

***Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
mbH Wuppertal***
Zusammenfassung zu
strategischen Optionen

12. Juli 2017



Patrick Ziechmann

Partner
Business Recovery Services
T: +49 (0) 211 981 7518
M: +49 (0) 160 9787 8185
patrick.ziechmann@de.pwc.com

Jan Philipp Otter

Partner / Rechtsanwalt
EU-Beihilfenrecht
T: +49 (0) 40 6378 2357
M: +49 (0) 175 732 8670
jan.philipp.otter@de.pwc.com

Jan Lindenberg

Manager
Business Recovery Services
T: +49 (0) 211 981 4617
M: +49 (0) 175 295 3123
jan.lindenberg@de.pwc.com

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Moskauer Straße 19
40227 Düsseldorf

Stadt Wuppertal

Herrn Dr. Johannes Slawig
Kämmerer
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Sehr geehrter Herr Dr. Slawig,

mit Ihrem Auftragsbestätigungsschreiben vom 2. Dezember 2016 sowie den Auftragserweiterungen vom 27. Februar 2017, 5. April 2017 und 8. Mai 2017 einschließlich der Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 haben Sie uns, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf („PwC“), u.a. damit beauftragt, in der Funktion eines unabhängigen Dritten eine Analyse zu strategischen Optionen für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal („GWG“) zu erstellen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei diesem Bericht um eine Zusammenfassung unserer seit Dezember 2016 durchgeführten Analysen handelt, um die Sie uns zur Veröffentlichung im Ratsinformationssystem der Stadt Wuppertal gebeten haben. Über unsere Arbeiten in Zusammenhang mit dem ursprünglichen Auftragsinhalt gem. Auftragsbestätigungsschreiben vom 2. Dezember 2016 sowie den Auftragserweiterungen haben wir ausführlich in verschiedenen Meetings und Dokumenten berichtet. Außerdem erhalten Sie einen ausführlichen Abschlussbericht.

Zur Verwendung unseres Berichtes sowie zum besseren Verständnis der verwendeten Daten und Informationen, des vereinbarten Auftragsumfangs, unserer Vorgehensweise, unserer Verantwortlichkeiten sowie der Bedingungen zur Weitergabe unseres Berichtes verweisen wir auf unsere Auftragsschreiben sowie die Auftragserweiterungen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

**PricewaterhouseCoopers
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Patrick Ziechmann

ppa. Jan Lindenberg

Vorsitzender des Aufsichtsrats: WP StB Dr. Norbert Vogelpoth
Geschäftsführer: WP StB Prof. Dr. Norbert Winkeljohann, WP StB Dr. Peter Bartels, WP StB CPA Markus Burghardt, Dr. Klaus-Peter Gushurst, WP StB Petra Justenhoven,
WP StB Harald Kayser, StB Marius Möller, StB Petra Raspels, WP StB Martin Scholich
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 44845
PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied von PricewaterhouseCoopers International, einer Company limited by guarantee registriert in England

Einordnung dieser Unterlage

Die vorliegende Unterlage stellt das Ergebnis unserer Analysen bezüglich möglicher strategischer Optionen für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal („GWG“) in einer Zusammenfassung dar. Dieser Bericht reflektiert auch den Diskussionsverlauf und die Hinweise sowohl mit der Geschäftsführung der GWG als auch der Hinweise aus mehreren Sitzungen des Steuerungskreises sowie des Aufsichtsrates der GWG.

Ziel dieses Papiers ist die Analyse und Bewertung der vorgestellten Optionen anhand von kaufmännischen sowie diversen rechtlichen Fragestellungen, um mögliche Ausschlusskriterien („Red Flags“) für einzelne Optionen zu identifizieren, um eine Eingrenzung der Optionen zu erreichen.

Der Bericht soll als Diskussionsgrundlage für die politische Entscheidungsfindung dienen.

Einige Details der konkreten Ausgestaltung sind noch offen und müssen noch vertieft werden (siehe jeweilige Hinweise). Insofern hat dieser Bericht teilweise noch konzeptionellen Charakter. Ergebnisse können sich daher im Detail noch ändern.

Hinweise

- *Rundungsdifferenzen von bis zu ca. +/- €0,1 Mio. können auftreten*

Wichtige Mitteilung

Jeder Empfänger, der nicht Adressat dieses Berichtes ist oder sich nicht mit den Bedingungen eines Release Letters von PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („PwC“) schriftlich einverstanden erklärt hat, oder die Geltung dieser Bedingungen in einem im rechtlichen Ergebnis gleichwertigen Verfahren anerkannt hat, ist nicht berechtigt, sich von diesem Bericht und dessen Inhalt Kenntnis zu verschaffen.

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist einem nicht berechtigten Empfänger in Bezug auf den Bericht in keinerlei Weise verpflichtet oder verantwortlich. Wir übernehmen keine Haftung für Schäden, die ein nicht berechtigter Empfänger im Vertrauen auf unseren Bericht erleidet, es sei denn, der nicht berechtigte Empfänger akzeptiert ebenfalls die Bedingungen nach einem der vorgenannten Verfahren.

Important notice

Any person who is not an addressee of this report or who has not signed and returned a Release Letter to PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft or has not accepted our terms and conditions in a process which is legally equivalent to a Release Letter is not authorised to have access to this report.

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft neither owes nor accepts any duty or responsibility to the unauthorised recipient. We shall not be liable in respect of any loss, damage or expense of any nature whatsoever, which is caused by the use of this report by an unauthorised reader. In order for us to accept any liability to an unauthorised user of our report, they must accept our terms and conditions in advance by signing and returning a Release Letter to us or accepting our terms and conditions in a process equivalent to a Release Letter.

Inhalt

1	Ausgangssituation	5
2	Kurzfristige Stabilisierung	11
3	Übersicht Sanierungsoptionen	13
4	Option 5.1 "Verkauf"	16
5	Option 6.2 "Kombinierter Ansatz"	20
	Anhang	36
6	Auftragsbedingungen	37

Ausgangssituation

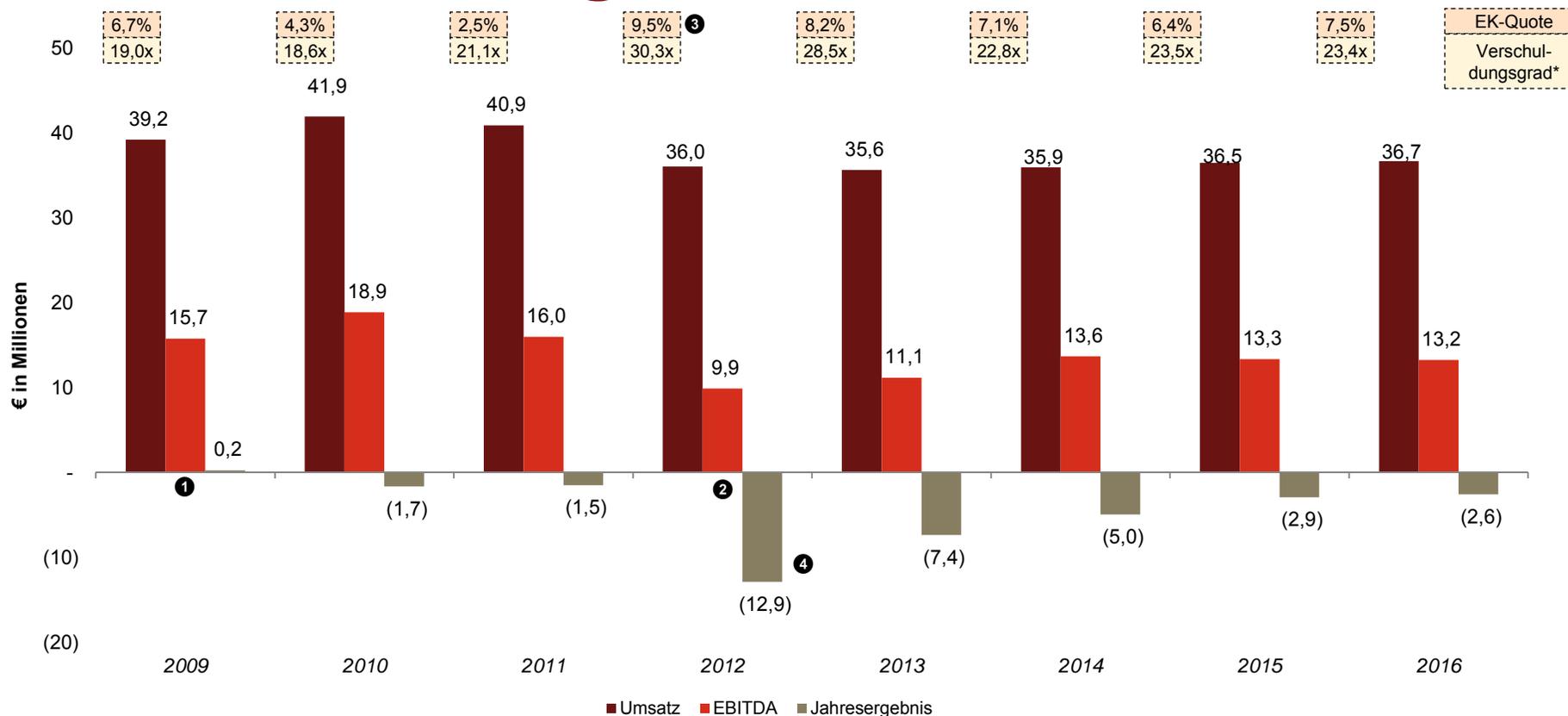
GWG – Unternehmens- überblick

- Die GWG ist mit ca. 7.670 Mieteinheiten (davon ca. 5.900 Wohnungen) und einer verwalteten Wohn-/Nutzfläche (2016) von rd. 389 Tsd. m² eine wesentliche Wohnungsbaugesellschaft in Wuppertal.
- Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Mehrheitsgesellschafter Stadt Wuppertal) deckt die GWG ein breites Spektrum an Produktangeboten der Immobilienbranche ab.
- Um Verluste, i.W. resultierend aus Management-Fehlern in den 1990er Jahren, zu kompensieren, fand in den 2000er Jahren ein massiver Abverkauf von Immobilien statt. Diese Strategie hielt bis ca. 2011 an. Seit 2010 befindet sich die GWG in der Verlustzone, bislang konnte trotz Restrukturierung kein Turnaround erzielt werden.
- Die GWG finanziert sich i.W. durch Bankdarlehen, zum 31.12.2016 i.H.v. rd. €300 Mio. sowie Gesellschaftermittel in Höhe von rd. €30 Mio.

