



Antrag

der Landesregierung

Veräußerung der Anteile des Landes an der LEG Immobiliengesellschaft mbH (LEG)

Der Landtag wolle beschließen:

Der Veräußerung der Anteile des Landes an der LEG Immobiliengesellschaft mbH (LEG) in Höhe von 50,07% am Stammkapital der Gesellschaft wird zu einem Veräußerungspreis von € 105.000.000 an die HSH Nordbank AG zugestimmt.

Begründung:

Das Land ist nach der Privatisierung von 38,5 % seiner Anteile im Jahre 2001 zur Zeit noch mit 50,07% an der LEG beteiligt. Neben der LEG- Beteiligungsgesellschaft mit 49,9% sind darüber hinaus die Kreise und, bis auf Neumünster, die kreisfreien Städte sowie der Bauernverband Schleswig-Holstein mit insgesamt rund 0,03% beteiligt. Das Land beabsichtigt, seinen Anteil an der LEG vollständig zu privatisieren.

Gemäß § 10 a Landesplanungsgesetz soll die Landesregierung auf die Gründung einer Landesentwicklungsgesellschaft als Gesellschaft mit beschränkter Haftung, an der das Land als Gesellschafter beteiligt ist, hinwirken und die Tätigkeit dieser Gesellschaft als wichtiges Instrument der Landesentwicklung unterstützen. Aus diesem

Grunde soll das bisherige effektive und effiziente Instrument der LEG für die Aufgaben der Landesentwicklung erhalten bleiben. Es ist eine gesellschaftsrechtliche Ver selbstständigung der geschäftlichen Aktivitäten der LEG auf dem Gebiet der Regionalentwicklung vorgesehen, bei der das von der LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungsgesellschaft mbH betriebene Geschäft der Regionalentwicklung durch eine Ausgliederung zur Neugründung auf die dadurch neugegründete LEG Schleswig-Holstein Entwicklungsgesellschaft mbH übertragen wird. Gleichzeitig soll die bestehende LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungsgesellschaft mbH in LEG Immobiliengesellschaft mbH umfirmiert werden. Damit wäre die LEG Schleswig-Holstein Entwicklungsgesellschaft mbH zunächst eine 100%ige Tochtergesellschaft der LEG Immobiliengesellschaft.

Nach der Veräußerung der Landesanteile an der LEG Immobiliengesellschaft mbH soll eine mehrheitliche Beteiligung des Landes von 74,9% an der LEG Schleswig-Holstein Entwicklungsgesellschaft mbH eingegangen werden. Darüber hinaus besteht für das Land bis 2013 die Möglichkeit, weitere 20,07% zu erwerben, so dass das Land Anteile bis zu 94,97% halten kann. Diese Gesellschaft wird die Grundsätze und Ziele der Landesentwicklung verwirklichen und weitestgehend den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes entsprechen.

Im Rahmen von möglichen Kooperationen im Zusammenhang mit der Regional- und Stadtentwicklung mit der FHH wäre in der Zukunft eventuell auch eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg an der LEG- Entwicklungsgesellschaft von Seiten des Landes wünschenswert; letzteres ist aber zum jetzigen Zeitpunkt durch die FHH noch nicht gewollt.

Auf Grund der Tatsache, dass die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft (SHL) im Rahmen der Privatisierung der Anteile des Landes an der LEG- Immobiliengesellschaft mbH mitveräußert wird, werden die Aufgabenerledigung gemäß den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes zur Gestaltung des Agrarstrukturwandels und zur Organisation und Wahrnehmung eines umfassenden Flächenmanagements auch für den Umwelt- und Naturschutz, welche von der SHL wahrgenommen werden, durch die Gestaltung des Privatisierungsvertrages auch weiterhin durch die SHL sichergestellt.

Die Vorstellungen des Landes zur gesellschaftsrechtlichen Verselbstständigung des bisherigen Geschäftsbereichs Regionalentwicklung der LEG sollen folgendermaßen umgesetzt werden:

Schritt 1

Ausgliederung des Geschäftsbereiches Regionalentwicklung (§ 123 Absatz 3 Umwandlungsgesetz) und Umfirmierung der LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungsgesellschaft mbH in LEG Immobiliengesellschaft mbH in 2003:

- Ausgliederung des Geschäftsbereichs Regionalentwicklung und Neugründung der LEG Schleswig-Holstein Entwicklung GmbH, auf die die Ausgliederung erfolgt
- Definition der Aufgabenstellung im Sinne des Landesplanungsgesetzes als Gesellschaftszweck
- Aufsichtsrat von sechs Mitgliedern mit Beteiligung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Wird das Land mit mehr als 50% am Stammkapital der Gesellschaft beteiligt, werden drei Mitglieder des Aufsichtsrats auf Vorschlag des Landes gewählt; bis dahin entsendet das Land zwei Vertreter in den Aufsichtsrat

