

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 19. März 2019**

**Bericht des Senats über Erwerb der BREBAU GmbH sowie Verkauf von
GEWOBA-Aktien**

Der Senat überreicht der Bürgerschaft (Stadt) den „Bericht des Senats über den Erwerb der BREBAU GmbH sowie Verkauf von GEWOBA-Aktien“ mit der Bitte um Kenntnisnahme. Da es Ziel ist, dass die Anteilsübertragungen zum 1.4.2019 wirksam werden, wird um dringliche Behandlung noch im März 2019 gebeten.

Bericht über den Erwerb der BREBAU GmbH sowie Verkauf von GEWOBA-Aktien

Im Anschluss an die Befassung der Bremischen Bürgerschaft im Dezember 2016 zum Staatsvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Land Niedersachsen über die Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg – Girozentale – die den Abschluss der Verkaufsverhandlungen des städtischen Anteils an der BLB bildete - hat der Senat durch das federführende Finanzressort umfangreiche Verhandlungen zum weiteren Umgang mit den Veräußerungserlösen aufgenommen. Zu den Veräußerungserlösen zählten neben Geldzahlungen in Höhe von rd. 180 Mio. €, Aktien an der BLG AG- Aktiengesellschaft von 1877 -. (12,6 %), 100% Anteile an der Bremische Grundstücksgesellschaft mbH (BremGrund) -, die Aktien in Höhe von 7,76% an der GEWOBA AG (GEWOBA) hält -sowie einer Unterbeteiligung an der BREBAU GmbH (BREBAU) i.H.v. wirtschaftlich damals 48,8%; heute 50% an der BREBAU (nominal liegt der Anteil nur bei 29,99 %, da die BREBAU eigene Anteile i.H.v. knapp 40% hält). Da die gesamte Gegenleistung aus dem Verkauf des BLB-Anteils der Bremer Verkehrs- und Beteiligungsgesellschaft (BVBG) als 100%ige Tochter der Stadt zusteht, hat die Senatorin für Finanzen im Auftrag der BVBG verhandelt.

Die Verhandlungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Zunächst sind die BLG-Aktien am 31.01.2019 zu einem Kaufpreis von 5,75 Mio. € veräußert worden. Dadurch ist in der BVBG ein Gewinn i.H.v. 1,591 Mio. € entstanden.

Mit der Sparkasse sind Kaufverträge in Bezug auf die BREBAU und die GEWOBA-Aktien zustande gekommen. Die wesentlichen Ergebnisse des BREBAU- Kaufvertrags sind:

Die BVBG kauft den im Eigentum der Sparkasse stehenden Anteil an der BREBAU GmbH in Höhe von wirtschaftlich 50% zu einem Kaufpreis von 155 Mio. €. Hierbei wird auch der sparkassenseitige Verzicht auf die Andienung im Zusammenhang mit der „Umwandlung“ der Unterbeteiligung in eine direkte Beteiligung berücksichtigt, so dass die BVBG im Ergebnis 100% an der BREBAU erhält. Zugleich wird auch die Sparkasse auf ihr satzungsgemäßes Recht verzichten, wonach ihr der Anteil an der BREBAU i.H.v. wirtschaftlich 50% (nominal rd. 30%), den (noch) die NordLB hält und an dem die BVBG eine Unterbeteiligung hat, anzudienen ist.

Bereits im Rahmen der BLB-Transaktion war erkannt worden, dass eine Veräußerung der von der BLB gehaltenen Anteile an der BREBAU i.H.v. wirtschaftlich damals 48,8% nicht ohne die vorherige Andienung an die anderen Anteilseigner möglich sein würde. Aufgrund des bereits zu diesem Zeitpunkt bestehenden großen Interesses des Senats an einem Anteil an der BREBAU, aus Zeitgründen sowie um nicht die gesamte BLB-Transaktion zu gefährden, verständigten sich die Vertragsparteien auf die Einräumung einer Unterbeteiligung an dem von der BLB gehaltenen BREBAU-Anteil zugunsten der BVBG. Diese Unterbeteiligung verschaffte der BVBG die anteilige jährliche Ausschüttung der BREBAU (1,02 Mio. € brutto für das Geschäftsjahr 2017, für 2018 in gleicher Höhe geplant), ohne aber die weitergehenden Gesellschafterrechte zu übertragen, die weiterhin bei der Nord/LB (als Rechtsnachfolger der BLB) liegen. Die Unterbeteiligung