Geschäfts- entwicklung 2014 – 2016

- Im Rahmen einer in 2012 begonnenen Restrukturierung konnten die Verluste der GWG von -€12,9 Mio. (2012) auf -€2,6 Mio. (2016) reduziert werden (insb. auch durch eine Rekapitalisierung in 2012).
- Aufgrund der zwar reduzierten, aber dennoch anhaltenden Verlustsituation zwischen 2012 und 2016 wurde das Eigenkapital der GWG weiter reduziert, sodass die Eigenkapital-Quote per Dezember 2016 lediglich noch 7,5% beträgt und damit deutlich unter dem Industrie-Benchmark von >20% liegt.
- Die Netto-Verschuldung („Net-Leverage“) beträgt im Zeitraum 2014 bis 2016 rund 23fach EBITDA* und liegt insgesamt deutlich über einem wettbewerbsfähigen Niveau (rd. 15fach EBITDA).
- Zur vollständigen Sanierung der GWG war für das Geschäftsjahr 2016 durch den Mehrheitsgesellschafter Stadt Wuppertal die Einbringung von Immobilien der Alten- und Pflegeheime („APH“) in die GWG vorgesehen. Diese Maßnahme sollte die Ertragssituation der GWG (Effekt allein in 2016 +€330 Tsd.) sowie das Eigenkapital (rd. +€25 Mio.) stärken und im Rahmen eines gesamtheitlichen Konzeptes weitere Gesellschaftermaßnahmen (u.a. die Wandlung eines partiarischen Darlehens i.H.v. €20 Mio. in Eigenkapital) ermöglichen.
- Aufgrund unterschiedlicher Rechtsauffassungen zwischen dem Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW (MGEPA), dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) und weiteren Parteien wurde die Maßnahme nicht umgesetzt. Das vorgesehene Gesamtkonzept zur Sanierung der GWG war somit nicht durchsetzbar und in der Folge wurden die weiteren, geplanten Maßnahmen ebenfalls nicht umgesetzt.
- Gesellschafter und Geschäftsführung der GWG erarbeiten derzeit alternative Lösungen, um die Sanierung der GWG zu ermöglichen.
- PwC wurde Anfang Dezember 2016 von der Stadt Wuppertal beauftragt, die Entwicklung strategischer Optionen als neutraler Gutachter zu begleiten. Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse zusammen.

Die GWG ist seit 2010 in der Verlustzone und erzielte trotz Restrukturierung bis 2016 keinen Turnaround

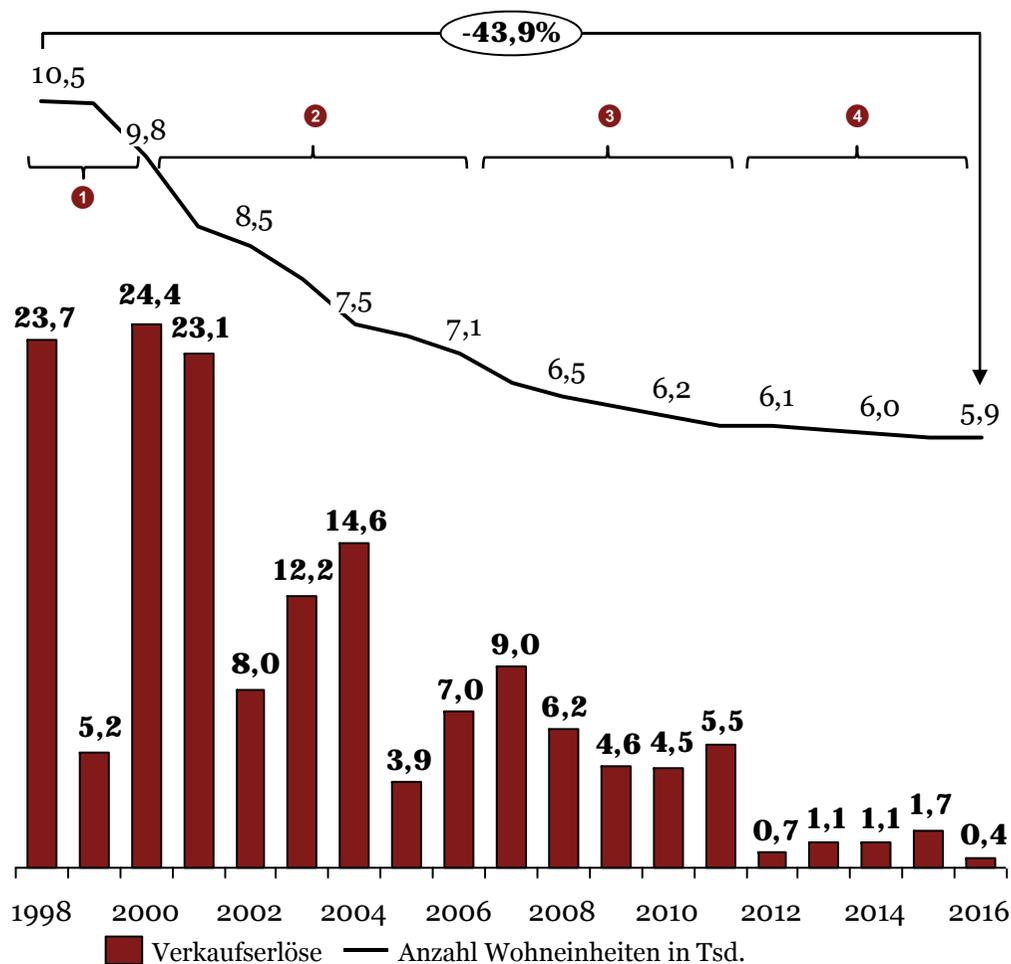


- ① Bis 2009 erzielte Gewinne waren maßgeblich durch den Abverkauf von Objekten getrieben (siehe Seite 8)
- ② Ab 2012 Restrukturierung: Mitarbeiterabbau (siehe Seite 9) und Rekapitalisierung durch Gesellschafter (ca. €42 Mio. in 2012 ③)
- ④ Deutlicher Ergebnismrückgang aus reduziertem Abverkauf von Portfolio-Beständen (-€3,3 Mio. ggü. Vorjahr)
- **Trotz Restrukturierung anhaltende Verluste, sinkende Eigenkapitalquote und wieder steigende Verschuldung**

*Netto-Verschuldungsgrad = „Leverage“; entspricht den (zinstragenden Verbindlichkeiten – Kasse) dividiert durch EBITDA

Durch Objektverkäufe hat die GWG seit 1998 bereits einen hohen Beitrag zur Sanierung geleistet

GWG Konzern – Entwicklung Verkäufe, 1998 – 2016 (Mio. €)

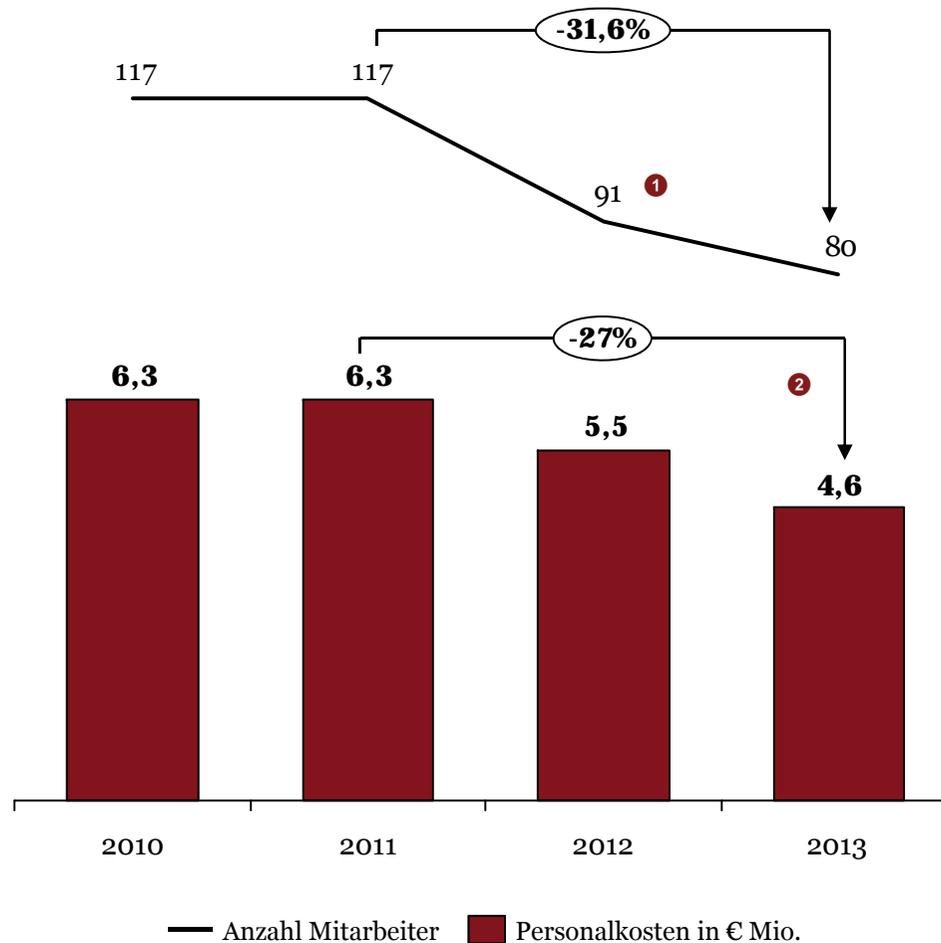


Insgesamt wurde der Bestand in den Jahren 1998-2016 um rd. 44% reduziert. Die hohen Verkäufe wurden insbesondere ab 2012 signifikant verringert und der Bestand konstant gehalten:

- ❶ Durchführung von ergebnis- als auch liquiditätswirksamen Stützungsverkäufen in den Jahren 1998-2000 aufgrund der negativen Auswirkungen der Geschäfte im Zusammenhang mit den Korruptionsfällen der 90er Jahre.
 - ❷ Die Verkäufe in den Jahren 2001-2006 dienten insbesondere zur Finanzierung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in großen Siedlungsgebieten (z.B. Sedansberg).
 - ❸ Die Verkäufe in den Jahren 2007-2011 dienten im Wesentlichen der Ergebnisverbesserung. Durch Übertragung des Verkaufsportfolios in das Umlaufvermögen wurden die Erlöse dem Ergebnis aus laufendem Geschäft zugeordnet.
 - ❹ Seit 2012 erfolgen Objektverkäufe lediglich aus strategischen Gründen, wenn es aus wirtschaftlichen Aspekten dauerhaft sinnvoll ist.
- **In Summe rd. €157 Mio. Verkaufserlöse**

