

## **In der Senatssitzung am 25. Juni 2024 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Der Senator für Finanzen

Datum: 21.06.2024

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 18.06.2024**

#### **Finale Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft (BRESTADT GmbH) in einer Konzernstruktur**

##### **A. Problem**

Der Senat hat am 27.02.2024 die Grundstruktur zur Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft in einer Konzernstruktur beraten und u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie den Senator für Finanzen, über die BVBG - unter verantwortlicher Einbeziehung der Geschäftsführung der BREBAU - das vorgeschlagene Modell zeitnah abschließend zu konkretisieren und eine umsetzungsfähige Ausgestaltung zu erarbeiten. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Senator für Finanzen werden in diesem Zusammenhang gebeten sicherzustellen, die Geschäftsführungen der BREPARK sowie im Weiteren die Geschäftsführung der GEG zeitnah und umfassend über den Prozess zu informieren.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und den Senator für Finanzen, in Abstimmung mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation die finalisierten Umsetzungsmodelle für die neue Stadtentwicklungsgesellschaft und die neue Dachgesellschaft dem Senat bis zum Sommer 2024 zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und den Senator für Finanzen, ggf. unter Einbeziehung der BREPARK, entsprechend der beschriebenen Option, die Herstellung der Inhouse-Fähigkeit sowie weiterer vergaberechtlicher Optionen für die BREPARK zu prüfen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und den Senator für Finanzen unter Beteiligung der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz die mögliche Integration der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Klinikum Bremen-Mitte Beteiligungen mbH und der

Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG in das zukünftige Dachgesellschafts-Modell zu prüfen.

## B. Lösung

### Nr. 1 der Arbeitsaufträge des Senats:

Die in der Sitzung des Senats am 27.02.2024 vorgestellte Grundstruktur zur Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft wurde weiter konkretisiert. Die Zielstruktur kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

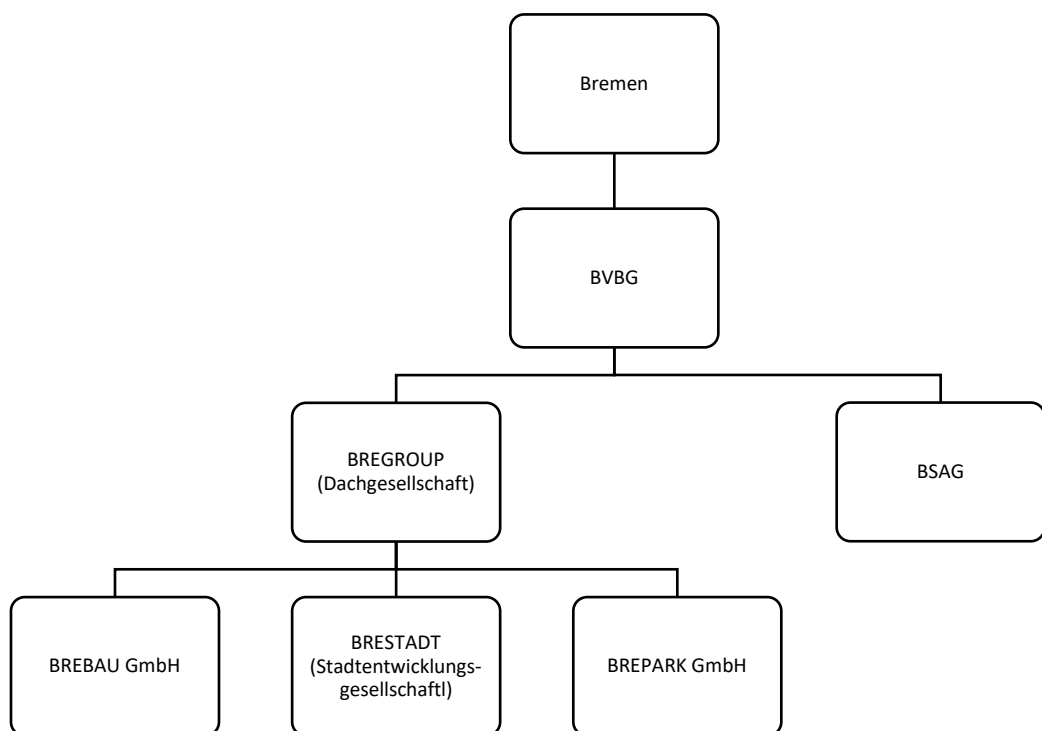


Abbildung 1: Zukünftige Struktur der BVVG

Zur weiteren Konkretisierung des vorgeschlagenen „Dachgesellschafts-Modells“ für die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft waren insbesondere die folgenden Themenkomplexe zu bearbeiten:

- a) Konkretisierung der Aufgaben innerhalb der Dachgesellschafts-Struktur und deren Abgrenzung im Hinblick auf das bestehende Aufgabengebiet der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) und von Immobilien Bremen (IB) im Rahmen der Ausformulierung der Gesellschaftsverträge.

- b) Namensgebung der Gesellschaften, ggf. unter Berücksichtigung einer ebenfalls noch zu entwickelnden Marketingstrategie.
- c) Ableitung des Eigenkapitalbedarfs der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft.
- d) Erstellung einer Businessplanung für die neue Dachgesellschaft und die Stadtentwicklungsgesellschaft, die auch eine Konkretisierung der personellen Ausgestaltung und der Sachmittelausstattung der neuen Gesellschaften und eine Beschreibung der internen Leistungsbeziehungen und -konditionen innerhalb der Konzernstruktur umfasst.
- e) Die angedachten Aufträge für die neue Stadtentwicklungsgesellschaft führen dazu, dass sie ein wachsendes Umsatzvolumen mit Dritten generiert. Zu klären ist, ob diese Entwicklung auf Dauer zum Verlust der Inhouse-Fähigkeit führt bzw. wie dieses Problem lösbar wäre.
- f) Ausgestaltung der Gremien und Organe.
- g) Beihilferechtliche Prüfung des „Dachgesellschafts-Modells“.
- h) Steuerrechtliche Prüfung des „Dachgesellschafts-Modells“.

#### **Zu a) Aufgaben der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft**

Die Konkretisierung der Aufgaben der Stadtentwicklungsgesellschaft erfolgt insbesondere über die Festlegung des Unternehmensgegenstandes im Rahmen des Gesellschaftsvertrages.

Zur Abgrenzung der Aufgabengebiete der WFB und IB weist der Entwurf des Gesellschaftsvertrages in der Präambel die folgenden Festlegungen zu den Aufgabenstellungen der Stadtentwicklungsgesellschaft aus:

*„Die Gesellschaft ist mit dem Ziel gegründet, im Interesse und auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen Stadt- und Quartiersentwicklung durchzuführen und zu unterstützen. Sie kann dabei alle Aufgaben im Bereich der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, der Stadtentwicklung und des Städtebaus, der wohn- sowie mischgenutzten Quartiersentwicklung oder -infrastruktur übernehmen. Ein besonderer Fokus gilt dabei den Quartieren, die über integrierte Entwicklungskonzepte verfügen oder in denen Mittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen. Ausschließlich wirtschafts- und industrieorientierte Flächen gehören nicht zum Aufgabenfeld der Gesellschaft.“*

In § 2 des Entwurfes des Gesellschaftsvertrages wird die Aufgabenstellung der Stadtentwicklungsgesellschaft wie folgt weiter präzisiert, wobei die in Zf. III benannte Gewinnerzielungsabsicht auf einen mittel- und langfristigen Zeitraum abstellt:

- I. *„Gegenstand des Unternehmens ist die Stadt- und Quartiersentwicklung auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen. Dies umfasst die Durchführung von Projektentwicklungs- und Steuerungsaufgaben, den Erwerb, die Erschließung, die Bebauung, die Sanierung, die Bewirtschaftung, die Vermietung, die Verwaltung,*

*die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden sowie die Betreuung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Die Gesellschaft kann auch als Sanierungs- und Entwicklungsträger tätig werden. Ausschließlich wirtschafts- und industrieorientierte Flächen gehören nicht zum Aufgabenfeld der Gesellschaft“*

- II. *Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen, insbesondere auch andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen zu errichten.*
- III. *Die Gesellschaft handelt mit Gewinnerzielungsabsicht und wird auf unbestimmte Zeit gegründet.“*

Grundsätzlich erfolgt die Umsetzung der jeweiligen Aufgaben von BRESTADT und WFB im Geist kooperativer Zusammenarbeit, im Bedarfsfall sind konkrete wechselseitige Abstimmungen unter Einbeziehung der jeweiligen Fachressorts vorgesehen. Wie bereits in der Senatsvorlage vom Februar 2024 ausgeführt, ist im Hinblick auf die Arbeitsteilung mit den Aufgaben der SWHT und der WFB entsprechend der Geschäftsverteilung des Senats ein enger Austausch und eine Verknüpfung der die Gesellschaften begleitenden Gremien (z. B. in Form eines Beirates) vorgesehen.

