

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0921/2012
Auskunft erteilt: Frau Westphal
Ruf: 492-5902
E-Mail: Westphal@stadt-muenster.de
Datum: 20.11.2012

Betrifft

Wirtschaftspläne der Kommunalen Stiftungen für das Jahr 2011

Beratungsfolge

06.12.2012	Stiftungskommission	Vorberatung
12.12.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
12.12.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

Die in der **Anlage 2** beigefügten Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2013 der von der Stadt Münster verwalteten rechtlich selbstständigen Stiftungen

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

und der rechtlich unselbstständigen 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. Besonderheit für 2013 und 2014: Umfassendere Sanierung von 144 Wohnungen im Stadtteil Coerde

Die grundlegende Besonderheit in der Wirtschaftsplanung ab 2013 ist eine entgegen der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2008 wesentlich umfassendere energetische Sanierung von 144 Wohnungen im Stadtteil Coerde, die deutliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Eigentümerstiftungen haben wird.

Mit der Vorlage Nr. V/0966/2008 wurde die Eigenkapital finanzierte Grundsanierung aller 288 stiftungseigenen Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von 5,2 Mio. Euro beschlossen und in die Wirtschaftsplanungen der beteiligten Eigentümerstiftungen integriert. Bislang wurden in den Jahren 2009 bis 2012 die sechs sechsgeschossigen Punkthäuser mit geplanten Gesamtkosten von rd. 3,6 Mio. Euro saniert. Für die Jahre 2013 und 2014 war zunächst vorgesehen, die noch verbleibenden 144 Wohnungen in den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zu modernisieren und nur geringfügig energetisch zu sanieren. Ursprünglich waren Baderneuerungen und die Dämmung von Keller- und obersten Geschossdecken mit einem Investitionsvolumen von rd. 1,6 Mio. Euro für 2013/14 geplant.

Die aktuelle Empfehlung der Wohn- und Stadtbau GmbH, die die Maßnahme fachlich begleitet, geht dahin, für die 144 Wohnungen weiter reichende energetische Sanierungen durchzuführen, die mindestens das Niveau eines „KfW-Effizienzhauses 115“ auf Basis der geltenden Energieeinsparverordnung erreichen. Mit den zusätzlichen Maßnahmen - u. a. Wärmedämmverbundsystem sowie Optimierung der Fernwärmeanschlüsse – belaufen sich die Kostenschätzungen nunmehr auf insgesamt rd. 4,4 Mio. Euro verteilt auf die Jahre 2013 und 2014.

Die Hälfte des Investitionsvolumens wird (über fünf Jahre) über das zinsgünstige ‚CO₂-Gebäudesanierungsprogramm‘ des Bundes finanziert, das zusätzlich mit einem Tilgungszuschuss von 2,5 Prozent versehen ist (KfW-Förderprogramm).

Das bedeutet, dass mit wieder einsetzenden Gewinnausschüttungen an die vier Eigentümerstiftungen erst wieder ab etwa 2019 gerechnet werden kann (ursprüngliche Planung 2015).

Den aktuellen Wirtschaftsplanungen liegt als Mindeststandard das KfW-Maßnahmenpaket „Effizienzhaus 115“ zugrunde. Zurzeit laufen noch weitere Untersuchungen, ob mit stiftungsseitig finanziell noch vertretbarem Mitteleinsatz auch der energetische Standard eines „KfW-Effizienzhauses 100“ erreicht werden kann. Die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen wird zeitnah über die weiteren Entwicklungen berichten bzw. ggf. in 2013 eine geänderte bzw. angepasste Wirtschaftsplanung vorlegen.

2. Wirtschaftsjahr 2013 / Kumulierte Werte

Zusammenfassend lässt sich für die Wirtschaftsplanungen der Kommunalen Stiftungen für das Jahr 2013 feststellen, dass auch bei kaufmännisch vorsichtiger Planung die Ergebnisse aus der Vermögensverwaltung insgesamt weiterhin ansteigen. Zusammen mit den konsolidierten Aufwendungen für die Stiftungszweckerfüllung können – mit Ausnahme der Stiftung Siverdes - noch bestehende Mittelvorgriffe sukzessive weiter zurück geführt werden.

