

Strukturiertes **Interessenbekundungsverfahren** zum Verkauf der

Brandiser Wohnstätten mbH, Brandis

durch die Stadt Brandis

I. Öffentliche Stelle, Kontaktstelle

Stadtverwaltung Brandis
Markt 1 – 3
04821 Brandis

Kontaktstelle:

beratungsraum
Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Zu Händen von: Geschäftsführer Herrn Michael Kubach
Petersstraße 50, 04109 Leipzig
T: +49 (0) 341 355 821 – 501
E-Mail: m.kubach@beratungsraum.de
F: +49 (0) 341 355 821 – 599

Ergänzende Unterlagen (einschließlich mögliche Unterlagen für den Dialog) verschickt die oben genannten Kontaktstelle.

Interessenbekundungen und Angebote sind zu richten an die oben genannte Kontaktstelle.

II. Gegenstand des Interessebekundungsverfahrens

Es handelt sich um einen Aufruf zur Interessenbekundung für den Verkauf der Brandiser Wohnstätten mbH, Brandis (nachfolgend auch "BWS GmbH") durch die Stadt Brandis, welche die alleinige Gesellschafterin der BWS GmbH ist.

Die Stadt Brandis prüft derzeit einen möglichen Verkauf der Gesellschaftsanteile der BWS GmbH, um deren nachhaltige Fort- und Weiterentwicklung und damit auch die Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung für die Bürger der Stadt Brandis abzusichern.

Es ist beabsichtigt, die BWS GmbH insgesamt oder in Teilen zu veräußern. Somit sollen entweder sämtliche Geschäftsanteile (100 %) oder 74,9 % bzw. 49,9 % am Stammkapital der BWS GmbH von einem Interessenten übernommen werden.

Die BWS GmbH wurde am 02.10.1990 als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet. Die BWS GmbH verwaltet und bewirtschaftet das ihr übertragene Vermögen an Grundstücken mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie sonstigen Vertragseinheiten. Die

Gesellschaft ist per 31.12.2017 mit der Verwaltung und Bewirtschaftung von 366 Wohneinheiten (WE) befasst. Die Leerstandquote liegt bei 6 %.

Bei den eigenen Wohneinheiten handelt es sich um 2-, 3- und 4-Raumwohnungen in monolithischer Bauweise. In den zurückliegenden zwei Jahrzehnten wurden ungesicherte Eigentumsansprüche geklärt, Objekte mit einer geringen wirtschaftlichen Bedeutung verkauft und ca. 90% des zur Verfügung stehenden Wohnungsbestandes umfassend saniert bzw. modernisiert. Neben diesen WE verwaltet die Gesellschaft weitere 3 Gewerbeeinheiten, 2 unbebaute Grundstücke, 73 Stellplätze, 25 Garagen sowie 76 Gärten.

Das zweite Standbein der BWS GmbH ist die Fremdverwaltung. Im Jahr 2017 wurden 239 Wohn- und Geschäftseinheiten, 129 Stellplätze, 13 Garagen und 10 Gärten verwaltet.

Die Gesellschaft beschäftigt einen Geschäftsführer und durchschnittlich fünf Mitarbeiter und weist per 31.12.2017 eine Bilanzsumme im Umfang von ca. 11.017 TEUR aus. Im Jahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von ca. 41 TEUR erwirtschaftet.

Nähere Informationen zur BWS GmbH finden sich unter <https://www.brandiser-wohnstaetten.de>.

Mit der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens hat die Stadt Brandis die beratungsraum Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, Leipzig beauftragt.