## **Zu b) Namensgebung der Gesellschaften**

### **Dachgesellschaft:**

Die Firma eines Unternehmens besteht aus zwei Teilen, dem Firmennamen und dem Rechtsformzusatz. Der Firmenname kann von den Gründern selbst gewählt werden, wobei zwischen dem Namen des Unternehmers, der Bezeichnung des Unternehmensgegenstands, der Branche oder auch einer Fantasiebezeichnung gewählt werden kann.

Bei der Wahl des Firmennamens gelten grundsätzlich die folgenden vier Regelungen:

- Keine falschen oder irreführenden Angaben
- Widerspiegelung der Geschäftstätigkeit
- Individuelle Kennzeichnung
- Alleinstellungsmerkmale

Nach intensiver Beratung ist für die Dachgesellschaft folgender Name ausgewählt worden: **BREGROUP** GmbH.

Der Geschäftsführung der Dachgesellschaft wird empfohlen, nach der Gründung ggf. eine Marketingexpertise zum Markenauftritt und der Firmierung einzuholen und die Potentiale eines zwischen den Tochtergesellschaften abzustimmenden Markenauftritts zu heben.

### **Stadtentwicklungsgesellschaft:**

Als Unternehmensname wird die Bezeichnung „Bremer Stadtentwicklungs- und Realisierungsgesellschaft mbH“, in gekürzter Form als **BRESTADT** GmbH, vorgeschlagen. Mit der Bezeichnung als Realisierungsgesellschaft kann deutlich hervorgehoben werden, dass die Gesellschaft nicht nur im Bereich der Planung agieren wird, sondern auch die tatsächliche Umsetzung von Projekten in den Fokus nimmt.

### **Zu c) Ableitung des Eigenkapitalbedarfs der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft**

Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt ihrer Gründung über keine Vermögenswerte verfügt und insofern zunächst keine beleihungsfähigen Grundstücke vorhanden sind, die die Aufnahme von Krediten am Kapitalmarkt zu akzeptablen Zinsen ermöglichen würden, ist eine angemessene Eigenkapitalausstattung im Rahmen des Gründungsprozesses vorzusehen.

Es ist geplant, erste Projekte und die laufenden Kosten der Anlaufphase der Gesellschaft über eine Eigenkapitalzuführung zu finanzieren. Der Senat hat im Sinne dieser Zielsetzung am 16.04.2024 für das Haushaltsjahr 2024 die Bereitstellung von 300 Mio. € für die zu gründende Konzernstruktur beschlossen.

Da die Gesellschaft voraussichtlich im Planungszeitraum von fünf Jahren keine eigenen Erlöse aus den langfristig angelegten Projekten erwirtschaften wird, so dass Zinslasten aus denkbaren Fremdkapitalaufnahmen nur begrenzt dargestellt werden können, ist vorgesehen, in den folgenden Haushaltsjahren weitere Tranchen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Stadtentwicklungsgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Eine fortlaufende Projektfinanzierung soll nicht erfolgen.

Die Gesellschaft soll für unbestimmte Zeit gegründet werden und mit Gewinnerzielungsabsicht agieren, so dass davon ausgegangen wird, dass die Gesellschaft nach der Realisierung und Vermarktung eigener Projekte in die Lage versetzt werden kann, sich selbst zu refinanzieren. Im Einzelfall können Projekte der BRESTADT jedoch auch im Bestand verbleiben, sofern dies aus stadtentwicklungspolitischen Gründen sinnvoll ist und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht gefährdet ist.

### **Zu d) Erstellung einer Businessplanung für die neue Dachgesellschaft und die Stadtentwicklungsgesellschaft, Begründung der Wirtschaftlichkeit**

#### **Businessplanung BRESTADT**

Die Festlegung des Senats, die Gesellschaft in der ersten Tranche mit einem Eigenkapital von 299,375 Mio. € (300 Mio. € abzüglich 625 T€ für die Aufnahme des Geschäftsbetriebs der Dachgesellschaft) auszustatten hat zur Folge, dass sich die

BRESTADT zunächst auf die zentralen und zeitlich kritischen Projekte der Stadtentwicklung konzentrieren muss. Hierzu zählt vor allem die Entwicklung des Areals des Parkhauses Mitte und die mit diesem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Flächen. Damit die BRESTADT ihre Funktion einer Quartiersentwicklungsgesellschaft wahrnehmen und auch kleinere Flächen und Immobilien (unter Einbeziehung von Einheiten mit erkennbarem Instandhaltungsstau) in den Quartieren, die eine relevante Bedeutung für die Entwicklung der Quartiere haben, erwerben, entwickeln und später wieder veräußern kann, ist darüber hinaus ein entsprechendes Budget in der Businessplanung von jährlich zunächst 10 Mio. € berücksichtigt worden.

Bezüglich der Personalplanung ist eine wesentliche Grundannahme zur Erstellung der Businessplanung der BRESTADT die Erwartung, dass mit der Gründung der Gesellschaft genügend Personalressourcen von der BREBAU als Schwestergesellschaft gewonnen werden können, um das Projektgeschäft in Gang zu setzen. Hierbei bietet sich ein Mix aus freiwilligem Personaltransfer und Dienstleistung unter Berücksichtigung grundlegender, für dieses Modell bedeutender Restriktionen an. Für die Darstellung in der Businessplanung ist dies nicht von Relevanz, da der Aufwand dafür gleichbleibend ist. Der konkrete Aufbau des Personalkörpers und der IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie Organisation wird maßgeblich von der Geschäftsführung der Stadtentwicklungsgesellschaft durchzuführen sein und neben der Anmietung von Büroräumen und der Realisierung des ersten wichtigen Projekts „Parkhaus Mitte“ eine der wichtigsten und kurzfristig umzusetzenden Aufgaben werden. Zurzeit ist nicht absehbar, ob sich hieraus hinsichtlich der Umsetzung einzelner Projekte ein limitierender zeitlicher Faktor ergeben kann.

Langfristig bzw. nach fünf Jahren, kann mit Fertigstellung und Vermarktung erster Projekte eine Refinanzierung möglich werden, die die Realisierung weiterer Vorhaben ermöglichen soll. Bei der Entscheidung zur Veräußerung von Flächen, Gebäuden oder Entwicklungsprojekten wird stets geprüft, ob ein Verbleib im Bestand der BRESTADT aus wirtschaftlichen oder stadtentwicklungspolitischen Gründen sinnvoll ist. Auch die Vergabe in Erbbaurecht wird dabei als eine Alternative nach den allgemeinen Vorgaben der FHB zu Grundstücksvergaben geprüft.

Kurzfristig wäre die Umsetzung weiterer Projekte in der Anlaufphase von der Zuführung zusätzlichen Eigenkapitals abhängig. Eine alternative oder auch komplementierende Aufnahme von Fremdkapital ist zwar grds. denkbar, wäre jedoch mit erheblichen Kosten verbunden und damit wirtschaftlich sehr unattraktiv. Vor diesem Hintergrund wäre die Durchführung weiterer Projekte in Abhängigkeit von den Finanzierungsbedingungen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und der EU-Rechtskonformität in jedem Einzelfall zu prüfen.

