

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0851/2011

Auskunft erteilt:

Frau Westphal

Ruf:

492-5902

E-Mail:

Westphal@stadt-muenster.de

Datum:

23.11.2011

Betrifft

Wirtschaftspläne der Kommunalen Stiftungen für das Jahr 2012

Beratungsfolge

06.12.2011 Stiftungskommission

14.12.2011 Hauptausschuss

14.12.2011 Rat

Vorberatung

Vorberatung

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die in der **Anlage 2** beigefügten Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2012 der von der Stadt Münster verwalteten rechtlich selbständigen Stiftungen

**Magdalenenhospital, Siverdes, Vereinigte Pfründnerhäuser, Pfründnerhaus Kinderhaus,
Bürgerwaisenhaus und Zumsande-Plönies**

und der rechtlich unselbständigen Stiftungen

Friedrich und Irmgard Buschmann, Generalarmenfonds und Hüfferstiftung

sowie der Eigentümergemeinschaften

**288 Wohnungen Münster-Coerde, Altenzentrum Klarastift, Gesundheitshaus,
Altenwohnungen Finkenstraße und Altenwohnungen Kirchhoffweg**

werden genehmigt.

Kosten/Folgekosten

Die wirtschaftlichen Konsequenzen werden in den Einzelwirtschaftsplänen der jeweiligen Stiftung ersichtlich; der städtische Haushalt ist nicht betroffen.

Begründung:

1. Wirtschaftsjahr 2012 / Kumulierte Werte

Zusammenfassend lässt sich für die Wirtschaftsplanungen der Kommunalen Stiftungen für das Jahr 2012 feststellen, dass auch bei kaufmännisch sehr vorsichtiger Planung - insbesondere für die Erträge aus den Kapitalanlagen - die Ergebnisse aus der Vermögensverwaltung insgesamt

wieder ansteigen. Zusammen mit nochmals reduzierten Aufwendungen für die Stiftungszweckerfüllung können die bestehenden hohen Mittelvorgriffe generell sukzessive wieder zurückgeführt werden. Aufgrund der bekannten Auswirkungen durch die Sanierungsmaßnahme in Coerde gilt dies (planmäßig) nicht für die Stiftung Siverdes, hier ist die Trendwende erst nach wieder einsetzender Gewinnbeteiligung ab dem Jahr 2015 zu erwarten.

Der kumulierte **Überschuss aus der Vermögensverwaltung** von Stiftungsimmobilien und -kapital wird danach in 2012 rd. 690 TEUR betragen (Plan 2011: 620 TEUR, Ist 2010: rd. 1.080 TEUR).

Zur **Verwirklichung der Stiftungszwecke** durch Aktivitäten im Programm-, Projekt- und Förderbereich sind für 2012 insgesamt rd. 474 TEUR in die Planungen eingeflossen (Ist 2010: rd. 609 TEUR; Plan 2011: 586 TEUR).

Aufgrund der bereits bestehenden **Verlustvorträge** aus den Vorjahren werden auch nach Abschluss des Geschäftsjahres 2012 bis auf die Hüfferstiftung und die Stiftungen Friedrich und Irmgard Buschmann sowie Zumsande-Plönies alle kommunalen Stiftungen weiterhin Verlustvorträge in unterschiedlicher Höhe ausweisen; kumuliert über alle Stiftungen betragen diese rd. 944 TEUR (Ist 2010: Defizit von rd. 923 TEUR; Plan 2011: Defizit von 970 Euro).

In komprimierter Form sind für einen ersten **Gesamtüberblick** die wesentlichen Eckdaten der Wirtschaftspläne 2011 in tabellarischer Form den Einzelplänen vorangestellt (Anlage 1).

1.1 Vermögensverwaltung / Immobilien

Die Kommunalen Stiftungen werden im Jahr 2012 insgesamt wieder rd. 1,8 Mio. Euro in die Instandhaltung ihrer Immobilien investieren.

Davon entfallen auf die laufende Instandhaltung der mehr als 900 Stiftungswohnungen rd. 490 TEUR; in Höhe von rd. 1.352 TEUR sind zusätzliche Sondermaßnahmen berücksichtigt.

So werden im Rahmen der Großsanierung der 288 Sozialwohnungen im Stadtteil Coerde mit rd. 1,2 Mio. Euro die beiden letzten Punkt(hoch)häuser an der Königsberger Straße fertig gestellt werden, bevor in den Jahren 2013 und 2014 die Sanierung der restlichen dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser erfolgt. Die rd. 5,2 Mio. Euro teure Gesamtmaßnahme ist eigenkapitalfinanziert geplant, so dass bis zum Jahr 2015 über sechs Jahre keine Gewinnausschüttungen an die Eigentümerstiftungen möglich sind (vgl. Ratsvorlage Nr. V/0966/2008).

Zusätzlich wird die Stiftung Siverdes im Jahr 2012 rd. 30 TEUR in den weiteren Austausch von Holzfenstern am Christoph-Bernhard-Graben investieren.

Die Eigentümergemeinschaft der Altenwohnungen am Klarastift wird mit 10 TEUR den notwendigen Austausch der Bodenbelege im Bereich der Kegelbahn finanzieren.

