

2. November 2021

RATSANTRAG

Beteiligungen stärken und Effizienz in der kommunalen Immobilienwirtschaft steigern

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, im ersten Quartal 2022

1. zu beschreiben, wie das System des Beteiligungscontrollings durch das Amt für Finanzen und Beteiligungen ausgeübt wird und Empfehlungen für eine Verbesserung zu geben,
2. die Aufgabenverteilung in der Immobilienbewirtschaftung durch die Stadt Münster und ihre Beteiligungen darzustellen und einen Vorschlag zu einer effizienten (Um-)Strukturierung zu machen, der Kräfte bündelt und Ressourcen schont.
3. zu prüfen, inwieweit durch Zusammenlegung von Beteiligungen Synergieeffekte erzielt werden können.
4. mitzuteilen, welche Gesellschaftsanteile die Stadt Münster und ihre Beteiligungen halten, bei denen es sich um Minderheitsbeteiligungen ohne Beherrschungsmöglichkeit oder Sperrminorität handelt, und dabei auch zu der Frage Stellung zu nehmen, welche Beteiligungen dieser Art zwingend im Eigentum der Stadt Münster und ihrer Beteiligungen gehalten werden müssen.

Begründung

Zu 1.) Die Beteiligungen sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen - aber unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um Unternehmen in öffentlicher Hand handelt zu führen. Bereits in 2011 wurden Beteiligungsgrundsätze und Rahmenrichtlinie für Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex) in Kraft gesetzt. Dort ist in Ziffer 7 ein System des Controllings beschrieben. Es erscheint notwendig, nach dessen Umsetzung und ggf. Verbesserung zu fragen. Eine effiziente Steuerung benötigt aktuelle Zahlen, die möglicherweise verwaltungsintern vorhanden sind. Die deutlich verspätete Vorlage eines Wirtschaftsplans 2021 durch die WBI (erst im Frühjahr 2021) lässt gleichwohl befürchten, dass es an geeigneten Mitteln innerhalb des Amtes für Beteiligungen und Finanzen fehlt, die im Public Corporate Governance Kodex geforderten Controlling Maßnahmen um- und durchzusetzen. Hier erbitten wir eine Beschreibung des aktuellen Controllingsystems und die Formulierung von Empfehlungen für Maßnahmen, eine straffere Führung der Beteiligungen durch das Amt zu gewährleisten.

Zu 2.) Der Umgang mit Immobilien im Konzern Stadt Münster bedarf einer näheren Betrachtung. Zunächst dient die Versorgung der Stadt und der kommunalen Einrichtungen mit Immobilien der Eigenverwaltung mit eigengenutzten Immobilien.

Sodann ist der Ankauf und die Entwicklung von Immobilien ein ureigenes kommunalpolitisches Mittel zur Planung und Entwicklung der Stadt sowie zur Wirtschaftsförderung. Nicht außer Acht gelassen werden soll auch die Aufgabe der Stadt, durch Maßnahmen der Immobilienwirtschaft gezielt Ansiedlungen beispielsweise von jungen Familien aber auch von Wirtschaftsunternehmen zu gestalten.

Innerhalb des Konzern „Stadt Münster“ gibt es verschiedene Zuständigkeiten für Immobilienbewirtschaftung, angefangen beim Immobilienerwerb über Immobilienerrichtung über Immobilienunterhaltung bis hin zur Bewirtschaftung. Man findet diese Aufgaben u.a. bei den vier Einheiten: Wohn- und Stadtbau GmbH, Stadtwerke Münster GmbH, WBI - Westfälische Bauindustrie GmbH, der Wirtschaftsförderung Münster GmbH und bei der Stadt Münster selbst u.a. im Amt 23. Noch nicht einmal exklusiv ist die Wohnimmobilienbewirtschaftung bei der Wohn- und Stadtbau. Auch die WBI hält Wohnimmobilien in kleinerem Umfang. Vorratsimmobilien für die Wohnentwicklung werden durch die Stadt erworben und der Wohn- und Stadtbau unentgeltlich übertragen. Vollständig exklusive Aufgabenwahrnehmungen gibt es nicht. Auffällig ist, dass sich die Aufgabenwahrnehmungen durch alle vier Einheiten nur schwer voneinander abgrenzen lassen. Alle Einheiten machen eigentlich alles. Hier fehlt es an der Spezialisierung.

Die WBI scheint sich auf Sonderbauten zu konzentrieren. Aber auch andere Gesellschaften errichten Sonderbauten - zuletzt in Form der Beauftragung der Wirtschaftsförderung, das Gebäude für den WDR am Servatiiplatz zu entwickeln und zu errichten. Auch die Stadtwerke errichten Sonderbauten. Zu nennen ist das Stadthaus 3 (später auch 4, das als weiteres Rathaus auch aus haushaltspolitischen Gründen sinnvoller durch die Stadt selbst errichtet werden sollte). Es muss noch einmal haushaltspolitisch beleuchtet werden, wo hier die Vorteile liegen, wenn die Stadt für „ihre“ Immobilie Stadthaus 3 und 4 Miete an eine gewerblich tätige Tochtergesellschaft zahlt.

