

Lagebericht 2025 der

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 Prozent. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

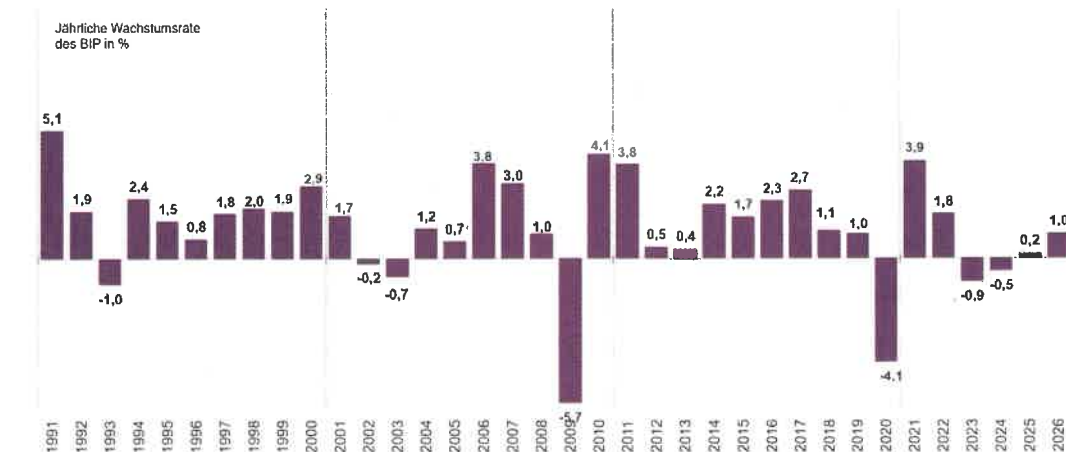
Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 Prozent im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 Prozent für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 Prozent beziehungsweise 2,9 Prozent. In Frankreich (+0,7 Prozent) und in Italien (+0,4 Prozent) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 Prozent). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 Prozent und in der Volksrepublik China um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

¹ Quelle: GdW – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/ 2026

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2026



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

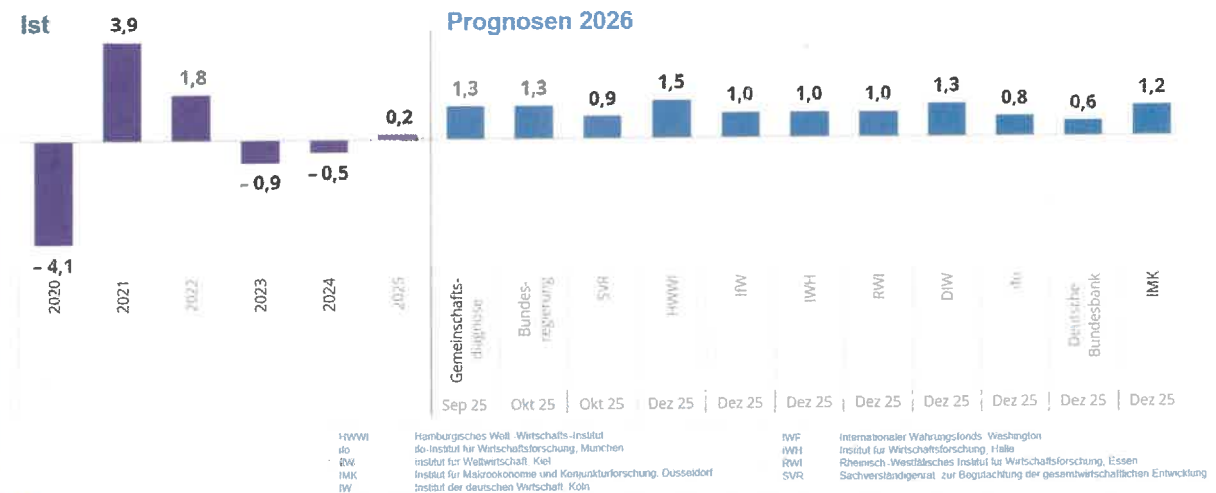
Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2026, Schätzung ab 2021; der Prognosehorizont ist in der Grafik nicht dargestellt.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Prognosen für 2026 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 Prozent bis 1,5 Prozent.

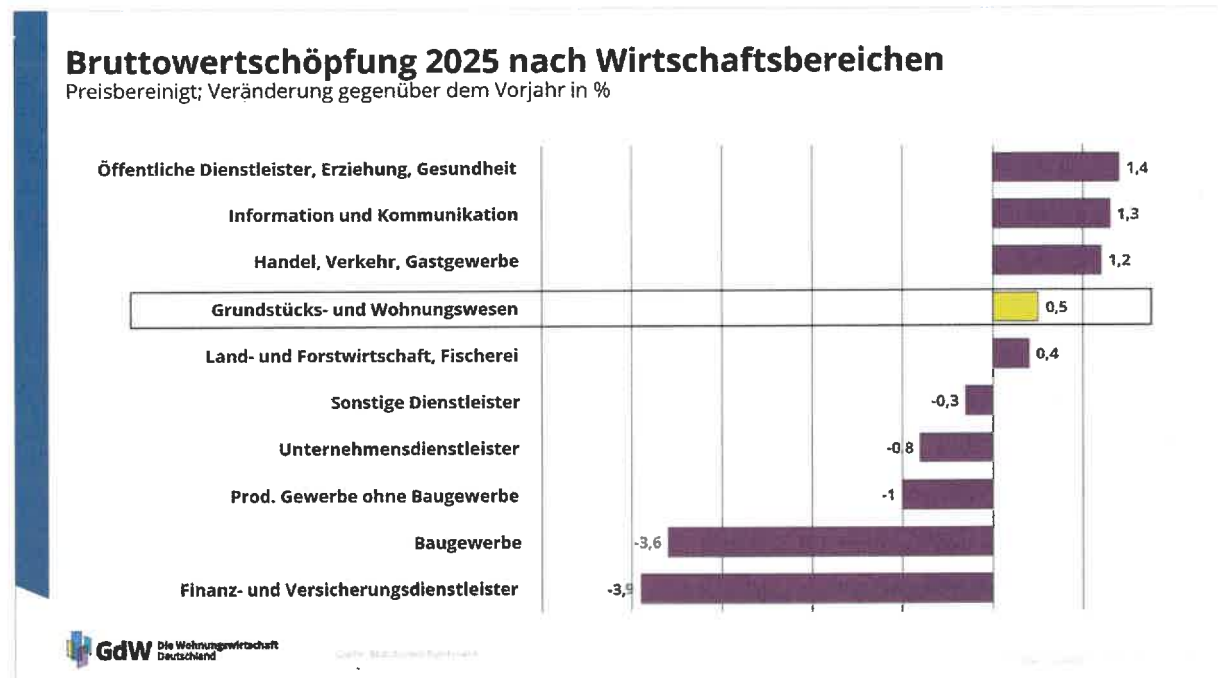
Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter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

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Immobilienmarkt Deutschland

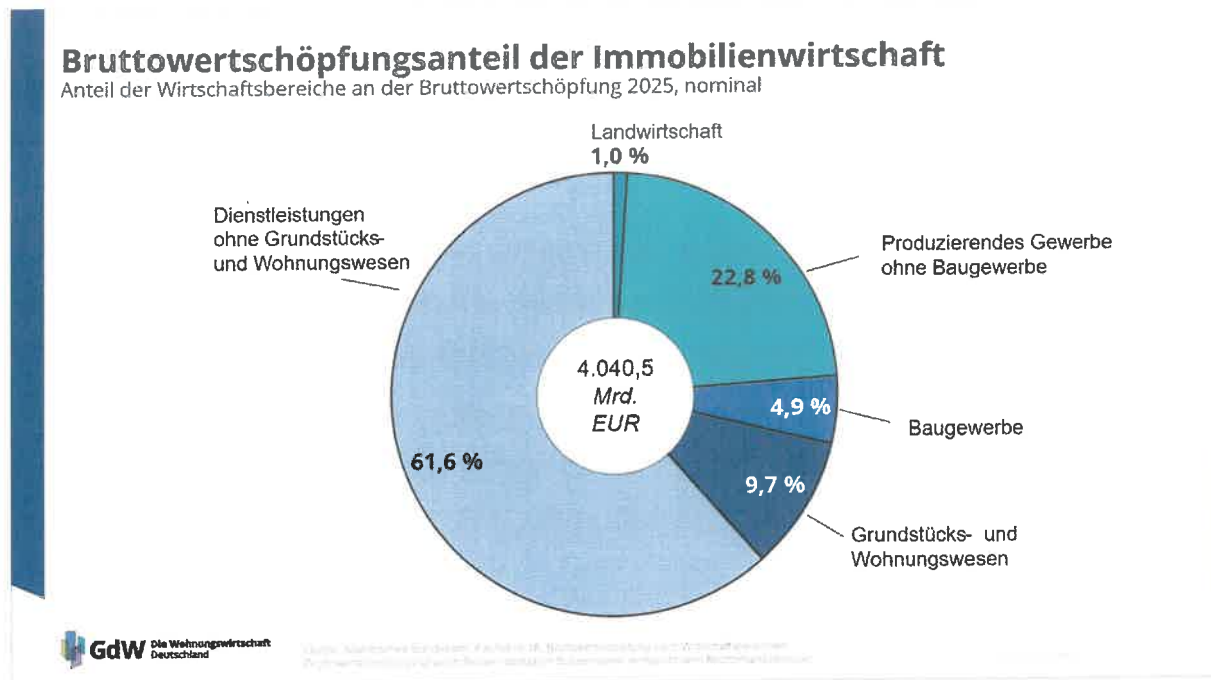
Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 Prozent und die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.



Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

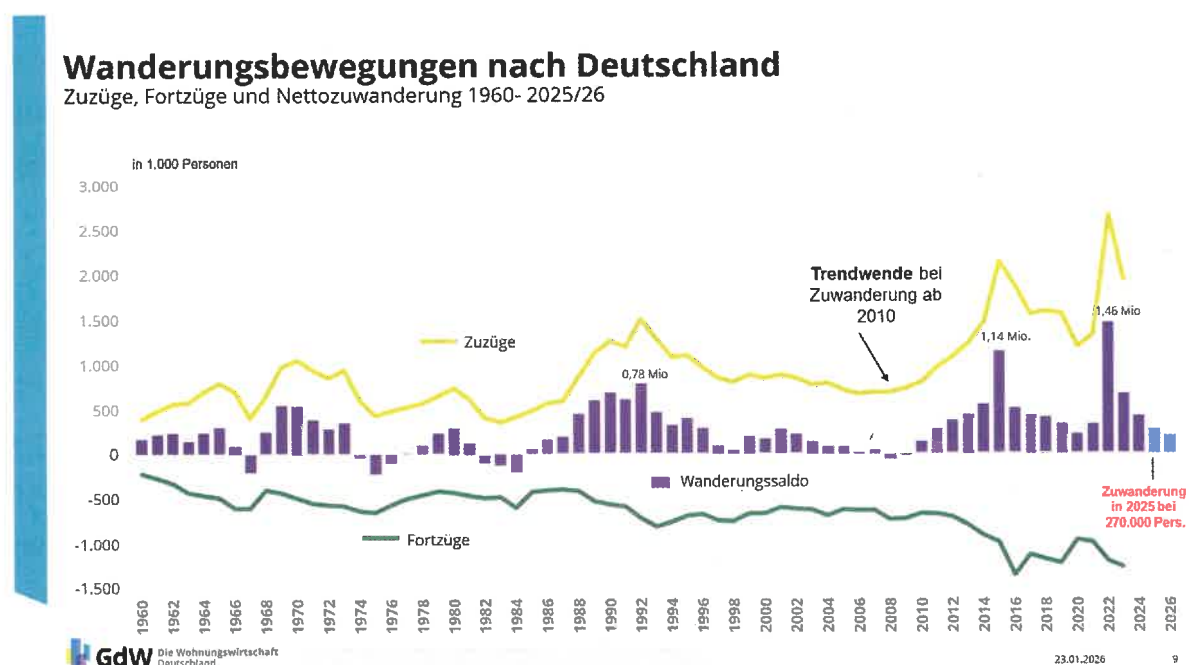
Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 Prozent). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 Prozent) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 Prozent).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 Prozent. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.



Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 Prozent der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 Prozent.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 Prozent

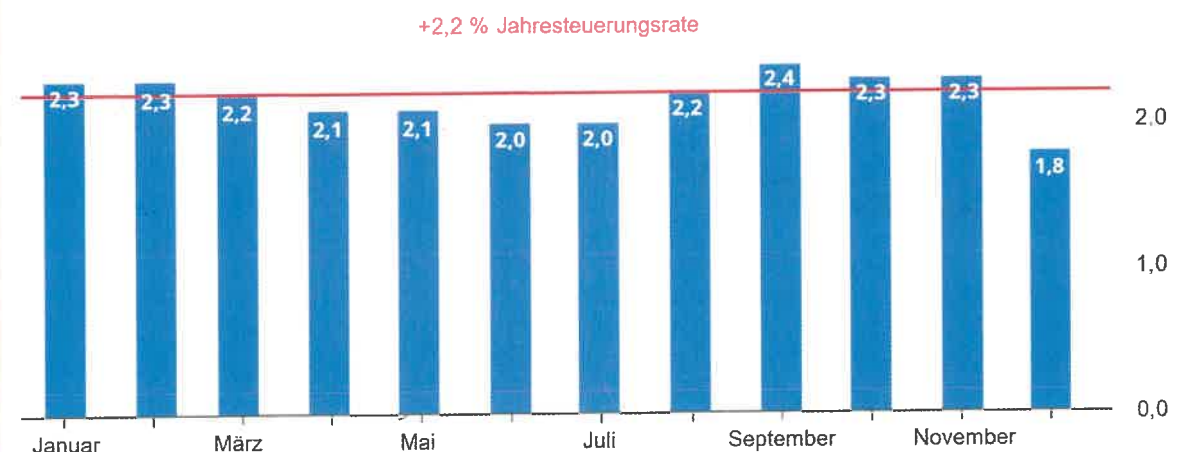
Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 Prozent.

Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 Prozent.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

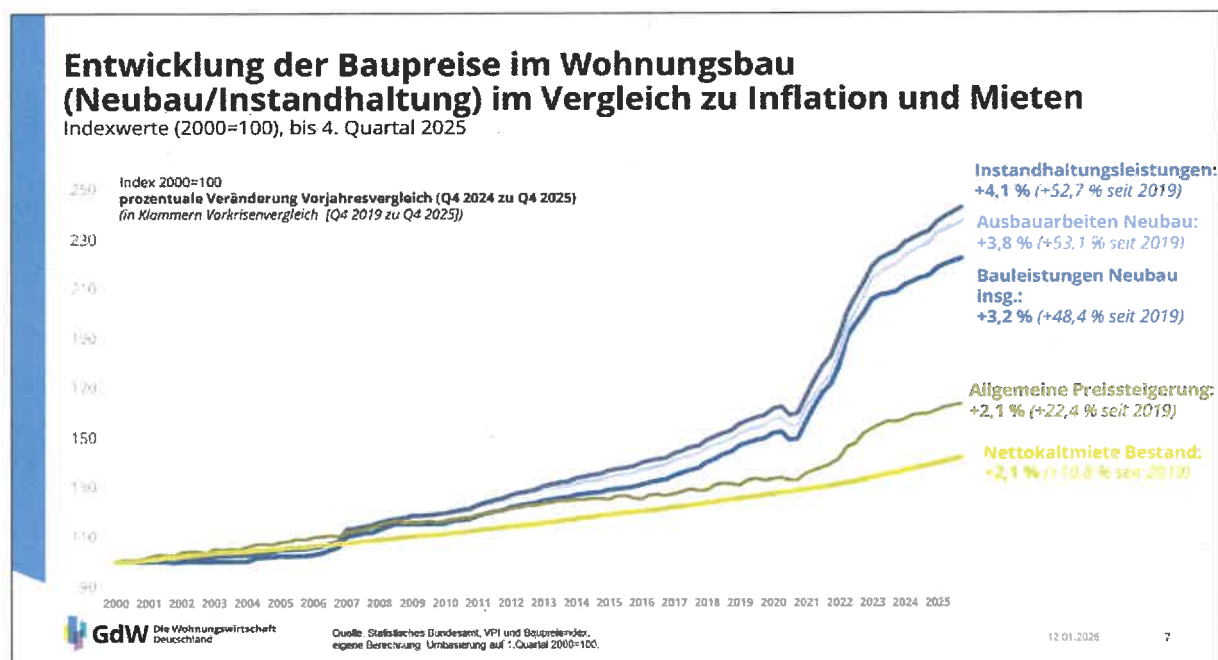
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



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 2025 um gut 48 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 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 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 Prozent zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 Prozent. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 Prozent.

Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 Prozent zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 Prozent. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 Prozent weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 Prozent an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 Prozent zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 Prozent, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 Prozent teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 Prozent und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 Prozent. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

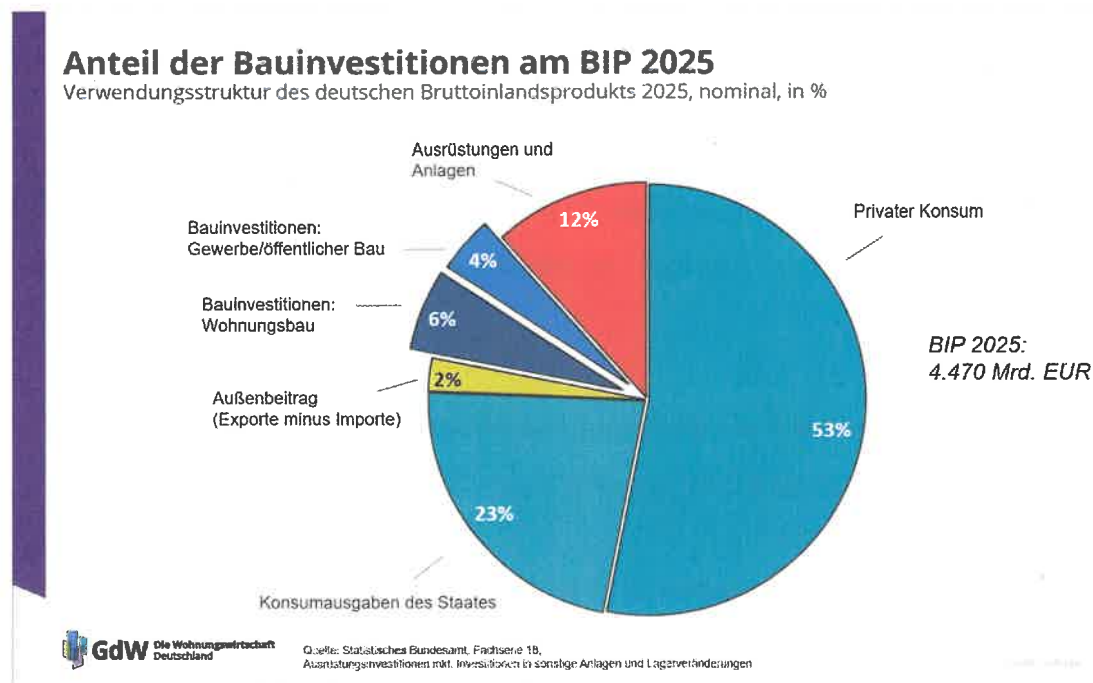
Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 Prozent). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 Prozent gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 Prozent spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 Prozent). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

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



Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 Prozent und 2027 um rund 3,4 Prozent ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 Prozent und 2027 stärker um etwa 2,5 Prozent zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare 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 fast 20 Prozent unter dem Spitzenwert von 2020.

Ausschlaggebend ist hier 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.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 Prozent mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 Prozent gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 Prozent gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

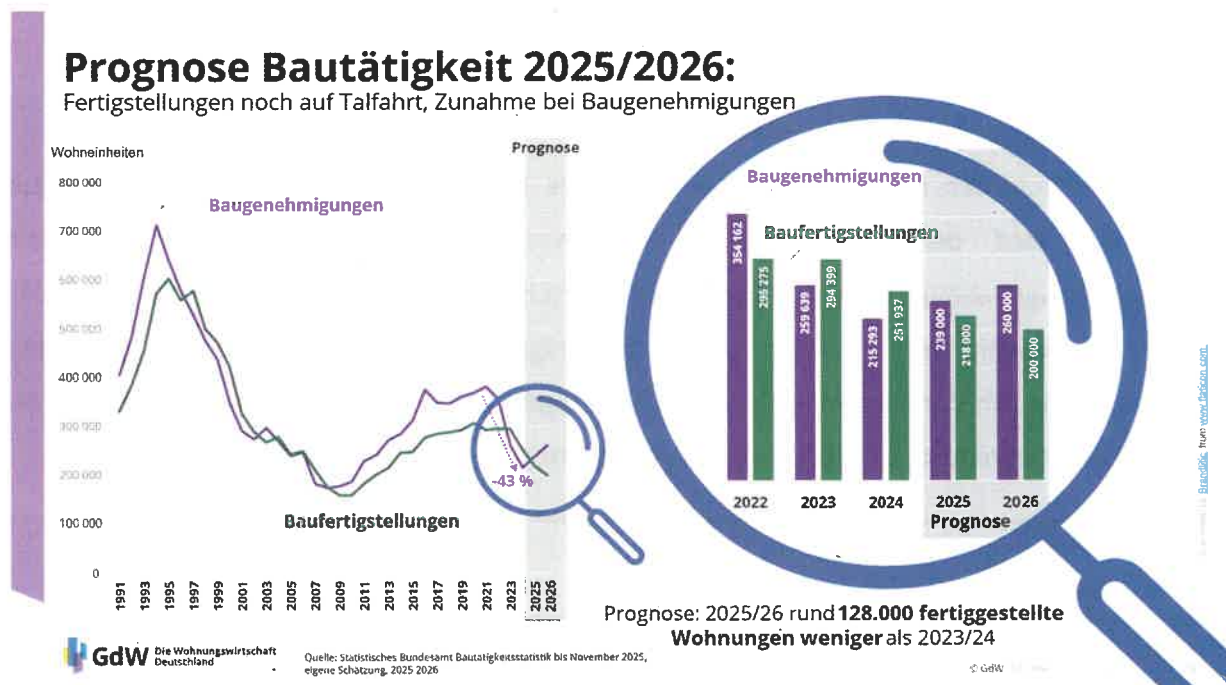
Baugenehmigungen

	2024	2025*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitra- um
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0Prozent
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5Prozent
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6Prozent
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2Prozent
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0Prozent
davon: Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5Prozent
Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9Prozent

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

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 Prozent) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 Prozent).

Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 Prozent). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 Prozent. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 Prozent. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. 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 und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Trotz volatiler Marktlage für Eigenheime weiterhin steigende Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von Münster²

Im Jahr 2025 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Münster bei 320.728 Personen. Gegenüber dem Vorjahr 2024 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang von -0,6 Prozent zu verzeichnen. Nachdem die Bevölkerung in den letzten Jahren stetig angestiegen ist, ist erstmals ein Bevölkerungsverlust festzustellen. Dieser Rückgang ist auf die Bereinigung im Melderegister 2025 zurückzuführen. Im vergangenen Jahr wurde im Zuge der Bundestags- und Kommunalwahlen mehr Einträge im Melderegister identifiziert, die berichtigt wurden.

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2025 bei 5,0 Prozent, was einer Veränderung von -0,1 Prozentpunkten zum Vorjahr (2024: 5,1 Prozent) entspricht³.

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in bestimmten Segmenten an Dynamik verloren. Für freistehende Einfamilienhäuser sind Preisrückgänge festzustellen und für Eigentumswohnungen sind die Preise annähernd konstant geblieben, während die Preise für Mietwohnungen weiterhin angestiegen sind und für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser, nach Preisrückgängen in den letzten Jahren, erstmals wieder Preisanstiege zu verzeichnen sind. Gegenüber 2021 mussten die Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäuser weiterhin Preisrückgänge hinnehmen, während in den letzten fünf Jahren in den Segmenten des Geschosswohnungsbau sowie bei den Reihenhäusern teils sehr deutliche Preisanstiege vorhanden sind. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 3,8 Prozent, der mittlere Angebotspreis liegt zuletzt bei 13,80 Euro / m².

Gegenüber 2021 liegt ein Preissprung von 16,6 Prozent vor. Bei Eigentumswohnungen liegt mit 1,1 Prozent dieser Preissprung im Vergleich auf einem deutlich geringeren Niveau, damit fällt der Preisanstieg auch im Vergleich zum vergangenen Geschäftsbericht deutlich schwächer aus. Die

² Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

jährliche Steigerungsrate liegt mit 1,7 Prozent ebenfalls deutlich unter dem Niveau des vergangenen Geschäftsberichtes. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.846 Euro / m². Bei Eigenheimen ist ein Preisrückgang gegenüber 2021 von -6,5 Prozent zu verzeichnen, die jährliche Preisabnahme liegt bei -2,6 Prozent. Bei Doppelhaushälften liegt der Preisrückgang gegenüber 2021 bei -5,0 Prozent, bei Reihenhäusern hingegen ist ein leichter Preisanstieg von 1,6 Prozent festzustellen. Die jährliche Wachstumsrate liegt bei Doppelhaushälften bei -0,6 Prozent und bei Reihenhäusern bei 5,2 Prozent. Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in den Eigenheimsegmenten zeigt, wie volatil der Wohnungsmarkt noch immer ist und wie stark der Markt der Eigenheime – unter anderem aufgrund der gestiegenen Baukosten und Bauzinsen – in den letzten Jahren eingebrochen ist. Es ist jedoch auch festzustellen, dass diese Entwicklung sich zuletzt wieder leicht entspannt hat. Im Segment der Reihenhäuser ist zu konstatieren, dass der aktuelle mittlere Angebotspreis bei 552.650 Euro liegt. Die Kaufpreise von Doppelhaushälften belaufen sich aktuell auf 609.332 Euro, die von Eigenheimen auf 641.129 Euro.

