

Grundsatzbeschluss	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in	Sascha Grabowski
	Telefon (0202)	+49 202 563 5215
	Fax (0202)	+49 202 563 4742
	E-Mail	sascha.grabowski@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.09.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0650/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.09.2017	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
20.09.2017	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
25.09.2017	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Konsolidierung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG)		

Grund der Vorlage

Entscheidungsbedarf zur Existenzsicherung und nachhaltigen Konsolidierung der GWG

Beschlussvorschlag

1.) Zur Konsolidierung der GWG wird das von PwC entwickelte, in der Begründung dargestellte strategische Konzept des „Kombinierten Ansatzes“ umgesetzt.

2.) Die Verwaltung wird beauftragt, einen Durchführungsbeschluss vorzubereiten, diesen in der Ratssitzung im Oktober 2017 einzubringen und für die Ratssitzung im November 2017 zur Entscheidung vorzulegen. Dieser Durchführungsbeschluss soll vor allem die notwendigen haushaltsmäßigen und organisatorischen Maßnahmen zur Existenzsicherung und zur nachhaltigen Konsolidierung der GWG umfassen. Die Belastungen des städtischen Haushaltes sind auf einen Betrag von max. 2 Mio. € pro Jahr zu begrenzen. Weiterhin sind von der Verwaltung wirksame und geeignete Maßnahmen zum Controlling und zum Risikomanagement dazustellen, mit denen seitens der Stadtverwaltung die Umsetzung des Konsolidierungskonzeptes überwacht und bei Abweichungen frühzeitig und wirksam gegengesteuert werden kann.

3.) Für die notwendigen Beratungskosten zur Vorbereitung des Durchführungsbeschlusses und zur Entwicklung der o.g. Maßnahmen werden überplanmäßige Mittel in Höhe von bis zu 1.000.000 € bereitgestellt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Die Unternehmensberatung und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) mit Sitz in Düsseldorf wurde beauftragt, strategische Optionen für die GWG zu analysieren und zusammenzufassen. Insgesamt wurden 6 Strategien bzw. 12 Einzeloptionen detailliert geprüft. Das Gutachten, das den Ratsmitgliedern bereits zur Verfügung gestellt worden ist, wird als Anlage nochmals beigelegt. Im Ergebnis werden zwei Optionen als betriebswirtschaftlich und gleichzeitig rechtlich möglich eingestuft. Dies sind zum einen der Verkauf der Gesellschaft und zum anderen ein kombinierter Ansatz mit eigenen Konsolidierungsmaßnahmen der Gesellschaft, einer Betrauung der GWG und ausgesuchten Gesellschafterbeiträgen.

Die Verwaltung empfiehlt, den von PwC entwickelten kombinierten Ansatz 6.2 b zur Konsolidierung der GWG umzusetzen.

Der von PwC vorgeschlagene kombinierte Ansatz besteht aus drei Maßnahmenkategorien. Die GWG wird eigene operative und finanzielle Maßnahmen zur Konsolidierung ergreifen, mit der Wahrnehmung von Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DaWI) im Rahmen eines Betrauungsaktes betraut und die Gesellschafter der GWG werden ausgewählte Maßnahmen zur Eigenkapitalstärkung der Gesellschaft durchführen.

Zu den Maßnahmen der GWG gehören insbesondere eine Kostensenkung im Sachkosten- und Personalkostenbereich von ca. 10% - 20% sowie der Verkauf von Objekten zur Entschuldung und Reduzierung des Zinsbelastung.

Im Rahmen der DaWi-Betrattung wird das „Soziale Management“, welches durch die GWG erbracht wird, mit 1,2 Mio. € jährlich durch die Stadt finanziert. Das Soziale Management geht über die Aufgaben der sozialen Wohnungswirtschaft hinaus (z.B. Stadtteiltreff u.ä.). Der Betrauungsakt und die dazugehörige Segmentierung des GWG-Wohnungsbestandes nach beihilferechtlichen Kriterien werden im Rahmen des Durchführungsbeschlusses, der auf diesen Grundsatzbeschluss aufbaut, im Oktober 2017 eingebracht.

