Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

W+S

Geschäftsbericht **2022**

Impressum

Herausgeber
Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der
Stadt Münster GmbH
Steinfurter Straße 60
48149 Münster
0251 7008-0
service@wohnstadtbau.de
www.wohnstadtbau.de

V. i. S. d. P.
Stefan Wismann

Redaktion
Wohn + Stadtbau

Fotonachweise
PeterMINT | Peter Hellbrügge-Dierks
Sommer Medien | Georg Sommer
MünsterVIEW | Heiner Witte
istock.com
Pixabay.com

Gestaltung/Satz
die zeitspringer GmbH & Co. KG

Druck
Rehms Druck, Borken

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Magazin die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Wohn + Stadtbau Münster. Wir sind das Wohnungsunternehmen der Münsteraner und geben rund 15.000 Menschen ein Zuhause. Unsere Hauptaufgabe ist es, uns so um unsere knapp 7.000 Wohnungen zu kümmern, dass sich Mieterinnen und Mieter mit unterschiedlichen Bedürfnissen darin wohlfühlen. Dafür arbeiten etwa 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag mit viel Engagement und Erfahrung, denn Kundenservice steht bei uns an erster Stelle. Wir investieren regelmäßig in unsere Gebäude und halten diese in einem guten Zustand.

KENNZAHLEN

526,3 Mio. €
BILANZSUMME

4,7 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS

122,2 Mio. €
EIGENKAPITAL GESAMT

51,7 Mio. €
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

6.347
MIETWOHNUNGEN (WE)

4.012
GARAGEN / STELLPLÄTZE

144
GEWERBE

109
MITARBEITENDE

Inhalt

Das Vorwort der Geschäftsleitung 04

1. Quartal | Effizienzsteigerung unseres Gebäudeportfolios 07

Der Weg zur Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung 08
1,34 Mio. Euro für 12 Reihenhäuser 12
Fahrradparken – unser Mobilitätskonzept 14
680.000 Euro für den Anschluss von 51 Wohnungen 15
Photovoltaik bei uns 16

2. Quartal | Innovative Bauweise für Ökologie und Effizienz 17

Landesministerinnen überreichen Förderung 18
Wohnquartier Arnheimweg ausgezeichnet 19
Ein neuer Stadtteil entsteht: Das YORK-Quartier – Gartenwohnen 20
Die ersten Mieterinnen und Mieter ziehen ins Gartenwohnen 21
Vier-Gruppen-Kita ist der erste Anker im Quartier 22
Holzbau: Innovative Bauweise für Ökologie und Effizienz 24
Das OXFORD-Quartier im jungen Stadtteil Gievenbeck 26
Barrierefrei wohnen im Haus Gescherweg 29
Grünes Wohnen An der Hiltruper Baumschule 30

3. Quartal | Wir übernehmen Verantwortung und engagieren uns 33

Mieterfest in der Aaseestadt 34
Gesundheitstag 2022 36
Wir unterstützen die mobile Leseförderung 38
Wir bringen unsere Mitarbeiterschaft aufs Rad 40
10. Deutscher Diversity-Tag 41
54.200 € für mehr Chancen für Kinder und Jugendliche 42

4. Quartal | Neues und Bewährtes: Ein Blick hinter die Kulissen 45

Stefan Wismann übernimmt die Geschäftsführung 46
Betriebsratswahl 2022 47
Neues in der Abteilung Rechnungswesen–Controlling–IT 48
Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ 49

Der Jahresabschluss 51
Nachhaltigkeit 86

Vorwort der Geschäftsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

durch den Schatten des Krieges in Europa, das Pandemiegeschehen und die rasant gestiegenen Energiekosten stand auch die Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr in einem mehr als herausfordernden Umfeld. Hinzu kam eine ganze Reihe von Veränderungen rund um das Wohnen und das zukunftsfähige Bauen, die auch in den kommenden Jahren spürbaren Einfluss in Planung und Realisierung nehmen werden. Gerade die Klimaneutralität der Bestandsgebäude zu realisieren kann man, ohne Übertreibung, als gigantisches Projekt deklarieren. Bundesweit müsste man jährlich ca. 70 Milliarden Euro zusätzlich investieren, um bis 2045 klimaneutral zu sein. Das entspricht 1,9 Prozent des deutschen Bruttoinlandprodukts.

Konfrontiert mit der veränderten KfW-Förderkulisse, der Novelle der Heizkostenverordnung und den explodierenden Energie- und Materialkosten sowie den massiven Lieferengpässen war und bleibt es schwierig, dem angespannten Wohnungsmarkt in unserer Stadt deutlich spürbar etwas entgegenzusetzen.

Doch trotz aller Widrigkeiten und trotz des hohen Preis- und Baukostenniveaus blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück: Mit einem Jahresüberschuss von rund 4,67 Mio. Euro hat unser Unternehmen sein Ziel erreicht. Die Investitionen in den Bau von bezahlbaren Wohnungen in Münster lagen bei rund 89,2 Mio. Euro und 9,4 Mio. Euro flossen in die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Zu diesem beeindruckenden Geschäftsergebnis gesellt sich dann auch – gerade im Rückblick – ein gutes und bestätigendes Gefühl, wenn man erlebt, wie ein echtes und lebendiges Zuhause entsteht. So konnten wir im September die ersten Mieterinnen und Mieter, darunter auch Studentinnen und Studenten, auf dem ehemaligen YORK-Kasernengelände im Stadtteil Gremmendorf herzlich willkommen heißen.

Unser Bauprojekt „ehemalige Josefschule“ im Südviertel unserer Stadt ist aufgrund besonderer Ereignisse unter Kosten- und Zeitdruck geraten. Dennoch realisieren wir ein genossenschaftliches Wohnprojekt mit 36 öffentlich geförderten und 23 frei finanzierten Wohnungen sowie Gemeinschaftsflächen. Wir sind optimistisch, die ersten Wohnungen ab Herbst 2023 übergeben zu können.

Ganz oben auf unserer Prioritätenskala steht aber die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter. Nur wenn sich unsere Kunden bei uns zuhause fühlen, können wir erfolgreich sein. So lag die Fluktuation in 2022 bei einer Quote von nur 6,11 Prozent und die Leerstandsquote lag mit gerade einmal 0,1 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau. Unsere Nettokaltmiete konnte mit durchschnittlich 6,33 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auf

„Doch trotz aller Widrigkeiten und trotz des hohen Preis- und Baukostenniveaus blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück."

einem stabilen, bezahlbaren Stand gehalten werden.
Unser Engagement und Fokus in der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurde gleich zu Beginn meiner neuen Aufgabe als Geschäftsführer mit der Förderung der „Modernisierungsoffensive+" zur energetischen Sanierung in Münster-Coerde honoriert. Ministerin Ina Scharrenbach und Ministerin Isabel Pfeiffer-Poensgen waren im April bei uns zu Gast und überreichten die Förderung in Höhe von 3,15 Mio. Euro.

Eine wichtige Funktion bei der Reduzierung der CO_2-Emissionen spielt die Dachbegrünung, die unser Unternehmen intensiv umsetzt. Im Bereich der Konversionsprojekte und

der Modernisierung werden erstmalig PV-Anlagen in Kooperation mit den Stadtwerken Münster GmbH realisiert. Bei Gebäuden ohne Flachdach setzen wir auf Fassadenbegrünung, die die Luft durch Verdunstung kühlt und CO_2 in hohem Maße speichert.

Wegweisende Pilotprojekte werden in den kommenden Jahren realisiert, um hier Maßstäbe, auch über die Grenzen Münsters hinaus, zu setzen. Mobilitätskonzepte, wassersensible Freiraumgestaltung oder Holzbauprojekte sind am Puls der Zeit und in unserem Unternehmen bereits mehr als nur Planungsideen. Die Realisierung eines Holzbauprojektes konkretisierte sich noch im Dezember mit Einreichung des Bauantrages. Diese innovative Bauweise wird als Modellprojekt im YORK-Quartier auf dem Baufeld C4 mit dem Neubau von 51 frei finanzierten Mietwohnungen realisiert. Dabei werden die Außen- und Innenwände sowie die Geschossdecken erstmalig komplett in Holzbau umgesetzt. Lediglich die Kellergeschosse und die Treppenräume werden konventionell errichtet. Neben der deutlichen Reduzierung des CO_2-Fußabdrucks ist es für uns von hoher Bedeutung, nicht nur ein Versuchsprojekt in die Tat umzusetzen, sondern zukunftsfähig Kompetenzen in dieser spezifischen Bauweise im Unternehmen aufzubauen und zu etablieren. Eine besondere Herausforderung stellt dabei das Erreichen des energetischen Ziels „Effizienzhaus 40 NH“ dar, hier insbesondere die erforderlichen Zertifizierungen nach den DGNB-Kriterien.

Bei allen Unsicherheiten und Spekulationen um die Wirtschaftsaussichten im kommenden Jahr verfolgen wir jeden Tag unseren Leitgedanken „ökologisch – sozial – wirtschaftlich“. Wir werden unseren Beitrag leisten, den CO_2-Ausstoß senken, einen zeitgemäßen Wohnstandard realisieren und unsere Bestandsgebäude energieeffizient modernisieren.

Wir danken unseren Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern in der Stadtverwaltung, unseren Bauschaffenden, den Architekten und Fachingenieuren für die partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit und nicht zuletzt unseren Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen in unser Handeln. Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats danken wir für ihre überaus konstruktive und partnerschaftliche Mitarbeit.

Vor allem gilt unser Dank unseren 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit Tatkraft, Kompetenz und Leidenschaft immer Lösungen gefunden haben, mit denen wir das gute Geschäftsergebnis erreichen konnten.

Münster im März 2023

Stefan Wismann

Aktuelle Informationen auch über unsere Neubauprojekte finden Sie auf unserer Homepage unter: **www.wohnstadtbau.de**

1. Quartal

Effizienz-steigerung unseres Gebäudeportfolios

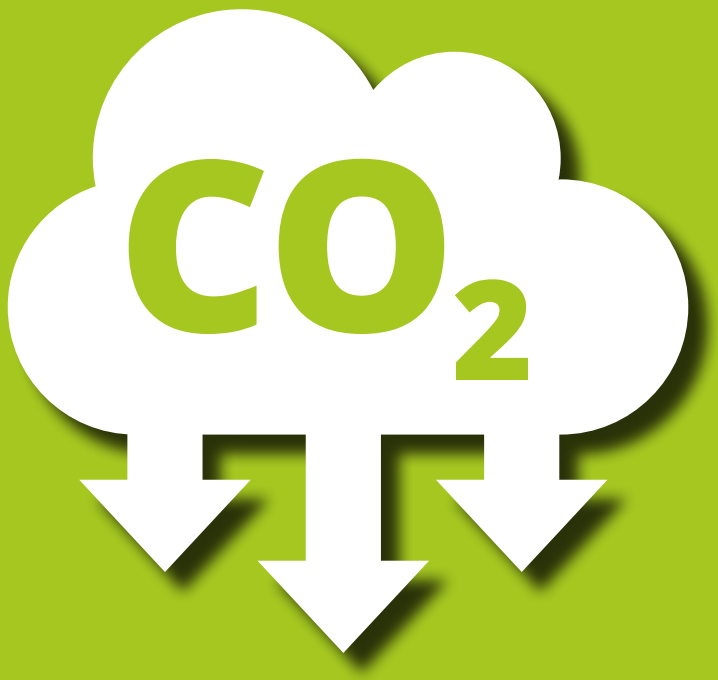
Klimaroadmap
Der Weg zur Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung unseres Gebäude-bestands

E-Bike
Fahrradparken – unser Mobilitätskonzept

Sonnenkraftwerk
Photovoltaik bei uns

Klimaroadmap

Der Weg zur Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung unseres Gebäudebestands



eco$_2$nomy GmbH mit Sitz in Stuttgart begleitet unser Unternehmen bei der Erarbeitung des bestgeeigneten Wegs für die Dekarbonisierung und die Effizienzsteigerung unseres Gebäudebestands.

Dr. Martin Handschuh, Gründer und Geschäftsführer von **eco$_2$nomy**, stellt wesentliche Fragen und Antworten zusammen.

