

## Lagebericht 2020 der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Trotz Corona-Pandemie weiterhin steigende Preisentwicklungen in Münster

Im Jahr 2020 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Münster bei 312.969 Personen. Gegenüber 2019 ist ein Anstieg von 0,25 Prozent zu verzeichnen.<sup>1</sup> Es folgt nach wie vor ein Wachstumstrend, jedoch in abgeschwächter Form. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich die Wanderungszahlen zunehmend ausgleichen und sich die Zuzüge und Fortzüge auf einem ähnlichen Niveau befinden. Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum vergangenen Geschäftsbericht gesunken und liegt 2019 bei 4,6 Prozent, somit ist ein Rückgang von 0,4 Prozentpunkten festzustellen.<sup>2</sup> Coronabedingt hat sich die Arbeitslosenquote ab April 2020 erhöht und erreichte im August und September 2020 einen Spitzenwert von 5,7 Prozent, pendelte sich jedoch Ende des Jahres auf 5,0 Prozent ein.<sup>3</sup>

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in bestimmten Segmenten an Dynamik verloren. Bei Mietwohnungen und bei freistehenden Eigenheimen liegt der Preisanstieg unterhalb der Preissteigerungen der Vorjahre. Nichtsdestotrotz sind jedoch in allen Segmenten Preissteigerungen vorhanden, wenngleich in abgeschwächter Form. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 4,0 Prozent, der mittlere Angebotspreis liegt bei 11,38 Euro/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2016 liegt ein Preissprung von 22 Prozent vor. Im Eigentumssegment liegt dieser Preissprung auf einem höheren Niveau und die jährliche Steigerungsrate bei knapp 10,1 Prozent. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.515 Euro/m<sup>2</sup>. Bei Eigenheimen liegt der Preissprung gegenüber 2016 sowohl bei Doppelhaushälften als auch bei freistehenden Einfamilienhäusern bei 44 Prozent. Die jährliche Wachstumsrate liegt zwischen 8,9 und 9,4 Prozent. Bei Reihenhäusern liegt diese bei 8,1 Prozent und der Preissprung bei 39 Prozent. Die jährlichen Preissteigerungen und die Preissprünge befinden sich in den jeweiligen Eigenheimsegmenten auf einem ähnlichen Niveau.<sup>4</sup> Der Münsteraner Wohnungsmarkt gilt weiterhin als angespannt, welches durch den Anstieg der Angebotspreise sichtbar wird. Der Anstieg ist nur geringfügig und segmentspezifisch von der Corona-Pandemie gedämpft worden.

Um der Anspannung am Markt entgegenzuwirken, liegen auch weiterhin hohe Baufertigstellungszahlen vor. In 2019 wurden in Münster 1.749 Wohnungen fertiggestellt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeiten liegt weiterhin auf dem Mehrfamilienhaussegment. Rd. 81,4 Prozent der realisierten Wohnungen wurde in diesem Segment realisiert, d.h. das Eigenheimsegment nimmt weiterhin eine untergeordnete Rolle in.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Website Stadt Münster Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Münster und den Stadtbezirken (stadt-muenster.de)

<sup>2</sup> Quelle: Website Stadt Münster Jahres-Statistik 2019 der Stadt Münster - Kapitel Erwerbstätigkeit (stadt-muenster.de)

<sup>3</sup> Quelle: Bund, Länder und Kreise - Münster, Stadt - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

<sup>4</sup> InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Münster - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Jahres-Statistik 2019 der Stadt Münster - Kapitel Bautätigkeit und Wohnen (stadt-muenster.de)

## Das Unternehmen

### Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau) wurde auch in 2020 durch das Bestandsmanagement, die Projektentwicklung und Realisierung im Baubereich sowie den Immobilienservice geprägt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8,2 Mio. € hat die Wohn + Stadtbau das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abgeschlossen und das geplante Ziel leicht übertroffen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 0,3 Mio. € höheres Jahresergebnis erzielt.

Das Investitionsvolumen in den eigenen Bestand betrug 2020 rund 39,3 Mio. €. In den Neubau wurden insgesamt 33,7 Mio. € investiert, davon sind 29,9 Mio. € in das Anlagevermögen und 3,8 Mio. € in das Umlaufvermögen ausgewiesen.

### Organisation und Mitarbeiter<sup>6</sup>

Die pandemische Situation verdeutlicht uns, wie wichtig es war und bleibt, die Digitalisierung weiter voranzubringen. Durch die Erneuerung der IT-Infrastruktur und der Hardware konnten wir eine Verlagerung ins Homeoffice schnell realisieren. So können nun mehr als 30 % der Mitarbeitenden störungsfrei die Geschäftsprozesse von zuhause bearbeiten. Fokussiert wurden darüber hinaus das digitale Archiv der WEG-Verwaltung und der digitale Rechnungseingang im Bereich der Betriebskostenabrechnung. Dabei liegt ein weiteres Augenmerk insbesondere auf die effiziente Nutzung der neuen digitalen Prozesse verbunden mit allen notwendigen Prozessoptimierungen. Die aktuelle Lage verstehen wir als Chance und widmen dem Jahr 2021 das Motto „Qualitätsoffensive“ und werden eruieren, welche Arbeitsprozesse – auch nach Rückkehr zur Normalität – in den digitalen Fokus zu stellen sind.