Die unter diesen Prämissen erstellte Businessplanung weist für den Planungszeitraum 2024 bis 2028 ein kumuliertes Ergebnis von 3,185 Mio. € aus. In den Geschäftsjahren

2027 und 2028 werden voraussichtlich negative Jahresergebnisse erzielt, die ggf. durch Erträge aus der Verwertung kleinerer Stadtentwicklungsprojekte kompensiert oder abgemildert werden können. Ab dem Jahr 2029 wird voraussichtlich die Verwertung der bisher geplanten Großprojekte zu positiven Ergebnissen führen.

Der Free Cash Flow zeigt, dass die Gesellschaft in den ersten vier Planjahren über ausreichende liquide Mittel für die aktuell geplanten Projekte verfügt. Im Jahr 2028 wäre eine erstmalige Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen erforderlich.

### **Businessplanung Dachgesellschaft**

Die Dachgesellschaft soll als reine Holdinggesellschaft etabliert werden. D.h., sie wird zum einen zentrale, administrative Funktionen für die Tochtergesellschaften wahrnehmen, vor allem aber die strategische Abstimmung der drei Tochtergesellschaften gewährleisten. Der Umfang dieser Leistungen und die Art der Wahrnehmung, die neben der Erfüllung durch eigenes Personal auch Geschäftsbesorgungsleistungen im Konzernverbund umfassen kann, sollen nach erfolgter Gründung in Abstimmung zwischen den Konzerngesellschaften unter besonderer Berücksichtigung des dem „Dachgesellschafts-Modell“ immanenten Rechtsträgerprinzips festgelegt werden. Die Businessplanung der Dachgesellschaft weist entsprechende Kostenpositionen zunächst in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus.

Grundlage der Planung ist eine ausreichende Kapitalausstattung für die Anlaufphase der Holdingstruktur. Diese wird als Bestandteil der für die Holdingstruktur bereitgestellten 300 Mio. € dargestellt. Hierzu zählt neben der Bereitstellung des erforderlichen Stammkapitals auch die Ausstattung mit Mitteln, die für die Beurkundung der Einbringung der Tochtergesellschaften und die Aufnahme des Geschäftsbetriebs bis zum Jahr 2025 erforderlich sind. Hierfür wurde in der Businessplanung ein Betrag von 650 Tsd € berücksichtigt.

Die unter dieser Prämisse erstellte Businessplanung geht im Betrachtungszeitraum 2025 bis 2028 von einem jährlichen Überschuss der Dachgesellschaft in Höhe von 1,19 Mio. € aus, der aus der Annahme einer Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften BREBAU und BREPARK in Höhe von 2 Mio. € resultiert. Bedingt durch die Anschubfinanzierung zum Zeitpunkt der Gründung und aufgrund der Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften, verfügt die Dachgesellschaft im Planungszeitraum über ausreichend liquide Mittel. Darüber hinaus kann die Liquidität über das Cash-Pooling der Freien Hansestadt Bremen abgesichert werden.

## **Wirtschaftlichkeit**

Die Stadtgemeinde Bremen eröffnet sich durch die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Entwicklungspotentiale, die ohne einen Rückgriff auf die neuen Planungs- und Finanzierungskapazitäten nicht oder nur mit großer zeitlicher Verzögerung herstellbar wären. Die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und der Quartiere kann mit einer Stärkung des Standortes und einer erhöhten Lebensqualität für die Bürger und Bürgerinnen verbunden sein. Eine Monetarisierung dieser Vorteile ist jedoch nicht möglich.

Bedingt durch das mit der Gründung zur Verfügung gestellte Eigenkapital wird die Gesellschaft in der Gründungsphase über ausreichend Liquidität verfügen, um die notwendigen Vorleistungen für die Entwicklungsprojekte zu erbringen. Im weiteren Verlauf der Umsetzung der Projekte werden Erträge erwartet, die auch langfristig eine positive Ergebnisentwicklung der Stadtentwicklungsgesellschaft absichern können.

## **Zu e) Dauerhafte Inhouse-Fähigkeit der Stadtentwicklungsgesellschaft**

Aus vergaberechtlicher Sicht ist für die Herstellung und Wahrung der Inhouse-Fähigkeit der Stadtentwicklungsgesellschaft insbesondere das Wesentlichkeitskriterium zu beachten. Dieses ist dann erfüllt, wenn die BRESTADT mit mehr als 80 % der wahrgenommenen Tätigkeiten durch die Stadtgemeinde Bremen (oder eine andere durch die Stadtgemeinde Bremen kontrollierte resp. zu dieser in einem wiederum inhouse-privilegierten Verhältnis stehende juristische Person) betraut worden ist. Klarstellend ist hier darauf hinzuweisen, dass es sich zwar nicht um eine beihilferechtliche Betrauung handelt, die Aufgabenzuweisung aber dennoch im Rahmen eines gesondert durch die zuständige Fachbehörde auszusprechenden Betrauungsakts erfolgen muss, der die Aufgaben, die für die Stadtgemeinde wahrgenommen werden, konkretisiert und inhaltlich eindeutig festlegt. Über die Festlegung des Unternehmensgegenstandes im Rahmen des Gesellschaftsvertrages hinaus sollte es aus Gründen der Rechtssicherheit einen gesonderten, insbesondere die Art und die Dauer der betreffenden Aufgabe beschreibenden, Betrauungsakt geben.

Nach juristischer Beratung durch die Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH wurde festgestellt, dass das für die BRESTADT vorgesehene Tätigkeitsportfolio grundsätzlich geeignet ist, Aufgaben zu dienen, mit denen die BRESTADT durch die Stadtgemeinde Bremen betraut wird. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass nicht jedwede Veranlassung der Tätigkeiten der BRESTADT durch die Stadtgemeinde den Anforderungen des § 108 Abs. 1 GWB genügt.

Dabei ist zunächst geprüft worden, ob die der BRESTADT potentiell mittels Betrauungsakt zuzuweisende Aufgabe der Dispositionsbefugnis der Stadtgemeinde als kontrollierende öffentliche Auftraggeberin unterliegt. Die Betrauung durch die Stadtgemeinde Bremen setzt dabei voraus, dass es sich um einen der Stadtgemeinde



Bremen zuzurechnenden Beschaffungsvorgang handelt. Denknöwendigerweise kann ein öffentlicher Auftraggeber eine juristische Person nur mit solchen Aufgaben betrauen, für die er auch zuständig ist. Beschaffungstätigkeiten anderer, von der Stadtgemeinde Bremen staatsorganisatorisch abzugrenzender Einheiten, können nicht auf ein etwaiges Inhouse-Privileg zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der BRESTADT gestützt werden.

Der Erwerb und die Entwicklung von Immobilien im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen unterfallen nach dieser Maßgabe der Dispositionsbefugnis der Stadtgemeinde.

Dies gilt sowohl für den Erwerb und die Entwicklung von Immobilien der BREPARK als auch – bei entsprechender Ausgestaltung der Leistungsbeziehungen zwischen der Stadtgemeinde und der BRESTADT – für den Erwerb und die Entwicklung von Drittimmobilien zur Fortentwicklung bestimmter Quartiere im Gebiet der Stadtgemeinde.

Die im Kontext einer entsprechend gestalteten Betrauung erwirtschafteten Erträge aus einer Vermarktung der Immobilien (Verkauf und Vermietung) sind als Annexstätigkeit zu dem Erwerb und der Entwicklung der betreffenden Grundstücke anzusehen (was im weiteren Projektverlauf idealerweise durch eine Tätigkeitsallokation anhand des prognostizierten Personaleinsatzes hinterlegt werden sollte), so dass diese ebenfalls den seitens des kontrollierenden öffentlichen Auftraggebers übertragenen Aufgaben zuzurechnen sind. Insofern gefährdet ein wachsendes Umsatzvolumen mit Dritten, das aus dem Gegenstand der betrauten Aufgaben resultiert, die Inhouse-Fähigkeit der Stadtentwicklungsgesellschaft nicht.

