

Lagebericht 2021 der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Steigende Preisentwicklungen in Münster bei Eigentums- und Mietwohnungen

Im Jahr 2021 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Münster bei 314.332 Personen. Gegenüber 2020 ist ein Anstieg von 0,43 Prozent zu verzeichnen.¹ Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Wanderungszahlen wieder zunehmen und sich die Zuzüge auf einem höheren Niveau als die Fortzüge befinden. Die Arbeitslosenquote lag 2020 bei 5,2 Prozent² und hat sich coronabedingt ab Ende des Jahres 2020 weiterhin erhöht und erreichte im Januar und Februar 2021 einen Wert von 5,3 Prozent, pendelte sich jedoch Ende des Jahres auf einen deutlich niedrigeren Wert von 4,3 Prozent ein.³

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in bestimmten Segmenten außerhalb des Wohnungsmarktes in Münster an Dynamik verloren. Bei Eigentumswohnungen liegt der Preisanstieg unterhalb der Preisanstiege der Vorjahre. Nichtsdestotrotz sind in allen Segmenten Preissteigerungen vorhanden, wenngleich teilweise in abgeschwächter Form. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 4,9 Prozent, der mittlere Angebotspreis liegt bei 11,83 Euro je m². Gegenüber 2017 liegt ein Preissprung von 15 Prozent vor. Im Eigentumssegment liegt dieser Preissprung auf einem deutlich höheren Niveau mit 57 Prozent und die jährliche Steigerungsrate bei 11,0 Prozent. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.792 Euro je m². Bei Eigenheimen liegt der Preissprung gegenüber 2017 bei 23 Prozent und bei Doppelhaushälften bei 32 Prozent. Die jährliche Wachstumsrate liegt zwischen 6,7 und 8,4 Prozent. Bei Reihenhäusern liegt diese bei 11,4 Prozent und der Preissprung bei 48 Prozent. Die jährlichen Preissteigerungen und die Preissprünge befinden sich bei den Doppel- und Reihenhäusern auf einem ähnlichen Niveau, bei freistehenden Einfamilienhäusern ist das Niveau insgesamt etwas geringer.⁴ Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser ist zu konstatieren, dass der aktuelle mittlere Angebotspreis bei 685.819 Euro liegt. Dies ist zwar im Vergleich zu den Vorjahren niedriger, jedoch sind die Wohn- und Grundstücksflächen auch deutlich geringer. Gemessen am Quadratmeterpreis sind die Preise dadurch insgesamt zum Vorjahr gestiegen. 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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der

¹ Quelle: Website Stadt Münster [Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Münster und den Stadtbezirken](https://www.stadt-muenster.de/Bevoelkerungsentwicklung-nach-Altersgruppen-in-Muenster-und-den-Stadtbezirken) (stadt-muenster.de)

² Quelle: Website Stadt Münster [Jahres-Statistik 2020 der Stadt Münster - Kapitel Erwerbstätigkeit](https://www.stadt-muenster.de/Jahres-Statistik-2020-der-Stadt-Muenster-Kapitel-Erwerbstaetigkeit) (stadt-muenster.de)

³ Quelle: [Bund, Länder und Kreise - Münster, Stadt - Statistik](https://www.arbeitsagentur.de/Bund-Laender-und-Kreise-Muenster-Stadt-Statistik) der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

⁴ Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24

Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Um der Anspannung am Markt entgegenzuwirken, liegen weiterhin hohe Baufertigstellungszahlen vor. In 2020 wurden in Münster 2.113 Wohnungen fertiggestellt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeiten liegt weiterhin auf dem Mehrfamilienhaussegment. Rd. 82,2 Prozent der realisierten Wohnungen wurde in diesem Segment realisiert, d.h. das Eigenheimsegment nimmt weiterhin eine untergeordnete Rolle ein.⁵

Das Unternehmen

Geschäftsverlauf

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat im Geschäftsjahr 2021 das Bauprogramm erfüllt und Modernisierungen im Wohnungsportfolio nach den bewährten Grundsätzen der Ökonomie und Ökologie durchgeführt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8,7 Mio. € hat die Wohn + Stadtbau GmbH das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und dabei die Zielplanung leicht übertroffen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 0,52 Mio. € höheres Jahresergebnis erzielt.

