

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Udo Daxböck 563 - 5616 563 - 4742 udo.daxboek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.10.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0500/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.11.2012	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Empfehlung/Anhörung
07.11.2012	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
12.11.2012	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Stärkung der Finanzierungsstruktur der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG)		

Grund der Vorlage

Verbesserung von Eigenkapital und Liquidität der GWG

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt stimmt der Stärkung der Finanzierungsstruktur durch die Umsetzung der in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zu.
2. Die Vertreterin/der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der GWG wird beauftragt, einer Erhöhung der Kapitalrücklage der Gesellschaft durch die Stadt in Höhe von 40 Mio. € und die Stadtsparkasse in Höhe von 2.133.385,49 € zuzustimmen.
3. Der Rat der Stadt stimmt außerdem einer verzinslichen Ausleihe der Stadt an die GWG in Höhe von 20 Mio. € unter den in der Begründung aufgeführten Bedingungen zu.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die hierzu notwendigen Verträge abzuschließen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Nach wie vor leistet die GWG als kommunales Unternehmen einen unverzichtbaren Beitrag für die Wuppertaler Wohnungswirtschaft. Denn sie stellt mit ihren Immobilien bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung. Darüber hinaus hat sie durch ihre nachhaltigen Investitionen immer wieder zur Aufwertung des Wohnstandortes Wuppertal beigetragen. Daher gilt es, den Bestand und die Weiterentwicklung der GWG auch zukünftig zu sichern.

Allerdings hat sich die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft nachhaltig verschlechtert, wie zuletzt im Jahresabschluß 2011 dargestellt worden ist. Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2011 die Beratungsgesellschaft Deloitte & Touche beauftragt worden, Möglichkeiten zur strategischen und operativen Optimierung aufzuzeigen.

Im Ergebnis hat sich bestätigt, dass die Eigenkapitalausstattung der GWG, verglichen mit anderen Unternehmen der Branche, weit unterdurchschnittlich ist. Hierdurch ist die Erlangung von Krediten zu betriebswirtschaftlich vertretbaren Bedingungen nur erschwert möglich. Darüber hinaus zeigen Managementfehler durch sehr langfristige Mietverträge aus Mitte der 90er Jahre immer noch erhebliche Wirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der GWG. Ferner führen die stabilen Mieten dazu, dass Investitionen sich nicht oder nur eingeschränkt refinanzieren lassen. Dadurch bedingt ist die Liquiditätslage der GWG äußerst angespannt. Die Prüfung durch die externe Beratungsgesellschaft kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, daß eine nachhaltige Stabilisierung und Sicherung der GWG neben eigenen internen Reorganisationsmaßnahmen vor allem zusätzliche Finanzierungsbeiträge der Gesellschafter erfordert.

Deshalb haben die Gesellschafter als erste Schritte zur nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der GWG auf der Grundlage einer umfassenden Analyse und von Handlungsempfehlungen von Deloitte & Touche seit Mitte 2011 verschiedene Maßnahmen zur Reorganisation abgestimmt und im Einvernehmen mit der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat umgesetzt. Hierzu zählen:

- die Einstellung des Geschäftsbereichs Planung & Bauen,
- ein neues Personalkonzept, verbunden mit einer deutlichen Personalreduzierung,
- eine effiziente Neugestaltung der Prozesse innerhalb der GWG,
- eine deutliche Reduzierung der Sachaufwendungen sowie
- die Einstellung verschiedener "defizitärer" Projekte und Aktivitäten.

Die beschriebenen operativen Maßnahmen wurden mit einer engen Begleitung durch die Gesellschafter bereits weitgehend umgesetzt. Die personelle Reorganisation konnte vollständig sozialverträglich und ohne betriebsbedingte Kündigungen durchgeführt werden.

Auf der Grundlage der oben beschriebenen operativen Maßnahmen soll im Weiteren auch eine strategische Neuausrichtung der GWG vorgenommen werden. Dabei soll das Unternehmen als reiner Bestandhalter im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus gestärkt werden. Im Zuge dessen wird die neue Geschäftsführung die Portfoliostrategie der GWG vollständig überarbeiten.

