



NORDRHEIN-WESTFALEN BESCHLIESST VERKAUF DER LEG MIT RUND 95.000 WOHNUNGEN

25.10.2006 Fachinformation

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 24. Oktober den Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit einem Gesamtbestand von rund 95.000 Wohnungen beschlossen. Sie folgt damit dem Vorschlag eines Gutachterkonsortiums, das dem Land empfohlen hatte, seine über die Beteiligungsverwaltungsgesellschaft (BVG) gehaltenen Anteile an der LEG NRW als Ganzes in einem Bieterwettbewerb an einen Erwerber oder ein Erwerberkonsortium zu veräußern. Dieser Weg stelle sicher, dass ein LEG-Verkauf unter Wahrung größtmöglicher Sozialstandards für Mieter und Mitarbeiter vollzogen werden kann, teilte der Bauminister des Landes, Oliver Wittke, in einer Pressemitteilung mit. "Wir werden damit unserer wohnungs- und sozialpolitischen Verantwortung umfassend gerecht". Das Gutachterkonsortium unter Führung von Sal. Oppenheim jr. und WestLB hatte seit April mehrere Optionen zum Verkauf der LEG NRW erarbeitet. Dabei kamen die Berater zu dem Schluss, dass ein Verkauf der LEG-Gesellschaftsanteile (Anteilsverkauf) die zeitlich, prozesstechnisch, mit Blick auf die Mieter- und Mitarbeiterinteressen und in Bezug auf die Erlöserwartung beste Variante sei. Da die Landesanteile an der LEG in Höhe von mehr als 68 Prozent über die Beteiligungsverwaltungsgesellschaft (BVG) NRW gehalten werden, geht mit der Entscheidung der Landesregierung die Zuständigkeit für das weitere Verkaufsverfahren vom Bau- auf das Finanzministerium über. Zur Umsetzung werde die Landesregierung zügig die notwendigen Schritte einleiten und zunächst einen Transaktionsberater benennen, der in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren ausgewählt wird, hieß es weiter. Dieser werde das Land beim Verkauf der Gesellschaftsanteile beraten. Zur Begleitung werde auf Landesseite ein Arbeitsstab gebildet, dem Vertreter des Finanzministeriums, der Staatskanzlei und des Ministeriums für Bauen und Verkehr angehören werden. "Der Verkauf der Landesanteile wird über eine breite Marktsprache erfolgen. Der Prozess wird fair und anhand von transparenten Kriterien durchgeführt", sagte Finanzminister Dr. Helmut Linssen. Die Landesregierung werde außerdem Gespräche mit anderen Gesellschaftern über ihre Verkaufsabsichten führen. Grundsätzlich sehen die Gutachter in der LEG-Gruppe mit ihren rund 95.600 Wohnungen, Wohnungsbeteiligungen und Development-Aktivitäten unter aktuellen Marktbedingungen ein "attraktives, veräußerungsfähiges Verkaufsobjekt". Der Unternehmensbereich Public Services eigne sich aufgrund seiner inhaltlichen Verzahnung mit dem Grundstücksfonds des Landes hingegen nicht zur Privatisierung. In dieser Sparte sei die LEG vorwiegend für öffentliche Auftraggeber tätig. Deshalb empfiehlt das Gutachten ein vorzeitiges Herauslösen der Sparte aus der LEG NRW. Die hohen Sozialstandards halten die Gutachter für erreichbar. Es bestünden zudem erprobte Konzepte, die Einhaltung des Sozialkatalogs dauerhaft und wirkungsvoll zu überwachen. "In der Kombination aus Mieterschutzregelungen und Investitions- beziehungsweise Halteverpflichtungen geht dieser Verkauf mit den höchsten jemals in Deutschland bei vergleichbaren Transaktionen formulierten Sozialstandards an den Markt. So bringen wir ökonomische Vernunft und soziale Gerechtigkeit zusammen", erläuterte Wittke. Beabsichtigt sind folgende vertragliche Regelungen für den Mieterschutz über einen Zeitraum von zehn Jahren: Begrenzung von Mieterhöhungen Verzicht auf Luxussanierungen Ausschluss von Kündigungen vor Ablauf des Mietverhältnisses – etwa wegen Eigenbedarfs Lebenslanges Mietrecht für ältere Mieter über 60 Jahre Bestandsschutz für Mietereinbauten Beschränkung des Verkaufs von Wohnungen Fortbestand der Mieterrechte und Sozialstandards bei einem Weiterverkauf Dem Investor soll vorgegeben werden, dass er Instandhaltungen in Höhe von mindestens 12,50 Euro pro Quadratmeter vorzunehmen hat. Außerdem soll der Weiterverkauf von Wohnungen für die kommenden zehn Jahre auf

maximal 2,5 Prozent des Bestands pro Jahr beschränkt werden. Beim Verkauf von Wohnungen an die Mieter sollen die vom Landtag einstimmig verabschiedeten Regelungen Anwendung finden.

<https://bbu.de/beitraege/nordrhein-westfalen-beschliesst-verkauf-der-leg-mit-rund-95000-wohnungen>