

Vorlage für die Sitzung des Senats am 28.11.2023

„BRIG: Verschmelzung der Bremerhavener Innovations- und Gründerzentrum GmbH auf die WFB“

A. Problem

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH („WFB“) ist Eigentümerin des im Jahre 1989 in Bremerhaven in der Stresemannstraße errichteten Gründerzentrums BRIG („BRIG“). Betreibergesellschaft des Gründerzentrums ist die Bremerhavener Innovations- und Gründerzentrum GmbH („BRIG GmbH“), die das Gründerzentrum als Ganzes von der WFB zu dem Zweck angemietet hat, dieses an Gründer und gründungsnahen Unternehmen weiterzuvermieten. Das Stammkapital der BRIG GmbH beträgt Euro 25.600,00. Gesellschafter der BRIG GmbH sind die Stadt Bremerhaven (Euro 13.310,00 / 51,99%) und die WFB (Euro 12.290,00 / 48,01%). Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer und drei Mitarbeiter*innen (zwei kaufmännische Angestellte und einen geringfügig Beschäftigten).

Die BRIG GmbH ist seit Gründung auf jährliche Zuschüsse und Zuwendungen des Landes Bremen angewiesen, zuletzt bis 2020 aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung EFRE. Das Geschäftsmodell basiert darauf, dass mit diesen Zuschüssen die Kosten der Gesellschaft (Personal- und Sachkosten) sowie Mietdifferenzen zwischen gezahlter und erhaltener Miete ausgeglichen werden. Traditionelle Gründungs- und Innovationszentren – wie das BRIG – haben schon seit längerem an Zuspruch verloren, da sich Infrastrukturanforderungen ändern, andere Immobilien aufgrund der Lage oder Ausstattung besser geeignet sind oder auch aufgrund von anderen Geschäftsmodellen der Gründungen. Vor diesem Hintergrund hat sich das BRIG von einem reinen Gründerzentrum hin zu einem gemischten Gewerbezentrum entwickelt, in dem aktuell nur noch rd. 22% (von rd. 30 Unternehmen im BRIG) an Unternehmensgründungen bzw. gründungsnahen Unternehmen (d.h. nicht älter als 5 Jahre) vermietet sind.

Dieser schleichende Prozess der Veränderung des Mieterportfolios war notwendig, um eine sinnvolle Auslastung des BRIG sicherzustellen, was hierdurch auch in der Corona-Zeit gelungen ist. Aber gleichzeitig führte der Prozess auch dazu, dass das BRIG sich vom ursprünglichen Ansatz eines Gründerzentrums zu einem klassischen Gewerbezentrum entwickelt hat. Dies führte auch dazu, dass der Förderzweck der BRIG GmbH nicht mehr im Sinne der Gründungsunterstützung besteht. Dies wurde 2020/2021 im Rahmen der EFRE-Prüfung durch die Prüfbehörde festgestellt, weshalb auch eine weitere EFRE-Förderung nicht mehr möglich ist. Haushaltsmittel stehen zur weiteren Unterstützung des BRIG in der bisherigen Form bei der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation ebenso nicht zur Verfügung.

Das Vorgenannte wurde zum Anlass genommen, mit den beiden Gesellschaftern der BRIG GmbH Gespräche über eine Fortführung, Struktur und zukünftige Ausgestaltung des BRIG aufzunehmen.

B. Lösung

In mehreren Gesprächen sowohl mit der BRIG GmbH, den Gesellschaftern WFB und Stadt Bremerhaven sowie der BIS wurde eruiert, dass sich die Ausrichtung der BRIG als Gründungszentrum überholt hat und aufgrund anderer Angebote in Bremerhaven sowie der Lage des BRIG eine Fortführung im ursprünglichen Sinne nicht zukunftsfähig ist. Eine Förderung durch SWHT ist aufgrund dieser Umstände nicht weiter möglich und sinnvoll, wodurch das Geschäftsmodell der BRIG GmbH durch den Wegfall der öffentlichen Förderung nicht mehr tragfähig ist.

Daher beabsichtigen die Gesellschafter, die Stadt Bremerhaven und die WFB, in Abstimmung mit SWHT, die bisherigen Strukturen des BRIG in eine neue Organisation zu überführen. Hierzu soll im Ergebnis die Betreibergesellschaft BRIG GmbH aufgelöst werden. Die WFB würde dann das sich allmählich von einem reinen Gründerzentrum zu einem Gewerbezentrum entwickelnde BRIG in die eigene Immobilienverwaltung und Bewirtschaftung nehmen.

