



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Finanzen und
Beteiligungen

09.03.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Rothermundt

Telefon: 492-2006

Rothermundt@stadt-
muenster.de

Betrifft

Antrag an den Rat Nr. A-R/0021/2018 - Ein Vorkaufsrecht für die Stadt Münster bei Immobilienverkäufen städtischer Gesellschaften

Beratungsfolge

18.03.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
25.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die stadtstrategische Einflussnahme des Rates und seiner Ausschüsse bei der Veräußerung von Grundstücken der städtischen Beteiligungen bereits heute sichergestellt ist.
2. Die Stellungnahme der Stadtwerke Münster GmbH (Anlage 1) zum Ratsantrag A-R/0021/2018 (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Antrag wird abgelehnt und ist damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Bei Ablehnung des Antrages entstehen keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Mit dem Antrag an den Rat Nr. A-R/0021/2018 der SPD-Ratsfraktion soll die Stadt Münster ihre Tochtergesellschaften verpflichten, ihr bei jedem Verkauf eines Grundstücks aus dem Besitz der Gesellschaft zunächst ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Ausgenommen von dieser Regel soll die WFM GmbH bleiben. Mit dem Antrag soll ein den städtischen Interessen entgegenstehender Verkauf von Grundstücken und Immobilien verhindert werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Verkauf von Grundstücken und Immobilien durch die Stadtwerke Münster GmbH nicht zum Kerngeschäft der Gesellschaft gehört (s. Anlage 1), jedoch für weitere unmittelbare Beteiligungen der Stadt Münster, insbesondere für die Wohn + Stadtbau GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, AirportPark FMO GmbH, GML Gewerbepark Münster Loddenheide GmbH, KonvOY GmbH und die WBI GmbH ausdrücklicher Gesellschaftszweck ist.

Nach relevanten Beschlüssen im Aufsichtsrat der Stadtwerke Münster GmbH gehen die Beschlussvorlagen erst nach Vorberatung durch den Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement (ALWF) zum Beschluss in den Haupt- und Finanzausschuss (HFA). Stimmt dieser dem Verkauf zu, so ermächtigt er den Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Münster GmbH die entsprechenden Beschlüsse zu fassen. Besteht die Absicht zu widersprechen, hat der HFA schon heute durch mehrheitliche Ablehnung der Beschlussvorlage diese Möglichkeit. Ohne den entsprechenden Ermächtigungsbeschluss des HFA kommt kein Grundstücksgeschäft der Stadtwerke Münster GmbH für Grundstücke mit einem Verkaufswert von über 200 T€ zu Stande.

Den übrigen relevanten Beteiligungen sowie mittelbar deren Tochterunternehmen ist der Verkauf von Grundstücken und Immobilien qua Gesellschaftsvertrag, teilweise als Kerngeschäft, vorgegeben, weshalb diesbezügliche Beschlussfassungen ausschließlich durch die satzungsgemäß besetzten Gesellschafterversammlungen, Aufsichtsräte bzw. Betriebsausschüsse vollzogen werden. Eine Zustimmung bzw. ein Widerspruch durch Gremien der Stadt Münster ist hier durch die Gesellschaftsverträge zwar nicht direkt vorgesehen, dennoch ist über die Besetzung der Überwachungsorgane der Einfluss der kommunalen Vertreter sichergestellt. Diese haben als Vertreter des Rates in den Gremien der Beteiligungen grundsätzlich die Interessen der Gemeinde zu verfolgen und sind an die Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse gebunden. Insofern besteht auch an dieser Stelle eine bereits umfassende Einflussmöglichkeit durch die politischen Vertreter der Stadt Münster.

Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechtes werden seitens der Stadt Grunderwerbsteuern und Kosten für die Grundbucheintragung für die Erwerbe im Sinne des Antrags anfallen. Ein Weiterverkauf bzw. die Vergabe von Grundstücken im Rahmen des Erbbaurechts wird nur mit entsprechend reduzierten Gewinnmargen für den städtischen Haushalt umsetzbar. Die Möglichkeit einer haushaltsneutralen Umsetzung mittels Rückfluss der Grunderwerbsteuer (Ländersteuer) im Rahmen von u.a. Schlüsselzuweisungen und Investitionspauschalen aus der Finanzausgleichsmasse (Kick-Back) ist nicht gegeben, da in der Regel nur ein sehr geringer Prozentsatz (deutlich unter einem Prozent) über die Zuweisung tatsächlich in den städtischen Haushalt zurückläuft.

Die Bedenken des Ratsantrages A-R/0021/2018 werden allerdings insofern aufgegriffen, als dass sich die städtischen Tochterunternehmen Wohn + Stadtbau GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, KonvOY GmbH, WBI GmbH und Stadtwerke Münster GmbH auf Grundlage der mit Änderungen beschlossenen Ratsvorlage V/0656/2019 *Städtische Erbbaurechte – Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe* mit dem Thema Erbbaurecht befassen und ihren Aufsichtsratsgremien bis zum Sommer 2020 relevante Beschlussvorschläge unterbreiten sollen (vgl. Beschlusspunkt 12 aus V/0656/2019). Auf die weiteren Begründungen der Grundsatzvorlage sei verwiesen.

Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, an der bisherigen Vorgehensweise festzuhalten und dem Antrag nicht zu folgen.

i.V.

gez.
Christine Zeller
Stadtkämmerin

Anlage 1: Stellungnahme der Stadtwerke Münster GmbH zum Ratsantrag A-R/0021/2018
Anlage 2: Antrag der SPD-Ratsfraktion an den Rat Nr.: A-R/0021/2018