Die Stadtwerke erwerben, errichten und betreiben alle Einrichtungen zur Verkehrsinfrastruktur - allerdings nicht die Parkhäuser, die sich sinnvollerweise dort eingliedern sollten, weil dies eine einheitliche Modernisierung der Innenstadtmobilität möglich macht. Erst aktuell wurde im Rahmen der Diskussion um die Preisgestaltung im ÖPNV unterstrichen, dass dies fundamental von der Preisgestaltung der Parkraumbewirtschaftung abhängt.

Kurz, es bedarf eines Überblicks und einer Klärung der Frage, wo Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen möglich sind. Diese Empfehlung kann auch beinhalten, Abteilungen von der einen Einheit in die andere „umzuhängen“, oder gar Unternehmen oder Unternehmensteile zu verschmelzen. Wichtig ist hier, dass dies sozialverträglich unter besonderer Berücksichtigung der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgt. Wichtig ist auch, dass durch attraktive Arbeitsplatzgestaltungen der Prozess der Stellenbesetzung in diesem Bereich beschleunigt wird.

Wir schlagen vor, die Stadtwerke im Immobilienbereich so zu involvieren, dass eine Verbindung zu Verkehr, Energie und Kommunikation gegeben ist, nicht hingegen zu reiner Vermietung anderweitiger Gebäude. Dazu zählt, die Parkraumbewirtschaftung und der Betrieb der Parkhäuser. Das sollten die Stadtwerke auf Dauer mitübernehmen als Teil ihrer Mobilitätsinitiativen.

Die WBI als 99-prozentige Stadtwerke-Tochter könnte sich auf die Errichtung von Schulbauten und Sonderbauten wie die Errichtung und den Betrieb des Preußenstadions bzw. Einkaufszentren wie den Aaseemarkt konzentrieren.

Das Eigentum an den Immobilien, sofern es sich nicht um bereits errichtete Wohnimmobilien handelt, sollte bei der Stadt Münster selbst liegen und bleiben. Die Bevorratung mit Immobilien, die Entwicklung von Baugebieten und die konzeptionelle Vermarktung sollte der Stadt Münster obliegen, die sich hier ggf. durch die städtischen Beteiligungen unterstützen lassen kann. Ebenso das Eigentum an von ihr genutzten Verwaltungsgebäuden, sofern diese nicht fremd angemietet sind, also auch am Stadthaus 4. Die dafür erforderliche Bautätigkeit und den Unterhalt sollte die Stadt selbst erledigen.

Es ist zu überlegen, ob man die Zuständigkeiten für Liegenschaften nicht analog der Ausschussverteilung auf das Dezernat Finanzen (rück-)überträgt, da es hier vielfach um finanzielle und haushaltspolitische Fragestellungen geht, weniger um Fragen von Nachhaltigkeit, Bauen und Umwelt.

Es muss geprüft werden, wie Effizienzsteigerungen bei der Vermarktung von – insbesondere Wohn- - Immobilien möglich ist. Das Halten von Immobilien sollte auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Vermarktungen müssen schneller vonstattengehen. Derzeit werden hier Umsetzungszeiten von mehreren Jahren genannt, was ein nicht haltbarer Zustand ist.

Die Vermarktung von Gewerbeimmobilien sollte die Wirtschaftsförderung betreiben. Das hat sich als Teil der Wirtschaftsförderung als erfolgreich erwiesen. Soweit städtische Gesellschaften Grundstücke für gewerbliche Zwecke veräußern, erfolgt dies in Abstimmung mit der WfM.

Zu 4. Bei der Durchsicht des „aktuellsten“ Beteiligungsberichts fallen zahlreiche kleinere Beteiligungen auf, wie beispielsweise die RELIGIO Westfälisches Museum für religiöse Kultur GmbH oder das Institut für vergleichende Städtegeschichte GmbH, jeweils mit 10 % Beteiligung. Zu nennen ist auch die Beteiligung an der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH. Es gibt noch mehrere solcher Beteiligungen. Bei den erstgenannten Kultur- und Forschungseinrichtungen besteht die Vermutung, dass eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung nicht erforderlich ist, um hier Förderungen vorzunehmen. Die Beteiligung an der Klärschlammverwertung hingegen ist erforderlich, wie jüngst auch politisch beschlossen. Es stellt sich die Frage, bei welchen Gesellschaften es erforderlich ist, beteiligt zu sein - mit der Folge, dass diese Beteiligungen zu verwalten sind. Wo sind hier Effizienzmöglichkeiten?

Gez. Stefan Weber und Fraktion