Die Betrauung erfolgt nach Gründung der Stadtentwicklungs- und der Dachgesellschaft durch einen gesonderten Akt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im weiteren Umsetzungsverfahren.

#### **Zu f) Ausgestaltung der Gremien und Organe**

Es soll ein weitestgehend personenidentischer Aufsichtsrat für die BREBAU und die Stadtentwicklungsgesellschaft eingerichtet werden. Der Aufsichtsrat der BRESTADT setzt sich daher aus jeweils einer Vertretung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, des Senators für Finanzen, der Senatskanzlei und der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation zusammen. Die formale Anbindung in der Geschäftsverteilung des Senats erfolgt bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung. Die konkreten Personen werden durch Senatsvorlage des Senators für Finanzen vom Senat entsandt werden.

Die Geschäftsführung der Dachgesellschaft soll sich, wie in Konzernstrukturen üblich, aus den Geschäftsführungen der Tochterunternehmen und der Konzernmutter BVBG zusammensetzen. Um einen engen Austausch mit dem fachlich zuständigen Ressort zu gewährleisten, ist eine von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

gestellte nebenamtliche Geschäftsführung vorgesehen. Zentrale Aufgabe der Geschäftsführung der Dachgesellschaft ist die strategische Abstimmung der drei Tochtergesellschaften. Zur Begleitung dieser zentralen Aufgabe ist die Einrichtung eines Aufsichtsrates für die Dachgesellschaft vorgesehen, an der neben einer senatsseitigen Besetzung auch eine Einbeziehung von Vertreter:innen aus der Mitte der Bürgerschaft analog des Aufsichtsrats der GEWOBA AG vorgesehen ist. Die notwendige Einbeziehung von Arbeitnehmervertreter:innen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Um einen schnellen Start der BRESTADT zu realisieren, übernimmt zunächst einer der derzeitigen Geschäftsführer der BREBAU die Geschäftsführung der BRESTADT. Da aber die Aufgabe nicht durch eine Person allein (erst recht nicht dauerhaft in Personalunion als Geschäftsführung der BREBAU) übernommen werden kann, wurde der Bedarf einer weiteren Geschäftsführung identifiziert. Von Vorteil wäre es, wenn diese Geschäftsführung ebenfalls zeitnah zur Verfügung stehen würde.

#### **Zu h) Beihilferechtliche Prüfung des „Dachgesellschafts-Modells“**

Staatliche Beihilfen können immer dann vorliegen, wenn staatliche Mittel genutzt werden, um Unternehmen zu unterstützen und diese damit gegenüber anderen Unternehmen einen Vorteil haben. Dies kann den Wettbewerb verzerren, was schädlich für Verbraucher und Unternehmen in der EU ist.

Die hier im Wege der gesellschaftsrechtlichen Möglichkeiten beschriebenen Maßnahmen der Neugründung zweier Gesellschaften sowie die Ausgliederung zweier bestehender Gesellschaften (BREPARK und BREBAU) zur Aufnahme unter der zu gründenden Dachgesellschaft stellen jedoch keine Begünstigung dar; ein privater Dritter hätte die identischen Möglichkeiten zur Gestaltung.

Der Businessplan gibt darüber Auskunft, dass das bereitgestellte Gründungskapital nach marktüblichen Verfahren eingesetzt wird; Gewinnabführungen aus der BRESTADT an die Dachgesellschaft sind nach der Phase der Inwertsetzung der Entwicklungsprojekte geplant, um eine Verzinsung des bereitgestellten Kapitals, wenn möglich, umzusetzen.

Den vorliegenden Ressorts ist bekannt, dass die drei Tochterunternehmen der Dachgesellschaft (BREBAU, BREPARK und nach Gründung auch BRESTADT) vollständig dem europäischen Beihilferecht unterliegen und somit im normalen Geschäftsbetrieb die Vorgaben des Art. 107 ff. AEUV zur Anwendung kommen (wie bei BREPARK und BREBAU bereits gegeben).

### **Zu i) Gesellschaftsrechtliche Konstruktion und Steuerrechtliche Prüfung des „Dachgesellschafts-Modells“**

Um die BRESTADT schnell handlungsfähig aufzustellen, sind die folgenden gesellschaftsrechtlichen Schritte geplant: Die Dachgesellschaft wird zunächst „stand alone“ durch die BVBG gegründet. In diesem Zuge gründet die Dachgesellschaft dann die BRESTADT. Zugleich vollzieht die BVBG eine Ausgliederung zur Neugründung/Aufnahme nach Umwandlungsgesetz, um die Gesellschaftsanteile der BREBAU und der BREPARK auf die Dachgesellschaft zu übertragen. Im Gegenzug erhält die BVBG Gesellschaftsanteile an der Dachgesellschaft. Bevor die Geschäftsanteile an der BREPARK übertragen werden können, ist eine Bündelung der Anteile bei der BVBG nötig. Die Stadtgemeinde ist noch mit 3 % an der BREPARK direkt beteiligt. Die übrigen 97 % werden bereits von der BVBG gehalten.

Diese Transaktionen können voraussichtlich ohne grunderwerbs- und wesentliche ertragssteuerliche Folgen gestaltet werden. Weitere steuerrechtliche Gestaltungsoptionen erfolgen nach Realisierung der Konzernstruktur im Vollzug durch die gesetzlichen Vertreter der Konzerngesellschaften.

### **Nr. 3 der Arbeitsaufträge des Senats: Inhouse-Fähigkeit der BREPARK**

Der Senat hat um die Überprüfung der Optionen zur Herstellung der Inhouse-Fähigkeit sowie weiterer vergaberechtlicher Optionen für die BREPARK gebeten. Die Prüfung dieser Optionen wurde in Zusammenarbeit mit Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH durchgeführt. Im Ergebnis erfüllt die BREPARK weder die Voraussetzungen des sog. Wesentlichkeitskriteriums gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 2 GWB, noch kann eine Betrauung aufgrund fehlender echter Dispositionsfähigkeit über den Zutritt zum Markt der Parkraumbewirtschaftung erfolgen. Die BREPARK ist daher weder zum jetzigen Zeitpunkt gegenüber der FHB inhouse-privilegiert, noch lassen sich entsprechende Voraussetzungen künftig mit geringem Aufwand herstellen.

Gleichwohl ergibt sich durch die Umstrukturierung eine andere vergaberechtliche Möglichkeit, die für die BREPARK ein Vorteil sein könnte. Nach intensiver vergaberechtlicher Beratung wurde die Möglichkeit aufgezeigt, wie die BREPARK bei Beibehaltung der derzeitigen Geschäftsausrichtung und bei Einhaltung der aufgezeigten Umsetzungsprämissen durch die Konzernumgestaltung sowie die Aufkündigung des derzeit zwischen BREPARK und BVBG bestehenden Ergebnisabführungsvertrags (EAV) nicht mehr als öffentliche Auftraggeberin gemäß §§ 98, 99 Nr. 2 GWB zu klassifizieren ist. Von dieser Möglichkeit kann die Geschäftsführung der BREPARK nach Kündigung des EAV zum Jahreswechsel 2024 Gebrauch machen.

#### **Nr. 4 der Arbeitsaufträge des Senats:**

##### **Integration der GEG**

Der Senat hat um die Prüfung einer möglichen Integration der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Klinikum Bremen-Mitte Beteiligungen mbH und der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG in das zukünftige „Dachgesellschafts-Modell“ gebeten. Als Zwischenergebnis einer rechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass eine Überführung der noch nicht veräußerten Grundstücke der GEG im Hulsbergviertel auf die Stadtentwicklungsgesellschaft im Rahmen eines Asset-Deals gestaltbar wäre.