Für erste bauliche Optimierungen im Gesundheitshaus, die im Kontext mit Maßnahmen zu einer insgesamt wirtschaftlicheren Betriebsführung und besseren Auslastung des Hauses stehen, wurden 100 TEUR vorbehaltlich einer separaten Beschlussfassung durch die politischen Gremien in den Wirtschaftsplan 2012 eingestellt (vgl. Ratsvorlage Nr. V/0873/2011).

1.2 Vermögensverwaltung / Kapitalanlagen

In den ersten drei Quartalen 2011 konnte die externe Vermögensverwaltung, trotz der weiterhin angespannten Kapitalmarktsituation, durch eine Reduzierung der Risiken größere Verluste im Jahr 2011 vermeiden. Per 30.09.2011 beläuft sich die Performance für das Jahr 2011 auf ca. -3,0 Prozent. Seit Beginn der externen Vermögensverwaltung im Februar 2007 beträgt der Wertzuwachs knapp 5,50 Prozent. Im gleichen Zeitraum haben sich europäische Aktienstandardwerte (Euro Stoxx 50) ungefähr halbiert.

Teile des nur niedrig verzinst angelegten liquiden Kapitals wurden bereits im Jahr 2010 mit der Garantie für attraktive Renditen in die Gewinnung von Solarenergie umgeschichtet (vgl. Ratsvorlage Nr. V/0260/2010).

Die Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser hat in diesem Kontext neben ihren beiden Anlagen auf Tiefgaragendächern zum 30.09.2011 zwei weitere Fotovoltaikanlagen auf Gebäudedächern ihrer Eigentümergemeinschaft in Coerde in Betrieb genommen.

Die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen wird die Stiftungskommission im Laufe des Jahres 2012 mit der Entscheidung zur weiteren Handhabung der externen Vermögensverwaltung befassen.

1.3 Stiftungszweckerfüllung

Die Stiftungsaktivitäten der Kommunalen Stiftungen werden mit insgesamt rd. 474 TEUR (Plan 2011: rd. 586 TEUR) weiter abgesenkt. Neben der Beibehaltung des eingeschlagenen stringenten Konsolidierungskurses in der Stiftungszweckerfüllung wirken sich nunmehr insbesondere die Reorganisationsmaßnahmen für das Gesundheitshaus aus, die in der Wirkung eine Reduzierung früherer Defizite um rd. 70 TEUR auf noch rd. 50 TEUR bedeuten.

Erstmals werden nun auch bei den Stiftungen Magdalenenhospital und Siverdes die Mittelverwendungen wieder durch die zurzeit erzielbaren Überschüsse aus ihren Vermögensverwaltungen gedeckt.

2. Konsolidierung

Die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen verfolgt seit 2008 konsequent das Ziel einer stringenten Konsolidierung und ist mit verschiedensten Maßnahmen sowohl im Rahmen der Vermögensverwaltung als auch im Bereich der Stiftungszweckerfüllung um die Rückführung der teilweise sehr hohen Verlustvträge bemüht.

Diese Konsolidierungsbemühungen umfassen neben einer deutlicheren Trennung zwischen dem rein ertragsorientiertem Vermögensmanagement und der Stiftungszweckerfüllung auch die schärfere Profilierung der einzelnen Stiftungen gemäß ihrer jeweiligen Stiftungszwecke.

Die **Immobilienverwaltung** ist noch bis einschließlich 2014 durch die seit 2009 andauernde Großsanierung des Wohnungsbestandes in Coerde besonders belastet. Das bedeutet spürbare Ertragseinbußen für die Eigentümerstiftungen. Nichtsdestotrotz sind alle Investitionen in die Immobiliensubstanz wichtig für die Qualitätssicherung der Wohnungen und dienen der langfristigen Sicherung kontinuierlicher Mieterträge.

Mit der Stiftungskommission wurde in einer Sondersitzung am 10.02.2011 u. a. vereinbart, ein ertragsorientiertes Immobiliencontrolling zu installieren und die Rentabilitäten des Immobilienportfolios mit Zielvereinbarungen zu hinterlegen. Entwicklungspotentiale und Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand der Kommunalen Stiftungen sollen frühzeitig erkennbar werden, um das Portfolio der Kommunalen Stiftungen kontinuierlich zu optimieren. Grundlagen u. a. sind hierfür die Verkehrswertgutachten der Stiftungsimmobilien, die bis Mitte 2012 vorliegen sollen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die bestehenden Verlustvträge bei den Kommunalen Stiftungen in den kommenden Jahren sukzessive wieder zurückgeführt werden. Für die vier an der Großsanierung in Coerde beteiligten Stiftungen liegen dazu mittelfristige Planungen vor. So werden – unter ansonsten unveränderten Bedingungen und auf der Basis einer kaufmännisch vorsichtigen Planung - die Stiftungen Siverdes und Pfründnerhaus Kinderhaus ab dem Jahr 2018 wieder eine freie Finanzspitze ausweisen können, die Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser ab 2016 und die Stiftung Magdalenenhospital – allerdings noch ohne Berücksichtigung anstehender weiterer Immobiliensanierungen – ab 2013.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

Tabellarische Zusammenfassung der wirtschaftlichen Eckdaten 2012

Wirtschaftspläne der Kommunalen Stiftungen und ihrer Eigentümergemeinschaften für 2012