Auch die Unternehmensprozesse und -abläufe werden laufend überprüft. So wurde gemäß den Vergaberichtlinien die Leistungen für die interne Revision neu ausgeschrieben. Für den Prüfungszeitraum 2020 bis 2022 überzeugte die Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH aus Münster. Zwei Prüfungsfelder wurden für das Jahr 2020 mit der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat abgestimmt. Untersucht wurden das Prüfungsfeld „Compliance“ und „Geschäftsbeziehungen zu anderen städtischen Gesellschaften“. Die Ergebnisse ergaben keine Beanstandungen und man attestierte uns eine hohe Transparenz.

Die Wohn + Stadtbau beschäftigte zum Bilanzstichtag 109 Mitarbeiter und verzeichnet damit im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 0,92 %. Von den Mitarbeitern sind 46,79 % Frauen und 53,21 % Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 8,26 %. Tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen sowie Zuführungen zu den Rückstellungen führten somit zu einem zusätzlichen Personalaufwand von knapp 302 T€.

### Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

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

<sup>6</sup> 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.

## Wirtschaftsbericht

### Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

Insgesamt 56 Wohneinheiten wurden in 2020 von der Wohn + Stadtbau errichtet. Dabei handelt es sich um 47 öffentlich geförderte Wohnungen und 9 frei finanzierte. Neben Mietwohnungen wurden 3 Kitas mit insgesamt 17 Gruppen fertiggestellt. Am 31.12.2020 befanden sich 9 Projekte im Bau und 21 Projekte in der Planung.

### Baufertigstellungen:

Projekt	Wohneinheiten				Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü				
WIE 365 Landsberger/Waltermannstr.	26				4		30	35
WIE 363 Wiegandweg					9		9	8
WIE 367 Henny-Waldeck-Weg	5	9					14	10
WIE 366 Hedwig-Feibes-Weg	16				4		20	16
<b>Summe</b>	<b>47</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>69</b>

### Im Bau befindlich:

Projekt	Wohneinheiten				Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü					
Bonhoefferstr. 31-33	9	5			1		15		28
An der Hiltruper Baumschule Einzelhandel + Wohnen	34					1	35		31
Nikolausweg / Wohngebäude (BB)		4					4		2
Burgstr. 2a (Kita)					4		4		3
An der Hiltruper Baumschule 27-37			36				36		33
An der Hiltruper Baumschule 26-36		36					36		33
Lorenzgrön Grundstücke EFH (Erbpacht)								10	
York-Quartier C 1	96						96		
York-Quartier C 2	120						120		106
<b>Summe</b>	<b>259</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>346</b>	<b>10</b>	<b>236</b>

### In Planung:

	Wohneinheiten				Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü					
Lorenzgrön Grundstücke EFH - An der Hiltruper Baumschule 10, 12, 14								12	0
Luike-Rappoport-Weg MW	38						38		0
York-Quartier C5 MW	60						60		26
York-Quartier C3 MW / Kita	8				4		12		7
Josefschule MW / Wohngruppen	36	23				1	60		42
Gescherweg 87	39	22				3	64		0
An der Hiltruper Baumschule 15-25 MW			37				37		27
An der Hiltruper Baumschule 3-13 MW / Kita	26	8			2		36		27
York-Quartier C8 MW	60						60		26
York-Quartier C6 MW		27					27		n.n.
York-Quartier C6 MW	13	7					20		0
York-Quartier C6 ETW			40				40		n.n.
York-Quartier C10 MW	116						116		40
Luike-Rappoport-Weg MW	66						66		0
Luike-Rappoport-Weg ETW			40				40		33
Luike-Rappoport-Weg MW		17				3	20		33
York-Quartier C3 MW		61					61		n.n.
York-Quartier C4 MW		42					42		n.n.
York-Quartier C7 MW / Kita		8			4		12		7
York-Quartier C7 MW		61					61		52
York-Quartier C9 ETW			30				30		32
<b>Summe</b>	<b>462</b>	<b>313</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>902</b>	<b>12</b>	<b>352</b>