Von links: Sebastian Albers (Prokurist) mit Stefan Wismann (Geschäftsführer) und Dr. Martin Handschuh (Geschäftsführer eco$_2$nomy) bei der Portfolioanalyse

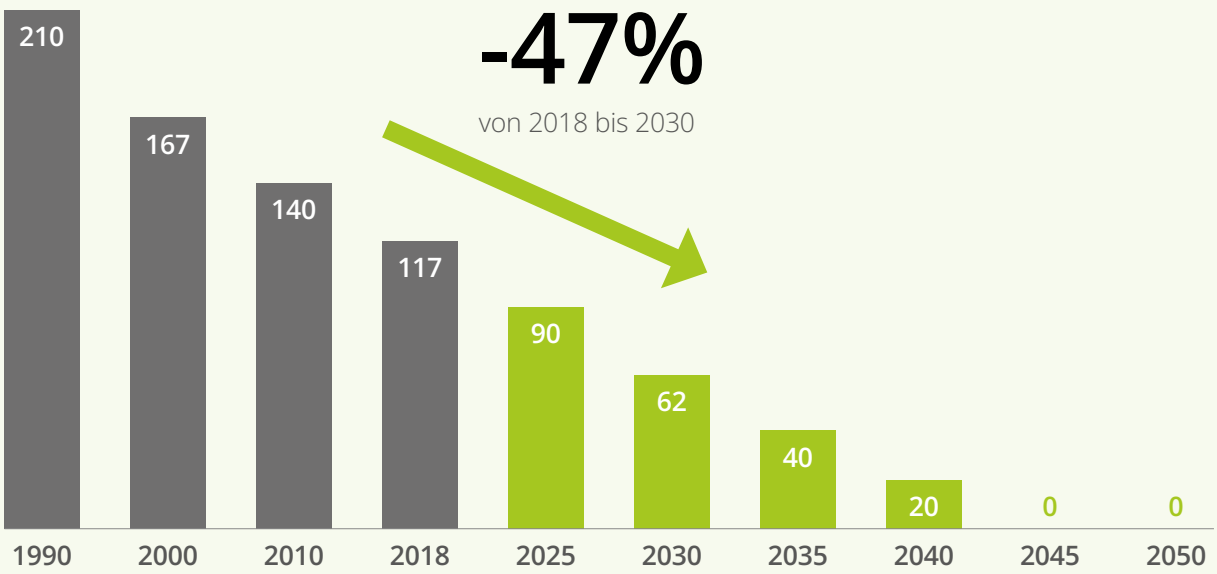
Welche relevanten Themen in Bezug auf die Energieeffizienz begleiten Wohnungsunternehmen in Deutschland? Und was muss zeitnah grundsätzlich auf dem Weg zur Klimastrategie geschehen?

Der Immobiliensektor, zu dem die Wohnungsunternehmen gehören, sind genauso wie andere Sektoren, beispielsweise der Mobilitätssektor und die Industrie, verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden.

Für Immobilien heißt das konkret, dass die Emissionen für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom substanziell zu reduzieren sind. Und das bereits zeitnah, da auf dem Weg bis 2045 Zwischenetappenziele, die ebenfalls zu realisieren sind, definiert worden sind.

Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebereich (Deutschland)

Mio. t CO_2-Äquivalent



Grundsätzlich wird es für Wohnungsunternehmen – aber auch für öffentliche und private Immobilieneigentümer – wichtig sein, Energieverbräuche zu reduzieren und die benötigte Energie emissionsfrei bereitzustellen. Öl- und Gasheizungen erfüllen diese Anforderungen nicht. Geeignet sind beispielsweise mit Ökostrom betriebene Wärmepumpen oder Pelletheizungen und ebenso nachhaltig produzierte, beispielsweise von den Stadtwerken bereitgestellte, Fernwärme.

Was hat die Analyse für das Unternehmen ergeben?

Klare Aussage ist: Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudeportfolios zeigen Wirkung. Bei zahlreichen Gebäuden liegen die Energieverbräuche unter den für ihre Baujahre typischen Vergleichswerten. Ein klares Zeichen für die Wirkung der bislang durchgeführten Maßnahmen. Das Gute daran: Bisher getätigte Investitionen werden den Aufwand dafür, die Gebäude hin zur Klimaneutralität zu führen, reduzieren und zukünftig Geld sparen.

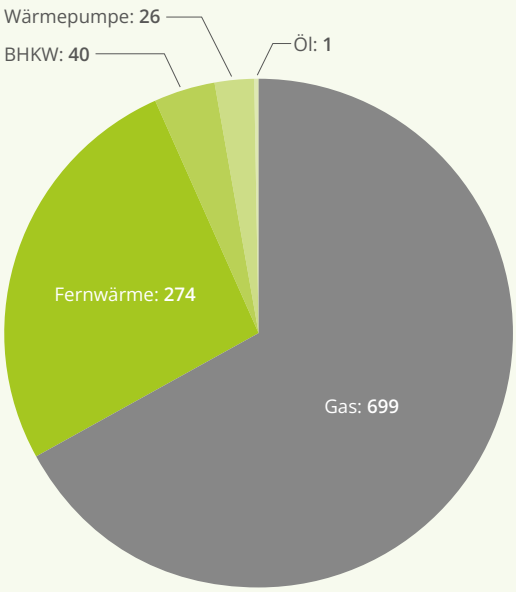
Ebenso ist positiv zu vermerken, dass bereits ein substanzieller Teil der Gebäude nachhaltig versorgt wird bzw. bereits ans Fernwärmenetz angeschlossen ist und damit davon profitieren kann, wenn die Stadtwerke Münster GmbH CO_2-Emissionen, die mit der Fernwärmeproduktion verbunden sind, vermeiden.

Wie steht es in diesem Zusammenhang um die Förderkulissen?

All unsere Aktivitäten zeigen klar: Wir brauchen Förderung. Gerade in Zeiten hoher Baukosten, Zinsen und Energiepreise – letztere sind glücklicherweise aktuell im Vergleich zum Sommer 2022 wieder gesunken – sind Förderungen notwendig. Wir sind der festen Überzeugung, dass digitale Lösungen zur Energieverbrauchsreduktion, nachhaltige Versorgungslösungen für Einzelgebäude und insbesondere für Quartiere sowie zielführende Dämmung aktuell und auch zukünftig eine Förderung erhalten sollten.

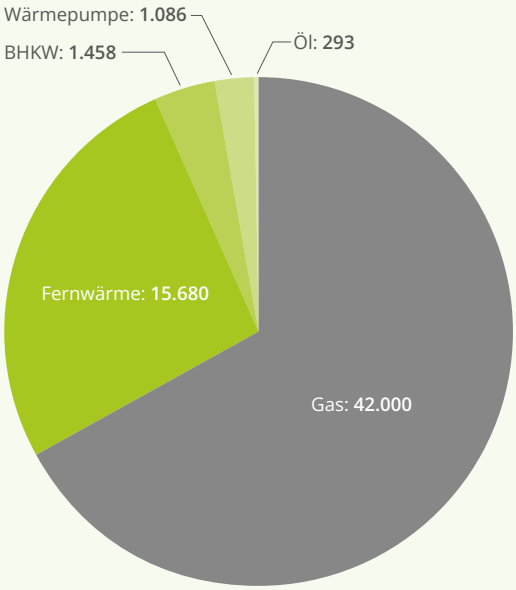
Heizungsartenverteilung im Portfolio

Anzahl



Energieverbrauch der Gebäude je Heizungsart

MWh/Jahr



Notwendigkeit zur Umstellung auf CO_2-freie Wärme- und Warmwasserversorgung

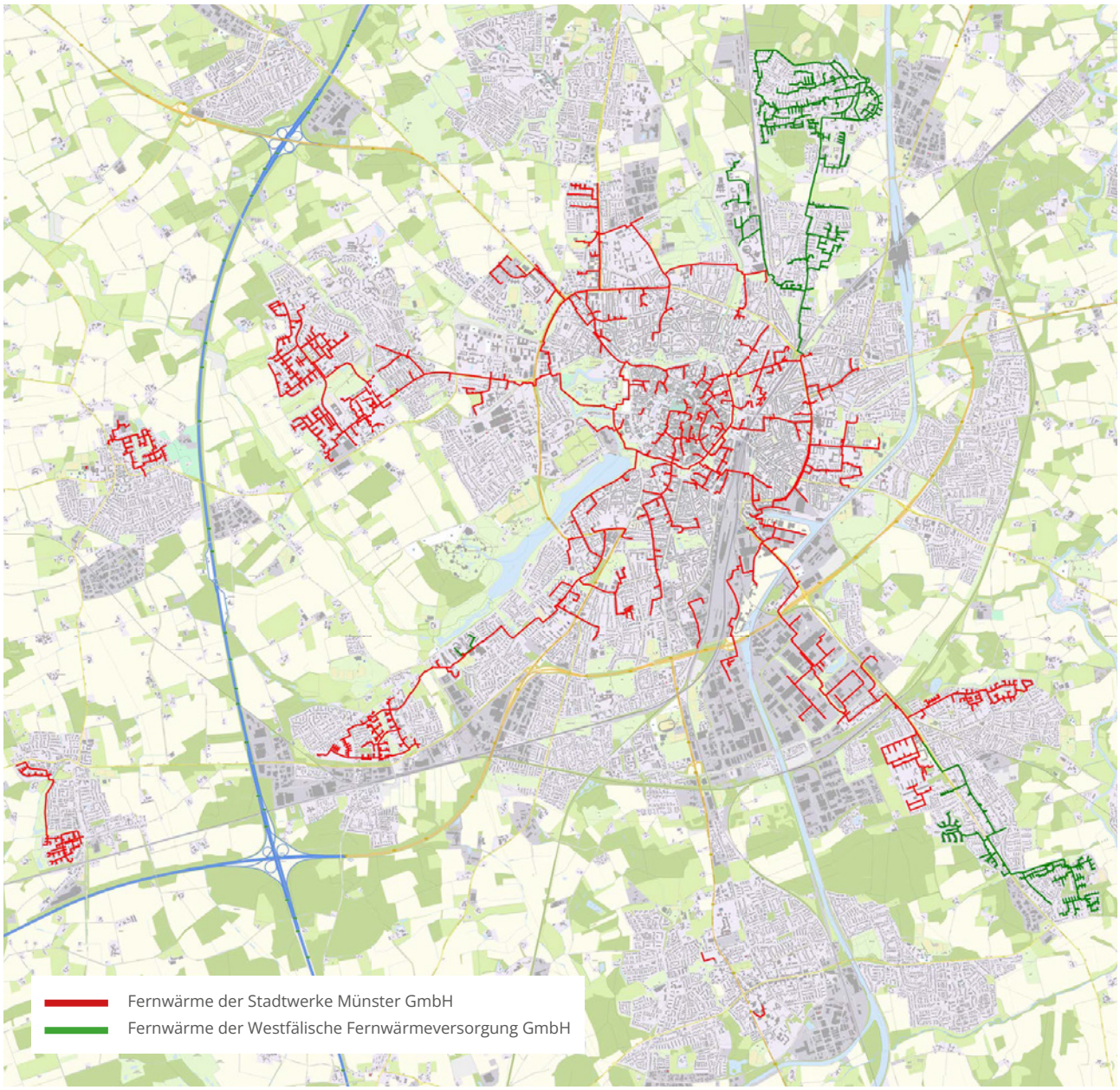
Kein (besonderer) Handlungsbedarf

Klimaneutralität bis 2045 – Ist das ein realistisches Statement?

Klimaschutz ist eine kollektive, gemeinsame Aufgabe. Wir sind gefordert, Emissionen schnell zu reduzieren – und das in großem Stil. Das schafft niemand allein. Zusammenarbeit ist gefragt.

Wenn es die Energiewirtschaft nicht schafft, die Stromversorgung nachhaltig und belastbar auf Ökostrom umzustellen und klimaneutrale Fernwärme bereitzustellen, wird es der Gebäudesektor nicht schaffen, klimaneutral zu werden.

Aktuelle Fernwärmenetzkarte in Münster



© www.stadtnetze-muenster.de/angebot/versorgungsnetz-fernwaerme

Wir verfolgen in Bezug auf 2045 aktuell viele der technologischen Entwicklungen und Innovationen.
Diese werden wichtig sein und ebenso wirkungsvolle Formen der operativen Umsetzung: Modularisierung – Digitalisierung – Kollaboration.

Bestandsmodernisierung

1,34 Mio. Euro für 12 Reihenhäuser

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen der zwölf denkmalgeschützten Häuser am Mümmelmannpfad 2–24 im Stadtteil Coerde umfassen die Fassadendämmung und Neuverklinkerung, die Dämmung von Dachboden- und Kellerdecken sowie die Erneuerung von Fenstern. Ebenso erfolgt ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlagen und eine Neugestaltung der Außenanlagen. Zusätzlich wurden Vorrichtungen für Ladestationen für E-Bikes installiert.
Rund 1,34 Mio. Euro wurden hier in die Modernisierung investiert. Dabei war uns neben der energetischen Modernisierung auch eine ansprechende Gestaltung der Fassaden, der Eingangssituation und Außenanlagen wichtig. Die Arbeiten erfolgten von April bis November 2022.

Die Maßnahme ist Teil eines Großprojektes für insgesamt 40 Reihenhäuser mit einem Investitionsvolumen von ca. 4,5 Mio. Euro. In den nächsten beiden Jahren erfolgt die Modernisierung von 28 Reihenhäusern an Biberweg, Dachsleite und Bisamgang.

