

## **In der Senatssitzung am 20. Juni 2023 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Die Senatskanzlei

Der Senator für Finanzen

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

15.06.2023

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 20.06.2023**

#### **Beauftragung der GEWOBA zur Verhandlung über den Ankauf zweier Gesellschaften (Grohner Düne)**

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

Am 10.10.2022 hat die RICAVA GmbH (von der Eigentümerin beauftragtes Maklerunternehmen) der GEWOBA AG (GEWOBA) die Grohner Düne mit 569 Wohneinheiten (WE), 21 Gewerbeeinheiten und 252 Stellplätzen zum Erwerb angeboten. Bei dieser Offerte handelt es sich um einen share deal (Erwerb von 100 Prozent der Unternehmensanteile der jeweiligen Projektgesellschaften), weil sich die Immobilien im Eigentum von zwei Objekt- bzw. Eigentümergesellschaften (Bistre Retama Property GmbH und Emerald Dipcadi Property GmbH, beide mit Sitz in Berlin) befinden. Die Muttergesellschaft der Eigentümergesellschaften ist die Grand City Properties S.A., Anteilseignerin der Grand City Properties S.A. ist die Aroundtown SA.

Die Grand City Property Ltd. ist die bevollmächtigte Hausverwalterin der Objekte.

Insgesamt handelt es sich um 569 Wohneinheiten mit ca. 40.255 m<sup>2</sup> sowie 21 Gewerbeeinheiten mit ca. 1.535 m<sup>2</sup> sowie 252 Stellplätzen. Die Objekte sind in den Jahren 1972-1974 errichtet worden.

Der Wohnungsmix ist nach Auskunft der GEWOBA gut und marktgerecht. Zum Stand 31.12.2022 waren alle Wohneinheiten in Vermietung. Planungsrechtlich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Grundstück liegt in einem nach BauGB förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und Erneuerung“.

Im Jahr 2016 hat der Senat eine Kooperationsvereinbarung mit den Eigentümergesellschaften geschlossen, mit dem Ziel, die Wohnverhältnisse in der Grohner Düne nachhaltig zu verbessern. Flankierend wurde ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) aufgestellt, dessen Maßnahmen bereits größtenteils umgesetzt sind.

Die GEWOBA hat am 11.10.2022 den Senat über das Angebot informiert. Am 14. Oktober 2022 fand ein erstes Gespräch zwischen GEWOBA und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) auf Arbeitsebene statt. Es wurde vereinbart, dass seitens der GEWOBA vorbereitende Schritte für das Eintreten in Verkaufsverhandlungen eingeleitet werden

(Aushandeln der Vertraulichkeit und Exklusivität sowie des Startpreises als Eintritt in die Verhandlungen). Dies ist seitens der GEWOBA erfolgt, es sind umfangreiche Due Diligence Verfahren<sup>1</sup> durchgeführt worden. Der seitens der GEWOBA angebotene Kaufpreis für die beiden Projektgesellschaften wurde von der Verkäuferin nicht angenommen, die GEWOBA informierte die inzwischen von vier Ressorts (SK, SF, SKUMS, SJIS) gebildete „AG Ankauf“.

Am 29. Mai 2023 informierte die GEWOBA weiterhin, dass die Grand City Properties S.A. plant, auf Anfrage eines amerikanischen Finanzinvestors ein konkretes Verkaufspaket zu konfektionieren mit rd. 12.500 Wohneinheiten. Darin enthalten wären auch die Bestände der Grohner Düne. Für das Verkaufspaket werden nach Kenntnis der GEWOBA aktuell Faktoren angelegt, die das 19- bis 20-fache Jahresnettokaltmiete umfassen. Die due diligence für den Mitbewerber ist am 31.05.2023 gestartet. Die GEWOBA hat mitgeteilt, dass die Grand City Properties S.A. gegebenenfalls bereit wäre, die beiden Gesellschaften als share deal an die Stadtgemeinde Bremen oder eine ihrer Gesellschaften zu veräußern.

Vor dem Hintergrund grundsätzlich gegebener wechselseitiger Bereitschaft für einen Kauf prüft die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau unter Einbeziehung des Senators für Finanzen und der Senatskanzlei und unter Beteiligung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport aktuell den Ankauf seitens der Stadtgemeinde Bremen sowohl finanziell als auch organisatorisch.

