



**Vorlage  
an den Haushalts- und Finanzausschuss  
des Landtages Nordrhein-Westfalen**



**Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 1. September 2016  
Verkauf der früheren WestLB-Tochter WestFonds durch die Erste Ab-  
wicklungsanstalt (EAA)**

Am 13. Juli 2016 hat die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) das Land über die Veräußerung ihres Anteils von 94,9 % an der WestFonds Immobilien-Anlagengesellschaft mbH (WestFonds) an die HCI Capital AG - zukünftig firmierend als Ernst Russ AG – informiert.

Der börsennotierte Asset- und Investmentmanager und die EAA haben den Kaufvertrag unterzeichnet (Signing), die Übertragung des Anteils (Closing) ist am 29. Juli 2016 erfolgt.

Die EAA begrüßt insbesondere, dass der Käufer langjährige Erfahrungen im Management von geschlossenen Immobilienfonds besitze. Er verfüge überdies über Strukturen, die es ermöglichen, alle benötigten Dienstleistungen auch künftig mit der erforderlichen Qualität und Verlässlichkeit zu erbringen.

Die Veräußerung hat einen positiven Effekt für den langfristig angelegten Abwicklungsplan der EAA.

Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Kartellbehörde. Über den Kaufpreis wurde zwischen den Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart.

Die Pressemitteilungen der EAA (Anlage 1) und der HCI Capital AG (Anlage 2) sind beigelegt.

Zugleich hat die Portigon AG ihren Anteil an WestFonds von 5,1 % an die hhb Harvestehuder Beteiligungsgesellschaft mbH verkauft. Sie setzt damit ihren Kurs, die Portigon AG so schnell wie möglich und in enger Abstimmung mit der EAA zurückzubauen, konsequent fort.

Falls die Minderheitsbeteiligung von 5,1 Prozent nicht an die HCI Capital AG, sondern einen Dritten veräußert wurde, um zu verhindern, dass bei

Dienstgebäude und Lieferanschrift:  
Jägerhofstraße 6  
40479 Düsseldorf  
Telefon 0211 4972-0  
Telefax 0211 4972-2750  
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U74 bis U79  
Haltestelle:  
Heinrich-Heine-Allee

Veräußerung insgesamt Grunderwerbsteuer anfällt, heiße ich das ausdrücklich nicht für gut. Nur große Grundstückseigner sind in der Lage, durch entsprechende Gestaltung die Grunderwerbsteuer zu umgehen, während Familien mit dem Wunsch, ein Eigenheim zu besitzen, diese Möglichkeit nicht haben. Ich kann solche Entscheidungen von Vorständen nach geltender Rechtslage aber nicht verhindern.

Momentan fällt regelmäßig keine Grunderwerbsteuer an, wenn nicht das Grundstück selbst veräußert wird, sondern lediglich die Anteile z.B. an einer Kapitalgesellschaft, die Eigentümerin des Grundstücks ist. Erst wenn mindestens 95% der Anteile an einer solchen Gesellschaft den Eigentümer wechseln, ist der Vorgang Grunderwerbsteuerpflichtig.

- Der Gedanke dahinter ist der, dass ein Anteilseigner, der mindestens zu 95% an der das Grundstück haltenden Gesellschaft beteiligt ist, eine derart starke Position innehat, dass ihm das Grundstück wirtschaftlich zugerechnet werden kann.

Die jetzige Rechtslage mit der 95%-Grenze stellt zwar bereits eine Gesetzesverschärfung, die zur Vermeidung von Umgehungstatbeständen gedacht war, dar, allerdings zeigen Erfahrungen, dass das nicht ausreichend war. Ich halte deswegen eine Verschärfung dieser Regel für geboten und rechtlich möglich: Eine vergleichbare Stellung hat auch schon ein solcher Gesellschafter, der zu mindestens 75% an einer Kapitalgesellschaft beteiligt ist. Er hat damit nicht nur die Stimmenmehrheit, sondern auch die Mehrheit, die er für eine Satzungsänderung benötigt. Er kann die Geschicke der Gesellschaft maßgebend bestimmen.

Nach meiner Auffassung sollte künftig diese Beteiligungsgrenze ausreichen, um die Grunderwerbsteuer auszulösen. Ich denke, dass damit der bisherigen Übung, an einer das Grundstück besitzenden Gesellschaft höchstens 94,9% zu erwerben, ein wirksamer Riegel vorgeschoben werden kann. Nordrhein-Westfalen wird sich auf Bundesebene für die Herabsetzung der Beteiligungsgrenze im Grunderwerbsteuerrecht einsetzen und meinen Vorschlag im Rahmen der nächsten Bund-Länder-Besprechungen vortragen.

