

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Christian Schenk 563 - 5140 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.05.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0608/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	
09.07.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.07.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Empfehlung/Anhörung Entscheidung
Durchführungsbeschluss zur Optimierung der Finanzierung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg)		

Grund der Vorlage

Durchführungsbeschluss zur Teilmaßnahme „Kapitalmaßnahme“ des Eckpunktebeschlusses zur Optimierung der Finanzierung und des Geschäftsmodells der gwg (VO/0153/26)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal stimmt der Durchführung der nachfolgenden Maßnahmen bei der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg) zu:

1. Die Stadt gewährt der gwg bis spätestens zum 31.07.2026 ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 26,58 Mio. € zu den in der Begründung genannten Konditionen. Das Darlehen ist zum Zeitpunkt der Eigenkapitaleinlage gemäß Ziffer 3 endfällig.
2. Die Stadt gewährt der gwg ein Nachrangdarlehen in Höhe von 25,0 Mio. € zu den in der Begründung genannten Konditionen, das in zwei Teilbeträgen ausgezahlt wird:
 - 12,5 Mio. € mit Auszahlung bis zum 30.04.2027 und
 - 12,5 Mio. € mit Auszahlung bis zum 30.06.2030.

3. Die Stadt leistet zum 30.06.2028 eine Eigenkapitaleinlage in die Kapitalrücklage der gwg in Höhe von 26,58 Mio. €. Dabei ist eine angemessene, dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers entsprechende Verzinsung des eingelegten Kapitals sicherzustellen.
4. Der Gesellschaftsvertrag der gwg wird angepasst. Insbesondere wird die Regelung zur Ergebnisverwendung (§ 22 des Gesellschaftsvertrages) an die durch den Gesellschafterwechsel veränderte Gesellschafterstruktur angepasst. Dabei wird eine an den Kapitalanteilen orientierte, verbindliche Ergebnisverwendung verankert, die der Stadt und der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR eine Ausschüttung sichert. Diese deckt die Finanzierungskosten der Stadt und umfasst einen Ergebnisbeitrag in Höhe einer beihilferechtlich angemessenen Marge, wodurch der im Haushaltssicherungskonzept vorgesehene Konsolidierungsbeitrag abgesichert wird.
5. Für die Grundschulden des ehemaligen Sale-and-Lease-back Bestands (SALB) wird die Löschungsbewilligung erteilt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung erforderlichen Verträge abzuschließen und die weiteren Schritte zu veranlassen.

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Ausgangslage

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwG) bewirtschaftet rd. 5.600 Wohnungen sowie rd. 60 Gewerbeeinheiten. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben – insbesondere der gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz – stehen in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen an. Diese Investitionen und die dafür notwendige Finanzierung belasten die Eigenkapitalquote der Gesellschaft, die im Planungszeitraum sinkt. Eine niedrige Eigenkapitalquote verschlechtert die Kreditwürdigkeit der gwG aus Sicht der finanzierenden Banken und erschwert damit die Aufnahme des für die Investitionen benötigten Fremdkapitals.

Mit dem Eckpunktebeschluss vom 23.02.2026 (VO/0153/26) wurde daher ein Maßnahmenpaket zur Optimierung der Finanzierung und des Geschäftsmodells der gwG auf den Weg gebracht. Mit der Vorlage VO/0486/26 wurden die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb der von der Stadtsparkasse Wuppertal gehaltenen Anteile geschaffen. Auf dieser Grundlage wurden die Eckpunkte der Kapitalmaßnahme zwischen der Stadt und der gwG unter Begleitung des von der Stadt beauftragten Beraters Becker Büttner Held (bbh) abgestimmt. Mit der vorliegenden Vorlage wird der Durchführungsbeschluss gefasst.

Gegenüberstellung der Finanzierungsvarianten

Für die Stärkung der Kapitalbasis der gwG kommen grundsätzlich zwei Wege in Betracht: die Zuführung von Eigenkapital oder die Gewährung von Fremdkapital in Form eines Nachrangdarlehens. Beide verfolgen dasselbe Ziel, die (wirtschaftliche) Eigenkapitalbasis der gwG zu stärken und damit ihre Kreditwürdigkeit zu sichern. Sie unterscheiden sich aber in ihrer bilanziellen, steuerlichen und wirtschaftlichen Wirkung.

