

Lagebericht 2019 der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch künftig dynamischer Wohnungsmarkt in Münster zu erwarten

Die Bevölkerung in Münster und die Arbeitslosigkeit innerhalb des Stadtgebiets entwickeln sich weiterhin positiv. In 2019 haben sich weitere 1.557 Personen für Münster als Wohnstandort entschieden. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Bevölkerungswachstum von 0,50 % zu verzeichnen. Bei den Arbeitslosenzahlen wird ein weiterer Rückgang ermittelt. Die Arbeitslosenquote liegt in 2019 unterhalb von 5,0 %.

Deutliche Entwicklungen werden auch auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt identifiziert. Der durchschnittliche Angebotspreis im Mietsegment ist gegenüber dem Vorjahr nochmals auf 11,30 €/m² angestiegen, d.h. es gibt einen Preisanstieg von 4,9 %. Über die letzten fünf Jahre liegt die jährliche Preissteigerung im Mietsegment bei 4,0 %. Bei Eigentumswohnungen hat erneut in 2019 ein stärkerer Preissprung stattgefunden. Mit einem aktuellen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.895 €/m² ist der Angebotspreis in diesem Segment um 11,7 % angestiegen. Die jährliche Preissteigerung der letzten fünf Jahre liegt bei Eigentumswohnungen bei 7,8 %. Mit einem Angebotspreis von 605.879 € pro Objekt ist der Angebotspreis für Eigenheime gegenüber dem Vorjahr um 10,2 % angestiegen. Dabei sind vor allem die Angebotspreise von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften gegenüber 2015 überproportional angestiegen (FEFH: + 55,1 %, DHH: + 50,7 %). Im Reihenhaussegment liegt das Preiswachstum im gleichen Betrachtungszeitraum bei knapp 31,4 %. Die jährlichen Preissteigerungen der letzten fünf Jahre liegen bei freistehenden Einfamilienhäusern bei rd. 9,6 %, bei Doppelhaushälften bei 9,4 % und bei Reihenhäusern bei 7,9 %. Die durchschnittlichen Preissteigerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht. Gegenüber 2018 haben sich im Reihenhaussegment die durchschnittlichen Wohn- und Grundstücksflächen deutlich verkleinert. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften haben sich die durchschnittlichen Wohn- und Grundstücksflächen kaum verändert.

Im Jahr 2019 wurden in Münster insgesamt 1.749 Wohneinheiten fertiggestellt (nur in Wohngebäuden, ohne Umbauten und Wohnheime). Der Geschosswohnungsbau nimmt weiterhin eine übergeordnete Rolle auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt ein, denn 65 % der Bautätigkeit entfällt auf das Mehrfamilienhaussegment. Die hohe Bautätigkeit in Verbindung mit einem Bevölkerungswachstum deutet auf eine weitere Aufnahmefähigkeit auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt hin.

Das Unternehmen

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau) wurde in 2019 weiterhin durch das Bestandsmanagement, die Projektentwicklung und Realisierung im Baubereich sowie den Immobilienservice geprägt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7,9 Mio. € hat die Wohn + Stadtbau das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen und das geplante Ziel übertroffen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 0,4 Mio. € niedrigeres Jahresergebnis erzielt.

Das Investitionsvolumen in den eigenen Bestand betrug 2019 rund 41,6 Mio. €. In den Neubau wurden insgesamt 41,0 Mio. € investiert, davon sind 39,8 Mio. € in das Anlagevermögen und 1,2 Mio. € in das Umlaufvermögen ausgewiesen.

Organisation und Mitarbeiter¹

Auch in 2019 hat sich das Unternehmen weiter mit der Digitalisierung befasst. Nachdem bereits in 2018 eine Vermarktungssoftware sowohl zur Aufnahme von Interessentendaten als auch für die Erstellung der Mietangebote erfolgreich implementiert wurde, ist seit Mitte des Jahres auch die Interessentenverwaltung im Verkauf angebunden. Die Einführung eines digitalen Rechnungsarchivs wurde in 2019 ebenfalls erfolgreich umgesetzt. In einem weiteren Schritt wurden die Rahmenbedingungen für den digitalen Rechnungseingang für alle Rechnungen, die noch nicht über die Handwerkerkopplung abgewickelt werden, erfasst. In 2020 wird das Ziel fokussiert, den digitalen Rechnungseingang umzusetzen. Darüber hinaus sind ein Hausakten- und Revisionsaktenarchiv erfolgreich implementiert worden. Die Archive ermöglichen ein effizienteres Arbeiten sowohl in den Fachabteilungen als im Austausch zwischen den Abteilungen.