Sanierungsbeitrag durch Objektverkäufe wurde ergänzt durch Personaleinsparungen durch operative Maßnahmen

GWG Konzern – Personalentwicklung, 2010 – 2013 (Mio. €)



Die GWG hat im Jahr 2011 in Zusammenarbeit mit einem Berater ein umfassendes Restrukturierungsprogramm eingeleitet:

- Ein wesentlicher Hebel bestand in operativen Restrukturierungsmaßnahmen mit dem Ziel, die Organisation personell zu verschlanken und so Personal- und Sachkosten zu reduzieren:
 - ➊ Auf Basis eines neuen Personalkonzeptes und ohne betriebsbedingte Kündigungen wurden zwischen 2011 und 2013 37 Mitarbeiter abgebaut
 - ➋ Durch den Personalabbau konnte eine Einsparung in Höhe von €1,7 Mio. p.a. (Niveau 2013 vs. 2011) erreicht werden
 - Zusätzliche Maßnahmen zielten auf die Reduktion von Sachkosten ab und auch die Kosten für das soziale Management wurden bereits reduziert
- **In Summe 37 Mitarbeiter abgebaut**

Die Anforderungen an die Sanierungsmaßnahmen resultieren aus wirtschaftlich-rechtlichen Kriterien

			Ausgangslage			
			Kriterium	2016 Ist	2017 Budget	2018 Plan
Betriebswirtschaftlich	Kurzfristig	Stabilisierung und Liquiditätssicherung	€5 Mio.	Kapitalbedarf zur Überbrückung bis zur Implementierung der weitergehenden Sanierungsmaßnahmen		
		Jahresüberschuss	ca. € 1 Mio. p.a.	-€ 2,6 Mio.	-€ 3,2 Mio.	-€ 2,8 Mio.
	Mittelfristig	Verschuldungsgrad	15x – 17x EBITDA	23,4x	26,3x	26,9x
		EK-Quote	≥ 20%	7,5%	6,2%	5,5%
Beihilfenrechtlich	Vergangenheit	Gesellschaftermaßnahmen der vergangenen 10 Jahre	EU-Beihilfenkonformität	<i>Gesellschaftermaßnahmen der vergangenen 10 Jahre sind auf Beihilfenkonformität zu prüfen, ggf. sind diese rückwirkend zu rechtfertigen</i>		
		Zukunft	DaWI*	Betrauungsfähigkeit	<i>Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse mit Marktversagen / Bedarf</i>	
		PIT/PCT**	Positives Testergebnis	<i>Vorteilhaft ggü. einem kontrafaktischen Alternativ-Szenario; Renditefähigkeit / Fortführungsfähigkeit</i>		
Sonstiges		Steuerrechtlich		Option-spezifisch		
		Gesellschaftsrechtlich	Rechtliche Zulässigkeit, keine rechtlichen Risiken, steuerliche Optimierung	Option-spezifisch		
		Kommunalrechtlich		Option-spezifisch		
		Vergaberechtlich		Option-spezifisch		
		Haushaltsbelastung	max. € 2Mio. p.a.	<i>Stärkungspaktkommune gem. Stärkungspaktgesetz</i>		

*Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse;

** PIT = Private Investor Test; PCT = Private Creditor Test

Kurzfristige Stabilisierung

Die Liquidität der GWG ist bis zur Implementierung weiterführender Sanierungsmaßnahmen gesichert

Das Konzept zur Liquiditäts-Sicherung der GWG besteht grundsätzlich aus zwei Bausteinen:

1

In einem ersten Schritt sind verschiedene kostenreduzierende Maßnahmen durch die GWG ergriffen worden. Durch diese Maßnahmen konnte der Liquiditätsverzehr 2017 deutlich reduziert werden und entwickelt sich aktuell sogar besser als der Plan.

2

In einem zweiten Schritt wurde zur Sicherstellung der Liquidität bis zur abschließenden Umsetzung weiterer Maßnahmen eine Brückenfinanzierung i.H.v. €5 Mio. eingeworben. Als Finanzierungspartner wurde ein deutsches Kreditinstitut gewonnen, das die Finanzierung zu marktüblichen Konditionen gewährt. Die Brückenfinanzierung soll Mitte 2018 zurückgeführt werden.

Übersicht Sanierungsoptionen

6 Stoßrichtungen und 12 Einzeloptionen wurden analysiert

Bestandsoptimierung	1	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft (keine Portfoliobereinigungen)
Expansion	2	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€43 Mio.*)
	3	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€43 Mio.*) + Kapitalerhöhung ca. €50 Mio.* für Investitionen
Entschuldung	4.1	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€43 Mio.*) + Kapitalerhöhung ca. €50 Mio.* für selektive Investitionen + Entschuldung
	4.2	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€30 Mio.*) + Kapitalerhöhung ca. €50 Mio.* für Entschuldung
	4.3	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€30 Mio.*) + Kapitalerhöhung ca. €72,5 Mio.* für Entschuldung
Verkauf	5.1	Privatisierung (Verkauf GWG)
	5.2	Teil-Privatisierung (Teilverkauf von Anteilen zur Aufnahme eines neuen Gesellschafters)
	5.3	Verkauf im Stadtkonzern (an andere privatrechtliche Gesellschaft unter Führung der Stadt)
Betrauung	6.1	Fokussierung auf den beihilfenkonform zu betrauenden DaWI-Bereich + Verkauf „freier“ Bereich zur Entschuldung
	6.2	Beihilfenkonforme Betrauung des DaWI-Bereichs + Maßnahmen der GWG + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen
Re-Kommunalisierung	7	Verschmelzung/Einbringung der GWG als Ganzes auf/in einen anderen städtischen Eigenbetrieb

Die Detailanalyse der Optionen führte zu einer Reduzierung der Handlungsoptionen

**PwC
Bewertung**

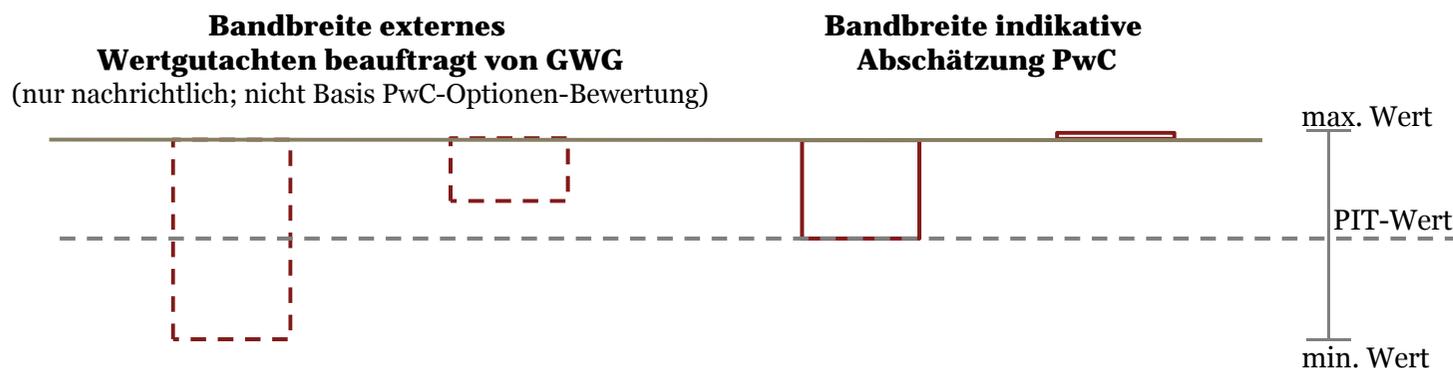
1	Operativ optimiertes Bestandsgeschäft	 Betriebswirtschaftlich: deutlich unwirtschaftlich Rechtlich: kommunalrechtlich und beihilfenrechtlich somit unzulässig	entfällt
2	Option 1 + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€43 Mio.*)	 Betriebswirtschaftlich: unwirtschaftlich Rechtlich: kommunalrechtlich und beihilferechtlich somit unzulässig	entfällt
3	Option 2 + Kapitalerhöhung ca. €50 Mio.* für Investitionen	 Betriebswirtschaftlich: wirtschaftlich aber Umsetzungsrisiken Rechtlich: beihilfenrechtlich unzulässig, da günstigere Alternativen	entfällt
4.1	Option 2 + Kapitalerhöhung ca. €50 Mio.* für selektive Investitionen + Entschuldung	 Betriebswirtschaftlich: wirtschaftlich Rechtlich: beihilfenrechtlich unzulässig, da günstigere Alternativen	entfällt
4.2	Option 1 + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€30 Mio.*) + Kapitalerhöhung ca. €50 Mio.* für Entschuldung	 Betriebswirtschaftlich: ohne Zusatzmaßnahmen unwirtschaftlich Rechtlich: beihilfenrechtlich somit unzulässig	entfällt
4.3	Option 1 + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen (€30 Mio.*) + Kapitalerhöhung ca. €72,5 Mio.* für Entschuldung	 Betriebswirtschaftlich: knapp wirtschaftlich Rechtlich: beihilfenrechtlich unzulässig, da günstigere Alternativen	entfällt
5.1	Privatisierung (Verkauf GWG)	 Betriebswirtschaftlich: wirtschaftlich unter neuem Investor mit Prozessrisiken (Zwischenfinanzierung benötigt), daher „gelbe Ampel“ Rechtlich: beihilfenrechtlich zulässig inkl. Vergangenheit	möglich
5.2	Teil-Privatisierung (Teilverkauf von Anteilen zur Aufnahme eines neuen Gesellschafters)	 Betriebswirtschaftlich: wirtschaftlich unter neuem Investor Rechtlich: pari-passu Beteiligung unwahrscheinlich; schwer umsetzbar	entfällt
5.3	Kommunalisierung (Verkauf im Stadtkonzern)	 Betriebswirtschaftlich: nur mit Synergien wirtschaftlich Rechtlich: Verschiebung beihilfenrechtlicher Probleme	entfällt
6.1	Fokussierung auf DaWI-Bereich und Verkauf „freier“ Bereich	 Betriebswirtschaftl.: Objektverkäufe generieren zu geringe Nettoerlöse, verbleibende Verschuldung zu hoch, Zusatzmaßnahmen notwendig; außerdem deutlich zu hohe Haushaltsbelastung (> € 3 Mio. p.a.)	entfällt
6.2	Beihilfenkonforme Betrauung des DaWI-Bereichs + Maßnahmen der GWG + ausgesuchte Gesellschaftermaßnahmen	 Betriebswirtschaftlich: wirtschaftlich tragfähig mit Betrauung und nach Umsetzung der Maßnahmen (Gesellschafter und GWG); lfd, Haushaltsbelastung (daher „gelb“); Rechtlich: Betrauung möglich, PIT positiv	möglich
7	Verschmelzung / Einbringung der GWG als Ganzes auf/in eine anderen städtischen Betrieb	 Betriebswirtschaftlich: nur mit Synergien und weiteren Maßnahmen wirtschaftlich; Rechtlich: Verschiebung beihilfenrechtlicher Probleme	entfällt