Eigenkapitaleinlage

Bei der Eigenkapitaleinlage führt die Stadt der gwg Mittel zu, die dauerhaft als Eigenkapital im Unternehmen verbleiben. Dieser Weg hat klare Vorzüge: Die Mittel werden in der Bilanz unmittelbar und uneingeschränkt als Eigenkapital ausgewiesen – die Eigenkapitalquote steigt in der Folge sofort – und Banken erkennen die Einlage ohne jede Einschränkung als vollwertiges Eigenkapital an. Für die Kreditwürdigkeit ist dies die stärkste Form der Kapitalstärkung. Zinsen fallen für die gwg in diesem Fall keine an.

Nachteilig ist jedoch, dass das Kapital dauerhaft gebunden ist (d.h. es besteht kein Rückzahlungsanspruch). Ein Rückfluss an die Stadt ist nur über Gewinnausschüttungen (Dividenden) möglich, die wiederum vom wirtschaftlichen Erfolg der gwg abhängen. Hinzu kommt ein wesentlicher steuerlicher Nachteil: Dividendenzahlungen lösen Kapitalertragsteuer aus (Definitivbelastung von 15,825 % inkl. Solidaritätszuschlag). Diese Steuer ist von der gwg einzubehalten und abzuführen. Sie mindert also den bei der Stadt ankommenden Betrag, ist auf Ebene der gwg nicht steuermindernd vom Betriebsergebnis abziehbar und kann auch von der Stadt weder angerechnet noch erstattet werden. Damit der Rückfluss aus einer Eigenkapitaleinlage gleichwohl planbar bleibt, lässt sich im Gesellschaftsvertrag eine verbindliche Ausschüttungsregelung verankern (siehe Umsetzungsschritte).

Nachrangdarlehen

Beim Nachrangdarlehen gewährt die Stadt der gwg ein Darlehen, das vertraglich so ausgestaltet ist, dass es wirtschaftlich wie Eigenkapital wirkt – obwohl es rechtlich ein Darlehen bleibt. Maßgeblich sind dabei insbesondere folgende Merkmale:

- Nachrangigkeit (qualifizierter Rangrücktritt): Im Krisen- oder Insolvenzfall tritt die Stadt mit ihren Forderungen hinter alle anderen Gläubiger – insbesondere die finanzierenden Banken – zurück. Das Darlehen steht damit den Banken faktisch als haftendes Kapital voran.
- Lange Laufzeit, keine laufende Tilgung und nur eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten, sodass das Kapital langfristig zur Verfügung steht.
- Erfolgsabhängige Vergütung, die Zinszahlung kann an die Ertragslage geknüpft bzw. aufschiebbar ausgestaltet werden.

Sind diese Voraussetzungen vertraglich erfüllt, rechnen Banken und Ratingagenturen das Nachrangdarlehen regelmäßig dem sogenannten wirtschaftlichen Eigenkapital zu. Das verbessert die für die Kreditvergabe maßgeblichen Finanzierungskennzahlen und die Bonität der gwg, obwohl das Darlehen handelsbilanziell in der Regel als Fremdkapital geführt wird. Die Anerkennung hängt letztlich von der Ausgestaltung des konkreten Vertrages ab.

Bei entsprechender vertraglicher Ausgestaltung (Langfristigkeit, eine erfolgsabhängige bzw. aufschiebbare Verzinsung und eine Verlustbeteiligung) kann ein Nachrangdarlehen darüber hinaus nicht nur wirtschaftlich, sondern auch handelsrechtlich als Eigenkapital ausgewiesen werden und damit die Eigenkapitalquote unmittelbar verbessern. Die konkrete Einordnung ist mit dem Abschlussprüfer abzustimmen. Bei der vertraglichen Ausgestaltung ist weiterhin darauf zu achten, dass das Gesellschafterdarlehen weiterhin als steuerliches Fremdkapital gewertet wird.

Diese Gestaltung ist in der kommunalen Welt mittlerweile ein gängiges und etabliertes Instrument der Konzernfinanzierung. Das Grundmuster ist stets dasselbe: Die Kommune refinanziert sich günstig und reicht die Mittel als Gesellschafterdarlehen an ihr Unternehmen weiter (sog. Konzernkredit), ohne hierfür – anders als bei einer Eigenkapitaleinlage – dauerhaft Kapital binden zu müssen.