Auch die Unternehmensprozesse und -abläufe werden laufend überprüft. Im Dezember 2016 erhielt eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Auftrag zur Internen Revision für die Jahre 2017 bis 2019. Zwei Prüfungsfelder wurden für das Jahr 2019 mit der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat abgestimmt. Untersucht wurde u. a. das Prüfungsfeld „Gremienmanagement“ und „Güter- und Dienstleistungsbeschaffung“. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen seit September 2019 vor und wurden bis zum 1. Quartal 2020 bereits umgesetzt.

Neben der Digitalisierung und den Unternehmensprozessen hat sich die Wohn + Stadtbau auch mit dem Thema der Betrieblichen Gesundheitsförderung befasst. In Kooperation mit einer Krankenkasse wurde zunächst eine Analyse des Unternehmens vorgenommen und im Anschluss eine Mitarbeiterumfrage gestartet. Eine kleine Arbeitsgruppe hat die Ergebnisse gemeinsam mit der Geschäftsführung und dem Betriebsrat diskutiert. Ergebnis der Umfrage war u. a., dass die Wohn + Stadtbau bereits über eine Vielzahl gesundheitsförderlicher Maßnahmen und gute

¹ Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dem Lagebericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, sollen diese geschlechtsunabhängig verstanden werden.

Rahmenbedingungen verfügt. Weitere ergänzende verhältnis- und verhaltensorientierte Maßnahmen wurden definiert und teilweise bereits in 2019 umgesetzt. Die erste größere Maßnahme war ein Gesundheitstag zum Thema Bewegung im September und daraus resultierende Kurse, wie ein Rückenfitkurs und Outdoorfitness. Aber auch höhenverstellbare Schreibtische wurden genehmigt und in 2020 flächendeckend umgesetzt. Für die kommenden Jahre sind zudem weitere Gesundheitstage zu verschiedenen Themenfeldern in Planung.

Die Wohn + Stadtbau beschäftigte zum Bilanzstichtag 109 Mitarbeiter und verzeichnet damit im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 9,17 %. Von den Mitarbeitern sind jeweils genau 53,21 % Frauen und 46,79 % Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 9,17 %. Die gestiegene Personalanzahl resultiert aus Einstellungen von Hausmeistern, kaufmännischen und technischen Mitarbeitern und zwei Auszubildenden in neuen Ausbildungsberufen (Bauzeichner und Informatiker mit der Fachrichtung Systemintegration). Die Neueinstellungen, tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen sowie Zuführungen zu den Rückstellungen führten somit zu einem zusätzlichen Personalaufwand von knapp 472 T€.

Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

Die Wohn + Stadtbau ist Geschäftsbesorgerin ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH, Münster. Diese Gesellschaft besitzt 88 Wohnungen in einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 128 Wohnungen in Münster-Angelmodde.

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

Insgesamt 94 Wohneinheiten wurden in 2019 von der Wohn + Stadtbau errichtet. Dabei handelt es sich um 51 öffentlich geförderte Wohnungen, 24 frei finanzierte Wohnungen und 19 Wohnungen in festen Übergangseinrichtungen für Flüchtlinge. Neben Mietwohnungen wurde 1 Kita für insgesamt 4 Gruppen fertiggestellt. Am 31.12.2019 befanden sich 6 Projekte im Bau und 21 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen:

Projekt	Wohneinheiten				Kita- Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü				
Marie-Curie-Str. 3-3d				5			5	5
Gasselstiege 37-41								3
Elvenstück 10,20,30,40,50								1
Meyerbeerstr. 12 (KITA)					4		4	3
Grevenener Str. 37	11						11	-
Dingbänger Weg 9, 11	12						12	9
Dingbänger Weg 7a-e (FLÜ)				5			5	5
Friesenring 20-28, Martin-Luther-Str. 26-30	10	23					33	27
Waltermannstr. 11-13(FLÜ)				9			9	5
Sentmaringer Weg 118								6
Sandfortskamp 2a-10a	4	1					5	5
Landsberger/Waltermannstr.	14						14	-
Summe	51	24	0	19	4	0	98	69