Die Energieeinsparung liegt nach der Modernisierung bei ca. 48 Prozent und die CO_2-Einsparung bei 287 kg/Jahr/m². Das wird auch unsere Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf die steigenden Energiekosten von Strom und Gas sehr freuen. Die Maßnahmen schonen also nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 gut 11 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandsportfolios investiert. Der Fokus lag dabei auf der energetischen Bestandsmodernisierung. Mit diesen Maßnahmen tragen wir dazu bei, das ehrgeizige deutsche Klimaziel der Klimaneutralität zu erreichen und das unter Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien.

Modernisierung Mümmelmannpfad 2–24, Bisamgang 1–17, Biberweg 2–22, Dachsleite 2–16

Baujahr 1969

40 Reihenhäuser

ca. 87 m²
Wohnfläche je Haus

ca. 4,5 Mio. Euro
Investition

Umfang der Maßnahme

- Dämmung und Neuverklinkerung der Fassaden
- WDVS mit Oberputz im Bereich der Eingänge
- Erneuerung der Fenster
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlagen
- E-Ladestationen für Fahrräder
- Neugestaltung der Müllplätze
- Neugestaltung der Hauseingänge und Außenanlagen, Parkflächen und Zuwegungen

Bauzeit

Erster Bauabschnitt Mümmelmannpfad 2–24 April 2022 bis November 2022:
- Erreichung des EnEV- und EFFH 85-Standards
- CO_2-Einsparung: 27kg/Jahr/m²

E-Bike

Fahrradparken – unser Mobilitätskonzept

Münster ist als Fahrradstadt bekannt und nicht nur wegen seiner grünen Promenade rund um die Innenstadt beliebt – und der Stellenwert des Radverkehrs in Münster wächst weiter! Gleichzeitig wird immer mehr auf das E-Bike gesetzt. So steigt der Bedarf an Abstellmöglichkeiten mit E-Versorgung. Künftig werden daher unsere Neubauten in Kooperation mit den Stadtwerken Münster GmbH zu 25 Prozent mit Ladestationen für E-Bikes ausgestattet. Aktuell werden im Rahmen verschiedener Modernisierungen im Bestand bereits 36 Stellplätze nachgerüstet. Die monatlichen Kosten je Stellplatz inklusive Strom belaufen sich auf 6 Euro.

Fernwärme

680.000 Euro für den Anschluss von 51 Wohnungen

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen der zwölf denkmalgeschützten Häuser am Mümmelmannpfad 2–24 im Stadtteil Coerde umfassen die Fassadendämmung und Neuverklinkerung, die Dämmung von Dachboden- und Kellerdecken sowie die Erneuerung von Fenstern.

Für den Fernwärmenetz-Anschluss von 51 Wohnungen an den Straßen Wiengarten und Hoher Heckenweg wurden 680.000 Euro investiert, um die veralteten Gaszentralheizungsanlagen zu ersetzen. Aufgrund des guten Primärenergiefaktors und der Aussicht, dass die Fernwärme in Münster künftig „grün“ (Geothermie) sein wird, ist der Anschluss an das Fernwärmenetz für unsere Mieterinnen und Mieter besonders vorteilhaft. Immer dann, wenn ein Anschluss an die Fernwärme nicht möglich ist, werden Wärmepumpen eingebaut.

Ziel ist es, möglichst schnell den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu senken und die Heizsysteme mit erneuerbaren Energiequellen zu betreiben.

Photovoltaik bei uns

Gemeinsam mit den Stadtwerken Münster GmbH sorgen wir für mehr klimaneutrale Sonnenenergie in Münster.

Sonnenkraftwerke an der Von-Stauffenberg-Straße

1.000 m²
Dachfläche mit Photovoltaik-modulen

ca. 200 kwp
jährliche Gesamtleistung für rund 45 Haushalte

ca. 100 t
jährliche CO_2-Ersparnis

Die Nutzung der erneuerbaren Energien – hier der Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung – ist ein wichtiges Anliegen. Wir tragen durch die Kooperationsvereinbarung mit den Stadtwerken Münster GmbH intensiv zu dieser Form der „grünen" Energiegewinnung bei und bringen mit diesem Schulterschluss die Energiewende in Münster deutlich voran.

Der Schlüssel für die Zukunft liegt in der CO_2-armen Energieerzeugung. Insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen stellen wir die geeigneten Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Verfügung – installiert und betrieben werden die Anlagen durch die Stadtwerke Münster als erfahrenem Energieversorger der Stadt Münster.

Unsere bisherigen Erfahrungen mit Photovoltaik und Solarthermie sind durchweg positiv. Die ersten Früchte der Kooperation sind bereits an der Von-Stauffenberg-Straße zu sehen. Im Zuge einer Dach- und Fassadensanierung statten wir schon im Herbst zwei Mehrfamilienhäuser auf rund 1.000 Quadratmetern Dachfläche mit Photovoltaikmodulen aus. Die Anlagen mit einer Gesamtleistung von knapp 200 Kilowatt-peak (kwp) produzieren jährlich Strom für rund 45 Haushalte. So sparen die neuen Sonnenkraftwerke an der Von-Stauffenberg-Straße jährlich mehr als 100 Tonnen klimaschädliches CO_2 ein.

Unsere Mieterinnen und Mieter, die in den Häusern mit Photovoltaik auf den Dächern leben, profitieren bei Versorgungsverträgen mit den Stadtwerken Münster von einem mindestens 10%igen Preisnachlass auf den Grundversorgungstarif.

2. Quartal

Innovative Bauweise für Ökologie und Effizienz

Modernisierungsoffensive+
Landesministerinnen überreichen Förderung

Ein neuer Stadtteil entsteht
Das YORK-Quartier – Gartenwohnen in Münsters Osten

Das OXFORD-Quartier im jungen Stadtteil Gievenbeck

Modernisierungsoffensive+

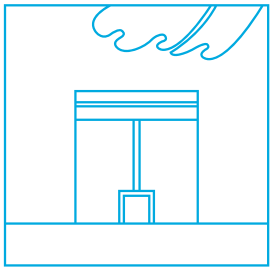
Landesministerinnen überreichen Förderung

Wohnen in Münster: Land Nordrhein- Westfalen fördert vorbildliches Großprojekt zur energetischen Sanierung und stellt weitere Förderung für studentisches Wohnen in Aussicht.

Von links: Stefan Wismann, Robin Denstorff, Ministerin Ina Scharrenbach, Matthias Pack, Sebastian Albers

Ministerin Ina Scharrenbach und Ministerin Isabel Pfeiffer-Poensgen (nicht auf dem Bild) besuchten uns zur Übergabe des formellen Mittelerlasses zur Förderung der „Modernisierungsoffensive+“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Mit der Förderung in Höhe von 3,15 Mio. Euro wurde die energetische Sanierung von 40 Reihenhäusern im Stadtteil Coerde unterstützt. Diese Förderung ist ein echter Gewinn: Alte Häuser werden energetisch modernisiert – das ist gut für das Klima – und die Mieten bleiben bezahlbar – das ist gut für die Mieterinnen und Mieter. Diese Modernisierungsmaßnahme spart künftig pro Jahr 90 Tonnen CO_2 ein.

Auch Oberbürgermeister Markus Lewe freut sich über die Auszeichnung.



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2022

Wohnquartier Arnheimweg ausgezeichnet

Für unser Wohnquartier am Arnheimweg in Münster-Gievenbeck wurden wir mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2022 ausgezeichnet. Unser projektleitender Architekt Arndt Heckmann nahm während der Feierstunde in Berlin die Auszeichnung entgegen. Insgesamt hatten sich in diesem Jahr 187 Projekte deutschlandweit für den Deutschen Bauherrenpreis beworben, darunter befanden sich Neubauten, Modernisierungen und Umbauten. 29 Projekte wurden für den renommierten Preis nominiert.

Das Projekt beweist, dass es möglich ist, wirtschaftlich und gleichzeitig qualitativ und architektonisch auf hohem Niveau zu bauen und so dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei wurde ein Quartier geschaffen, um gerade auch älteren Menschen die Möglichkeit zu bieten, hier ein neues Zuhause zu finden.

Ein neuer Stadtteil entsteht: Das YORK-Quartier – Gartenwohnen in Münsters Osten

YORK-Quartier

Die ersten Mieterinnen und Mieter ziehen ins „Gartenwohnen“

Das Tempo, mit welchem die Bauarbeiten im YORK-Quartier voranschreiten, ist wirklich erfreulich. Im Spätsommer wurden die ersten Mieterinnen und Mieter sowie Studentinnen und Studenten in ihrem neuen Zuhause begrüßt.

Und dass hier ein echtes und lebendiges Zuhause entstehen wird, unterstreichen die gestalterischen Rahmenbedingungen, der künftige Landschaftspark, der erhaltene Baumbestand und auch die geplante Infrastruktur. Kaum ein Wohnumfeld wird künftig solch einen umfassenden Rahmen mit beeindruckenden und nachhaltigen Akzenten bieten.

Dabei liegen uns die Gemeinschafts- und Nachbarschaftsbildung gerade in diesem Quartier – das von den Ausmaßen fast schon als eigener Stadtteil fungieren könnte – sehr am Herzen. Die dafür eigens implementierte Position eines Quartiermanagers unterstreicht diese Relevanz.

In dieser Position werden zahlreiche Events und Veranstaltungen geplant und organisiert sowie das Ehrenamt für die unterschiedlichsten Belange gefördert. Denn wir verstehen es als Chance, in einem völlig neuen Wohnumfeld gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern neue Netzwerke aufzubauen. Unser Ziel ist es, eine Gemeinschaft zu schaffen – mit zahlreichen Ideen für das Gartenwohnen. Zusammen mit den Menschen im YORK-Quartier möchten wir in den nächsten Jahren viel bewegen.

Das ehemalige Kasernengelände wird in ein modernes und nachhaltiges Wohngebiet verwandelt: Bis Anfang 2025 entsteht hier eine bunte Mischung aus Geschosswohnungen und Stadthäusern, die allesamt dem Thema „Gartenwohnen“ gewidmet sind. Denn private, halb private oder öffentlich gemeinschaftliche Gärten sowie Gründächer und Dachterrassen bieten jede Menge Freiraum für die Gartengestaltung.

YORK-Quartier

Vier-Gruppen-Kita ist der erste Anker im Quartier

Die Kindertagesstätte stellt auf dem Gelände einen ersten Ankerpunkt dar und schafft damit die Basis für eine mitwachsende Infrastruktur. Gerade für junge Familien hat die direkte Verfügbarkeit einer Kita in einem neuen Wohnumfeld einen wichtigen Mehrwert. Die Kindertagesstätte erstreckt sich über zwei Geschosse im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Das Gebäude ist mit extensiver Dachbegrünung und einer Vorrüstung für Photovoltaikanlagen ausgestattet und verfügt über eine Lüftungsanlage.

Mit dieser modernen Kindertageseinrichtung sorgen wir für ein animierendes Lernumfeld zur Förderung der Persönlichkeitsentwicklung.

Auch architektonisch setzt dieses Bauprojekt einen Meilenstein. Auf Grundlage der städtischen Gestaltungsleitlinien entwickelten wir ein gestalterisch ansprechendes und harmonisches Gebäude.

YORK-Quartier

Holzbau: Innovative Bauweise für Ökologie und Effizienz

Rund um das zukunftsfähige Bauen stehen in den kommenden Jahren eine ganze Reihe von Veränderungen an. Ökologie und Effizienz sind dabei die treibenden Faktoren, um gezielt Maßstäbe zu setzen. Die Realisierung eines Holzbauprojektes kann dabei wegweisend sein. Der ökologische Aspekt durch den intensiven Einsatz von Holz überzeugt, da dieses auf natürliche Weise nachwächst und CO_2 langfristig in Gebäuden einlagert. Den technischen und gestalterischen Möglichkeiten sind dabei kaum Grenzen gesetzt.

Diese innovative Bauweise wird nun, nach dem Beschluss unseres Aufsichtsrates, als Pilotprojekt im YORK-Quartier auf dem Baufeld C4 mit dem Neubau von 51 frei finanzierten Mietwohnungen realisiert. Dabei werden die Außen- und Innenwände sowie die Geschossdecken erstmalig komplett in Holzbau umgesetzt.

Lediglich die Kellergeschosse und die Treppenräume werden konventionell errichtet. Neben der deutlichen Reduzierung des CO_2-Fußabdrucks ist es für unser Unternehmen von hoher Bedeutung, nicht nur ein Pilotprojekt in die Tat umzusetzen, sondern zukunftsfähig Kompetenzen in dieser spezifischen Bauweise aufzubauen und zu etablieren. Eine besondere Herausforderung stellt dabei das Erreichen des energetischen Ziels „Effizienzhaus 40 NH“ dar, hier insbesondere die erforderlichen Zertifizierungen nach den DGNB-Kriterien.

Durch den Einsatz von Holz und Holzwerkstoffen kann die Klimabilanz von Gebäuden signifikant verbessert werden. Das Einsparpotenzial an klimaschädlichen Emissionen ist durch den Einsatz des nachwachsenden Rohstoffes Holz gegenüber herkömmlichen Bauprodukten enorm.