  
Dr. Norbert Walter-Borjans

# Pressemitteilung

## EAA verkauft Immobilienmanager WestFonds

**Düsseldorf, den 13. Juli 2016.** Die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) veräußert ihren Anteil an der WestFonds Immobilien-Anlagengesellschaft mbH (WestFonds) an die HCI Capital AG. Der börsennotierte Asset- und Investmentmanager und die EAA haben den Kaufvertrag unterzeichnet (Signing), die Übertragung des Anteils (Closing) ist für August 2016 geplant. „Der Verkauf des WestFonds-Anteils ist ein wichtiger Schritt, um die Komplexität des EAA-Portfolios weiter zu verringern und den Auftrag zur wirtschaftlichen Abwicklung des Portfolios der ehemaligen WestLB zügig zu erfüllen“, sagte EAA Vorstandssprecher Matthias Wargers.

WestFonds ist ein Spezialist für das Management geschlossener Immobilien- und Kapitallebensversicherungsfonds mit rund 50jähriger Markterfahrung. Die Gesellschaft managt derzeit 17 Fonds, bei denen rund 12.000 Fondsanleger investiert sind. Vor diesem Hintergrund begrüßt es die EAA insbesondere, dass der Käufer zugleich langjährige Erfahrungen im Management von geschlossenen Immobilienfonds besitzt. Er verfügt überdies über Strukturen, die es ermöglichen, alle benötigten Dienstleistungen auch künftig mit der erforderlichen Qualität und Verlässlichkeit zu erbringen.

Die 94,9-prozentige Beteiligung an WestFonds wurde 2012 von der ehemaligen WestLB beziehungsweise der heutigen Portigon AG auf die EAA übertragen. Nach der Übernahme hat die EAA Restrukturierungsmaßnahmen eingeleitet, die nicht zuletzt den nunmehr erfolgreich abgeschlossenen Verkaufsprozess ermöglichten. Die Veräußerung hat einen positiven Effekt für den langfristig angelegten Abwicklungsplan der EAA.

## Für Rückfragen

EAA-Pressestelle: 0211 826-7900

---

Die EAA ist eine wirtschaftlich und organisatorisch selbstständige Anstalt öffentlichen Rechts. Sie wurde 2009 errichtet, um zur Stabilisierung der Finanzmärkte beizutragen. Gemäß Statut ist es ihre Aufgabe, von der ehemaligen WestLB übernommene Risikopositionen verlustminimierend abzubauen.

Sie übernahm Positionen im Volumen von insgesamt etwa 200 Milliarden Euro. Die Übertragung erfolgte in zwei Schritten: Die sogenannte Erstbefüllung im Jahr 2009/2010 umfasste Kredite und Wertpapiere im Nominalvolumen von 77,5 Milliarden Euro. Der zweite Transfer, die sogenannte Nachbefüllung, erfolgte 2012 und umfasste Kredite, Wertpapiere (Bankbestand) und Derivate (Handelsbestand) im Umfang von 124,4 Milliarden Euro.

Die EAA ist als öffentlich-rechtliche Einrichtung insolvenzfest ausgestattet und refinanziert sich eigenständig am Kapitalmarkt. Die in ihrem Statut festgelegten Verlustausgleichspflichten des Landes NRW, der NRW-Sparkassen- und Landschaftsverbände sowie des Finanzmarktstabilisierungsfonds ermöglichen es ihr, günstige Konditionen bei der Emission von Wertpapieren zu erzielen. Ihre Planung ist jedoch darauf ausgerichtet, die Abwicklungstätigkeit mindestens mit einer schwarzen Null zu beenden – und somit ohne finanzielle Inanspruchnahme der Verlustausgleichspflichten auszukommen. Beteiligte der EAA sind das Land Nordrhein-Westfalen (rund 48,2%), die beiden nordrhein-westfälischen Sparkassen- und Giroverbände (jeweils rund 25%) und die beiden nordrhein-westfälischen Landschaftsverbände (jeweils rund 0,9%).

