

Lagebericht zum Jahresabschluss 2015 der Wohn+Stadtbau GmbH

Das Unternehmen

Geschäftstätigkeit

Die Wohn+Stadtbau gehört zu den großen Vermietern in Münster. Das Kerngeschäftsfeld des Unternehmens ist die Bewirtschaftung von Wohnraum, sowie damit verbundene Gewerbeobjekte und Sonderimmobilien wie Kindertagesstätten und Flüchtlingsunterkünften in der Stadt Münster. Zum Geschäftsmodell gehören darüber hinaus Projektentwicklungen, Neubautätigkeiten, Bauträgergeschäft und Dienstleistungen für Dritte.

Die Wohn+Stadtbau ist Geschäftsbesorgerin ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH, Münster. Diese Gesellschaft hält in ihrem Vermögen 87 Wohnungen in einer Eigentümergeinschaft mit insgesamt 128 Wohnungen in Münster Osthuesheide.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe ^{VON} 5,89 Mio. Euro hat die Wohn+Stadtbau das Geschäftsjahr 2015 erfolgreich abgeschlossen und das erwartete Ziel übertroffen. Für den Erfolg des Geschäftsjahres sind die verbesserten Ergebnisse aus dem Finanzierungsbereich, der Hausbewirtschaftung und der Verkaufstätigkeit entscheidend.

Zum 31.12.2015 bewirtschaftete die Wohn+Stadtbau 6.490 Wohnungen, davon 5.453 eigene und 1.037 fremde Wohnungen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen rd. 23 Mio. Euro.

Mehr als 4.000 Wohnungsinteressenten, davon knapp 2.000 neue potenzielle Kunden, haben bei der Wohn+Stadtbau 2015 nach Wohnraum gesucht. Der Wohnungsmarkt in Münster ist also nach wie vor von einer sehr hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen geprägt, die nicht befriedigt werden kann. Als städtisches Unternehmen beobachtet die Wohn+Stadtbau diese angespannte Lage mit großer Sorge.

Auf diesem angespannten Markt hat die Wohn+Stadtbau auch im Geschäftsjahr 2015 einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Einwohner von Münster geleistet. Sie stellte dem Markt insgesamt 140 neu gebaute Wohnungen zur Verfügung: 60 Eigentumswohnungen und 80 Mietwohnungen im eigenen Bestand. Hinzu kamen 10 Wohnungen und 3 Flüchtlingsunterkünfte, für die das Unternehmen die Baubetreuung übernahm. Die Wohn+Stadtbau will auch in Zukunft mindestens auf dieser Basis weiter wachsen.

Organisation und Mitarbeiter

Die Wohn+Stadtbau plant für die kommenden Jahre vielfältige interne Optimierungsmaßnahmen: die Weiterentwicklung der Führungs- und Unternehmenskultur, die Überprüfung des Neubaubereichs, die Verbesserung der Transparenz und Effizienz, aber auch die Optimierung der Kundenzufriedenheit.

Die Kernprozesse der Wohn+Stadtbau wurden deshalb 2015 überprüft und – wo notwendig – kundenfreundlicher gestaltet und neu aufgesetzt. Das entsprechende Projekt „W+S 2.0“, das mehrere Teilbereiche des Unternehmens umfasst, ist 2014 definiert worden und startete im Mai 2015. An dem Projekt sind die Mitarbeiter auf allen Ebenen beteiligt.

Im Dezember 2015 wurde das BK01-Verfahren der Aareal Bank eingeführt. Weitere Teilprojekte sind in der Bearbeitung und sollen ab 2016 sukzessive umgesetzt werden. Geplant ist u.a. die Einführung eines Kunden-Service-Centers.

Die Wohn+Stadtbau will in den kommenden fünf Jahren bis zu 1.000 Wohneinheiten errichten. Dieser neuen strategischen Ausrichtung ist die Organisation des Unternehmens angepasst worden. Im Hinblick auf die verstärkte Neubautätigkeit wurde vor allem der

Neubaubereich mit zusätzlichen Personalkapazitäten ausgestattet. Auch wurde die Trennung zwischen dem Neubaubereich und der Projektentwicklung „Konversion“ vorbereitet. Den zusätzlichen Anforderungen an Controlling,- Risikomanagement- und Planungsaufgaben wurde ebenfalls durch personelle Verstärkung Rechnung getragen. Die Wohn+Stadtbau beschäftigte zum Bilanzstichtag 83 Mitarbeiter, davon 50% Frauen. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 9%. Steigende Personalzahlen sowie tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen führten zu einem zusätzlichen Personalaufwand von rd. 150.000 Euro.

Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft ist weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 %. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm dank steigender Beschäftigungszahlen und wachsender Einkommen deutlich zu. Die Arbeitslosenquote sank 2015 bundesweit auf 6,4 % nach 6,7 % im Vorjahr.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Rund 309.000 Baugenehmigungen in 2015

2015 durften in Deutschland rund 309.000 neue Wohnungen gebaut werden. Das waren 8,4 % oder knapp 24.000 Baugenehmigungen mehr als im Jahr 2014. Damit setzte sich eine Steigerung fort, die schon im Jahr 2009 begonnen hat. Von den Wohnungen, die im Jahr 2015 genehmigt wurden, waren 264.000 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+7,5 %). Dieses Plus an Wohnungen resultierte insbesondere aus dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+6,9 % beziehungsweise +8.900 Wohnungen) und dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+8,1% beziehungsweise +7.100 Wohnungen). Für Wohnungen in Wohnheimen erreichten die Genehmigungen einen Zuwachs um 12,5 % (+1.300 Wohnungen), nachdem sie bereits im Vorjahr um 31,1 % (+2.500 Wohnungen) gestiegen waren. Im Zeitraum 2013 bis 2015 stieg die Anzahl genehmigter Wohnungen in Wohnheimen damit insgesamt um 47,6 %.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Dagegen ist die Zahl der Fertigstellungen seit einigen Jahren deutlich niedriger als die der Baugenehmigungen. So dürften 2015 rund 270.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 wird die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke voraussichtlich noch nicht überschreiten.

In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor.¹ Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Wohnungsmarkt in Münster weiter angespannt

Zu den Universitätsstädten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gehört auch Münster. 2015 ist die Einwohnerzahl Münsters im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen: um rund 1,6 % auf 305.235. Die Arbeitslosenquote sank von 6,0 auf 5,8 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum war weiter hoch, was deutliche Auswirkungen auf die Preisentwicklung hatte: Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2015 bei 9,71 Euro pro Quadratmeter und damit rund 5,9 % höher als 2014 (9,17 Euro). Damit sind die Mietpreise in Münster zwischen 2007 und 2015 um 25,3 % gestiegen. Die Kaufpreise für Häuser erhöhten sich im selben Zeitraum um 41,7 %, die Kaufpreise für Wohnungen sogar um 53,6 %. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum standen 2015 insgesamt 1.380 fertiggestellte Wohneinheiten gegenüber.²

Wirtschaftsbericht

Die Wohn+Stadtbau hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihren geplanten Jahresüberschuss übertroffen. Dies wurde durch eine positive Entwicklung des Kerngeschäfts – der Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestandsimmobilien – sowie durch gezielte Reduzierungen im Bereich der sachlichen Verwaltungskosten und im Finanzbereich erreicht. Den Gesamtumsatz steigerte die Wohn+Stadtbau 2015 auf 51,8 Mio. Euro, was vor allem aus einem Anstieg von rd. 50 % (+4,8 Mio. Euro) bei den Umsatzerlösen durch den Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens resultierte.

Ergebnis Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 2,4% auf 36,8 Mio. Euro. Ursächlich hierfür war die Erhöhung der Nettosollmieten um 1,27 Mio. Euro. Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg um durchschnittlich 2,5% auf 5,25 Euro. Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB sowie durch Neubauzugänge. Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche betrug zum 31.12.2015 5,33 Euro. Der seit dem 01.04.2015 gültige Mietspiegel weist für die zurückliegenden zwei Jahre eine durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2,98% aus. Diese Steigerungsraten werden bei der Wohn+Stadtbau bewusst nicht erreicht.

¹ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

² Bericht zur Wohnbaulandentwicklung Münster 2015

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Zum 31.12.2015 stand keine Wohnung länger als drei Monate leer, 14 Wohnungen befanden sich in der Neuvermietung. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,4%. Die Kündigungsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert und liegt im Jahr 2015 bei nur noch 5,3 %.