## Bestandsmanagement

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 5,0 % auf 46,9 Mio. €. Ursächlich hierfür war die Erhöhung der Nettosollmieten um 1,66 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 31.12.2020 bewirtschaftete die Wohn + Stadtbau insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
<b>Mietwohnungen</b>			
Eigener Besitz	5.929	1.986	3943
Fremd verwaltet	1.029	416	613
<b>Gesamt</b>	<b>6.958</b>	<b>2.402</b>	<b>4.556</b>
<b>Gewerbe</b>			
Eigener Besitz	137	1	136
Fremd verwaltet	24	1	23
<b>Gesamt</b>	<b>161</b>	<b>2</b>	<b>159</b>
<b>Garagen / Stellplätze</b>			
Eigener Besitz	3.482	-	-
Fremd verwaltet	450	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.932</b>	-	-
<b>WEG</b>			
Wohnungen	930	-	-
Garagen / Stellplätze	359	-	-

## Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

### Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau ist zum 31.12.2020 um 0,94 % zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 56 Wohnungen und den Verkauf einer Wohnung, erhöhte sich der Wohnungsbestand um 55 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist dadurch leicht gestiegen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 399.718 m<sup>2</sup>, die Durchschnittsgröße lag somit bei 67,42 m<sup>2</sup>.

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2020 im Durchschnitt um 2,86 % auf 6,12 €. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubauzugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum 31.12.2020 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,16 €. Die Wohn + Stadtbau schöpft das Mietpotenzial nach dem gültigen qualifizierten Mietspiegel für Münster nicht voll aus, sondern verfolgt ein nachhaltiges und zurückhaltendes Mietenkonzept.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Am 31.12.2020 befanden sich 12 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt 3 Wohnungen standen wegen Reparaturmaßnahmen, 1 Wohnung auf Grund laufender Rechtsverfahren und 8 Wohnung fluktuationsbedingt leer. Von den 12 Einheiten stand zum Berichtsstichtag 1 Wohnung länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,69 %. Die Fluktuationsquote sank in 2020 von 5,52 % auf 5,13 %.

## Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau erweiterte sich um 3 Kindertagesstätten. 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 2020 bei 8,76 € je Quadratmeter Nutzfläche.

## Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2020 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Wohnungstüren und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 21,16 € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt rund 9,5 Mio. € inkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

## Immobilienervice

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten betreute die Wohn + Stadtbau 44 Eigentümergemeinschaften nach WEG. Am 31.12.2020 befanden sich 929 Wohnungen und 359 Stellplätze in der Verwaltung.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2020	2019
Eigenkapitalquote	25,1 %	24,9 %
Sollmieten	34.226 T€	32.566 T€
Ø Sollmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,16 €	5,95 €
Instandhaltung und Modernisierung	9.461 T€	7.473 T€
je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	21,16 €	17,15 €

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen. In den kommenden Jahren werden sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen auf Vorjahresniveau weiterentwickeln. Der hohe Betrag der Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung in 2020 ergab sich insbesondere aus einer umfassenden Modernisierung von zwei Objekten mit 48 Wohneinheiten und 3.764 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Volumen dieser Maßnahme betrug rund 4,4 Mio. €. Zudem wurde umfangreich in die Anpassung der Müllstandorte im Rahmen der Neueinführung der Wertstofftonne investiert.

Bei den Sollmieten erwarten wir für das Jahr 2021 eine Steigerung von rd. 1.685 T€.

## Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,3 Mio. € auf 8,2 Mio. € verbessert.

	2020		2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	47.371	86,2	44.882	92,3	2.489
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsveränderungen	4.446	8,1	1.468	3,0	2.978
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	900	1,6	900	1,8	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen Leistungen einschließlich Bestandsveränderungen	21	0,0	21	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.715	3,1	1.079	2,2	636
<b>Gesamtleistung</b>	<b>54.453</b>	<b>99,0</b>	<b>48.350</b>	<b>99,3</b>	<b>6.103</b>
Andere betriebliche Erträge	501	1,0	319	0,7	182
<b>Betriebsleistung</b>	<b>54.954</b>	<b>100,0</b>	<b>48.669</b>	<b>100,0</b>	<b>6.285</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.704	34,0	18.789	38,6	-85
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.570	6,5	1.332	2,7	2.238
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	413	0,8	57	0,1	356
Personalaufwand	6.518	11,9	5.816	12,0	702
Abschreibungen	9.131	16,6	8.492	17,4	639
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.775	5,0	1.808	3,7	967
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.507	6,4	3.729	7,7	-222
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>44.618</b>	<b>81,2</b>	<b>40.023</b>	<b>82,2</b>	<b>4.595</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10.336</b>	<b>18,8</b>	<b>8.646</b>	<b>17,8</b>	<b>1.690</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	232		155		77
Neutrales Ergebnis	718		1.050		-332
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>11.286</b>		<b>9.851</b>		<b>1.435</b>
Ertragsteuern	-3.112		-2.000		-1.112
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.174</b>		<b>7.851</b>		<b>323</b>