Die Auflösung der BRIG GmbH soll durchgeführt werden, indem die Stadt Bremerhaven ihre gesamten BRIG-Geschäftsanteile (51,99%/Euro 13.310,00) zunächst zum Kaufpreis von Euro 1,00 an die WFB überträgt und die BRIG GmbH dann durch eine umwandlungsrechtliche Verschmelzung durch Aufnahme (sog. Upstream-Merger, nachfolgend vereinfacht „Verschmelzung“) der BRIG GmbH auf ihre dann 100%ige Muttergesellschaft, die WFB, rückwirkend zum 30. Juni 2023 auf die WFB verschmolzen wird. Dies wäre die schnellste und kostengünstigste Form der Auflösung der Gesellschaft.

Die WFB hat intern die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen zur Übernahme des Gründerzentrums in die eigene Immobilienverwaltung und Bewirtschaftung geschaffen. Zur Vorbereitung hat die WFB zunächst im 4. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023 eine Due Diligence bei der BRIG GmbH durchgeführt und alle wesentlichen Geschäftsunterlagen und Verträge auf der Grundlage einer zuvor zur Verfügung gestellten Anforderungsliste gesichtet. Außerdem werden derzeit die organisatorischen Voraussetzungen zur Übernahme der Mietverhältnisse in die Immobilienverwaltung der WFB geschaffen und die Eingliederung der vor Ort befindlichen Zentrumsverwaltung in das Organisations- und SAP-System der WFB vorbereitet.

Durch die Verschmelzung der BRIG GmbH auf die WFB werden die auch weiterhin für die Verwaltung des Zentrums vor Ort in Bremerhaven benötigten derzeitigen Mitarbeitenden der BRIG GmbH (zwei Angestellte und ein geringfügig Beschäftigter) zu Mitarbeiter*innen der WFB. Um die einvernehmliche Auflösung des noch laufenden Anstellungsvertrages mit dem BRIG-Geschäftsführer wird sich die bisherige Mehrheitsgesellschafterin Stadt Bremerhaven kümmern. Bis zu einer anderen Lösung wird die BRIG GmbH bzw. die aufnehmende WFB insofern von diesen Kosten (u.a. Geschäftsführergehalt) von der Stadt Bremerhaven entlastet. Nach Übernahme des Zentrums in die eigene Verwaltung kann die WFB inhaltliche Änderungen an dessen

Ausrichtung vornehmen und die Vermietung und Bewirtschaftung betriebswirtschaftlich optimieren. Dabei ist nach Wegfall der öffentlichen Förderung die Weiterführung als normales traditionelles Gewerbezentrum avisiert.

Die hierfür neben der Befassung von staatlicher Deputation für Wirtschaft und Häfen sowie notwendigen Gremienbefassungen der Eigentümer sind bereits erfolgen zeitnah:

- Aufsichtsrat der WFB am 20.12.2023
- Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven am 08.02.2024

C. Alternativen

Zu dem oben beschriebenen Vorgehen bestehen die im folgenden beschriebenen Alternativen, die allerdings nicht empfohlen werden. Eine Fortführung der Förderung ist – unabhängig von der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln – aufgrund des Wegfalls des Gründungscharakters des BRIG nicht direkt möglich und auch nicht wirtschaftlich.

Alternative 1:

Als Alternative zu dem Vorgehen, durch das die WFB zur direkten Betreiberin eines Gewerbezentrum in Bremerhaven wird, wurde durch die beiden Gesellschafterinnen der BRIG GmbH auch das Gespräch mit der Wirtschaftsförderung Bremerhaven BIS geführt. Die Übernahme der Immobilie und der Betreibergesellschaft (oder nur auch nur letzteres) wurde durch die BIS abgelehnt, da die Ausweitung der gewerblichen Tätigkeit die Inhouse-Fähigkeit gefährden würde. Weitere Alternativen bzgl. eines Betreibers aus Bremerhaven wurden von der BIS ohne Ergebnis geprüft.