Im Bereich der Gewerbevermietung ist der Markt zu beobachten. Neuvermietungen sind derzeit intensiv zu betreuen. Die Mietpreise sind noch stabil, Preisveränderungen halten sich in Grenzen. Leerstände, die über einen Zeitraum von drei Monaten hinausgingen, gab es zum 31.12.2015 nicht.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens, den Bestand nachhaltig zu bewirtschaften, gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2015 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Balkonanbauten und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen beliefen sich für die Instandhaltung auf 17,60 Euro (gesamt rund 7 Mio. Euro) und für die Modernisierung 2,46 Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche (gesamt rund 1 Mio. Euro). Für Dritte sind Betreuungsleistungen im Bereich Instandhaltung und Modernisierung von insgesamt 2,8 Mio. Euro umgesetzt worden.

Der Mietwohnungsbestand

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

MS-Stadtteil	Wohnungsbestand 2015
Münster-Albachten	17
Münster-Amelsbüren	48
Münster-Angelmodde	16
Münster-Coerde	1.024
Münster-Gievenbeck	304
Münster-Gremmendorf	168
Münster-Handorf	261
Münster-Hiltrup	263
Münster-Kinderhaus	277
Münster-Mecklenbeck	84
Münster-Nienberge	10
Münster-Nord	1.678
Münster-Ost	692
Münster-Roxel	20
Münster-Sprakel	16
Münster-Süd	1.477
Münster-Wolbeck	123
Telgte	12
Gesamtergebnis	6.490

Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 stellt sich der verwaltete Bestand wie folgt dar:

	öffentlich gefördert	frei finanziert	gesamt
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	1.652	3.801	5.453
Fremd verwaltet	453	497	1.037
Gesamt	2.105	4.298	6.490
Garagen/Stellplätze			
Eigener Besitz	0	1.620	1.620
Fremd verwaltet	0	397	397
Gesamt	0	2.017	2.017
Gewerbe			
Eigener Besitz	1	147	148
Fremd verwaltet	0	25	25
Gesamt	0	172	173

Der eigene Wohnungsbestand der Wohn+Stadtbau ist auf 5.453 Wohnungen (Vorjahr: 5.373) angestiegen. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen belief sich auf 1.652 Wohnungen.

Zum 31.12.2015 betrug die Wohn- und Nutzfläche 401.321,71 m², die Durchschnittgröße der Wohnungen lag bei 67 m².

Neubautätigkeit

In abgelaufenen Geschäftsjahr errichtete die Wohn+Stadtbau insgesamt 80 Wohnungen, davon 19 frei finanziert und 61 öffentlich geförderte Wohnungen. Auch wurden dem Markt 60 Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt.

Die Wohn+Stadtbau als städtisches Wohnungsunternehmen wurde damit ihrer Verantwortung gerecht, Münsters Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Baufertigstellungen:

- Münster-Süd, Scheibenstraße 120 - 132
18 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Münster-Süd, Hammer Straße
Wohnen um die Sebastiankirche
25 öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, 27 Eigentumswohnungen,
1 Wohngruppe, 1 Tiefgarage mit 40 Stellplätzen
- Münster-Nord, Eckbebauung Grevener Str./Steinfurter Str.
19 öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen
33 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 34 Stellplätzen
- Münster-Nord, Kinderhauser Straße
2 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser
- Münster-Hiltrup, Franz-Berding-Weg
8 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser
- Münster-Ost, Erweiterung Lebenszentrum Klarastift
1 Tagespflegeeinrichtung und 10 Wohneinheiten
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Tönskamp (8 WE für 50 Personen)
- Baubetreuung für feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Kirschgarten (für 50 Personen)

- Baubetreuung für feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge Käthe-Ernst-Weg (für 50 Personen)
- Baubetreuung für feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge Pienersallee (für 50 Personen)

Insgesamt:

62 Mietwohnungen, 10 Mietreihenhäuser, 60 Eigentumswohnungen, 1 Wohngruppe, 2 Tiefgaragen mit 74 Stellplätzen, 1 Tagespflegeeinrichtung, 1 Übergangseinrichtung mit 8 WE für 50 Personen, Baubetreuung für 3 Übergangseinrichtungen für 150 Personen

Baubeginne:

