

Managementkontrakt

zwischen der

Stadt Münster

und ihrer städtischen Gesellschaft

**Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der
Stadt Münster GmbH**

für den Zeitraum vom
01.01.2022 bis 31.12.2026

Präambel

Mit den Vereinbarungen dieses Managementkontraktes wird fixiert, welche Zielerwartungen die Stadt Münster und die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau GmbH) haben und wie beide Partner dazu beitragen können, diese Ziele zu erreichen.

Die Wohn + Stadtbau GmbH ist eine 100 %-Tochter der Stadt Münster und wird gem. Ratsbeschluss der Informationskategorie A sowie dem Steuerungscluster IV zugeordnet. Danach unterliegt die Wohn + Stadtbau GmbH einer vierteljährlichen Berichtspflicht und gilt als Gewinnbeteiligung mit Wettbewerb.

Die nachfolgenden Regelungen wurden unter Berücksichtigung der Beteiligungsgrundsätze und der Rahmenrichtlinie für Beteiligungen der Stadt Münster, die im Public Corporate Governance Kodex zusammengefasst sind, erstellt.

1. Gültigkeit des Managementkontraktes

Dieser Managementkontrakt gilt für die Dauer von fünf Jahren vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2026. Die Vertragsparteien verpflichten sich, spätestens ein Jahr vor Ablauf der Vereinbarung mit Verhandlungen über die Fortschreibung des Vertrages zu beginnen und passende Unternehmenskonzepte (Strategiekonzepte) für die mittelfristige Ausrichtung der Unternehmenspolitik als Basis für die Ableitung von Leistungs- und Finanzziele zu entwickeln, mit dem Aufsichtsrat zu beraten und abzustimmen. Ein neuer Managementkontrakt soll drei Monate vor dem Ende der Laufzeit des jetzigen Vertrages abgeschlossen sein.

2. Gesellschaftszweck der Wohn + Stadtbau GmbH

Als Gesellschaftszweck wird im Gesellschaftsvertrag ausgeführt (Stand 07/2002):

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 Dienstleistung 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. Zielbestimmungen der Wohn + Stadtbau GmbH

Ausgehend vom Gesellschaftszweck sowie allgemeingültiger betriebswirtschaftlicher Grundsätze werden nachfolgende Ziele definiert:

3.1. Oberziele:

Die Erfüllung der langfristigen Oberziele der Wohn + Stadtbau GmbH ist als strategische Zielsetzung mit einem langen zeitlichen Horizont zu verstehen. Die Zielsetzung richtet sich an den Bedürfnissen der Stadt Münster und der Einwohner aus und umfasst

1. Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten
2. Wahrnehmung sozialer Verantwortung bei der Wohnraumversorgung
3. Anerkennung und Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoMü) mit mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen; auf städtischen Grundstücken 60%
4. Sicherung der städtebaulichen Qualität
5. Verbesserung von Stadtteil- und Quartiersstrukturen unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung
6. Beachtung und volle Anwendung der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster, Stand 2020 für Nichtwohngebäude, Entwicklung eigener Leitlinien für Wohngebäude, technologieoffen mit Fokus auf CO2-Bilanz
7. Vermögen der Kommune stärken
8. Nachhaltige Vermögensentwicklung durch ein ausgewogenes Verhältnis der Bewirtschaftung von Mietwohnungen, Projektentwicklungen, Neubau und Immobilienhandel
9. Steuerung der Tochtergesellschaft Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH nach den Vorgaben des Gesamtkonzerns Stadt Münster

3.2. Teilziele

3.2.1. Sachziele

3.2.1.1. 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 Wohnumfeld-Gestaltung im Rahmen der bedarfsgerechten Instandhaltung und energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichert, das Stadtbild erhält und pflegt und den Mieterinnen und Mietern einen größtmöglichen Nutzungs- und Substanzwert der Wohnungen bietet.

3.2.1.2. Bestandsveränderung / Bautätigkeit

1. Übernahme geeigneter Wohnungsbestände durch Ankauf oder im Rahmen einer Verwaltung, mit denen das wohnungspolitische Ziel der Stadt unterstützt wird, bezahlbaren Wohnraum für die o. g. Zielgruppen zu errichten und zu erhalten.

2. Baumaßnahmen in allen Formen durch

1. Baugebietsentwicklung: Grundstücksankauf, Vorbereitung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen,
2. Projektentwicklungen von Grundstücken für unterschiedliche Wohnformen,
3. Neubau von besonderen Wohnformen (z. B. 60+, Wohnen für Jung und Alt), hierzu zählen auch die Unterstützung, Förderung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen,
4. bezahlbare Eigentumsmaßnahmen,
5. Mietwohnungen (öffentlich gefördert, förderfähig und frei finanziert),
6. Bau von Wohnanlagen und sozialen Einrichtungen für ältere und behinderte Bürger sowie besondere Zielgruppen,
7. integrative Stadt(teil)entwicklung und Stadterneuerung zur Verbesserung des städtebaulichen Gesamtbildes,
8. Sonstige Bauten als Ergänzung zum Wohnungsbau, die zur Innenstadtbelebung, Stadtteilpolitik und Infrastrukturverbesserung beitragen,
9. Bau von 1.000 Wohneinheiten auf Grundstücken, die von der Stadt Münster zur Verfügung gestellt werden

um entsprechenden Wohnraum für o. g. Zielgruppen zu schaffen.

