

**Stand
19.10.2015**

Managementkontrakt

**Zwischen der Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH und
der Gesellschafterin Stadt Münster**

1. Präambel

Mit den Regelungen dieser Vereinbarung werden die Erwartungen beschrieben, die die Gesellschafterin an die Gesellschaft hat. Es wird zudem fixiert, wie die beiden Partner dazu beitragen können, diese gesetzten Ziele zu erreichen.

Im ersten Teil der Vereinbarung werden zeitlich dauerhafte Regelungen im strategischen Sinne inhaltlich und qualitativ formuliert. Im zweiten Teil werden zeitlich befristete Regelungen hinsichtlich bestimmter Qualitäts- und Quantitätsziele für die Laufzeit der Vereinbarung bestimmt.

In besonderer Weise wird die Beziehung zwischen der Gesellschaft und der Stadt Münster und ihre Stellung im Stadtkonzern Münster bereits durch die Einordnung in das Informationscluster B und in das Steuerungscluster IV (laut Ratsbeschluss vom 05.11.2014 (V/0756/2014)) deutlich. Die Partner sind sich über diese Zuordnung einig. Damit unterliegt die Wohn+Stadtbau GmbH einer halbjährlichen Berichtspflicht und gilt als Gewinnbeteiligung mit Wettbewerb.

Durch diese Vereinbarung wird den Beteiligungsgrundsätzen und der Rahmenrichtlinie für die Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex) Rechnung getragen.

2. Gesellschaftszweck

Als Gesellschaftszweck wird im Gesellschaftsvertrag ausgeführt (Stand 07/02):

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.
2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten, veräußern, Erbbaurechte ausgeben und erwerben sowie Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten errichten und auch als Dienstleistungen betreuen.
3. Zur Erreichung des in Abs. 1 genannten Zweckes kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck dienen. Sie ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben, oder sich an solchen zu beteiligen.
4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach wirtschaftlichen Grundsätzen unter Wahrung der sozialen Belange im Sinne des Gesellschaftsvertrages.

3. Ziele

Im Folgenden werden die einzelnen Sach- sowie Finanzziele der Wohn+Stadtbau genannt. Alle Ziele sind aus den bisherigen Tätigkeiten, dem Gesellschaftsvertrag, dem Leitbild und aus den zukünftig zu übernehmenden Aufgaben abgeleitet.

3.1 Oberziele:

1. Nachhaltige Vermögensentwicklung durch ein ausgewogenes Verhältnis der Bewirtschaftung von Mietwohnungen, Projektentwicklungen, Neubau und Immobilienhandel
2. Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten
3. Wahrnehmung sozialer Verantwortung bei der Wohnraumversorgung
4. Verbesserung von Stadtteil- und Quartiersstrukturen unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung
5. Finanzkraft der Kommune stärken
6. Steuerung der Tochtergesellschaft Wohnungsgesellschaft Große Lodden nach den Vorgaben des Gesamtkonzerns Stadt Münster

3.2 Sachziele:

Die Ziele und Aufgaben der Wohn+Stadtbau ergeben sich vorrangig im städtebaulichen, wohnungspolitischen und wohnsozialen Bereich. Die Sachziele lassen sich wie folgt in die Kernbereiche untergliedern:

3.2.1 Hausbewirtschaftung

1. Wohnungsversorgung, bei der sowohl die Bedürfnisse der breiten Schichten der Bevölkerung als auch die Anliegen sozial und wirtschaftlich benachteiligter Personengruppen berücksichtigt werden.
2. Bestandspflege, Bestandsanpassung und Wohnumfeldgestaltung im Rahmen der bedarfsgerechten Instandhaltung und wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen, die die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichert, das Stadtbild erhält und pflegt und den MieterInnen einen größtmöglichen Nutzungs- und Substanzwert der Wohnungen bietet.