wurde zeitlich unbefristet eingeräumt. Sie ist jedoch ordentlich kündbar, allerdings frühestens 18 Monate nach Vollzug des Vertrags. Dieser Zeitpunkt trat Ende November 2018 ein. Auf Nachfrage teilte die Nord/LB mit, dass dort derzeit nicht geplant wird, die Unterbeteiligung zu kündigen.

Würde die Unterbeteiligung gekündigt, wäre die Nord/LB verpflichtet, ihren Anteil der Sparkasse anzudienen. Sollte die Sparkasse den Anteil kaufen, stände der BVVG dieser Erlös zu.

Sollte die Sparkasse den Anteil nicht kaufen, würde er auf die BVVG übertragen.

Beide Szenarien sind für die BVVG wirtschaftlich gleichwertig.

Sollte die Sparkasse den BREBAU-Anteil der Nord/LB erwerben, wäre jedoch eine Beteiligung der Stadtgemeinde an der BREBAU nicht mehr möglich sowie eine Weiterveräußerung an einen privaten Investor nicht mehr zu verhindern. Im wohnungspolitischen Interesse des Senats hat der Erwerb der BREBAU allerdings eine erhebliche Bedeutung. Die BREBAU hat in Bremen fast 6.000 Wohnungen (Durchschnittsmiete von 5,63€ pro m²) sowie weitere ca. 5.000 verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten. Damit beteiligt sie sich in relevantem Rahmen an der Zurverfügungstellung von preisgünstigem Wohnraum, um den aktuellen Bewegungen der Mieten auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Zudem ist sie eine Gesellschaft mit langer Tradition in Bremen und ein wichtiger Partner von sozialen Trägern. Interessant ist zusätzlich, dass das Geschäftsmodell von dem der GEWOBA in einzelnen Bereichen abweicht und so eine echte strategische Bereicherung für die FHB darstellt. Hierbei ist insb. die Erfahrung der BREBAU im Projektträgergeschäft zu nennen.

Vor dem Hintergrund der Gefahr einer 100%igen Veräußerung der BREBAU an einen privaten Investor sowie der struktur-, wirtschafts-, und wohnungsbaupolitischen Interessen der FHB ist die von der Sparkasse geforderte finanzielle Gegenleistung für den Verzicht der Sparkasse auf den Anteilserwerb aus einer Andienung zu einem Wert von 80 Mio. € unvermeidlich, da sie in der Gesamtschau dazu führt, dass die Interessen der FHB langfristig verbindlich gesichert sind.

Die Gesamttransaktion beläuft sich auf einen Wert von 235 Mio. € zuzüglich $\frac{1}{4}$ der Gewinnausschüttung des Geschäftsjahres 2019 der BREBAU (€ 250.000). Die BVVG ist danach zu 100% Eigentümerin der BREBAU und kann zukünftig die jährlichen Ausschüttungen, die in den letzten Jahren konstant 2,1 Mio. € betragen, vereinnahmen. Es fällt jedoch Grunderwerbssteuer zu Lasten der BVVG an.

Auf Wunsch der Sparkasse soll die Selbständigkeit der BREBAU für 5 Jahre gewährleistet werden. Bis mindestens Ende 2024 bleibt die BREBAU eine eigenständige Gesellschaft als mittelbare Beteiligung der FHB.