Option 5.1 "Verkauf"

Der Verkauf der GWG wäre auch im Falle eines negativen Kaufpreises beihilfenrechtlich zulässig (1/2)

- Verkauf der GWG „wie sie steht und liegt“ an einen Dritten im Rahmen eines 100%-Share Deals.
- Die GWG hat bei einer spezialisierten, mittelständischen Unternehmensberatung ein Wertgutachten beauftragt. Dieses kommt in zwei Szenarien zu negativen Unternehmenswerten / Verkaufspreisen im mittleren zweistelligen Mio.-€-Bereich. Diese Bewertung weicht allerdings methodisch vom empfohlenen Vorgehen gemäß IDW S1 ab.
- Daher hat PwC eine indikative Abschätzung für den Wert des Eigenkapitals der GWG in Anlehnung an IDW S1 vorgenommen. Hier liegt der Wert in einer Bandbreite eines negativen zweistelligen Mio.-€-Betrag bis zu einem knapp positiven Wert.
- Schematische Darstellung der tatsächlichen Bewertungsergebnisse:

5.1



- Transaktionskosten des Verkäufers (u.a. M&A- und Rechtsberatung) in signifikanter Höhe (rd. €1 Mio.) sind noch unberücksichtigt.

Der Verkauf der GWG wäre auch im Falle eines negativen Kaufpreises beihilfenrechtlich zulässig (2/2)

Beihilfenrechtliche Stellungnahme

- Im Sinne eines haushälterisch vorsichtigen Ansatzes und um Verhandlungsrisiken aus einer technischen Due Diligence sowie den aktuellen Finanzierungen der Stadt i.H.v. €30 Mio. (Gesellschafterdarlehen und Cash Pool) abzudecken, haben wir für die beihilfenrechtliche Würdigung den untersten Rand der Kaufpreisbandbreite der indikativen PwC-Abschätzung herangezogen („PIT-Wert“).
- Die Kosten einer Veräußerung im Rahmen eines Share Deals sind methodisch denen einer Insolvenz gegenüberzustellen. Stellt sich ein Share Deal als wirtschaftlicher dar, wäre diese Variante im Sinne eines Private Investor Tests („PIT“) vorzugswürdig; davon ist auf Basis der vorliegenden Wertindikation im Moment auszugehen, da der negative Kaufpreis in allen Bewertungsvarianten ggü. den Bürgschaftsverbindlichkeiten der Stadt in Höhe von €97 Mio. als Worst Case Risiko deutlich niedriger ist. Selbst wenn aufgrund einer erfolgreichen Verwertung der Objekte nur die Hälfte der Bürgschaften gezogen werden würde, wäre ein Verkauf der GWG als Ganzes auf Basis der von PwC ermittelten indikativen Abschätzung noch deutlich vorteilhaft. Mögliche Anfechtungs- und Reputationsrisiken der Stadt Wuppertal bleiben dabei unberücksichtigt.
- Ein Verkauf zu Marktbedingungen setzt grundsätzlich eine offene, transparente und bedingungsfreie Ausschreibung voraus. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Marktpreisgutachten die Ausschreibung ersetzen. Ggfs. ist insoweit eine Abstimmung mit der EU-Kommission in Erwägung zu ziehen.
- Die Ermittlung eines Marktpreises der Anteile der GWG im Rahmen einer Ausschreibung in Verbindung mit dem Ausscheiden der ursprünglichen Gesellschafter beseitigt die potentielle Wettbewerbsstörung aufgrund in der Vergangenheit gewährter, möglicherweise rechtswidriger Beihilfen.



Hinweis

- Regionalökonomische bzw. volkswirtschaftliche Effekte wie die Entwicklung der regionalen Wirtschaft, Steuereinnahmen oder Schaffung von Arbeitsplätzen dürfen im Rahmen des Vorteilhaftigkeitsvergleichs eines PIT nicht berücksichtigt werden, da ein privater Investor diese bei seiner Entscheidungskalkül ebenfalls nicht berücksichtigen würde.

Option 5.1 ist wirtschaftlich und rechtlich umsetzbar, hat aber Prozessrisiken und führt zur Aufgabe immobilienwirtschaftlicher Aktivitäten der Stadt

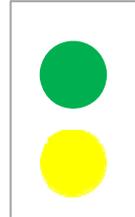
Gesamtbewertung

Vorteile

- Wirtschaftliche und beihilfenrechtliche Planungssicherheit für die aktuellen Gesellschafter
- Auch im Falle eines negativen Kaufpreises ist der Gesellschafterbeitrag niedriger als in den meisten Vergleichsoptionen (z.B. Option 1 „operativ optimiertes Bestandsgeschäft“, die zwei Expansions-Optionen 2 und 3 sowie die drei Entschuldungs-Optionen 4.1, 4.2 und 4.3)

Nachteile

- Ggf. negative Öffentlichkeitswirkung für Stadt aufgrund zu erwartender Arbeitsplatzverluste (aufgrund von zusätzlichen Synergien ggfs. stärker als im Szenario 6.2)
- Verlust des Einflusses der Stadt über die GWG auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt, insbesondere in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau
- Prozess u.U. langwierig, zeitlich schwer planbar (6 – 9 Monate realistisch) und im Ausgang ungewiss
- Eine zusätzliche Zwischenfinanzierung für den Verkaufsprozess je nach zeitlichem Ablauf seitens der Gesellschafter ggfs. notwendig (externe Zwischenfinanzierung unwahrscheinlich)



- **Betriebswirtschaftlich:** wirtschaftlich unter der Annahme der Fortführung der Gesellschaft durch einen Investor („grün“)
- **Rechtlich:** beihilfenrechtlich zulässig (und bereinigend für die Vergangenheit; „grün“)
- **Sonstige:** Prozessrisiken und Bedarf einer zusätzlichen Zwischenfinanzierung („gelb“)

Option 6.2 "Kombinierter Ansatz"

Die Option 6.2* kombiniert basierend auf einer Segmentierung der GWG drei Maßnahmenbündel

Segmentierung der GWG

- a) DaWI-Bestand:**
Betrante Objekte, die nach WFNG NRW bereits gefördert wurden und noch der Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen

DaWI-Sonderleistungen „**Soziales Management**“
- b) Kann-DaWI:**
Betrachtungsfähige Objekte (noch nicht gefördert; ohne Bindung; Mietpreisobergrenze €5,25/m²)
- c) Wohnen:**
nicht-öffentlich geförderte Objekte oberhalb der Mietpreisobergrenze
- d) Gewerbe:**
gewerbliche Nutzung

1

Maßnahmen der Gesellschaft

Operative und finanzielle Maßnahmen

- Basierend auf den umfangreichen Maßnahmen der Vergangenheit
- **Kostensenkung;** Sach- und Personalkostenreduzierung (ca. 10% bis 20%)
- **Verkauf von Objekten:** Trennung von ausgesuchten und teilweise unrentablen sowie nicht DaWI-fähigen (Wohnen / Gewerbe) Teilen zur Entschuldung (Leverage) und Reduzierung der Zinslast (positive Wirkung auf den Jahresüberschuss)

2

DaWI-Betrachtung

Öffentliche Finanzierung künftiger DaWI-Betrachtung

- DaWI-Sonderleistungen „**Soziales Management**“ (ca. €0,5 bis 1,5 Mio. p.a.)
 - Variante 6.2a): €0,6 Mio.
 - Variante 6.2b): €1,2 Mio.
- Alternativ/zusätzlich: **Soziale Wohnungswirtschaft**
 - ✓ Nachweis eines Bedarfs an zusätzlichen Sozialwohnungen (Marktversagen) / erneuter Förderung des Bestands
 - ✓ Ermittlung förderfähiger Maßnahmen und Ausgaben z.B. zur Behebung eines **Instandhaltungsstaus**
 - ✓ Belegungs- und Mietpreisbindung
 - ✓ Kontrollmechanismus