Gründe für den Ankauf der beiden Gesellschaften bestehen insbesondere darin,

- die Entwicklung des Gebäudekomplexes „Grohner Düne“ maßgeblich positiv sowohl für die weitere städtebauliche Entwicklung als auch für die Bewohnerschaft beeinflussen zu können,
- die Wohnungen im preissensiblen Wohnungsmarktsegment und damit insb. für Haushalte mit einem niedrigen Haushaltseinkommen, bzw. Transferleistungsbeziehende zu sichern und Mietpreisstabilität zu gewährleisten,
- eine fortgesetzte Privatisierung dieser Wohnungsbestände zu vermeiden, auch wenn deren Folgen derzeit nicht seriös zu prognostizieren sind. Je nach Vermietungsstrategie eines neuen Eigentümers könnten sich die bereits vorhandenen multiplen Problemlagen vor Ort weiter verschärfen.

Es bestehen allerdings auch Risiken eines Ankaufs, die in der weiteren Prüfung abzuwägen sein werden.

## B. Lösung

Vor dem Hintergrund der bisherigen Verhandlungen und der hohen stadtentwicklungs- und sozialpolitischen Bedeutung der Grohner Düne wird von den in der AG Ankauf

---

<sup>1</sup> Eine **Due-Diligence-Prüfung** (...) ist der Anglizismus für eine sorgfältige Prüfung, die – im Regelfall durch den Käufer veranlasst – beim Unternehmenskauf, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen oder Immobilien (...) erfolgt. Due-Diligence-Prüfungen (sinngemäß übersetzt als „im Verkehr gebotene Sorgfalt“) analysieren Stärken und Schwächen des Objekts sowie die entsprechenden Risiken und spielen daher eine wichtige Rolle bei der Wertfindung des Objektes. Käufer und Verkäufer vereinbaren Zeitraum und Umfang für die Due-Diligence-Prüfung.  
Quelle: Wikipedia, Stand 15.6.2023

vertretenen Ressorts empfohlen, die GEWOBA seitens des Senats mit dem Eintritt in weitere konkrete Kaufpreisverhandlungen für die Stadtgemeinde Bremen zu beauftragen.

Parallel zu diesem Verhandlungsprozess soll ein Wertgutachten für die beiden Objektgesellschaften in Auftrag gegeben werden, das bei einem Erwerb einer Beteiligung durch die Stadtgemeinde Bremen nach verwaltungsinterner Vorschrift zwingend vorzulegen ist. Die GEWOBA soll beauftragt werden, diese Expertise einzuholen, da von ihr die erforderlichen Auskünfte zeitnah und fachkundig gegeben werden können.

Da ein Erwerb beihilferechtliche Fragen auslösen kann, soll das weitere Verfahren darüber hinaus fachanwaltlich begleitet werden.

### **C. Alternativen**

In die Kaufpreisverhandlungen nicht einzutreten würde bedeuten, dass die Eigentümerin ausschließlich mit privaten Erwerbsinteressierten verhandelt. Dann ist das politische Ziel, die Wohnungen in diesem Wohnungsmarktsegment zu sichern und bedarfsgerecht zu bewirtschaften, nicht sicher durchsetzbar. Diese Alternative wird daher nicht empfohlen.

### **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen**

Unmittelbar keine. Eine Beschlussvorlage zum Ergebnis der Kaufpreisverhandlung, das einen Ankauf ermöglicht, wird bei Vorliegen eines Ergebnisses der Kaufpreisverhandlung vorgelegt. In Vorbereitung dieser Entscheidung werden Kosten für ein Wertgutachten und für die beihilferechtliche Begleitung anfallen.

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

Die GEWOBA hat wesentliche Informationen zur Erstellung beigetragen.

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

Einer Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat bittet die Senatorin für Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, die GEWOBA mit der Wahrnehmung konkreter Kaufpreisverhandlungen zum Ankauf der „Grohner Düne“ durch die Stadtgemeinde Bremen und zur Einholung eines Wertgutachtens zu beauftragen.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, für etwaige beihilferechtliche Fragestellungen fachanwaltliche Beratung hinzuzuziehen.