Im Bau befindlich:

Projekt	Wohneinheiten				Kita- Gruppen	Gewerbe	Gesamt Projekt	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü				
Landsberger Str. Kita und Mietwohnungen	26				4		30	35
Kita + Kinder- und Jugendzentrum Wiegandweg					9		9	7
Hedwig-Feibes-Weg (Kita + 16 WE)	16				4		20	17
Henny-Waldeck-Weg 1-27 (14RH)	5	9					14	14
Bonhoefferstr. 31-33	9	5			1		15	28
An der Hiltruper Baumschule Einzelhandel + Wohnen	34					1	35	31
Summe	90	14	0	0	18	1	123	132

In Planung:

	Wohneinheiten				Kita- Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grund- stücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü					
Lorenzgrön Grundstücke EFH - An der Hiltruper Baumschule 10, 12, 14 Nikolausweg / Wohngebäude (BB)		8					8	14	-
Lorenzgrön ETW Hof 3 - An der Hiltruper Baumschule 27-37			36				36		33
Lorenzgrön MW Hof 4 - An der Hiltruper Baumschule 28-36		36					36		33
Burgstraße Kita (ehem. Jbsefschule)					5		5		3
York 1. Bauabschnitt	84						84		n.n.
Oxford 1. Bauabschnitt	50						50		n.n.
Lorenzgrön Grundstücke EFH (Erbpacht) - An der Hiltruper Baumschule								10	-
Lorenzgrön MW Hof 2 - An der Hiltruper Baumschule 15-25		37					37		27
York 2. Bauabschnitt	239						239		n.n.
Oxford 2. Bauabschnitt	50						50		n.n.
Jbsefschule MW/ Wohngruppen	36	23					59		43
Gescherweg 87 (40%)		27					27		20
Lorenzgrön MW + Kita Hof 1 - An der Hiltruper Baumschule 3-13	37				2		39		27
Alte Mauritzschule		12			3		15		n.n.
York 3. Bauabschnitt	127						127		n.n.
Oxford 3. Bauabschnitt		30					30		n.n.
Gescherweg 87 (60%)	42						42		29
York 4. Bauabschnitt		110	40				150		n.n.
Oxford 4. Bauabschnitt			30				30		n.n.
York 5. Bauabschnitt		110	40				150		n.n.
Summe	665	385	146	0	10	0	1214	24	217

Bestandsmanagement

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 6,4 % auf 44,6 Mio. €. Ursächlich hierfür war die Erhöhung der Nettosollmieten um 1,92 Mio. €, die durch Neubauzugänge sowie moderate Mieterhöhungen erzielt wurden. Das Bestandsmanagement umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung des fremden und eigenen Besitzes von Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen sowie der Eigentümergemeinschaften. Am 31.12.2019 bewirtschaftete die Wohn + Stadtbau insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	5.874	1.939	3935
Fremd verwaltet	1.033	416	617
Gesamt	6.907	2.355	4.552
Gewerbe			
Eigener Besitz	133	1	132
Fremd verwaltet	26	1	25
Gesamt	159	2	157
Garagen / Stellplätze			
Eigener Besitz	3.418	-	-
Fremd verwaltet	408	-	-
Gesamt	3.826	-	-
WEG			
Wohnungen	990	-	-
Garagen / Stellplätze	312	-	-

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau ist zum 31.12.2019 um 0,48 % zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 94 Wohnungen, den Verkauf und die Rückgabe von Wohnungen an die Stadt Münster u. a. von 66 Wohnungen, erhöhte sich der Wohnungsbestand um 28 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist dadurch leicht gestiegen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 395.135 m², die Durchschnittsgröße lag somit bei 67,26 m². Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2019 im Durchschnitt um 3,66 % auf 5,95 €. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubaugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum 31.12.2019 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,06 €. Die Wohn + Stadtbau schöpft das Mietpotenzial nach dem gültigen qualifizierten Mietspiegel für Münster nicht voll aus, sondern verfolgt ein nachhaltiges und zurückhaltendes Mietkonzept.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Am 31.12.2019 befanden sich 18 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt 5 Wohnungen standen wegen Reparaturmaßnahmen, 2 Wohnungen auf Grund laufender Rechtsverfahren, 10 Wohnungen fluktuationsbedingt leer und 1 Wohnung zum Verkauf. Von den 18 Einheiten standen zum Berichtsstichtag insgesamt 4 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,76 %. Die Fluktuationsquote sank in 2019 von 5,89 % auf 5,52 %.

Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau erweiterte sich um 1 Kindertagesstätte. Der Markt der Gewerbevermietung ist weiterhin genau zu beobachten, da die Nachfrage in diesem Segment deutlicher geringer ist. Daher sind Neuvermietungen derzeit intensiv zu betreuen. Die Mietpreise sind noch stabil, Preisveränderungen halten sich in Grenzen. Die durchschnittliche Gewerbemiete lag 2019 bei 8,59 € je Quadratmeter Nutzfläche.

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2019 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Wohnungstüren und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 17,15 € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt rund 7,5 Mio. € inkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

Immobilienervice

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten betreute die Wohn + Stadtbau 44 Eigentümergemeinschaften nach WEG. Am 31.12.2019 befanden sich 990 Wohnungen und 312 Stellplätze in der Verwaltung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2019	2018
Eigenkapitalquote	24,9 %	23,3 %
Sollmieten	32.566 T€	30.707 T€
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	7.473 T€	8.424 T€
je m ² Wohn-/Nutzfläche	17,15 €	19,42 €

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen. In den kommenden Jahren werden sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf Vorjahresniveau weiterentwickeln. Bei den Sollmieten erwarten wir eine Steigerung von rd. 1.600 T€.

Die Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,4 Mio. € auf 7,9 Mio. € verringert. Dies wurde insbesondere durch einen Rückgang im Bauträgergeschäft verursacht.

Ertragslage	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	8.908	7.862	1.046
Bau- und Verkaufstätigkeit	-193	2.996	-3.189
Betreuungstätigkeit	50	96	-46
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-119	-152	33
Betriebsergebnis	8.646	10.802	-2.156
Finanzergebnis	155	162	-7
Neutrales Ergebnis	1.050	660	390
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.000	-3.402	1.402

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					T€
Anlagevermögen	337.218	90,9	305.986	89,4	31.232
Mittelfristiges Umlaufvermögen	3.938	1,1	2.742	0,8	1.196
Kurzfristiges Umlaufvermögen	29.682	8,0	33.556	9,8	-3.874
Bilanzsumme	370.838	100	342.284	100	28.554
Passiva		%	T€	%	T€
Eigenkapital	92.221	24,9	79.607	23,3	12.614
Langfristiges Fremdkapital	247.090	66,6	232.050	67,8	15.040
Kurzfristiges Fremdkapital	31.527	8,5	30.627	8,9	900
Bilanzsumme	370.838	100	342.284	100	28.554

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2019 um rd. 28,5 Mio. € auf aktuell 370,8 Mio. € erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens nach Abschreibungen von rd. 31,2 Mio. €.

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

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement und Compliance

Im Risikomanagement der Wohn + Stadtbau stellt das monatliche Reporting eine Vielzahl an steuerungsrelevanten Kennzahlen und Informationen zur Verfügung. Potenzielle Risiken werden somit frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen können eingeleitet werden. Neben den operationellen Risiken werden auch strategische Risiken laufend überwacht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, bestehen möglicherweise durch die „Corona-Krise“.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung von Wohn + Stadtbau ist seit dem 21.09.2011 durch den Public Governance Kodex der Stadt Münster geregelt. Hier finden sich die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien wieder, an denen sich die Wohn + Stadtbau orientiert.

Die für die Wohn + Stadtbau geltenden Regeln und Grundsätze für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Handeln für Organe, Geschäftsführung und Mitarbeiter haben wir in einem Compliance-Handbuch festgehalten. Das Handbuch befindet sich im Intranet der Wohn + Stadtbau und wurde Ende Februar 2019 den Mitarbeitern auf einer Mitarbeiterversammlung vorgestellt.

Um die Einhaltung von Gesetzen und unternehmensinternen Richtlinien sicherzustellen, wurde eine Compliance-Beauftragte ernannt. Sie ist Ansprechpartnerin für alle Fragen und Hinweise im Zusammenhang von Compliance.