Spartenergebnisse	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	11.385	8.908	2.477
Mietwohnungsbau und Modernisierung	-948	-119	-829
Bau- und Verkaufstätigkeit	-292	-193	-99
Betreuungstätigkeit	38	50	-12
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	153	0	153
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10.336</b>	<b>8.646</b>	<b>1.690</b>

<b>Vermögensaufbau</b>	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	237	0,1	249	0,1	-12
Sachanlagen	353.684	88,8	333.262	89,9	20.422
Finanzanlagen	3.679	0,9	3.707	0,9	-28
	<b>357.600</b>	<b>89,8</b>	<b>337.218</b>	<b>90,9</b>	<b>20.382</b>
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>mittelfristig</b>					
Vorratsvermögen	7.802	2,0	3.938	1,1	3.864
übrige Aktiva	435	0,1	425	0,1	10
	<b>8.237</b>	<b>2,1</b>	<b>4.363</b>	<b>1,2</b>	<b>3.874</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	12.407	3,0	11.910	3,2	497
Flüssige Mittel	11.082	2,8	9.444	2,5	1.638
übrige Aktiva	8.814	2,3	7.903	2,1	911
	<b>32.303</b>	<b>8,1</b>	<b>29.257</b>	<b>7,8</b>	<b>3.046</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>398.140</b>	<b>100,0</b>	<b>370.838</b>	<b>100,0</b>	<b>27.302</b>

<b>Die Kapitalstruktur</b>	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	7.000	1,8	7.000	1,9	0
Kapitalrücklage	13.172	3,3	13.172	3,6	0
Gewinnrücklagen	72.018	18,1	64.618	17,4	7.400
Bilanzgewinn	7.705	1,9	7.431	2,0	274
	<b>99.895</b>	<b>25,1</b>	<b>92.221</b>	<b>24,9</b>	<b>7.674</b>
<b>Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	1.152	0,3	1.108	0,3	44
Darlehensverbindlichkeiten	261.087	65,6	245.982	66,3	15.105
Erhaltene Anzahlungen und andere Verbindlichkeiten	3.087	0,8	0	0,0	3.087
Rechnungsabgrenzungsposten	10.312	2,5	9.048	2,4	1.264
	<b>275.638</b>	<b>69,2</b>	<b>256.138</b>	<b>69,0</b>	<b>19.500</b>

**kurzfristig**

Rückstellungen	2.263	0,6	1.148	0,3	1.115
Erhaltene Anzahlungen	12.979	3,3	12.294	3,3	685
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	7.365	1,8	9.037	2,4	-1.672
	<u>22.607</u>	<u>5,7</u>	<u>22.479</u>	<u>6,1</u>	<u>128</u>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<u>398.140</u>	<u>100,0</u>	<u>370.838</u>	<u>100,0</u>	<u>27.302</u>

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2020 um rd. 27,3 Mio. € auf aktuell 398,1 Mio. € erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens nach Abschreibungen von rd. 20,4 Mio. € und den unfertigen Leistungen im Umlaufvermögen von rd. 4,4 Mio. €. Trotz der hohen Investitionen ist die Finanz- und Liquiditätslage ausgeglichen und ohne Bedenken.

**Finanzlage**

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	358.035	337.643	20.392
Finanzierungsmittel	372.446	348.359	24.087
Überdeckung	14.411	10.716	3.695
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	7.802	3.938	3.864
Finanzierungsmittel	3.087	0	3.087
Unterdeckung	-4.715	-3.938	-777
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel (im Vorjahr abzüglich Kontokorrent)	6.701	5.258	1.443
Finanzkonto Gesellschafter (Cash Pool)	5.243	915	4.328
	11.944	6.173	5.771
Sonstige Vermögenswerte	20.359	23.084	-2.725
	32.303	29.257	3.046
Verpflichtungen	22.607	22.479	128
<b>Überdeckung</b>	9.696	6.778	2.918

Am 31. Dezember 2020 waren die lang- und mittelfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen sowie lang- und mittelfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

**Die Kapitalflussrechnung**

	2020 T€	2019 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	8.174	7.850
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.131	8.492
Zunahme langfristiger Rückstellungen	44	52
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-436	-273
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	-8	-5
<b>= Cashflow</b>	<b>16.905</b>	<b>16.116</b>
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-602	-720
Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens (ohne Umbuchungen)	-3.498	-1.196
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	2.723	-2.645
Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	3.087	0
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	100	-4.183
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.715</b>	<b>7.372</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	713	1.348
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-30.646	-40.376
Veränderung sonstige Finanzanlagen	28	24
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-29.905</b>	<b>-39.004</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	36.121	30.630
Planmäßige Tilgungen	-7.673	-7.051
Umfinanzierungen/Rückzahlung von Darlehen	-10.987	-12.872
Dividende	-500	-500
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>16.961</b>	<b>19.607</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>5.771</b>	<b>-6.761</b>
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	6.173	12.934
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>11.944</b>	<b>6.173</b>