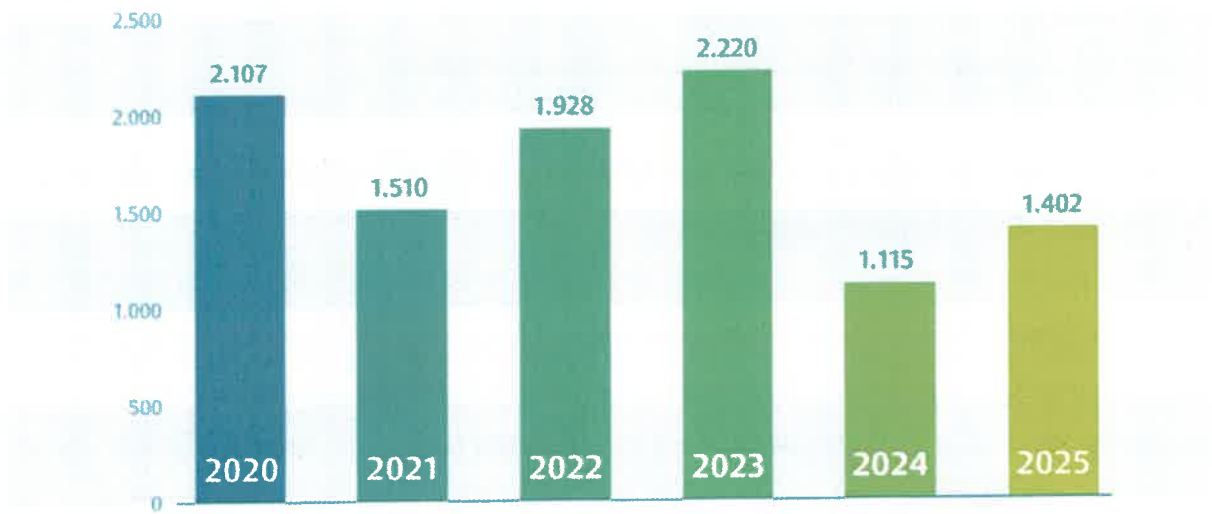
Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser gestiegen, während sie für Eigenheime gesunken sind. Im Segment der Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr das Preisniveau annähernd konstant geblieben, während für Mietwohnungen ebenfalls Preisanstiege festzustellen sind. Insgesamt zeigt sich, dass der Münsteraner Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt gilt.

Die Bauintensität in Münster liegt 2024 bei 1.115 Wohnungen und ist somit niedriger als die Zahlen der letzten Jahre. Im Vergleich wurden im Jahr 2023 2.220 Wohnungen fertiggestellt. 2024 wurden demnach 1.105 Wohnungen (ca. -49,8 Prozent) weniger fertiggestellt als im Jahr zuvor.

In Münster sind im vergangenen Jahr deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt worden als 2024³. Insgesamt entstanden 1.402 neue Wohnungen – knapp 26 Prozent mehr als im Vorjahr. Das zeigt die aktuelle Baustatistik für 2025 der städtischen Statistikdienststelle im Stadtplanungsamt. Nach einem deutlichen Rückgang von 2023 (2.220 fertiggestellte Wohnungen) auf 2024 (1.115), deuten die Daten für das Jahr 2025 damit auf eine Erholung der Fertigstellungszahlen hin. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg sogar auf das zweithöchste Niveau zwischen 2020 und 2025 an: 1.831 Wohnungen wurden 2025 genehmigt, im Jahr zuvor waren es 1.524 – ein Plus von rund 20 Prozent. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 war die Zahl der Genehmigungen nur 2021 (3.277) höher.

³ Quelle: Statistikdienststelle Münster

Zahl der in Münster fertiggestellten Wohnungen pro Jahr (2020 bis 2025)



Grafik: Stadt Münster

Im Berichtszeitraum lag der Bauüberhang in Münster – also Wohnungen, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind – bei insgesamt 4.154 Wohnungen. Davon befanden sich bereits 1.583 Wohnungen im Bau – etwa 38 Prozent des gesamten Bauüberhangs. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen war bereits rohbaufertig (788).

Die 2025 fertiggestellten Wohnungen verteilten sich unterschiedlich auf die Stadtbezirke. Mit 395 Wohnungen entfiel der größte Anteil auf den Bezirk Mitte. In den Außenbezirken wurden 382 Wohnungen im Westen, 263 im Südosten, 151 in Hilstrup, 122 im Norden und 89 im Osten fertiggestellt. Besonders viele Wohnungen entstanden in den Stadtteilen Gievenbeck (291), Gremmendorf-West (165) und Coerde (71).

Von den 1.402 fertiggestellten Wohnungen waren 1.197 Neubauten, 205 entstanden durch Umbaumaßnahmen. Im Neubau entfielen 1.060 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und 137 auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei den 2025 genehmigten Wohnungen handelte es sich überwiegend um Neubauten (1.475). 356 der genehmigten Wohnungen sollen durch den Umbau bestehender Gebäude entstehen.

Das Unternehmen

Unternehmensperformance

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat im Geschäftsjahr 2025 das Bauprogramm erfüllt und umfangreiche Modernisierungen im Wohnungsportfolio nach den bewährten Grundsätzen der Ökonomie und Ökologie durchgeführt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5,6 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau GmbH das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Das Investitionsvolumen inklusive Kleininstandhaltung in den eigenen Bestand betrug 2025 rund 16,0 Mio. Euro und lag damit 5,96 Prozent über dem Vorjahr. Die wesentlichen Investitionen wurden für die energetische Modernisierung des Bestands getätigt. Im Neubausegment wurden insgesamt 40,1 Mio. Euro eingesetzt, davon sind 33,9 Mio. Euro in das Anlagevermögen und 6,2 Mio. Euro in das Umlaufvermögen eingeflossen.

Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur

Die Zufriedenheit und das hohe Engagement der Mitarbeitenden bilden das Fundament für die nachhaltige Leistungsfähigkeit des kommunalen Wohnungsunternehmens. Um auch in einem dynamischen Marktumfeld ein motivierendes Arbeitsumfeld zu gewährleisten, wird konsequent auf gezielte Weiterbildungsmaßnahmen, flexible Arbeitszeitmodelle und eine transparente Kommunikationskultur gesetzt.

Ein zentraler Baustein der Unternehmensphilosophie ist die ganzheitliche Förderung des Wohlbefindens. Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Fokus durch spezifische Gesundheitsinitiativen weiter geschärft. So widmete sich der jährliche Gesundheitstag dem Schwerpunktthema „Ernährung und Gehirn“. Die Teilnehmenden erhielten wertvolle Einblicke in innovative Ernährungsstrategien, die nicht nur die physische Vitalität steigern, sondern auch die kognitive Leistungsfähigkeit und mentale Resilienz im Arbeitsalltag nachhaltig unterstützen.

Ergänzend zu diesen präventiven Maßnahmen wurde im Berichtszeitraum eine betriebliche Krankenversicherung (bKV) eingeführt. Diese Zusatzleistung unterstreicht die Wertschätzung gegenüber der Belegschaft und ermöglicht den Mitarbeitenden den exklusiven Zugang zu einer Vielzahl hochwertiger Gesundheitsleistungen. Damit erweitern wir das Versorgungsspektrum signifikant über die Regelleistungen der gesetzlichen Krankenkassen hinaus und leisten einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Gesunderhaltung der Teams. So werden Voraussetzungen geschaffen, um die anspruchsvollen Ziele der kommenden Jahre erfolgreich zu realisieren.

Die Wohn + Stadtbau GmbH beschäftigte zum Bilanzstichtag 137 Mitarbeitende und verzeichnet damit eine Steigerung um 2,24 Prozent zum Vorjahr. Von der Mitarbeiterschaft sind 54,01 Prozent Frauen und 45,99 Prozent Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 5,84 Prozent. Aufgrund der erhöhten Mitarbeiterzahl stieg der Personalaufwand um 719 T€.