- Münster-Gievenbeck, Hensenstraße
29 Mietwohnungen, 4-Gruppen-Kita
1 Tiefgarage mit 22 Stellplätzen
- Münster-Handorf, Kerkschlag
9 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser
- Münster-Mauritz, Schmittingheide, Elvenstück
10 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser
- Einrichtung für Wohnungslose
Schwarzer Kamp (46 Personen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Holunderweg (5 WE für 50 Personen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Hakenesheide (4 WE für 39 Personen)

Insgesamt:

29 Mietwohnungen, 19 Mietreihenhäuser, 1 Kita mit 4 Gruppen, 1 Tiefgarage mit 22 Stellplätzen, 2 Übergangseinrichtungen mit 9 WE für 89 Personen, 1 Obdachloseneinrichtung für 46 Personen

Im Bau befindlich:

- Münster-Hiltrup, Franz-Dahlkamp-Weg
28 Mietwohnungen, 32 Eigentumswohnungen
- Münster-Nord, Corrensstraße
69 öffentlich geförderte Mietwohnungen
2-Gruppen-Kita
1 Tiefgarage mit 21 Stellplätzen
- Münster-Hiltrup, westl. Meesenstiege/Milingheide
Straßenausbau 2. Bauabschnitt

Insgesamt:

97 Mietwohnungen, 32 Eigentumswohnungen, 1 Kita mit 2 Gruppen, 1 Tiefgarage mit 21 Stellplätzen

Bauplanung:

- Münster-Gievenbeck, Arnheimweg
23 Mietwohnungen und 42 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 36 Stellplätzen
- Münster-Nord, York-Höfe
85 Mietwohnungen, 95 Eigentumswohnungen, 4-Gruppen-Kita, 1 Wohngruppe,
1 Gewerbeeinheit, 2 Tiefgaragen mit insgesamt 147 Stellplätzen, 8 oberirdische
Stellplätze
- Münster-Süd, Sentmaringer Weg 114, Nachverdichtung mit Neubau
12 Mietwohnungen, 20 oberirdische Stellplätze
- Münster-Nord, Hoher Heckenweg
28 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 18 Stellplätzen
- Münster-Häger, Plantstaken
4-Gruppen-Kita
- Münster-Handorf, Willingrott
2-Gruppen-Kita
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Willingrott (5 WE für 50 Personen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Falgerstraße (5 WE für 50 Personen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Wangerogeweg (5 WE für 50 Personen)
- Münster-Mauritz, Schmittingheide
5 Punkthäuser mit je 5 Mietwohnungen
- Münster-Ost, Lebenszentrum Klarastift
50 Mietwohnungen

Insgesamt

210 Mietwohnungen, 165 Eigentumswohnungen, 4 Tiefgaragen mit 200 Stellplätzen, 28 oberirdische Stellplätze, 2 Kitas mit 6 Gruppen, 3 Übergangseinrichtungen mit 15 WE für 150 Personen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	20,7%	20,3%	21,1%
Sollmiete Mietwohnungen	26.922 TEUR	25.647 TEUR	24.172 TEUR
Instandhaltungsaufwand	6.999 TEUR	7.395 TEUR	7.119 TEUR
je m ² Wohn-/Nutzfläche	17,60 je m ² Wfl.	18,77 je m ² Wfl.	18,44 je m ² Wfl.

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen und werden sich auch in den kommenden Jahren auf vergleichbarem Niveau entwickeln. Lediglich der Instandhaltungsaufwand wird zugunsten der Neubautätigkeit sukzessive reduziert.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,853 Mio. Euro auf 5,89 Mio. Euro verbessert. Dies wurde durch eine positive Entwicklung des Kerngeschäfts – der Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestandsimmobilien – sowie durch gezielte Reduzierungen im Bereich der sachlichen Verwaltungskosten und im Finanzbereich erreicht.

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.658	5.498	1.160
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.169	616	553
Betreuungstätigkeit	60	60	0
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-91	102	-193
Betriebsergebnis	7.796	6.276	1.520
Finanzergebnis	192	-73	265
Neutrales Ergebnis	-242	-191	-51
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.856	-1.974	118
Jahresüberschuss	5.890	4.038	1.852

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	234.182	88,06	218.537	85,82	15.645
Mittelfristiges Umlaufvermögen	13.118	4,93	16.740	6,57	-3.622
Kurzfristiges Umlaufvermögen	18.632	7,01	19.367	7,61	-735
Bilanzsumme	265.932	100	254.644	100	11.288
Passiva					
Eigenkapital	55.114	20,72	51.675	21,1	3.439
Langfristiges Fremdkapital	189.058	71,09	183.827	68,2	5.231
Kurzfristiges Fremdkapital	21.760	8,18	19.142	10,7	2.618
Bilanzsumme	265.932	100	254.644	100	11.288

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2015 um rd. 11,3 Mio. Euro auf aktuell 265,9 Mio. erhöht. Die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens um rd. 16 Mio. Euro.