## **Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagement und Compliance**

Die Wohn + Stadtbau überwacht und managed Risiken aktiv. Die Risikoberichterstattung umfasst sowohl strategische und gesetzliche Risiken als auch unternehmenskonkrete Markt- und Objektrisiken sowie Finanzrisiken. Dazu stellt das monatliche Reporting eine Vielzahl an steuerungsrelevanten Kennzahlen und Informationen zur Verfügung. Potenzielle Risiken werden anhand der Frühwarnindikatoren rechtzeitig erkannt und über Gegensteuerungsmaßnahmen bearbeitet. Neben den operationellen Risiken werden somit auch die strategischen Risiken laufend überwacht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar. Nach einem Jahr praktischer Erfahrung in der COVID-19-Pandemie sind deren tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen besser kalkulierbar geworden. Gleichwohl ist weiter mit Risiken für den künftigen 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 können die bisher moderat gestiegenen Mietausfälle weiter zunehmen.

Die Leitlinien für die Compliance der Wohn + Stadtbau sind 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.

Innerhalb der Wohn + Stadtbau wurden diese Regeln operationalisiert und konkretisiert. Regeln und Grundsätze für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Handeln für Organe, Geschäftsführung und Mitarbeiter sind im Compliance-Handbuch der Wohn + Stadtbau festgehalten. Das Handbuch befindet sich im Intranet der Wohn + Stadtbau und gilt seit Februar 2019.

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. Regelmäßig jährlich und zusätzlich im Bedarfsfall tritt ein Compliance-Gremium zusammen, um den Jahresbericht der Compliance-Beauftragten entgegenzunehmen und um eventuelle Einzelfälle zu entscheiden. Die Compliance-Regeln sind über eine Betriebsvereinbarung für alle Mitarbeiter und Organe bindend geworden.

### **Strategische und gesetzliche Risiken**

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird durch die Stadt Münster als Alleingesellschafterin wesentlich geprägt. Das Hauptziel der Gesellschaft ist weiterhin, auf wirtschaftlich nachhaltige Weise bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die wohnungspolitischen und fiskalischen Ziele der Gesellschafterin werden durch die Gesellschaft operationalisiert. Dazu sind Aufsichtsräte, Gesellschaftervertreter und Geschäftsführung regelmäßig in Klausurtagungen im Austausch. Jeweils für einen Mittelfristzeitraum von fünf Jahren schließen Gesellschaft und Gesellschafterin einen Management Kontrakt ab, der neben den operationalisierten quantitativen Zielen auch qualitative Ziele enthält. Der Management Kontrakt fixiert die Unternehmensstrategie mittelfristig. Der aktuelle Management Kontrakt endet mit Ablauf des Geschäftsjahre 2021 und wird in 2021 für fünf weitere Jahre abgeschlossen. Die Abstimmungs- und zielfindungsarbeiten finden bereits statt.

Grundsätzliche strategische Risiken liegen in der demographischen Entwicklung. Das Wohnungsportfolio ist am Standort Münster konzentriert. Die Bevölkerungsvorausberechnungen sagen weiteres Einwohner-Wachstum für Münster voraus. Somit liegt derzeit kein Risiko in der quantitativen Nachfrageentwicklung. Bei der qualitativen Nachfrageentwicklung ist einerseits ein Trend zu kleineren, barrierefreien Wohnungen zu beobachten, andererseits werden verstärkt Möglichkeiten zum Wohnen in Gemeinschaft nachgefragt. Beiden Entwicklungen trägt die Wohn + Stadtbau mit ihrem differenzierten Bauprogramm Rechnung.

Risiken bestehen in einer weiteren Ausweitung der regulatorischen Anforderungen an die Baustandards. Diese führen unmittelbar zu steigenden Baukosten in ohnehin schon heiß gelaufenen Markt für Bauleistungen und Baumaterial. Die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen wird deshalb über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Methode des vollständigen Finanzplans überprüft.

### **Markt- und Objektrisiken**

Der Wohnungsmarkt in Münster hat sich weiter als stark wachsend bewiesen. Wir erwarten auch weiterhin signifikante Nachfrageüberhänge bei bezahlbaren Mietwohnungen, aber auch im Bauträgergeschäft für Eigentumswohnungen. Dabei verteuern sich Grundstücke und Bauleistungen weiter. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden blieben in vierten Quartal 2020 auf Grund der temporären Absenkung der Umsatzsteuer auf Vorjahresniveau. Die Steigerung der Baupreise betrug ohne Steuereffekt 2,5 % (Vorjahr: 3,8 %).<sup>7</sup> Baustoffe und Bauleistungen werden dabei nicht nur teurer, sondern auch knapper. Ein Indikator hierfür ist die Anzahl der an den Ausschreibungen teilnehmenden Bauunternehmen. Erste Knappheitseffekte bei Baustoffen sind bereits erkennbar, bspw. bei den Lieferzeiten für Holzbaustoffe.

Im Bauträgergeschäft liegt weiterhin eine wichtige Ertragsquelle der Gesellschaft. Die Ergebnisse aus dem Bauträgergeschäft ermöglichen der Wohn + Stadtbau die Bildung von Eigenkapital, das dann zum Bau bezahlbarer und qualitätsvoller Mietwohnungen eingesetzt wird. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat sich durch die COVID-19-Pandemie nicht verändert und wird bei unverändertem Zinsumfeld auch über 2021 als stabil angenommen. Sollte die Nachfrage sinken, würde das u. a. die Refinanzierung von Neubauvorhaben einschränken und die Liquidität belasten.

### **Finanzrisiken**

Die Wohn + Stadtbau hat die Niedrigzinsphase genutzt, um ihren Kapitaldienst deutlich zu optimieren. Konsequenterweise nutzt die Gesellschaft die Fördermöglichkeiten von Bund, Land und Stadt. Die ergänzenden Kapitalmarktdarlehen lassen sich derzeit noch zu guten Konditionen aufnehmen. Mit zunehmender Bautätigkeit wächst auch der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf der Gesellschaft. Die Gesellschaft steuert ihre liquiden Mittel über eine Liquiditätsplanung auf Monatsbasis. Geldkonten werden täglich überprüft. Die Zahlungsfähigkeit war und ist bei der Wohn + Stadtbau gegeben. Daneben erlaubt das Cashpooling der Stadt Münster eine weitere Flexibilität. Der Verfügungsrahmen beträgt 5 Mio. €.

### **Markt- und Objektchancen**

Wie beschrieben wachsen die Stadt Münster und auch die Region stetig weiter. Wichtiges Ziel der Stadtentwicklung bleibt die Ansiedlung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben. Die Verbindung zur Hochschule macht Münster attraktiv für innovationorientierte Unternehmen. So

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_008\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_008_61261.html)

kam es in 2020 zu einem Bevölkerungszuwachs von 0,25 Prozent auf 312.969 Einwohner<sup>8</sup>. Mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigen die Marktmieten weiter. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in den vergangenen 4 Jahren um 18,8 % gestiegen.

In Umsetzung der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten nutzt die Gesellschaft die damit einhergehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen ihrer nachhaltigen Mietpolitik nicht vollständig aus. Die Ertragslage im Bereich Hausbewirtschaftung kann durch die Corona-Krise gefährdet werden, wenn sich bei einer Vielzahl der Mieter Mietausfälle oder Mietstundungen ergeben. Das ist jedoch aus den bisherigen Erfahrungen mit der Corona-Pandemie noch nicht erkennbar. Das Wohnungsangebot der Gesellschaft ist auf einem guten bis sehr guten Qualitätsstandard und Erhaltungszustand. Dadurch ist die Marktfähigkeit des Wohnungsangebots auch weiterhin gesichert. Zukünftig wird die Strategie der energetischen Modernisierung zur Reduktion von Treibhausgasen weiter intensiviert.

### **Finanzchancen**

Die Finanzierungssituation bleibt positiv. Der Rat der Stadt Münster hat beschlossen, die Wohn + Stadtbau mit 50 Mio. € zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu sollen hauptsächlich Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen werden. Die Verwaltung erarbeitet zurzeit ein Konzept für die Auswahl geeigneter Grundstücke. Trotz steigender Grundstückspreise und steigenden Baupreisen kann auch dank der guten Landesförderung für Mietwohnungen noch eine risikoadäquate Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben erreicht werden. Der gute und zunehmende Tilgungsstand und die stetig wachsenden Verkehrswerte des Immobilienbestands führen zu Beleihungsreserven, die die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft nochmals verbessern.

---

<sup>8</sup> Quelle: Website Stadt Münster Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Münster und den Stadtbezirken (stadt-muenster.de)

## Prognosebericht

Im zweiten Jahr der COVID-19-Pandemie ist der Umgang mit den Kontaktbeschränkungen eingeübt, die wirtschaftlichen und sozialen Folgen werden absehbar und damit besser planbar. Die Impfstrategie der Bundes- und Landesregierung nährt die Hoffnung auf eine Beruhigung und Normalisierung der Lebensverhältnisse zum vierten Quartal des Jahres. Damit wird sich die teilweise angespannte finanzielle Lage unserer Wohnungs- und Gewerbemieter wieder verbessern. Zum Jahresende erwarten wir eine Annäherung der Bewirtschaftungssituation an die Vor-Pandemie-Zeit.