Verschmelzung der Wohnungsgesellschaft Große Lötten mbH

Im Berichtszeitraum vollzog die Wohn + Stadtbau GmbH einen wesentlichen Schritt zur Straffung der Konzernstruktur. Die bisherige 100-prozentige Tochtergesellschaft, die Wohnungsgesellschaft Große Lötten mbH (WGL), für die die Muttergesellschaft bislang als Geschäftsbesorgerin fungierte, wurde erfolgreich auf die Wohn + Stadtbau GmbH verschmolzen.

Die WGL wurde im Jahr 2005 mit dem spezifischen Auftrag gegründet, die Wohnraumsituation im Wohngebiet „Osthuesheide“ in Münster-Angelmodde nachhaltig zu verbessern. Das Portfolio umfasste zuletzt 86 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten innerhalb einer Eigentümergemeinschaft von insgesamt 128 Wohnungen. Durch das kontinuierliche Engagement der WGL konnte das Quartier in den vergangenen Jahren sozial stabilisiert werden.

Mit dem rechtskräftigen Abschluss eines langjährigen Gerichtsverfahrens im Jahr 2023 entfiel die Notwendigkeit, die WGL als eigenständige Rechtseinheit fortzuführen. Die Verschmelzung wurde im Berichtsjahr rechtlich vollzogen und die Gesellschaft konsequent aus dem Handelsregister gelöscht. Durch diese Maßnahme werden interne Verwaltungsprozesse optimiert und Synergieeffekte innerhalb der Unternehmensgruppe gehoben, während die Bestandsbewirtschaftung in Münster-Angelmodde nahtlos durch die Wohn + Stadtbau GmbH fortgeführt wird.

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

2025 wurden insgesamt 283 Einheiten von der Wohn + Stadtbau GmbH gebaut. Dabei handelt es sich um 77 öffentlich geförderte, 195 frei finanzierte Wohnungen und 11 Eigentumswohnungen. Außerdem wurden 2 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Am 31.12.2025 befanden sich 8 Projekte im Bau und 18 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen:

Projekt	Wohneinheiten			Gewerbe	Gesamt	Kita-Gruppen	PKW Stellplätze/ Garagen	Grundstücke
	ö. g.	f. f.	ETW					
York-Quartier C 3 / Sussexweg 2 - 14 / Kentweg 5 - 11		38			38		0	
York-Quartier C 4 / Sussexweg 16, 18/ Kentweg 13, 15		51			51		0	
York-Quartier C 7 / Surreyweg 2 - 6 / Norfolkweg 5, 7		57			57		0	
York-Quartier C 7 / Norfolkweg 1, 3		8		1	9	4	0	
Oxford Quartier N13 / Gumprechtstraße 34, 36	11	19		1	31	5	18	
Gescherweg 77, 85, 87 (öff.gef.)	39				39		0	
Gescherweg 79, 81, 83 (freifin.)		22			22		49	
Moldrickx Grundstück 10 / Moldrickx-Allee 6	15				15		8	
Moldrickx Grundstück 11 / Moldrickx-Allee 47			11		11		13	
Moldrickx Grundstück 12 / Moldrickx-Allee 43, 43 a, 43 b, 45	12				12		7	
Summe	77	195	11	2	285	9	95	0

Im Bau befindlich:

Projekt	Wohneinheiten			Gewerbe	Gesamt	Kita-Gruppen	PKW Stellplätze/ Garagen	Grundstücke
	ö. g.	f. f.	ETW					
Erschließung Kirschgarten	0	0	0		0			
Kirschgarten unbebaute Grundstücke GS 2, 3, 4	0	0	0		0		0	14
York-Quartier C 9 / Norfolkweg 2, 4, 4a / Wiltshireweg 1, 3, 3a			34		34		0	
Moldrickx Grundstück 4 / Moldrickx-Allee 5, 7			15		15		15	
Moldrickx Grundstück 5 / Moldrickx-Allee 11, 13		10		1	11		11	
Moldrickx Grundstück 1 / Monastirplatz 1, 3		6		2	8		11	
Moldrickx Grundstück 2+3 / Monastirplatz 5 ff Moldrickx-Allee 3 ff	22				22		8	
Moldrickx Grundstück 6 / Monastirplatz 2, 4	13			1	14		4	
Summe	35	16	49	4	104	0	49	14

*Eine Gewerbeeinheit kann aus mehreren Kita-Gruppen bestehen.

In Planung:

Projekt	Wohneinheiten			Gewerbe	Gesamt	Kita-Gruppen	PKW Stellplätze/ Garagen	Grundstücke
	ö. g.	f. f.	ETW					
Alte Mauritzschule / Warendorfer Str. 66		12		1	13	3	N.N.	
Oxford-Quartier B2 / Meta-Seelig-Weg, Simonsplatz	25	35			60		N.N.	
Kirschgarten 1BA Haus 6A&B / Wiggersbusch 42, 44, 46, 48		6			6		6	
Kirschgarten 1BA Haus 10A / Wiggersbusch 40		12			12		6	
Kirschgarten 1BA Haus 10B / Wiggersbusch 38	12				12		6	
Kirschgarten 1BA Haus 16A / Wiggersbusch 26, 28, 30, 32, 34, 36	2	4			6		6	
Kirschgarten 1BA Haus 16B / Wiggersbusch 2, 4, 6, 8, 10, 12	2	4			6		6	
Kirschgarten 1BA Haus 17 / Wiggersbusch 14, 16, 18, 20, 22, 24		6			6		6	
Kirschgarten 2BA Haus 08 / Am Heimathaus 12 + 14, 16 + 18		14		1	15		17	
Kirschgarten 2BA Haus 09 / Am Heimathaus 40, 42, 44, 46	25	14			39		32	
Kirschgarten unbebaute Grundstücke GS 11, 12 C&D, 14	0	0	0		0		N.N.	16
Am Dornbusch Kita & Wohnen ög	33			1	34	2	20	
Am Dornbusch RH ög	8				8		N.N.	
Albachten 1 - MFH ff.		12			12		11	
Albachten 2, 3, 4 - MFH ög.	44				44		24	
Albachten 5 - Kita + MFH ff.		4		1	5	6	9	
Albachten 5a - RH ög.	6				6		N.N.	
Albachten 6 - Kita + Gew. + MFH ff.	6	22		2	30	5	N.N.	
Summe	163	145	0	6	314	16	149	16

*Eine Gewerbeeinheit kann aus mehreren Kita-Gruppen bestehen.

Projektentwicklung und Realisierung für Dritte

Die Baubetreuung eines Wohngebäudes für die Sparkasse Münsterland Ost wurde im Jahr 2025 planmäßig fortgeführt. An der Grevener Straße entstehen neun frei finanzierte Wohnungen, die im Frühjahr 2026 übergeben werden.

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

Bestandsmanagement

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

Am 31.12.2025 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	7.178	2.931	4.247
Fremd verwaltet	942	381	561
Gesamt	8.120	3.312	4.808
Gewerbe			
Eigener Besitz	155	1	154
Fremd verwaltet	29		29
Gesamt	184	1	183
Garagen / Stellplätze			
Eigener Besitz	4.324		
Fremd verwaltet	455		
Gesamt	4.779		
Stellplätze Fahrräder			
E-Bike-Stellplätze	471		
Lastenrad-Stellplätze	51		
Fahrradstellplätze	20		
Gesamt	542		
WEG			
Wohnungen	814		
Garagen / Stellplätze	396		

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau GmbH ist zum 31.12.2025 um 5,51 Prozent zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 272 Wohnungen, die Vermietung der ursprünglich zum Verkauf vorgesehenen 18 Wohnungen auf dem Baufeld York C6 sowie die Verschmelzung mit der Wohnungsgesellschaft Große Lodden (86 Wohnungen) und der Zusammenlegung von zwei Bestandswohnungen erhöhte sich der Wohnungsbestand von 6.803 auf 7.178 Einheiten.

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen stieg infolge von Neubauten um 77 Einheiten. Ergänzend wurden 18 Wohnungen modernisiert, während 5 Einheiten aus der Mietpreisbindung ausgeschieden sind.

Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 495.938 m², die Durchschnittsgröße lag bei 67,80 m².

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg im Jahr 2025 im Durchschnitt um 3,69 Prozent auf 7,02 Euro (Vj: 6,77 Euro). Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubauzugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum Stichtag 31.12.2025 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 7,17 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 31.12.2025 befanden sich 28 Wohnungen fluktuationsbedingt in der Neuvermietung. Von den 28 Einheiten standen zum Berichtsstichtag 9 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 1,16 Prozent. Die Fluktuationsquote ist im Jahr 2025 von 5,20 Prozent auf 4,95 Prozent gesunken.

Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau GmbH verzeichnete einen Zugang von 4 Einheiten, davon 2 Einheiten durch Neubau (Kitas) und 2 Gewerbeeinheiten aufgrund der Verschmelzung mit der Wohnungsgesellschaft Große Lodden. Der Markt der Gewerbeobjekte stagnierte im Jahr 2025. 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 im Jahr 2025 um 4,58 Prozent gestiegen und lag bei 10,73 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 2025 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 30,31 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Immobilien-service fremder Bestand

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten verwaltet die Wohn + Stadtbau GmbH 47 Eigentümergeinschaften nach WEG. Am 31.12.2025 befanden sich 814 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:

	2025	2024
Eigenkapitalquote	25,3 Prozent	23,7 Prozent
Sollmieten	47.931 T€	44.028 T€
Ø Sollmiete je m² Wohnfläche Mietwohnungen	7,02 €	6,77 €
Instandhaltung und Modernisierung	16.005 T€	15.082 T€
je m² Wohn-/Nutzfläche	30,31 €	30,13 €

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 2025 ergab sich insbesondere aus der Modernisierung und energetischen Sanierung. Das Volumen der energetischen Maßnahmen betrug insgesamt 8,7 Mio. Euro.

Zudem wurde die Wohnumfeld-Qualität der Bewohnenden beispielsweise durch die Erneuerung von Hauseingangs- und Wohnungstüren, dem Bau von Fahrradgaragen und die Neugestaltung der Außenanlagen und die Sanierung von Treppenhäusern wesentlich verbessert.

Umweltbezogene Angaben

Geschäftsverlauf:

Die Wohn + Stadtbau hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an zahlreichen Gebäuden Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Diese Maßnahmen umfassten unter anderem den Austausch von Fenstern, den Einbau von energetisch hochwertigen Haustüren, Fassaden- und Dachflächendämmung sowie den Einbau von Wärmepumpen und den Anschluss an das Fernwärmenetz. Darüber hinaus wurden auf den Dächern in Kooperation mit den Stadtwerken Münster Photovoltaik-Anlagen installiert. Je nach energetischem Zustand der Gebäude wurden unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt.

Soll-Ist-Vergleich:

Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Aufgrund von Restarbeiten werden einzelne Maßnahmen erst in Q1 2026 vollends abgeschlossen sein.

Prognosebericht:

Gemäß nationaler und internationaler Klimapolitik hat die Wohn + Stadtbau einen internen Klimapfad zur Reduktion der Treibhausgase erarbeitet aus dem sich jahresspezifische CO₂-Minderungsmaßnahmen für den Gebäudebestand ableiten lassen, welche für das nächste Geschäftsjahr vorrangig den Umbau auf Fernwärme beinhalten werden. Für 2026 sind dabei Investitionen in Höhe von 13,8 Mio. € für energetische Maßnahmen unseres Gebäudebestands geplant.

Ertragslage

	2025		2024		Änderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Bestandsänderungen	68.122	77,9	66.674	82,8	1.448
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsänderungen	14.598	16,7	10.110	12,6	4.488
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit einschließlich Bestandsänderungen	1.196	1,4	1.298	1,6	- 102
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen einschließlich Bestandsänderungen	28	0,0	22	-	6
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.510	1,7	1.288	1,6	222
Gesamtleistung	85.454	97,7	79.392	98,6	6.062
Andere betriebliche Erträge	1.991	2,3	1.099	1,4	892
Betriebsleistung	87.445	100,0	80.491	100,0	6.954
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	36.867	42,2	35.064	43,6	1.803
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.516	14,3	6.831	8,5	5.685
Übrige Aufwendungen	5	0,0	25	-	- 20
Personalaufwand	8.967	10,3	8.247	10,2	720
Abschreibungen	14.845	17,0	13.684	17,0	1.161
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.562	4,1	2.976	3,7	586
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.828	5,5	4.309	5,4	519
Aufwendungen für die Betriebsleistung	81.590	93,3	71.136	88,4	10.454
Betriebsergebnis	5.855	6,7	9.355	11,6	- 3.500
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 75		46	-	121
Neutrales Ergebnis	1.439		1.097		342
Ergebnis vor Ertragsteuern	7.219		10.498		- 3.279
Ertragsteuern	- 1.586		- 1.959		373
Jahresüberschuss	5.633		8.539		- 2.906

Spartenergebnisse

	2025		2024		Änderung
	T€		T€		T€
Bewirtschaftungstätigkeit	4.692		6.993	-	2.301
Mietwohnungsbau und Modernisierung	- 336	-	854		518
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.257		2.846	-	1.589
Betreuungstätigkeit	305		460	-	155
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	- 63	-	90		27
Betriebsergebnis	5.855		9.355		- 3.500

Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Änderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
lang- und mittelfristig					-
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,0	-1
Sachanlagen	596.874	91,2	557.421	91,9	39.453
Finanzanlagen	137	0,0	4.468	0,7	-4.331
	597.011	91,2	561.890	92,6	35.121
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rechnungsabgrenzungsposten	716	0,1	684	0,1	32
	716	0,1	684	0,1	32
mittelfristig					
Forderungen aus Verkauf	175	0,0	546	0,1	-371
Verkaufsgrundstücke	22.210	3,4	16.509	2,7	5.701
	22.385	3,4	17.055	2,8	5.330
kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. a. Vorräte	17.541	2,7	19.575	3,2	-2.034
Flüssige Mittel	10.574	1,6	5.167	0,9	5.407
übrige Aktiva	6.259	1,0	2.160	0,4	4.099
	34.374	5,3	26.902	4,5	7.472
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	654.486	100,0	606.531	100,0	47.955

Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Änderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	7.000	1,1	7.000	1,1	0
Kapitalrücklage	46.245	7,1	27.677	4,6	18.568
Gewinnrücklagen	106.531	16,3	100.392	16,6	6.139
Jahresüberschuss	5.633	0,9	8.539	1,4	-2.906
	165.409	25,3	143.608	23,7	21.801
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rückstellungen	1.117	0,2	1.150	0,2	-33
Darlehensverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen	415.029	63,4	391.082	64,5	23.947
Rechnungsabgrenzungsposten	40.960	6,3	36.094	5,9	4.866
	457.106	69,8	428.326	70,6	28.780
kurzfristig					
Rückstellungen	2.831	0,4	6.545	1,1	-3.714
Erhaltene Anzahlungen	21.039	3,2	20.764	3,4	275
übrige Verbindlichkeiten	8.101	1,2	7.288	1,2	813
	31.971	4,9	34.597	5,7	-2.626
Gesamtkapital/Bilanzsumme	654.486	100,0	606.531	100,0	47.955

Finanzlage

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

	2025	2024
	T€	T€
Jahresüberschuss	5.633	8.539
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.845	13.684
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-33	-14
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-1.590	-1.497
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	29	25
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	105	-329
= Cashflow	18.989	20.408
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10	7
Ab-/Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	371	1.459
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	2.280	-2.624
Ab-/Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	0	-2.639
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	-2.691	2.711
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.939	19.322
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	38	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-37.512	-48.333
Einzahlungen auf Finanzanlagen	31	29
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-37.443	-48.304
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	43.463	38.035
Planmäßige Tilgungen	-10.999	-10.489
Rückzahlungen von Darlehen	-2.497	0
Auszahlung für Dividenden	-2.400	-3.557
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	27.567	23.989
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.063	-4.993
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	4.900	9.893
Übernahme Flüssige Mittel im Rahmen der Verschmelzung	168	0
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	5.068	9.893
= Finanzmittelbestand am 31.12.	14.131	4.900

Chancen- und Risikobericht

Transparenz schafft Vertrauen: Die Wohn + Stadtbau GmbH steuert Risiken aktiv und systematisch. Die umfassende Berichterstattung analysiert fortlaufend Marktveränderungen, Objektdaten und Finanzierungsrisiken. Monatliche Reportings stellen sicher, dass die Geschäftsführung jederzeit auf steuerungsrelevante Kennzahlen zugreifen kann. Durch diesen Fokus auf Früherkennung und definierte Gegensteuerungsprozesse werden strategische Handlungsfreiheit gewahrt und der nachhaltige Unternehmenserfolg gesichert.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor.