3.2.2 Bestandsveränderung / Bautätigkeit

1. Übernahme geeigneter Wohnungsbestände durch Ankauf oder im Rahmen einer Verwaltung, mit dem das wohnungspolitische Ziel der Stadt unterstützt wird, preisgünstigen Wohnraum für die o.g. Zielgruppen zu errichten und zu erhalten.
2. Nachfragegerechte Umwandlung von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen im Sinne der Quartiersaufwertung.
3. Baumaßnahmen in allen Formen durch:
 1. Baugebietsentwicklung: Grundstücksankauf, Vorbereitung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen (derzeit geplant z.B. Gelände Eschweiler)
 2. Projektentwicklungen von Grundstücken (z.B. Arnheimweg, York-Höfe) für unterschiedliche Wohnformen
 3. Neubau von besonderen Wohnformen (z.B. 60+, Wohnen für Jung und Alt)

4. Mieterprivatisierung zur sozialen Stabilisierung von Stadtteilen und zur Abschöpfung von zu hohen Angeboten
5. bezahlbare Eigentumsmaßnahmen
6. Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert)
7. Bau von Wohnanlagen und Sozialeinrichtungen für ältere und behinderte Bürger sowie besondere Zielgruppen
8. integrative Stadt(teil)entwicklung und Stadterneuerung zur Verbesserung des städtebaulichen Gesamtbildes
9. Pilotprojekte, von denen eine Signalwirkung für die Wohnungswirtschaft ausgeht
10. Sonstige Bauten als Ergänzung zum Wohnungsbau, die zur Innenstadtbelebung, Stadtteilpolitik und Infrastrukturverbesserung beitragen.

Weitere Projekte ergeben sich aus politischen Entscheidungen unter Beachtung von Bedarfsentwicklung und Wirtschaftlichkeit

4. Kooperation mit dem Amt für Immobilienmanagement im Hinblick auf
 1. Verwaltung unbebauter Flächen
 2. Bereitstellung von zukünftigen Ausgleichsflächen
 3. Entwicklung von Immobilien
 4. Ankauf von Immobilien und Grundstücken

3.2.3 Fremdverwaltung

1. Übernahme von Fremdverwaltungen im Bereich des Mietwohnungsbestandes und von Eigentumsverwaltungen nach dem WEG-Gesetz
2. Übernahme von kaufmännischer und technischer Bewirtschaftung von WE in Fremdverwaltung für den Bestand der Stiftungen und der Stadt Münster. Die zukünftige Entwicklung bei der Fremdverwaltung hängt weitestgehend von den Entscheidungen der Stadt Münster und der Stiftungen ab.

3.2.4 Sonstiges

1. Verbesserung der Organisationsstruktur
2. Erhaltung eines guten Betriebsklimas
3. Verbesserung der Beschäftigungssituation von schwerbehinderten Menschen

3.3 Finanzziele

Die Normierung bzw. Quantifizierung der Ziele und Nebenbedingungen erfolgt unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 3.1 und 3.2 allgemein beschriebenen Ausführungen. Die angegebenen Durchschnittswerte beziehen sich auf die Laufzeit des Managementkontraktes.

1. EK-Quote von durchschnittlich 20 %
2. Eigenkapitalrentabilität von 6 %
3. Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Eigenkapital x 100) durchschnittlich $\leq 400\%$
4. Unter nachhaltiger Sicherung der Unternehmenssubstanz soll eine angemessene Gewinnausschüttung an die Stadt Münster erfolgen.

Als Vorabgewinnausschüttungen werden als Orientierungsgröße vereinbart:

2016	2017	2018	2019	2020
3,5 Mio. €	3,5 Mio. €	3,5 Mio. €	3,7 Mio. €	3,7 Mio€

Die Höhe der Vorabgewinnausschüttungen steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Münster Grundstücke zu ihrem Verkehrswert in Form einer Kapitalzuführung an die W+S (Kapitalstärkung der W+S) überträgt. Aus heutiger Sicht sollte eine Einlage in Höhe von ca. 9 Mio. € geleistet werden, um die derzeit geplanten Finanzziele zu erreichen. Die Ausschüttung kann alternativ durch ein Grundstücksgeschäft ersetzt werden, bei dem stille Reserven in adäquater Höhe im Haushalt gehoben werden. Dies kann zur Bereinigung des Liegenschaftsportfolios eingesetzt werden.