Vorteilhaft ist zudem die steuerliche Wirkung: Anders als bei der Dividende fällt keine Kapitalertragsteuer an, sofern das Darlehen steuerlich als Fremdkapital einzuordnen ist. Dies wird durch die vertragliche Ausgestaltung sichergestellt – insbesondere durch einen für Fremdkapital typischen Rückzahlungsanspruch und den Verzicht auf eine eigenkapitaltypische Beteiligung an stillen Reserven und am Liquidationserlös. Die Stadt erhält planbare Zinsrückflüsse und behält einen vertraglichen Rückzahlungsanspruch. Ihr Risiko ist wegen der Nachrangigkeit höher als bei einem besicherten Darlehen, aber geringer als bei reinem Eigenkapital.

Ergebnis: Kombination beider Instrumente

Die Eigenkapitaleinlage stärkt unmittelbar und zweifelsfrei die handelsbilanzielle Eigenkapitalquote. Das Nachrangdarlehen sichert der Stadt planbare, steuerlich nicht zusätzlich belastete Zinsrückflüsse, wirkt für die Banken als wirtschaftliches Eigenkapital und entlastet den städtischen Haushalt. Eine Kombination beider Instrumente verbindet diese Vorteile. Vor diesem Hintergrund haben sich die Stadt und die gwg auf die nachfolgend dargestellte gemischte Struktur verständigt.

Begleitend stellt die Anpassung des Gesellschaftsvertrages über eine verbindliche Ausschüttungsregelung sicher, dass der Stadt über die gesamte Struktur hinweg – also auch für den über die Kapitalrücklage zugeführten Teil – ihre Finanzierungskosten zuzüglich einer beihilferechtlich angemessenen Marge verlässlich zufließen. Dieser Ergebnisbeitrag ist zur Erfüllung des Haushaltssicherungskonzeptes erforderlich.

Umsetzungsschritte

Aufgrund der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen kann die Eigenkapitaleinlage erst im Jahr 2028 erfolgen, da sie erst im dann geltenden Haushaltsplan veranschlagt werden kann. Daraus ergibt sich die folgende zeitliche Reihenfolge:

- Gesellschafterdarlehen (26,58 Mio. €): Bis spätestens 31.07.2026 gewährt die Stadt der gwg ein Gesellschafterdarlehen und löst zugleich das bisherige Cash-Pooling ab. Es überbrückt den Zeitraum bis zur Eigenkapitaleinlage und ist auf diesen Zeitpunkt endfällig gestellt.
- Nachrangdarlehen (25,0 Mio. €): Der mit dem Investitionsfortschritt steigende Kapitalbedarf wird über ein Nachrangdarlehen in zwei Tranchen (Auszahlung bis 30.04.2027 und bis 30.06.2030) gedeckt.
- Eigenkapitaleinlage (26,58 Mio. €): Zum 30.06.2028 leistet die Stadt die Einlage in die Kapitalrücklage der gwg und mit ihr wird das überbrückende Gesellschafterdarlehen abgelöst.
- Anpassung des Gesellschaftsvertrages: Mit dem Gesellschafterwechsel entfallen die bislang an die Kapitaleinlagen der Stadtparkasse geknüpften Vereinbarungen zur Gewinnausschüttung. Die Regelung zur Ergebnisverwendung (§ 22) wird daher an die veränderte Gesellschafterstruktur angepasst. Zugleich wird – im Vorgriff auf die Eigenkapitaleinlage 2028 – eine an den Kapitalanteilen orientierte, verbindliche Ausschüttungsregelung verankert. Sie stellt sicher, dass der Stadt auch für den über die Kapitalrücklage zugeführten Teil ein Rückfluss in Höhe ihrer Finanzierungskosten zuzüglich einer beihilferechtlich angemessenen Marge zufließt. Da dieser Rückfluss andernfalls von einer jährlichen Ausschüttungsentscheidung abhängig wäre, schafft erst die Verankerung im Gesellschaftsvertrag die für die Haushaltsplanung und das Haushaltssicherungskonzept notwendige Planungssicherheit.
- Löschungsbewilligung: Für die Grundschulden des ehemaligen SALB-Bestands wird die Löschungsbewilligung erteilt.