Strategische und gesetzliche Risiken

Gemeinsam mit der Gesellschafterin wird die strategische Ausrichtung der Unternehmung festgelegt. Dazu sind Aufsichtsräte, Gesellschaftervertreter und Geschäftsführung regelmäßig in Klausurtagungen im Austausch. Die Strategie wird operationalisiert und in einem Management Kontrakt vereinbart. Das Hauptziel der Gesellschaft ist weiterhin, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Durch die intensive Neubautätigkeit und professionelle Bestandsinvestitionen trägt die Wohn + Stadtbau wesentlich dazu bei, der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und damit verbundenen Wohnraumnachfrage in Münster gerecht zu

werden. Insbesondere die mit dem Neubau verbundenen Risiken hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und Einhaltung der sich stetig in Veränderung befindlichen baurechtlichen Vorschriften werden regelmäßig überprüft. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wird über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Basis eines vollständigen Finanzplans überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Der Wohnungsmarkt in Münster und der umgebenden Region lässt aktuell eine weiter wachsende Nachfrage nach Wohnraum erwarten. Die starke Nachfrage umfasst dabei sämtliche Segmente des Wohnungsmarkts. Unabhängig davon können im Bereich des Wohneigentums bei Fortdauer der aus der Corona-Krise erwachsenden wirtschaftlichen Unsicherheit Nachfrageengpässe entstehen. Das ist bisher jedoch noch nicht deutlich am Markt ablesbar. Die Eigentumsmaßnahmen der Gesellschaft erfreuen sich einer regen Nachfrage. Allerdings berichten Interessenten zur Selbstnutzung bereits über Risikoaufschläge der finanzierenden Banken.

Grundstücke und Bauleistungen verteuern sich weiter. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Preisanstieg zum Vorjahr im 4. Quartal 2019 von 3,8 % (Vorjahr: 4,8 %). Die starke Nachfrage nach Bauleistungen führt jedoch nicht nur zu Preissteigerungen, sondern auch die Verfügbarkeit von Bauleistungen wird weiterhin spürbar schwieriger. Dies ist an der stetig sinkenden Rückläuferquote bei Ausschreibungen festzustellen. Auch wird in der Branche vielfach über Knappheit bei Baustoffen wie Sand und Kies berichtet. Kurzfristig werden jedoch neben der Baupreisentwicklung keine Knappheitseffekte erwartet. Die Wohn + Stadtbau erstellt weiter vor jeder Bauinvestitionsentscheidung einen vollständigen Finanzplan für geplante Bauvorhaben. Das Bauträgergeschäft bleibt eine wichtige Ertragsquelle der Gesellschaft. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird auch in 2020 als stabil angenommen. Selbstnutzer mit unsicheren wirtschaftlichen Verhältnissen werden nur reduziert nachfragen, bei Kapitalanlegern ist noch mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen. Sollte die Nachfrage sinken, würde das u. a. die Refinanzierung von Neubauvorhaben einschränken und die Liquidität belasten.

Finanzrisiken

Bisher hält die Niedrigzinsphase weiter an und die Gesellschaft nutzt diese, um sich günstig zu refinanzieren. Im Neubaubereich sind in 2020 die Förderdarlehen der NRW Bank die wichtigste Finanzierungsquelle. Die ergänzenden Kapitalmarktdarlehen lassen sich zu guten Konditionen aufnehmen. Die weltweiten Auswirkungen der Corona-Krise bewirken eine weitere Ausweitung der Geldmenge und sind stetig zu beobachten. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit ist bei der Wohn + Stadtbau eine monatliche Liquiditätsplanung etabliert. Mögliche finanzielle Engpässe werden frühzeitig erkannt und können durch das Cashpooling der Stadt Münster aufgefangen werden. Der Verfügungsrahmen beträgt 5 Mio. €. Die ausgeprägte Neubautätigkeit belastet den free cashflow der Gesellschaft, sodass die monatliche Liquiditätssteuerung ein wichtiges Instrument zur Steuerung möglicher Risiken darstellt.