III. Verfahrensablauf

Interessenbekundung

Alle Interessenten, die Interesse daran haben, Geschäftsanteile der BWS GmbH zu erwerben, können ab dem 11.02.2019 bis zum 22.03.2019 unter folgender Adresse:

beratungsraum

Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Zu Händen von: Geschäftsführer Herrn Michael Kubach

Petersstraße 50, 04109 Leipzig

T: +49 (0) 341 355 821 – 501

E-Mail: m.kubach@beratungsraum.de

F: +49 (0) 341 355 821 – 599

die Übersendung der bzw. den elektronischen Zugang zu den Teilnehmerunterlagen (Jahresabschlüsse der Jahre 2015, 2016, 2017, die BWA Nr.12/2018, die Objektliste und 1. Verfahrensbrief) beantragen. Dann wird der Interessent zur Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung aufgefordert. Der Versand der bzw. der Zugang zu den Teilnahmeunterlagen erfolgt ab dem 12.02.2019, jedoch erst nach Eingang der vom Interessenten unterzeichneten Vertraulichkeitsvereinbarung.

Angebotsabgabe und -verfahren

Die Interessenten haben auf der Grundlage der Teilnahmeunterlagen die Gelegenheit, ein indikatives Angebot bis zum 22.03.2019, 12:00 Uhr bei der vorgenannten Kontaktstelle in einem mit dem deutlichen Vermerk "Verkaufsverfahren BWS GmbH - (Bitte nicht öffnen)" gekennzeichneten verschlossenen Umschlag einzureichen, dem die im 1. Verfahrensbrief benannten Unterlagen und Erklärungen (detailliert und nachprüfbar) beizufügen sind. Interessenten, die eine verspätete Interessenbekundung mit indikativem Angebot abgeben, werden nicht automatisch vom Prozess ausgeschlossen. Nachteile, die sich aus einer verspäteten Interessenbekundung ergeben, gehen jedoch ausschließlich zu Lasten des Interessenten. Der geplante Veräußerungsprozess und die entsprechenden Fristen werden nicht angepasst. Die Stadt Brandis behält sich jedoch vor, verspätete, unvollständige bzw. nicht hinreichend aussagekräftige Interessenbekundungen inkl. der indikativen Angebote nicht zu berücksichtigen.

Interessierte tragen die bei ihnen im Zusammenhang mit der Beteiligung am Interessebekundungsverfahren und möglichen späteren Veräußerungsprozess anfallenden Kosten selbst. Dies gilt auch im Falle eines Abbruchs des Verfahrens bzw. Veräußerungsprozesses. Die Stadt Brandis behält sich auch das Recht vor, das Interessebekundungsverfahren bzw. den Veräußerungsprozess jederzeit und ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden. Diese Bekanntmachung erfolgt freiwillig und dient nur zur Erhöhung des Wettbewerbs. Etwaige Bau- oder Dienstleistungsaufträge im Zusammenhang mit einer etwaigen Beteiligung sind nicht Gegenstand. Es handelt sich bei dem Interessebekundungsverfahren bzw. Veräußerungsprozess um kein förmliches Vergabeverfahren nach §§ 97 ff. GWB. Ein Anspruch kann weder aufgrund einer Interessenbekundung, noch der Beteiligung am Veräußerungsprozess, noch aufgrund eines verbindlichen Angebots hergeleitet werden. Etwaige Anfragen in Bezug auf den Veräußerungsprozess oder in Bezug auf die erforderlichen Inhalte der Interessenbekundung sind ausschließlich an vorbenannte Kontaktstelle zu adressieren.

Indikatives Angebot

Das indikative (nicht bindende) Angebot sollte insbesondere Folgendes beinhalten:

- Kaufpreisindikation für 100 % oder 74,9 % bzw. 49,9 % der Geschäftsanteile an der BWS GmbH in EURO nach Abzug der zinstragenden Nettofinanzverbindlichkeiten und Übernahme ggfls. von der Stadt Brandis gestellten Sicherheiten für die Finanzverbindlichkeiten;
- Geschäftskonzept für die Zukunft der BWS GmbH sowie für die bestehenden Beschäftigungsverhältnisse;
- Bewertungskonzeption und die Annahmehasis, die zur Herleitung der Kaufpreisindikation zugrunde gelegt wurden;
- Liste zusätzlicher Informationen, um eine detailliertere Analyse der BWS GmbH vornehmen zu können;
- Details, wie der Kaufpreis und die Entwicklung der BWS GmbH finanziert werden sollen und wie dies zu Gunsten der Stadt Brandis besichert werden soll;
- Beschreibung der Ablaufs- von Gremienvorbehalte, die entscheidend für die Abgabe eines bindenden Angebotes sind; bitte geben Sie konkrete Mindestzeiträume an, die Sie für interne Genehmigungsabläufe benötigen;
- Liste der Namen und Kontaktadressen der Bevollmächtigten Ihres Unternehmens, mit denen kommuniziert werden darf, um noch offene Fragen aus Ihrem indikativen Angebot zu klären.