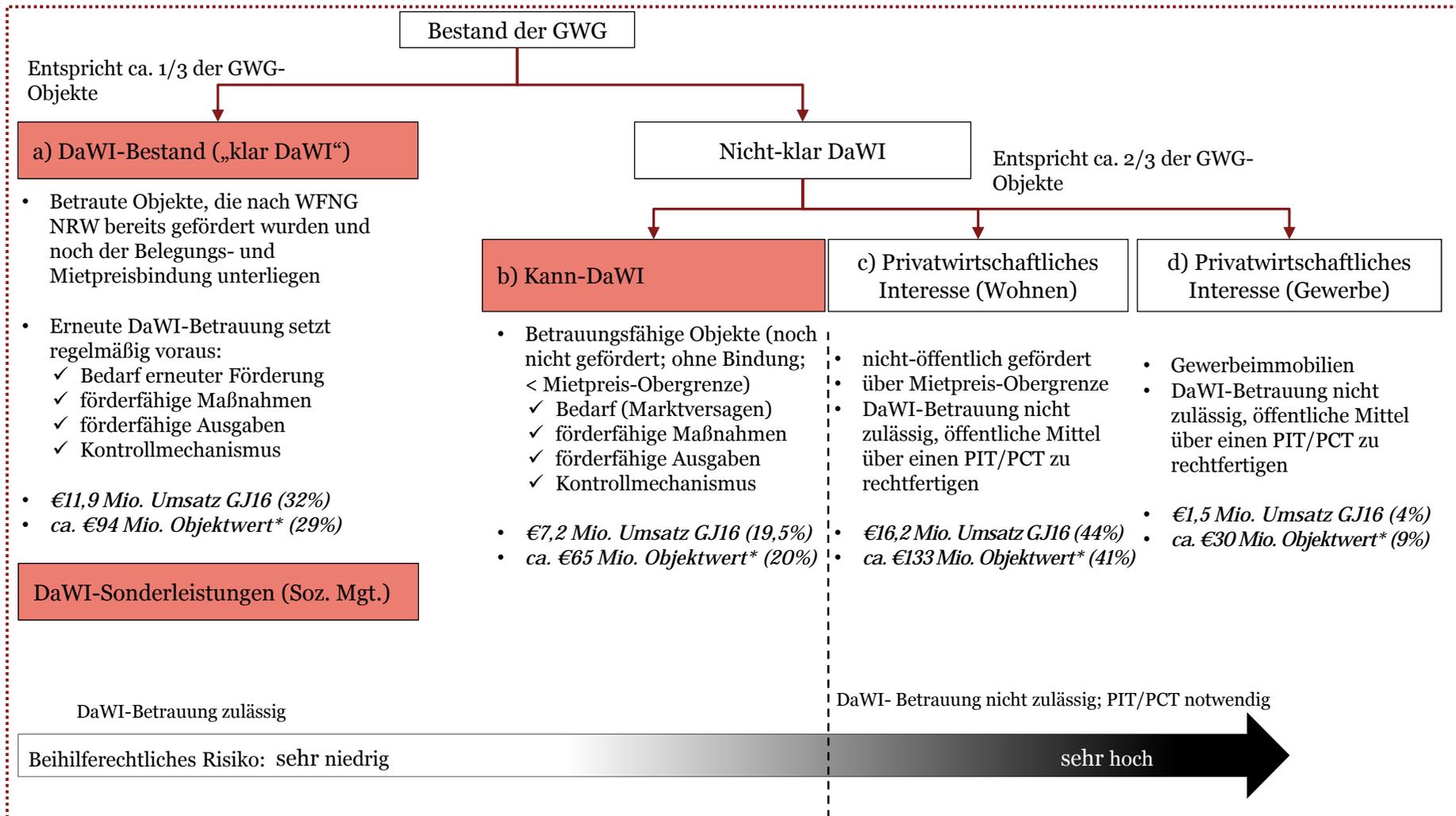
3

Gesellschaftermaßnahmen

Eigenkapitalerhöhung der Stadt (gem. PIT)

- **Wandlung** Gesellschafterdarlehen €20 Mio. in Eigenkapital
- **Wandlung** Cash Pool €10 Mio. in Eigenkapital
- **EK-Erhöhung**
 - Variante 6.2a): €15 Mio.
 - Variante 6.2b): €22 Mio.
- **Sacheinlage ausgewählter Gewerbe-Objekte (aus der DVV) –**
 - Variante 6.2a): 5 Objekte; Buchwert ca. €11 Mio.
 - Variante 6.2b): 1 Objekt; Buchwert ca. €2 Mio.; Verkehrswerte für Sacheinlage noch zu ermitteln
- EK-Erhöhung der Stadt ist quotaal von der Stadtsparkasse Wuppertal mitzugehen

Segmentierung des GWG-Bestandes nach beihilfenrechtlichen Kriterien zur Ableitung der Sanierungsmaßnahmen



*unverbindliche, indikative Desktop Bewertung durch PwC

Die Varianten der Option 6.2 führen bei unterschiedlichen Maßnahmen der Gesellschafter zum gleichen GuV-Effekt

Maßnahmen (Werte in € Mio.)		GuV-Effekt	GuV-Effekt	Hinweise
		GJ18 6.2a	GJ18 6.2b	
Variantspezifische Maßnahmen				
<i>Einlage Gewerbeobjekte aus der DVV (Buchwert €11 Mio. in 6.2a bzw. €2 Mio. in 6.2b)</i>				
	<i>Lise-Meitner-Straße (€2,0 Mio.)</i>	✓	✓	<p>❶ Vor technischer Due Diligence und Verkehrswertgutachten (beides noch ausstehend); die vier Objekte, die nur in Variante 6.2a enthalten sind (✓), sind teilweise städtisch genutzt. Die Zustimmung der Bezirksregierung zu 6.2a und 6.2b steht noch aus. Die Maßnahme führt bei der GWG zu Grunderwerbsteuer auf den Verkehrswert (Variante 6.2a: ca. T€720; Variante 6.2b: ca. T€130; Basis Buchwerte).</p> <p>❷ Es ergibt sich ein nachhaltiger GuV-Effekt durch eine Zinsentlastung in Folge von Entschuldung.</p> <p>❸ Die Summen der optionspezifischen Effekte und der Maßnahmeneffekte insgesamt sind identisch. Somit sind beide Maßnahmen in Bezug auf die GuV-Effekte bei der GWG alternativ umsetzbar.</p>
	<i>Hastener Str. (einzubringendes Bürogebäude: €1,0 Mio.)</i>	✓	✗	
	<i>Wiesenstraße (€1,3 Mio.)</i>	✓	✗	
	<i>Untere Lichtenplatzer Straße (€2,9 Mio.)</i>	✓	✗	
	<i>Hofaue (€3,8 Mio.)</i>	✓	✗	
❶	Summe Effekt aus Einlage DVV	1,2	0,4	
	DaWI Betrauung soziales Management (p.a.)	0,6	1,2	
	EK-Erhöhung (6.2a: €15 Mio. / 6.2b: €22 Mio.)	0,5	0,7	
❸	Summe optionsspezifische GuV-Effekte	2,3	2,3	
Einheitliche Maßnahmen				
	Kostensenkung GWG	0,5	0,5	
❷	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Objektverkäufe</div>	Verkauf Über-Bestände (€5,9 Mio.)	0,2	0,2
		Verkauf Segment (d) „Gewerbe“	Betriebswirtschaftlich-strategisch nicht sinnvoll	
		Verkauf Segment (c) „Wohnen“		
	DaWI Betrauung Bau- und Modernisierungsmaßnahmen (p.a.)	-	-	
❷	Wandlung Gesellschafterdarlehen (€20 Mio.)	0,4	0,4	
❷	Wandlung Cash Pooling (€10 Mio.)	0,2	0,2	
❸	Summe Maßnahmeneffekte	3,6	3,6	

Option 6.2a: Übersicht Maßnahmeneffekte

Maßnahme	GuV-Effekt		Entlastung Verschuldung GJ18	Haushalts- belastung (p.a. in € Mio.)	Lösung Beihilferecht
	GJ18 in €Mio.	EK-Effekt in %			
Kostensenkung GWG	0,5	0,1%	1,1x	-	Entfällt
Objekt- verkäufe	Verkauf Über-Bestände (€5,9 Mio.) ¹⁾	0,2	0,5%	0,0x	Entfällt
	Verkauf Segment (d) „Gewerbe“				Entfällt
	Betriebswirtschaftlich-strategisch nicht sinnvoll				
	Verkauf Segment (c) „Wohnen“				Entfällt
DaWI Betrauung soziales Mgmt (p.a.)	0,6	0,2%	1,3x	(0,6)	DaWI
DaWI Betrauung Bau- und Modernisierungsmaßnahmen (p.a.)	-	-	-	-	DaWI
Wandlung Gesellschafterdarlehen (€20 Mio.)¹⁾	0,4	6,0%	1,8x	(0,4)	PIT
Wandlung Cash Pooling (€10 Mio.)¹⁾	0,2	3,0%	0,9x	(0,2)	PIT
EK-Erhöhung (€15 Mio.)¹⁾	0,5	4,6%	1,4x	(0,3)	PIT
Einlage ausgewählter Gewerbeobjekte aus der DVV²⁾ (€11 Mio.)	1,2	3,3%	3,1x	(0,9)	PIT
Summe Maßnahmeneffekte	3,6	17,7%	9,6x⁴⁾	(2,4)	
GWG gem. 2018 Plan (vor Maßnahmen)	(2,8)	5,5%	26,9x	-	
Ausschüttung GWG p.a.³⁾	-	-	-	0,4	
Saldo nach Maßnahmen	0,9	22,8%⁴⁾	18,4x⁴⁾	(2,0)	
Bewertung	✓	✓	(✓)	✓	

1) Nachhaltiger GuV-Effekt durch Zinsentlastung in Folge von Entschuldung bei Kreditinstituten

2) Verkehrswertgutachten, technische Due Diligence und Freigabe der Bezirksregierung noch ausstehend; Option 6.2b als Handlungsalternative

3) Ausschüttungen der GWG von Beträgen, die eine Haushaltsbelastung von €2 Mio. überschreiten, Details s. weiter hinten

4) Summe der Einzeleffekte ≠ Gesamteffekt

Option 6.2b: Übersicht Maßnahmeneffekte

Maßnahme	GuV-Effekt		Entlastung Verschuldung GJ18	Haushalts- belastung (p.a. in € Mio.)	Lösung Beihilferecht
	GJ18 in €Mio.	EK-Effekt in %			
Kostensenkung GWG	0,5	0,1%	1,1x	-	Entfällt
Objekt- verkäufe	Verkauf Über-Bestände (€5,9 Mio.) ¹⁾	0,2	0,5%	0,0x	Entfällt
	Verkauf Segment (d) „Gewerbe“				Entfällt
	Betriebswirtschaftlich-strategisch nicht sinnvoll				
	Verkauf Segment (c) „Wohnen“				Entfällt
DaWI Betrauung soziales Mgmt (p.a.)	1,2	0,3%	2,6x	(1,2)	DaWI
DaWI Betrauung Bau- und Modernisierungsmaßnahmen (p.a.)	-	-	-	-	DaWI
Wandlung Gesellschafterdarlehen (€20 Mio.)¹⁾	0,4	6,0%	1,8x	(0,4)	PIT
Wandlung Cash Pooling (€10 Mio.)¹⁾	0,2	3,0%	0,9x	(0,2)	PIT
EK-Erhöhung (€22 Mio.)¹⁾	0,7	6,7%	2,0x	(0,4)	PIT
Einlage eines Gewerbeobjekts aus der DVV²⁾ (€2 Mio.)	0,4	0,7%	1,1x	(0,2)	PIT
Summe Maßnahmeneffekte	3,6	17,3%	9,5x⁴⁾	(2,4)	
GWG gem. 2018 Plan (vor Maßnahmen)	(2,8)	5,5%	26,9x	-	
Ausschüttung GWG p.a.³⁾	-	-	-	0,4	
Saldo nach Maßnahmen	0,9	22,8%	18,5x⁴⁾	(2,0)	
Bewertung	✓	✓	(✓)	✓	

1) Nachhaltiger GuV-Effekt durch Zinsentlastung in Folge von Entschuldung bei Kreditinstituten

2) Handlungsalternative zu Option 6.2a

3) Ausschüttungen der GWG von Beträgen, die eine Haushaltsbelastung von €2 Mio. überschreiten, Details s. weiter hinten

4) Summe der Einzeleffekte ≠ Gesamteffekt

Maßnahmen der Gesellschaft (1/2): Verbesserung des operativen Ergebnisses um rd. €0,6 Mio.