Trotz der hohen Investitionen ist die Finanz- und Liquiditätslage ausgeglichen und ohne Bedenken.

Die Ertragslage ist weiterhin zufriedenstellend und der Jahresüberschuss beträgt 5,89 Mio. Euro.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die Wohn+Stadtbau verfolgt ein laufendes aktives Risikomanagement, um wesentliche Risiken frühzeitig erkennen zu können. Ein wesentlicher Bestandteil der Risikosteuerung geht mit einer mehrjährigen Wirtschaftsplanung einher. Die Entwicklung der Kennzahlen, die für die langfristige und strategische Ausrichtung der Gesellschaft entscheidend sind, unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung. Möglicherweise auftretenden Risiken kann somit frühzeitig entgegengewirkt werden. Operative Kennzahlen aus der Hausbewirtschaftung, ein regelmäßiges Projektcontrolling im Neubaubereich, ein Liquiditätsmanagement sowie ausgewählte Bilanzkennzahlen und Soll-Ist-Abgleiche bilden die Basis für das monatliche Berichtswesen und die Risikosteuerung.

Strategische und gesetzliche Risiken

Das wichtigste strategische Ziel der Wohn+Stadtbau als kommunales Wohnungsunternehmen liegt in der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Für die Risikoeinschätzung in diesem Bereich ist die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, des Nachfrageverhaltens und der damit verbundenen Anforderungen unserer Kunden ein wichtiges Element. Die Kenntnisse der unterschiedlichen Wohnraumanforderungen verschiedener Interessentengruppen (z.B. Studenten, ältere Menschen, Wohngruppen, unterschiedliche Einkommensgruppen, Flüchtlinge) versetzen uns in die Lage, den vorhandenen Wohnungsbestand zielgerichtet anzupassen und die Neubauaktivitäten bedarfsgerecht zu planen. Trotzdem können daraus Risiken entstehen, die es zu beobachten gilt.

Verschärfte gesetzliche Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft (z.B. Anforderungen der EnEV, Mietpreisbremse, Vergaberecht) beeinflussen die wirtschaftliche Lage von Wohnungsunternehmen, da diese Vorgaben unter anderem zu Kostensteigerungen bei den Modernisierungen und der Neubautätigkeit führen. Die Wohn+Stadtbau ist in der Lage, notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, da sie ihre Planung regelmäßig überprüft und entsprechend anpasst.

Markt- und Objektrisiken

Viele Analysen des Wohnungsmarktes kommen zu demselben Ergebnis: Münster benötigt mehr Wohnraum. Die Vielzahl der Interessenten, die nicht mit einer Wohnung der Wohn+Stadtbau versorgt werden können, belegt die anhaltend große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Zuwachs der Bevölkerung und die vermehrte Zuwanderung verschärfen die Wohnungsknappheit. Für die Wohn+Stadtbau bedeutet dies für die kommenden Jahren: verstärkte Investitionen in den Neubau.

Der positive Konjunkturverlauf der Stadt Münster und die hohe Nachfrage nach Wohnraum tragen dazu bei, dass die Wohn+Stadtbau nur sehr wenige Leerstände zu verzeichnen hat. Im Bereich der Bestandsmieten beobachten wir die Entwicklung des Mietspiegels und der derzeit steigenden Marktmieten. Als städtisches Wohnungsunternehmen sind wir bestrebt,

unsere Mieten unterhalb der Marktmieten zu halten. Damit leisten wir einen sozialen Beitrag zum Wohle der Bürger in Münster.

Die Entwicklung unserer Bestandsqualität und unserer Quartiere beobachten wir ebenso intensiv wie die Fluktuation unserer Mieter. Mögliche Schwierigkeiten bei der Anschlussvermietung insbesondere größerer Gewerbeflächen stehen dabei besonders im Fokus.

