

Altenheim Sonnengarten in Schwäbisch Hall - Hesselental

Sitzung des Gemeinderates am 8. Februar 2017

Hintergründe und Handlungsempfehlung

Anlage 1: Ablauf des Verkaufsprozesses

Anlage 2: Sitzungsvorlage 06. Juli 2016 (Zahlen geschwärzt)

Kontakt

Wolf Gieseke
Geschäftsführer
Marktstraße 4
74523 Schwäbisch Hall
Tel. 0791/97044-0
Fax 0791/97044-80
info@gwg-sha.de

Altenheim Sonnengarten in Schwäbisch Hall - Hessental

Hintergründe und Handlungsempfehlung

Worum geht´s?

Auf der Agenda der öffentlichen Gemeinderatssitzung am Mittwoch, 8. Februar 2017 steht der Verkauf der GWG Schwäbisch Hall Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental an Michael Schick-Pelgrim. Bei der Käuferin handelt es sich um die (in Trennung lebende) Ehefrau des Schwäbisch Haller Oberbürgermeisters Hermann-Josef Pelgrim. Pelgrim ist gleichzeitig Vorsitzender des Aufsichtsrats der Verkäuferin GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Schwäbisch Hall (GWG).

Was ist das Ziel unserer Gemeinderatssitzung?

Die Sitzung dient dazu den auf Grund der Befangenheit des Oberbürgermeisters rechtswidrigen Beschluss des Gemeinderates vom 26. Oktober 2016 über den grundsätzlichen Verkauf der Objektgesellschaft Pflegeheim Hessental zu wiederholen. Außerdem ist zu erörtern, ob es im Interesse der Stadt Schwäbisch Hall und ihrer Bürgerinnen und Bürgern liegt, die Transaktion rückabzuwickeln.

Wie laufen bei der GWG Immobilienverkäufe ab – und was heißt das für das Altenheim „Sonnengarten“?

Ein Geschäftszweck der GWG ist es, Immobilien zu erwerben und zu verkaufen. Um einen Verkauf abzuwickeln, sind zwei Wege möglich. Erstens: Die GWG veräußert ein bebautes Grundstück. Im Immobiliengeschäft spricht man dann von einem „Asset Deal“. Zweitens: Sie veräußert eine Objektgesellschaft. Das heißt: Die GWG veräußert die Gesellschaft, die das Grundstück hält. Dann spricht man von einem sogenannten „Share Deal“. Ist von vornherein geplant, ein Objekt am Markt später gewinnbringend zu veräußern, eröffnet die Gründung einer Objektgesellschaft der GWG alle wirtschaftlich tragfähigen Möglichkeiten beim Verkauf. Für die GWG ist es dann wirtschaftlich unerheblich, in welcher Form die Transaktion erfolgt. Die Käuferin Schick-Pelgrim hat sich dafür entschieden, das Altenheim

Sonnengarten in Hessental im Zuge des Erwerbs der Objektgesellschaft vorzunehmen.

Wer oder was stellt sicher, dass die GWG ihrer kommunalen Verantwortung gerecht wird?

Um der kommunalen Verantwortung Rechnung zu tragen, sieht der Gesellschaftsvertrag vor, einen Aufsichtsrat einzurichten. Die Stadt entsendet zwölf Stadträte als Aufsichtsräte. Den Vorsitz des Aufsichtsrates führt der Oberbürgermeister. Der Aufsichtsrat fördert, überwacht und berät die GWG Geschäftsführung im Rahmen der Gesetze und des Gesellschaftsvertrags. Er legt die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien fest und beschließt hierüber nach Beratung. Nach Beratung über das Projekt „Sonnengarten“ stimmte der Aufsichtsrat für die Veräußerung des Objekts. Und der Aufsichtsrat stimmt dem Verkauf an den Höchstbietenden zu, sofern der Mindestkaufpreis erzielt wird. Der Höchstbietende ist dem Gremium zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt. Die Kopie des Beschlusses finden Sie in Anlage 2.

Was heißt das konkret für den Verkauf an Michael Schick-Pelgrim?