Kumulierte Verbesserungseffekte des operativen Ergebnisses auf die Basisplanung

In T€	2017 Plan	2018 Plan	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
Kostensparnisse							
① Umsatzerlöse	-	82	82	82	82	82	82
② Personalaufwand	-	297	350	393	370	343	412
<i>davon Prozessoptimierung und Digitalisierung</i>	-	-	-	-	35	61	130
ersparte sbA (techn. Mitarbeiter)	-	-	33	33	33	33	33
Instandhaltungsaufwand	-	201	204	209	207	200	200
③ Sonstige betriebliche Aufwendungen	-	201	237	242	241	234	234
Kostensparnisse Gesamt	-	580	669	717	692	659	728
Aufwendungen für Kostensparnis							
④ Umsatzerlöse	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
⑤ Personalaufwand	(205)	-	-	-	-	-	-
Beratungsaufwand Personalrecht	(100)	-	-	-	-	-	-
Kosten Begleitung Trennungsrechnung	-	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
Zusatzaufwand sbA Digitalisierung	-	-	-	-	(30)	(30)	(30)
⑥ Sonstige betriebliche Aufwendungen	(100)	(50)	(50)	(50)	(80)	(80)	(80)
Aufwendungen Gesamt	(305)	(51)	(51)	(51)	(81)	(81)	(81)
Gesamt	(305)	529	618	666	611	577	646

- ⑤ Für die Personalreduzierung besteht eine Absichtserklärung der Stadt Wuppertal, dass abzubauenende Mitarbeiter in anderen städtischen Funktionen beschäftigt werden. Für den Fall möglicher Änderungen sind Abfindungen und Personalberatungen geplant.
- ⑥ Für Beraterkosten zwecks Trennungsrechnung und Einführung der Digitalisierung werden zusätzliche Aufwendungen veranschlagt.

Vorgehen und Zielsetzung

Die Maßnahmen zur Verbesserung des operativen Ergebnisses beruhen hauptsächlich auf der Reduzierung der Personalkosten und der daraus resultierenden möglichen Reduktion weiterer Kostenstellen (ab 2023 wird fortgeschrieben):

- Durch weitere Mieterhöhungen sollen zusätzliche Umsatzerlöse erzielt werden.
- Die Reduzierung der Personalkosten wird größtenteils durch den Abbau von 12 Vollzeitstellen bis zum Jahr 2023 erwirtschaftet. Allerdings sind die Kosteneinsparungen teilweise abhängig von der Implementierung der Prozessoptimierung sowie Digitalisierung und daher unter Vorbehalt zu betrachten. Der Effekt der Personalkostenreduzierung wird durch die Anpassung der Gehälter zwecks Inflationsausgleich in der Geschäftsplanung relativiert.
- Das bereits im Plan integrierte Konzept zur Reduzierung der Personalkosten führt ab 2019 zu rd. 20% Einsparung im sbA. Durch Fokus auf nur essenzielle Instandhaltungen, können entsprechende Kosten aufgeschoben werden.
- Die angesetzte DaWI-Betrachtung des sozialen Managements hat zur Folge, dass potenzielle Mietpreiserhöhungen nicht durchgeführt werden können.

Maßnahmen der Gesellschaft (2/2): Objektverkäufe i.H.v. insgesamt ca. €5,9 Mio. zum Abbau der Entschuldung

Objektverkäufe

Kennzahlen für zum Verkauf stehende Objekte		
Bestand an Wohneinheiten	#	109
Wohnfläche	m²	7.218
Sollmiete p.a.	€Mio	0,5
Verkaufspreis*	€Mio	5,9
Buchwert	€Mio	4,7
Gewinn/ Verlust	€Mio	1,2
Darlehen Restvaluta	€Mio	2,0
Liquidität	€Mio	4,0
HBW-Ergebnis 2016**	€Mio	(0,0)

- In Folge einer Bereinigung des strategischen Portfolios sollen Objekte mit einem Marktwert von rd. €5,9 Mio. verkauft werden
- Die aus den Objektverkäufen generierte Liquidität wird zur Entschuldung verwendet, Annahme: 3% Zinersparnis p.a. auf zurückgeführte Valuta i.H.v. €5,9 Mio.
- Der Großteil der zum Verkauf stehenden Wohneinheiten liegt außerhalb des operativen Kerngebietes der Gesellschaft
- Das Geschäft der Gesellschaft wird durch den Verkauf nur geringfügig beeinflusst

*Anmerkung: Schätzung basierend auf einer vorläufigen Desktop-Analyse von PwC, durch Objektbesichtigungen und weitere Analysen zu bestätigen

** Hausbewirtschaftungsergebnis

Maßnahmen der Stadt: Durch Betrauung für „Soziales Management“ Entlastung bis zu €1,5 Mio. p.a. möglich

DaWI-Kosten Soziales Management	
In T€	2017 Plan
soziales Management (Kooperationen)	239
Mietverzichtete Kunden (Studenten etc.)	75
Mietverzichtete Stadtteiltreffs etc.	74
Beteiligung WQG	6
① Kosten Soziales Immobilien Management	394
Wohnraumversorgung	380
SIM	92
besondere Wohnformen	79
Quartiersentwicklung	77
Stadtteilinfrastruktur	40
② Personalkosten DaWI Gesamt	667
Gesamt Personalkosten	4.789
DaWI-Anteil an Personalkosten	13,9%
Gesamt sbA	3.289
③ sbA DaWI Kosten (mit 13,9%)	458
Kosten Soziales Management	1.520

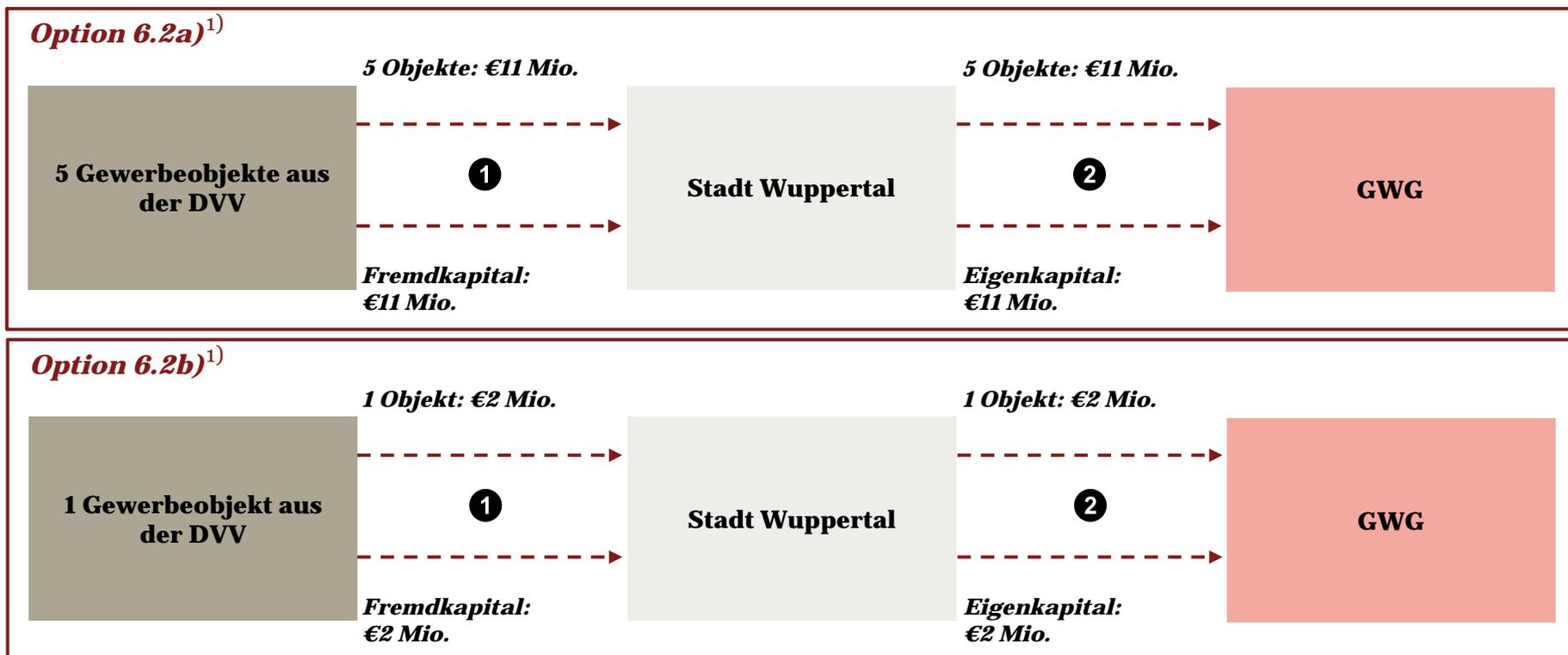
Aktuell führt die GWG diverse Tätigkeiten im Bereich „soziales Management“ durch, die grundsätzlich dem DaWI-Bereich zuzuordnen sind.

- ① SIM-Kosten („Soziales Immobilien Management“) können direkt dem sozialen Wohnungsbau zugeordnet werden und dienen der Aufrechterhaltung sozialer Strukturen innerhalb eines bestimmten Wohnviertels. Zusätzlich werden soziale Events (z.B. Stadtteiltreffs) sowie bedürftige Gesellschaftsgruppen gefördert.
- ② Die Personalkosten können nicht direkt der DaWI-Betauung zugerechnet werden. Daher wurden durch die Kostenstellenverantwortlichen Erhebungen durchgeführt, um eine Schätzung für den prozentualen Arbeitsaufwand der Mitarbeiter für die DaWI-Betauung zu quantifizieren. Die Versorgung sozial Bedürftiger mit entsprechendem Wohnraum stellt hierbei den größten Faktor dar. Positionen wie Stadtteilinfrastruktur und Quartiersentwicklung beinhalten die Planung und Ausstattung bestimmter Gebäude mit sozial notwendigen Einrichtungen wie z.B. eine Arztpraxis oder Nachtversorgung.
- ③ Sonstiger betrieblicher Aufwand („sbA“): Für die „sbA DaWI Kosten“ wurde ein prozentualer Aufschlag von 13,9% gemäß dem Anteil der „Personalkosten DaWI Gesamt“ an den „Gesamt Personalkosten“ auf die „Gesamt sbA“ veranschlagt.