Die Compliance-Richtlinien der Wohn + Stadtbau GmbH basieren auf dem Public Corporate Governance Kodex der Stadt Münster. Dieser definiert die wesentlichen Beteiligungsgrundsätze sowie die Rahmenrichtlinien für eine verantwortungsvolle Unternehmenssteuerung. Mit Beschluss der Gesellschafterin vom Dezember 2024 trat eine aktualisierte Fassung des „Münsteraner Kodex für gute Unternehmensführung“ in Kraft, die seit dem Geschäftsjahr 2025 verbindlich angewendet wird.

Zur praktischen Umsetzung im Unternehmen wurden diese übergeordneten Regeln spezifiziert und im Compliance-Handbuch der Wohn + Stadtbau GmbH festgeschrieben. Dieses Handbuch enthält die verbindlichen Grundsätze für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Handeln aller Organe, der Geschäftsführung sowie der Mitarbeitenden. Die Vorgaben sind für alle Beschäftigten über das Intranet zugänglich. Die aktuellste Fassung des Handbuchs, welche die Neuerungen des Münsteraner Kodex berücksichtigt, ist seit Januar 2025 in Kraft.

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 August 2025 die Bereiche Compliance und Hausbewirtschaftung untersucht. Das Ergebnis des Revisionsauftrags zeigt, dass in den geprüften Bereichen bereits zentrale Strukturen und Prozesse etabliert sind. Im Bereich Compliance besteht ein umfassendes Handbuch mit Richtlinien und Zuständigkeiten, das regelmäßig aktualisiert wird. Auch in der Hausbewirtschaftung sind viele Abläufe digital unterstützt und strukturiert organisiert.

Die Empfehlungen wurden in einem Maßnahmenplan zusammengestellt, werden überprüft und entsprechend umgesetzt und nachgehalten.

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung der Wohn + Stadtbau GmbH wird maßgeblich durch die Stadt Münster als Alleingesellschafterin geprägt. Vorrangiges Ziel ist es, auf wirtschaftlich nachhaltige Weise bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Die Gesellschaft trägt dabei Sorge dafür, die wohnungspolitischen und fiskalischen Zielvorgaben der Gesellschafterin operativ umzusetzen. Zur Sicherstellung eines kontinuierlichen strategischen Dialogs findet einmal jährlich eine Klausurtagung unter Beteiligung des Aufsichtsrats, der Gesellschaftervertreter sowie der Geschäftsführung statt.

Die mittel- und langfristige Unternehmensstrategie wird jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren in einem sogenannten Managementkontrakt (MMK) verbindlich fixiert. Dieses Steuerungsinstrument umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Zielvorgaben. Der aktuelle MMK für die Jahre 2022 bis 2026 sieht unter anderem vor, das Eigenkapital der Gesellschaft durch Grundstückseinlagen im Gesamtwert von 50 Mio. € zu stärken. Im Geschäftsjahr 2025 betrug die Einlage rd. 18,6 Mio. €. Die verbleibenden Grundstücksübertragungen aus dem vereinbarten 50-Millionen-Euro-Paket sowie zusätzliche Übertragungen sind für das Jahr 2026 avisiert. Diese werden konsequent in den im kommenden Jahr neu abzuschließenden Managementkontrakt integriert, um die kontinuierliche Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen.

Grundsätzliche strategische Risiken stehen auch mit der geopolitischen 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 weiterhin ein Trend zu kleineren, barrierefreien Wohnungen zu beobachten, aber auch größere Wohnungen oder Reihenhäuser für kinderreiche Familien werden vom Amt für Wohnungswesen nachgefragt. Auch den Entwicklungen zum gemeinschaftlichen Wohnen und der Bildung von Wohngruppen trägt die Wohn + Stadtbau GmbH mit einem differenzierten Bauprogramm Rechnung.

Risiken bestehen durch schwankende Energie- und Rohstoffpreise. 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 2025 sind weiterhin 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 durch steigende Instandhaltungskosten infolge von Klimafolgen und regulatorische Änderungen, insbesondere im Bereich der CO₂-Besteuerung, 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. Die Kooperationen mit einem entsprechenden Dienstleister werden fortgesetzt.

Regulatorische Risiken

Die unternehmerische Entscheidungsfindung wird zunehmend durch eine hohe Regulierungsdichte sowie steigende Anforderungen an Transparenz und Effizienz beeinflusst. Insbesondere im Bausektor führen verschärfte energetische Standards (z. B. GEG), komplexe Genehmigungsverfahren und neue Berichtspflichten zur Nachhaltigkeit (CSRD) zu einem erheblichen Mehraufwand. Im Kontext geopolitischer Entwicklungen erschweren diese regulatorischen Rahmenbedingungen die Kalkulierbarkeit und zügige Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsprojekten, was die Skalierbarkeit bewährter Geschäftsmodelle vor neue Herausforderungen stellt.

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. Im Oktober 2025 erreichte das Bauvorhaben Oxford-Quartier – Baufeld N13 einen bedeutenden administrativen Abschluss mit dem Erhalt der offiziellen QNG-Siegelurkunde wurde das Objekt durch die DGNB als „nachhaltig“ eingestuft. Das Projekt erreichte dabei einen Gesamterfüllungsgrad von 52,3 %.

Im Berichtsjahr 2025 setzte die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ihren Wachstumskurs fort und erreichte mit einem bewilligten Fördervolumen von rund 2,4 Milliarden Euro einen neuen Höchststand. Insgesamt wurde die Förderung für 13.356 Wohneinheiten zugesagt, was einer Steigerung von rund 4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Besonderes Gewicht lag erneut auf der Neuschaffung von Mietwohnraum, für die mit ca. 1,8 Milliarden Euro für 8.037 Wohneinheiten ein Zuwachs von 20 % im Vergleich zu 2024 verzeichnet wurde

– der beste Wert seit 20 Jahren. Neben dem Mietwohnungsneubau bildeten die Modernisierungsförderung sowie die Unterstützung zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum (mit einem Volumen von rund 222 Millionen Euro) die weiteren strategischen Schwerpunkte der Landesförderung.

Finanzrisiken

Das Geschäftsjahr 2026 ist von einer anhaltend hohen Volatilität geprägt. Die fortwährende geopolitische Instabilität sowie die Transformation globaler Spannungsfelder bergen weiterhin signifikante Risikopotenziale für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Zins- und Inflationsumfeld

Angesichts des moderaten, aber stabilen Zinsniveaus zu Beginn des Jahres 2026 bleibt die Refinanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben eine zentrale Herausforderung. Trotz einer tendenziellen Stabilisierung der Inflationsrate besteht durch potenzielle externe Schocks weiterhin das Risiko punktueller Zinsanpassungen. Für die Wohn + Stadtbau GmbH resultiert hieraus ein erhöhtes Augenmerk auf die langfristige Sicherung von Finanzierungsbedingungen, um die Zinsänderungsrisiken im Portfolio zu minimieren.

Entwicklung der Baukosten Eine spürbare Entspannung zeigt sich hingegen bei der Dynamik der Baukosten. Der Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude verzeichnete im Februar 2026 eine deutliche Normalisierung: Mit einer Steigerung von **+ 3,2 %** im Vorjahresvergleich (Februar 2025) setzt sich der Trend einer abflachenden Preisdynamik fort. Diese Konsolidierung des Baupreisaufliebs bietet eine verbesserte Kalkulationsgrundlage für geplante Investitionen, wenngleich das absolute Preisniveau im historischen Vergleich weiterhin hoch bleibt.