Um die beabsichtigte Beschleunigung des Projektes durch die Stadtentwicklungsgesellschaft zu ermöglichen, bedarf es vor einer Umsetzung jedoch einer Veränderung der Rahmenbedingungen, die für die Entwicklung der Grundstücke formuliert wurden. Zum einen ist eine Überprüfung der Anforderungen aus dem Städtebaulichen Vertrag erforderlich. Zum anderen ist der Freizug der Grundstücke durch die GeNo abschließend zu fixieren.

Aufgrund der derzeit vorgesehenen personellen und finanziellen Ressourcen der BRESTADT wird eine mögliche Integration der GEG in die neuen Strukturen der Stadtentwicklungsgesellschaft erst nach Klärung der erforderlichen finanziellen und inhaltlichen Rahmenbedingungen mit erhöhter Priorität in 2025 weiterverfolgt werden können.

##### **Befassung der Bremischen Bürgerschaft**

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung prüft federführend und in Abstimmung mit dem Zentralen Beteiligungsmanagement beim Senator für Finanzen (ggf. unter Einbeziehung des Kompetenzzentrums Beteiligungsrecht beim Senator für Finanzen), ob für die genannten Gründungen und Ausgründungen eine Zustimmung der Bremischen Bürgerschaft bzw. des Haushalts- und Finanzausschusses (HaFA) erforderlich ist. Das Ergebnis ist - ggf. mit Begründung - in geeigneter Weise zu dokumentieren. Nach Art. 101 Abs. 1 Nr. 3 BremVerf beschließt die Bürgerschaft insbesondere über die Übernahme neuer Aufgaben, für die eine gesetzliche Verpflichtung nicht besteht, besonders vor Errichtung und Erweiterung von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben und wirtschaftlichen Unternehmen sowie vor Beteiligung an solchen Unternehmen.

"Neu" im Sinne dieser Vorschrift ist eine Aufgabe dann, wenn Bremen sie zuvor noch nicht übernahm. Dies ist Ausfluss der Haushaltshoheit des Parlaments und dient dazu, den Haushalt gegenüber finanziellen Verpflichtungen als Folge der Übernahme neuer Aufgaben abzusichern. Die von der Stadtentwicklungsgesellschaft wahrzunehmenden Aufgaben gehören schon teilweise in das jeweilige Aufgabenportfolio der BREBAU, der GEWOBA, der BREPARK, der WFB sowie von IB. Insofern werden keine neuen Aufgaben übernommen, es wird auch keine Exklusivität entstehen, vielmehr wird die

Stadtentwicklungsgesellschaft als weiterer Baustein zur gesamtheitlichen Entwicklung einer lebenswerten Stadt verstanden, in der auch die anderen Gesellschaften im Rahmen ihrer jeweiligen Gesellschaftszwecke agieren. Es wird lediglich die Option zur Direktbeauftragung durch die Stadtgemeinde Bremen geschaffen. Insofern ist eine Beschlussfassung der Bürgerschaft zur Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft im Sinne des Art. 101 Abs. 1 Nr. 3 BremVerf nicht erforderlich. Die Bereitstellung des Kapitals bzw. die Aufhebung der Haushaltssperre, die bei Ermächtigung der Kreditaufnahme im Rahmen der Beschlussfassung über den Haushalt 2024 beschlossen wurde, bedarf jedoch der Zustimmung des HaFa.

### **C. Alternativen**

Die Alternative besteht in einem Verzicht auf die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft und der Ausstattung mit den entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen. In diesem Falle wären weitere negative Auswirkungen auf die Entwicklung insbesondere der Innenstadt zu erwarten. Darüber hinaus könnten erforderliche Quartiersentwicklungen nicht im erforderlichen Rahmen durchgeführt werden.

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klima-Check**

Die Zuführung von zunächst 300 Mio. € Eigenkapital für die Konzernstruktur im Jahr 2024 ist im Rahmen der Ergänzungen zu den Haushalten 2024 im kommunalen Haushalt aufgenommen worden. Eigenkapitalzuführungen werden in der Gruppierung 831 abgebildet und fallen damit unter finanzielle Transaktionen. Sie dürfen damit ohne Anrechnung auf die Schuldenbremse kreditfinanziert werden.

Die Herausbringung der Eigenkapitalzuführung erhöht jedoch unmittelbar den Schuldenstand in voller Höhe des Betrages. Sie lösen zudem im Haushalt Zinsaufwendungen aus und belasten damit die Haushalte der Folgejahre nachhaltig. Die damit verbundenen Belastungen sind in den Folgejahren entsprechend in den Haushalten durch Prioritätensetzungen aufzufangen.

Zum Zeitpunkt der Gründung der Dachgesellschaft und der Stadtentwicklungsgesellschaft und vor der Zuführung des o.g. Eigenkapitals ist die Bereitstellung des Stammkapitals in Höhe von je 25 T€ erforderlich.

Die Businessplanungen der Dach- und der Stadtentwicklungsgesellschaft weisen für die Finanzplanungsperiode bis 2028 keine durch den Haushalt auszugleichenden Defizite aus.

Die weitere Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten, die über die bisherigen Planungen hinausgehen, setzt bis 2028 die Zuführung weiterer Eigenkapitaltranchen aus dem Haushalt voraus.

Genderaspekte werden durch die vorgeschlagene Gründung und Neuorganisation nicht berührt. Generelles Ziel des Senats ist es, eine lebendige und vielfältige Quartiers- und Stadtentwicklung für alle Geschlechter und Altersgruppen zu ermöglichen.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage zur Gründung der Gesellschaften haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Das beschriebene Tätigkeitsfeld der Stadtentwicklungsgesellschaft kann jedoch positive Auswirkungen auf das Klima haben. In dieser Phase sind diese aber nicht prognostizierbar.

#### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei abgestimmt. Die Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation und der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz ist eingeleitet.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

#### **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt der Gründung der BREGROUP GmbH und der BRESTADT GmbH zu und bittet die Geschäftsführung der BVBG, nach Einholung ihrer erforderlichen Zustimmungserfordernisse die Gründungen sowie die Ausgründungen vorzunehmen und die Gesellschaften umgehend mit notwendigem Personal auszustatten. Die Gesellschaften werden in der Geschäftsverteilung des Senats der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zugeordnet.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die vergaberechtliche Betrauung der Dachgesellschaft und der BRESTADT nach Gründung in Form eines Bescheids zu erlassen.
3. Der Senat stimmt der beschriebenen Zusammensetzung der Aufsichtsräte zu und bittet den Senator für Finanzen, nach Gründung der Gesellschaften, den Senat mit den konkreten personellen Besetzungen zu befassen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und den Senator für Finanzen, die vorgesehene Integration der GEG in die neuen Strukturen der BREGROUP GmbH (Dachgesellschaft) noch in 2024 vorzubereiten, die dafür für

die Stadtentwicklungsgesellschaft erforderlichen finanziellen Mittel (weitere Eigenkapitaltranche für die BRESTADT) sowie die grundstücksbezogenen und planungsrechtlichen Voraussetzungen (Überprüfung des Städtebaulichen Vertrags) zu schaffen und Anfang 2025 inclusive des Ankaufs der Grundstücke durch die BRESTADT GmbH (Stadtentwicklungsgesellschaft) umzusetzen. Der Senat bittet die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz, als weitere notwendige Voraussetzung hierfür die rechtzeitige Festlegung der abschließenden Grundstücksbedarfe der GeNo (z.B. für die Bildungsakademie) und die Freizugszeitpunkte spätestens bis Dezember 2024 verbindlich festzulegen. Die nach der erfolgten Integration der GEG in die BREGROUP nicht gedeckten Bedarfe der GeNo in 2025 ff. verbleiben als zu lösendes Haushaltsproblem.

5. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und den Senator für Finanzen, die erforderlichen haushaltsrelevanten Beschlüsse des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.
6. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, nach der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses die notwendigen Maßnahmen für die Gesellschaftsgründungen durchzuführen.