Darüber hinaus ist es jedoch notwendig, die Finanzierungsstruktur der GWG nachhaltig zu stärken.

Die operativen Optimierungsmaßnahmen sind zwar ein erster Schritt zur nachhaltigen Beseitigung der Strukturprobleme. Ein langfristiger Fortbestand der GWG lässt sich nur erreichen, wenn die GWG eine in der Branche übliche Eigenkapitalausstattung aufweisen kann.

Hierzu empfiehlt die mit der Restrukturierung beauftragte Beratungsgesellschaft eine Kapitalverstärkung der Gesellschaft um insges. 62,1 Mio. €. Diese soll dabei wie folgt vollzogen werden:

- (1) Langfristige und dauerhafte Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft im Rahmen einer Zuführung in die Kapitalrücklage in Höhe von insges. rd. 42,1 Mio. € durch den Hauptgesellschafter Stadt (40 Mio. €) und den Minderheitsgesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal (rd. 2,1 Mio. €).
- (2) Verzinsliche Ausleihung des Hauptgesellschafters Stadt in Höhe von 20 Mio. € an die Gesellschaft.

Gemeinsam heben damit die Gesellschafter die strategische und sozialpolitische Bedeutung der GWG hervor. Darüber hinaus zeigt der Hauptgesellschafter Stadt deutlich, dass er zu dem Unternehmen steht und von dessen Zukunft überzeugt ist.

1. Langfristige und dauerhafte Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft über Einzahlung in die Kapitalrücklage

Durch die in die Kapitalrücklage geleisteten Beträge wird das Eigenkapital erhöht und hierdurch die Bilanzstruktur der Gesellschaft verbessert. Dabei wäre die Einlage in die Kapitalrücklage entsprechend der Beteiligung der Gesellschafter Stadt (94,94 %) und Sparkasse (5,06 %) am Stammkapital der Gesellschaft vorzunehmen.

Zeitgleich mit der Stadtsparkasse erfolgt seitens der Stadt Wuppertal im Dezember 2012 eine Zuführung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft im Umfang von 40 Mio. €.

Der auf die Stadtsparkasse als Minderheitsgesellschafterin entfallende anteilswahrende Erhöhungsbetrag beläuft sich damit auf rd. 2.133,4 T€. Der Verwaltungsrat der Stadtsparkasse Wuppertal wird über die Einzahlung in die Kapitalrücklage der GWG in seiner Sitzung am 14.12.2012 beraten.

2. Stärkung der Finanzkraft der Gesellschaft über eine verzinsliche Ausleihung des Hauptgesellschafters an die Gesellschaft

Darüber hinaus wird die Stadt als Hauptgesellschafterin der GWG zur weiteren wirtschaftlichen Stärkung der Finanzkraft der GWG eine Ausleihung im Umfang von weiteren 20 Mio. € als verzinsliches kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (partiarisches Darlehen ohne Verlustbeteiligung) einbringen.

Der Darlehensbetrag wird dabei mit einer Garantieverzinsung von 2 % p. a. sowie einer gewinnabhängigen Verzinsung von bis zu weiteren 6% p. a. unterlegt sein. Diese Zinssätze entsprechen unter Berücksichtigung der alternativen Finanzierungsmöglichkeiten der GWG nach der o. a. Kapitalverstärkung der marktüblichen Höhe.

Der gewinnabhängige Zinszuschlag p. a. wird sich dabei wie folgt gestalten:

Ergebnis gemäß des testierten Konzernabschlusses der GWG GmbH nach Ertragssteuern und nach Gewinnausschüttung an den Minderheitsgesellschafter, Stadtsparkasse Wuppertal, aber vor Gewinnbeteiligung des partiarischen Darlehens	Zinszuschlag p.a.
1.500.000 ≥ Ergebnis > EUR 1.000.000	1,0 %
2.000.000 ≥ Ergebnis > EUR 1.500.000	1,5 %
2.500.000 ≥ Ergebnis > EUR 2.000.000	2,0 %
3.000.000 ≥ Ergebnis > EUR 2.500.000	2,5 %
3.500.000 ≥ Ergebnis > EUR 3.000.000	3,0 %
4.000.000 ≥ Ergebnis > EUR 3.500.000	3,5 %
4.500.000 ≥ Ergebnis > EUR 4.000.000	4,0 %
5.000.000 ≥ Ergebnis > EUR 4.500.000	4,5 %
5.500.000 ≥ Ergebnis > EUR 5.000.000	5,0 %
6.000.000 ≥ Ergebnis > EUR 5.500.000	5,5 %
Ergebnis > EUR 6.000.000	6,0 %

3. Gesamtergebnis

Aufgrund der beabsichtigten Garantieverzinsung (2 % p. a.) des Gesellschafterdarlehens (20 Mio. €) wird eine Belastung des städtischen Haushaltes vermieden, weil der Zinsvorteil mindesten so hoch sein wird wie der Vorteil bei Verwendung des Gesamtbetrages (60 Mio. €) zur Tilgung von Kassenkrediten.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

- Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen **+**
- Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern **+**
- Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen **+**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Kosten und Finanzierung

Die zur Finanzierung notwendige Liquidität in Höhe von rd. 60 Mio. € steht durch die Begleichung der Forderung der Stadt durch die AIG zur Verfügung.

Ende März 2009 ist die Cross—Border—Lease (CBL)—Transaktion des Kanalnetzes zwischen den US-Investoren und der Stadt Wuppertal beendet worden. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Wuppertal seinerzeit eine Forderung gegenüber der AIG erworben. Diese Forderung wurde im Mai 2012 von der AIG beglichen, so dass der Stadt über 60 Mio. € Liquidität zugeflossen sind. Aufgrund der angespannten Liquiditätslage der GWG ist aus dieser Liquidität heraus der GWG bereits eine kurzfristige verzinsliche Ausleiherung i. H. v. 15 Mio. € gewährt worden. Der restliche Betrag steht z. Zt. im Rahmen des Cash—Managements auf einem eigenen Konto bereit. Bilanziell handelt es sich bei dieser Transaktion um einen Aktivtausch, die insoweit keinen Einfluss auf die Ergebnisrechnung hat.

Anlagen

Beratungsgutachten

Prüfkriterien zum Demografie-Check - Vorlage VO/500/12

	demografische Ziele	Demografie- Leitbild	Prüfkriterien (= Unterstützt die Maßnahme ...)	Bewertung		
				+	o	-
Ziel 1	Stadtstrukturen anpassen	bedarfsgerecht + kompakt	➤ eine bedarfsgerechte Anpassung (Rückbau oder Ausbau) städtischer Infrastrukturen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ den Erhalt bzw. die Schaffung kompakter Stadtstrukturen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Stabilisierung der innerstädtischen Quartiere?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Möglichkeiten einer selbstbestimmten Lebensführung bis ins hohe Alter?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ziel 2	Wanderungsbilanz verbessern	attraktiv + zukunftsfähig	➤ den Erhalt bestehender oder die Schaffung neuer Arbeitsplätze?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ den wirtschaftlichen Strukturwandel?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ein gutes Angebot von ausgebildeten Fachkräften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Entstehung guter Wohn- und Lebensbedingungen für Familien u. junge Menschen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ den Erhalt oder die Entwicklung urbaner Qualitäten?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ eine Verbesserung von Image und Identifikation?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Prüfkriterien zum Demografie-Check - Vorlage VO/---/11

Ziel 3	gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	sozial + vielfältig + bildungsorientiert	➤ die Entfaltung und Nutzung der Potenziale in der Migrationsbevölkerung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Einbindung aller relevanten Kräfte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Herstellung gleicher Bildungschancen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Entstehung eines hochwertigen Bildungs- und Betreuungsangebotes?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ die Aufhebung gesellschaftlicher Benachteiligung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ den Ausgleich zwischen ärmeren und reicheren Stadtgebieten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			➤ ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>