Der bauliche und technische Zustand der Gebäude sowie die Berücksichtigung von Anforderungen verschiedener Zielgruppen sind wichtige Bausteine für die Marktfähigkeit des Unternehmens. Deshalb sind sie neben der regelmäßigen Einschätzung der Verkehrssicherheit ein wesentliches Element der Risikobetrachtung.

Das Projektentwicklungsgeschäft nimmt bei der Wohn+Stadtbau einen hohen Stellenwert ein. Zahlreiche Neubauvorhaben für den Eigenbestand sowie diverse Bauträgermaßnahmen erfordern eine ständige Steuerung und Kontrolle. Besondere Risiken resultieren aus Kostenüberschreitungen und terminlichen Verschiebungen sowie Insolvenzen von Handwerkern, da sie das wirtschaftliche Ergebnis maßgeblich beeinträchtigen können. Diese Bereiche werden laufend überwacht und monatlich berichtet.

Finanzrisiken

Die Liquiditätsrisiken werden im Tagesgeschäft und durch eine monatliche Liquiditätsplanung beobachtet. Die Finanzierungsrisiken sind aufgrund der finanzwirtschaftlichen Gesamtsituation und der anhaltenden Niedrigzinsphase als gering zu betrachten. Frühzeitige Umfinanzierungen und der Abschluss von Forward-Darlehen minimieren das Zinsänderungsrisiko und gewährleisten eine homogene Verteilung der Prolongationszeiträume in den nächsten 15 bis 20 Jahren.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen weder bestandsgefährdende Risiken noch Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, vor. Das Risikomanagement ist ein wichtiges Steuerungselement für alle Geschäftsbereiche und unterliegt der stetigen Weiterentwicklung, um frühzeitig notwendige Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Insbesondere die aufgeführten Risikobereiche unterliegen der laufenden Überwachung, aber auch Organisationsrisiken wie zum Beispiel der IT-Bereich werden laufend kontrolliert.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Markt- und Objektchancen

Aufgrund der anhaltenden Nachfrageüberhänge liegt die Chance zur künftigen Entwicklung des Unternehmens weiterhin in der Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Die gute Bestandsqualität und das Angebot für verschiedene Nachfragegruppen wirkt möglichen Marktrisiken wirksam entgegen und stärkt die Marktposition der Wohn+Stadtbau. Das Unternehmen verfügt über einen hohen Bekanntheitsgrad und ein positives Image in der Stadt Münster. Das Portfolio der Wohn+Stadtbau ist in einem technisch guten Zustand. Energetische Maßnahmen, die Modernisierung von Bädern sowie die Verbesserung des Wohnumfelds standen in den vergangenen Jahren im Mittelpunkt der Aktivitäten. Sie bleiben auch weiterhin ein wichtiges Instrument zur Mieterbindung und Sicherung der Bestandsqualität. Die für unsere Gesellschaft möglichen Mieterhöhungspotenziale werden sozialverträglich umgesetzt, um die Wirtschaftlichkeit zu stärken.

Der Neubau von Mietwohnungen bietet die Möglichkeit weiterer Ertrags- und Wachstumschancen für die Wohn+Stadtbau. Eine große Chance im Neubaubereich liegt in der Diversifizierung, durch Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. Die Wohn+Stadtbau hat neben Flüchtlingseinrichtungen und Kitas für die Stadt Münster auch

Studentenwohnungen und altengerechte Wohnungen gebaut. Günstige Förderbedingungen und das niedrige Zinsniveau haben positive Auswirkungen auf den Neubaubereich. Insofern überwiegen in diesem Segment die Chancen.

Die steigende Kaufkraft in Münster und die hohe Nachfrage nach Wohneigentum bietet zusätzlich die Chance, durch das Bauträgergeschäft Wachstum zu generieren. Eine hohe Vermarktungsquote der Wohnungen vor Baubeginn gibt Planungssicherheit. Zudem liegen in diesem Segment sehr gute Ertragschancen, die der Gesellschaft zum Wachstum und zur Eigenkapitalstärkung dienen.

Finanzchancen

Durch die aktuelle Situation am Kapitalmarkt bieten sich Chancen in der Ausrichtung der Finanzierungsstrategie. Möglichen Finanzierungsrisiken ist durch den ggf. vorzeitigen Abschluss von zinsgünstigen Darlehen entgegenzuwirken. So wird ein erheblicher Anteil zur positiven Entwicklung der Ertrags- und Vermögenssituation der Gesellschaft geleistet. Investitionen im Neubaubereich finanziert die Wohn+Stadtbau zu langfristigen Konditionen, um Planungssicherheit zu erhalten. Die aktuellen Wohnraumförderungsprogramme ermöglichen zinsgünstige Darlehen, sodass Wirtschaftlichkeit und soziale Aspekte in Einklang gebracht werden können. Weitere Umfinanzierungsmöglichkeiten werden zielgerichtet umgesetzt.