51 Mietwohnungen
frei finanzierte Mietwohnungen auf dem Baufeld C4

von 47 bis 106 m²
Wohnungsgrößen

Barrierefrei
Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar

Stefan Wismann (Geschäftsführer), Max Delius (Abteilungsleiter Bau), Sofiya Jander & Martina Büenfeld (Projektkoordinatorinnen bei der Wohn + Stadtbau) freuen sich auf die Einreichung des ersten Bauantrags für den Holzbau.

Die Fassade wird in Holzrahmenbauweise konstruiert mit dem Vorteil, dass 24 cm Wärmedämmung zwischen den Holzständern angeordnet werden kann. Hierdurch entstehen schlanke, aber hochgedämmte Außenwände. Im äußeren Erscheinungsbild werden sich die Häuser als Putzbauten präsentieren – der mineralische Außenputz wird auf Holzfaserdämmplatten aufgebracht.

Ein weiterer Vorteil des Holzrahmenbaus ist der hohe Grad der Vorfertigung, wodurch Bauzeiten erheblich reduziert werden. Insgesamt wird durch eine „Stapelung" der Geschosse ein sehr wirtschaftliches Tragwerk erzielt. Die Gebäude werden mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ausgeführt.

Der Wohnungsmix sieht Wohnungsgrößen von ca. 47 bis 106 m² vor. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Dabei werden die Gebäude voll unterkellert und verfügen jeweils über eine Fahrradgarage, die über eine Schieberampe gut erreichbar ist.

Die Deckenelemente werden unverkleidet ausgeführt. Das Holz bleibt sichtbar und wird künftig für eine tolle Wohnlichkeit sorgen und ein angenehmes Raum- und Wohnklima garantieren.

Mit den bislang größten Bauprojekten auf den ehemaligen Kasernenflächen YORK und OXFORD setzt man bereits ökologische Maßstäbe und realisiert unter anderem wassersensible Freiraumgestaltungen, umfangreiche Dachbegrünungen und Mobilitätskonzepte.

> Nachhaltige Entscheidungen trifft man langfristig – doch dabei gilt es auch immer die Wirtschaftlichkeit im Blick zu halten, damit das Wohnen der Zukunft für alle noch moderner, umweltschonender und attraktiver wird. Wir werden weiter in zahlreiche Vorhaben investieren und deutliche umweltpolitische Akzente bei der Realisierung von zeitgemäßen Wohnstandards setzen.
>
> Stefan Wismann, Geschäftsführer

Das OXFORD-Quartier im jungen Stadtteil Gievenbeck

Münster gehört zu den Städten, die besonders stark wachsen. So auch im westlichen Teil der Stadt. Der Stadtteil Gievenbeck hat sich zum zweitgrößten Bezirk entwickelt und gilt als „jüngster“ Stadtteil: Überdurchschnittlich viele der hier lebenden Menschen sind im Alter zwischen 20 und 45 Jahren.

Zum Ende des Jahres zogen bereits unsere ersten Mieterinnen und Mieter in ihre neuen Wohnungen.

Die Nähe zur Innenstadt und zu Teilen der Universität sind nur einige Gründe, warum sich immer mehr Menschen hier niederlassen. Wie könnte es da besser passen, dass auf dem alten Kasernenareal ein besonders innovatives und faszinierendes Wohnviertel entsteht: das OXFORD-Quartier.

Zum Ende des Jahres zogen bereits unsere ersten Mieterinnen und Mieter in ihre neuen Wohnungen. In dem Wohnquartier „Wohnen mit Aussicht“ entstehen in insgesamt neun Gebäuden 104 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 17 frei finanzierte Mietwohnungen, 40 Eigentumswohnungen, eine Gästewohnung und ein Nachbarschaftstreff.

Das neue und attraktive Wohnquartier setzt auf viele gemeinschaftliche Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche für eine harmonische Nachbarschaft.

Familien sollen sich wohlfühlen und hier ihren Lebensmittelpunkt finden. Dabei hat der Klimaschutz im Quartier einen besonders hohen Stellenwert. So setzen wir auf Photovoltaikanlagen in Kooperation mit den Stadtwerken Münster GmbH, extensive Dachbegrünungen und eine wassersensible Freiraumgestaltung. Dieses Wassermanagement sorgt mit Rückhaltemulden für einen aktiven Grundwasserschutz und dient bei extremen Regenereignissen als Überflutungsvorsorge. Zudem entstehen durch diese Gestaltung grüne, attraktive Orte mit hoher Aufenthaltsqualität.

Zur Förderung der umweltverträglichen Mobilität und zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs wurde für das Quartier eigens ein Mobilitätskonzept entwickelt. Herzstück ist eine Mobilitätsstation im Zentrum des Quartiers. Hier werden Serviceangebote wie Car-Sharing und Bike-Sharing in Kooperation mit Stadtteilauto und eine Fahrradreparaturstation angeboten. E-Ladestationen runden das Angebot der E-Mobility ab. Insgesamt werden 455 Fahrradstellplätze und 81 PKW-Stellplätze gebaut.

Klimaschutz im Quartier

Photovoltaikanlagen in Kooperation mit den Stadtwerken Münster GmbH

Extensive Dachbegrünungen und eine wassersensible Freiraumgestaltung

Mobilitätskonzept

Car-Sharing und Bike-Sharing in Kooperation mit Stadtteilauto

455
Fahrradstellplätze

81
PKW-Stellplätze

1
Ladestation für E-Autos

1
Fahrradreparaturstation

OXFORD-Quartier
Wohnen mit Aussicht

104
öffentlich geförderte Mietwohnungen

17
frei finanzierte Mietwohnungen

40
Eigentumswohnungen

Barrierefrei wohnen im Haus Gescherweg

An diesem historischen Ort entstehen 61 barrierefreie Mietwohnungen (davon 39 öffentlich gefördert) mit Wohnungsgrößen von 47 bis 112 m² und einer attraktiven Freiraumgestaltung. Ende 2024 soll das Bauprojekt fertiggestellt sein.

TECHNISCHE DETAILS

- Wohnungsgrößen von 47 bis 112 m²
- Wohngebäude ist voll unterkellert
- Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar
- 49 PKW-Stellplätze und 125 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage (10%ige Ausstattung für E-Mobilität)
- 52 Fahrradstellplätze in den Freianlagen für Wohnbebauung
- 25 Fahrradstellplätze für Haus Gescherweg

ENERGETISCHES KONZEPT

- extensive Dachbegrünung und eine Vorrüstung für Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekt
- KfW-Effizienzhaus 55 / 40 EE
- Errichtung einer Nahwärmezentrale mit BHKW und Wärmepumpentechnik
- Einsatz von Biomethan

Grünes Wohnen

An der Hiltruper Baumschule

Ein attraktives Quartier für unsere Stadt – eine lebendige Mischung für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Und das in geschützter, grüner Lage mit erstklassiger Anbindung – über die Westfalenstraße sind sowohl Münsters Innenstadt, das überregionale Verkehrsnetz wie auch die grüne Natur des Münsterlandes unmittelbar erreichbar.

Mitten im grünen Wohnquartier errichten wir ein Ensemble mit 37 Mietwohnungen.

Der durchdachte Mix von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 60 bis 138 m² bietet Raum für die unterschiedlichsten Wohn- und Lebensbedürfnisse – für Jüngere und Ältere, für Singles ebenso wie für Paare und Familien.

Die drei eleganten, dreigeschossigen Neubauten mit je zwei Hauseingängen werden in solider Massivbauweise errichtet, vollverklinkert und mit begrünten Flachdächern ausgestattet.

Energietechnisch optimiert entsprechen sie dem aktuellen „KfW-Effizienzhaus 55 Standard“.

Alle Wohnungen verfügen über Terrassen bzw. Loggien und sind barrierefrei gemäß der Landesbauordnung (LBO NRW) angelegt. Sämtliche Geschosse sind über Aufzüge erschlossen. Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt komfortabel durch eine umweltfreundliche

37 Mietwohnungen
Mix von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen

von 60 bis 138 m²
Wohnungsgrößen

Fernwärme-Anlage. Im Untergeschoss, das über das Treppenhaus bzw. den Aufzug zugänglich ist, befinden sich die Kellerräume sowie 27 Stellplätze.

„Wohnungswirtschaftliche Kompetenz und soziale Verantwortung werden bei uns großgeschrieben. Dazu gehört auch, dass wir den Bürgern Münsters nicht nur Wohnungen zur Verfügung stellen, sondern auch Kindertagesstätten und Unterkünfte für obdachlose oder geflüchtete Menschen bauen und die Jugendarbeit in unserer Stadt maßgeblich fördern.“

Sebastian Albers – Prokurist und Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung

3. Quartal

Wir übernehmen Verantwortung und engagieren uns vielfältig!

Mieterfest in der Aaseestadt

Abschluss der Modernisierungsarbeiten runden das Mieterfest ab.

LeseLeeze

Wir unterstützen die mobile Leseförderung der Stadtbücherei Münster

Jugendstiftung Wohn + Stadtbau

54.200 € für mehr Chancen für Kinder und Jugendliche

Mieterfest in der Aaseestadt

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten und Fertigstellung des Neubaus an der Bonhoefferstraße konnte endlich wieder ein Mieterfest stattfinden.

14 neue Mietwohnungen mit Wohnungsgrößen von 49 bis 88 m² und eine Großtagespflege entstanden an der Bonhoefferstraße.

An der Von-Stauffenberg-Straße wurden unter anderem die Fassadendämmung und die Balkone erneuert, die Fenster getauscht und der Treppenhausanstrich überarbeitet. Zudem sind die Außenanlagen umfassend und ansprechend erneuert worden.

Mieterfest in der Aaseestadt

Schwerpunkt „ERNÄHRUNG“

Gesundheitstag 2022

Der Gesundheitstag ist eine Initiative der betrieblichen Gesundheitsförderung. Verfolgt wird das Ziel, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem kompakten Tagesprogramm über gesundheitliche Themen zu informieren und ein Bewusstsein für gesundheitsorientiertes Verhalten im Alltag zu schaffen.

Unter dem Motto „Ernährung" wurden interessante Kurzseminare, beispielsweise eine Kurz-Ernährungsberatung, Workshops und das Seminar „Ernährung – Bedeutung für das Immunsystem" angeboten.

Der Kochkurs „Job-Food und Meal-Prep für die Arbeit" war gut besucht und hatte nachweislichen Erfolg.

Mit den Impulsvorträgen und den Workshops wurde ein Bewusstsein für gesundheitsschädliche und gesundheitsfördernde Verhaltensweisen geschaffen, allgemeines Grundlagenwissen vermittelt und Lösungsansätze für einen gesünderen Lebensstil aufgezeigt.

Unter der Federführung von Hanna Erdmann (Personalreferentin) haben wir diesen Tag als wertvoll und richtungsweisend bilanzieren können.

LeseLeeze

Wir unterstützen die mobile Leseförderung der Stadtbücherei Münster

Die „LeseLeeze“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadtbücherei mit der Stiftung „Bürger für Münster“ und dem Freundeskreis der Stadtbücherei.

Die „LeseLeeze“ steuert markante öffentliche Plätze im gesamten Stadtgebiet an und bringt die Angebote der Stadtbücherei zu den Menschen – auch zu denen, die mit Büchern und anderen Medien noch nicht so vertraut sind. Außerdem kann die „LeseLeeze“ von Kindergärten, Schulen oder Seniorenheimen gebucht werden mit dem Ziel, Freude am Lesen zu vermitteln und den freien Zugang zu Medien zu ermöglichen.

Dieses Projekt mit dem leuchtend gelben Lastenrad unterstützen wir seither mit vielen Aktionen für die Kinder von 3 bis 12 Jahren unserer Mieterschaft. Wir sind überzeugt, dass die Förderung der Lesemotivation nicht nur Aufgabe von Kindertagesstätten und Schulen ist. Die Lesekompetenz bei Kindern zu fördern ist nach unserer Auffassung die Schlüsselkompetenz für den Schulerfolg und fördert zudem die Kreativität und Konzentration.

Für uns ist die „Leseleeze“ ein echter Gewinn. So können wir den Kindern einen entspannten und gemütlichen Rahmen bieten, um in einem spannenden Buch zu lesen oder sich vorlesen zu lassen.

JobRad

Wir bringen unsere Mitarbeiterschaft aufs Rad

Nicht nur bei unseren Bauvorhaben wollen wir einen wertvollen Beitrag zur Verkehrswende leisten. Wir sind bestrebt, unser umweltfreundliches Denken und Handeln in unserem Unternehmen möglichst weit zu streuen und nachhaltig zu gestalten.

Mit dem Angebot des JobRads bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine gute Möglichkeit, einen wertvollen Beitrag für die Umwelt zu leisten.

Gleichzeitig können sie so natürlich eine viel gesündere und günstigere Art der Fortbewegung in den jeweiligen Alltag integrieren.

Zwischenzeitlich nutzen bereits 23 Mitarbeitende das Angebot.