Die wesentlichen Ergebnisse des Aktienverkaufs der GEWOBA AG sind:

Die BremGrund als 100%ige Tochter der BVBG hält 1.100.000 Stückaktien der Serie A und 1.552.000 Stückaktien der Serie B an der GEWOBA. Sie verkauft sämtliche Stückaktien der Serie A und 1.267.800 Stückaktien der Serie B (6,923%) an die Sparkasse zu einem Gesamtkaufpreis von 46 Mio. €, (zuzüglich der Dividende der GEWOBA des Geschäftsjahres 2018 und $\frac{1}{4}$ des Geschäftsjahres 2019 i.H.v. 1,8 Mio. €). 0,83% des Aktienpakets verbleiben in städtischer Hand um eine Beherrschung über 75% zu halten. Die 1.100.000 Stückaktien der Serie A unterliegen dabei einer festen Preisfindung. Als Preis für die A-Aktien gilt gemäß Poolvereinbarung vom 10.03.1989 der Nominalwert der angebotenen Aktien zuzüglich des anteiligen Rücklagenzuwachses ab dem 1. Januar 1989. Dies ergibt einen Wert von 12,8 Mio. €. Verkauft werden zusätzlich 1.267.800 Aktien der Gattung B. Diese Aktien haben keinen vorgegebenen Preis. Der hier verhandelte Preis von 33,2 Mio. € liegt 5,4 Mio. € über den Anschaffungskosten der BremGrund vom 1.1.2017. Bezogen auf die jeweilige Stückaktie der Gattung B ist dies eine Erhöhung von 21,91 € auf 26,19 €, somit 4,28 €. Vor dem Hintergrund der gleichbleibenden rechtlichen Rahmenbedingungen (Poolvereinbarungen etc.) ist dies ein gutes, faires Verhandlungsergebnis.

Zudem wurde auf Wunsch der Sparkasse ein Rechtsformwechsel bei der GEWOBA unter einen Zustimmungsvorbehalt von $\frac{4}{5}$ des vertretenden Grundkapitals gestellt. Eine Änderung des Formwechsels ist somit nur mit einer Mehrheit der Aktionäre von 80% möglich.

Die Sparkasse erhält des Weiteren drei Aufsichtsratsmandate und übernimmt damit das Mandat der Commerzbank, deren Aktien sie zwischenzeitlich übernommen hat und der BLB, die bislang noch im Aufsichtsrat vertreten war.

Ein Verstoß gegen die Privatisierungsbremse liegt nicht vor. Als Veräußerung im Sinne der Privatisierungsbremse gilt ein Rechtsgeschäft nur, welches den beherrschenden Einfluss der FHB beseitigt. Dabei ist gleichgültig, ob die FHB selbst den beherrschenden Einfluss ausübt oder dies mittelbar durch eine bremische Gesellschaft geschieht. Vorliegend behält die FHB über die bremische HAWOBEG und die BremGrund insgesamt 75,1%, somit bleibt ein beherrschender Einfluss bestehen.

Insgesamt ist mit den skizzierten Vereinbarungen zwischen Sparkasse und den beteiligten Unternehmen auf städtischer Seite die Grundlage für folgendes Endergebnis erarbeitet worden:

Die HAWOBEG hält ein Aktienpaket von 75,1% an der GEWOBA, während die Sparkasse und die WESPA ein Aktienpaket von 24,9 % halten. Der Bankenpool verliert somit dauerhaft seine Sperrminorität. Im Gegenzug wird vereinbart, dass ein Rechtsformwechsel der GEWOBA (bspw. aus der Aktiengesellschaft in die GmbH) nur mit Zustimmung der Sparkasse möglich sein wird. Durch diese Vereinbarung hat die Sparkasse ein Mindestmaß an Mitsprache bei der erheblichsten Veränderung in der Struktur der GEWOBA. Auf der anderen Seite hat die Stadt die Möglichkeit flexibel auf ggf. notwendige Veränderungen wie Satzungsanpassungen oder Veränderungen in der Kapitalstruktur in der Zukunft zu reagieren. Dies setzt die Einflussnahmemöglichkeiten bezo-

gen auf die unterschiedlichen Größen der Aktienpakete in ein angemessenes Verhältnis. Die oben skizzierten Vorgaben der Poolvereinbarungen gelten uneingeschränkt fort.