Markt- und Objektchancen

Die Stadt Münster und auch die Region wachsen stetig weiter. Weiterhin gelingt auch die Ansiedlung von Industrie und Dienstleistung, zuletzt beispielsweise durch die Ansiedlung der Batterieforschungsfabrik. In 2019 verzeichnete Münster einen Bevölkerungszuwachs von 0,50 % auf 312.169 Einwohner. Mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigen die Marktmieten weiter. Die Gesellschaft nutzt die damit einhergehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen ihrer nachhaltigen Mietpolitik. Die Ertragslage im Bereich Hausbewirtschaftung kann durch die Corona-Krise gefährdet werden, wenn sich bei einer Vielzahl von Mietern Mietausfälle oder Mietstundungen ergeben werden. Das ist jedoch heute noch nicht erkennbar. Die gute Qualität des Bestandes sichert auch weiterhin die Marktfähigkeit des Wohnungsangebots. Der Bestand ist weitgehend energetisch modernisiert. Somit wird auch in 2020 ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Finanzchancen

Die Finanzierungssituation ist weiterhin als positiv zu bewerten. Die anhaltende Niedrigzinsphase ermöglicht trotz steigender Grundstückspreise und steigenden Baupreisen eine risikoadäquate Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Die wachsenden Verkehrswerte des Immobilienbestands führen zu Beleihungsreserven, die die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft nochmals verbessern.

Prognosebericht

Wie sehr die Coronakrise die deutsche Wirtschaft und auch die florierende Stadt Münster trifft und verändern wird, ist nicht einfach zu prognostizieren. Viel hängt von der Entwicklung in den kommenden Wochen und Monaten ab: Wie lange und in welchem Ausmaß die einschränkenden, gesundheitspolitischen Maßnahmen anhalten und wie schnell es danach zu einer Erholung kommt. Die Aufklärung der Bevölkerung und eine klare Kommunikation einer Normalisierungsstrategie wird zur Beruhigung von Unternehmen und Haushalten beitragen und die Unsicherheit verringern.

Eine länger anhaltende Krise wird aufgrund von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit auch die Zahlungsfähigkeit der Mieter beeinträchtigen. Mit höheren Mietausfällen wäre dann zu rechnen. Gleichzeitig wird es umso wichtiger sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Die Wohn + Stadtbau hat hier eine besondere Verantwortung, in den nächsten Jahren werden wir jährlich durchschnittlich ca. 260 Wohnungen fertig stellen, davon ein hoher Anteil öffentlich geförderte Mietwohnungen. Damit kommen wir unserem Auftrag nach, breiten Schichten der Bevölkerung, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Wohnungsbestand wird fortlaufend modernisiert und instandgehalten. Um die Bewohner nicht zu überfordern, erfolgen die daraus resultierenden Mieterhöhungen sozial verträglich. Barrierefreie Wohnungen werden im Bestand geschaffen, um dem Wunsch nach möglichst langem eigenständigem Wohnen nachzukommen.

Die Betreuungsintensität unserer Mieter wird in diesem Jahr deutlich ansteigen. Auf der einen Seite bedeutet das Zusammenleben aufgrund der Corona-Krise für viele Haushalte eine große Herausforderung. Konflikte in Haushalten und Häusern sind kaum zu vermeiden. Auf der anderen Seite ist eine Vereinsamung, vor allem bei vielen Senioren, zu befürchten. Die Soziale Mieterbetreuung der Wohn + Stadtbau wird hier stark gefordert sein.

Wohn + Stadtbau hat schon lange erkannt, dass die Menschen in unterschiedlichsten Gesellschaftsformen zusammenwohnen möchten. In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden immer wieder richtungsweisende Modellprojekte entwickelt und realisiert. Dazu gehören unter anderem selbst verwaltete Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, Frauenwohnprojekte und Wohnprojekte für Alleinerziehende. Auch in Zukunft wird Wohn + Stadtbau gemeinschaftliche Wohnformen in Kooperation mit der Stadt Münster umsetzen. Auf dem Gelände einer ehemaligen Schule in Münsters Süden ist ein Mehrgenerationenprojekt projektiert mit rund 70 Wohneinheiten und 60 % öffentlich geförderten Wohnungen, einer Kita, Rollstuhlwohnungen und Clusterwohnungen.

Mit einem Personalentwicklungskonzept reagiert Wohn + Stadtbau auf den Fachkräftemangel. Schon frühzeitig werden Veränderungen, bedingt durch den demographischen Wandel, antizipiert und in eine Personalstrategie eingebettet. Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter hat einen großen Stellenwert. Auszubildende erhalten eine gute fachliche und fundierte Ausbildung und werden in den Betrieb übernommen.