10. Deutscher Diversity-Tag

Wir zeigen Flagge

Für uns ist es wichtig, ein klares Zeichen für Vielfalt und Toleranz in der Arbeitswelt zu setzen.

DEUTSCHER DIVERSITY TAG 2022

charta der **vielfalt**

Anlässlich des 10-jährigen Jubiläums des Diversity-Tags am 31. Mai 2022 fand die Aktion unter dem bundesweiten Motto „Celebrate Diversity“ statt und es wurde auf die Erfolge zurückgeblickt, die in den letzten Jahren in der Förderung von Vielfalt erreicht wurden.

Doch es wurde auch nach vorne geschaut, da sich aktuell leider auch die Stimmen aus Gruppierungen in Politik und Gesellschaft wieder häufen, die Vielfalt infrage stellen. Wir halten es deshalb für besonders wichtig, die Chancen von Vielfalt öffentlich hervorzuheben und zu feiern. Initiiert wurde der Deutsche Diversity-Tag von der Charta der Vielfalt e.V.

Wir zeigen Flagge!

Einfach und gleichzeitig wirkungsvoll: Eine Woche lang wehte vor unserem Verwaltungsgebäude die Flagge des Deutschen Diversity-Tages – ein schönes und deutliches Zeichen für Vielfalt.

Jugendstiftung Wohn + Stadtbau

54.200 Euro für mehr Chancen für Kinder und Jugendliche

2022 förderte die Jugendstiftung Wohn + Stadtbau mit der Rekordsumme von 54.200 Euro insgesamt 16 Projekte der Kinder- und Jugendhilfe. Damit werden kreative und innovative Projekte und Maßnahmen unterstützt, die das Ziel haben, Kinder und Jugendliche vor den Auswirkungen von Armut zu schützen. Es ist wichtiger denn je, Chancengleichheit und Beteiligungsmöglichkeiten für junge Menschen zu ermöglichen, damit diese nicht abgehängt werden. Kinder und Jugendliche brauchen einen Rahmen für gegenseitigen Austausch, sinnvolle Betätigung und Unterstützung im Lebensalltag.
Das Engagement der Jugendstiftung Wohn + Stadtbau ist wichtig, damit die Krise nicht noch spürbarer zum Entwicklungshemmnis für Jugendliche und Kinder wird.

7.000 Euro für Boxzentrum e.V.
Mit den Fördermitteln wird eine Trainerstelle für Farid's Quali Fighting kofinanziert. Besonders im Fokus sind Kinder und Jugendliche, die aus verschiedensten Gründen Probleme haben, verhaltensauffällig sind und Schwierigkeiten haben, sich zu integrieren.

6.000 Euro an Initiative Chack e.V.
Der 3. Coerder-Kinder-Kultur-Sommer ermöglicht Kindern aus Alt-Coerde die kostenlose Teilnahme an drei verschiedenen Ferienprojekten. Ziel aller Projekte ist das Erlernen der deutschen Sprache, die Ausdrucksfähigkeit und Artikulation zu verbessern und Sprachhemmungen abzubauen.

5.000 Euro für Kaktus Münster e.V.
Mit dem Projekt „Unser Münster – Unser Raum für Kunst" wendet sich Kaktus an Jugendliche im Alter von 16-21 Jahren mit und ohne Migrationshintergrund aus ganz Münster. Im Mittelpunkt stehen jugendliche Nachwuchskünstlerinnen und-künstler, für die ein Raum zur Schaffung ihrer Kunstwerke mit sozial- und kunstpädagogischer Begleitung zur Verfügung gestellt wird.

4.000 Euro für Alte Post – Berg Fidel e.V.
Kinder und Jugendliche aus Berg Fidel erhalten die Möglichkeit, täglich das niedrigschwellige

Angebot der Lern- und Hausaufgabenhilfe digital oder persönlich in Anspruch zu nehmen. Ziel ist es, Schulabschlüsse zu ermöglichen – unabhängig von Herkunft und sozialer Situation.

3.900 Euro für Cactus Junges Theater
Themen wie Vielfalt, Rassismus, Diskriminierung, Zusammenleben, Liebe, Schule, Freundschaft und Familie werden bei dem Projekt „Stimmen der Vielfalt" fokussiert. Junge Menschen unterschiedlichster Herkunft erhalten die Möglichkeit zum kulturellen Austausch. Hier können sie Theater spielen, Musik machen und ihre künstlerischen Fähigkeiten entdecken.

4.950 Euro für Anne-Jakobi-Haus
Das wöchentliche Jungenprojekt erreicht Jungen in Roxel unabhängig von ihrer sozialen und kulturellen Herkunft. Fragen und Erfahrungen zu Jungesein, Mannwerden, zum eigenen geschlechtlichen Selbstverständnis, zu Lebenssituationen und Lebenslagen, zu Körper, Gesundheit und Gewalterfahrungen werden thematisiert.

5.000 Euro erhält das IKMünster
Das niedrigschwellige Kreativprojekt „Ein Zuhause für alle – Münsters Kinder bauen ihre Traumstadt" richtet sich an Kinder von 6-12 Jahren. Die Kinder entwickeln und gestalten eine Utopie der Stadt, in der sie sich heimisch und zuhause fühlen. Die Vision, wie die Zukunft und Gemeinschaft aussehen sollen, versuchen die Kinder mit einfachsten, nachhaltigen Bastelmaterialien zu einem gemeinsamen Stadtbild zu erstellen.

5.000 Euro für Haus der Familie
Das Projekt „Sprache schmeckt nach mehr!" lädt teilnehmende Mütter und Väter aus den Alphabetisierungskursen in das Kochstudio im Haus der Familie ein und eröffnet ihnen neue Lern- und Begegnungsmöglichkeiten.

„Hauptaufgabe der Jugendstiftung ist es, Ideen und Projekte für Kinder und Jugendliche zu fördern, die nicht nur die Sonnenseite des Lebens kennengelernt haben."

Stefan Wismann, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau und Vorstandsmitglied der Jugendstiftung Wohn + Stadtbau

2.250 Euro für Sozialbüro Kinderhaus
Zur Einschulung bekommen 15 Kinder von Familien in finanzieller Not die Grundausstattung mit Tornister, Etui, Sportbeutel, Farbmalkasten, Schere und Klebestift.

2.500 Euro für Ruderverein Münster e.V.
Mit den Fördergeldern wird den Jugendlichen die Möglichkeit geboten, auf dem Wasser im Ruderboot Erfahrungen zu sammeln und die im Sportprojekt entwickelte Fitness einzusetzen. Das Angebot richtet sich an Jugendliche im Alter von 13-18 Jahren aus verschiedensten sozialen Gruppen.

2.500 Euro für Kindertanzprojekt
Das Familienzentrum St. Maximilian Kolbe führt als Tanz AG das Projekt „Kindertanzpäckchen" durch. Kinder aus Berg Fidel sammeln in Zusammenarbeit mit einer Theaterpädagogin vielfältige Erfahrungen im Bereich Körperwahrnehmung, Musik, Tanz und Kreativität.

2.000 Euro für Blau-Weiß Aasee e.V.
Für die Erweiterung des integrativen Sports für Kinder und Jugendliche mit und ohne Behinderung werden mit Sitzvolleyball und Walking Fußball neue Angebote aufgenommen.

1.116 Euro für Nähkurse
Das Projekt „Anfängernähkurse für Kinder und Jugendliche" ist eingebettet in die Integrationsarbeit des Vereins Treffpunkt Waldsiedlung e.V. Kinder und Jugendliche im Alter von 8-14 Jahren verschiedenster Nationalitäten und Kulturen erlernen die handwerkliche Fähigkeit des Nähens.

3.387 Euro für Outlaw gGmbH
Mit den Fördergeldern werden drei Projekte unterstützt: Die beiden Nachhaltigkeits- und Umweltprojekte „Die Zukunft mitgestalten" in der Realschule Wolbeck und „Zusammen für unsere Erde" im Bauspieltreff Holtrode sowie das Bewegungsprojekt „Mit Ballsport zu mehr Teamgeist" der Erich-Klausener-Realschule.

JUGENDSTIFTUNG WOHN + STADTBAU
Vorstand: Stefan Wismann, Dr. Friedhelm Höfener, Thomas Paal
Kuratorium: Stephan Degen, Sylvia Rietenberg, Ute Rolink, Sabine Trockel, Prof. Dr. Farid Vatanparas

4. Quartal

Neues und Bewährtes: Ein Blick hinter die Kulissen

Staffelübergabe

Stefan Wismann übernimmt die Geschäftsführung

Prokura und Unterstützung

Neues in der Abteilung Rechnungswesen–Controlling–IT

Neue Wege

Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“

Staffelübergabe

Stefan Wismann übernimmt die Geschäftsführung

Seit dem 01. April 2022 ist Stefan Wismann Geschäftsführer. In den kommenden fünf Jahren sollen unter seiner Feder über 1.600 Mietwohnungen (davon 60 Prozent öffentlich geförderte & 700 frei finanzierte Wohnungen) realisiert werden.

Wie kein Zweiter kennt Stefan Wismann unser Unternehmen und die damit verbundene neue facettenreiche Verantwortung weiß er richtig zu bewerten. Wir sind das Wohnungsunternehmen der Münsteranerinnen und Münsteraner und unser Fokus ist klar: Bezahlbare Wohnungen in unserer Stadt bauen und bewirtschaften.

Dabei werden diese herausfordernden Aufgaben in den kommenden Jahren von vielen ökologischen und ökonomischen Anforderungen flankiert. Da ist unter anderem die anhaltende Preisentwicklung im Baugewerbe mit teilweise massiven Lieferengpässen zu nennen. Eine weitere Herausforderung stellen die sehr ambitionierten Klimaziele als einschlägige Wegweiser dar, wenngleich die klimaneutrale Zukunft Münsters schon lange eine wichtige Rolle bei allen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen spielt.

Eine wichtige Funktion bei der Reduzierung der CO_2-Emissionen hat dabei die Dachbegrünung, die bei allen Neubauten intensiv umgesetzt wird. Im Bereich der Konversionsprojekte sowie bei Modernisierungen werden PV-Anlagen in Kooperation mit den Stadtwerken Münster GmbH realisiert. Bei Gebäuden ohne Flachdach setzen wir auf Fassadenbegrünung, die die Luft durch Verdunstung kühlt und CO_2 in hohem Maße speichert. Wegweisende Pilotprojekte werden in den kommenden Jahren realisiert, um Maßstäbe zu setzen – auch über die Grenzen Münsters hinaus. Mobilitätskonzepte oder wassersensible Freiraumgestaltung sind am Puls der Zeit und bei uns mehr als nur Planungsideen.

Die kommenden Jahre bleiben spannend und herausfordernd und unser Unternehmen wird weiterwachsen.

Betriebsratswahl 2022
Neue Arbeitnehmervertretung

Foto: Wohn + Stadtbau

Nach den Betriebsratswahlen im April setzt sich die Arbeitnehmervertretung wie folgt zusammen:

Von links:

- Stephanie Schmermann
- Andreas Gabbert
- Christian Voß
- Gabi Blaese (Vorsitzende)
- Arndt Heckmann
- Sabrina Maibaum
- Deborah Della Corte

Die Geschäftsführung freut sich über die Fortsetzung der vertrauensvollen und konstruktiven Zusammenarbeit. Denn zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich wertgeschätzt fühlen, sind das größte Kapital unseres Unternehmens.

Prokura und Unterstützung

Neues in der Abteilung Rechnungswesen–Controlling–IT

Sabrina Rahne, Abteilungsleiterin Rechnungswesen–Controlling–IT, wurde am 01. April 2022, neben Sebastian Albers, Prokura erteilt.

Seit Herbst unterstützt Annamaria Deak (links im Bild) die Abteilung als stellvertretende Leiterin.

Neue Wege
Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“

Im Verlauf der Coronapandemie wurde klar, dass ein konsequentes mobiles Arbeiten (Homeoffice) einen wirksamen Hebel gegen die Pandemie bot, um das Infektionsrisiko deutlich senken zu können.

So beschloss auch die Bund-Länder-Konferenz am 19. Januar 2021 eine „Homeoffice-Pflicht“ für Arbeitgeber. Die entsprechende Änderung der Arbeitsschutzverordnung trat am 27. Januar 2021 in Kraft. Dort wurde festgelegt, dass Arbeitgeber verpflichtet sind, ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Homeoffice anzubieten, soweit keine betriebsbedingten Gründe entgegenstehen.

Unser Unternehmen konnte seinerzeit rasch alle notwendigen Voraussetzungen schaffen, um mobiles Arbeiten störungsfrei zu implementieren. Doch auch nach der Pandemie sollte die Möglichkeit, mobil arbeiten zu können, bestehen bleiben. So konnten wir bereits zu Beginn des Jahres eine Betriebsvereinbarung verabschieden, die alle wichtigen Voraussetzungen zu den unterschiedlichen Arbeitsplatzmerkmalen und zu unserem Service-Level erfüllt. Diese Vereinbarung hat schnell hohe Akzeptanz im gesamten Unternehmen erfahren.