Anlage:

Businesspläne

Abgekürzter Businessplan

der

BREGROUP GmbH



## Grundannahmen für den abgekürzten Businessplan

1	Angesetzt worden sind die Finanzbedarfe auf Basis der möglichen Personalkosten incl. Arbeitgeberanteile und erforderlicher laufender Kosten (z.B. Geschäftsbesorgungsverträge) der GmbH
2	Die Gesellschaft plant keine Investitionen. Die erforderliche Grundausstattung der Gesellschaft wird über Eigenkapital (Stammkapital und Kapitalrücklage) erfolgen. Ab Jahr 2 der Planung über mögliche Ausschüttungen der Tochtergesellschaften.
3	Geschätzte Anteile Ausschüttung der Tochtergesellschaften (Ausschüttung nach Beschlussfassungen)
4	Steuerbelastung 30 % - Zahlung im selben Jahr

Stammkapital	50 T€
abzgl. Beteiligung BRESTADT	-25 T€
Kapitalrücklage	150 T€
abzgl. Gründungskosten	150 T€
1,5 Jahre Finanzierung von Personal / s.b.A.	450 T€
Summe Bedarf	650 T€

## Gewinn- und Verlust - Rechnung

Annahmen:	<u>2024</u> <u>T€</u>	<u>2025</u> <u>T€</u>	<u>2026</u> <u>T€</u>	<u>2027</u> <u>T€</u>	<u>2028</u> <u>T€</u>
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge	0	0	0	0	0
<b>Summe der Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
bezogenes Material	0	0	0	0	0
bezogene Leistungen	0	0	0	0	0
Personalaufwand	1	75	150	150	150
Abschreibungen	2	0	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1	75	150	150	150
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-150</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>
Beteiligungsergebnis	3	0	2.000	2.000	2.000
Zinserträge		0	0	0	0
Zinsaufwand		0	0	0	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4	0	510	510	510
sonstige Steuern		0	0	0	0
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>-150</b>	<b>1.190</b>	<b>1.190</b>	<b>1.190</b>	<b>1.190</b>

=> Ausschüttungsfähig an BVBG

## Businessplan für die Gründung einer Beteiligung

<b>Businessplan für die BRESTADT GmbH</b>	
<b>zuständiges Fachressort:</b>	Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
<b>Ansprechpartner:</b>	
<b>Inhaltsübersicht</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Executive Summary</li><li>2. Die Beteiligungsgesellschaft</li><li>3. Geschäftsfeldplan</li><li>4. Erfolgsplan</li><li>5. Vermögensplan</li><li>6. Finanzbedarfsplan</li><li>7. Personalplan</li><li>8. Bilanz</li><li>9. Wirtschaftlichkeit</li><li>10. Liquiditätsplan</li></ol>	

### **Ausblick auf die Gesellschaftsentwicklung:**

Die Businessplanung beinhaltet derzeit aufgrund der Kapitalausstattung von 299,38 Mio. € zwei Großprojekte der Stadtentwicklung, darunter das Parkhaus Bremen Mitte. Damit die BRESTADT auch kleinere Immobilien in den Quartieren erwerben und entwickeln kann, sind darüber hinaus entsprechende Budgets in der Businessplanung berücksichtigt worden.

Umsätze können für den Planungszeitraum dieses Businessplans nicht konkretisiert werden. In diesem Zeitraum werden Immobilien erstellt oder entwickelt, die anschließend vermarktet werden. Ggf. ergeben sich Umsatzerlöse aus der Verwertung der kleineren Stadtentwicklungsprojekte, die jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht gesichert quantifiziert werden können.

## 1. Executive Summary

Die Gesellschaft übernimmt auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen die Funktion einer Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft, um im Interesse der Stadtgemeinde Bremen die Stadt- und Quartiersentwicklung zu unterstützen. Die Gesellschaft wird hierzu mit der eigenständigen Akquise und Entwicklung stadtentwicklungsrelevanter Flächen und Immobilien beauftragt. Sie kann dabei alle Aufgaben im Bereich der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und insbesondere der wohn- sowie mischgenutzten Quartiersentwicklung oder -infrastruktur übernehmen. In diesem Zuge wird sie Grundstücke und Immobilien erwerben, erschließen, bebauen, belasten, bewirtschaften, verwalten und veräußern sowie Bau- und Erschließungsmaßnahmen betreuen. Die Gesellschaft kann auch als Sanierungs- und Entwicklungsträger in Quartieren tätig werden, die über integrierte Entwicklungskonzepte verfügen oder in denen Mittel der Stadtbauförderung zum Einsatz kommen.

Die Finanzierung der Vorhaben zu Beginn der Gründung erfolgt über bereitgestelltes Eigenkapital. Bei Beginn der Verwertbarkeit der Immobilien (Verkauf/Vermietung) kann eine Finanzierung erfolgen und es werden Umsatzerlöse generiert, die in weitere Vorhaben eingebracht werden.

Bei den anfänglichen Vorhaben muss grundsätzlich aus der GmbH heraus eine Vorfinanzierung erfolgen. Rückflüsse aus den Projekten werden erst außerhalb des Planungszeitraumes generiert.

Die unter diesen Prämissen erstellte Businessplanung weist für den Planungszeitraum 2024 – 2028 ein kumuliertes Ergebnis von 3.185 T€ aus. In den Geschäftsjahren 2027 und 2028 werden voraussichtlich negative Jahresergebnisse erzielt, die ggf. durch Erträge aus der Verwertung kleinerer Standortentwicklungsprojekte kompensiert oder abgemildert werden können. Ab dem Jahr 2029 wird voraussichtlich die Verwertung der bisher geplanten Großprojekte zu positiven Ergebnissen führen.

<b>Zusammenfassung wesentlicher Finanzdaten:</b>						
	Referenz:	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
		T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	vgl. Blatt 5	0	0	0	0	0
(davon aus Geschäftsbesorgung für die FHB)	vgl. Blatt 5	0	0	0	0	0
Personalkosten	vgl. Blatt 5	-500	-1.000	-1.200	-1.200	-1.400
Jahresergebnis (vor Zuschüssen)	vgl. Blatt 5	4.390	2.218	260	-1.483	-2.200
Investitionen	vgl. Blatt 7	-61.000	-74.400	-89.400	-62.200	-78.300
Bilanzsumme	vgl. Blatt 9	303.765	305.982	306.243	304.760	367.560
Kosten für die FHB	vgl. Blatt 10	0	0	0	0	0
	Referenz:	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
		jeweils in Vollzeitäquivalenten				
Beschäftigte	vgl. Blatt 8	0	0	0	0	0

## 2. Beteiligungsgesellschaft

### **Begründung und Ziele der Notwendigkeit der Beteiligung**

Die Gesellschaft übernimmt auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen die Funktion einer Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft, um im Interesse der Stadtgemeinde Bremen die Stadt- und Quartiersentwicklung zu unterstützen. Die Gesellschaft wird hierzu mit der eigenständigen Akquise und Entwicklung stadtentwicklungsrelevanter Flächen und Immobilien beauftragt. Sie kann dabei alle Aufgaben im Bereich der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und insbesondere der wohn- sowie mischgenutzten Quartiersentwicklung oder -infrastruktur übernehmen. In diesem Zuge wird sie Grundstücke und Immobilien erwerben, erschließen, bebauen, belasten, bewirtschaften, verwalten und veräußern sowie Bau- und Erschließungsmaßnahmen betreuen. Die Gesellschaft kann auch als Sanierungs- und Entwicklungsträger in Quartieren tätig werden, die über integrierte Entwicklungskonzepte verfügen oder in denen Mittel der Stadtbauförderung zum Einsatz kommen.

### **Darstellung der Historie der Gesellschaft**

Es handelt sich um eine Neugründung. Eine Gesellschaft mit vergleichbaren Aufgaben existiert auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen derzeit nicht.

### **Rechtsformwahl**

Die Gesellschaft wird in der Rechtsform der GmbH gegründet.