Sozialcharta

Die Gesellschaft hat ihre Geschäfte auch unter sozialen Gesichtspunkten betrieben, auch um in der Stadt Brandis ein Angebot an Wohnraum für niedrigschwellige Haushalte zu gewährleisten. Dies soll auch nach Veräußerung sichergestellt werden. Es gelten daher folgende Pflichtkriterien:

1. 25% des Wohnungsbestandes ist für die Dauer von mindestens 10 Jahren für niederschwellige Haushalte zur Verfügung zu stellen.
2. Es ist über einen Zeitraum von 10 Jahren eine Sanierungsverpflichtung im Umfang einer Reinvestitionsrate von mindestens 21 €/m² p. a. verbindlich zuzusichern.
3. Es ist eine jährliche Instandhaltungsverpflichtung im Umfang des sächsischen Durchschnittswertes in Höhe von mindestens 13,19 €/m² verbindlich zuzusichern.
4. Es besteht ein Weiterveräußerungsverbot für 80% der Wohneinheiten der Gesellschaft für 10 Jahre.

5. Es besteht ein Weiterveräußerungsverbot für die Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft für 10 Jahre.
6. Der Stadt Brandis stehen für die Dauer von 10 Jahren umfassenden Auskunfts- und Einsichtsrechte zu, um in regelmäßigen Abständen oder bei besonderen Anlässen die Einhaltung der vorstehenden Pflichten überprüfen zu können.

Die Übernahme der o.g. Verpflichtungen ist vertraglich zuzusichern und es sollen entsprechende Vertragsstrafen für den Fall der Pflichtverletzung vorgesehen werden. Die Interessenten müssen geeignete Sicherungsmittel zu Gunsten der Stadt Brandis (z.B. Bürgschaft oder grundbuchmäßige Sicherheiten) für die o.g. Kriterien zu 1. bis 6. und eine etwa anfallende Vertragsstrafe anbieten/vorschlagen. Eine Veräußerung ohne verbindliche Übernahme und Besicherung der o.g. Kriterien ist ausgeschlossen.

Mindestgebot

Mindestgebot ist der Ertragswert der Gesellschaften in Höhe von EUR 2.053,8, basierend auf der der Stadt Brandis vorliegenden Gutachterlichen Unternehmensbewertung zum 31. Dezember 2017.

Weiteres Verfahren

Die Stadt Brandis wird im Interesse einer effizienten Verfahrensführung den Kreis der Interessenten sukzessiv verkleinern. Dabei wählt sie die im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Interessenten danach aus, wer die beste Gewähr dafür bietet, die Ziele der nachhaltigen Entwicklung und damit auch der Daseinsvorsorge für die Bürger der Stadt Brandis abzusichern. Dabei wird die Höhe des der Stadt Brandis zufließenden Kaufpreises ein wesentliches, wenn auch nicht das einzige Kriterium sein. Die Prüfung der Eignung der Interessenten erfolgt unter den Gesichtspunkten der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, insbesondere anhand der gemäß den Festlegungen im 1. Verfahrensbrief mit dem indikativen Angebot vorzulegenden Erklärungen und Unterlagen, soweit diese die genannten Eignungskriterien betreffen.

Die Interessenten können Fragen schriftlich (auch per Fax oder E-Mail) an die genannte Kontaktstelle richten. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Vor Weiterführung des Verfahrens und der Abforderung eines verbindlichen Angebotes erfolgt die Befassung des Stadtrates der Stadt Brandis.

Für etwaige Rechtsbehelfe ist die ordentliche Gerichtsbarkeit zuständig. Der Gerichtsstand ist Leipzig.