

Lagebericht 2023 der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ¹

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar erkennen lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur

¹ Quelle: GdW – Information 168 zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland per Januar 2024 | Kurzbericht

schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage und in der zweiten Jahreshälfte 2024 sollte diese wieder mehr Schwung aufnehmen.

Immobilienmarkt Deutschland ²

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

² Quelle: GdW – Information 168 zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland per Januar 2024 | Kurzbericht



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisaufrtrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2003 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2003 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste

Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 langsam auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisiert werden können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollten schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau greifen.

Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Auch künftig ist in Münster ein angespannter Wohnungsmarkt zu erwarten

Münster bleibt als Wohnort weiter attraktiv und beliebt. Im Jahr 2023 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Münster bei 321.421 Personen. Somit ist ein Bevölkerungswachstum von 1.980 Personen (ca. 0,61 %) zu verzeichnen. Dieses Wachstum resultiert aus einem Wanderungsüberschuss, jedoch nicht aus einem Geburtenüberschuss.³

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2023 bei 6,4 %⁴ was einer Veränderung von 1,0 % zum Vorjahr (2022: 5,4 %) entspricht. Dies liegt vor allem an dem Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Zuwanderern, welche zunächst als arbeitslos registriert werden.

Insgesamt ist es jedoch auch üblich, dass mit dem Jahreswechsel auch die Zahl der Arbeitslosigkeit steigt.

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in sämtlichen Segmenten an Dynamik verloren. In allen Eigentumssegmenten ist zuletzt ein Preisrückgang festzustellen. Nichtsdestotrotz sind, mit Ausnahme der Eigenheime, in allen Segmenten gegenüber 2019 noch Preissteigerungen vorhanden, wenngleich in deutlich abgeschwächter Form. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 3,9 %, der mittlere Angebotspreis liegt bei 13,01 Euro / m². Gegenüber 2019 liegt ein Preissprung von 15 % vor. Im Eigentumssegment liegt dieser Preissprung auf einem deutlich höheren Niveau mit 25 %, wenn auch der Preissprung im Vergleich zum vergangenen Lagebericht kleiner ausfällt. Die jährliche Steigerungsrate liegt mit 7,1 % ebenfalls unter dem Niveau des vergangenen Lageberichts. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.869 Euro / m². Bei Eigenheimen ist ein Preisrückgang gegenüber 2019 von -3 % zu verzeichnen, die jährliche Wachstumsrate liegt bei 3,2 %. Bei Doppelhaushälften liegt der Preissprung gegenüber 2019 bei 3 %, bei Reihenhäusern deutlich höher mit 23 %. Die jährliche Wachstumsrate liegt zwischen 1,1 % und 4,8 %. Die unterschiedlichen Preissprünge in den Segmenten der Eigenheime zeigt, wie volatil der Wohnungsmarkt derzeit ist.⁵ Im Segment der Reihenhäuser ist zu konstatieren, dass der aktuelle mittlere Angebotspreis bei 523.176 Euro liegt. Die Kaufpreise von Doppelhaushälften belaufen sich aktuell auf 597.027 Euro, die von Eigenheimen auf 696.170 Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotspreise in den drei Segmenten gesunken. Während im Mietsegment noch immer leichte Preisanstiege festzustellen sind, ist der Markt im Eigentumssegment deutlich angespannter.

³ Website Stadt Münster: <https://www.stadt-muenster.de/statistik-stadtforschung/zahlen-daten-fakten>

⁴ European Commission: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/18426688/3-01022024-BP-DE.pdf/cdc1947e-ac3d-4830-6e64->

⁵ InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24

In Münster wurden im vergangenen Jahr 2.221 Wohnungen fertiggestellt. Damit ist der Wert höher als in den letzten Jahrzehnten. Mit 835 Wohnungen war der Zuwachs im Stadtbezirk Mitte 2023 am größten. Das entspricht einem Anteil von 37,6 % an der Gesamtzahl der neuen Wohnungen. Damit setzt sich der Trend aus den Jahren 2019 bis 2022 fort – auch hier führte der Stadtbezirk Mitte die Statistik immer an. 2023 lag dies unter anderem am Zuwachs in Rumphorst, allein hier entstanden 257 neue Wohnungen. Im Stadtbezirk West wurden 730 Wohnungen fertiggestellt. Im Stadtbezirk Südost sind die 361 neuen Wohnungen vor allem auf die Bauprojekte im York-Quartier zurückzuführen. Die Wohnbautätigkeiten in den Stadtbezirken Hilstrup (132 Wohnungen), Nord (91 Wohnungen) und Ost (72 Wohnungen) trugen ebenfalls zur Gesamtentwicklung bei.

Von den 2.221 fertiggestellten Wohnungen entstanden 2.108 im Neu- und 113 im Umbau. 61,1 % der Neubauwohnungen wurden durch Wohnungsbauunternehmen realisiert. Das spiegelt sich auch in der Auswertung nach Gebäudeart wider: 91,5 % entstanden in Mehrfamilienhäusern. Bei 67,7 % der Neubauwohnungen wurde auf eine traditionelle, eigene Heizungsanlage verzichtet und stattdessen auf Fernwärme als Heizquelle gesetzt. 2019 lag der Anteil der Fernwärme noch bei 36,7 % und ist seitdem kontinuierlich gestiegen. Gasheizungen wurden in 14,4 % Wärmepumpen in 13 % der Wohnungen installiert.

Der Bauüberhang – also die Anzahl der Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren – lag Ende 2023 bei 3.536. Von diesen befanden sich 1.836 Wohnungen bereits im Bau, davon waren 1.162 rohbaufertig. Besonders stechen hier die Stadtteile Schützenhof (472 Wohnungen), Gievenbeck (405 Wohnungen) und Gremmendorf-West (293 Wohnungen) hervor.

Genehmigt wurden 2023 in Münster 1.458 Wohnungen. Davon sollen 1.271 im Neubau entstehen. Für 187 Wohnungen wurden Umbaumaßnahmen genehmigt. Von den genehmigten Neubauwohnungen sollen 1.025 in Mehrfamilienhäusern und 246 in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert werden.

Die historisch hohe Zahl von 2.221 fertiggestellten Wohnungen belegt die anhaltenden Bemühungen, sowohl durch Neubauprojekte als auch durch die intelligente Umnutzung bestehender Strukturen, auf den stetig wachsenden Wohnungsbedarf in Münster zu reagieren. Die Zahl der sich im Bau befindlichen Wohnungen (1.836) bestätigt das nach wie vor hohe Niveau der Bautätigkeit in Münster.

Insgesamt befindet sich der deutsche Immobilien- und Wohnungsmarkt aufgrund der Zinsentwicklung und der weiterhin hohen Baukosten jedoch in einer schwierigen Phase. Indikatoren für diese herausfordernden Zeiten lassen sich auch aus den hiesigen statistischen Daten ablesen. So ist die Zahl der genehmigten Wohnungen die niedrigste der letzten fünf Jahre und der Bauüberhang ist im Verhältnis zu den Jahren 2021 und 2022 relevant gesunken⁶.

⁶ Quelle: Website Stadt Münster | Statistiken zur Bautätigkeit in Münster von 2019 bis 2023
(<http://www.muenster.de/stadt/medien>)

Das Unternehmen

Unternehmensperformance

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat im Geschäftsjahr 2023 das Bauprogramm erfüllt und umfangreiche Modernisierungen im Wohnungsportfolio nach den bewährten Grundsätzen der Ökonomie und Ökologie durchgeführt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7,2 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau GmbH das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 2,4 Mio. Euro besseres Jahresergebnis erzielt.

Das Investitionsvolumen inklusive Kleininstandhaltung in den eigenen Bestand betrug 2023 rund 13,3 Mio. Euro und lag damit 41 % über dem Vorjahr. Die wesentlichen Investitionen wurden für die energetische Modernisierung des Bestands getätigt. Im Neubausegment wurden insgesamt 68,8 Mio. Euro eingesetzt, davon sind 56,2 Mio. Euro in das Anlagevermögen und 12,6 Mio. Euro in das Umlaufvermögen eingeflossen.

Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur

Die Zufriedenheit und das Engagement der Mitarbeitenden sind besonders wichtig. Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen, flexible Arbeitsmodelle und eine offene Kommunikationskultur besteht nach wie vor ein motivierendes Arbeitsumfeld. Das Wohlbefinden der Mitarbeitenden bleibt ein zentraler Fokus, um gemeinsam erfolgreich zu sein. In diesem Zusammenhang wird eine Gefährdungsbeurteilung zur psychischen Belastung am Arbeitsplatz erarbeitet und Anfang des kommenden Jahres durchgeführt. Diese Beurteilung soll darauf abzielen, Gefährdungsfaktoren am Arbeitsplatz, die einen Einfluss auf die psychische und physische Gesundheit der Beschäftigten haben, frühzeitig zu erkennen und diesen entgegenzuwirken, um gesundheitsrelevante Beeinträchtigungen und Unfälle zu vermeiden.

Die Wohn + Stadtbau GmbH beschäftigte zum Bilanzstichtag 121 Mitarbeitende und verzeichnet damit eine Steigerung um 11 % zum Vorjahr. Von der Mitarbeiterschaft sind 52,89 % Frauen und 47,11 % Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 5,79 %. Aufgrund der erhöhten Mitarbeiterzahl stieg der Personalaufwand um 646,5 T€.

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 Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 128 Wohnungen in Münster-Angelmodde.

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

2023 wurden insgesamt 372 Einheiten von der Wohn + Stadtbau GmbH gebaut. Dabei handelt es sich um 278 öffentlich geförderte, 51 frei finanzierte Wohnungen und 40 Eigentumswohnungen. Außerdem wurden 3 Gewerbeeinheiten, darunter eine 2-Gruppen-Kita fertiggestellt. Am 31.12.2023 befanden sich 13 Projekte im Bau und 11 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen:

Projekt	Wohneinheiten			Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW					
Luise-Rappoport-Weg 2 -14, 13 -15	59					59		41
York-Quartier C 10, Norfolkweg 6 -14, Wiltshireweg 5 - 13	116	1				117		40
York-Quartier C8, Surreyweg 8,10, Norfolkweg 9, 11	60					60		0
An der Hiltruper Baumschule 15-25		37				37		27
An der Hiltruper Baumschule 3-13	26	8		2	1	35		27
York-Quartier C 6, Surreyweg 5, 5a	17	5			2	24		0
Luise-Rappoport-Weg 5 - 11			40			40		33
Summe	278	51	40	2	3	372	0	168

Im Bau befindlich:

Projekt	Wohneinheiten			Kita-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW					
Hermannstr. 58, 60, 62	36	23			1	60		21
Luise-Rappoport-Weg 1 - 3		18			2	20		33
Oxford Quartier N13 Gumprichstraße	11	19		5	1	31		18
York-Quartier C 6, Surreyweg 7 -11		27				27		23
York-Quartier C 6, Kentweg 6 -12			40			40		41
Gescherweg 77, 85, 87 (öff.gef.)	39					39		17
Gescherweg 79, 81, 83 (freifin.)		22				22		18
York-Quartier C 7, Norfolkweg 1, 3		8		4	1	9		0
York-Quartier C 7, Surreyweg 2 - 6, Norfolkweg 5, 7		57				57		0
York-Quartier C 3, Sussexweg 2 - 6, Kentweg 5, 7		57				57		0
York-Quartier C 4 Sussexweg 8, 10, Kentweg 9, 11		51				51		0
Moldrickx-Allee 47 ETW 1. BA (G11)			11			11		13
Moldrickx Mietwhg öffentl. gef. 1. BA (G12)	12					12		7
Summe	98	282	51	9	5	436	0	191

In Planung:

Projekt	Wohneinheiten			Kita- Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grund- stücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW					
Moldrickx Seniorenwohnungen öffentl. gef. 1. BA (G10)	15					15		8
Alte Mauritzschule (Kita und Wohnen)		12		3	1	13		n.n.
York-Quartier C 9, Norfolkweg 2, 4, Wiltshireweg 1, 3			34			34		0
Moldrickx Mietwhg frei finanziert + Tagespflege 2. BA (G5)		10			1	11		11
Moldrickx Wettbewerb 3. BA (G1-3,6)	34	9			4	47		n.n.
Moldrickx ETW Senioren 2. BA (G4)			15			15		n.n.
Am Dornbusch Kita & Wohnen	12	21		2	1	34		n.n.
Kirschgarten 1. BA	40	15				55		n.n.
Kirschgarten 2. BA	60					60		n.n.
Kirschgarten 3. BA	15		25			40		n.n.
Kirschgarten unbebaute Grundstücke						0	25	n.n.
Summe	176	67	74	5	7	324	25	19

Projektentwicklung und Realisierung für Dritte

In 2023 hat die Wohn + Stadtbau GmbH mit der Baubetreuung eines Wohngebäudes für die Sparkasse Münsterland Ost begonnen. An der Grevener Straße entstehen neun frei finanzierte Wohnungen. Der Bauantrag wird voraussichtlich im Februar 2024 gestellt. Außerdem errichtet die Wohn + Stadtbau GmbH im Rahmen der Baubetreuung die Erstaufnahmeeinrichtung neben dem Oxford-Quartier und für das Bistum Münster an der Niels-Stensen-Straße 20 - 25 frei finanzierte, preisgedämpfte Wohnungen sowie eine 2-Gruppen-Kita. Die Fertigstellungen sind für 2025 respektive 2026 geplant.

Die Fertigstellung der Großmodernisierung einer Seniorenwohnanlage mit 47 Wohneinheiten an der Finkenstraße 78 – 86 für die Kommunalen Stiftungen Münster verzögert sich und erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2024.

Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung des fremden und eigenen Besitzes von Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen sowie der Eigentümergemeinschaften.

Am 31.12.2023 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	6.678	2.745	3.933
Fremd verwaltet	1.031	416	615
Gesamt	7.709	3.161	4.548
Gewerbe			
Eigener Besitz	147	1	146
Fremd verwaltet	28	1	27
Gesamt	175	2	173
Garagen / Stellplätze			
Eigener Besitz	4.154		
Fremd verwaltet	463		
Gesamt	4.617		
Stellplätze Fahrräder			
E-Bike-Stellplätze	297		
Lastenrad-Stellplätze	39		
Fahrradstellplätze	20		
Gesamt	356		
WEG			
Wohnungen	853		
Garagen / Stellplätze	396		

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau GmbH ist zum 31.12.2023 um 5,22 % zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 329 Wohnungen und Schaffung von 2 zusätzlichen Wohnungen durch Umbau im Bestand erhöhte sich der Wohnungsbestand von 6.347 auf 6.678 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist durch Neubau um 278 Einheiten gestiegen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 448.000 m², die Durchschnittsgröße lag bei 67,34 m².

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2023 im Durchschnitt um 2,37 % auf 6,48 Euro. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubaugugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum Stichtag 31.12.2023 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,84 Euro.

Die Wohn + Stadtbau GmbH schöpft das Mietpotenzial nach dem gültigen qualifizierten Mietspiegel für Münster nicht voll aus, sondern verfolgt ein nachhaltiges und zurückhaltendes Mietenkonzept.

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung. Am 31.12.2023 befanden sich 10 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt standen 5 Wohnungen aufgrund Reparaturmaßnahmen und 5 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von 10 Einheiten stand zum Berichtsstichtag keine Wohnung länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 1,15 %. Die Fluktuationsquote ist in 2023 von 6,11 % auf 5,64 % gesunken.

Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau GmbH verzeichnete einen Zugang von 3 Einheiten. Der Markt der Gewerbeobjekte stagnierte in 2023. Aufgrund der fragilen lokalen, aber auch globalen Märkte, gab es kaum proaktive Veränderungswünsche. Die Vermietungs- und Ertragssituation im Bereich der gewerblichen Objekte ist konsistent. Die durchschnittliche Gewerbemiete ist in 2023 um 9,30 % gestiegen und lag bei 9,99 Euro je Quadratmeter Nutzfläche.

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Die energetischen Maßnahmen wurden aus der „Klima Roadmap | Klimastrategie“ abgeleitet. Im Jahr 2023 wurde umfassend in energetische Maßnahmen (Fassadensanierung, Fensteraustausch, Heizungstausch – Installation von Wärmepumpen oder Anschluss an die Fernwärme) investiert. Ergänzt wurden diese Investitionen durch Instandhaltungsmaßnahmen unter anderem durch Erneuerung von Wohnungstüren, Treppenhausanstriche und die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 27,20 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt 13,3 Mio. Euro exkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

Immobilienervice fremder Bestand

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten verwaltet die Wohn + Stadtbau GmbH 49 Eigentümergeinschaften nach WEG. Am 31.12.2023 befanden sich 853 Wohnungen und 396 Stellplätze in der Verwaltung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2023	2022
Eigenkapitalquote	23,2 %	23,2 %
Sollmieten	41.069 T€	37.064 T€
Ø Sollmiete je m² Wohnfläche Mietwohnungen	6,48 €	6,33 €
Instandhaltung und Modernisierung	13.265 T€	11.473 T€
je m ² Wohn-/Nutzfläche	27,20 €	24,82 €

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen werden in Zukunft aufgrund der Anforderungen zur Erreichung der Klimaneutralität des Bestandes auf einem hohen Niveau beibehalten. Der Investitionsbetrag für Instandhaltung und Modernisierung in 2023 ergab sich insbesondere aus der Modernisierung und energetischen Sanierung von 48 Objekten mit 209 Wohneinheiten und 15.737 m² Wohnfläche. Das Volumen der energetischen Maßnahmen betrug insgesamt 7,1 Mio. Euro.

Zudem wurde die Wohnumfeldqualität der Bewohnenden beispielsweise durch die Erneuerung von Hauseingangs- und Wohnungstüren, die Neugestaltung der Außenanlagen und die Sanierung von Treppenhäusern wesentlich verbessert.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Mio. auf 7,2 Mio. Euro gestiegen.

	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	57.226	72,6	51.434	86,1	5.792
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsveränderungen	18.787	23,8	5.906	9,9	12.881
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	945	1,2	1.048	1,8	-103
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen einschließlich Bestandsveränderungen	20	0,0	21	0,0	-1
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.218	1,5	912	1,5	306
Gesamtleistung	78.196	99,1	59.321	99,3	18.875
Andere betriebliche Erträge	595	0,9	436	0,7	159
Betriebsleistung	78.791	100,0	59.757	100,0	19.034
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.343	36,0	23.956	40,1	4.387
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.748	20,0	5.720	9,6	10.028
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7	0,0	7	0,0	0
Personalaufwand	7.510	9,5	6.629	11,1	881
Abschreibungen	12.937	16,4	10.283	17,2	2.654
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.283	4,2	3.225	5,4	58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.799	4,8	3.470	5,8	329
Aufwendungen für die Betriebsleistung	71.627	90,9	53.290	89,2	18.337
Betriebsergebnis	7.164	9,1	6.467	10,8	697
Beteiligungs- und Finanzergebnis	473		74		399
Neutrales Ergebnis	1.218		266		952
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.855		6.807		2.048
Ertragsteuern	-1.634		-2.048		414
Jahresüberschuss	7.221		4.759		2.462

Spartenergebnisse	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	6.547	8.613	-2.066
Mietwohnungsbau und Modernisierung	-1.623	-2.011	388
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.081	-247	2.328
Betreuungstätigkeit	176	65	111
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-17	47	-64
Betriebsergebnis	7.164	6.467	697

Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
lang- und mittelfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	19	0,0	49	0,0	-30
Sachanlagen	526.301	90,3	480.223	91,2	46.078
Finanzanlagen	4.497	0,8	3.626	0,7	871
	530.817	91,1	483.898	91,9	46.919
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
lang- und mittelfristig					
Vorratsvermögen und Forderungen aus Grundstücksverkäufen	17.151	2,9	8.371	1,6	8.780
übrige Aktiva	708	0,2	662	0,2	46
	17.859	3,1	9.033	1,8	8.826
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	15.148	2,6	13.417	2,5	1.731
Flüssige Mittel	11.739	2,0	17.103	3,2	-5.364
übrige Aktiva / Rechnungsabgrenzungsposten	7.070	1,2	2.884	0,6	4.186
	33.957	5,8	33.404	6,3	553
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	582.633	100,0	526.335	100,0	56.298

Die Sachanlagenintensität hat sich um 0,9 %-Punkte auf 90,3 % verringert.

Beim Finanzanlagevermögen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 4.300) und um sonstige Ausleihungen (T€ 197).

Der Anteil der kurzfristigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 5,8 % (Vorjahr: 6,3 %), wobei insgesamt eine Erhöhung um T€ 553 zu verzeichnen ist.

Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	7.000	1,2	7.000	1,3	0
Kapitalrücklage	27.677	4,8	21.997	4,2	5.680
Gewinnrücklagen	93.171	16,0	88.318	16,8	4.853
Jahresüberschuss/Gewinnvortrag	7.221	1,2	4.853	0,9	2.368
	135.069	23,2	122.168	23,2	12.901
Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.164	0,2	1.173	0,2	-9
Darlehensverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen	370.948	63,7	348.586	66,3	22.362
Erhaltene Anzahlungen	2.639	0,4	0	0,0	2.639
Rechnungsabgrenzungsposten	35.562	6,1	12.303	2,3	23.259
	410.313	70,4	362.062	68,8	48.251
kurzfristig					
Rückstellungen	4.027	0,7	3.483	0,7	544
Erhaltene Anzahlungen	20.177	3,5	14.372	2,7	5.805
übrige Verbindlichkeiten	13.047	2,2	24.250	4,6	-11.203
	37.251	6,4	42.105	8,0	-4.854
Gesamtkapital/Bilanzsumme	582.633	100,0	526.335	100,0	56.298

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2023 um T€ 56.298 auf aktuell T€ 582.633 erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens nach Abschreibungen von T€ 46.078. Ebenso trug die Zunahme der Darlehensverbindlichkeiten von T€ 22.362 und der Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 23.259 zur Steigerung der Bilanzsumme bei.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich anhand der Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2023	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss	7.221	4.759
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.937	10.283
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-9	-7
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-877	-596
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	31	27
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-518	73
= Cashflow	18.785	14.539
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6	-13
Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	-4.361	-1.887
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-3.519	1.398
Zu-/Abnahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	2.639	-3.213
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-5.992	16.050
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.558	26.874
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	27	13
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-59.077	-95.341
Einzahlungen auf Finanzanlagen	29	27
Auszahlungen für Finanzanlagen	-300	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-59.321	-95.301
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	59.497	84.371
Planmäßige Tilgungen	-9.367	-8.325
Rückzahlungen von Darlehen	-1.074	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	49.056	76.046
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.707	7.619
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	12.600	4.981
= Finanzmittelbestand am 31.12.	9.893	12.600

Chancen- und Risikobericht

Die Wohn + Stadtbau GmbH führt seit Jahren ein aktives Risikomanagement. Die Risikoberichterstattung umfasst strategische und gesetzliche Risiken als auch unternehmenskonkrete Markt-, Objekt- und Finanzrisiken. Das monatliche Reporting stellt eine Vielzahl an steuerungsrelevanten Kennzahlen und Informationen zur Verfügung. Potenzielle Risiken werden durch Frühwarnindikatoren rechtzeitig erkannt und über Gegensteuerungsmaßnahmen bearbeitet. Neben den operativen werden auch die strategischen Risiken laufend überwacht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Die Risiken aus dem weiter andauernden russischen Angriffskrieg auf die Ukraine mit der daraus resultierenden Wirtschaftskrise sind schwer zu kalkulieren. Durch die im Laufe des Jahres teilweise gesunkenen Energie-, Rohstoff- und Verbraucherpreise lag die Inflationsrate im Dezember 2023 (gemessen als Veränderung des VPI zum Vorjahresmonat) bei +3,7 %.

Die volatile Entwicklung der Bau- und Materialkosten, der Zinsen und der Energiepreise machen ein engmaschiges Monitoring unabdingbar.

Die Compliance-Richtlinien des Unternehmens sind seit dem 21.09.2011 durch den Public Governance Kodex der Stadt Münster geregelt und zeigen die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien auf, an denen sich das Unternehmen orientiert.

Innerhalb der Gesellschaft wurden diese Regeln präzisiert. Regeln und Grundsätze für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Handeln für Organe, Geschäftsführung und Mitarbeiter sind im Compliance-Handbuch der Wohn + Stadtbau GmbH festgehalten. Die Vorgaben sind Bestandteil des Intranets und gelten seit Februar 2019.

Zum Ende des Jahres hat das Unternehmen wichtige Informationen zum Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) bereitgestellt, dass die nationale Umsetzung der EU-Whistleblower-Richtlinie (EU) 2019/1937 darstellt. Dieses neue Gesetz ermöglicht natürlichen Personen, insbesondere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Verstöße im Unternehmen oder in staatlichen Institutionen zu melden, ohne negative Konsequenzen befürchten zu müssen. Für diese Hinweise wurde ein digitaler Meldekanal implementiert. Hier können Meldungen zu Missständen bzw. Gesetzesverstöße im Unternehmen abgegeben werden.

Zur Sicherstellung der Gesetzeseinhaltung und unternehmensinternen Richtlinien, wurde eine Compliance-Beauftragte ernannt. Jährlich und 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 die Mitarbeiterschaft und Organe bindend. Der Aufsichtsrat wird in einem Compliance-Bericht über alle Compliance-Fälle informiert. Die interne Revision wurde in 2023 unter anderem zu den Themen Vergabe- und Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen und steuerliche Risikoanalyse 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 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 in 2021 geschlossene Managementkontrakt (MMK) für den Zeitraum 2022 bis 2026 sieht vor, in dessen 5-jähriger Laufzeit insgesamt in Höhe von 50 Mio. Euro das Eigenkapital durch Grundstückseinlagen zu stärken. Die Grundstückseinlagen der Gesellschafterin betragen im Berichtsjahr 5,7 Mio. Euro sowie 5,0 Mio. Euro im Vorjahr.

Grundsätzliche strategische Risiken stehen oft mit der demographischen Entwicklung in Verbindung. 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 GmbH mit ihrem differenzierten Bauprogramm Rechnung.

Risiken bestehen durch die Ausweitung der regulatorischen Anforderungen sowie kurzfristige Veränderungen an die Baustandards. Diese führen unmittelbar zu steigenden Baukosten im ohnehin schon angespannten Markt für Bauleistungen und Baumaterial. Die Wirtschaftlichkeit der

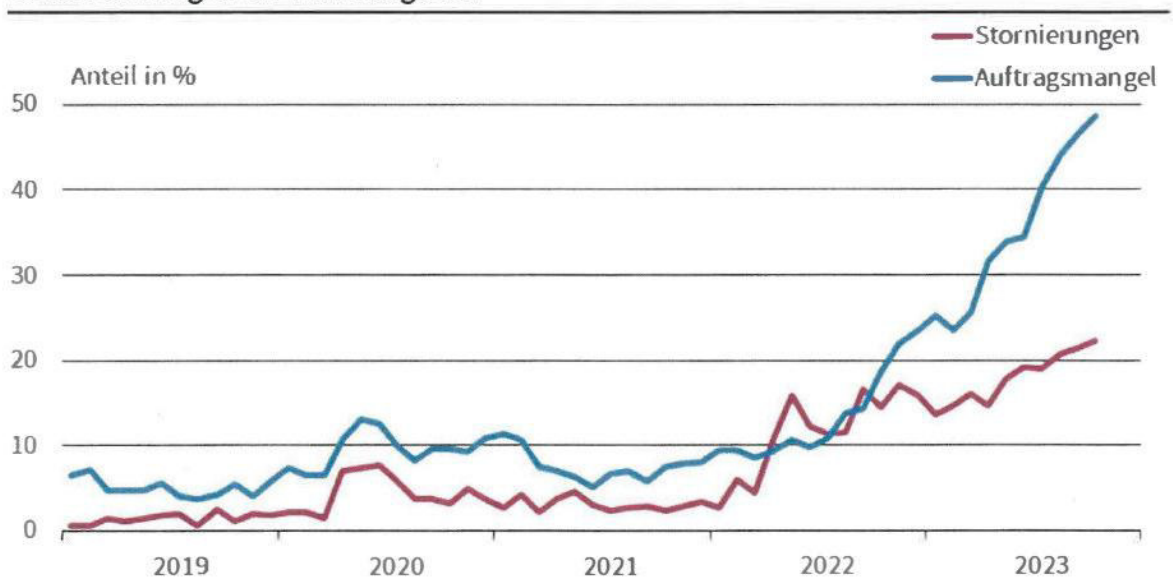
Neubaumaßnahmen wird grundsätzlich über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Methode des vollständigen Finanzplans überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im Laufe von 2023 im Vergleich zu den Vorjahren weiter eingetrübt. Der Wohnungsmarkt wurde im Zuge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine mit negativen Einflüssen in nicht erwarteter Geschwindigkeit konfrontiert. Entweder führten gestiegene Energiepreise zu zusätzlichen Belastungen für die Mieterschaft oder energetische Modernisierungen zur Eindämmung der Energiepreise zu einer erhöhten Kaltmiete.

Eine deutliche Konsequenz der veränderten Weltwirtschaftslage wurde im Bausektor sichtbar. Sowohl die Rohstoffe als auch der Fachkräftemangel führten zu Verzögerungen und erhöhten Preisen im Bauprozess. Nach Mitteilung des ifo-Institut vom 06. November 2023 erreichten die Stornierungen im Wohnungsbau einen neuen Höchststand. Bereits 48,7 % der Betriebe berichteten über Auftragsmangel, nach 46,6 % im September. Vor einem Jahr, im Oktober 2022, lag der Anteil noch bei 18,7 %.⁷ Bezogen auf die Geschäftspartner begegnet die Wohn + Stadtbau GmbH Ausfallrisiken durch intensives Monitoring der Bonität mittels eines entsprechenden Dienstleisters.

Beschränkungen im Wohnungsbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Oktober 2023.

© ifo Institut

Die allgemeine Kaufkraft hat zusätzlich aufgrund der hohen Inflation nachgelassen. Das Angebot an kostengünstigem Wohnraum verknappt sich durch die gestiegenen Preise für Bauleistungen

⁷ [https://www.immobilienmanager.de/ifo-institut-rekord-bei-auftragsstornierungen-im-wohnungsbau-06112023#:~:text=Die%20neuen%20Zahlen%20des%20ifo%20Instituts%20zu%20Auftragsstornierungen%20im%20Wohnungsbau,waren%20es%2021%2C4%20%](https://www.immobilienmanager.de/ifo-institut-rekord-bei-auftragsstornierungen-im-wohnungsbau-06112023#:~:text=Die%20neuen%20Zahlen%20des%20ifo%20Instituts%20zu%20Auftragsstornierungen%20im%20Wohnungsbau,waren%20es%2021%2C4%20%.).

und Finanzmittel. Ebenfalls kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden, in welchem Maße es durch den aufgrund der Inflation resultierenden Kaufkraftverlust zu Miet- und Betriebskostenausfällen in 2024 kommen wird. Die Nachfrage und der Verkauf von Eigentumswohnungen hat insbesondere durch die stark gestiegenen Kreditzinsen in 2023 deutlich nachgelassen. Erstmals seit Jahren sinken die erzielten Verkaufspreise von Wohneigentum.

Regulatorische Risiken

Ständig wechselnde und anspruchsvollere Förderbedingungen erschweren und verlangsamen den Projektablauf bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Die ambitionierten politischen Vorgaben für die Erreichung der Klimaschutzziele spiegeln sich in den Förderbedingungen wieder. Das führt dazu, dass der Anspruch an den Neubau und die Modernisierung steigt und damit verbunden die generell gestiegenen Baukosten weiter in die Höhe getrieben werden.

Als Konsequenz der Klimaneutralität sind stark steigende Investitionskosten für neue Wärmequellen anzuführen. Außerdem führen die Vorgaben für den Ausweis der CO₂- Kostenaufteilung und die Entlastung der Bürgerinnen und Bürger durch die November- und Dezemberhilfe zu einem erheblichen Mehraufwand für die Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten.

In 2023 wurden rund 2,078 Milliarden Euro – ein neuer Rekordwert in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen – für 11.854 Wohnungen bewilligt. Gegenüber dem Förderjahr 2022 ist ein Plus an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von 3.935 WE bzw. + 49,7 %.

- Mietwohnungsneubau (Wohneinheiten): 6 726 (gegenüber 2022 + 2 733 WE bzw. + 68,4 %)
- Modernisierungsförderung (WE): 2 641 (gegenüber 2022 - 118 WE bzw. - 4,3 %)
- Eigentumsmaßnahmen (WE): 1 557 (gegenüber 2022 + 963 bzw. + 162,1 %)
- Bindungsankauf/-verlängerung (WE): 930 (gegenüber 2022 + 357 WE bzw. + 62,3 %)

Zuletzt wurden in 2010 mit 14.576 mehr Wohnungen in der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert (Fördervolumen: 1,04 Milliarden Euro). Der Mietwohnungsbau (Neuschaffung und Modernisierung) bildet eindeutig den Schwerpunkt mit rund 1,7 Milliarden Euro für insgesamt 9.061 WE. Die Förderung von Wohneigentum (Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung) ist im Jahr 2023 weiter deutlich angestiegen: Mit 311 Millionen Euro wurden insgesamt 1.863 WE gefördert.⁸

⁸ https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/mhkbd_22.02.2024_anlage_handout.pdf

Finanzrisiken

Im Jahr 2023 wurden verschiedene Finanzrisiken im Immobiliensektor identifiziert und diskutiert. Ein Treiber für die steigenden Baukosten bleiben die Bauzinsen. Auslöser der Zinswende ist die hohe Inflationsrate, diese lag im Jahresdurchschnitt 2023 in Deutschland bei 5,9 %. Aufgrund der Zinsentwicklung sind anstehende Anschlussfinanzierungen zu schlechteren Konditionen, insbesondere bei auslaufenden Förderdarlehen, einzukalkulieren. Auch die Zinsen der KfW haben mittlerweile fast das Niveau der Zinsen am freien Kapitalmarkt erreicht.

Liquiditätsrisiko

Sowohl die gestiegenen Baupreise sowie Zinserhöhungen, das Risiko der Miet- und Betriebskostenausfälle aufgrund multipler Preiserhöhungen, die Verzögerungen im Bauablauf und in der Vermarktung könnten zu einem Liquiditätsrisiko führen. Diesem Risiko steuert die Wohn + Stadtbau GmbH, wie bisher, mit einem monatlichen Monitoring, einem internen Mahn- und Klagewesen und der sorgfältigen Auswahl und Prüfung von Kaufinteressenten entschieden entgegen. Außerdem wurde im Baubereich ein Konzept zur Reduzierung der Herstellkosten entwickelt.

Markt- und Objektchancen

Durch weiter zurückhaltende Neubautätigkeit und dem avisierten Mangel an Wohnraum von 400.000 Wohnungen pro Jahr⁹ sowie durch die rückgängige Nachfrage nach Wohnungseigentum bleibt bzw. steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Gesellschaft wird hierdurch ihre Ertragsziele insbesondere bei Bestandsbauten nachhaltig realisieren können. Die sukzessiv ausgeführten nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem „Klimafahrplan“ könnte das Image der Wohn + Stadtbau GmbH sowohl bei Kunden als auch bei potenziellen neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steigern.

Finanzchancen

Durch die konservative Finanzpolitik der letzten Jahre blickt die Wohn + Stadtbau GmbH mit einer stabilen Eigenkapital-Grundlage in die Zukunft. Der Rat der Stadt Münster hat außerdem in 2021 beschlossen, die Wohn + Stadtbau GmbH bis 2026 mit 50 Mio. Euro zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu werden Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen. Durch Umsetzung des beschlossenen „Klimafahrplans“ kann davon ausgegangen werden, dass zukünftige Finanzierungsanfragen auch vor dem Hintergrund der Taxonomie-Verordnung mit guten

⁹ Quelle: ZfA | Ziel der Bundesregierung ab 2022: Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr

Konditionen abgeschlossen werden können. Die zukünftige Kreditvergabe wird unter anderem davon abhängen, ob Finanzierungskunden ausreichend Schritte auf dem Pfad zur Klimaneutralität getätigt haben.

Prognosebericht

Die bereits im Vorjahr beobachteten Preiserhöhungen werden unsere Mieterschaft zusätzlich belasten. Da die Abrechnung mit unseren Mietern zeitverzögert vorgenommen wird, wird erst im späteren Verlauf des Jahres 2024 ersichtlich sein, ob die gestiegenen Energiekosten zu Ausfällen bei der Miete oder den Betriebskosten, insbesondere Heizkosten, führen.

Der weiterhin starke Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum in Münster führt erwartungsgemäß auch im kommenden Jahr dazu, dass keine nennenswerten Leerstände zu erwarten sind. Die Möglichkeiten zur Anpassung von Nettokaltmieten sind im Segment des geförderten Wohnungsbestandes überschaubar. Im frei finanzierten Bereich zeigt der Mietspiegel 2023 nicht unerhebliches Erhöhungspotenzial. Auf der Kostenseite geht die Gesellschaft von einer sich reduzierenden Inflation aber hohen Tarifabschlüssen aus.

Im Neubau erwartet die Wohn + Stadtbau GmbH moderat steigende Preise, sowohl für Bauleistungen als auch für Baumaterial. Das Management der Baukosten bleibt ein wesentlicher Erfolgsfaktor im kommenden Jahr. Die gesunkene Zahl an Bauanträgen lässt eine schlechtere Auftragslage aber damit verbunden auch einen stärkeren Wettbewerb erwarten.

In den kommenden Jahren werden die Aufgaben von vielen ökologischen und ökonomischen Anforderungen für einen nachhaltigen und zertifizierten Wohnungsneubau flankiert. Es zeichnet sich ab, dass die hohen Zinsen für Kapitalmarktdarlehen bei weiterhin hohen Baupreisen und einer reduzierten Förderung für effiziente Gebäude (BEG) durch die KfW zu einer reduzierten Neubautätigkeit auch bei der Wohn + Stadtbau GmbH führen werden.

Dabei wird die Gesellschaft nach wie vor im Gespräch mit den Auftragnehmern bleiben, um auch unter den allgemein schwierigeren Bedingungen mit verbindlichen Absprachen und pragmatische Lösungen das Fundament für eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit zu stärken.

Die Bemühungen, die Klimaneutralität des Wohnungsportfolios bis 2045 zu erreichen, wird auch in den folgenden Jahren fortgesetzt. Allerdings wird die Klimateffizienz zunehmend auch finanziell bedeutsam. Zum einen orientiert sich die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter ab dem 01.01.2023 nach Gebäude-Effizienzkriterien. Je besser die energetischen Werte eines Wohngebäudes sind, desto niedriger die CO₂-Abgabe und somit die Bewirtschaftungskosten für den Vermieter. Zum anderen wird die Ende Dezember 2022 auf EU-Ebene beschlossene Integration von nicht finanziellen Leistungsindikatoren in die finanzielle Berichterstattung voraussichtlich ab 2025 auch für die Wohn + Stadtbau GmbH verpflichtend. Die zusätzliche Berichtspflicht zielt auf die systematische Abfrage von Nachhaltigkeitsaspekten sowie deren

Entwicklung im Zeitablauf und könnte perspektivisch auch bei der Bemessung von Kreditzinsen eine Rolle spielen. Die in 2022 durch den Aufsichtsrat beschlossenen Neubaumaßnahmen werden im höchst möglichen energetischen Standard der KfW geplant und sollen durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.) zertifiziert werden.

Im Geschäftsfeld Wohneigentum erwartet die Gesellschaft eine erschwerte Vermarktbarkeit. Aufgrund der allgemein hohen Inflation und der stark gestiegenen Zinsen lässt sich bereits am Ende des Berichtsjahres eine gewisse Kaufzurückhaltung beobachten.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 13.433 erwartet. Damit wird das Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Mitarbeiterschaft

Laut der Bundesagentur für Arbeit besteht ein Fachkräftemangel in dem Berufsbild der Architekten und Architektinnen und in den öffentlichen Verwaltungen. Dieser Engpass macht sich auch bei der Wohn + Stadtbau GmbH bemerkbar. Die Stellennachbesetzungen gestalteten sich teilweise schwierig und waren mit erheblichem zeitlichen und monetären Aufwand verbunden. Zum Teil konnten die Positionen nicht unmittelbar nachbesetzt werden. Im Recruiting- Verfahren stellte sich heraus, dass unter anderem die Gehaltsleistung nach dem TVöD im Vergleich zum freien Markt als zu gering bewertet wurde. Um eine größere Reichweite im Stellenausschreibungsprozess zu erzielen wurden neue Kanäle (unter anderem durch die sozialen Medien und durch „Bewerberquiz“) implementiert.

Zur Mitarbeiterbindung wurde in 2023 die Betriebsvereinbarung zur Arbeitszeit überarbeitet, um der Mitarbeiterschaft zeitlich flexiblere Möglichkeiten zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie anbieten zu können. Im Einklang mit der zeitlichen Flexibilisierung werden die Arbeitsplätze auch im kommenden Jahr sukzessiv mit mobilen Endgeräten ausgestattet. Zudem findet der Paragraph 18a TVöD (alternatives Entgeltanreiz-System) bei der Auszahlung des Leistungsentgelts Verwendung. Vorgesehen ist eine detailliertere Leistungsbeurteilung und die Möglichkeit, ein Teil der Leistungsprämie lohnsteuerneutral in Form von Gutscheinen auszahlen zu lassen. Weiterhin stärken vielfältige Fort- und Weiterbildungsangebote sowie Teambuilding-Maßnahmen das Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiterschaft zum Unternehmen.

Eine zentrale Bedeutung stellt die Ausbildung der Nachwuchskräfte im Unternehmen dar. Die Anzahl der Ausbildungsplätze wird ab 2024 entsprechend auf zwei Ausbildungsplätze als Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann und ein Ausbildungsplatz zum Bauzeichner / Bauzeichnerin angepasst.

Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

Die Gesellschaft nimmt die sozialen Zwecke eines kommunalen Wohnungsunternehmens wahr. Vorrangiges Ziel bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die sozialverantwortliche Wohnraumversorgung der Menschen in Münster.

Im Rahmen der Bestandspflege hat die Wohn + Stadtbau GmbH ihr Modernisierungsprogramm intensiv fortgesetzt und führt bereits frei finanzierte Wohnungen aufgrund der Inanspruchnahme von Förderprogrammen wieder in die öffentliche Förderung zurück. So wird, neben dem Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum, auch durch Modernisierungsmaßnahmen der rückläufigen Zahl an Sozialwohnungen entgegengewirkt.

Die intensive Betreuung der Kunden durch das Quartiersmanagement hat im abgelaufenen Geschäftsjahr dazu beigetragen, dass sich insbesondere in den neu entstandenen Wohnquartieren auf den Kasernenflächen keine sozialen Brennpunkte gebildet haben. Auch das Sozialmanagement entlastet die angespannte Wohnraumsituation in Münster, indem durch die kooperative Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern Räumungen aufgrund von Mietschulden überwiegend verhindert werden können.

Der öffentliche Zweck der Gesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen ist damit auch im Jahr 2023 erreicht worden.

Münster, den 28.03.2024



Stefan Wismann