Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

SENAT STIMMT VERKAUF DER GSW ZU

26.05.2004 Fachinformation

Der Berliner Senat hat am Dienstag dem Verkauf des größten städtischen Wohnungsunternehmens, der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW), an die amerikanische Investment-Gesellschaft Cerberus zugestimmt. Über die Details informierte Finanzsenator Thilo Sarrazin in der nachstehenden Pressemitteilung. Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 25. Mai auf Vorlage von Finanzsenator Dr. Thilo Sarrazin dem Verkauf der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW-Gruppe) zugestimmt. Eine entsprechende Beschlussvorlage leitet der Senat dem Abgeordnetenhaus von Berlin zu. Der Kaufpreis beträgt 405 Mio. € inklusive einer Kostenpauschale von 4 Mio. €. Erwerber der GSW ist ein Konsortium mit den internationalen Fondsgesellschaften Whitehall (Goldman Sachs) und Cerberus als Investoren. Sie erwerben 84 Prozent der Geschäftsanteile über eine zu diesem Zweck gegründete gemeinsame Gesellschaft sowie jeweils drei Prozent der Anteile direkt. Zehn Prozent der Anteile erwirbt die Contest Beteiligungs GmbH, Berlin. Weiterer Partner im Konsortium ist die Archon Group Deutschland GmbH, darüber hinaus besteht eine Kooperation mit der HSH Nordbank Immobilien Consult GmbH.Das Konsortium verpflichtet sich, die sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW fortzuführen. Insbesondere wird weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt, darunter kinderreichen Familien, alleinerziehenden Elternteilen, Schwerbehinderten, älteren Menschen und ausländischen Familien. Die bestehenden Mietverträge werden erfüllt, auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung wird verzichtet. Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten wird ausschließlich der Berliner Mietspiegel herangezogen. „Luxussanierung“ erfolgt nicht, Sanierungsmaßnahmen werden sich an Standards des geförderten Wohnungsbaus orientieren. Der bevorzugte Verkauf von Wohnraum an Mieter gemäß dem „8-Punkte-Programm“ wird fortgeführt. En-bloc-Verkäufe sind nur zulässig, wenn an die bevorzugte Zielgruppe nicht verkauft werden kann und der Käufer die Pflichten gegenüber den Mietern übernimmt.Das Bestands- und Quartiersmanagement wird erhalten und intensiviert. Vorgesehen sind unter anderem ein Ausbau der Sprechstunden vor Ort, die Stabilisierung von Problemobjekten durch Wohnumfeldmaßnahmen und die gezielte Qualifizierung von Jugendlichen ohne Berufsabschluss für Hauswarttätigkeiten.Die Erwerber verpflichten sich, die Anteile an der GSW für mindestens zehn Jahre zu halten. Die GSW und die verbundenen Unternehmen behalten ihren Sitz auf Dauer in Berlin. Die geschäftspolitische Eigenständigkeit der GSW-Gruppe wird sichergestellt, sie wird die bestehenden Geschäftsfelder erhalten und neue entwickeln. Sie wird mit Hilfe des immobilienwirtschaftlichen und finanziellen Know-Hows der Erwerber zu einem leistungs- und wettbewerbsfähigen Betrieb weiterentwickelt, der über die Stadtgrenzen hinaus tätig werden und Partnerschaften eingehen soll. Dem Land Berlin wird bis Dezember 2012 ein Aufsichtsratsmandat eingeräumt.Betriebsbedingte Kündigungen aus Anlass der Übertragung der Geschäftsanteile wird es nicht geben. Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen werden fortgeführt, die GSW bleibt Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Ausbildungsplätze bleiben erhalten und werden nach Möglichkeit ausgebaut, die Übernahme der Auszubildenden wird angestrebt. Bezüglich der Zusagen zu Mieterrechten, Wohnraumprivatisierung, geschäftspolitischer Eigenständigkeit, Verbot betriebsbedingter Kündigungen, Ausbildungsplätzen, Halte- und Standortpflicht sind eine umfangreiche Berichtspflicht sowie Vertragsstrafen bei Verstoß vereinbart. Die GSW-Gruppe besitzt ca. 65.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten in mehreren Berliner Bezirken. Die Schulden gegenüber Kreditgebern betragen rund 1,56 Mrd. EUR. Das Jahresergebnis 2003 lag bei 13,4 Mio. EUR.Die Whitehall-Fonds der US-amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs umfassen ein Investitionsvolumen von rund 66 Mrd. US-Dollar Sie haben im

Immobilienbereich 11,9 Mrd. US-Dollar Eigenkapital in ca. 17.000 Projekte investiert. Der Großteil des Vermögens der Whitehall-Fonds wird von der Archon-Gruppe verwaltet, einer hundertprozentigen Tochter von Goldman Sachs. Archon Deutschland verwaltet ein Vermögen von 397 Mio. €. Die US-amerikanische Fondsgesellschaft Cerberus und ihre Töchter verwalten Investmentfonds mit einem Vermögen von mehr als 13 Mrd. US-Dollar Die Fonds konzentrieren sich u.a. auf den Immobilienmarkt, allein in den USA werden z.Zt. mehr als 200.000 Wohneinheiten gemanagt. Cerberus hat 2003 eine Gesellschaft in Frankfurt/Main gegründet und bereits in Berlin und anderen Teilen Deutschlands Wohnimmobilien erworben. Contest ist ein mittelständisches Berliner Unternehmen. Es hat unter anderem mehr als 2.800 Wohnungen aus Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erworben und an Mieter, Eigennutzer und Anleger mit besonderem Mieterschutz privatisiert. Einzelheiten über die Strukturen des Erwerberkonsortiums Cerberus sind dem diesem Beitrag beigefügten PDF-Dokument zu entnehmen, das im Internetangebot des BBU sowie über Faxabruf zur Verfügung steht. Einzelheiten über die Strukturen

Downloads

3054E_10-04%20GSW-Verkauf%20Ceberus	162 PDF