### **Einordnung der Gesellschaft in das Beteiligungsportfolio der FHB**

Unterhalb der Dachgesellschaft, die als Tochtergesellschaft der BVBG neu gegründet wird, bestehen drei Schwestergesellschaften: BREBAU GmbH, BREPARK GmbH und die neu zu gründende BRESTADT GmbH. Sowohl die Eigenständigkeit der Gesellschaften aber auch Leistungsbeziehungen untereinander werden berücksichtigt.

### 3. Geschäftsfeldplan

Die Businessplanung beinhaltet derzeit aufgrund der Kapitalausstattung von 299,38 Mio. € zwei Großprojekte der Stadtentwicklung, darunter das Parkhaus Bremen Mitte. Damit die BRESTADT auch kleinere Immobilien in den Quartieren erwerben und entwickeln kann, sind darüber hinaus entsprechende Budgets in der Businessplanung berücksichtigt worden.

Umsätze können für den Planungszeitraum dieses Businessplans nicht konkretisiert werden. In diesem Zeitraum werden Immobilien erstellt oder entwickelt, die anschließend vermarktet werden. Ggf. ergeben sich Umsatzerlöse aus der Verwertung der kleineren Stadtentwicklungsprojekte, die jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht gesichert quantifiziert werden können.

Bezeichnung	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
<b>Leistung 1</b>					
Menge					
Preis					
<b>Leistung 2</b>					
Menge					
Preis					
<b>Leistung ...</b>					
Menge					
Preis					
<b>Umsatz Leistung 1</b>					
<b>Umsatz Leistung 2</b>					
<b>Umsatz Leistung 3</b>					
<b>Gesamtumsatz</b>					

## 4. Erfolgsplan

Planungszeitraum: <b>Jahr 1 bis Jahr 5</b>								
Planungsgrößen	Planjahr 1 I. Quartal	Planjahr 1 I.-II.	Planjahr 1 I.-III.	Planjahr 1 gesamt	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>								
Umsatzerlöse, davon			0	0	0	0	0	0
<i>Geschäftsbesorgung für die FHB</i>								
<i>sonstige Umsätze FHB</i>								
Zuwendungen FHB			0	0	0	0	0	0
- <i>Institutionelle Förderung</i>								
- <i>Projektförderung</i>								
Bestandsveränderung			0	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge, davon			0	0	0	0	0	0
<i>sonstige Erträge FHB</i>								
<b>Summe Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
bezogenes Material			0	0	0	0	0	0
bezogene Leistungen			0	0	0	0	0	0
Personalaufwand			-250	-500	-1.000	-1.200	-1.200	-1.400
Abschreibungen			0	0	0	0	0	0
sonstiger betrieblicher Aufwand			-150	-300	-800	-800	-800	-800
<b>Summe Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-400</b>	<b>-800</b>	<b>-1.800</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.200</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-400</b>	<b>-800</b>	<b>-1.800</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.200</b>
Beteiligungsergebnis			0	0	0	0	0	0
Zinserträge			0	7.071	4.968	2.372	517	0
Zinsaufwand			0	0	0	0	0	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.071</b>	<b>4.968</b>	<b>2.372</b>	<b>517</b>	<b>0</b>
<b>Ergeb. d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-400</b>	<b>6.271</b>	<b>3.168</b>	<b>372</b>	<b>-1.483</b>	<b>-2.200</b>
Steuern			0	-1.881	-951	-112	0	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-400</b>	<b>4.390</b>	<b>2.218</b>	<b>260</b>	<b>-1.483</b>	<b>-2.200</b>

### **Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:**

Die Gesellschaft erzielt im Planungszeitraum dieses Businessplans keine Umsatzerlöse. Sie entwickelt in diesem Zeitraum Flächen und Immobilien.

Die Personalkosten und der sonstige betriebliche Aufwand sind aktuell Schätzkosten, die vom Umfang der Selbstständigkeit vs. Geschäftsbesorgung durch die BREBAU und der Personalentwicklung abhängig sind.

#### Planungsprämissen:

Geldanlage zu 3% p.a. auf Basis Durchschnittwert Liquidität Anfang-Ende eines Jahres / Gutschrift Jahresende

Steuerbelastung 30% - Zahlung im selben Jahr

Ausschüttung nach Beschlussfassung

<b>5. Vermögensplan</b>					
Bezeichnung	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
Kaufpreisfinanzierung	0	0	0	0	0
Eigenkapitalausstattung	0	0	0	0	0
Nebenkosten des Erwerbs/der Gründung (Rechts- u. Beratungskosten etc.)					
Mittelbedarf für <b>Investitionen</b> in der Planungsperiode	61.000	74.400	89.400	62.200	74.400
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Grundstücke, Gebäude	61.000	74.400	89.400	62.200	74.400
Technische Anlagen, Maschinen					
Firmenfahrzeuge					
Einrichtungen / Büroausstattungen					
sonstige Investitionen					
Betriebsmittelbedarf in der Planungsperiode	800	1.800	2.000	2.000	2.200
<b>Mittelbedarf:</b>	<b>61.800</b>	<b>76.200</b>	<b>91.400</b>	<b>64.200</b>	<b>76.600</b>
Gesellschaftermittel (FHB bzw. Beteiligungsgesellschaft):	299.375	0	0	0	0
für die Kaufpreisfinanzierung					
für die Eigenmittelausstattung	299.375	0	0	0	0
Bareinlagen					
Sacheinlagen					
stille Einlagen					
eigenkapitalähnliche Zuwendungen					
Gesellschafterdarlehen	0	0	0	0	0
Zuwendungen	0	0	0	0	0
Kreditaufnahmen der Gesellschaft:	0	0	0	0	65.000
Investitionen	0	0	0	0	65.000
Betriebsmittel					
Finanzierung aus dem lfd. Geschäftsbetrieb (Innenfinanzierung)	4.390	2.218	260	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Verkauf von Anlagevermögen	0	0	0	0	0
Überschüsse des Planjahres	4.390	2.218	260	0	0
Zuführung von Rücklagen	0	0	0	0	0
sonstige Zuschüsse (Drittmittel)	0	0	0	0	0
<b>Mittelherkunft:</b>	<b>303.765</b>	<b>2.218</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>65.000</b>

**Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:**

Die Investitionen für die Entwicklung von zwei Projekten sind Gegenstand der Planung. Darüber hinaus wurde für die Umsetzung von kleineren Stadtentwicklungsprojekten ein pauschales Budget von jährlich 10 Mio. € hinterlegt. Ab dem 6./7. Planungsjahr ist mit der Verwertung der Grundstücke/Immobilien zu rechnen.



<b>6. Finanzbedarfsplan</b>					
Beschreibung	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
Jahresergebnis nach Steuern	4.390	2.218	260	-1.483	-2.200
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Veränderung Rückstellungen	0	0	0	0	0
Veränderung Umlaufvermögen (Vorräte, Forderungen und sonstige)	-7.071	2.102	2.596	1.855	517
Veränderung Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
Investitionen/Desinvestitionen	-61.000	-74.400	-89.400	-62.200	-78.300
Gewinnausschüttungen	0	0	0	0	0
Veränderung Sonderposten	0	0	0	0	0
Veränderung Stammkapital und Rücklagen	0	0	0	0	0
<b>Finanzierungssaldo der Periode (=Free CashFlow)</b>	<b>-63.681</b>	<b>-70.080</b>	<b>-86.543</b>	<b>-61.828</b>	<b>-79.983</b>

Kapitalflussrechnung	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
I. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.681	4.320	2.857	372	-1.683
II. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-61.000	-74.400	-89.400	-62.200	-78.300
III. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	299.375	0	0	0	65.000
<b>Veränderung der Flüssigen Mittel</b>	<b>235.694</b>	<b>-70.080</b>	<b>-86.543</b>	<b>-61.828</b>	<b>-14.983</b>

**Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:****Free Cash Flow:**

Der Free Cash Flow ergibt sich aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Investitionstätigkeit. Er zeigt, dass die Gesellschaft in den ersten vier Planjahren über ausreichende liquide Mittel für die aktuell geplanten Projekte verfügt. Im Jahr 2028 wäre eine erstmalige Aufnahme von Darlehen erforderlich.