Alternative 2:

Ein geregeltes Insolvenzverfahren der BRIG GmbH führt im Vergleich zum vorgeschlagenen Vorgehen zu Mehrkosten und einem höheren Aufwand der WFB als Eigentümerin der Immobilie, um die Mietverträge fortzuführen und Personal für die Betreuung der Immobilie vor Ort zu akquirieren. Hieraus entstehen zudem Risiken für die Mitarbeitenden der BRIG GmbH und der WFB, da die nahtlose Übernahme von Miet- und Arbeitsverträgen nicht erfolgt.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Durch den Wegfall der öffentlichen Förderung ist bei der BRIG GmbH ein negatives Eigenkapital entstanden, das sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 auf rd. 549 TEuro belief. Der Jahresfehlbetrag 2022 belief sich auf rd. 357 TEuro. Die Verschmelzung der BRIG GmbH auf die WFB ist rückwirkend für den 30. Juni 2023 seitens der beiden Gesellschafterinnen avisiert. Zu diesem Stichtag ist ein Zwischenabschluss der BRIG GmbH beauftragt. Das zu erwartende negative Eigenkapital zum Stichtag wird derzeit auf rd. 730 TEuro geschätzt.

Die Liquidität der BRIG GmbH wird derzeit durch eine Mietzinsstundung der WFB als Immobilieneigentümerin gewährleistet. Eine Insolvenzantragspflicht wird durch eine qualifizierte Rangrücktrittklärung der WFB auf ihre Mietforderungen vermieden. Darüber hinaus hat die Mehrheitsgesellschafterin, die Stadt Bremerhaven, ihre

grundsätzliche Bereitschaft erklärt, der BRIG GmbH bei drohenden Liquiditätsproblemen mit einem Kassenkredit und der Übernahme eines Patronats zur Seite zu stehen. Auf dieser Grundlage hat der Abschlussprüfer der BRIG GmbH den letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter „Going Concern“ testiert und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Für die WFB ergeben sich aus den für ein zukünftiges Nutzungsmodell angenommenen Mieteinnahmen der BRIG, den Betriebskosten und den Personalkosten für die zu übernehmenden Mitarbeitenden ein jährlicher bilanzieller Überschuss von ca. 246 T€. Da das BRIG im Jahre 1989 gebaut wurde und inzwischen 34 Jahre alt ist, sind in den nächsten Jahren sukzessive Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen sollen aus den laufenden Überschüssen des BRIG bestritten werden und werden im Ergebnis zu energetischen Verbesserungen führen. Für die Stadt Bremerhaven ergeben sich einmalig für 2023 / 2024 Mehrausgaben i.H.v. ca. 98 T€ für die Übergangszeit der Geschäftsführung der BRIG GmbH.

Die Kosten in Höhe des negativen Eigenkapitals der BRIG GmbH hat die WFB in allen genannten Alternativen zu tragen. Die Freie Hansestadt Bremen („FHB“) hat 1989 gegenüber der WFB eine Mietzinsgarantie abgegeben. Inwieweit diese gegenüber SWHT greift, ist im weiteren Verfahren zu prüfen und erfolgt ebenfalls unabhängig von den vorgestellten Alternativen.

Die Vorlage hat keine direkte Auswirkung auf den Haushalt. Entsprechend wurde auf eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verzichtet.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Übergang der Mitarbeitenden der BRIG GmbH in die WFB. Dies ist für die Übergangszeit der Geschäftsführer und langfristig die drei Mitarbeiter*innen (zwei kaufmännische Angestellte und einen geringfügig Beschäftigten). Die WFB wird von der Stadt Bremerhaven bis zur Erreichung einer anderen Lösung vom Aufwand für die Übernahme der Geschäftsführung freigehalten.

Gender-Prüfung:

Durch den Beschluss der Vorlage wird die Fortführung der Arbeitsverträge von zwei Mitarbeiterinnen und einem geringfügig beschäftigten Mitarbeiter gesichert. Darüber hinaus ergeben sich keine gender-relevanten Implikationen aus dem Beschluss.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung der Senatsvorlage mit dem Senator für Finanzen und dem Magistrat Bremerhaven ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden. Datenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt dem Kauf durch die WFB von 51,99% der Anteile der Stadt Bremerhaven für den symbolischen Preis von 1 Euro an der Bremerhavener Innovations- und Gründerzentrum (BRIG) GmbH und der anschließenden Verschmelzung der BRIG GmbH auf die WFB zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Deputation für Wirtschaft und Häfen in ihrer nächsten Sitzung zu befassen.