Aufsichtsratssitzung am 6. Juli 2016: Info über Verkaufsabsicht

Die GWG Geschäftsleitung informiert den Aufsichtsrat am 6. Juli 2016 darüber, dass ihr mehrere attraktive Kaufanfragen vorliegen. Die GWG gibt bekannt, dass sie beabsichtigt, die Immobilie „Schlichtweg 39“ bzw. die Objektgesellschaft zu veräußern. Die GWG Geschäftsleitung stellt in der Sitzungsvorlage die beiden denkbaren Veräußerungsverfahren, also Share oder Asset Deal, vor. Und sie nennt einen Mindestkaufpreis, der es erlaubt, die Immobilie wirtschaftlich zu verwerten. Auf dieser Grundlage beschließt der Aufsichtsrat am 6. Juli 2016 den grundsätzlichen Verkauf. Und er beauftragt die GWG Geschäftsleitung, den Verkauf vorzunehmen. Der Beschluss sieht vor, dass die GWG in eigener Zuständigkeit aus allen vorliegenden Indikativangeboten das wirtschaftlich höchste Gebot ermittelt. Das beinhaltet auch, dass die GWG mit diesem höchstbietenden Kaufinteressenten, der zu diesem Zeitpunkt dem Aufsichtsrat unbekannt ist, exklusive Vertragsverhandlungen führt.

Wie ist das Bieterverfahren abgelaufen?

Den Ablauf des Bieterverfahrens finden Sie in Anlage 1.

Aufsichtsratssitzung am 30. November 2016: Information über den Verkauf

Die GWG Geschäftsleitung legt dem Aufsichtsrat am 30. November 2016 einen Controllingbericht vor. Sie informiert darüber, dass sie die Gesellschaftsanteile der GWG Schwäbisch Hall Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental übertragen und damit den Verkauf abgewickelt hat.

Der Bericht informiert über den Kaufpreis und offenbart, wie sich die Transaktion auf das vorläufige Ergebnis 2016 der GWG auswirkt.

Fazit und Empfehlung

Die GWG Geschäftsleitung hat auf Basis rein wirtschaftlicher Kriterien im Sinne der Stadt Schwäbisch Hall gehandelt, ohne die Person des Käufers in Betracht zu ziehen. Es gibt gute Gründe, die Anonymität der Bieter im Verfahren zu garantieren. Genauso ist es wettbewerbssichernd, dass die GWG Geschäftsleitung in diesem Zusammenhang über die Personen des Bieterkreises gegenüber dem Aufsichtsrat Stillschweigen bewahrt. Dieser Schutz gewährleistet, dass die Aufsichtsräte Entscheidungen nach rein wirtschaftlichen und kaufmännischen Kriterien treffen. Das Verfahren schließt so eine persönlich motivierte Einflussnahme aus. Konkret heißt das: Hermann-Josef Pelgrim konnte weder auf die Auswahlkriterien der Bieter Einfluss nehmen, noch konnte er das Verkaufsverfahren selbst steuern.

Die GWG hat die Veräußerung im Einklang mit ihrem Gesellschaftsvertrag und den geltenden Gesetzen vorgenommen. Der Aufsichtsrat bestätigt diese Auffassung nach erneuter rechtlicher Prüfung.

Die wirtschaftlichen Folgen dieses Verkaufs sind für die GWG als uneingeschränkt positiv zu werten. Die GWG und der Aufsichtsrat haben rechtskonform, objektiv und einwandfrei gehandelt. Das heißt: Die GWG hat ihren Auftrag, für die Stadt Schwäbisch Hall solide zu wirtschaften, erfüllt. Der Aufsichtsrat hat nach wirtschaftlichen und kaufmännisch ehrbaren Kriterien entschieden.

Die GWG steht deshalb einer Rückabwicklung aus folgendem Grund kritisch gegenüber: Es entstehen der GWG Rückabwicklungskosten in nicht unerheblichem Umfang. Außerdem ist mit weitergehenden Forderungen seitens der Käuferin zu rechnen. Dabei

geht es um Positionen wie entgangenen Gewinn, Vorfälligkeitsentschädigungen und Schadensersatz. Wir gehen davon aus, dass die Käuferin mit hoher Wahrscheinlichkeit ihre Forderungen gegenüber der GWG durchsetzt, wenn es zur Rückabwicklung kommt. Diese Kosten belasten das wirtschaftliche Ergebnis der GWG und damit zuletzt der Stadt Schwäbisch Hall spürbar.