„Aus Tradition sind wir ein moderner und zuverlässiger Partner. Bei allen Unsicherheiten und Spekulationen um die Wirtschaftsaussichten im kommenden Jahr verfolgen wir jeden Tag unseren Leitgedanken ‚ökologisch – sozial – wirtschaftlich'."

Sabrina Rahne – Prokuristin und Abteilungsleiterin Rechnungswesen–Controlling–IT

Jahresabschluss 2022

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates 52

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 54
Das Unternehmen 56
Wirtschaftsbericht 57
Chancen- und Risikobericht 66
Prognosebericht 70
Bilanz zum 31.12.2022 72
Gewinn- und Verlustrechung 75
Anhang zum Jahresabschluss 83
Bestätigungsvermerk

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohn + Stadtbau GmbH besteht aus 12 von der Gesellschafterin (Rat der Stadt Münster) entsandten stimmberechtigten Mitgliedern, einem Vertreter der Stadt Münster aus dem Amt für Finanzen und Beteiligungen sowie einem beratenden Mitglied, das von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau GmbH als Arbeitnehmervertreter benannt wurde. Aus dem Kreis des Aufsichtsrates wird der Vorsitz gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren bis Mai 2022 ehrenamtlich tätig. Mit Beschluss der Gesellschafterin erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates seit Juni 2022 folgende Vergütung:

- Vorsitzende/r pauschal 520,00 € pro Monat
- Mitglied pauschal 260,00 € pro Sitzung

Mitarbeitende der Stadtverwaltung und die Arbeitnehmervertretung der Wohn + Stadtbau GmbH erhalten keine Vergütung. Vorsitzende des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 war Sylvia Rietenberg.

Das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2022 kooperativ und partnerschaftlich mit der Geschäftsführung zusammen. Das Gremium hat die ihm obliegenden Aufgaben nach dem Gesellschaftervertrag und der Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen. Der Geschäftsführer (01.01. bis 31.03.2022-Dr. Christian Jaeger | seit April 2022 – Stefan Wismann) wurde bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend kontrolliert und beratend begleitet. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Wohn + Stadtbau GmbH war der Aufsichtsrat vollumfänglich informiert und unmittelbar eingebunden. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die aktuelle Projekt-, Geschäfts- und Unternehmensentwicklung mit allen strategischen und notwendigen Weiterentwicklungen des Unternehmens unterrichtet. Auch außerhalb der turnusmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen wurde die Aufsichtsratsvorsitzende über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle detailliert informiert und involviert. Die vereinbarten Ziele wurden vom Unternehmen erreicht. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum eine Sondersitzung zur Bestellung des neuen Geschäftsführers, eine Onlinesitzung, vier ordentliche Präsenzsitzungen und eine ganztägige Klausurtagung statt. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Unternehmens erfolgten nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sowie entsprechenden Erläuterungen durch die Geschäftsführung.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich im Berichtsjahr 2022 mit der Weiterentwicklung der Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Corporate Governance). Dabei wurde der Corporate Governance Kodex der Stadt Münster vom 21.09.2011 berücksichtigt. Die zielgerichtete Zusammenarbeit mit der Unternehmensleitung wird stetig überprüft und sofern notwendig Maßnahmen zur Verbesserung eingeführt. Die Interne Revision im Geschäftsjahr 2022 beschäftigte sich mit den Themen:

1. Entsprechen die Instrumente zur Steuerung der Gesellschaft den Vorgaben des Deutschen Städtetages zur Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen und den Vorgaben der Stadt Münster zum Beteiligungsmanagement?

2. Enthält der Vermietungsprozess angemessene Kontrollen gegen Compliance-Verstöße? Die Prüfung ergab keine substanziellen Veränderungsvorschläge.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (Goltsteinstraße 29, Düsseldorf) geprüft und ist mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Aus dem Prüfungsbericht ergeben sich keine Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer Abschlussbesprechung detailliert mit den Prüfern erörtert. Nach Beratung mit der Geschäftsführung stimmte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2022 in seiner Sitzung vom 22. Juni 2023 zu. Mit 346 neuen Wohneinheiten, davon 329 öffentlich geförderten Wohnungen, konnte im Jahr 2022 so viel dringend benötigter Wohnraum wie in keinem anderen Geschäftsjahr zur Verfügung gestellt werden. Auch weitere Infrastrukturbauten wurden unter sozialen Gesichtspunkten errichtet – darunter eine Vier-Gruppen-Kita sowie das Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum (MuM) im Stadtteil Gievenbeck. Die hohe Servicequalität war maßgeblich dafür verantwortlich, dass sich die Mieterinnen und Mieter nach wie vor in den Wohnungen der Wohn + Stadtbau GmbH wohlfühlen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den engagierten Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

Münster im Juni 2023

Sylvia Rietenberg

Sylvia Rietenberg (Aufsichtsratsvorsitzende der Wohn + Stadtbau).

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland[1]

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Coronapandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucherinnen und Verbraucher weitergegeben. Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2023 voraussichtlich um 0,4 Prozent zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 Prozent steigen. Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen bestrebt sein, den vorhandenen Personalstand zu halten, sodass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 Prozent gegenüber 2021 erhöht. Laut dem Statistischen Bundesamt lag die Jahresteuerungsrate damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei plus 8,6 Prozent. Sie schwächte sich damit zum Jahresende ab, blieb aber auf einem hohen Stand.

Immobilienmarkt Deutschland[2]

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau mit 62 Prozent mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Doch trotz der bislang steigenden Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den aus Sicht der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) benötigten 320.000 Wohnungen wurden 92 Prozent erreicht. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87 Prozent und bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32 Prozent. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat den Wohnungsbausektor verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 Prozent gestiegen, während die Nettokaltmiete bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 Prozent zunahm. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmiete seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 49 Prozent). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 Prozent erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 und 200 Prozent liegen.

Auch künftig ist in Münster ein angespannter Wohnungsmarkt zu erwarten

Im Jahr 2022 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Münster bei 319.441 Personen. Gegenüber 2021 ist ein Anstieg von 1,63 Prozent zu verzeichnen.[3] Es folgt nach wie vor ein Wachstumstrend, jedoch in nochmals verstärkter Form. Dies ist

unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Wanderungszahlen nach der Coronapandemie wieder zunehmen und sich die Zuzüge weiterhin auf einem höheren Niveau als die Fortzüge befinden. Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum vergangenen Geschäftsbericht gesunken und liegt 2021 bei 4,3 Prozent, somit ist ein Rückgang von 0,6 Prozentpunkten festzustellen.[4] Durch die etwas entspannte Lage hinsichtlich der Coronapandemie ist die Arbeitslosenquote ab Ende des Jahres 2021 immer weiter gesunken und erreichte im Mai 2022 einen Spitzenwert von 4,2 Prozent, pendelte sich jedoch Ende des Jahres auf einen leicht höheren Wert von 4,6 Prozent ein.[5]

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in bestimmten Segmenten an Dynamik verloren. Bei Reihenhäusern liegt der Preisanstieg unterhalb der Preisanstiege der Vorjahre. Nichtsdestotrotz sind in allen Segmenten Preissteigerungen vorhanden, wenngleich teilweise in abgeschwächter Form. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 3,8 Prozent, der mittlere Angebotspreis liegt bei 12,43 Euro/m².

Gegenüber 2018 liegt ein Preissprung von 15 Prozent vor. Im Eigentumssegment liegt dieser Preissprung mit 42 Prozent auf einem deutlich höheren Niveau und die jährliche Steigerungsrate bei 10,3 Prozent. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.964 Euro/m². Bei Eigenheimen liegt der Preissprung gegenüber 2018 bei 20 Prozent und für Doppelhaushälften bei 14 Prozent. Die jährliche Wachstumsrate liegt zwischen 5,7 und 6,0 Prozent. Bei Reihenhäusern liegt diese bei 8,1 Prozent und der Preissprung bei 27 Prozent. Die jährlichen Preissteigerungen und die Preissprünge befinden sich bei den Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern etwa auf einem ähnlichen Niveau, bei Doppelhaushälften ist das Niveau insgesamt etwas geringer.[6] Im Segment der Reihenhäuser ist zu konstatieren, dass der aktuelle mittlere Angebotspreis bei 533.990 Euro liegt. Dies ist zwar im Vergleich zu den Vorjahren niedriger, doch dafür sind die Wohn- und Grundstücksflächen auch deutlich geringer. Gemessen am Quadratmeterpreis sind die Preise dadurch insgesamt zum Vorjahr gestiegen. Durch den Anstieg der Angebotspreise wird sichtbar, dass der Münsteraner Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt gilt, dabei ist der Anstieg nur geringfügig und segmentspezifisch von der Coronapandemie gedämpft worden.

Im Jahr 2022 wurden in Münster 1.982 Wohnungen fertiggestellt; das sind 465 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor (+ 30,7 Prozent zu 2021). Beachtlich hingegen ist der besonders hohe Anteil kleiner Wohnungen mit ein oder zwei Räumen, die im vergangenen Jahr bezugsfertig wurden. 770 Ein-Zimmer-Apartments und 443 Wohnungen mit zwei Räumen machen 2022 mehr als die Hälfte (61,2 Prozent) der Fertigstellungen in Münster aus. Nur etwa jede zehnte Wohnung, die 2022 fertiggestellt wurde, hatte fünf oder mehr Räume. Der Schwerpunkt der Bautätigkeiten liegt weiterhin auf dem Mehrfamilienhaussegment. Gut 83,9 Prozent der realisierten Wohnungen wurden in diesem Segment realisiert, somit nimmt das Eigenheimsegment weiterhin eine untergeordnete Rolle ein.[7]

1 Quelle: VdW-Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und Branchenentwicklung per 17.01.2023
2 Quelle: VdW-Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und Branchenentwicklung per 17.01.2023
3 Quelle: Website Stadt Münster Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Münster und den Stadtbezirken
4 Quelle: Website Stadt Münster Jahres-Statistik 2021 der Stadt Münster-Kapitel Erwerbstätigkeit (stadt-muenster.de)
5 Quelle: Bund, Länder und Kreise-Münster, Stadt-Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)
6 Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24
7 Quelle: Stadt Münster – Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Jahres-Statistik 2022-Bautätigkeit und Wohnen (stadt-muenster.de)

Das Unternehmen

Geschäftsverlauf

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 das Bauprogramm erfüllt und umfangreiche Modernisierungen im Wohnungsportfolio nach den bewährten Grundsätzen der Ökonomie und Ökologie durchgeführt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,7 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau GmbH das Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 3,9 Mio. Euro niedrigeres Jahresergebnis erzielt.

Das Investitionsvolumen inklusive Kleininstandhaltung in den eigenen Bestand betrug 2022 rund 9,4 Mio. Euro und lag damit 32 Prozent höher als noch im Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen auf zusätzliche Investitionen im Bereich der energetischen Sanierung zurückzuführen, die auf Grundlage des vom Aufsichtsrat beschlossenen „Klimafahrplans " angestoßen wurden. Im Neubausegment wurden insgesamt 94,8 Mio. Euro eingesetzt, davon sind 89,2 Mio. Euro in das Anlagevermögen und 5,6 Mio. Euro in das Umlaufvermögen eingeflossen.

Organisation und Mitarbeiterschaft

Die „Qualitätsoffensive" zur Verbesserung der Datenqualität wurde 2022 fortgesetzt und im Bereich der Digitalisierung fokussierte sich das Unternehmen auf den digitalen Rechnungsempfang mit weiteren Kreditoren. Zur Weiterentwicklung der betrieblichen Zusammenarbeit und zur Steigerung der Arbeitgeber-Attraktivität wurde die Regelung zum mobilen Arbeiten im Februar 2022 in einer Betriebsvereinbarung verbindlich umgesetzt und die Regelung zum JobRad trat im März 2022 in Kraft und wurde bereits von 22 Mitarbeitenden in Anspruch genommen.

Die Wohn + Stadtbau GmbH beschäftigte zum Bilanzstichtag 109 Mitarbeitende und verzeichnet damit keine Veränderungen zum Vorjahr. Von der Mitarbeiterschaft sind 54,13 Prozent Frauen und 45,87 Prozent Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 6,60 Prozent. Die leichte Erhöhung des Personalaufwands um 24 T€ resultiert aus höheren Sozialversicherungsbeiträgen einerseits und geringeren Zuführungen zur Pensionsrückstellung andererseits.