Im Neubau ist mit weiter steigenden Preisen für Bauleistungen und insbesondere für Baumaterial zu rechnen. Die Rohstoffknappheit entsteht unter anderem auch durch die verstärkte Bautätigkeit in anderen Ländern, auch und vor allem außerhalb Europas. Deshalb wird für die Wohn + Stadtbau das Management der Baukosten zur Hauptaufgabe im kommenden Jahr. Das hohe Bauvolumen ist vor allem durch den Wohnungsneubau auf den Konversionsflächen der ehemaligen YORK- und OXFOD-Kaserne geprägt. Allein auf der YORK-Kaserne befinden sich im Jahr 2021 mehr als 450 öffentlich geförderte Wohnungen im Bau, für die die Baukosten bereits fixiert werden konnten. Zusätzlich entsteht bereits eine Kindertagesstätte, um den ersten Wohnungsmietern direkt eine Kinderbetreuung anbieten zu können. Auf der OXFORD-Kaserne sind 161 Wohnungen im Bau, deren Baukosten aktiv zu managen sind. An der Hiltruper Baumschule befinden sich 180 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und ein Nahversorger in der Bau- und Bauvorbereitungsphase.

In der Modernisierung werden in diesem Jahr die Maßnahme an der Von-Stauffenberg-Straße abgeschlossen. Dabei werden 48 frei finanzierte Wohnungen energetisch modernisiert. Durch den Einsatz von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen bleiben die Wohnungen bezahlbar in der Höhe der Fördermiete. Ein vergleichbares Modernisierungsprojekt startet an der Pater-Kolbe-Straße im Stadtteil Amelsbüren. Auch hier wird eine anspruchsvolle Fassadengestaltung im Materialmix zusammen mit signifikanter energetischer Verbesserung erreicht. Bei beiden Projekten kommen Fassadenbegrünung und Photovoltaik zum Einsatz. So werden auch zukünftig im Wohnungsportfolio klimaschützende Maßnahmen mit Verbesserung des Wohnumfelds und des Wohnwerts kombiniert. 2021 werden insgesamt ca. 7 Mio. € Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträge, überwiegend an regionale Handwerksbetriebe, ausgelöst und vergeben. Aktuell entwickeln wir eine Klimastrategie für das Immobilienportfolio, um einen signifikanten Beitrag zur Klimastrategie der Stadt Münster als Gesellschafterin zu leisten. Die zukünftige Modernisierungsplanung wird auf dieser Basis erfolgen.

Das Serviceangebot zur Betreuung der Bewohner werden noch eine Weile eingeschränkt bleiben müssen. Jedoch hat sich gezeigt, dass auch über eine soziale Distanz hinweg eine schnelle und unbürokratische Hilfe bei vielen Fragen rund um die Wohnung möglich ist. Selbst die Versammlungen der Wohnungseigentümer werden für weitere Monate online als Web-Meetings stattfinden.

Dabei hat der Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter und Kunden oberste Priorität. Wo es realisierbar ist werden die Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten genutzt. Bei unaufschiebbaren Besuchen und Arbeiten in Wohnungen werden die Distanz- und Infektionsschutzregeln sehr gewissenhaft erfüllt. Alle Auszubildenden werden von ihren Mentoren und Berufsschullehrern mit Aufgaben versorgt, die sie innerhalb des mobilen Arbeitens ohne zwangsläufige Anwesenheit im Verwaltungsgebäude erledigen können. Auch weiterhin setzen wir auf Maßnahmen zur Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und nutzen dazu die vielfältigen Online-Angebote.

Die stetige Verbesserung unserer Informations- und Kommunikationssysteme erleichtert das mobile Arbeiten. So steht neben der Erneuerung des Zeiterfassungssystems auch die Modernisierung der Telefonanlage bevor.

Der weiterhin starke Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum in Münster lässt eine sehr gute Auslastung unserer Wohnungen erwarten. Mietrückstände sind bisher überschaubar geblieben und werden aktiv gemanaged.

Im Jahr 2021 wird die Wohn+Stadtbau wieder ein umfangreiches Angebot an Wohneigentumsmaßnahmen anbieten. Zum Verkauf kommen 40 Eigentumswohnungen im Quartier „Gartenwohnen“ auf dem Gelände der ehemaligen YORK-Kaserne. Wir gehen von einer guten Vermarktbarkeit aus, müssen aber auch vereinzelt mit Kaufzurückhaltung aufgrund unsicherer Beschäftigungsverhältnisse rechnen.

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 8.515 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 07.05.2021

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 2020 war Horst Karl Beitelhoff.