In eigener Sache

In der Vergangenheit gab es bei Verkäufen bislang keine Gründe dafür, „politische“ Kriterien zu erwägen – etwa eine mögliche Verwandtschaft zwischen Bietern und Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die GWG nimmt die öffentliche Diskussion darüber ernst. Einer künftigen Regelung, wonach die Anbahnung von Geschäftsbeziehungen von besonderer Bedeutung zwischen den Beteiligungsunternehmen und Aufsichtsräten oder deren Angehörigen im Vorfeld angezeigt werden müssen, steht die GWG offen gegenüber. Der GWG obliegt es zwar nicht, über derartige Änderungen zu entscheiden, dennoch kann und möchte sie zu einem konstruktiven Miteinander beitragen. Die GWG steht mit ihrem Immobilien- und Marktknow-how beratend zur Seite, wenn es darum geht, Chancen und Risiken abzuwägen. Gerne unterstützt sie dabei, die Konsequenzen möglicher Entscheidungen aus der Perspektive der Stadt Schwäbisch Hall darzulegen.

Kontakt

Wolf Gieseke

Geschäftsführer

Marktstraße 4

74523 Schwäbisch Hall

Tel. 0791/97044-0

Fax 0791/97044-80

info@gwg-sha.de

Anlage 1

Wie ist der Verkaufsprozess abgelaufen?

1) *Ausschreibung*

Die GWG schreibt das Objekt über spezialisierte Makler aus. Außerdem informiert sie eine Auswahl an Geschäftspartnern, soliden Unternehmen und solventen, vertrauenswürdigen Privatpersonen über das Immobilienangebot. Auswahlkriterien sind: Der Kaufpreis ist für die GWG rentabel. Und: Die Interessenten beabsichtigen, die Immobilien lange im Bestand zu halten, um Mieterschutz zu gewährleisten.

2) *Aushändigung der Unterlagen und Abgabe vorläufiger Angebote*

Die GWG überreicht allen Bietern das Exposé. Auf dieser Basis schätzen die Kaufinteressenten einen vorläufigen Kaufpreis und geben im ersten Schritt ihr vorläufiges Kaufpreisgebot, ein sogenanntes Indikativangebot, ab. Das heißt: Die Bieter schätzen den Kaufpreis so wie er mit dem Wissenstand plausibel erscheint und geben ein vorläufiges Gebot ab. Gleichzeitig behalten sie sich eine sorgfältige Prüfung der vollumfänglichen Objektunterlagen, der Bausubstanz und weiteren relevanten Kriterien, vor. Erst danach ist es den Kaufinteressenten möglich, einen verbindlichen Kaufpreis abzugeben.

3) *Festlegung des Mindestkaufpreises*

Die GWG Geschäftsleitung leitet und protokolliert das Verfahren. Alle vorläufigen Gebote, also: die sogenannten indikativen Angebote, liegen bei der Aufsichtsratssitzung am 06. Juli 2016 vor. Zum Schutz eines sauberen und fairen Wettbewerbs bewahrt die GWG Geschäftsleitung Stillschweigen über die Namen der Bieter und nennt nur die Spanne der Kaufpreisgebote (von minimal bis maximal), ohne sie mit den Namen der Kaufinteressenten in Verbindung zu bringen. Das heißt: Weder die Kaufinteressenten, die Gebote abgegeben haben, wissen voneinander; noch erfährt der Aufsichtsrat, wer die Bieter sind. Die GWG Geschäftsleitung nennt dem Aufsichtsgremium lediglich das Mindest- und das Höchstangebot und macht damit die Spanne zwischen

den Gebotshöhen transparent. Nur die GWG Geschäftsleitung kennt zu diesem Zeitpunkt die Namen der Bieter und deren jeweilige Kaufpreisgebote. Auf Basis der vorgelegten Angebote schlägt die GWG Geschäftsleitung einen Mindestkaufpreis vor, den der Aufsichtsrat prüft und beschließt. Die Geschäftsleitung teilt keinem der Aufsichtsräte mit, dass ein Familienangehöriger mitbietet. So verhindert die Verkäuferin, dass ein Aufsichtsrat Rückschlüsse auf zumindest eine Person der Kaufinteressenten ziehen kann. Das ist wichtig. Denn sobald die Namen der Bieter bekannt sind, kann die GWG eine objektive Preisfindung nicht mehr garantieren. Auch die Gefahr von Absprachen der Bieter untereinander liegt dann auf der Hand. Aus gutem Grund beschließt der Aufsichtsrat lediglich über die Grundsätze des Verkaufs: Die Gefahr, dass persönliche Präferenzen den Beschluss beeinflussen oder Manipulationen greifen, ist gebannt. Die Sitzungsvorlage inklusive Beschlussantrag finden Sie in der Anlage 2.

