

Lagebericht zum Jahresabschluss 2004 der Wohn + Stadtbau GmbH

I. Geschäftsverlauf und Aktivitäten

Die Ergebnisse eines jeden Geschäftsjahres hängen in erster Linie mit den Ergebnissen des Vermietungs- und Eigenheimgeschäftes zusammen.

Im Bereich der Vermietung hat es ein überraschend gutes Ergebnis mit einem Ansteigen der Nachfrage gegeben. Zum 31.12.2004 gab es keine Leerstände (> 3 Monate). Die Kündigungsquote ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und liegt im Jahre 2004 bei 9,9 %. Auch die große Anzahl der aktuellen WohnungsbewerberInnen bei Wohn + Stadtbau (3.268 zum Ende des Geschäftsjahres) weist darauf hin, dass der Punktmarkt Münster in Ordnung ist.

Das Eigenheimgeschäft ist in den letzten Jahren immer wieder durch die Diskussion über die Eigenheimzulage beeinflusst worden. Angesichts der Reduzierung der Eigenheimzulage für Neubauten hat es im Jahr 2004 noch einmal mit 49 verkauften Einheiten ein positives Ergebnis gegeben. Die Zahl liegt leicht unter der Planung. Die 49 Einheiten Eigentum haben wir in 2004 weitgehend an breite Schichten der Bevölkerung veräußert, wie es die Aufgabe nach dem Gesellschaftsvertrag ist.

Im Bereich der Gewerbevermietung, die auch ein Teil der Geschäfte von Wohn + Stadtbau darstellt, ist eine große Zurückhaltung zu spüren. Die Unternehmen halten sich mit neuen Anmietungen und neuen Aktivitäten zurück.

Die wirtschaftlichen Aktivitäten der Gesellschaft entsprachen vollständig ihrer öffentlichen Zwecksetzung. Demnach ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung anzustreben. Die detaillierten Tätigkeiten können dem eingeständigen Bericht entnommen werden.

II. Bautätigkeit

Die Gesellschaft errichtete in 2004 68 Wohnungen, 15 Läden und 60 Garagen. Von den 68 Wohnungen wurden 5 öffentlich gefördert, 14 freifinanzierte Wohnungen, 15 Läden und 60 Garagen in den Bestand übernommen. Von den restlichen 49 Wohnungen wurden 13 Eigentumswohnungen in Münster, Fresnostr. 113 – 115 d, 8 Reihenhäuser in Münster, Fresnostr. 109 – 119 b, 4 Reihenhäuser in Münster, Bowenkamp 26 – 30, 34, 3 Reihenhäuser in Münster, Bowenkamp 35 – 39, 4 Doppelhäuser in Münster, Bowenkamp 40 - 46 und 17 Eigentumswohnungen in Münster, Breul 7, 7a errichtet und verkauft. Außerdem hat die Gesellschaft insgesamt 14 Mietwohnungen und 3 Garagen in Münster, Salzmannstr. und Tibusstr. gekauft. Aus dem Mietwohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr insgesamt 15 Wohnungen und 9 Garagen an Selbstnutzer veräußert.

III. **Wohnungsverwaltung**

Durch den Neubau und Kauf von insgesamt 33 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 63 Garagen erhöhte sich der eigene Wohnungsbestand zum 31.12.2004 auf 4.700 Mietwohnungen, 1.085 Garagen und 65 Gewerbeeinheiten.

Die Wohn- und Nutzfläche des eigenen Bestandes erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 346.718,13 qm (Vorjahr 339.140 qm).

Der Wohnungsbestand verteilt sich wie folgt:

	Anzahl der Wohnungen
Altbau	702
Neubau	3.998
Bestand	4.700

Darüber hinaus wurde am 31.12.2004 angepachteter Besitz mit 1.037 Wohnungen, 231 Garagen und 51 gewerblichen Einheiten verwaltet.

Im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung war die Gesellschaft für 47 Eigentümergemeinschaften mit 976 Wohnungseinheiten tätig.

IV. **Bilanzentwicklung**

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2004 um rd. € 10,4 Mio. auf aktuell € 155,8 Mio. erhöht. Die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Anlagevermögens um € 3,1 Mio. Gleichzeitig erhöhte sich das Umlaufvermögen durch den Kauf von unbebauten Grundstücken um T€ 7,3 Mio.

Trotz der hohen Investitionen ist die Finanz- und Liquiditätslage ausgeglichen und ohne Bedenken. Zum Jahresende betrugen die liquiden Mittel € 1,6 Mio.

Die Ertragslage ist weiterhin zufriedenstellend und der Jahresüberschuss beträgt T€ 2.044,4. Die Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung haben sich insgesamt um € 0,4 Mio. erhöht. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und für Erschließungsmaßnahmen haben sich im Geschäftsjahr, bedingt durch Abrechnungen, um € 0,5 Mio. erhöht.

V. **Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2, Nr. 1 HGB**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, lagen nicht vor.

VI. Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

VII. Ausblick

Die Gesellschaft trug mit den in 2004 fertig gestellten 19 Mietwohnungen und den 49 Verkaufsobjekten zum Ausgleich des Marktes bei. Das Bauprogramm des Jahres 2004 hat nicht mehr den Umfang von 2003, kann sich aber sehen lassen. Wohn + Stadtbau wird die Schwerpunkte im Bereich Mietobjekte, Eigenheime und gewerbliche Objekte für besondere Personengruppen setzen.

Die seit 1998 durchgeführten umfangreichen Modernisierungen und Sanierungen werden auch im Jahr 2005 weitergeführt. In den vergangenen Jahren konnten wir durchschnittlich jährlich für die Instandhaltung mehr als 18,00 € je qm Wohn- /Nutzfläche ausgeben. Ein erfreuliches Ergebnis. Es hat dazu geführt, dass ein Instandhaltungsstau nicht vorliegt. Ob wir die Instandhaltung zukünftig auf diesem Niveau weiterführen können, hängt auch mit den Erwartungen der Stadt Münster als Gesellschafterin von Wohn + Stadtbau zusammen.

Nachdem wir lange Zeit erfreulicherweise in die Bestände investieren konnten, sind jetzt Ausschüttungen und Hilfen für die Mutter angesagt. Nach den Haushaltsplanungen sollen jährlich 2 Mio. € brutto ausgeschüttet werden. Dies sind bedeutende Beträge angesichts eines Nominalkapitals von 7 Mio. €. Bei einem weiterhin zufrieden stellenden Verlauf der Geschäfte und wenn man Wohn + Stadtbau weiterhin die Möglichkeit zu Geschäften in bisherigen Formen einräumt, ist die Ausschüttung und die laufende Pflege der Bestände gewährleistet.

Als Spezialist für die Verwaltung von Wohnungen steht die Gesellschaft für Fremdverwaltungen im Bereich von Mietwohnungsbeständen und von Eigentumsverwaltungen nach dem Wohnungseigentums-Gesetz bereit.

Die Gesellschaft erwartet für 2005 wiederum ein befriedigendes Ergebnis. Große Risiken sind nicht erkennbar. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen auf dem lokalen Markt Münster wird dazu führen, dass wir auch in 2005 nahezu eine Vollvermietung erwarten. Im Bereich des Eigenheimbaus erwarten wir eine Abschwächung. Die Risiken begrenzen wir, weil wir nur begrenzt auf Vorrat bauen. Im gewerblichen Bau ist vorsichtiges Handeln angesagt. Wohn+Stadtbau wird sich nur an 1 a-Lagen bei einer hohen Vermietungsrate engagieren.