

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2007-04-18

Dezernat/ Amt: Gesellschaft für
Beteiligungsverwaltung
Bearbeiter: Dr. Wolf; Frau Nagengast
Telefon: 633 - 1171

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

öffentlich

01565/2007

Beratung und Beschlussfassung

Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Ausschuss für Finanzen und Rechnungsprüfung
Ausschuss für Soziales und Wohnen
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH - städtische Eigengesellschaft
Hier: Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft der WGS

Beschlussvorschlag

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft der WGS, zunächst vorrangig mit der Option einer Minderheitsbeteiligung bis zu 49 % als auch nachrangig der Option des Verkaufs eines Teilportfolios über 5000 Wohneinheiten Verkaufsverhandlungen fortzusetzen.
2. Den Kriterien für die Bewertung und den Vergleich der Angebote der Kaufinteressenten wie folgt wird zugestimmt:
 - Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft der WGS und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
 - Nachweis eines längerfristigen wohnungswirtschaftlichen Engagement
 - Zügige Auflösung des Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus der WGS
 - Bestandsschutz für das Unternehmen am Standort Schwerin
 - Wahrung der Einflussnahme der LHSN auf sozial- und wohnungspolitische Ziele der WGS
 - Wahrung der Mieterinteressen
 - Wahrung der städtebaulichen Ziele der LHSN
 - Höhe des monetären Beitrags für den kommunalen Haushalt (Kaufpreis/Eigenkapitalverzinsung p.a.)
 - Minimierung des finanziellen Risikos der LHSN (verbürgte Darlehen)
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Verkaufsverfahren nach Auswertung der indikativen Angebote auf die Option zu beschränken, die die Kriterien gemäß Beschlusspunkt 1 am besten erfüllt und die Verkaufsverhandlungen mit den Bietern

für die ausgewählte Option abschlussreif zu Ende zu führen.

4. Die endgültig verhandelten Verträge sind der Stadtvertretung abschließend zur Entscheidung vorzulegen.
5. Das Verfahren wird von einem Beirat begleitet. Der Beirat wird ermächtigt, im Auftrag der LHSN und in Abstimmung mit der WGS die Ausschreibung für die externe Beratung durchzuführen und die Vergabe vorzunehmen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die WGS ist das größte Wohnungsunternehmen mit ca. 14.500 Wohneinheiten (WE) in der LHSN. Die Gesellschaft ist wie fast alle ostdeutschen Wohnungsunternehmen wegen der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie des damit verbundenen Bevölkerungsrückgangs von den Auswirkungen des hohen Wohnungsleerstands betroffen und den Finanzierungslasten der Modernisierungsaufwendungen vor 2000 ausgesetzt. Insbesondere spiegelt sich das in der Liquiditätssituation der Gesellschaft wider. Ein Unternehmenssicherungskonzept (USK) ist seit 08.04.2005 in Kraft und wird laufend an die aktuelle Situation der Gesellschaft angepasst. Es soll mit seinen von der Geschäftsführung und der Gesellschafterin eingeleiteten Maßnahmen zur Stabilität der wirtschaftlichen Situation beitragen.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage der LHSN sind neben den im USK veranschlagten und bereits umgesetzten Barkapitalzuführungen in Höhe von 10,7 Mio. € und den übernommenen Haftungsrisiken der LHSN aus der Übernahme von Bürgschaften in Höhe von 105,7 Mio. € (Stand 31.12.2006) für aufgenommene langfristige Darlehen der WGS die Möglichkeiten der Gesellschafterin, das Unternehmen finanziell zu unterstützen, erheblich eingeschränkt.

Trotz der bereits erreichten Ergebnisse aus der aktiven Arbeit mit dem USK wird es der WGS allein nicht gelingen, den Modernisierungs- und Instandhaltungsstau aufzulösen sowie den von der Gesellschafterin erwarteten Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Das zeigt sich darin, dass die WGS nicht wie Wohnungsunternehmen üblicherweise in Höhe der Abschreibungen zugunsten einer stabilen Bilanz investiert als auch die Instandhaltung in Höhe des vorgeschriebenen Umfangs gemäß II. Berechnungsverordnung (II.BV) nicht voll realisiert. 2006 wurden Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche von 60 % bezogen auf die II.BV aufgewendet.