Durch die Zuordnung der Kostenpositionen in den DaWI-Bereich ist es der Stadt Wuppertal aus beihilfenrechtlicher Sicht möglich, die GWG jährlich mit einem Betrag in Höhe von bis zu €1,5 Mio. zu entlasten.

→ Soziales Management ist in die Option 6.2a) mit €0,6 Mio. und in Option 6.2b) mit €1,2 Mio. eingeflossen (Abweichung zum betrauungsfähigen Betrag von €1,5 Mio. durch Haushaltsrestriktionen).

Einbringung der DVV-Objekte in die GWG erfolgt über einen Zwischenschritt im städtischen Haushalt



- ❶ Die Stadt Wuppertal entnimmt das / die relevante(n) Grundstück(e) und Gebäude zum Verkehrswert (noch offen) aus der DVV und bringt diese in das eigene Hoheitsvermögen ein; gleichzeitig übernimmt die Stadt die zugrundeliegende Finanzierung in den eigenen Haushalt.
 - ❷ In einem zweiten Schritt legt die Stadt das / die Grundstücke und Gebäude als Sachkapitaleinlage in die GWG ein, die Finanzierung verbleibt im städtischen Haushalt und belastet diesen mit rd. 1% Finanzierungskosten p.a.
- Grunderwerbsteuer fällt einmalig bei der GWG an (überschlägige Berechnung auf Basis Buchwerte: ca. T€720 in 6.2a; ca. T€130 in 6.2b; tatsächliche Grunderwerbsteuer zahlbar auf den gem. Bewertungsgesetz ermittelten Grundbesitzwert)
 - Ggfs. Ertragsteuer bei der DVV (sofern stille Reserven auf den Unterschied zwischen Buchwert und Verkehrswert (noch offen) anfallen)

¹⁾ Verkehrswertgutachten, technische Due Diligence und Freigabe der Bezirksregierung noch ausstehend; Option 6.2b als Handlungsalternative

Gesellschaftermaßnahmen: Haushaltswirkung von saldiert ca. €2 Mio. p.a., Einmalbetrag von €56 Mio. / €54 Mio.

Summe Gesellschaftermaßnahmen						
		Option 6.2a ¹⁾		Option 6.2b ¹⁾		
in € Mio.		Pro Jahr	einmalig	pro Jahr	einmalig	Kommentar
Stadt	Wandlung Gesellschafterdarlehen	0,4	20,0	0,4	20,0	2% p.a. auf einmalig €20 Mio.
	Wandlung Cash Pool	0,2	10,0	0,2	10,0	2% p.a. auf einmalig €10 Mio.
	Eigenkapitalerhöhung	0,3	15,0	0,4	22,0	Opportunitätskosten 2% p.a. auf einmalig €15/22 Mio.
	Einbringung Objekte DVV	0,9	11,0	0,2	2,0	Sacheinlage von Gewerbeimmobilien
	DaWI Soziales Management	0,6	-	1,2	-	Laufzeit 10 Jahre
	DaWI Bau-/Modernisierungsmaßn.	-	-	-	-	Betrachtung aktuell nicht vorgesehen
	Ausschüttung der GWG	-0,4	-	-0,4	-	Ausgleichsmechanismus zwischen Planungssicherheit der GWG und Haushaltsbelastungen der Stadt: Haushaltsmittel > €2 Mio. p.a. werden zur Reduzierung der Haushaltsbelastung verbindlich an die Stadt ausgeschüttet (oder als DaWI-Beitrag nicht abgerufen); Sanktionsmechanismus noch offen
	Summe Stadt	2,0	56,0	2,0	54,0	
Stadtsparkasse Wuppertal	Wandlung Gesellschafterdarlehen		1,1		1,1	
	Wandlung Cash Pool		0,5		0,5	
	Eigenkapitalerhöhung		0,8		1,2	
	Einbringung DVV		0,6		0,1	
	Summe Stadtspk. Wuppertal		3,0		2,9	Annahme: Stadtsparkasse leistet pari passu einmalige Einzahlungen auf alle EK-Beiträge der Stadt

1) Verkehrswertgutachten, technische Due Diligence und Freigabe der Bezirksregierung noch ausstehend; Option 6.2b als Handlungsalternative

Die Maßnahmen führen in Option 6.2a) zu nachhaltig positiven Ergebnissen

6.2
a)

Basis: Operativ optimiertes Bestandsgeschäft (Option 1) plus:

- Umsetzung operativer Maßnahmen durch die GWG, i.W. Personal- und sbA-Kosten; ca. T€600 (Ganzjahreseffekt, beginnend ab GJ18)
- Objektverkäufe i.H.v. €5,9 Mio. in GJ17/18 und Verwendung der Mittel zur Entschuldung (Annahme ca. 3% Zinsvorteil)
- DaWI Betreuung der Kosten für „soziales Management“ in Form eines jährlichen Zuschusses der Stadt i.H.v. T€600 ab GJ18
- DaWI Betreuung der notwendigen Investitionen zur Behebung des „Instandhaltungsstaus“ derzeit nicht vorgesehen, aber möglich
- Wandlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von €20 Mio.; Zinsvorteil T€400 p.a. (2%) für die GWG (ab GJ18)
- Wandlung Cash Pool in Höhe von €10 Mio.; Zinsvorteil T€200 p.a. (2%) für die GWG (ab GJ18)
- Eigenkapitalerhöhung von €15 Mio. und Verwendung der Mittel zur Entschuldung (Annahme ca. 3% Zinsvorteil ab GJ18)
- Einlage von 5 Objekten aus der DVV i.H.v ca. €11 Mio. (Buchwert) als Sachkapitaleinlage; GuV-Effekt ca. €1,2 Mio. p.a. ab GJ18

Wirtschaftliche Kurz-Bewertung

Kennzahl nach Maßnahmen		16 Ist	17 Plan	18 Plan	19 Plan	20 Plan	22 Plan	24 Plan	26 Plan
EBITDA	€Mio	13,2	13,0	14,3	14,8	14,8	14,6	15,2	15,7
Finanzergebnis	€Mio	(8,5)	(8,0)	(6,0)	(5,6)	(5,5)	(5,5)	(5,9)	(6,5)
Jahresergebnis	€Mio	(2,6)	(2,3)	0,9	1,6	1,6	1,4	1,5	1,2
Eigenkapitalquote*	%	7,5%	22,2%	22,8%	23,1%	23,2%	23,9%	24,8%	25,5%
Verbindlichkeiten ggü. KI*	€Mio	299,6	266,5	258,5	257,1	255,7	249,7	242,3	235,2
Netto-Verschuldungsgrad*		23,4x	20,3x	18,4x	17,8x	17,6x	17,4x	16,3x	15,4x

Gesellschafterbeitrag		Stadt	Stadt-sparkasse
Gesellschafterdarlehen	€Mio	20,0	1,1
Cash Pool	€Mio	10,0	0,5
Eigenkapitalerhöhung	€Mio	15,0	0,8
Einlage DVV	€Mio	11,0	0,6
Summe	€Mio	56,0	3,0

- Deutlich positive Jahresergebnisse ab dem Jahr 2018, ab GJ19 Ergebnisse >€1 Mio. p.a.; Eigenkapitalquote steigt in GJ17
- Verschuldungsgrad per GJ19 knapp wettbewerbsfähig (17,8x), zum Ende der Planung im Zielkorridor (15,4x EBITDA)
- Im Planungszeitraum benötigter, laufender Finanzierungsbedarf kann voraussichtlich am Kapitalmarkt gedeckt werden:
In den ersten Jahren der Restrukturierungsphase (bis ca. einschließlich GJ19) bestehen mit den DVV-Objekten (ca. €11 Mio.), den freien Sicherheiten aus der Rückführung von Postbank-Darlehen (Sicherheitenwert ca. €11 Mio.) sowie durch Regel-Tilgungen in GJ17 – GJ19 ausreichend Sicherungsmöglichkeiten. Nach Abschluss der Restrukturierungsphase (ab ca. 2020) kann die GWG weitere Finanzierungen auch auf Basis marktüblicher und im Jahresabschluss nachgewiesener Kennzahlen, stabiler Cash Flows und aus Tilgungen frei werdenden Sicherheiten realisieren.



Auch in Option 6.2b) führen die Maßnahmen zu nachhaltig positiven Ergebnissen

6.2
b)

Basis: Operativ optimiertes Bestandsgeschäft (Option 1) plus:

- Umsetzung operativer Maßnahmen durch die GWG, i.W. Personal- und sbA-Kosten; ca. T€600 (Ganzjahreseffekt, beginnend ab GJ18)
- Objektverkäufe i.H.v. €5,9 Mio. in GJ17/18 und Verwendung der Mittel zur Entschuldung (Annahme ca. 3% Zinsvorteil)
- DaWI Betreuung der Kosten für „soziales Management“ in Form eines jährlichen Zuschusses der Stadt i.H.v. T€1.200 ab GJ18
- DaWI Betreuung der notwendigen Investitionen zur Behebung des „Instandhaltungsstaus“ derzeit nicht vorgesehen, aber möglich
- Wandlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von €20 Mio.; Zinsvorteil T€400 p.a. (2%) für die GWG (ab GJ18)
- Wandlung Cash Pool in Höhe von €10 Mio.; Zinsvorteil T€200 p.a. (2%) für die GWG (ab GJ18)
- Eigenkapitalerhöhung von €22 Mio. und Verwendung der Mittel zur Entschuldung (Annahme ca. 3% Zinsvorteil ab GJ18)
- Einlage von 1 Objekt aus der DVV i.H.v. ca. €2 Mio. (Buchwert) als Sachkapitaleinlage; GuV-Effekt ca. €0,5 Mio. p.a. (€0,4 Mio. in GJ18)