4) *Nach sorgfältigen Ankaufsprüfung(en) steht der Höchstbietende fest*

Nach dem Grundlagenbeschluss räumt die GWG Geschäftsleitung dem bis dato Höchstbietenden das exklusive Recht ein, den Ankauf sorgfältig zu prüfen, das heißt: die sogenannte Due Diligence Prüfung durchzuführen. So ist der Kaufinteressent in der Lage, den Verkehrswert valide einzuschätzen. Auf dieser Basis ist er jetzt in der Lage, sein verbindliches Kaufpreisgebot abzugeben. (Was heißt "verbindliches Kaufpreisangebot"? Die Höhe des Kaufpreises wird in den nachfolgenden Vertragsverhandlungen nicht mehr verhandelt.)

Bleibt der Bieter mit seinem Angebot noch immer der Höchstbietende, erhält er den Zuschlag. Das Verfahren ist beendet, wenn es auf Basis des Kaufpreisangebots zu einer notariellen Vertragsunterzeichnung kommt. Liegt das verbindliche Angebot unter dem des Zweitplatzierten oder scheitern die übrigen Vertragsverhandlungen, rückt dieser nach und erhält ebenso das Recht, den Ankauf im Rahmen einer Due Diligence sorgfältig zu prüfen und gibt danach sein verbindliches Angebot ab. Überbietet er mit seinem verbindlichen Kaufpreisgebot den zu Beginn Drittplatzierten, geht der Zuschlag an diesen, den ursprünglich zweitplatzierten Bieter. Andernfalls geht die Due Diligence in die nächste Runde; und der in der vorläufigen

Angebotsphase drittplatzierte Bieter führt die Ankaufsprüfung mit dem Ziel durch, sein verbindliches Kaufpreisgebot einzureichen.

5) *Michaele Schick-Pelgrim war ursprünglich drittplatzierte Bieterin und ist nachgerückt*

Ein Makler reicht in der ersten, vorläufigen Angebotsphase die beiden höchsten - und wertmäßig identischen – Indikativangebote ein. Die Angebote stammen von zwei unterschiedlichen Investoren. Keiner dieser beiden Bieter schafft es allerdings, innerhalb der gesetzten Fristen eine sorgfältige Ankaufsprüfung durchzuführen und ein verbindliches Angebot abzugeben. Die GWG Geschäftsleitung verlängert mehrfach die Fristen. Auch die letzte verbindliche Fristverlängerung läuft ab. Die GWG Geschäftsleitung erteilt dem Makler der beiden erstplatzierten Indikativangebote am **9. September 2016 um 16:00 Uhr** eine verbindliche Absage.

Am **15. September 2016** räumt die Geschäftsleitung folgerichtig der ursprünglich drittplatzierten Kaufinteressentin die Möglichkeit einer Due Diligence Prüfung ein. Michaele Schick-Pelgrim macht von der sorgfältigen Ankaufsprüfung Gebrauch. Im Ergebnis gibt sie der GWG Geschäftsleitung am **23. September 2016** ein verbindliches Kaufpreisgebot ab. Ihr Gebot übersteigt das nächstniedrige Indikativangebot. Die Phase der Vertragsverhandlungen ist eröffnet. Die Käuferin Schick-Pelgrim entscheidet sich für die Durchführung des Ankaufs in Form eines Share Deals. Am **27. Oktober 2016** beauftragt die GWG das Notariat, einen Vertragsentwurf zu erstellen. Die GWG Geschäftsleitung verhandelt den Entwurf mit Michaele Schick-Pelgrims Steuerberater. Der Verkauf an Michaele Pelgrim-Schick wird am **14. November 2016** auf Basis des Angebots vom 23. September 2016 beurkundet. Aus dieser Transaktion resultiert der Gesellschafterwechsel, den der Notar auf Basis des Vertragsabschlusses im Handelsregister anmeldet. Im Handelsregister wird der Gesellschafterwechsel vollzogen und unter „Öffentliche Bekanntmachungen“ im Haller Tagblatt am **7. Januar 2017** veröffentlicht.

Anlage 2

Sitzungsvorlage zur Beratung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat der GWG am 06.07.2016

TOP II_3

Verkauf Pflegeheim Hessental

Sachvortrag

Im Jahr 2011/2012 hat die GWG das „Haus Sonnengarten“ als modernes Pflegeheim in Hessental gebaut. Auf einer Grundstücksfläche von rund 3.450 m² befindet sich das Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.750 m².