Der kumulierte **Überschuss aus der Vermögensverwaltung** von Stiftungsimmobilien und -kapital wird danach in 2013 rd. 780 TEUR betragen (Plan 2012: 690 TEUR, Ist 2011: rd. 910 TEUR).

Zur **Verwirklichung der Stiftungszwecke** durch Aktivitäten im Programm-, Projekt- und Förderbereich sind für 2013 insgesamt rd. 500 TEUR in die Planungen eingeflossen (Plan 2012: 470 TEUR; Ist 2011: rd. 550 TEUR).

Aufgrund ihrer **Verlustvorträge** aus den Vorjahren werden auch nach Abschluss des Geschäftsjahres 2013 die Stiftungen Pfründnerhaus Kinderhaus, Bürgerwaisenhaus, Siverdes und Generalarmenfonds weiterhin Verlustvorträge in unterschiedlicher Höhe ausweisen; kumuliert über alle Stiftungen betragen diese rd. 640 TEUR (Plan 2012: Defizit von rd. 740 Euro; Ist 2011: Defizit von rd. 760 TEUR).

Zusätzlich weist die Eigentümergemeinschaft der 288 Wohnungen in Münster-Coerde in den Jahren 2013 bis 2018 die sanierungsbedingten Unterdeckungen von bis zu 2,6 Mio. Euro aus (bei Sanierungsstandard „Effizienzhaus 115“), die sie ohne Verlustübernahme durch die Eigentümerstiftungen aus eigener Kraft (ihren Mieterträgen) ab 2019 wieder ausgeglichen haben wird.

In komprimierter Form sind für einen ersten **Gesamtüberblick** die wesentlichen Eckdaten der Wirtschaftspläne 2013 in tabellarischer Form den Einzelplänen vorangestellt (Anlage 1).

2.1 Vermögensverwaltung: Immobilien und Kapital

Die Kommunalen Stiftungen werden im Jahr 2013 insgesamt rd. 2.735 TEUR in die Instandhaltung ihrer **Immobilien** investieren.

Davon entfallen auf die laufende Instandhaltung der mehr als 900 Stiftungswohnungen rd. 500 TEUR; in Höhe von rd. 2.235 TEUR sind Sondermaßnahmen berücksichtigt.

So wird neben der weiteren Sanierung von 72 Wohnungen an der Gleiwitzer Straße und an der Dachsleite im Stadtteil Coerde (siehe Punkt 1) die Stiftung Siverdes im Jahr 2013 weitere rd. 30 TEUR in den kontinuierlichen Austausch von Holzfenstern Am Christoph-Bernhard-Graben investieren.

Für weitere bauliche Optimierungen im Veranstaltungsbereich des Gesundheitshauses in der vierten Etage, wurden bereits im letzten Jahr 337 TEUR in den Finanzplan für das Jahr 2013 eingestellt (vgl. Ratsvorlage Nr. V/0873/2011). Zurzeit sind die Auswirkungen der Konsolidierungserfordernisse des städtischen Haushalts auf einzelne Mieterinnen und Mieter und auch auf die Eigentümerstiftungen noch nicht abzuschätzen. Daher wird über Art und Umfang weiterer Umbau- und Optimierungsmaßnahmen erst im Anschluss an die Verabschiedung des städtischen Haushalts Anfang 2013 entschieden werden können.

Das (Stiftungs)**Kapital** in der externen Vermögensverwaltung verzeichnet seit Beginn der externen Vermögensverwaltung im Februar 2007 einen Wertzuwachs von rd. 13,30 Prozent oder 1,84 Mio. Euro; dies entspricht einer jährlichen Performance von ca. 2,25 Prozent.

2.2 Stiftungszweckerfüllung

Die Stiftungsaktivitäten der Kommunalen Stiftungen werden in 2013 ein Volumen von insgesamt rd. 500 TEUR umfassen, die im Wesentlichen durch die Stiftungen Magdalenenhospital (219 TEUR) und Siverdes (270 TEUR) entfaltet werden.