3. Zur Umsetzung o. g. Ziele kooperiert die Wohn + Stadtbau GmbH mit dem Amt für Immobilienmanagement sowie dem Stadtplanungsamt.

3.2.1.3. Sonstige Ziele

1. Laufende Optimierung der Organisationsstruktur
2. Laufende Optimierung der IT-Struktur
3. Maßnahmen zur Mitarbeiterqualifizierung und zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität
4. Veranstaltungen zur Mitarbeitermotivation und Erhaltung eines guten Betriebsklimas
5. Beschäftigungssituation von schwerbehinderten Menschen optimieren

3.2.2. Finanzziele

Die Normierung bzw. Quantifizierung der Ziele und Nebenbedingungen erfolgen 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 (Eigenkapital / Gesamtkapital) von durchschnittlich mindestens 20 %
2. Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss / Eigenkapital) von mindestens 2 %
3. Verschuldungsgrad (Fremdkapital / Eigenkapital x 100) durchschnittlich \leq 400 %
4. Erreichen der Ergebnisplanungen laut Wirtschaftsplanung und Erläuterung Soll-/Ist-Abgleich. Aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung werden in den Jahren 2022 - 2026 folgende Jahresüberschüsse erwartet (Stand 10/2021; Aktualisierung jeweils durch die jeweiligen mittelfristigen Finanzplanungen):

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026
TEUR	3.271	3.630	4.641	5.562	6.566

5. In der Wirtschaftsplanung 2022 – 2026 sind aufwandswirksame Mehrinvestitionen (im Vergleich zur Wirtschaftsplanung 2021 – 2025) für die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes i. H. v. 3 Mio. € im Jahr 2022 und 5 Mio. € pro Jahr ab 2023 enthalten.
6. Gewinnausschüttungen an die Stadt Münster werden für die Laufzeit des Managementkontraktes ausgesetzt.

Rahmenbedingungen zur Erreichung der Finanzziele

Hausbewirtschaftung

1. Fluktuationsrate gesamt von \leq 6 %
2. Moderate Mietsteigerungen (max. 2 %) im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für den frei finanzierten Wohnungsbestand
3. Durchschnittliche jährliche Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von durchschnittlich mindestens 25 € / m². Dazu zählen Kleininstandhaltung, geplante Großinstandhaltung und aktivierungsfähige Modernisierungen.

Bestandsveränderung / Bautätigkeit

1. Erstellung von rd. 1.860 Einheiten bis 2026 (davon ca. 950 öffentlich gefördert), darunter Eigentumswohnungen, Kita-Gruppen und Gewerbeeinheiten

Jahr	2022	2023	2023	2024	2026
ca. Einheiten	285	527	330	316	403

2. In dieser Planung sind Grundstückseinlagen der Stadt, die einen bilanziellen Effekt von rd. 50 Mio. € umfassen sollen, bis auf die Grundstücke Gescherweg 87 und Alte Mauritzschule, noch nicht berücksichtigt. Die Stadt geht davon aus, dass hierdurch weitere 1.000 Einheiten erstellt werden. Die Fertigstellungstermine sind abhängig von den vorgelagerten Stadtplanungsprozessen. Bei Bedarf wird sich die Wohn + Stadtbau an der Baurechtschaffung und Erschließung beteiligen.

Sonstiges

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

4. Sonstige Vereinbarungen

1. Für das Berichtswesen gelten die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien für Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Die Wohn + Stadtbau GmbH unterliegt einer vierteljährlichen Berichtspflicht. Die Quartalsberichte sind im von der Stadt Münster vorgegebenen Format rechtzeitig nach Anforderung zu übermitteln.
3. Die Wohn + Stadtbau GmbH hat den aufgestellten Jahresabschluss bis zum 31.03. des Folgejahres der Stadt Münster vorzulegen.
4. Der Sachstand bei der Umsetzung der Ziele ist von der Geschäftsführung jährlich im Aufsichtsrat vorzustellen und zu beraten.
5. Durch diese Vereinbarung werden die Dienstverträge der Geschäftsführung der Wohn + Stadtbau GmbH weder geändert noch konkretisiert.

Münster, den

Für die Stadt Münster

Für die Wohn + Stadtbau GmbH

.....
Christine Zeller
Stadtkämmerin

.....
Dr. Christian Jaeger
Geschäftsführer