- Anfangsstammkapital 5 Mio. EUR, belegt durch das dem Geschäftsbereich zurechenbare Eigenkapital (bilanzielle Vermögenswerte ./. Verbindlichkeiten)
- Übergang aller Aktiva und Passiva dieses Geschäftsbereiches
- Übergang der dem Geschäftsbereich zugeordneten Liegenschaften, Geschäftsbesorgungsverträge und Beteiligungen an Gesellschaften (Entwicklungsgesellschaft Schwerin mbH, Hochschulstadtteil Lübeck Entwicklungsgesellschaft mbH, Projektgesellschaft Westküste mbH, Projektgesellschaft Keila Loodeosa, Grundstücks GbR Norderstedt)
- Übergang der dem Geschäftsbereich zugeordneten Arbeitsverhältnisse mit entsprechender Anwendung des BAT (104 Personen)
- Erhalt der Zusatzversorgung der VBL für die übergehenden Arbeitsverhältnisse

Schritt 2

Beteiligung des Landes an der LEG Schleswig-Holstein Entwicklung GmbH ab dem 1. Januar 2004

- Option einer Beteiligung des Landes Schleswig-Holstein an der LEG Entwicklung durch Übernahme von 50,1 % der Geschäftsanteile durch das Land sowie durch Erhöhung des Stammkapitals mit der Berechtigung für das Land Schleswig-Holstein zur Übernahme dieser Anteile, so dass im Ergebnis das Land 74,9% der Anteile an der LEG Entwicklungsgesellschaft hält
- weitere Option zur Übernahme von 20,07 von Hundert der Anteile, die bis 2013 ausgeübt werden kann

Der Erwerb der Anteile sowie die Übernahme der durch die Erhöhung des Stammkapitals entstandenen neuen Geschäftsanteile werden mit € 13.560.777 veranschlagt. Die Ausübung der zweiten Call Option bis zum 15. Februar 2006 würde zu einer weiteren Belastung von € 3.633.700 führen.

Für die Transaktion ist es sowohl nach § 63 Abs. 3 LHO als auch nach dem Vertragswerk der ersten Teilveräußerung erforderlich, dass ein Wertgutachten erstellt wird. Hierzu haben sich die HSH- Nordbank (HSH) und das Land auf die Deutsche Baurevision (Deloitte und Touche) verständigt und diese mit der Erstellung eines Gutachtens nach IDW S 1 am 15. Mai 2003 beauftragt. Dieses liegt seit dem 16. Juni 2003 vor. Ausgehend von dem von Deloitte und Touche ermittelten objektiven Unternehmenswert für den Anteil des Landes in Höhe von € 86.236.000 (Wert unter Berücksichtigung der disquotalen Gewinnverteilung) sind für die Kaufpreisfindung von Käufer und Verkäufer vorgetragene subjektive Faktoren ausschlaggebend; diese wirken sowohl werterhöhend als auch wertmindernd. Die zwischen der HSH Nordbank und dem Finanzministerium vorgenommenen Verhandlungen haben vor diesem Hintergrund zu einem Verkaufspreis von 105 Mio. € geführt.

Die Mitgeschafterin, die LEG- Beteiligungsgesellschaft, sowie der Erwerber, die HSH Nordbank, haben der Transaktion bereits zugestimmt. Die HSH Nordbank wird mit der vollständigen Veräußerung der Landesanteile die Rechtsposition des Landes übernehmen.

Die Eckpunkte des Entwurfs des Privatisierungsvertrages der LEG Immobiliengesellschaft mbH stellen sich wie folgt dar:

- Die Gewährleistungen des Landes orientieren sich an denen der im Rahmen der Veräußerung von 38,5 % der Landesanteile in 2001 ausgesprochenen Gewährleistungen und liegen im Rahmen des für derartige Transaktionen Üblichen.
- Der bestehende gesetzliche Mieterschutz bleibt für den Wohnungsbestand der LEG Immobilengesellschaft erhalten.
- Da sowohl der Erwerber als auch das Land Schleswig-Holstein davon ausgehen, dass die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft auch nach der Vollprivatisierung ihre Geschäftstätigkeit als anerkanntes Siedlungsunternehmen des Landes Schleswig-Holstein im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes im bisherigen Umfang fortführt, wurde bis 2008 ein Bestandschutz vereinbart, der vorsieht, dass das Land die entsprechenden Aufgaben nicht auf eine andere landeseigene Institution oder ein Unternehmen, an dem das Land nicht nur unwesentlich beteiligt ist, überträgt. Voraussetzung ist, dass der Erwerber nach Übernahme der Landgesellschaft tatsächlich die Geschäfte im Sinne eines gemeinnützigen Siedlungsunternehmens weiterführt. Die im Gesellschaftsvertrag zu verankernde Fachaufsicht durch das Land gewinnt in diesem Zusammenhang eine noch größere Bedeutung als bisher.

Von der HSH Nordbank wird im Hinblick auf die notwendige Planungssicherheit ein Vertragsschluss noch in 2003 gefordert. Hintergrund dafür ist die Notwendigkeit des Nachweises der Werthaltigkeit für die Registereintragung. Eine Neubewertung, die im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung im Wohnungsmarkt für das Land auch nicht unbedingt besser ausfallen dürfte, wird damit vermieden.

Für die weitere Planung wird nunmehr seitens der Erwerberin eine Beschlussfassung des Landtages spätestens im November 2003 unterstellt. Damit können Vertragsschluss und notarielle Beurkundung noch in diesem Jahr erfolgen. Der Kaufvertrag und die Abtretung der Anteile werden nach Eintragung einer Kapitalerhöhung auf Investorenmenseite wirksam, so dass die Kaufpreiszahlung erst in 2004 erfolgen wird.

Dr. Ralf Stegner