## Die zukünftig als Ernst Russ AG firmierende HCI Capital AG übernimmt die Anteilsmehrheit an WestFonds

- Übernahme der Mehrheit der Anteile an der WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH von der Erste Abwicklungsanstalt AöR (EAA)
- Fortsetzung der strategischen Ausweitung des Immobilienbereichs
- Übernahme des Fonds- und Assetmanagements durch die Assetando Real Estate GmbH

**Hamburg, 13. Juli 2016:** Die zukünftig als Ernst Russ AG firmierende HCI Capital AG als Holdinggesellschaft der HCI Gruppe übernimmt die Mehrheit der Anteile an der WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH (WestFonds) von der Erste Abwicklungsanstalt AöR (EAA). WestFonds betreut aktuell rund 12.000 Anleger in insgesamt 17 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 540 Mio. EUR. Dazu gehören zwölf überwiegend im Inland investierte Immobilienfonds mit fünfzehn Büro- und Hotelobjekten.

Der Erwerb von WestFonds bedeutet eine strategische Ergänzung sowie eine Verbreiterung der Basis für die Immobilienaktivitäten der zukünftigen Ernst Russ AG. „Durch die Übernahme stärken wir unsere Position als Investment- und Assetmanager vor allem im Immobiliensegment aber auch in den Bereichen Erneuerbare Energien und Lebensversicherungsfonds. Wir können unsere Unternehmensstrukturen zur bestmöglichen Integration des Fondshauses der ehemaligen Westdeutschen Landesbank nutzen und partizipieren ein weiteres Mal an der voranschreitenden Marktkonsolidierung“, so Ingo Kuhlmann, Vorstandsmitglied der zukünftigen Ernst Russ AG.

Die Transaktion wurde maßgeblich durch die von Matthias Voss geführte Assetando Real Estate GmbH begleitet, die zukünftig auch die vollumfängliche Betreuung der Immobilienfonds der WestFonds übernehmen wird. Die Assetando Real Estate wurde Anfang des Jahres 2016 als zentrale Immobilieneinheit gegründet und bündelt sämtliche Immobilienaktivitäten der zukünftigen Ernst Russ Gruppe, zu der inzwischen auch die Immobilienfondsbestände des Fondshauses König & Cie. zählen. Das Unternehmen betreut bereits bisher Immobilieninvestments mit einem zu managenden Eigenkapital von rund 350 Mio. EUR und verfügt über umfangreiche Beratungsmandate.

Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Kartellbehörde. Über den Kaufpreis wurde zwischen den Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart.

**Über die HCI Gruppe:** Die nach Beschluss der Hauptversammlung 2016 demnächst als Ernst Russ AG firmierende HCI Gruppe ist ein börsengehandelter Asset- und Investmentmanager mit maritimem Schwerpunkt. Sie verfügt über eine Flotte von rund 50 Container-, Tanker- und Bulkschiffen im aktiven Management, betreut über Partnerreedereien 180 Fondsschiffe und verwaltet als Assetmanager verschiedene Objekte u.a. aus den Bereichen Immobilien, Erneuerbare Energien und Private Equity. Zum Geschäft der HCI Gruppe gehören außerdem Treuhanddienstleistungen, eine voll zugelassene Service-KVG sowie die Konzeption und Realisierung von Alternativen Investmentfonds (AIF). Die Unternehmen der HCI Gruppe haben seit ihrem Bestehen ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 20 Mrd. EUR in 615 Fonds vor allem in den Bereichen Schiff, Immobilien und Erneuerbare Energien

Kopie der Pressemitteilung - veröffentlicht auf:

[https://www.hci-capital.de/HCI/Deutsch/Unternehmen/Presse/Pressemitteilungen/artikel\\_0.htm](https://www.hci-capital.de/HCI/Deutsch/Unternehmen/Presse/Pressemitteilungen/artikel_0.htm)

realisiert. Das Unternehmen besteht seit 1985 und hat Standorte in Hamburg sowie Bremen. [www.hci-capital.de](http://www.hci-capital.de)

**Über Assetando Real Estate:** Die Assetando Real Estate GmbH mit Sitz in Hamburg wurde im Jahr 2016 gegründet. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit sind das Fondsmanagement und die Beratung institutioneller sowie vermögender privater Immobilieninvestoren. Ein Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des Unternehmens liegt in der Betreuung von Investitionen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus. Geschäftsführer des Unternehmens ist Matthias Voss. Weitere Informationen zur Assetando Real Estate sowie unsere Kontaktdaten erhalten Sie unter: [www.assetando.de](http://www.assetando.de).