Die Eigenkapitalerhöhung durch die Stadt Wuppertal wird durch die Wandlung des bestehenden städtischen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 20 Mio. €, durch eine Bareinlage in Höhe von 32 Mio. € (parallel wird das Cash-Pooling in Höhe von 10 Mio. € beendet) und durch eine eigenkapitalfinanzierte Sacheinlage ausgewählter Gewerbeobjekte aus der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (DVV), welche sich zu 100% im städtischen Besitz befindet, in Höhe von 2 Mio. € durchgeführt. Der Verkehrswert dieser Sacheinlage wird zurzeit noch ermittelt. Ein abweichender Gutachtenwert wird die Höhe der Bareinlage von zurzeit 32 Mio. € entsprechend verändern. Die Stadtparkasse Wuppertal wird eine ihrer quotalen Beteiligung entsprechende Bareinlage leisten. Die geplanten Eigenkapitalbeiträge halten einem Private-Investor-Test (PIT) stand und sind somit beihilferechtskonform.

Der kombinierte Ansatz führt zu einem positiven Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung 2018 von +3,6 Mio. € und setzt sich wie folgt zusammen:

Kostensenkung GWG	+ 0,5 Mio. €
Verkauf von Objekten	+ 0,2 Mio. €
Städtische Finanzierung des „Sozialen Managements“	+ 1,2 Mio. €
Wandlung Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20 Mio. €	+ 0,4 Mio. €
Bareinlage in Höhe von 32 Mio. €	+ 0,9 Mio. €
(parallel Beendigung Cash-Pooling in Höhe von 10 Mio. €)	
Einlage von Gewerbeobjekten der DVV in Höhe von 2 Mio. €	+ 0,4 Mio. €

Die Eigenkapitalquote erhöht sich durch die oben beschriebenen Maßnahmen von den geplanten rund 5,5% auf rund 22,8%. Die Stadt muss einmalig 32 Mio. € Barmittel als Kapitaleinlage bereitstellen, wovon 10 Mio. € unmittelbar zur Rückführung des Cash-Pooling an den Haushalt zurückfließen. Das bestehende partiarische Darlehen in Höhe von 20 Mio. € wird in Eigenkapital umgewandelt. Zusätzlich wird als Sacheinlage ein Grundstück der DVV

eingebraucht. Die Haushaltsbelastung im Ergebnisbereich beträgt saldiert 2,0 Mio. € jährlich. Das Gesamtvolumen der Eigenkapitalverstärkung beträgt somit 54 Mio. Euro.

Der kombinierte Ansatz führt in der Prognose zu nachhaltig positiven Ergebnissen und einer höheren Eigenkapitalquote der GWG. Die Eigenkapitalbeiträge können genutzt werden um die GWG weiter zu entschulden und die jährliche Zinsbelastung zu verringern. Darüber hinaus bleibt der städtische Einfluss auf den sozialen Wohnungsmarkt in Wuppertal gewahrt.

Die zur Umsetzung dieses Ansatzes notwendigen Maßnahmen sollen kurzfristig ausgearbeitet und der entsprechende Durchführungsbeschluss den Ratsgremien im Oktober 2017 vorgelegt werden. Ebenso ein Nachtragshaushaltsplan, mit dem die haushaltsmäßigen Voraussetzungen für die notwendigen Maßnahmen noch im Jahr 2017 geschaffen werden sollen. Eine Beschlussfassung ist für die Ratssitzung im November 2017 vorgesehen.

Demografie-Check

Entfällt

Kosten und Finanzierung

Weiterer Beratungsaufwand zur Vorbereitung eines Durchführungsbeschlusses wird über eine überplanmäßige Mittelbereitstellung finanziert und über geringere Zinsaufwendungen für Kassenkredite gedeckt.

Zeitplan

Einbringung der notwendigen Beschlussvorlagen im Oktober 2017

Anlagen

Zusammenfassung zu strategischen Optionen von PwC vom 12.07.2017 - öffentliche Fassung