Wohnungsgesellschaft Große Lodden GmbH

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

2022 wurden insgesamt 381 Einheiten von der Wohn + Stadtbau GmbH gebaut. Dabei handelt es sich um 329 öffentlich geförderte, 35 frei finanzierte Wohnungen und 12 Eigentumswohnungen. Außerdem wurden 5 Gewerbeeinheiten, davon 1 Großtagespflege und eine Vier-Gruppen-Kita fertiggestellt. Am 31.12.2022 befanden sich 13 Projekte im Bau und 15 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen	Wohneinheiten				Kitas	Gewerbe	Gesamt	Grund-stücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü					
An der Hiltruper Baumschule 26–36		35				1	36		33
An der Hiltruper Baumschule 27–37			12				12		0
York-Quartier C1, Sussexweg 1–3	96						96		0
York-Quartier Parkspangen Wiltshireweg									202
York-Quartier Parkspangen Wiltshireweg ETW									32
York-Quartier C5, Kentweg 2,4, Surreyweg 1, 3	60						60		0
York-Quartier C 3 / Kita, Kentweg 1, 3	8				4	1	9		0
Gescherweg 87, Haus Gescherweg						3	3		0
Luise-Rappoport-Weg 2–14, 13–15	45						45		7
York-Quartier C2, Sussexweg 5–11	120						120		106
Summe	**329**	**35**	**12**	**0**	**4**	**5**	**381**		**380**

Projekte im Bau befindlich

	Wohneinheiten				Kitas	Gewerbe	Gesamt	Grund-stücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü					
Luise-Rappoport-Weg 2–14, 13–15	59						59		25
An der Hiltruper Baumschule 15–25		37					37		27
An der Hiltruper Baumschule 3–13	26	8			2	1	35		27
Hermannstr. 58, 60, 62	36	23				1	60		38
York-Quartier C8, Surreyweg 8,10, Norfolkweg 9, 11	60						60		0
York-Quartier C 10, Norfolkweg 6–14. Wiltshireweg 5–13	116						116		40
Luise-Rappoport-Weg 5–11			40				40		33
Luise-Rappoport-Weg 1–3		17				3	20		33
York-Quartier C 6, Surryweg 7–11		27					27		24
York-Quartier C 6, Surreyweg 5	17	5					22		18
York-Quartier C 6, Kentweg 6–12			40				40		41
Gescherweg 77, 85, 87 (öff.gef.)	39						39		17
Gescherweg 79, 81, 83 (freifin.)		22					22		18
Summe	**353**	**139**	**80**	**0**	**2**	**5**	**577**	**0**	**341**

In Planung

	Wohneinheiten				Kitas	Gewerbe	Gesamt	Grund-stücke	Stellplätze/ Garagen
	ö. g.	f. f.	ETW	Flü					
York-Quartier C 3, Sussexweg 2–6, Kentweg 5, 7		57					57		0
York-Quartier C 4 Sussexweg 8, 10, Kentweg 9, 11		51					51		0
Gescherweg 87, Haus Gescherweg (Stellplätze)									12
Alte Mauritzschule (Kita und Wohnen)		12			3	1	13		n.n
Oxford Quartier N13 Gumprichstraße	11	19			5	1	31		n.n
York-Quartier C 7, Norfolkweg 1, 3		8			4	1	9		0
York-Quartier C 7, Surreyweg 2–6, Norfolkweg 5, 7		57					57		0
York-Quartier C 9, Norfolkweg 2, 4, Wiltshireweg 1, 3			30				30		0
Moldrickx Seniorenwohnungen öffentl. gef. (1. BA)	13						13		n.n
Moldrickx Mietwhg öffentl. gef. (1. BA)	10						10		n.n
Moldrickx Mietwhg frei finanziert+ Tagespflege (2.BA)		10				2	12		n.n
Moldrickx Wettbewerb (3. BA)	31	9				6	46		n.n
Moldrickx ETW 1. BA			11				11		n.n
Moldrickx ETW Senioren (2. BA)			18				18		n.n
Am Dornbusch Kita & Wohnen		23			2	1	24		n.n
Summe	**65**	**246**	**59**		**14**	**12**	**382**		**12**

Projektentwicklung und Realisierung für Dritte

Die Wohn + Stadtbau GmbH hat 2022 für die Kommunalen Stiftungen Münster als wirtschaftlicher und technischer Betreuer mit einem energetischen Modernisierungs- und Sanierungsprojekt begonnen. Die Großmodernisierung der Seniorenwohnanlage mit 47 Wohneinheiten an der Finkenstraße 78–86 wird voraussichtlich in 2023 fertiggestellt.

Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung des fremden und eigenen Besitzes von Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Stellplätzen und Garagen sowie der Eigentümergemeinschaften. Am 31.12.2022 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt:

Mietwohnungen	Gesamt	Davon öffentlich geförderte	Davon frei finanzierte
Eigener Besitz	6.347	2.422	3.925
Fremd verwaltet	1.031	416	615
Gesamt	7.378	2.838	4.540

Gewerbe			
Eigener Besitz	144	1	143
Fremd verwaltet	28	1	27
Gesamt	172	2	170

Garage/Stellplatz	
Eigener Besitz	4.012
Fremd verwaltet	454
Gesamt	4.466

Stellplätze Fahrräder	
E-Bike-Stellplätze	121
Fahrradstellplätze	14
Gesamt	135

WEG	
Wohnungen	954
Garage/Stellplätze	396

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau GmbH ist zum 31.12.2022 um 6,19 Prozent zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 364 Wohnungen und den Ankauf von 6 Wohnungen erhöhte sich der Wohnungsbestand von 5.977 auf 6.347 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist durch Neubau um 329 Einheiten gestiegen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 425.037 m², die Durchschnittsgröße lag bei 67,23 m².

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2022 im Durchschnitt um 2,59 Prozent auf 6,33 Euro. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubauzugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum Stichtag 31.12.2022 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,37 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 31.12.2022 befanden sich 26 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt standen 8 Wohnungen aufgrund von Reparaturmaßnahmen und 18 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von 26 Einheiten standen zum Berichtsstichtag 8 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,62 Prozent. Die Fluktuationsquote stieg in 2022 marginal von 6,06 Prozent auf 6,11 Prozent.

Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau GmbH verzeichnete einen Zugang von 6 und einen Abgang von 2 Einheiten. Der Markt der Gewerbeobjekte stagnierte in 2022. Aufgrund der fragilen lokalen, aber auch globalen Märkte gab es kaum proaktive Veränderungswünsche. Die Vermietungs- und Ertragssituation im Bereich der gewerblichen Objekte ist konsistent. Die durchschnittliche Gewerbemiete ist in 2022 um 3,16 Prozent gestiegen und lag bei 9,14 Euro je Quadratmeter Nutzfläche.

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Die energetischen Maßnahmen wurden aus der „Klimaroadmap | Klimastrategie“ abgeleitet. Im Jahr 2022 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, Treppenhausanstrichen und die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf **24,82 Euro** je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt **11,5 Mio. Euro** inkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

Immobilienservice fremder Bestand

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten verwaltet die Wohn + Stadtbau GmbH 53 Eigentümergemeinschaften nach WEG. Am 31.12.2022 befanden sich 954 Wohnungen und 396 Stellplätze in der Verwaltung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2021	2022
Eigenkapitalquote	26,2 Prozent	23,2 Prozent
Sollmieten	35.420 T€	37.064 T€
Ø Sollmiete je m² Wohnfläche	6,17 €	6,33 €
Instandhaltung und Modernisierung	8.884 T€	11.473 T€
je m² Wohn-/Nutzfläche	19,81 €	24,82 €

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen. In den kommenden Jahren werden sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen aufgrund der Anforderungen zur Erreichung der Klimaneutralität des Bestandes erhöhen. Der Investitionsbetrag für Instandhaltung und Modernisierung in 2022 ergab sich insbesondere aus einer umfassenden Modernisierung und energetischen Sanierung von drei Objekten mit 64 Wohneinheiten und 5.225 m² Wohnfläche. Das Volumen dieser Maßnahmen betrug insgesamt 3,3 Mio. Euro. Zudem wurde umfangreich in die Sanierung von Fenstern im Wohnungsbestand und in die Anpassung der Müllstandorte im Rahmen der Neueinführung der Wertstofftonne investiert. Ebenfalls wurden einige Heizungsanlagen auf Fernwärme umgestellt und regenerative Heizungsanlagen installiert (Wärmepumpen).

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin gut, wenngleich sich der Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro verringert hat.

	2021		2022		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	50.159	82,2	51.434	86,1	1.275
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsveränderungen	8.597	14,1	5.906	9,9	-2.691
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	898	1,5	1.048	1,8	150
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen einschließlich Bestandsveränderungen	21	0,0	21	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.128	1,8	912	1,5	-216
Gesamtleistung	**60.803**	**99,6**	**59.321**	**99,3**	**-1.482**
Andere betriebliche Erträge	252	0,4	436	0,7	184
Betriebsleistung	**61.055**	**100,0**	**59.757**	**100,0**	**-1.298**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.674	35,5	23.956	40,1	2.282
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.315	8,7	5.720	9,6	405
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	96	0,2	7	0,0	-89
Personalaufwand	6.605	10,8	6.629	11,1	24
Abschreibungen	9.770	16,0	10.283	17,2	513
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.490	4,1	3.225	5,4	735
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.457	5,7	3.470	5,8	13
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**49.407**	**81,0**	**53.290**	**89,2**	**3.883**
Betriebsergebnis	**11.648**	**19,0**	**6.467**	**10,8**	**-5.181**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	170		74		-96
Neutrales Ergebnis	485		266		-219
Ergebnis vor Ertragsteuern	**12.303**		**6.807**		**-5.496**
Ertragsteuern	-3.614		-2.048		1.566
Jahresüberschuss	**8.689**		**4.759**		**-3.930**

Spartenergebnisse	2021 (T€)	2022 (T€)	Veränderung (T€)
Hausbewirtschaftung	10.183	8.613	-1.570
Mietwohnungsbau und Modernisierung	-1.089	-2.011	-922
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.565	-247	-2.812
Betreuungstätigkeit	27	65	38
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-38	47	85
Betriebsergebnis	**11.648**	**6.467**	**-5.181**

Vemögensaufbau

Anlagevermögen	31.12.2021 T€	Prozent	31.12.2022 T€	Prozent	Veränderungen (T€)
lang- und mittelfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	134	0,0	49	0,0	-85
Sachanlagen	390.812	91,2	480.223	91,2	89.402
Finanzanlagen	3.653	0,9	3.626	0,7	-27
	394.608	92,1	483.898	92	89.290

Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2021 T€	Prozent	31.12.2022 T€	Prozent	Veränderungen (T€)
lang- und mittelfristig					
Vorratsvermögen	6.481	1,5	8.371	1,6	1.890
übrige Aktiva	704	0,2	662	0,2	-42
	7.185	1,7	9.033	1,8	1.848
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere	13.714	3,2	13,417	2,5	-297
Vorräte					
Flüssige Mittel	9.050	2,1	17.103	3,2	8.053
übrige Aktiva	3.956	0,9	2.884	0,6	-1.072
	26.720	6,2	33.404	6,3	6.683
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**428.513**	**100,0**	**526.335**	**100,0**	**97.822**

Die Sachanlagenintensität hat sich um 0,1 Prozent-Punkte auf 91,3 Prozent erhöht. Beim Finanzanlagevermögen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 3.600) und um sonstige Ausleihungen (T€ 26). Der Anteil der kurzfristigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 6,3 Prozent (Vorjahr: 6,2 Prozent); die Erhöhung um T€ 6.683 ist im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme der flüssigen Mittel (T€ 8.053). Forderungen gegen Gesellschafter sind am Stichtag mit T€ 457 zu verzeichnen, davon betreffen T€ 403 das Geldverrechnungskonto. Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2022 um T€ 97.821 auf aktuell T€ 526.334 erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens.