Wirtschaftliche Kurz-Bewertung

Kennzahl nach Maßnahmen		16 Ist	17 Plan	18 Plan	19 Plan	20 Plan	22 Plan	24 Plan	26 Plan
EBITDA	€Mio	13,2	13,0	13,9	14,4	14,4	14,2	14,8	15,3
Finanzergebnis	€Mio	(8,5)	(8,0)	(5,8)	(5,4)	(5,3)	(5,3)	(5,7)	(6,3)
Jahresergebnis	€Mio	(2,6)	(2,3)	0,9	1,6	1,7	1,4	1,5	1,2
Eigenkapitalquote*	%	7,5%	22,2%	22,8%	23,1%	23,2%	23,9%	24,8%	25,5%
Verbindlichkeiten ggü. KI*	€Mio	299,6	259,7	251,7	250,5	249,3	243,7	236,6	229,9
Netto-Verschuldungsgrad*		23,4x	19,8x	18,4x	17,8x	17,7x	17,5x	16,3x	15,4x

Gesellschafterbeitrag		Stadt	Stadtsparkasse
Gesellschafterdarlehen	€Mio	20,0	1,1
Cash Pool	€Mio	10,0	0,5
Eigenkapitalerhöhung	€Mio	22,0	1,2
Einlage DVV	€Mio	2,0	0,1
Summe	€Mio	54,0	2,9

- Deutlich positive Jahresergebnisse ab dem Jahr 2018, ab GJ19 Ergebnisse >€1 Mio. p.a.; Eigenkapitalquote steigt in GJ17
- Verschuldungsgrad per GJ19 knapp wettbewerbsfähig (17,8x), zum Ende der Planung im Zielkorridor (15,4x EBITDA)
- Im Planungszeitraum benötigter, laufender Finanzierungsbedarf kann voraussichtlich am Kapitalmarkt gedeckt werden:
In den ersten Jahren der Restrukturierungsphase (bis ca. einschließlich GJ19) bestehen mit dem DVV-Objekt (ca. €2 Mio.), den freien Sicherheiten aus der Rückführung von Postbank-Darlehen (Sicherheitenwert ca. €11 Mio.) sowie durch Regel-Tilgungen in GJ17 – GJ19 ausreichend Sicherungsmöglichkeiten. Nach Abschluss der Restrukturierungsphase (ab ca. 2020) kann die GWG weiteren Finanzierung auch auf Basis marktüblicher und im Jahresabschluss nachgewiesener Kennzahlen, stabiler Cash Flows und aus Tilgungen frei werdenden Sicherheiten realisieren.



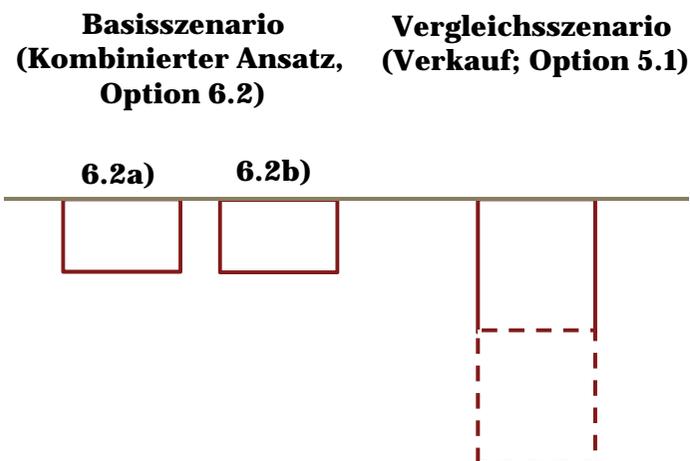
Gesellschaftermaßnahmen von €56 Mio. / €54 Mio. in Option 6.2 können auf positiven PIT gestützt werden

Beihilfenrechtliche Einordnung der Maßnahmen

Private Investor Test

- Die Wandlung von Gesellschafterdarlehen und Cash Pool in Eigenkapital, die Eigenkapitalzuführung und die Sacheinlage von Objekten der DVV sind als Maßnahmenbündel der Gesellschafter einheitlich in einem Private Investor Tests („PIT“) zu würdigen.
- Stellt man den Wert des Basisszenarios (6.2) dem Vergleichsszenario eines Verkaufs (Option 5.1) gegenüber, ist der PIT positiv. Das gilt im Vergleich zu dem von PwC indikativ ermittelten Verkaufspreis (siehe nebenstehende schematische Darstellung). Für den im von GWG beauftragten Wert-Gutachten ermittelten worst case-Wert gilt dies ohnehin (gestrichelt dargestellt).*
- Hinweis: Ist ein PIT positiv, fehlt es an der Begünstigung, so dass der Tatbestand einer Beihilfe ausgeschlossen ist. Würde man eine Beihilfe annehmen, könnten diese Maßnahmen nicht aufgrund des WFNG NRW als DaWI gerechtfertigt werden, da sie die Gesellschaft insgesamt finanzieren und nicht objektbezogen ausgestaltet sind. Zudem betreffen die Maßnahmen die Vergangenheit.

Schematische Darstellung tatsächlicher Werte



Option 6.2: Beihilfenrechtliche Einordnung von Gesellschaftermaßnahmen in der Vergangenheit

Beihilfenrechtliche Einordnung der Maßnahmen

- Die Beurteilung der aktuell geplanten Gesellschaftermaßnahmen in einem PIT setzt voraus, dass Gesellschaftermaßnahmen der vergangenen zehn Jahre entweder ebenfalls den Anforderungen eines PIT entsprachen oder beihilfenrechtlich gerechtfertigt waren. Einzuordnen sind insofern die Rekapitalisierungsmaßnahmen der Gesellschafter in 2012 sowie die Verschmelzung der Hotel AG in 2015/16.

Erhöhung des Eigenkapitals im November 2012

- Am 12.11.2012 hat der Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, das Kapital der GWG um €42,1 Mio. (€40,0 Mio. Stadt, €2,1 Mio. Spk. Wuppertal) zu erhöhen.
- Der Beschluss ist das Ergebnis eines über ein Jahr dauernden Prozesses, in dem die Gesellschafter und die Gesellschaft unterstützt durch einen Restrukturierungsberater verschiedene Optionen und Maßnahmen intensiv analysiert und geprüft haben.
- Dabei wurden auch die finanziellen Folgen einer Insolvenz der GWG für die Stadt quantifiziert und den Kosten einer Sanierung gegenübergestellt. Im Insolvenzscenario wurde von einer Belastung der Stadt Wuppertal durch die Inanspruchnahme von Bürgschaften in Höhe von €92,7 Mio. bis €110 Mio. ausgegangen. Demgegenüber erschien die Kapitalerhöhung deutlich vorteilhaft. Stadt und Stadtparkasse haben sich auf dieser Grundlage auch im Sinne eines PIT für die Sanierung entschieden.

Gewährung eines Gesellschafterdarlehens im November 2012

- Der Ratsbeschluss vom 12.11.2012 umfasste auch die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens über €20 Mio. Die Darlehensbedingungen wurden auf Basis von gutachterlichen Stellungnahmen marktgerecht ausgestaltet.

Verschmelzung der Hotel AG in 2015

- Am 22.06.2015 hat der Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, die Hotel AG (Wuppertaler Hof) auf die GWG zu verschmelzen. Die Maßnahme i.H.v. ca. €7,6 Mio. (davon €7,3 Mio. durch die Stadt) diente insbesondere dem Zweck, die GWG wirtschaftlich zu stärken und deren Eigenkapital zu erhöhen.
- Diese Maßnahme ist in den PIT einzubeziehen, der die Marktüblichkeit der aktuell geplanten Gesellschaftermaßnahmen untersucht. Auch unter Berücksichtigung der Verschmelzung der Hotel AG führt der PIT zu einem positiven Ergebnis.

Option 6.2 erfüllt in beiden Varianten die gestellten Kriterien an die Sanierungsmaßnahmen

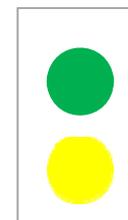
Gesamtbewertung

Vorteile

- Die Ergebnissituation ist ab GJ18 nachhaltig stabil, ab GJ19 mit Ergebnissen >€1 Mio.
- Verschuldung kann bis 2026 auf rd. 15x EBITDA reduziert werden und liegt damit in einem wettbewerbsfähigen Bereich
- Die EK-Quote kann ab dem Jahr 2017 stetig auf bis zu rd. 26% gesteigert werden (deutlich über Minimum-Benchmark von >20%)
- Planung zeigt zusätzlichen Finanzierungsbedarf von kumuliert €58,9 Mio. (6.2b: €60,4 Mio.) bis 2026, welche aus heutiger Sicht über freie Sicherheiten (DVV Objekt(e), Ablösung Postbank und lfd. Tilgungen) und die geplante Bilanzverbesserung am Kapitalmarkt aufgenommen werden kann
- Beihilfenrechtlich ist diese Option durchführbar, ein PIT für diese Maßnahmen kann positiv gestaltet werden

Nachteile

- Mit insgesamt €56,0 / €54,0 Mio. signifikanter Gesellschafterbeitrag (Stadt und SSK) benötigt (allerdings damit auch Werterhaltung der GWG)
- Grunderwerbsteuer auf DVV Objekte fällt einmalig an (6,5% auf den Grundbesitzwert, überschlägige Berechnung auf Basis der Buchwerte: ca. T€720 in 6.2a bzw. ca. T€120 in 6.2b); Ertragsteuerliche Belastung fällt ggf. bei DVV und der Stadt Wuppertal als Gesellschafter an, wenn der Verkehrswert der entnommenen Objekte höher ist als der steuerliche Buchwert
- Haushaltsbelastung der Stadt ca. €2 Mio. p.a. (maximal durch Ausschüttungsmechanismus der GWG), davon zwischen €0,6 Mio. (Option 6.2a) und €1,2 Mio. (Option 6.2b) aus Betrauung für „soziales Management“



- **Betriebswirtschaftlich:** deutlich wirtschaftlich („grün“)
- **Rechtlich:** beihilfenrechtlich zulässig („grün“)
- **Sonstige:** Grunderwerbsteuer auf DVV Objekte fällt einmalig an (siehe oben); Ertragsteuer fällt ggf. an (siehe oben); Haushaltsbelastung von €2 Mio. p.a. für die Stadt („gelb“)

Anhang

Anhang	36
6 Auftragsbedingungen	37

Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB), 1/2

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechnigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (4) Andert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
- (2) Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.
- (3) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlägen der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden; Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler, und formale Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer lüchtlisch vorher zu hören.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

52001 KND
1/2002

Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB), 2/2

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

- (1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.
- (2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber einen Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.
- (3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichts-ausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:
 - a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
 - b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
 - c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
 - d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
 - e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche öffentliche Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

- (4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.
- (5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für
 - a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
 - b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
 - c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

- (6) Sowie auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung, als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.
- (3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

- (1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

- (2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit Unbestimmten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angelegten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

- (2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

- Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.