Innenhof Pflegeheim „Haus Sonnengarten“

Im Gebäude sind 56 stationäre Pflegeplätze und 6 Tagespflegeplätze untergebracht. Das Gebäude wurde im Oktober 2012 auf Basis eines 20-jährigen Mietvertrages an die DIAK-Altenhilfe übergeben. Die Jahresmiete beträgt derzeit [REDACTED] €.

Bereits bei der seinerzeitigen Realisierung des Projekts wurde berücksichtigt, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine möglichst problemlose Privatisierung möglich sein sollte. Deshalb wurde als Tochter der GWG eine Verwaltungs GmbH gegründet. Diese wiederum tritt gemeinsam mit der GWG als Gesellschafterin der „GWG Schwäbisch Hall Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental“ auf. Durch diese Konstruktion gibt es neben der Möglichkeit eines normalen (grunderwerbsteuerpflichtigen) Objektverkaufs auch die Möglichkeit stattdessen die Gesellschaft zu veräußern.

Aufgrund des nachhaltig sehr niedrigen Zinsniveaus treten verstärkt wieder Gewerbeimmobilien in den Fokus von Kapitalanlegern. Die Geschäftsleitung wurde von verschiedenen Interessenten wegen eines Verkaufs des Pflegeheims „Haus Sonnengarten“ angesprochen. Die Geschäftsleitung hat sich entschlossen, das Objekt gezielt am Markt anzubieten, um durch eine Veräußerung auch wichtige Liquiditätsspielräume zu schaffen. Ob ein Interessent ggf. das Objekt selbst oder die Gesellschaft übernimmt ist für die GWG wirtschaftlich unerheblich.

Nach verschiedenen Kontakten und Objektbesichtigungen liegen Angebote in einer Bandbreite zwischen [REDACTED] € und [REDACTED] € vor. Hier handelt es sich um indikative Angebote, mit dem Vorbehalt einer (im Handel von gewerblichen Objekten üblichen) detaillierten „Due-Diligence-Prüfung“, die in der Regel noch zu Abschlägen vom Kaufpreisangebot führt. Bei allen Anbietern handelt es sich, nach Einschätzung der Geschäftsleitung, um leistungsfähige und zuverlässige Institutionen bzw. Personen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es durch die Übertragung zu keinen Störungen mit dem Mieter/Betreiber DIAK kommen wird.

Die Geschäftsleitung wird nun dem höchsten Bieter die Möglichkeit zu einer detaillierten Due-Diligence-Prüfung einräumen. Sofern deren Angebot auch nach der detaillierten Prüfung noch höher liegt als das Angebot des oder der zweitgünstigsten Bieter, dann würde der Höchstbietende den Zuschlag erhalten. Sollte das verbindliche Angebot dann niedriger liegen als andere vorliegende Angebote, so wird auch diesen Interessenten noch die Möglichkeit zu einer detaillierten Prüfung eingeräumt. Somit ist sichergestellt, dass letztendlich der höchstmögliche Kaufpreis erzielt werden kann.

Sofern der GWG, im Zusammenhang mit dem Verkauf noch Kosten oder Aufwendungen entstehen (z.B. Maklerprovision) wird dies zur Herstellung der Vergleichbarkeit beim Kaufpreisangebot rechnerisch als Abschlag berücksichtigt.

Die Geschäftsleitung hält einen erzielbaren Kaufpreis zwischen [REDACTED] und [REDACTED] € für realistisch. Auch höhere Abschläge bei einer detaillierten Due-Diligence-Prüfung sind jedoch nicht auszuschließen.

Die Geschäftsleitung bittet deshalb den Aufsichtsrat um Zustimmung zum Verkauf des Objekts bzw. der Objektgesellschaft mit dem Ziel eines Kaufpreises von mindestens [REDACTED] €. Als Untergrenze sollen [REDACTED] € nicht unterschritten werden.

Beschlussantrag:

Der Aufsichtsrat beauftragt die Geschäftsleitung, das Objekt „Pflegeheim Haus Sonnengraten“ (Schlichtweg 39, Schwäbisch Hall-Hessental) bzw. die „GWG Schwäbisch Hall Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental“, zu veräußern.

Den Zuschlag soll das für die GWG wirtschaftlich höchste Angebot erhalten. **Ziel** ist die Erzielung eines Kaufpreises von über [REDACTED] €. Als **unterste Grenze** soll ein Erlös von [REDACTED] € nicht unterschritten werden.

Schwäbisch Hall, den 22.06.2016 - Wa