Im Jahr 2020 wird Wohn + Stadtbau wieder ein umfangreiches Angebot an Wohneigentumsmaßnahmen anbieten. Zum Verkauf stehen 36 Eigentumswohnungen und 24 Baugrundstücke für Eigenheimbauer im Baugebiet „An der Hiltruper Baumschule“. Wir gehen von einer guten Vermarktbarkeit der Kaufobjekte aus, sehen aber auch - bisher nur vereinzelt - Kaufzurückhaltung aufgrund unsicherer Beschäftigungsverhältnisse.

Ein wichtiges Modernisierungsprojekt ist im Jahr 2020 die Modernisierung an der Von-Stauffenberg-Straße. Neben energetischer Modernisierung legen wir dort großen Wert auf Maßnahmen im Wohnumfeld. Überdachte Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit werden ebenso entstehen wie Gemeinschaftsflächen und Begegnungspunkte. Die Maßnahme wird über das Programm „Modernisierungsoffensive“ des Landes NRW gefördert. Dadurch ist es möglich, die Mieten für 48 Wohnungen nach Modernisierung auf dem Niveau der Fördermiete zu halten. Im Geschäftsjahr 2020 werden insgesamt ca. 6.900 T€ Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträge, überwiegend an regionale Handwerksbetriebe, ausgelöst und vergeben.

Im Mietwohnungsneubau für unser Bestandsportfolio sind in der Mittelfrist ca. 1.300 Wohnungen in Planung. Für das Jahr 2020 erwarten wir die Fertigstellung von ca. 120 Einheiten. Auf den Konversionsflächen der YORK-Kaserne wird mit Übergabe des Denkmalschutzobjekts Kita Wiegandweg und Umzug der Bestandskita die Erschließung des nordöstlichen Baufelds ermöglicht. Bisher konnten bereits Bauleistungen für 340 öffentlich geförderte Wohnungen auf der YORK-Kaserne vergeben werden. Der Baubeginn wird für Herbst 2020 erwartet.

Die finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir unter der Annahme einer baldigen weiteren Lockerung der Kontaktbeschränkungen augenblicklich noch auf dem Niveau unserer Planungen. Unsere Planungen gehen von einem Jahresüberschuss von 8.085 T€ aus. Auch und gerade in Zeiten der wirtschaftlichen Unsicherheit versteht sich die Wohn + Stadtbau als zuverlässiger Bauherr, der weiter Planungs- und Bauaufträge vergibt und erbrachte Leistungen pünktlich bezahlt. Auf diese Weise sind und bleiben wir ein verlässlicher Auftraggeber für unsere Partner aus dem Bauhandwerk.

Münster, den 08. Mai 2020

Dr. Christian Jaeger

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohn + Stadtbau besteht aus 12 von der Gesellschafterin (Rat der Stadt Münster) entsandten stimmberechtigten Mitgliedern, einem Vertreter der Stadt Münster aus dem Amt für Finanzen und Beteiligungen sowie einem beratenden Mitglied, das von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau benannt wurde. Aus dem Kreis des Aufsichtsrates wird der Vorsitz gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig. Vorsitzender des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2019 war Dipl.-Ing. Georg Fehlauer bis zum 25.01.2019. In dem Zeitraum vom 25.01.2019 bis zum 22.05.2019 nahm Helga Bennink, als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, die entsprechenden Aufgaben wahr. Horst Karl Beitelhoff ist seit dem 22.05.2019 Mitglied des Aufsichtsrates und wurde am 27.05.2019 zum Vorsitzenden gewählt.

Das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2019 kooperativ mit der Geschäftsführung zusammen. Er hat die ihm obliegenden Aufgaben nach dem Gesellschaftervertrag und der Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Wohn + Stadtbau war der Aufsichtsrat informiert und unmittelbar eingebunden.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die aktuelle Projekt-, Geschäfts- und Unternehmensentwicklung und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterrichtet. Zudem wurde der Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der turnusmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle detailliert involviert.

Die vereinbarten Ziele wurden vom Unternehmen erreicht.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum sechs ordentliche Sitzungen, eine außerordentliche Sitzung zur Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und eine Klausurtagung des Aufsichtsrates statt. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren wurden nicht gefasst.

Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Unternehmens erfolgten nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sowie entsprechenden Erläuterungen durch die Geschäftsführung.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich im Berichtsjahr 2019 mit der Weiterentwicklung der Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Corporate Governance). Dabei wurde der Corporate Governance Kodex der Stadt Münster vom 21.09.2011 berücksichtigt. Die zielgerichtete Zusammenarbeit mit der Unternehmensleitung wird stetig überprüft und sofern notwendig Maßnahmen zur Verbesserung eingeführt.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist durch PricewaterhouseCoopers GmbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Aus dem Prüfungsbericht ergeben sich keine Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer Abschlussbesprechung eingehend mit den Prüfern erörtert. Nach Beratung mit der Geschäftsführung stimmte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2019 in seiner Sitzung vom 3. Juni 2020 zu.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau und der Geschäftsführung für die geleistete Arbeit. Dringend benötigter Wohnraum sowie Infrastrukturbauten wurden unter sozialen Gesichtspunkten errichtet. Die hohe Servicequalität war maßgeblich dafür verantwortlich, dass sich die Mieterinnen und Mieter nach wie vor in den Wohnungen der Wohn + Stadtbau wohlfühlen.

Münster, im Juni 2020

Horst Karl Beitelhoff
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohn + Stadtbau Münster
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Software

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter
5. Technische Anlagen und Maschinen
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
7. Anlagen in Bau
8. Bauvorbereitungskosten

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Sonstige Ausleihungen

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten
2. Bauvorbereitungskosten
3. Grundstücke mit fertigen Bauten
4. Unfertige Leistungen
5. Andere Vorräte

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
4. Forderungen gegen Gesellschafter
5. Sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Geldbeschaffungskosten
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital

II. Kapitalrücklage

III. Gewinnrücklagen

1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Gewinnrücklagen

IV. Bilanzgewinn

Summe Eigenkapital

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern: 119.985,49 EUR
 (Vorjahr: 194.804,74 EUR)

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software		248.823,51	270.248,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.288.938,71		224.137.462,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.050.154,37		45.948.046,62
3. Grundstücke ohne Bauten	27.364.331,61		14.409.873,93
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	1.842.726,33		1.842.726,33
5. Technische Anlagen und Maschinen	603.989,51		663.897,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	544.473,02		586.574,57
7. Anlagen in Bau	15.313.113,73		12.957.365,02
8. Bauvorbereitungskosten	2.244.294,84		1.438.367,97
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	106.819,18		131.036,53
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.150.736,00		2.263.156,18
2. Bauvorbereitungskosten	392.112,52		123.001,25
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
4. Unfertige Leistungen	12.297.975,48		12.023.320,62
5. Andere Vorräte	7.284,45		3.545,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.985,16		85.229,12
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	210.281,00		503.270,11
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	117.242,32		120.009,18
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.075.562,35		7.394.343,63
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.402.751,37		3.891.654,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.444.254,31	9.472.984,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	422.974,81		418.246,17
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.479,62		0,00
Summe	370.838.363,20	370.838.363,20	342.284.372,03

3

1.055.612,00
 2.634.965,00
 2.623.142,52
 6.312.319,52

174.119.793,72
 71.862.440,54
 12.293.701,69
 4.860.652,83
 4.028.820,46
 147.500,99
 267.312.910,23
 252.159.791,31

9.047.942,47
 4.205.400,95

370.838.363,20
 342.284.372,03

Wohn + Stadtbau Münster
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.646.832,57		41.882.832,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		17.075.841,35
c) aus Betreuungstätigkeit	899.799,71		826.656,18
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>117.055,24</u>	45.663.687,52	129.570,29
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.703.727,06	-10.048.158,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.079.071,67	1.385.945,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.939.948,90	1.245.879,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.789.114,03		19.595.670,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.331.559,76		2.415.909,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>56.933,41</u>	20.177.607,20	111.300,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.792.334,30		4.501.613,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 424.649,94 EUR (Vorjahr: 372.979,08 EUR)	1.424.075,73	6.216.410,03	1.242.876,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.492.078,73	7.471.956,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.917.163,54	1.694.658,96
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		116.190,57	103.855,62
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12.472,12	13.432,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.477,21	3.815,11
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 32.909,00 EUR (Vorjahr: 35.268,00 EUR)		3.800.423,80	3.959.906,79
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.000.310,00	3.401.940,95
14. Ergebnis nach Steuern		7.912.581,75	8.223.836,65
15. Sonstige Steuern		61.944,55	1.941,00
16. Jahresüberschuss		7.850.637,20	8.221.895,65
17. Gewinnvortrag		81.327,38	59.431,73
18. Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		500.000,00	2.200.000,00
19. Bilanzgewinn		7.431.964,58	6.081.327,38