Zudem verpflichtet sich die Sparkasse sämtliche von ihr gehaltenen GEWOBA-Aktien bis Ende 2024 nicht zu veräußern und auch nicht in anderer Weise die Kontrolle darüber aufgeben. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn aus aufsichtsrechtlichen Gründen (z.B. Erhöhung der Anforderung zur Eigenkapitalunterlegung, Überschreitung der Großkreditobergrenze, Begrenzung von Industriebeteiligungen von Banken) für die Sparkasse eine Veränderung erforderlich ist. Sollte die Sparkasse im Ausnahmefall Aktien veräußern müssen, hätte die HAWOBEG auch in diesem konkreten Fall die bekannten Vorkaufsrechte aus den Poolvereinbarungen.

Seitens der Sparkasse wurde in den Verhandlungen immer wieder deutlich gemacht, dass eine Einigung in Bezug auf die BREBAU nur möglich sein wird, wenn es auch zu einer Veränderung bei der Aktienverteilung der GEWOBA kommt. Die Sparkasse hat dargelegt, dass sie Interesse daran hat, ihr Engagement bei der GEWOBA zu erhöhen. Dies beinhaltet nicht nur den Ankauf von Aktien, die von der BremGrund gehalten werden, sondern ggf. darüber hinaus auch einen Ankauf von weiteren Aktien der anderen Banken, auf die die Stadtgemeinde keinen Einfluss hat.

Die Kauf- und Übertragungsverträge werden dem Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) zur Zustimmung vorgelegt.

Im Ergebnis waren die umfangreichen Verhandlungen, die sich über einen langen Zeitraum zogen, geprägt von einer Vielzahl unterschiedlicher Alternativenbetrachtungen.

So bestand immer eine Überlegung des Senats darin, die Unterbeteiligung zu halten. Dies barg allerdings die Gefahr, dass die Nord/LB die Unterbeteiligung der BVBG an dem 50%-igen BREBAU Anteil kündigte und die Stadt dadurch den Zugriff auf die BREBAU mit ihrem interessanten Aufgabenportfolio und einem wichtigen Bestand an Wohnungen verlöre. Dies war der Hauptgrund, dass diese Alternative nicht weiter verfolgt wurde.

Eine weitere Alternative bestand darin, der Sparkasse zusätzlich ihre GEWOBA-Aktien abzukaufen. Diese Alternative ist in den Verhandlungen immer wieder angedacht, geprüft und dann verworfen worden. Hiergegen sprachen die erheblichen finanziellen Mehraufwendungen, von denen bis zum Schluss nicht endgültig klar war, ob sie durch städtische Gesellschaften hätten finanziert werden können. Eine weitere Erhöhung wäre aufgrund der anderen Banken-Aktionäre nicht ohne weitere Aufbringung finanzieller Mittel möglich gewesen. Der Ankauf von 100% der Aktien wäre aufgrund der WESPA, die nach damaligem Kenntnisstand nicht verkaufen wollte, und mittlerweile sogar durch den Ankauf der ehemaligen SEB-Aktien ihr Portfolio vergrößert hat, nicht erreicht worden.

Die GEWOBA ist ein erfolgreiches Unternehmen, dem es in der Vergangenheit in überzeugender Weise gelungen ist, ein insgesamt nachhaltiges Geschäftsmodell zu betreiben. An einer Veränderung des Geschäftsmodells GEWOBA als Aktiengesellschaft mit

einem Bankenpool, der wichtige Impulse setzt, bestand und besteht keine Notwendigkeit. Der Ankauf weiterer Aktien hätte somit lediglich die Ausschüttung prozentual erhöht. Im Rahmen der vorgenommenen Abwägung war die Schaffung eines 24,9%igen Bankenpools mit einem strategischen Partner Sparkasse der Vorzug zu geben.

Des Weiteren ist in den Verhandlungen der Sparkasse wiederkehrend angeboten worden, die BREBAU gemeinsam, auch mit unterschiedlichen Anteilen als Gesellschafter zu halten. Dies ist seitens der Sparkasse abgelehnt worden.

Die gesamte Transaktion löst keinen Bedarf an Zuführungen aus dem städtischen Haushalt 2019 aus.