Prognosebericht

Die Wohn+Stadtbau erwartet aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des guten Zustands des eigenen Bestands auch weiterhin eine gute und positive Entwicklung.

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt Wohn+Stadtbau auch künftig in Münster eine zentrale Rolle bei der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ein. Dabei kommt dem Neubau von Wohnungen eine wesentliche Bedeutung zu. Auch wenn die Flüchtlingszahlen derzeit etwas zurückgehen, werden weitere Menschen erwartet, für die neben Erstaufnahmeunterkünften auch Wohnungen bereitgestellt werden müssen. Die Wohn+Stadtbau wird für diese Themen weiterhin guter und verlässlicher Partner der Stadt Münster sein.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens, zu der die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, wirtschaftliche Bestandsinvestitionen, umfangreiche Neubaumaßnahmen sowie zielgerichtete Ankäufe gehören, wirkt sich positiv auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens aus. Der Wohnungsmarkt in Münster ist weiter von einer hohen Nachfrage geprägt, die das Angebot von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen deutlich übersteigt. Vor diesem Hintergrund rechnet die Wohn+Stadtbau für 2016 mit einem weiterhin zufriedenstellenden Ergebnis. Für den Erfolg des Geschäftsjahres sind die Umsatzsteigerungen aus der Hausbewirtschaftung und die Ergebnisse der Verkaufstätigkeit entscheidend. Die Verkaufserlöse werden 2016 jedoch weitaus geringer ausfallen als 2015, sodass das Gesamtergebnis unter dem Jahresergebnis von 2015 liegen wird.

Es sind wieder umfangreiche Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand der Wohn+Stadtbau in Höhe von 6,64 Mio. Euro geplant.

Im Geschäftsjahr 2016 wird die Wohn+Stadtbau 124 Mietwohnungen, 19 Mietreihenhäuser sowie 32 Eigentumswohnungen fertigstellen. Damit leistet das Unternehmen weiterhin seinen Beitrag dazu, den in Münster dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Eine besondere Rolle kommt der Wohn+Stadtbau auch weiterhin bei der Entwicklung der beiden zur Veräußerung stehenden Kasernenflächen (ca. 50 ha und 25 ha) in Münster zu.

Unternehmen und Stadt prüfen die Möglichkeit des Erwerbs und damit einhergehend die notwendigen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung. Die Wohn+Stadtbau hat zum Ende des Jahres zwei Mitarbeiter ausschließlich für diesen Bereich abgestellt.

Die Wohn+Stadtbau hat in den kommenden Jahren zudem auch weitere interne Maßnahmen im Fokus: die Verbesserung der Transparenz und Effizienz, die Weiterentwicklung der Führungs- und Unternehmenskultur, aber auch die weitere Optimierung der Organisation. Das hierfür im Mai 2015 gestartete Projekt „W+S 2.0“ wird fortgeführt.

Die Ausschüttungspolitik der Wohn+Stadtbau ist in einem Managementkontrakt festgelegt. Danach ist für das Jahr 2016 vorgesehen, dass die Wohn+Stadtbau an ihren Gesellschafter, die Stadt Münster, 3,5 Mio. Euro abführt. Um den Neubau von eigenen Wohnungen zu fördern und die Finanzkraft der Wohn+Stadtbau für die Zukunft sicherzustellen, arbeiten Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Stadt Münster derzeit an einer sachgerechten Lösung z.B. Senkung der Ausschüttung, Grundstücksübertragungen in Form von Sacheinlagen.

Die Wohn+Stadtbau ist für die nächsten Jahre gut aufgestellt mit wirtschaftlich solidem Fundament, klarer Strategie und motivierten, erfahrenen Mitarbeitern. Das Unternehmen verfügt damit über die Voraussetzungen, sich den wachsenden Anforderungen und den vielfältigen Aufgaben der Wohnungsbranche zu stellen.

Münster, 30. Mai 2016
Die Geschäftsführerin