**Kapitalflussrechnung:**

Die Veränderung der flüssigen Mittel ergibt sich aus den Mittelzu-/abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie den Mittelzu-/abflüssen aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit zeigt die Zahlungen, die mit der eigtl. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zusammenhängen.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeiten ergibt sich aus dem Ankauf und der Entwicklung von Grundstücken und Gebäuden der Gesellschaften.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeiten stellt die Eigenkapitalausstattung und eine mögliche Kreditaufnahme dar.

<b>7. Personalplan</b>					
<b>Personalbestand:<sup>1)</sup></b>	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal					
Gewerbliches Personal					
<b>Summe (Beschäftigungsvolumen)</b>	0	0	0	0	0
davon Beamte					
<b>Durchschnittseinkommen:</b>	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal					
Gewerbliches Personal					
<b>Personalkosten:</b>	T€	T€	T€	T€	T€
Technisches Personal	500	1.000	1.200	1.200	1.400
Kaufmännisch-verwaltendes Personal					
Gewerbliches Personal					
<b>Summe</b>	500	1.000	1.200	1.200	1.400
davon aus der Kernverwaltung					

<sup>1)</sup> jeweils in Vollzeitäquivalenten der durchschnittlich Beschäftigten; Wegfall der Statusgruppen "Arbeiter" und "Angestellte" mit Inkrafttreten des TVöD vom 01.10.2005.

<sup>2)</sup> Das Beschäftigungsvolumen zählt die im Planungszeitraum durchschnittlich Beschäftigten umgerechnet auf Vollezeiteinheiten (VZE). Nicht aktive Beschäftigte (Abwesende) werden nicht einbezogen. Altersteilzeit in der Freistellungsphase wird als aktiv gezählt. Das Volumen wird dabei entsprechend dem Anteil an Ausgaben während der Vollbeschäftigung ermittelt (bei vorheriger Vollbeschäftigung i.d.R. 70 %, d.h. 0,7 VZE)

**Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze sowie weitere Angaben:**

Zu diesem Zeitpunkt kann hier keine verlässliche Nennung erfolgen. Die Personalausstattung ist abhängig von der Frage Selbstständigkeit vs. Geschäftsbesorgung und der Möglichkeit der Personalgewinnung.

<b>8. Bilanz</b>						
<b>Bilanz</b>	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4	Planjahr 5	
<b>Aktiva</b>						
Immaterielles Anlagevermögen						
Sachanlagevermögen	61.000	135.400	224.800	287.000	365.300	
Finanzanlagen						
<b>Anlagevermögen</b>	<b>61.000</b>	<b>135.400</b>	<b>224.800</b>	<b>287.000</b>	<b>365.300</b>	
Vorräte						
Forderungen	7.071	4.968	2.372	517		
davon gegenüber FHB	7.071	4.968	2.372	517		
Sonstige Vermögensgegenstände						
Flüssige Mittel	235.694	165.614	79.071	17.243	2.260	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>242.765</b>	<b>170.582</b>	<b>81.443</b>	<b>17.760</b>	<b>2.260</b>	
<b>Sonstige Aktiva</b>						
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>303.765</b>	<b>305.982</b>	<b>306.243</b>	<b>304.760</b>	<b>367.560</b>	<b>0</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>	<b>303.765</b>	<b>305.982</b>	<b>306.243</b>	<b>304.760</b>	<b>302.560</b>	
<b>Sonderposten</b>						
davon Mittel der FHB						
<b>Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
davon Verpflichtungen gegenüber der FHB						
davon Pensionsrückstellungen						
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.000</b>	
davon gegenüber FHB						
davon kurzfristige Verbindlichkeiten						
davon gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	65.000	
<b>Sonstige Passiva</b>						
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>303.765</b>	<b>305.982</b>	<b>306.243</b>	<b>304.760</b>	<b>367.560</b>	<b>0</b>

<b>Liquidität 2.-en Grades</b>						
--------------------------------	--	--	--	--	--	--

**Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:**

Die Forderungen entstehen unter der Prämisse, dass die Zinserträge auf Liquiditätsüberschüsse im jeweils nachfolgenden Jahr zu Auszahlungen kommen.

<b>9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</b>					
	<b>Planjahr 1</b>	<b>Planjahr 2</b>	<b>Planjahr 3</b>	<b>Planjahr 4</b>	<b>Planjahr 5</b>
Umsatz aus Geschäftsbesorgung					
- für die FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- für eine Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Zuwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Zuwendungen für Investitionen					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Projektförderungen (soweit nicht Investitionszuschüsse)					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>nachrichtlich: Zuschüsse von Dritten, davon</b>	<b>Planjahr 1</b>	<b>Planjahr 2</b>	<b>Planjahr 3</b>	<b>Planjahr 4</b>	<b>Planjahr 5</b>
- für den laufenden Geschäftsbetrieb					
- für Investitionen					
- für Projekte					
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Stadtgemeinde Bremen eröffnet sich durch die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Entwicklungspotenziale, die ohne einen Rückgriff auf die neuen Planungs- und Finanzierungskapazitäten nicht oder nur mit großer zeitlicher Verzögerung herstellbar wären. Die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und der zu entwickelnden Quartiere kann mit einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes und einer erhöhten Lebensqualität für die Bürger und Bürgerinnen verbunden sein. Eine Monetarisierung dieser Wirtschaftlichkeit ist jedoch nicht möglich.

Bedingt durch das mit der Gründung zur Verfügung gestellte Eigenkapital wird die Gesellschaft in der Ingangsetzungsphase über ausreichend Liquidität verfügen, um die notwendigen Vorleistungen für die Entwicklungsprojekte zu erbringen. Im weiteren Verlauf der Umsetzung der Projekte werden Erträge erwartet, die auch langfristig eine positive Ergebnisentwicklung der Stadtentwicklungsgesellschaft absichern werden.

<b>10. Liquiditätsplan für das erste Planjahr</b>					
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
<b>Einzahlungen aus</b>	299.375	0	0	0	65.000
Umsatzerlösen	0	0	0	0	0
sonstigen betrieblichen Erträgen	0	0	0	0	0
Zuwendungen und übrige Zuschüssen	0	0	0	0	0
Kapitaleinlagen der Gesellschafter (Bareinlagen)	299.375	0	0	0	0
der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	65.000
Sonstige Einzahlungen (Zinserträge)	0	7.071	4.968	2.372	517
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>299.375</b>	<b>7.071</b>	<b>4.968</b>	<b>2.372</b>	<b>65.517</b>
<b>Auszahlungen für</b>					
bezogenes Material	0	0	0	0	0
bezogene Leistungen	0	0	0	0	0
Personal	500	1.000	1.200	1.200	1.400
sonstige Betriebsaufwendungen	300	800	800	800	800
Steuern	1.881	951	112	0	0
Zinsen	0	0	0	0	3.900
Tilgung von Krediten	0	0	0	0	0
Investitionen	61.000	74.400	89.400	62.200	74.400
Sonstiges					
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>63.681</b>	<b>77.151</b>	<b>91.512</b>	<b>64.200</b>	<b>80.500</b>
<b>Saldo aus Ein- und Auszahlungen</b>	<b>235.694</b>	<b>-70.080</b>	<b>-86.543</b>	<b>-61.828</b>	<b>-14.983</b>
<b>Anfangsbestand an liquiden Mitteln</b>	<b>0</b>	<b>235.694</b>	<b>165.614</b>	<b>79.071</b>	<b>17.243</b>
<b>Endbestand an liquiden Mitteln</b>	<b>235.694</b>	<b>165.614</b>	<b>79.071</b>	<b>17.243</b>	<b>2.260</b>
<b>eingräumte Kreditlinie</b>					
<b>freie Kreditlinie</b>					