Wettbewerbsfähig bleibt die WGS nur dann am Markt, wenn sie in die Lage versetzt wird, einerseits den v. g. Anforderungen gerecht zu werden und andererseits den veränderten Wohnwünschen und Wohnbedürfnissen ihrer Mieter nachkommen kann. Dabei spielt eine aktive Umbaupolitik im vorhandenen Wohnungsbestand (siehe Modellquartier Talliner/Vidiner Straße) die entscheidende Rolle.

Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes und der immer noch aktuell günstigen Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Abschluss einer möglichen Transaktion zur Veräußerung von Wohnportfolien wurde am Markt die Veräußerung eines Teilportfolios als auch alternativ der Verkauf von bis zu 100 % der Geschäftsanteile der WGS geprüft.

Unter Mitwirkung der HSH N Real Estate GmbH fand ein Interessenbekundungsverfahren statt, das mit der Auswertung indikativer Angebote im Januar 2007 abschloss. Für beide Varianten fanden sich Interessenten, Finanzinvestoren aber auch Investoren, die Wohnungsbestände langfristig halten und weiterentwickeln. Die Aussicht einer vollständigen Privatisierung ist jedoch sowohl in der Bevölkerung als auch in der Stadtvertretung bereits

auf erheblichen Widerspruch gestoßen. Sie erscheint wirtschaftlich zur Erreichung der beschriebenen Ziele auch nicht notwendig. Denn einerseits wurden auch für einen Teilportfolioverkauf von 5000 WE wirtschaftlich attraktive indikative Angebote abgegeben. Zum anderen zeichnet sich ab, nicht zuletzt durch entsprechende Projekte in Greifswald, dass auch die Privatisierung einer Minderheitsbeteiligung am Markt platzierbar ist. Eine Minderheitsbeteiligung kann mit Verkauf von Gesellschafteranteilen durch die LHSN als auch durch die Übernahme von neu geschaffenen Anteilen im Wege der Kapitalerhöhung erfolgen. Diese Lösung würde den unveränderten Fortbestand der WGS mit der Chance verbinden, gemeinsam mit einem Partner die Weiterentwicklung und wirtschaftliche Konsolidierung voran zu treiben.

Daher wird vorgeschlagen, eine erneute Marktansprache zu führen, die vorrangig für einen Verkauf von bis zu 49 % Gesellschafteranteile an der WGS und nachrangig für den eines Teilportfolioverkaufs von 5000 WE ausgerichtet ist. Auf der Basis der Auswertung indikativer Angebote soll dann vor der Aufforderung zur Abgabe verbindlicher Angebote eine Festlegung auf die eine oder andere Verkaufsvariante erfolgen.

Die Kriterien zur Bewertung und Vergleichbarkeit der Angebote sowie zur Auswahl der Angebotsvarianten sind:

- Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft der WGS und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
- Nachweis eines längerfristigen wohnungswirtschaftlichen Engagements
- Zügige Auflösung des Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus der WGS
- Bestandsschutz für das Unternehmen WGS am Standort Schwerin
- Wahrung der Einflussnahme der LHSN auf sozial- und wohnungspolitische Ziele der WGS
- Wahrung der Mieterinteressen
- Wahrung der städtebaulichen Ziele der LHSN
- Höhe des monetären Beitrags für den kommunalen Haushalt (Kaufpreis/Eigenkapitalverzinsung p. a.)
- Minimierung des finanziellen Risikos der LHSN (verbürgte Darlehen).

Nach Auswertung der verbindlichen Angebote werden mit den Bietern der besten Angebote Vertragsverhandlungen aufgenommen und bis zur Abschlussreife geführt. Die endgültig verhandelten Verträge werden der Stadtvertretung zur Entscheidung vorgelegt.

Das Verfahren wird von einem Beirat begleitet. Bei der Vorbereitung und Umsetzung des Beschlusses soll eine Beratungsgesellschaft mit einbezogen werden. Die Beauftragung erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat. Die Finanzierung des Beratungsunternehmens übernimmt die WGS.

2. Notwendigkeit

-

3. Alternativen

-

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

-

5. Finanzielle Auswirkungen

-

6. Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern*

* zutreffendes ankreuzen

- Der Aufbaustab für den Kreis Westmecklenburg ist gem. den Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006, § 79 Abs. 4, zu hören.
- Eine Anhörung des Aufbaustabes für den Kreis Westmecklenburg ist gem. den Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006, § 79 Abs. 4, nicht erforderlich.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:

-

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:

-

Anlagen:

keine

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister