



Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>2</sup> erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 bis 0,8 Prozent. Zur Jahresmitte 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 Prozent wachsen. Nach Einschätzung der Institute wird die deutsche Konjunktur voraussichtlich erst im Jahr 2026, nach Überwindung der Talsohle und dem Wiederanziehen der Wohnungsbauinvestitionen, verhalten positive Wachstumsraten im Bereich von 0,8 bis 1,1 Prozent aufweisen.

Es bleiben aber Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

### **Immobilienmarkt Deutschland<sup>3</sup>**

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 Prozent zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 Prozent). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

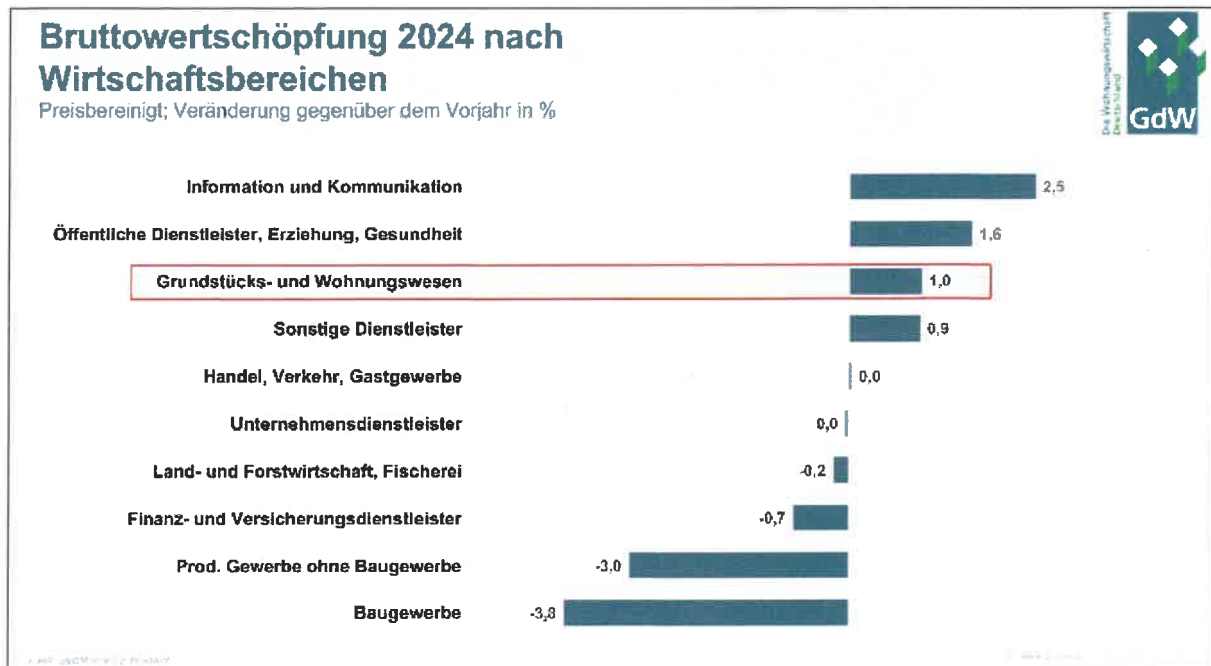
Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 Prozent noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und

---

<sup>2</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

<sup>3</sup> Quelle: GdW – Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland per Januar 2025 | Kurzbericht

Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden Euro.

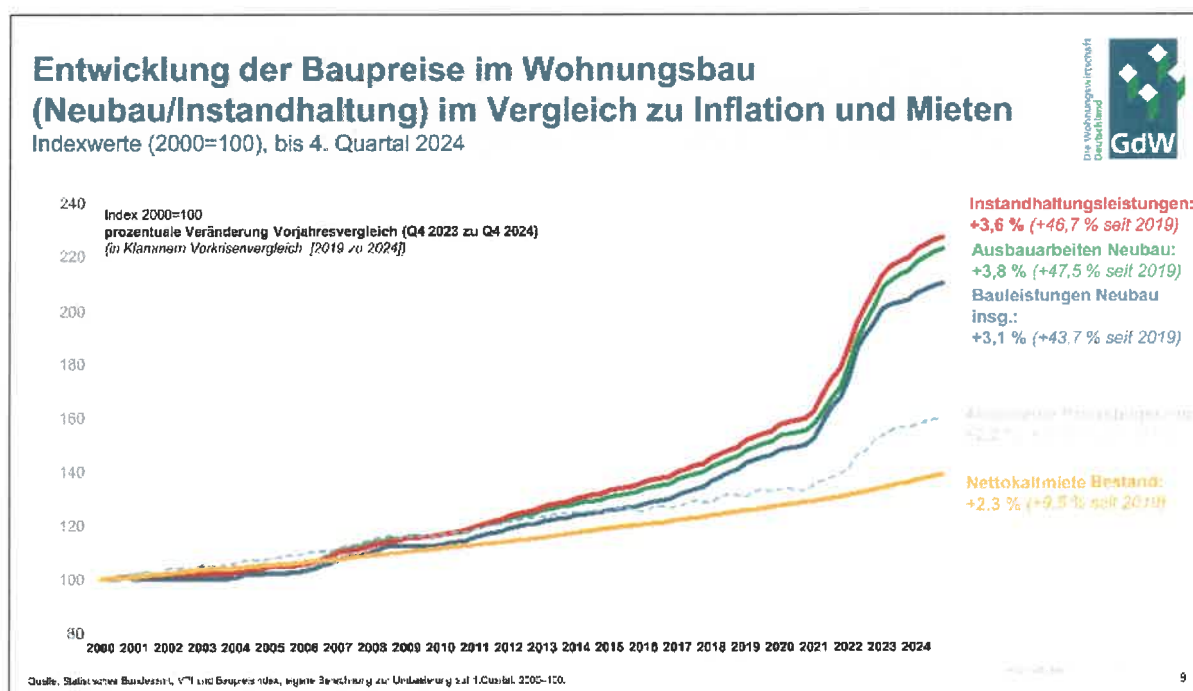
Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 Prozent zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 Prozent. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 Prozent). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 Prozent).

## Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht<sup>4</sup>

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 Prozent. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 Prozent erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 Prozent. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.



Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1

<sup>4</sup> Quelle: GdW – Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2024/2025 | Kurzbericht

Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 Prozent betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 Prozent den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im vierten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Prozent zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 Prozent. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 Prozent. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 Prozent zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 Prozent.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten im vierten Quartal 2024 mit 3,6 Prozent weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 Prozent. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 Prozent zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 Prozent. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 Prozent teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 Prozent und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 Prozent.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren im Jahr 2025 erstmals wieder leicht nachgeben.

Ab dem Geschäftsjahr 2026 ist, korrespondierend mit der antizipierten konjunkturellen Erholung und einer sukzessiven Steigerung des Kapazitätsauslastungsgrades in der Bauwirtschaft, von einer wieder anziehenden Investitionstätigkeit im Bausektor auszugehen.

### **Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht**

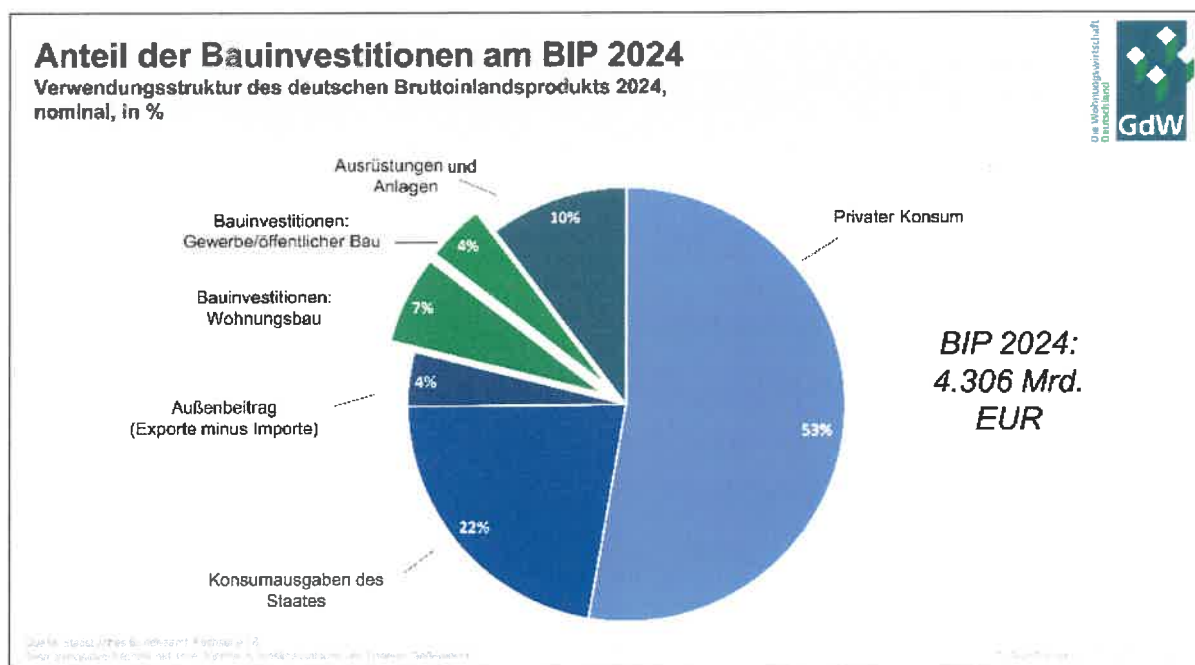
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und

Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 Prozent sogar spürbar stärker ab, als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 Prozent). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.



Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von

Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 bis 1,4 Prozent zurückgehen. Erst im Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 bis 2,4 Prozent. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die langsam erkennbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 Prozent) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

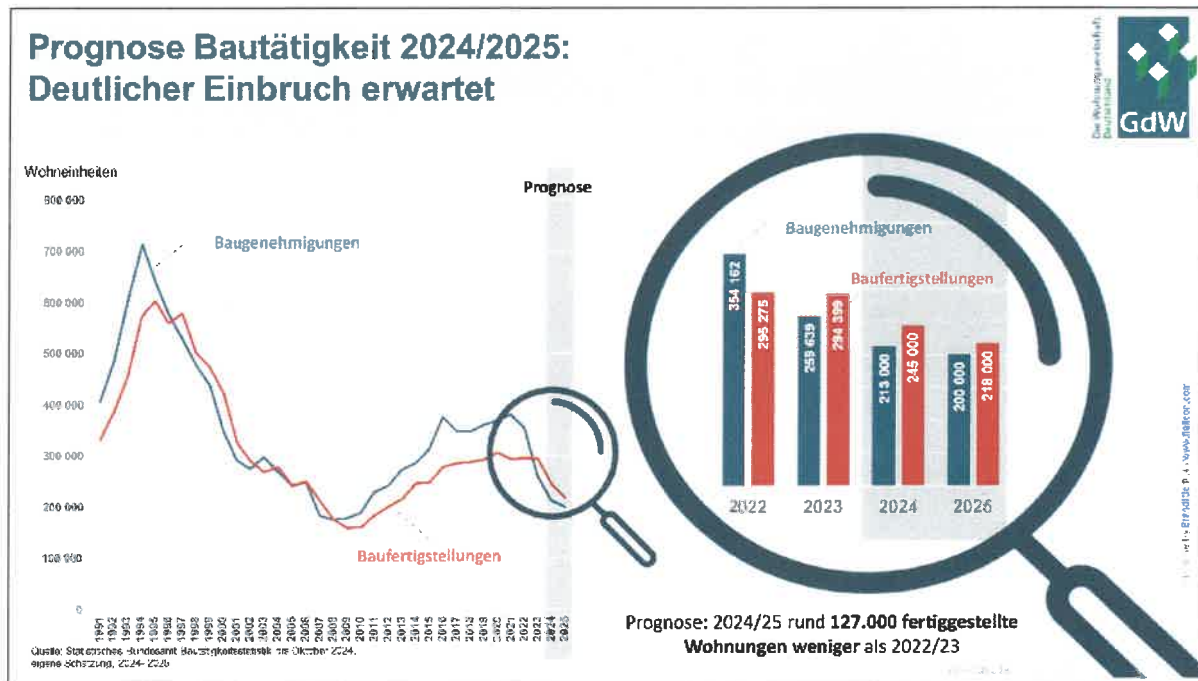
<b>Baugenehmigungen</b>			
	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	<b>213.000</b>	<b>-18,0%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	<b>49.500</b>	<b>-20,1%</b>
davon Einfamilienhäuser	47.585	<b>37.000</b>	<b>-22,2%</b>
Zweifamilienhäuser	14.344	<b>12.500</b>	<b>-12,9%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	<b>112.000</b>	<b>-21,3%</b>
davon: Eigentumswohnungen	62.872	<b>44.000</b>	<b>-30,0%</b>
Mietwohnungen	79.368	<b>68.000</b>	<b>-14,3%</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese

schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 Prozent) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 Prozent). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



### Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig<sup>5</sup>

Im Jahr 2024 wird der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 Prozent). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die

<sup>5</sup> Quelle: GdW – Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2024/2025 | Kurzbericht



Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent.

Bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 Prozent können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 Prozent, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmalig gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 Prozent vollständig realisiert werden. 20 Prozent finden in vermindertem Umfang statt und 16 Prozent werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im Jahr 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 Prozent.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>6</sup> Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

### **Der Immobiliensektor in Münster mit einer deutlichen Kaufzurückhaltung**

Die hohe Lebensqualität und das vielfältige Angebot Münsters haben die Stadt auch im Jahr 2024 zu einem attraktiven Wohnort gemacht. Im Jahr 2024 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Münster bei 322.715 Personen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Dieses Wachstum resultiert unter anderem aus der anhaltenden Attraktivität Münsters als Bildungs- und Arbeitsstandort, welche vor allem junge Menschen anzieht und einer weiterhin positiven Zuwanderungsbilanz, jedoch nicht aus einem Geburtenüberschuss.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

<sup>7</sup> InWIS Forschung & Beratung GmbH

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2024 bei 5,1 Prozent (Vorjahr: 6,4 %). Damit war sie unter allen kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen am niedrigsten.<sup>8</sup>

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in sämtlichen Segmenten weiter an Dynamik verloren. Im Eigenheimsegment sind erneut Preisrückgänge festzustellen, während die Preise für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angestiegen sind. Gegenüber 2020 sind in den Segmenten des Geschosswohnungsbaus sowie bei den Reihenhäusern weiterhin Preissteigerungen vorhanden, während Doppelhaushälften sowie freistehende Einfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren deutliche Preisrückgänge hinnehmen mussten. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 3,4 Prozent, der mittlere Angebotspreis liegt bei 13,35 Euro / m<sup>2</sup>. Gegenüber 2020 liegt ein Preissprung von 17,3 Prozent vor. Bei Eigentumswohnungen liegt mit 9,1 Prozent dieser Preissprung im Vergleich auf einem deutlich geringeren Niveau, damit fällt der Preisanstieg auch im Vergleich zum vergangenen Geschäftsbericht deutlich schwächer aus. Die jährliche Steigerungsrate liegt mit 5,0 Prozent ebenfalls unter dem Niveau des vergangenen Geschäftsberichtes. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.928 Euro / m<sup>2</sup>. Bei Eigenheimen ist ein Preisrückgang gegenüber 2020 von -9,4 Prozent zu verzeichnen, die jährliche Preisabnahme liegt bei -1,6 Prozent. Bei Doppelhaushälften liegt der Preisrückgang gegenüber 2020 bei -7,3 Prozent, bei Reihenhäusern hingegen ist ein Preissprung von 11,9 Prozent festzustellen. Die jährliche Wachstumsrate liegt zwischen 0,1 und 3,6 Prozent<sup>9</sup>. Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in den Eigenheimsegmenten zeigt, wie volatil der Wohnungsmarkt derzeit ist und wie stark der Markt der Eigenheime – u.a. aufgrund der gestiegenen Baukosten und Bauzinsen – in den letzten Jahren eingebrochen ist. Im Segment der Reihenhäuser ist zu konstatieren, dass der aktuelle mittlere Angebotspreis bei 498.909 Euro liegt. Die Kaufpreise von Doppelhaushälften belaufen sich aktuell auf 577.995 Euro, die von Eigenheimen auf 656.295 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotspreise in den drei Segmenten gesunken. Sowohl im Mietsegment als auch im Segment der Eigentumswohnungen sind hingegen im Vergleich zum Vorjahr weiterhin leichte Preisanstiege festzustellen. Dies zeigt, dass der Münsteraner Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt gilt.

Die Bauintensität in Münster liegt 2023 bei 2.221 Wohnungen und ist somit höher als die Zahlen der letzten Jahre<sup>10</sup>. Im Vergleich wurden 2022 lediglich 1.982 Wohnungen fertiggestellt. 2023

---

<sup>8</sup> Website Stadt Münster: <https://www.stadt-muenster.de/statistik-stadtforschung/zahlen-daten-fakten>

<sup>9</sup> InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24

<sup>10</sup> Website Stadt Münster: <https://www.stadt-muenster.de/aktuelles/pm-details?1152137>

wurden demnach 239 Wohnungen (ca. 12 Prozent) mehr fertiggestellt als im Jahr zuvor. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt weiterhin auf dem Mehrfamilienhaussegment.

## Das Unternehmen

### Unternehmensperformance

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 das Bauprogramm erfüllt und umfangreiche Modernisierungen im Wohnungsportfolio nach den bewährten Grundsätzen der Ökonomie und Ökologie durchgeführt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8,5 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau GmbH das Geschäftsjahr 2024 unterhalb der Wirtschaftsplanung aber dennoch erfolgreich abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 1,3 Mio. Euro besseres Jahresergebnis erzielt.

Das Investitionsvolumen inklusive Kleininstandhaltung in den eigenen Bestand betrug 2024 rund 15,1 Mio. Euro und lag damit 13,53 % über dem Vorjahr. Die wesentlichen Investitionen wurden für die energetische Modernisierung des Bestands getätigt. Im Neubausegment wurden insgesamt 50,7 Mio. Euro eingesetzt, davon sind 45,0 Mio. Euro in das Anlagevermögen und 5,7 Mio. Euro in das Umlaufvermögen eingeflossen.

### Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur

Die Zufriedenheit und das Engagement der Mitarbeitenden sind besonders wichtig. Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen, flexible Arbeitszeitmodelle und eine offene Kommunikationskultur besteht nach wie vor ein motivierendes Arbeitsumfeld. Das Wohlbefinden der Mitarbeitenden bleibt ein zentraler Fokus, um gemeinsam erfolgreich zu sein. Im Geschäftsjahr 2024 hat eine Gefährdungsbeurteilung zur psychischen Belastung am Arbeitsplatz stattgefunden. Diese Beurteilung hat Gefährdungsfaktoren am Arbeitsplatz, die einen Einfluss auf die psychische und physische Gesundheit der Beschäftigten haben, identifiziert. Mit diesen Ergebnissen kann nun gesundheitsrelevanten Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden.

Die Wohn + Stadtbau GmbH beschäftigte zum Bilanzstichtag 134 Mitarbeitende und verzeichnet damit eine Steigerung um 10,7 Prozent zum Vorjahr. Von der Mitarbeiterschaft sind 53,73 Prozent weiblich und 46,27 Prozent männlich. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 5,97 Prozent. Aufgrund der erhöhten Mitarbeiterzahl stieg der Personalaufwand um 737 T Euro.

## 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

2024 wurden insgesamt 170 Einheiten von der Wohn + Stadtbau GmbH gebaut. Dabei handelt es sich um 39 öffentlich geförderte, 87 frei finanzierte Wohnungen und 40 Eigentumswohnungen. Außerdem wurden 4 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Am 31.12.2024 befanden sich 12 Projekte im Bau und 13 Projekte in der Planung.

### Baufertigstellungen:

Projekt	Wohneinheiten			Gewerbe	Gesamt	Kita-Gruppen	Stellplätze/ Garagen	Grundstücke
	ö. g.	f. f.	ETW					
Luise-Rappoport-Weg 1, 3		18		2	20		33	
York-Quartier C 6 / Kentweg 6 - 12			40		40		40	
York-Quartier C 6 / Surreyweg 7 - 11		27			27		23	
Hermannstr. 58, 60, 62	39	23		2	64		38	
York-Quartier C 3 / Sussexweg 2 - 14, Kentweg 5 - 11		19			19		0	
Erschließung Lorenzgrön (Westfalenstraße)	0	0	0		0		0	
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>87</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>0</b>

### Im Bau befindlich:

Projekt	Wohneinheiten			Gewerbe	Gesamt	Kita-Gruppen	Stellplätze/ Garagen	Grundstücke
	ö. g.	f. f.	ETW					
York-Quartier C 3 / Bautail A / Sussexweg 2 - 14, Kentweg 5 - 11		38			38		0	
York-Quartier C 4 / Sussexweg 16, 18, Kentweg 13, 15		51			51		0	
Gescherweg 77, 79, 81, 83, 85, 87	39	22			61		49	
Gumprichstraße 34, 36 (Kita, öff.gef., ff.)	11	19		1	31	5	18	
York-Quartier C 7 / Norfolkweg 1, 3		8		1	9	4	0	
Moldrickx-Allee 43, 43a, 43b, 45	12				12		7	
Moldrickx-Allee 47			11		11		13	
Moldrickx-Allee 6 - Seniorenwohnungen	15				15		8	
York-Quartier C 7 / Surreyweg 2 - 6, Norfolkweg 5, 7		57			57		0	
York-Quartier C 9 / Norfolkweg 2, 4, 4a, Wiltshireweg 1, 3, 3a			34		34		0	
Moldrickx-Allee 5, 7			15		15		15	
Moldrickx-Allee 11, 13		10		1	11		11	
<b>Summe</b>	<b>77</b>	<b>205</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>345</b>	<b>9</b>	<b>121</b>	<b>0</b>

\*Eine Gewerbeeinheit kann aus mehreren Kita-Gruppen bestehen.

**In Planung:**

Projekt	Wohneinheiten			Gewerbe	Gesamt	Kita-Gruppen	Stellplätze/ Garagen	Grundstücke
	ö. g.	f. f.	ETW					
Erschließung Kirschgarten	0	0	0		0		N.N.	
Moldrickx Whg ff. + Gewerbe (3. BA)		6		2	8		N.N.	
Moldrickx Wohnungen ög (3. BA)	22				22		N.N.	
<b>Moldrickx Studentenwohnungen (3. BA)</b>	13			1	14		N.N.	
Kirschgarten: Reihenhäuser	6				6		N.N.	
Kirschgarten: Reihen- + Doppelhäuser		20			20		N.N.	
Kirschgarten: Grundstück 10B	16				16		N.N.	
Kirschgarten: Grundstück 10A Flü		12			12		N.N.	
Kirschgarten: Grundstück 8A	12				12		N.N.	
Kirschgarten: Grundstück 8B Tagespflege				1	1		N.N.	
Kirschgarten: Grundstück (9A-D)	26	17			43		N.N.	
Kirschgarten: Reihenhäuser			13		13		N.N.	
Alte Mauritzschule (Kita+Wohnen)		12		1	13	3	0	
<b>Summe</b>	<b>95</b>	<b>67</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>180</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Eine Gewerbeeinheit kann aus mehreren Kita-Gruppen bestehen.

**Projektentwicklung und Realisierung für Dritte**

Im Jahr 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 Baubeginn des Projekts mit einem Volumen von 3,1 Mio. Euro war am 02.09.2024.

Außerdem errichtet die Wohn + Stadtbau GmbH im Rahmen der Baubetreuung eine Erstaufnahmeeinrichtung neben dem Oxford-Quartier. Die Fertigstellungen sind für 2026 respektive 2027 geplant.

Die Fertigstellung der Großmodernisierung einer Seniorenwohnanlage mit 47 Wohneinheiten an der Finkenstraße 78 – 86 für die Kommunalen Stiftungen Münster verzögerte sich und erfolgte am 31.01.2024.

**Bestandsmanagement**

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

Am 31.12.2024 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
<b>Mietwohnungen</b>			
Eigener Besitz	6.803	2.841	3.962
Fremd verwaltet	1.030	381	649
Gesamt	7.833	3.222	4.611
<b>Gewerbe</b>			
Eigener Besitz	151	1	150
Fremd verwaltet	29		29
Gesamt	180	1	179
<b>Garagen / Stellplätze</b>			
Eigener Besitz	4.215		
Fremd verwaltet	464		
Gesamt	4.679		
<b>Stellplätze Fahrräder</b>			
E-Bike-Stellplätze	330		
Lastenrad-Stellplätze	39		
Fahrradstellplätze	20		
Gesamt	389		
<b>WEG</b>			
Wohnungen	903		
Garagen / Stellplätze	396		

## Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

### Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau GmbH ist zum 31.12.2024 um 1,87 Prozent zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 126 Wohnungen und Nutzungsänderung einer Wohneinheit zur Sonstigen Einheit erhöhte sich der Wohnungsbestand von 6.678 auf 6.803 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich von 2.745 auf 2.841 erhöht. Davon sind 39 Wohnungen neu gebaut, weitere 63 Bestandswohnungen wurden mit Fördermitteln saniert und für 6 Wohnungen ist die Förderung ausgelaufen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 457.060 m<sup>2</sup>, die Durchschnittsgröße lag bei 67,42 m<sup>2</sup>.

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2024 im Durchschnitt um 4,48 Prozent auf 6,77 Euro. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubaugänge sowie

Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum Stichtag 31.12.2024 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,87 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 31.12.2024 befanden sich 18 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt standen 2 Wohnungen aufgrund Reparaturmaßnahmen, 1 Wohnung auf Grund laufender Rechtsverfahren und 15 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von 18 Einheiten standen zum Berichtsstichtag 3 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 0,65 Prozent. Die Fluktuationsquote ist in 2024 von 5,64 auf 5,20 Prozent gesunken.

### **Gewerbe**

Der Bestand der Wohn + Stadtbau GmbH verzeichnete einen Zugang von 4 Einheiten. Bei den gewerblichen Bestandsobjekten gab es wenig Veränderungen durch Fluktuation oder Umbau. Durch Neubau im gewerblichen Bereich wurde im Jahr 2024 das Gewerbeportfolio mit Flächen für eine weitere Kindertagesstätte sowie Treffpunkte / Veranstaltungsräume in größeren Neubauquartieren erweitert. Insgesamt ist die Vermietungs- und Ertragsituation weiterhin konsistent. Die durchschnittliche Gewerbemiete ist im Jahr 2024 um 2,70 Prozent gestiegen und lag bei 10,26 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 2024 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 30,13 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt 15,1 Mio. Euro exkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

### Immobilienervice fremder Bestand

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten verwaltet die Wohn + Stadtbau GmbH 50 Eigentümergeinschaften nach WEG. Am 31.12.2024 befanden sich 903 Wohnungen und 396 Stellplätze in der Verwaltung.

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Eigenkapitalquote	23,7 %	23,2 %
Sollmieten	44.028 T€	41.069 T€
<b>Ø Sollmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche Mietwohnungen</b>	<b>6,77 €</b>	<b>6,48 €</b>
Instandhaltung und Modernisierung	15.082 T€	13.265 T€
je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	30,13 €	27,20 €

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 im Jahr 2024 ergab sich insbesondere aus der Modernisierung und energetischen Sanierung von 85 Objekten mit 522 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 38.002 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Das Volumen der energetischen Maßnahmen betrug insgesamt 7,6 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 1,3 Mio. auf 8,5 Mio. Euro gestiegen.

	2024		2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungs- tätigkeit einschl. Bestandsveränderungen	66.674	82,8	57.226	72,6	9.448
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsveränderungen	10.110	12,6	18.787	23,8	-8.677
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	1.298	1,6	945	1,2	353
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen einschließlich Bestandsveränderungen	22	0,0	20	0,0	2
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.288	1,6	1.218	1,5	70
<b>Gesamtleistung</b>	<b>79.392</b>	<b>98,6</b>	<b>78.196</b>	<b>99,1</b>	<b>1.196</b>
Andere betriebliche Erträge	1.099	1,4	595	0,9	504
<b>Betriebsleistung</b>	<b>80.491</b>	<b>100,0</b>	<b>78.791</b>	<b>100,0</b>	<b>1.700</b>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	35.064	43,6	28.343	36,0	6.721
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.831	8,5	15.748	20,0	-8.917
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25	0,0	7	0,0	18
Personalaufwand	8.247	10,2	7.510	9,5	737
Abschreibungen	13.684	17,0	12.937	16,4	747
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.976	3,7	3.283	4,2	-307
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.309	5,4	3.799	4,8	510
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>71.136</b>	<b>88,4</b>	<b>71.627</b>	<b>90,9</b>	<b>-491</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.355</b>	<b>11,6</b>	<b>7.164</b>	<b>9,1</b>	<b>2.191</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	46		473		-427
Neutrales Ergebnis	1.097		1.218		-121
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>10.498</b>		<b>8.855</b>		<b>1.643</b>
Ertragsteuern	-1.959		-1.634		-325
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.539</b>		<b>7.221</b>		<b>1.318</b>

<b>Spartenergebnisse</b>	<b>2024 T€</b>	<b>2023 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Bewirtschaftungstätigkeit	6.993	6.547	446
Mietwohnungsbau und Modernisierung	-854	-1.623	769
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.846	2.081	765
Betreuungstätigkeit	460	176	284
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-90	-17	-73
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.355</b>	<b>7.164</b>	<b>2.191</b>

## Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
lang- und mittelfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	19	0,0	-18
Sachanlagen	557.421	91,9	526.301	90,3	31.120
Finanzanlagen	4.468	0,7	4.497	0,8	-29
	561.890	92,6	530.817	91,1	31.073

## Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten

langfristig					
Rechnungsabgrenzungsposten	684	0,1	708	0,2	-24
	684	0,1	708	0,2	-24
mittelfristig					
Forderungen aus Verkauf	546	0,1	1.232	0,2	-686
Verkaufsgrundstücke	16.509	2,7	15.919	2,7	590
	17.055	2,8	17.151	2,9	-96
kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. a. Vorräte	19.575	3,2	15.148	2,6	4.427
Flüssige Mittel	5.167	0,9	11.739	2,0	-6.572
übrige Aktiva	2.160	0,4	7.070	1,2	-4.910
	26.902	4,5	33.957	5,8	-7.055
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>606.531</b>	<b>100,0</b>	<b>582.633</b>	<b>100,0</b>	<b>23.898</b>

**Kapitalstruktur**

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	7.000	1,1	7.000	1,2	0
Kapitalrücklage	27.677	4,6	27.677	4,8	0
Gewinnrücklagen	100.392	16,6	93.171	16,0	7.221
Jahresüberschuss	8.539	1,4	7.221	1,2	1.318
	<b>143.608</b>	<b>23,7</b>	<b>135.069</b>	<b>23,2</b>	<b>8.539</b>
<b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
langfristig					
Rückstellungen	1.150	0,2	1.164	0,2	-14
Darlehensverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen	391.082	64,5	370.948	63,7	20.134
Rechnungsabgrenzungsposten	36.094	5,9	35.562	6,1	532
	<b>428.326</b>	<b>70,6</b>	<b>407.674</b>	<b>70,0</b>	<b>20.652</b>
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	2.639	0,4	-2.639
	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.639</b>	<b>0,4</b>	<b>-2.639</b>
kurzfristig					
Rückstellungen	6.545	1,1	4.027	0,7	2.518
Erhaltene Anzahlungen	20.764	3,4	20.177	3,5	587
übrige Verbindlichkeiten	7.288	1,2	13.047	2,2	-5.759
	<b>34.597</b>	<b>5,7</b>	<b>37.251</b>	<b>6,4</b>	<b>-2.654</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>606.531</b>	<b>100,0</b>	<b>582.633</b>	<b>100,0</b>	<b>23.898</b>

Die Bilanzsumme hat sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 um T€ 23.898 auf T€ 606.531 erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens von T€ 31.120. Die Sachanlagenintensität hat sich um 1,6 %-Punkte auf 91,9 % erhöht.

Die Darlehensverbindlichkeiten nahmen in Höhe von T€ 20.134 zu.

## Finanzlage

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

	2024	2023
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	8.539	7.221
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.684	12.937
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-14	-9
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-1.497	-877
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	25	31
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-329	-518
<b>= Cashflow</b>	<b>20.408</b>	<b>18.785</b>
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	6
Ab-/Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	1.459	-4.361
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-2.624	-3.519
Ab-/Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	-2.639	2.639
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	2.711	-5.992
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>19.322</b>	<b>7.558</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	27
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-48.333	-59.077
Einzahlungen auf Finanzanlagen	29	29
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	-300
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-48.304</b>	<b>-59.321</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	38.035	59.497
Planmäßige Tilgungen	-10.489	-9.367
Rückzahlungen von Darlehen	-3.557	-1.074

<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.989</b>	<b>49.056</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-4.993</b>	<b>-2.707</b>
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	9.893	12.600
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.900	9.893

## 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 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.

Seit 2023 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.

Die Compliance-Regelungen zur Sicherstellung der Gesetzeseinhaltung und unternehmensinternen Richtlinien werden jährlich und im Bedarfsfall mit dem Compliance-Gremium besprochen und der Jahresbericht entgegengenommen. Die Compliance-Regeln sind über eine Betriebsvereinbarung für die Mitarbeiterschaft und Organe bindend. Der Aufsichtsrat wird jährlich in einem Compliance-Bericht informiert.

Die interne Revision hat im September 2024 die Bereiche Personal und An- und Verkauf untersucht. Zusammenfassend führte die Interne Revision zu dem Ergebnis, dass insgesamt in den Bereichen Personal und An- und Verkauf ein umfangreiches Prozesswissen festgestellt wurde. Die Empfehlungen wurden in einem Maßnahmenplan zusammengestellt, werden überprüft und entsprechend umgesetzt.

### **Strategische und gesetzliche Risiken**

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird durch die Stadt Münster als Alleingesellschafterin wesentlich geprägt. Das Hauptziel der Gesellschaft ist, 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 einmal jährlich in einer Klausurtagung 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 im Jahr 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. Im Berichtsjahr konnte keine weitere Grundstückseinlage verzeichnet werden. Die restlichen Grundstücksübertragungen aus dem „50-Mio.-Euro-Paket“ sind für 2025 avisiert.

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 einem 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**

Im Jahr 2024 sind Markt- und Objektrisiken durch eine Kombination aus globalen wirtschaftlichen Unsicherheiten, veränderten Zinslandschaften und spezifischen Objektfaktoren beeinflusst. Marktseitig bestehen Risiken in Form von erhöhter Volatilität, potenziellen Korrekturen aufgrund von Inflationsdruck und geopolitischen Spannungen, die sich auf die Liquidität auswirken können. Objektbezogen rücken Risiken wie Wertminderungen durch veränderte Nutzungsanforderungen, steigende Instandhaltungskosten infolge von Klimafolgen und regulatorische Änderungen, insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit, stärker in den Fokus. Eine differenzierte Analyse dieser Faktoren ist für eine adäquate Risikobewertung und -steuerung unerlässlich. Bezogen auf die Geschäftspartner begegnet die Wohn + Stadtbau GmbH den Risiken mit einem intensiven Bonitätsmonitoring in Kooperationen mit einem entsprechenden Dienstleister.

### **Regulatorische Risiken**

Eine zunehmende Regulierungsdichte und konsekutiv steigende Anforderungen an Transparenz und Effizienz im Kontext aktueller makroökonomischer und geopolitischer Entwicklungen beeinflussen die unternehmerische Entscheidungsfindung und können die Skalierbarkeit von Geschäftsmodellen erschweren.

Das DGNB-Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) fungiert als valider Nachweis für eine erhöhte Nachhaltigkeit im Immobiliensektor und trägt somit zur Resilienz von Bauprojekten gegenüber zukünftigen Herausforderungen bei. Der unabhängige Zertifizierungsprozess gewährleistet eine transparente Qualitätskontrolle und Risikominimierung. Allerdings kann die DGNB-Zertifizierung von Neubauprojekten mit einem erhöhten bürokratischen Aufwand und potenziellen ökonomischen Implikationen einhergehen.

Im Berichtsjahr 2024 wurde in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ein Allzeithoch von rund 2,3 Milliarden Euro für die Bewilligung von 12.847 Wohneinheiten erreicht.<sup>11</sup> Der Fokus dieser Subventionen lag primär auf der Neuschaffung und dem Erwerb von preisgebundenem Mietwohnraum sowie selbstgenutztem Wohneigentum.

---

<sup>11</sup> Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

### **Finanzrisiken**

Das Geschäftsjahr 2025 könnte sich als potenziell volatiler erweisen. Die eskalierende politische Instabilität und die zunehmende Transformation geopolitischer Spannungen und Konflikte in den Cyberspace bergen ein signifikantes Risikopotenzial. Angesichts des aktuellen Zinsniveaus zu Beginn des Jahres 2025 und der moderaten Entwicklung der Inflationsrate erscheint ein abrupter Zinsschock nach oben als weniger wahrscheinlich. Die in der Vergangenheit akzentuierten Zinsänderungsrisiken haben sich weitestgehend desakzentuiert. Der Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland verzeichnet im Februar 2025 einen progressiven Rückgang der Preisdynamik auf + 3,2 % im Vorjahresvergleich (Februar 2024). Diese Normalisierung des Baupreisauftriebs deutet auf eine Entspannung im Bausektor hin.<sup>12</sup>

### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko des Unternehmens ist durch die erwartete Steigerung der Betriebskosten, insbesondere aufgrund des sukzessive anziehenden CO<sub>2</sub>-Preises, akzentuiert. Diese Entwicklung birgt die potenzielle Gefahr von Zahlungsausfällen der Mieterinnen und Mieter und könnte somit die Fähigkeit zur fristgerechten Erfüllung von Verbindlichkeiten beeinträchtigen. Obwohl derzeit keine signifikanten Steigerungen der Baukosten und Zinsen erwartet werden, stellt der geplante hohe Eigenkapitaleinsatz bei den anstehenden Bauprojekten ein branchenübliches Liquiditätsrisiko dar. Die gewichtige Kapitalbindung reduziert die kurzfristig verfügbaren liquiden Mittel und schmälert somit die finanzielle Flexibilität des Unternehmens zur Bewältigung unvorhergesehener Ausgaben oder Einnahmeausfälle. Eine sorgfältige Liquiditätsplanung und ein adäquates Cashflow-Management sind daher unerlässlich, um die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit sicherzustellen.

### **Markt- und Objektchancen**

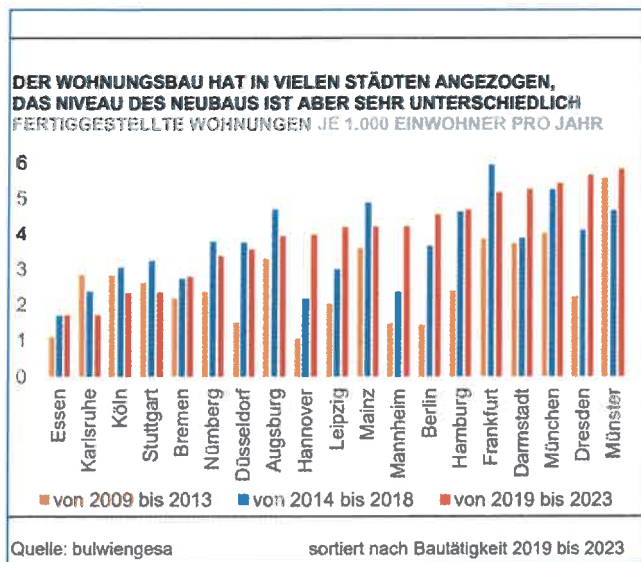
Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit Jahren rückläufig. Im Zeitraum von Januar bis November 2024 wurden insgesamt 193.700 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Rückgang von 18,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. 2025 dürfte sich der Wert erneut erheblich abschwächen.<sup>13</sup> Wird der Neubau auf die einzelnen Städte heruntergebrochen, zeigt sich ein heterogenes Bild. Teilweise hat der Neubau wie in Essen kaum Fahrt aufgenommen. In Frankfurt, München und Münster werden wiederum schon länger relativ hohe Fertigstellungszahlen erreicht.

---

<sup>12</sup> Quelle: DZ-Hyp-Wohnimmobilienmarkt-Deutschland\_2024\_2025

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt | destatis.de

Im Durchschnitt wurden in den zurückliegenden fünf Jahren jährlich 4 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.<sup>14</sup>



Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland nur noch 215.900 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 16,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen das dritte Jahr in Folge. Der Rückgang hat sich in der zweiten Jahreshälfte etwas verlangsamt. Es zeichnet sich damit jedoch ab, dass auch 2024 das von der Bundesregierung ausgegebene Jahresziel von 400.000 neuen Wohnungen verfehlt wird.<sup>15</sup>

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang von 14,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.<sup>16</sup>

## 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 als Gesellschafterin hat außerdem im Jahr 2021 beschlossen, das Unternehmen bis 2026 mit 50 Mio. Euro zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu werden Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Nachhaltigkeitsberichterstattung eine signifikante Finanzchance für das Unternehmen ergeben wird. Zwar unterliegt die Wohn + Stadtbau GmbH nicht mehr der EU-Taxonomie, sie wird jedoch eine freiwillige Berichterstattung zur Optimierung der Finanzierungsbedingungen implementieren. Es ist davon auszugehen, dass eine transparente und umfassende Offenlegung von ESG-Kriterien zu positiven Rating-

<sup>14</sup> Quelle: DZ-Hyp-Wohnimmobilienmarkt-Deutschland\_2024\_2025

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt | destatis.de

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt | destatis.de

Implikationen seitens der Banken führt. Dies antizipierte Reputationskapital kann sich potenziell in verbesserten Kreditkonditionen, wie beispielsweise reduzierten Zinssätzen und günstigeren Kreditmargen, manifestieren und somit die Kapitalkosten des Unternehmens nachhaltig senken.

### **Prognosebericht**

Die Wohnraumallokation in Münster verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage, primär getrieben durch urbanes Wachstum und der Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Der persistierende Nachfrageüberhang im Segment des bezahlbaren Wohnraums in Münster impliziert, dass auch im kommenden Jahr keine signifikanten Leerstandsquoten zu erwarten sind. Die Preissetzungsautonomie im Bereich der Nettokaltmieten ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau limitiert. Im frei finanzierten Segment indiziert der aktuelle Mietspiegel ein substantielles Wertsteigerungspotenzial. Auf der Kostenseite antizipiert das Unternehmen eine Disinflation, jedoch bei gleichzeitig hohen Tarifabschlüssen.

Der Wohnungsneubau wird im Jahr 2025 voraussichtlich weiterhin durch diverse Markt- und Rahmenbedingungen akzentuiert. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielt in Münster eine zentrale Rolle, um die Probleme des sozialen Zusammenhalts auf dem lokalen Wohnungsmarkt anzugehen. Die Notwendigkeit zur Schaffung von leistungsfähigem und bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bleibt unverändert virulent. Die Wohn + Stadtbau GmbH prognostiziert steigende Inputpreise für Baumaterialien und Energie, Kapazitätsengpässe im Handwerkssektor sowie komplexe und zeitintensive Genehmigungsverfahren, welche die Realisierung von Neubau- und Modernisierungsprojekten hemmen und deren Wirtschaftlichkeit negativ beeinflussen werden.

Der Markt für Wohnungseigentum in Münster wird im Jahr 2025 voraussichtlich von einer gewissen Volatilität geprägt sein. Höhere Finanzierungskosten und eine potenzielle Investitionszurückhaltung potenzieller Erwerber aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten könnten die Transaktionsvolumina und das Preisniveau beeinflussen.

Staatliche Förderinstrumente und steuerliche Incentives können die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen verbessern, welche für die Erreichung der Klimaziele und die Reduktion der operativen Kosten unabdingbar sind. Innovative Technologien und Planungskonzepte ermöglichen effizienzsteigernde und kostensenkende Sanierungsstrategien. Die Sensibilisierung der Mieterschaft für die Nutzen eines energieeffizienten Wohnumfelds erhöht die Akzeptanz. Eine strategische Planung und die Inanspruchnahme von Fördermitteln werden für den Erfolg maßgeblich sein.

Das Geschäftsjahr 2025 wird für das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Münster durch die Notwendigkeit der Balance zwischen dem sozialpolitischen Mandat der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, den gegebenen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den ökologischen Anforderungen charakterisiert sein. Eine vorausschauende strategische Planung, Flexibilität und Innovationsbereitschaft werden entscheidend sein, um die Herausforderungen zu meistern und die Potenziale zu nutzen. Die enge Kooperation mit der Stadt Münster und anderen relevanten Akteuren wird dabei eine essenzielle Rolle spielen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 4.190 erwartet.

### **Mitarbeitende**

Der demografische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel stellen eine signifikante Herausforderung für die gegenwärtige Wirtschaftslandschaft dar. Laut aktuellen Erhebungen betrachten über 60 Prozent der deutschen Wirtschaftssubjekte dieses Phänomen als ein prävalentes unternehmerisches Risiko<sup>17</sup>. Auch die Immobilienwirtschaft ist von dieser Entwicklung nicht unberührt. Immobilienverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften, Bauunternehmen und Immobilienmakler konfrontieren massive Rekrutierungsschwierigkeiten bei der Akquise von qualifiziertem Personal. Die Wohn + Stadtbau GmbH spürt ebenfalls den Fachkräftemangel, wenngleich auf einem quantifizierbaren und somit kalkulierbaren Niveau. Das operative Geschäft war zu keinem Zeitpunkt substantiell gefährdet, und strategische Projekte werden weiterhin auf einem hohen Qualitätsstandard realisiert. Die Vakanzbesetzungen waren partiell mit einem erhöhten Zeitaufwand und Ressourcenallokation verbunden. Dennoch konnten, besser als im Geschäftsjahr 2023, die meisten offenen Stellen zügig rekrutiert werden.

Im Sinne der Mitarbeitenden wurde im Geschäftsjahr 2024 die Betriebsvereinbarung zur flexiblen Arbeitszeitgestaltung implementiert. Diese Maßnahme zielt darauf ab, der Belegschaft verbesserte Rahmenbedingungen zur Work-Life-Balance zu offerieren. Des Weiteren tragen differenziert ausgestaltete Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie Teambuilding-Aktivitäten zur Stärkung der Bindung der Mitarbeiterschaft bei.

### **Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung**

Die primäre Mission der Wohn + Stadtbau GmbH konstituiert die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungssegmente. Diese Da-

---

<sup>17</sup> Quelle: Statista

seinsvorsorge ist im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens verankert. Basierend auf diesem gesellschaftlichen Zweck hat die Wohn + Stadtbau GmbH ein Unternehmensleitbild formuliert. Dessen fundamentalen Prinzipien dienen als strategischer Kompass, um einerseits die wohnungspolitischen und sozioökonomischen Zielsetzungen der Stadt Münster zu unterstützen und andererseits die eigene Wettbewerbsfähigkeit und operative Exzellenz zu gewährleisten.

Zur Realisierung dieser strategischen Ziele ist das Unternehmen befugt, Immobilienprojekte in sämtlichen Rechts- und Nutzungsformen zu entwickeln, zu managen, zu bewirtschaften und zu administrieren. Das Leistungsspektrum der Wohn + Stadtbau GmbH umfasst des Weiteren den Akquisitionsprozess von Grundstücken, die Projektentwicklung von Gemeinschaftsanlagen und Gewerbeimmobilien sowie die anschließende Verwaltung als Dienstleistung. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Partizipation an Pilotprojekten und der Revitalisierung denkmalgeschützter Bausubstanz.

Eine weitere Kernaufgabe des Unternehmens besteht in der Portfoliosteuerung mit dem Ziel der Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit der Bestandsimmobilien sowie der Erhaltung und adäquaten Pflege des urbanen Erscheinungsbildes. Die Gestaltung des Wohnumfelds erfolgt unter der Prämisse der Nutzenmaximierung für die Mieterschaft der Wohn + Stadtbau GmbH. Gegenüber ihren Stakeholdern im Bereich der Wohnungsnachfrage positioniert sich das kommunale Wohnungsunternehmen als Dienstleister, dessen ausgeprägte Serviceorientierung maßgeblich zur Kundenzufriedenheit beiträgt. Der Umweltschutz genießt einen hohen Priorisierungsgrad sowohl in der Neubautätigkeit als auch in der Bestandsbewirtschaftung und der energetischen Ertüchtigung des Wohnungsportfolios. Der angestrebte Wohnstandard soll gesundes Wohnen gewährleisten und gleichzeitig die heterogenen Wohnbedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen adäquat berücksichtigen und befriedigen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Wohn + Stadtbau GmbH gegenüber der Stadt als Gesellschafterin, den Bürgerinnen und Bürgern, den Kunden und Kundinnen sowie den Mitarbeitenden ein hohes Maß an Verantwortung. Als Mitglied des städtischen Unternehmensverbundes steht die Gesellschaft mit in der finanziellen Gesamtverantwortung der Stadt.

Der öffentliche Zweck der Gesellschaft ist damit auch im Berichtsjahr 2024 erreicht worden.

Münster, den 31.03.2025



Stefan Wismann