Sollte die Kapitalstärkung in der Form der Grundstückeübertragung nicht möglich sein, ist die Ausschüttung zu senken, wenn die u.a. Orientierungsgrößen und die gem. Punkt 3.3, Abs. 1-3 aufgeführten Finanzziele eingehalten werden sollen.

5. Einhaltung der Jahresüberschüsse laut Wirtschaftsplanung und Erläuterung Soll/Ist-Abgleich.

Aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung werden in den Jahren 2016-2018 folgende Jahresüberschüsse erwartet:

2016	2017	2018	2019	2020
4,3 Mio. €	5,9 Mio. €	4,6 Mio. €		

Stand: Mittelfristige Finanzplanung, Vorlage HFA Nr. V/0909/2014 vom 17.11.2014

Orientierungsgrößen zur Zielerreichung:

Die unter 3.3 genannten Finanzziele können nur unter Einhaltung der hier genannten Orientierungsgrößen erreicht werden. Abweichungen von diesen Rahmenbedingungen haben Abweichungen bei den Ergebnissen und Kennzahlen zur Folge.

Hausbewirtschaftung

1. Mieterhöhungen der Bestandswohnungen um durchschnittlich 1-2 % p.a.
2. Durchschnittliche jährliche Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung von 15 €/m². Dazu zählen Kleininstandhaltung, geplante Großinstandhaltung und aktivierungsfähige Modernisierungen.

Bestandsveränderung / Bautätigkeit

1. Ankauf von geeigneten Beständen zur Erhaltung oder Weiterentwicklung
2. Verkauf von Beständen zur Bereinigung des Portfolios und Sicherung des Jahresergebnisses
3. Neubau von ca. 1.000 Einheiten (davon mindestens 30% öffentlich gefördert) bis 2020

Fremdverwaltung

1. Verwaltung der von W+S erstellten Einheiten als Erstverwalter

Sonstiges

1. Durchführung von Projekten zur Verbesserung der Organisationsstruktur
2. Maßnahmen zur Mitarbeiterqualifizierung
3. Veranstaltungen zur Mitarbeitermotivation und Erhaltung eines guten Betriebsklimas
4. Verbesserung der IT-Struktur (teilw. Modernisierung erforderlich)

Die W+S verfolgt das Ziel, die Kenngrößen bis 2020 zu erreichen und die Voraussetzungen für die nachhaltige Einhaltung der Ziele in den Folgejahren zu schaffen.

Hinweis: Bezüglich der Flächen der (ehemaligen) York-Kaserne und der Oxford-Kaserne wird auf die Beschlüsse des Rates vom 10.07.2013 (V/0177/2013) sowie vom 02.04.2014 (V/0032/2014) verwiesen. Eine finale Entscheidung bezüglich des Ankaufs und der Entwicklung dieser Flächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, nach erfolgter, ausreichender Prüfung durch die Stadt Münster und die W+S.

Im Rahmen der Berichterstattung im Aufsichtsrat wird anlassbezogen zur Zielerreichung berichtet.

4. Laufzeit der Vereinbarung

Diese Vereinbarung hat, beginnend am 01.01.2016, eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Vereinbarungspartner verpflichten sich, spätestens ein Jahr vor Ablauf der Vereinbarung mit erneuten Verhandlungen über die Verlängerung der Vereinbarung zu beginnen.

Dabei ist zur Realisierung des Gesellschaftszweckes sowie der allgemeinen Aufgaben der Gesellschaft und zur Erreichung der Ziele ein aktuelles Strategiekonzept für die mittelfristige Unternehmensentwicklung im Aufsichtsrat zu beraten. Dieses Strategiekonzept dient als Basis für die Ableitung von jährlich zu fixierenden Leistungs- und Finanzziele für die Zukunft.

5. Sonstige Regelungen

1. Für das Berichtswesen gelten die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien für Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex).
2. Die Wohn+Stadtbau GmbH unterliegt der halbjährlichen Berichtspflicht.
3. Der Sachstand bei der Umsetzung der zeitlich befristeten Ziele ist von der Geschäftsführung mindestens einmal pro Jahr im Aufsichtsrat vorzustellen und zu beraten.

Münster, den

Für die Wohn+Stadtbau GmbH

Für die Stadt Münster

.....
Sandra Wehrmann
Geschäftsführerin

.....