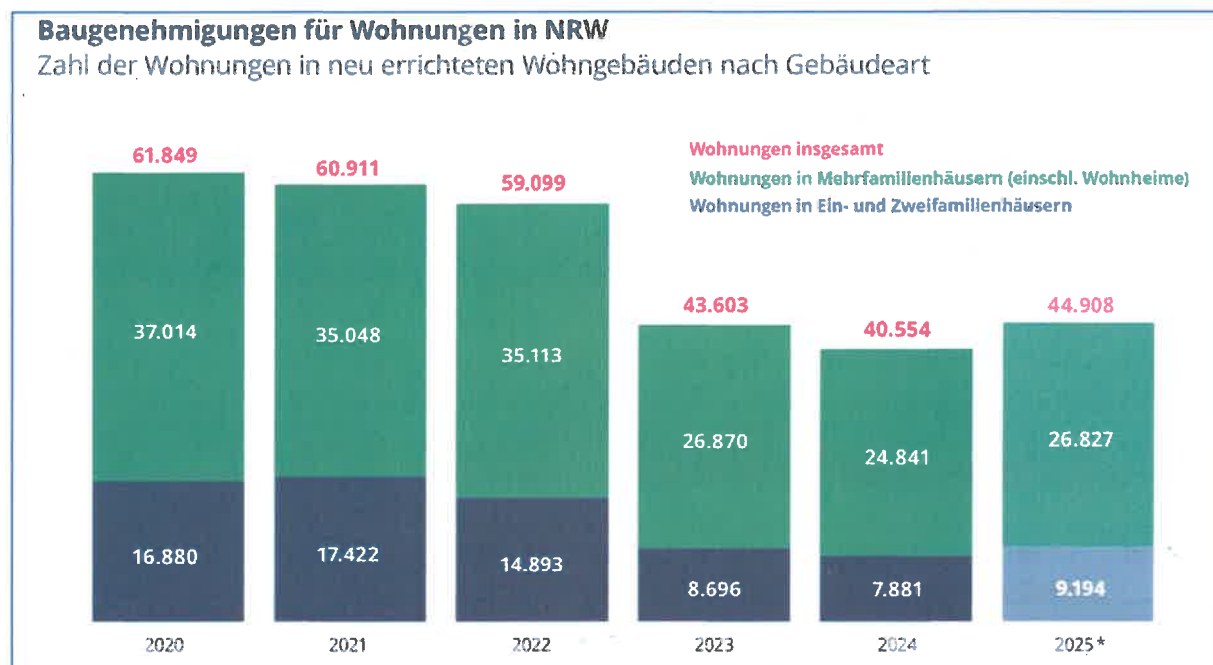
Zusammenfassend erfordert das Jahr 2026 eine duale Strategie: Während die Entspannung im Bausektor Spielräume für die Realisierung von Projekten eröffnet, mahnen die volatilen Finanzmärkte und die geopolitische Lage zu einer vorsichtigen und risikoaversen Liquiditätsplanung.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko des Unternehmens ist durch die erwartete Steigerung der Betriebskosten, insbesondere aufgrund des sukzessive anziehenden CO₂-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 für Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sich im Jahr 2025 nach einer langen Phase des Rückgangs erstmals wieder positiv entwickelt. Im ersten Halbjahr 2025 erteilten die NRW-Bauämter Genehmigungen für insgesamt 20.489 Wohnungen, was einem Zuwachs von 3,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.



In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Januar 2026 insgesamt 16 000 Wohnungen genehmigt, das waren 6,0 Prozent oder 900 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 12,6 Prozent (+ 400) auf 3 800. Bei den Zweifamilienhäusern nahm die Zahl genehmigter Wohnungen um 26,1 Prozent (+ 300) auf 1.200 zu. In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, genehmigten die Bauaufsichtsbehörden 10.500 Neubauwohnungen. Das war einen Anstieg um 7,1 Prozent (+ 700) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohnheimen fiel im Vergleich zum Januar 2025 um 47,6 % (-450) auf 500 Wohnungen.

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. Im Geschäftsjahr betrug die Einlage 18,6 Mio. € sodass insgesamt bisher 33,1 Mio. € eingelegt wurden. 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-Implicationen 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

Der Wohnungsmarkt in Münster sieht sich zu Beginn des Jahres 2026 mit einer Fortsetzung der langjährigen Anspannung konfrontiert. Trotz einer leichten Erholung bei den Baugenehmigungen im Vorjahr – im Jahr 2025 wurden insgesamt 1.831 Wohneinheiten genehmigt, was einem Zuwachs von rund 20 % gegenüber 2024 entspricht – bleibt die Angebotslücke das bestimmende Thema. Münster wächst als attraktiver Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort stetig weiter, was zu einer strukturellen Unterversorgung führt, die durch den Bauüberhang der vergangenen Krisenjahre zusätzlich verschärft wurde. Die Erwartungen für die Leerstandsquote im Jahr 2026 bewegen sich weiterhin auf einem minimalen Niveau, das faktisch einer Vollvermietung gleichkommt. In den begehrten Lagen des Innenstadtrings sowie in dynamischen Stadtteilen wie Mitte-Nordost wird die Fluktuationsreserve kaum ausreichen, um einen funktionierenden Umzugsmarkt zu gewährleisten.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielt in Münster auch im Jahr 2026 eine zentrale Rolle, um den wachsenden Herausforderungen des sozialen Zusammenhalts auf dem lokalen Wohnungsmarkt aktiv zu begegnen. Angesichts der anhaltenden Angebotsverknappung ist die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum das wichtigste Instrument, um einer sozialen Segregation vorzubeugen und die Diversität der Stadtquartiere langfristig zu sichern. Die Realisierung dieser Vorhaben findet jedoch unter erschwerten Rahmenbedingungen statt: Die Wohn + Stadtbau prognostiziert für das laufende und kommende Jahr weiterhin steigende Preise für Energie und Baumaterialien, die gemeinsam mit den strukturellen Kapazitätsengpässen im Handwerkssektor den Kostendruck auf Neubau- und Modernisierungsprojekte hochhalten.

Um diesen wirtschaftlichen Widerständen entgegenzuwirken, ruhen große Hoffnungen auf den ordnungspolitischen Rahmenbedingungen. Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – der sogenannte „Bauturbo“ – lässt erwarten, dass die weitreichenden Sonderregelungen im Baugesetzbuch auch in Münster ihre volle Wirkung entfalten. Durch die Entbürokratisierung und die Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren besteht die berechtigte Aussicht, dringend benötigte Wohnbauprojekte schneller zur Baureife zu führen. Für das Jahr 2026 wird entscheidend sein, ob diese beschleunigten Prozesse die gestiegenen Baukosten kompensieren können, um den erforderlichen Zuwachs an bezahlbarem Wohnraum trotz des engen Marktumfelds stabil zu realisieren.

Der Markt für Wohnungseigentum in Münster wird im Jahr 2026 voraussichtlich von einer gewissen Volatilität geprägt sein. Hohe Finanzierungskosten und eine Investitionszurückhaltung potenzieller Erwerber aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten könnten die Transaktionsvolumina und das Preisniveau beeinflussen.

Für das kommunale Wohnungsunternehmen markiert das Geschäftsjahr 2026 eine Phase der strategischen Konsolidierung. Die Kernherausforderung liegt in der Balance des „Zieldreiecks“ aus sozialpolitischem Auftrag, ökonomischer Stabilität und konsequenter ökologischer Transformation. In einem volatilen Marktumfeld werden vorausschauende Planung und hohe Innovationsbereitschaft zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren.

Nur durch eine enge Verzahnung mit der Stadt Münster und den regionalen Akteuren lassen sich die ehrgeizigen Ziele für den bezahlbaren Wohnraum auch unter anspruchsvollen Bedingungen realisieren.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 4.812 erwartet.

Personalbericht 2026: Fachkräftesicherung und Teamintegration

Der demografische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel bleiben eine prävalente Herausforderung für die gesamte deutsche Wirtschaftslandschaft. Aktuelle Erhebungen zufolge bewerten über 60 % der Unternehmen dieses Phänomen als ein signifikantes unternehmerisches Risiko. Auch die Immobilienwirtschaft bildet hierbei keine Ausnahme: Ob in der Verwaltung, im Bausektor oder in der Projektentwicklung – der Wettbewerb um qualifiziertes Personal hat sich massiv verschärft.

Die Wohn + Stadtbau GmbH begegnet dieser Entwicklung jedoch aus einer Position der Stärke. Dank einer gezielten und authentischen Öffentlichkeitsarbeit ist es gelungen, die Arbeitgebermarke weiter zu schärfen und die Beliebtheit des Unternehmens bei Fach- und Nachwuchskräften spürbar zu steigern. Diese positive Außenwahrnehmung trug maßgeblich dazu bei, dass wir Vakanzen – trotz des intensiven Ressourcenwettbewerbs am Markt – erfolgreich und zeitnah nachbesetzen konnten. Über die reine Nachbesetzung hinaus konnte die Belegschaft gezielt erweitert werden, während das operative Geschäft und unsere strategischen Projekte zu jedem Zeitpunkt auf gewohnt hohem Qualitätsniveau realisiert wurden, liegt der Fokus für das Jahr 2026 nun auf der internen Konsolidierung: Nach der erfolgreichen Wachstumsphase gilt es nun, die neuen und langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu einer starken Einheit zu formen. Die Förderung einer gemeinsamen Unternehmenskultur und die tiefe Integration der neuen Teammitglieder sind der Schlüssel, um die Potenziale voll auszuschöpfen und die künftigen Aufgaben anzugehen.

Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

Die primäre Mission der Wohn + Stadtbau GmbH konstituiert die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungssegmente. Diese Daseinsvorsorge 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 2025 erreicht worden.

Münster, den 24. März 2026



Stefan Wismann