### **Das Geschäftsjahr 2020**

Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2020 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 vier ordentliche Sitzungen statt und es wurden vier Beschlüsse im schriftlichen Verfahren, aufgrund der pandemischen Situation, 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 2020 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 2020 ist durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen 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 2020 in seiner Sitzung vom 01. Juli 2021 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 2021



Horst Karl Beitelhoff  
Aufsichtsratsvorsitzender



Sylvia Rietenberg  
Aufsichtsratsvorsitzende<sup>1</sup> seit dem 11.02.2021

---

<sup>1</sup> Zur Beschlussfassung des Jahresabschlusses 2020 in der Aufsichtsratssitzung vom 01.07.2021.

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Software		237.174,51	248.923,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.388.900,04		233.298.938,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.127.358,23		52.050.154,37
3. Grundstücke ohne Bauten	25.085.674,69		27.364.331,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.775.569,38		1.842.726,33
5. Technische Anlagen und Maschinen	544.041,51		603.969,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	470.159,06		544.473,02
7. Anlagen in Bau	13.899.529,93		15.313.113,73
8. Bauvorbereitungskosten	5.393.245,82		2.244.294,84
		353.684.478,66	333.262.002,12
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2. Beteiligungen	0,00		0,00
3. Sonstige Ausleihungen	78.948,77		106.819,18
		3.678.948,77	3.706.819,18
		357.600.601,94	337.217.744,81
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.412.235,40		3.150.736,00
2. Bauvorbereitungskosten	595.517,39		392.112,52
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.274.425,11		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
5. Unfertige Leistungen	12.920.336,99		12.297.975,48
6. Andere Vorräte	6.131,30		7.284,45
		20.208.648,19	15.848.110,45
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	107.202,90		96.965,16
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		210.281,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	148.162,46		117.242,32
4. Forderungen gegen Gesellschafter	5.258.788,27		1.075.562,35
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.299.734,30		6.402.751,37
		8.813.887,93	6.402.751,37
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.082.001,79	9.444.254,31
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	430.950,86		422.974,81
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.367,67		2.476,62
		435.318,53	425.451,43
		398.140.458,38	370.838.363,20

## PASSIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		7.000.000,00	7.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		13.171.706,17	13.171.706,17
III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.500.000,00		3.500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.817.826,70		9.817.826,70
3. Andere Gewinnrücklagen	58.700.000,00		51.300.000,00
		<u>72.017.826,70</u>	<u>64.617.826,70</u>
IV. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Gewinnvortrag	7.431.964,58		6.081.327,38
2. Jahresüberschuss	8.174.476,08		7.850.637,20
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-7.400.000,00		-6.000.000,00
4. Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	-500.000,00		-500.000,00
Summe Bilanzgewinn		<u>7.706.440,66</u>	<u>92.221.497,45</u>
Summe Eigenkapital		<u>99.895.973,53</u>	<u>92.221.497,45</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.151.563,00		1.108.491,00
2. Steuerrückstellungen	99.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.164.217,52		1.147.522,05
		<u>3.414.780,52</u>	<u>2.256.013,05</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.345.689,69		174.119.793,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	77.740.607,85		71.862.440,54
3. Erhaltene Anzahlungen	16.066.042,85		12.293.701,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.070.855,54		4.860.652,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.162.123,13		4.028.820,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	131.948,39		147.500,99
davon aus Steuern:	86.707,84 EUR	<u>284.517.267,45</u>	<u>267.312.910,23</u>
(Vorjahr: 119.985,49 EUR )			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		10.312.436,88	9.047.942,47
		<u>398.140.458,38</u>	<u>370.838.363,20</u>

## Wohn + Stadtbau Münster

### Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.874.297,59		44.646.832,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	494.450,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	900.129,03		899.799,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.082,14	48.383.958,76	117.055,24
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.449.392,13	1.703.727,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.715.378,94	1.079.071,67
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.292.288,96	1.939.948,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.704.598,31		18.789.114,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.570.074,98		1.331.559,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	412.814,58	22.687.487,87	56.933,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.090.859,72		4.792.334,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.427.363,22		1.424.075,73
davon für Altersversorgung: 440.060,65 EUR (Vorjahr: 424.649,94 EUR)		6.518.222,94	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.130.810,33	8.492.078,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.819.200,81	1.917.163,54
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		146.559,68	116.190,57
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.472,24	12.472,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.359,76	1.477,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.539.439,00	3.800.423,80
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 29.189,00 EUR (Vorjahr: 32.909,00 EUR)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>11.315.249,52</b>	<b>9.912.891,75</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.111.841,76	2.000.310,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.203.407,76</b>	<b>7.912.581,75</b>
15. Sonstige Steuern		28.931,68	61.944,55
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>8.174.476,08</b>	<b>7.850.637,20</b>
17. Gewinnvortrag		31.964,58	81.327,38
18. Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		500.000,00	500.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>7.706.440,66</b>	<b>7.431.964,58</b>