Das Investitionsvolumen in den eigenen Bestand betrug 2021 rund 54,8 Mio. €. In den Neubau wurden insgesamt 47,6 Mio. € investiert, davon sind 42,0 Mio. € in das Anlagevermögen und 5,6 Mio. € in das Umlaufvermögen eingeflossen.

Organisation und Mitarbeiterschaft

Im zweiten Corona-Jahr sind die internen Abläufe und die Kundenprozesse unter den Kontaktbeschränkungen eingeübt. Im Rahmen einer „Qualitätsoffensive“ wurde die Datenqualität verbessert und die EDV-nahen Prozessschritte standardisiert. Gemeinsam mit der Arbeitnehmervertretung wurden die jeweiligen Schutzmaßnahmen der Infektionslage angepasst. Zur Weiterentwicklung der betrieblichen Zusammenarbeit und zur Steigerung der Arbeitgeber-Attraktivität wurden Regelungen zum mobilen Arbeiten und zum Jobrad erarbeitet, die mit in einer Betriebsvereinbarung verbindlich umgesetzt werden.

Die Wohn + Stadtbau GmbH beschäftigte zum Bilanzstichtag 109 Mitarbeitende und verzeichnet damit keine Veränderungen zum Vorjahr. Von der Mitarbeiterschaft sind 54,13 % Frauen und 45,87 % Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 7,34 %. Tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen führten somit zu einem zusätzlichen Personalaufwand von 87 T€.

⁵ Quelle: Stadt Münster – Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung | Jahres-Statistik 2020 der Stadt Münster - Kapitel Bautätigkeit und Wohnen (stadt.muenster.de)

Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

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

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

2021 wurden insgesamt 76 Einheiten von der Wohn + Stadtbau GmbH errichtet. Dabei handelt es sich um 43 öffentlich geförderte und 5 frei finanzierte Wohnungen sowie 24 Eigentumswohnungen. Neben Wohnungen wurde 1 Großtagespflege, bestehend aus 2 Einheiten und 1 Ladenlokal fertiggestellt. Außerdem wurde eine 5-Gruppen-Kita fertiggestellt. Am 31.12.2021 befanden sich 13 Projekte im Bau und 14 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen:

Projekt	Wohneinheiten			Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW					
Bonhoefferstr. 31 - 33	9	5			2	16		43
Hoher Heckenweg/Kösliner Str.*						0		36
An der Hiltruper Baumschule 10 - 14	34				1	35		134
Von-Stauffenberg-Straße 75 - 85*						0		60
Burgstraße				5	1	1		0
An der Hiltruper Baumschule 27 - 37			24			24		33
An der Hiltruper Baumschule Grundstücke EFH						0	10	0
Summe	43	5	24	5	4	76	10	306

* E-Bike-Stellplätze im Bestand

Im Bau befindlich:

Projekt	Wohneinheiten			Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW					
An der Hiltruper Baumschule 26-36		35			1	36		33
An der Hiltruper Baumschule 27-37			12			12		0
York-Quartier C1, Sussexweg 1 - 3	96					96		0
York-Quartier C5, Kentweg 2,4, Surreyweg 1, 3	60					60		30
York-Quartier C 3 / Kita, Kentweg 1, 3	8			4	1	9		7
Gescherweg 87, Haus Gescherweg					3	3		49
LuiSe-Rappoport-Weg 2 -14, 13 -15	104					104		25
An der Hiltruper Baumschule 15-25		37				37		27
An der Hiltruper Baumschule 3-13	26	8		2	1	35		27
Hermannstr. 58, 60, 62	36	23			1	60		38
York-Quartier C2, Sussexweg 5 - 11	120					120		106
York-Quartier C8, Surreyweg 8,10, Norfolkweg 9, 11	60					60		26
York-Quartier C 10, Norfolkweg 6-14, Wiltshireweg 5 - 13	116					116		40
Summe	626	103	12	6	7	748		408

In Planung:

Projekt	Wohneinheiten			Kita- Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grund- stücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW					
Luise-Rappoport-Weg 5 - 11			40			40		33
Luise-Rappoport-Weg 1 - 3		17			3	20		33
York-Quartier C 6, Surryweg 7 -11		27				27		24
York-Quartier C 6, Surreyweg 5	17	5				22		18
York-Quartier C 6, Kentweg 6 -12			40			40		41
York-Quartier C 3, Sussexweg 2 - 6, Kentweg 5, 7		59				59		52
York-Quartier C 4 Sussexweg 8, 10, Kentweg 9, 11		51				51		36
Gescherweg 87, Wohnen	39	22				61		35
Alte Mauritzschule (Kita)				3	1	1		n.n.
Oxford Quartier N13 Gumprichstraße	7	15		5	1	23		n.n.
York-Quartier C 7, Norfolkweg 1, 3		8		4	1	9		7
York-Quartier C 7, Surreyweg 2 - 6, Norfolkweg 5, 7		61				61		52
York-Quartier C 9, Norfolkweg 2, 4, Wiltshireweg 1, 3			30			30		32
Alte Mauritzschule (Wohnen)		12				12		n.n.
Summe	63	277	110	12	6	456		363

Projektentwicklung und Realisierung für Dritte

Die Wohn + Stadtbau GmbH hat 2021 ein Wohnhaus mit 16 Plätzen im Rahmen einer Baubetreuung für die Stiftung Bürgerwaisenhaus errichtet.

Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung des fremden und eigenen Besitzes von Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen sowie der Eigentümergeinschaften. Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Wohn + Stadtbau GmbH insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	5.977	2.020	3957
Fremd verwaltet	1.031	416	615
Gesamt	7.008	2.436	4.572
Gewerbe			
Eigener Besitz	140	1	139
Fremd verwaltet	28	1	27
Gesamt	168	2	166
Garagen / Stellplätze			
Eigener Besitz	3.657	-	-
Fremd verwaltet	455	-	-
Gesamt	4.112	-	-
Stellplätze Fahrräder			
E-Bike-Stellplätze	110	-	-
Fahrradstellplätze	14	-	-
Gesamt	124	-	-
WEG			
Wohnungen	888	-	-
Garagen / Stellplätze	383	-	-

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau GmbH ist zum 31.12.2021 um 0,81 % zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 72 Wohnungen und den Verkauf von 24 Wohnungen, erhöhte sich der Wohnungsbestand um 48 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist dadurch leicht gestiegen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 403.022 m², die Durchschnittsgröße lag somit bei 67,43 m².

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2021 im Durchschnitt um 1,65 % auf 6,17 €. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubaugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum 31.12.2021 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,26 €. 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 31.12.2021 befanden sich 10 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt 3 Wohnungen standen wegen Reparaturmaßnahmen, 1 Wohnung auf Grund laufender Rechtsverfahren und 6 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von den 10 Einheiten stand zum Berichtsstichtag keine Wohnung länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,60 %. Die Fluktuationsquote stieg in 2021 von 5,13 % auf 6,06 %.

Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau GmbH erweiterte sich um 1 Großtagespflege, bestehend aus 2 Einheiten und 1 Ladenlokal. Der Markt der Gewerbevermietung ist weiterhin genau zu beobachten, da einerseits die Nachfrage in diesem Segment deutlicher geringer ist und andererseits für die pandemiebedingten Mietrückstände individuelle Lösungen gefunden werden müssen. Mietanpassungen nach Modernisierungen und bei Indexveränderungen können durchgesetzt werden. Die durchschnittliche Gewerbemiete ist in 2021 um 1,14 % gestiegen und lag bei 8,86 € je Quadratmeter Nutzfläche.

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2021 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Wohnungstüren und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 19,81 € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt rund 8,9 Mio. € inkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

Immobilienervice fremder Bestand

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten betreute die Wohn + Stadtbau GmbH 42 Eigentümergemeinschaften nach WEG. Am 31.12.2021 befanden sich 888 Wohnungen und 383 Stellplätze in der Verwaltung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2021	2020
Eigenkapitalquote	26,2 %	25,1 %
Sollmieten	35.420 T€	34.226 T€
Ø Sollmiete je m ² Wohnfläche	6,17 €	6,07 €
Instandhaltung und Modernisierung	8.884 T€	9.461 T€
je m ² Wohn-/Nutzfläche	19,81 €	21,16 €

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen. In den kommenden Jahren werden sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen aufgrund der Anforderungen zur Erreichung der Klimaneutralität des Bestandes erhöhen. Der hohe Betrag der Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung in 2021 ergab sich insbesondere aus einer umfassenden Modernisierung energetischen Sanierung von zwei Objekten mit 24 Wohneinheiten und 1.708 m² Wohnfläche. Das Volumen dieser Maßnahme betrug rund 1,7 Mio. €. Zudem wurde umfangreich in die Sanierung von Fenster im Wohnungsbestand und in die Anpassung der Müllstandorte im Rahmen der Neueinführung der Wertstofftonne investiert. Im Jahr 2021 wurden ebenfalls einige Heizungsanlagen auf Fernwärme umgestellt und regenerative Heizungsanlagen installiert (Wärmepumpen).

Im Jahr 2021 hat die Gesellschaft den ersten Bauabschnitt Projekt Pater-Kolbe-Straße mit Mitteln der Modernisierungsoffensive des Landes NRW umgesetzt. Neben energetischer Modernisierung wurden Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und Fassadenbegrünung fertig gestellt.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,5 Mio. € auf 8,7 Mio. € verbessert.

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	50.159	82,2	47.371	86,2	2.788
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsveränderungen	8.597	14,1	4.446	8,1	4.151
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	898	1,5	900	1,6	-2
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen Leistungen einschließlich Bestandsveränderungen	21	0,0	21	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.128	1,8	1.715	3,1	-587
Gesamtleistung	60.803	99,6	54.453	99,0	6.350
Andere betriebliche Erträge	252	0,4	501	1,0	-249
Betriebsleistung	61.055	100,0	54.954	100,0	6.101
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.674	35,5	18.704	34,0	2.970
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.315	8,7	3.570	6,5	1.745
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	96	0,2	413	0,8	-317
Personalaufwand	6.605	10,8	6.518	11,9	87
Abschreibungen	9.770	16,0	9.131	16,6	639
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.490	4,1	2.775	5,0	-285
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.457	5,7	3.507	6,4	-50
Aufwendungen für die Betriebsleistung	49.407	81	44.618	81,2	4.789
Betriebsergebnis	11.648	19,0	10.336	18,8	1.312
Beteiligungs- und Finanzergebnis	170		232		-62
Neutrales Ergebnis	485		718		-233
Ergebnis vor Ertragsteuern	12.303		11.286		1.017
Ertragsteuern	-3.614		-3.112		-502
Jahresüberschuss	8.689		8.174		515

Spartenergebnisse	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.183	11.385	-1.202
Mietwohnungsbau und Modernisierung	-1.089	-948	-141
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.565	-292	2.857
Betreuungstätigkeit	27	38	-11
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-38	153	-191
Betriebsergebnis	11.648	10.336	1.312

Vermögensaufbau

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
lang- und mittelfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	134	0,0	237	0,1	-103
Sachanlagen	390.821	91,2	353.684	88,8	37.137
Finanzanlagen	3.653	0,9	3.679	0,9	-26
	<u>394.608</u>	<u>92,1</u>	<u>357.600</u>	<u>89,8</u>	<u>37.008</u>
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
lang- und mittelfristig					
Vorratsvermögen	6.481	1,5	7.802	2,0	-1.321
übrige Aktiva	704	0,2	435	0,1	269
	<u>7.185</u>	<u>1,7</u>	<u>8.237</u>	<u>2,1</u>	<u>-1.052</u>
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	13.714	3,2	12.407	3,0	1.307
Flüssige Mittel	9.050	2,1	11.082	2,8	-2.032
übrige Aktiva	3.956	0,9	8.814	2,3	-4.858
	<u>26.720</u>	<u>6,2</u>	<u>32.303</u>	<u>8,1</u>	<u>-5.583</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>428.513</u>	<u>100,0</u>	<u>398.140</u>	<u>100,0</u>	<u>30.373</u>

Die Sachanlagenintensität hat sich um 2,4 %-Punkte auf 91,2 % erhöht.

Beim Finanzanlagevermögen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 3.600) und um sonstige Ausleihungen (T€ 53).

Der Anteil der kurzfristigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 6,2 % (Vorjahr: 8,1 %); die Verminderung um T€ 5.583 ist im Wesentlichen bedingt durch die Abnahme der flüssigen Mittel (T€ 2.032). Forderungen gegen Gesellschafter sind am Stichtag mit T€ 500 zu verzeichnen, davon betreffen T€ 499 das Geldverrechnungskonto.

Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	7.000	1,6	7.000	1,8	0
Kapitalrücklage	17.032	4,0	13.172	3,3	3.860
Gewinnrücklagen	79.718	18,6	72.018	18,1	7.700
Bilanzgewinn	8.694	2,0	7.705	1,9	989
	112.444	26,2	99.895	25,1	12.549
Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.180	0,3	1.152	0,3	28
Darlehensverbindlichkeiten	274.882	64,1	261.087	65,6	13.795
Erhaltene Anzahlungen und andere Verbindlichkeiten	3.213	0,8	3.087	0,8	126
Rechnungsabgrenzungsposten	11.083	2,6	10.312	2,5	771
	290.358	67,8	275.638	69,2	14.720
kurzfristig					
Rückstellungen	3.922	0,9	2.263	0,6	1.659
Erhaltene Anzahlungen	12.976	3,0	12.979	3,3	-3
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	8.813	2,1	7.365	1,8	1.448
	25.711	6,0	22.607	5,7	3.104
Gesamtkapital/Bilanzsumme	428.513	100,0	398.140	100,0	30.373

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2021 um rd. 30,4 Mio. € auf aktuell 428,5 Mio. € erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens nach Abschreibungen von rd. 37,0 Mio. €. Trotz der hohen Investitionen ist die Finanz- und Liquiditätslage geordnet.

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	395.312	358.035	37.277
Finanzierungsmittel	399.589	372.446	27.143
Überdeckung	4.277	14.411	-10.134
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	6.481	7.802	-1.321
Finanzierungsmittel	3.213	3.087	126
Unterdeckung	-3.268	-4.715	1.447
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	4.482	6.701	-2.219
Finanzkonto Gesellschafter (Cash Pool)	499	5.243	-4.744
	4.981	11.944	-6.963
Sonstige Vermögenswerte	21.739	20.359	1.380
	26.720	32.303	-5.583
Verpflichtungen	25.711	22.607	3.104
Überdeckung	1.009	9.696	-8.687

Am 31. Dezember 2021 waren die lang- und mittelfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen sowie lang- und mittelfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	8.689	8.174
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.770	9.131
Zunahme langfristiger Rückstellungen	28	44
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-482	-436
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	23	-8
= Cashflow	18.028	16.905
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-222	-602
Ab-/Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	1.321	-3.498
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.319	2.723
Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	126	3.087
Zunahme sonstiger Passiva	2.899	100
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.833	18.715
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	260	713
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-43.122	-30.646
Veränderung sonstige Finanzanlagen	26	28
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-42.836	-29.905
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	23.024	36.121
Planmäßige Tilgungen	-7.984	-7.673
Umfinanzierungen/Rückzahlung von Darlehen	0	-10.987
Dividende	0	-500
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.040	16.961
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-6.963	5.771
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	11.944	6.173
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.981	11.944

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 vollständig auszuschließen. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind kalkulierbar geworden. Neue Risiken aus den Kampfhandlungen in der Ukraine sind hinzugekommen. Zunächst beeinflussen diese bereits die Entwicklung bei Baukosten und bei Material sowie bei den Gas- und Erdölpreisen. Letztere können zusammen mit der gestiegenen allgemeinen Inflation zu einer finanziellen Überforderung der Mieter führen. Die tatsächliche Belastung wird von den Heizkosten-Hilfen der Bundesregierung abhängen. Materialknappheit und Lieferverzögerungen beeinträchtigen darüber hinaus die Abläufe auf den Baustellen.

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. Der Aufsichtsrat wird in einem Compliance-Bericht über alle Compliance-Fälle informiert. Auch in 2021 wurde eine interne Revision durchgeführt.

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird durch die Stadt Münster als Alleingeschafterin 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 Geschafterin werden durch die Gesellschaft operationalisiert. Dazu sind Aufsichtsräte, Geschaftervertreter und Geschäftsführung regelmäßig in Klausurtagungen im Austausch. Jeweils für einen Mittelfristzeitraum von fünf Jahren schließen Gesellschaft und Geschafterin einen Management Kontrakt ab, der neben den operationalisierten quantitativen Zielen auch qualitative Ziele enthält. Der Management Kontrakt fixiert die Unternehmensstrategie mittelfristig. Der Management Kontrakt wurde in 2021 für fünf weitere Jahre abgeschlossen.

Wesentliche Ergänzungen der bestehenden Strategie bestehen in einer Eigenkapitalzufuhr über Grundstückseinlagen in Höhe von 50 Mio. Euro bis 2025, um das Eigenkapital zu stärken und die Liquidität zu entlasten. Zusätzlich wurde eine Erhöhung des Modernisierungsbudgets um 6,0 Mio. Euro p.a. beschlossen, welches zielgerichtet zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes des Wohnungsportfolios eingesetzt wird. Dazu hat die Gesellschaft eine Klimastrategie entwickelt.

Grundsätzliche strategische Risiken liegen immer 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. 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 selbst bei leicht verändertem Zinsumfeld auch für 2022 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 Kapaldienst 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 kam es in 2021 zu einem Bevölkerungszuwachs von 0,43 Prozent auf 314.332 Einwohner.⁶ Mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigen die Marktmieten weiter. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in den vergangenen 5 Jahren um 26,9 % gestiegen.

In Umsetzung der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten nutzt die Gesellschaft die damit einhergehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen ihrer nachhaltigen Mietenpolitik nicht vollständig aus. Die Ertragslage im Bereich Hausbewirtschaftung wurde durch die Corona-Krise nicht über Mietausfälle gefährdet. 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 Finanzsituation bleibt positiv. Der Rat der Stadt Münster hat beschlossen, die Wohn + Stadtbau mit 50 Mio. € zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu werden Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen. Steigende Grundstückspreise und vor allem sinkende Verfügbarkeiten und steigende Baupreise sind ein erkennbares Risiko für die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Der gute und zunehmende Tilgungsstand und die stetig wachsenden Verkehrswerte des Immobilienbestands führen zu Beleihungsreserven, die die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft nochmals verbessern.

⁶ Quelle: Website Stadt Münster Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Münster und den Stadtbezirken (stadt-muenster.de)

Prognosebericht

Die Ertragslage im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung liegt wieder auf Vor-Pandemie-Niveau. Aus dem weiteren Verlauf der Pandemie erwarten wir nach aktuellen Erkenntnissen keine weitere Verschärfung. Auch die wirtschaftliche Situation der Gewerbemieter hat sich im Portfolio der Wohn + Stadtbau stabilisiert.

Durch die anhaltende politische Krise in der Ukraine erwarten wir keine Auswirkungen auf den Vermietungsstand im Wohnungsportfolio. Sollten sich aber weitere Lieferengpässe und Preiserhöhungen, insbesondere bei Erdgas ergeben, würde sich die Belastung der Mieterschaft der Wohn + Stadtbau deutlich erhöhen. In diesem Fall erwarten wir auch einen Anstieg der Mietausfälle. Die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen ist in der aktuellen Mittelfristplanung nicht enthalten; unser Unternehmen wird sich aber im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch hier engagieren.

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 sowie durch Störungen der internationalen Lieferketten im Zuge von Pandemie und Krieg. Zudem ist mit weiteren Zinssteigerungen zu rechnen.

Deshalb bleibt das Management der Baukosten der wesentliche Erfolgsfaktor im kommenden Jahr. Bereits heute gibt es bei einzelnen Gewerken deutliche Nachtragsforderungen, die aus gestiegenen Materialpreisen resultieren. Im Wettbewerb um Bauleistungen und Baumaterial erwarten wir eine Verstärkung dieser Anfragen. Wir konnten als eigenständiger Baukoordinator bisher gestörte Bauabläufe weitgehend vermeiden allerdings nur unter Einsatz massiver eigener Mitarbeiterkapazitäten. Insoweit besteht die Notwendigkeit zur Bindung und Gewinnung von Fachkräften im Planungs- und Baubereich.

Die Klimaeffizienz des Wohnungsportfolios wird zunehmend monetär bedeutsam: Neben der CO₂-Abgabe belasten auch höhere Energiepreise die Objektergebnisse. Die Möglichkeiten zur Anpassung der Nettokaltmieten sinken in diesem Maß. Auf der anderen Seite sorgen Zinsänderungen, Tarifabschlüsse und die allgemeine Inflation zu einer stetigen Erhöhung der Kostenseite.

Die Wohn + Stadtbau hat eine Klimastrategie für das Immobilienportfolio entwickelt, um einen signifikanten Beitrag zur Klimastrategie der Stadt Münster als Gesellschafterin zu leisten. Die zukünftige Modernisierungsplanung ist auf dieser Basis erfolgt. Mit den geplanten Maßnahmen wird voraussichtlich zum Jahr 2045 die Klimaneutralität erreicht.

Der Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiterschaft und der Kundinnen und Kunden hat weiterhin 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. Das Zeiterfassungssystem wurde erneuert und Telefonanlage modernisiert. Das mobile Arbeiten ist unabhängig von der Pandemie zu einem regulären Angebot geworden. Es ist über eine Betriebsvereinbarung implementiert.

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

Im Geschäftsfeld Wohneigentum erwarten wir weiter eine gute Vermarktbarkeit. Allerdings rechnen wir auch vereinzelt mit Kaufzurückhaltung aufgrund unsicherer Zukunftserwartungen, höheren Zinsen und durch die Baupreissteigerungen während der Bauphase.

Die finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir, unter der Annahme einer Lösung der politischen Krise in Osteuropa noch in diesem Jahr, augenblicklich noch auf dem Niveau der Planungen. Diese gehen für das Jahr 2022 von einem Jahresüberschuss von 3.271 T€ aus. Bei den Sollmieten erwarten wir eine Steigerung von rd. 1.685 T€.

Neben dem Gesellschaftszweck, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Münster zu schaffen und zu erhalten, bleibt ein wichtiges Ziel weiterhin attraktiver und zuverlässiger Auftraggeber für das Bauhandwerk zu sein und ausreichend Angebote auf unsere Ausschreibungen zu erhalten. 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 11.05.2022

Stefan Wismann