Dabei ist die **Stiftung Magdalenenhospital** mit 150 TEUR schwerpunktmäßig mit unterstützenden Hilfen für ältere Menschen befasst (Stiftungsprofil ‚Wohnen und Leben im Alter‘) sowie mit dem Defizitausgleich aus dem Betrieb des Gesundheitshauses (rd. 70 TEUR).

Die **Stiftung Siverdes** hat ihren Fokus mit insgesamt 250 TEUR nachhaltig auf der Förderung des Bürgerschaftlichen Engagements und der Freiwilligenarbeit.

Vorbehaltlich der politischen Beschlussfassung wurde das Budget der FreiwilligenAgentur ab 2013 auf jährlich 140 TEUR angehoben. Vor vier Jahren wurde mit der Vorlage Nr. V/0777/2008 der Ansatz für die Arbeit der FreiwilligenAgentur auf zunächst 120 TEUR Euro pro Jahr festgesetzt. Das erweiterte Aufgabenspektrum (u. a. FreiwilligenAkademie, Ausweitung der Ehrenamtsfelder, Förderung von Unternehmensengagement) wurde umgesetzt. Alle Stellen der FreiwilligenAgentur sind inzwischen dauerhaft besetzt; zusätzlich belasten (tarifliche) Personalkostensteigerungen das Budget, so dass eine Aufstockung auf jährlich 140 TEUR erforderlich wurde.

Die **Stiftung Bürgerwaisenhaus** weist als Aufwand im Sinne ihres Stiftungszwecks lediglich den Eigenanteil für das Projekt der ‚Mitmachpaten‘ aus (rd. 5 TEUR), das bis Ende 2013 durch Mittel der Sparkassen(gewinn)ausschüttung finanziert wird. Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgreichen Spendenakquise ist für die laufende Finanzierung der Einzelanträge aus dem Stiftungsfonds ‚Mitmachkinder‘ auch im Jahr 2013 kein zusätzlicher Einsatz von Stiftungsmitteln erforderlich.

Die **Stiftung Generalarmenfonds** wird – trotz ihres hohen Mittelvorriffs – mit 10 TEUR auch in 2013 die Möglichkeit aufrecht erhalten, individuelle Einzelfallhilfen leisten zu können.

Zusammenfassend bleibt fest zuhalten, dass die bestehenden Verlustvorträge bei den Kommunalen Stiftungen in den kommenden Jahren sukzessive wieder zurück geführt werden. Bis auf die Stiftung Siverdes gilt dies auch für die an der Großsanierung in Coerde beteiligten Stiftungen, trotz ihres Verzichts auf eine Gewinnbeteiligung aus dieser Eigentümergemeinschaft bis zum Jahr 2019.

Der seit 2008 eingeschlagene Konsolidierungskurs der Kommunalen Stiftungen wird auch im Bereich der Stiftungszweckerfüllung auf dem jetzigen Niveau fortgeführt; neue Programm- und Projektaktivitäten können noch nicht entfaltet werden.

Auch mittelfristig wird der Schwerpunkt auf der Sanierung von Stiftungsimmobilien liegen müssen, denn diese Investitionen sind unabdingbar für die Qualitätssicherung der Wohnungen und dienen der langfristigen Sicherung kontinuierlicher Miet- und Stiftungserträge.

Mit der Vorlage Nr. V/0866/2012 schlägt die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen dem Rat vor, die **Stiftung Zumsande-Plönies** mit Wirkung vom 01.01.2013 aufzuheben und als Stiftungsfonds in die Stiftung Bürgerwaisenhaus zu überführen. Vorbehaltlich der Entscheidung des Rates erfolgt die Umsetzung des Beschlusses zu den Wirtschaftsplänen 2014 bzw. zum Jahresabschluss 2013.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 - Tabellarische Zusammenfassung der wirtschaftlichen Eckdaten 2013

Anlage 2 - Wirtschaftspläne der Kommunalen Stiftungen und ihrer Eigentümergemeinschaften für 2013

Die Anlage 2 können Sie unter

<https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/gr0040.php> einsehen; bitte das entsprechende Gremium und die Vorlage wählen.