Die Verzinsung des Gesellschafterdarlehens und der einzelnen Tranchen des Nachrangdarlehens orientiert sich jeweils am Einstandszins der Stadt zum Zeitpunkt des Abschlusses bzw. der Auszahlung (EUR-Swapsatz entsprechend dem Zinsbindungszeitraum zuzüglich der Risikoprämie für die Stadt Wuppertal) zuzüglich einer beihilferechtlich angemessenen Marge von 100 Basispunkten. Damit werden Refinanzierungskosten der Stadt weitergegeben. Die Darlehensbedingungen sind zugleich marktüblich (fremdüblich) auszugestalten, um eine unzulässige Beihilfe zugunsten der gwg auszuschließen. Maßstab hierfür ist die Referenzzinssatz-Methode der Europäischen Kommission, nach der sich der marktübliche Zins aus einem Basiszinssatz und einem von Bonität und Besicherung abhängigen Risikoaufschlag ergibt. Sollte der danach gebotene Aufschlag – insbesondere mit Blick auf die Nachrangigkeit und die fehlende Besicherung des Nachrangdarlehens – über 100 Basispunkten liegen, ist der höhere, marktübliche Zinssatz maßgeblich.

Abgrenzung: Anteilserwerb und Satzungsanpassungen

Gegenstand dieser Vorlage ist allein die Kapitalmaßnahme. Der Erwerb der von der Stadtparkasse Wuppertal gehaltenen Anteile durch die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR ist nicht Bestandteil dieses Beschlusses.

Über die Beteiligung entscheidet gemäß § 9 Abs. 5 lit. a) der Satzung der AöR deren Verwaltungsrat. Die Entscheidung bedarf der Zustimmung des Rates. Da der Kaufvertrag in Abstimmung mit der Stadtparkasse erst nach den Sommerferien ausgearbeitet wird, bleiben der Verwaltungsratsbeschluss der AöR und die Zustimmung des Rates sowie etwaige Anpassungen der Anstaltssatzung einem gesonderten, späteren Beschluss vorbehalten. Die grundsätzliche Zustimmung zum Anteilserwerb (VO/0153/26) und die Fixierung des Kaufpreises (VO/0486/26) liegen bereits vor.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung: Der Durchführungsbeschluss selbst hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung. Mittelbar schafft die Kapitalmaßnahme die finanziellen Voraussetzungen dafür, dass die gwg die zur Erfüllung der Klimaschutzanforderungen erforderlichen Investitionen durchführen kann.

Kosten und Finanzierung

Bei der Stadt entstehen Finanzierungskosten aus der Bereitstellung des Gesellschafterdarlehens, des Nachrangdarlehens und der Eigenkapitaleinlage. Die Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen und dem Nachrangdarlehen fließen der Stadt zu und dienen zur Deckung der Refinanzierungskosten. Für den über die Kapitalrücklage zugeführten Teil wird der Rückfluss über die im Gesellschaftsvertrag verankerte Ausschüttungsregelung gesichert. Über die gesamte Struktur hinweg erwirtschaftet die Stadt einen Ergebnisbeitrag – in Höhe einer beihilferechtlich angemessenen Marge, die die Risikostruktur der jeweiligen Finanzierungsvariante berücksichtigt – der dem Haushaltssicherungskonzept dient. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Ausschüttung auf den über die Kapitalrücklage zugeführten Teil Kapitalertragsteuer auslöst. Diese mindert den bei der Stadt ankommenden Betrag und wirkt sich damit negativ auf die effektive Marge und die Deckung der Finanzierungskosten aus. Dies ist bei der Bemessung

der Ausschüttung zu berücksichtigen. Die zum 30.06.2028 vorgesehene Eigenkapitaleinlage in Höhe von 26,58 Mio. € ist im Haushaltsplan des entsprechenden Jahres zu veranschlagen. Die Maßnahme ist Teil des Haushaltssicherungskonzeptes (Maßnahme 31).

Zeitplan

13.07.2026	Durchführungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wuppertal
bis 31.07.2026	Gewährung des Gesellschafterdarlehens, Beendigung des Cash-Poolings
bis 30.04.2027	Auszahlung der 1. Tranche des Nachrangdarlehens (12,5 Mio. €)
30.06.2028	Eigenkapitaleinlage in die Kapitalrücklage (26,58 Mio. €), Ablösung des Gesellschafterdarlehens
bis 30.06.2030	Auszahlung der 2. Tranche des Nachrangdarlehens (12,5 Mio. €)