Kapitalstruktur

Eigenkapital	31.12.2021 T€	Prozent	31.12.2022 T€	Prozent	Veränderungen (T€)
Gezeichnetes Kapital	7.000	1,6	7.000	1,3	0
Kapitalrücklage	17.032	4,0	21.997	4,2	4.965
Gewinnrücklagen	79.718	18,6	88.318	16,8	8.600
Jahresüberschuss/Gewinnvortrag	8.694	2,0	4.853	0,9	-3.841
	112.444	26,2	122.168	23,2	9.724

Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2021 T€	Prozent	31.12.2022 T€	Prozent	Veränderungen (T€)
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.180	0,3	1.173	0,2	-7
Darlehensverbindlichkeiten	274.882	64,1	348.586	66,3	73.704
Erhaltene Anzahlungen und andere Verbindlichkeiten	3.213	0,8	0	0,0	-3.213
Rechnungsabgrenzungsposten	11.083	2,6	12.303	2,3	1.220
	290.358	67,8	362,062	68,8	71.704
kurzfristig					
Rückstellungen	3.922	0,9	3.483	0,7	-439
Erhaltene Anzahlungen	12.976	3,0	14.372	2,7	1.396
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	8.813	2,1	24.250	4,6	15.437
	25.711	6,0	42.103	8,0	16.392
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**428.513**	**100,0**	**526.335**	**100,0**	**97.822**

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung

	2021 (T€)	2022 (T€)
Jahresüberschuss	8.689	**4.759**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.770	10.283
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	28	-7
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-482	-596
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	23	27
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	73
= Cashflow	**18.028**	**14.539**
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-222	-13
Ab-/Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	1.321	-1.887
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.319	1.398
Zu-/Abnahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	126	-3.213
Zunahme sonstiger Passiva	2.899	16.050
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**20.833**	**26.873**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	260	13
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-43.122	-95.341
Veränderung sonstige Finanzanlagen	26	27
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-42.836**	**-95.301**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	23.024	84.371
Planmäßige Tilgungen	-7.984	-8.325
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**15.040**	**76.046**
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-6.963**	**7.619**
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	11.944	4.981
= Finanzmittelbestand am 31.12.	**4.981**	**12.600**

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement und Compliance

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Die Risiken aus dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine mit der daraus resultierenden größten Wirtschaftskrise seit der Wiedervereinigung sind schwer zu kalkulieren. Durch die gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Verbraucherpreise wurde die Inflation deutlich angefacht und lag zeitweise bei über 10 Prozent (11.2022). Die belastende Entwicklung der Bau- und Materialkosten, der Zinsen und der Energiepreise machen ein engmaschiges Monitoring unabdingbar. Die Compliance-Richtlinien der Wohn + Stadtbau GmbH 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. Zur Sicherstellung der Gesetzeseinhaltung und unternehmensinternen Richtlinien wurde eine Compliance-Beauftragte ernannt. Jährlich und im Bedarfsfall tritt ein Compliance-Gremium zusammen, um den Jahresbericht der Compliance-Beauftragten entgegenzunehmen und um eventuelle Einzelfälle zu entscheiden. Die Compliance-Regeln sind über eine Betriebsvereinbarung für die Mitarbeiterschaft und Organe bindend. Der Aufsichtsrat wird in einem Compliance-Bericht über alle Compliance-Fälle informiert. Eine interne Revision wurde in 2022 durchgeführt.

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird durch die Stadt Münster als Alleingesellschafterin wesentlich geprägt. Das Hauptziel der Gesellschaft ist weiterhin, auf wirtschaftlich nachhaltige Weise bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die wohnungspolitischen und fiskalischen Ziele der Gesellschafterin werden durch die Gesellschaft operationalisiert. Dazu sind Aufsichtsräte, Gesellschaftervertreter und Geschäftsführung regelmäßig in Klausurtagungen im Austausch. Jeweils für einen Mittelfristzeitraum von fünf Jahren schließen Gesellschaft und Gesellschafterin einen Managementkontrakt ab, der neben den operationalisierten quantitativen Zielen auch qualitative Ziele enthält.

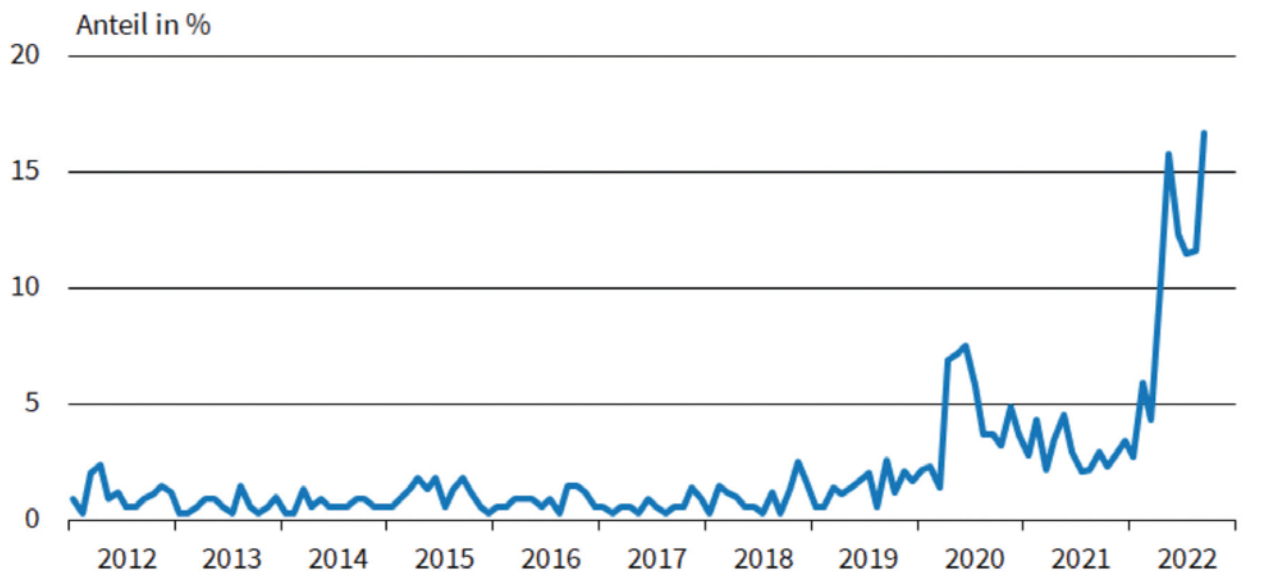
Der Managementkontrakt fixiert die Unternehmensstrategie mittelfristig. Der in 2021 geschlossene Managementkontrakt (MMK) für den Zeitraum 2021 bis 2025 sieht vor, in dessen 5-jähriger Laufzeit insgesamt in Höhe von 50 Mio. Euro das Eigenkapital durch Grundstückseinlagen zu stärken. Die Grundstückseinlagen der Gesellschafterin betrugen im Berichtsjahr 5 Mio. Euro sowie 3,86 Mio. Euro im Vorjahr. Grundsätzliche strategische Risiken stehen oft mit der

demographischen Entwicklung in Verbindung. Das Wohnungsportfolio ist am Standort Münster konzentriert. Die Bevölkerungsvorausberechnungen sagen weiteres Einwohner-Wachstum für Münster voraus. Somit liegt derzeit kein Risiko in der quantitativen Nachfrageentwicklung. Bei der qualitativen Nachfrageentwicklung ist einerseits ein Trend zu kleineren, barrierefreien Wohnungen zu beobachten, andererseits werden verstärkt Möglichkeiten zum Wohnen in Gemeinschaft nachgefragt. Beiden Entwicklungen trägt die Wohn + Stadtbau GmbH mit ihrem differenzierten Bauprogramm Rechnung. Risiken bestehen in einer weiteren Ausweitung der regulatorischen Anforderungen an die Baustandards. Diese führen unmittelbar zu steigenden Baukosten im ohnehin schon angespannten Markt für Bauleistungen und Baumaterial. Die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen wird deshalb über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Methode des vollständigen Finanzplans überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im Laufe von 2022, insbesondere im zweiten Halbjahr, im Vergleich zu den Vorjahren deutlich eingetrübt. Der Wohnungsmarkt wurde im Zuge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine mit negativen Einflüssen in nicht erwarteter Geschwindigkeit konfrontiert. Entweder führten gestiegene Energiepreise zu zusätzlichen Belastungen für die Mieterschaft oder energetische Modernisierungen zur Eindämmung der Energiepreise zu einer erhöhten Kaltmiete. Eine deutliche Konsequenz der veränderten Weltwirtschaftslage wurde im Bausektor sichtbar. Sowohl die Rohstoffe als auch der Fachkräftemangel führten zu Verzögerungen und erhöhten Preisen im Bauprozess. Nach Mitteilung des ifo-Instituts vom 11.10.2022 resultierten hieraus immer mehr Stornierungen im Wohnungsbau. Bezogen auf die Geschäftspartner begegnet die Wohn + Stadtbau GmbH Ausfallrisiken durch intensives Monitoring der Bonität mittels eines entsprechenden Dienstleisters.

Stornierungen im Wohnungsbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, September 2022. © ifo Institut

Die allgemeine Kaufkraft hat zusätzlich aufgrund der hohen Inflation nachgelassen. Das Angebot an kostengünstigem Wohnraum verknappt sich durch die gestiegenen Preise für Bauleistungen und Finanzmittel. Ebenfalls kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden, in welchem Maße es durch den aufgrund der Inflation resultierenden Kaufkraftverlust zu Miet- und Betriebskostenausfällen in 2023 kommen wird.

Regulatorische Risiken

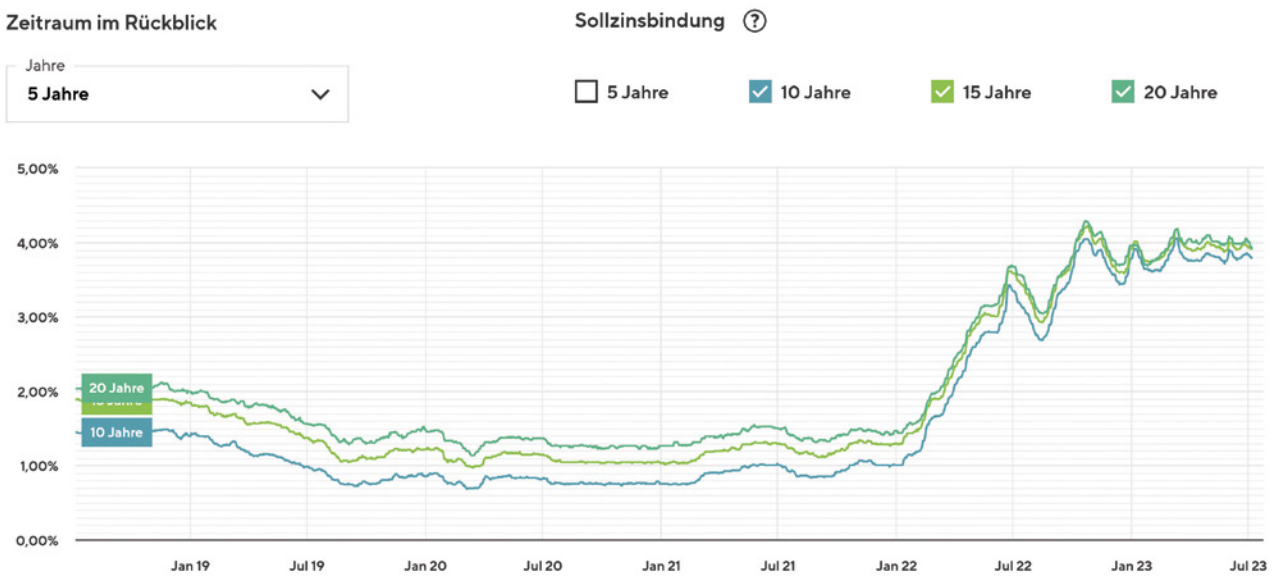
Ständig wechselnde und anspruchsvollere Förderbedingungen erschweren und verlangsamen den Projektablauf bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Die ambitionierten politischen Vorgaben für die Erreichung der Klimaschutzziele spiegeln sich in den Förderbedingungen wider. Das führt dazu, dass der Anspruch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

Als Konsequenz der Klimaneutralität sind stark steigende Investitionskosten für neue Wärmequellen anzuführen. Außerdem führen die Vorgaben für den Ausweis der CO_2-Kostenaufteilung und die Entlastung der Bürgerinnen und Bürger durch die November- und Dezemberhilfe zu einem erheblichen Mehraufwand für die Abrechnung der Betriebskosten.

Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus hat sich die Lage durch eine reduzierte Anzahl an Fertigstellungen weiter verschärft. Den veröffentlichten Zahlen vom 10.02.2023 des NRW Bauministeriums zufolge war 2022 zwar ein deutlicher Anstieg der geförderten Modernisierungsmaßnahmen zu verzeichnen – der Neubau von mietpreisgebundenem Wohnraum ist jedoch um 24 Prozent zurückgegangen. Nach Bekanntgabe der Wohnraumförderbestimmungen 2023 rechnet der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) damit, dass der Neubau mietpreisgebundener Wohnungen weiter zurückgehen und der Fokus auf der Bestandsmodernisierung liegen wird.[8]

Finanzrisiken

Ein weiterer Treiber für die steigenden Baukosten sind die gestiegenen Bauzinsen. Auslöser der Zinswende ist die stark zunehmende Inflationsrate, diese lag im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland bei 7,9 Prozent und so deutlich über dem Zielwert der EZB von 2 Prozent. Während die Kreditzinsen für den frei finanzierten Wohnungsbau im Vorjahr noch bei unter 2 Prozent für 20 Jahre lagen, wurde bei Finanzierungsanfragen Ende 2022 mit 4 Prozent für 10 Jahre kalkuliert. Aufgrund der Zinswende sind anstehende Anschlussfinanzierungen zu deutlich schlechteren Konditionen, insbesondere bei auslaufenden Förderdarlehen, einzukalkulieren.



Liquiditätsrisiko

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

Markt- und Objektchancen

Durch weiter zurückhaltende Neubautätigkeit und den avisierten Mangel an Wohnraum von 700.000 Wohnungen bis 2025 sowie durch die rückgängige Nachfrage nach Wohnungseigentum bleibt bzw. steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Gesellschaft wird hierdurch ihre Ertragsziele insbesondere bei Bestandsbauten nachhaltig realisieren können. Die sukzessiv ausgeführten nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem „Klimafahrplan“ könnte das Image der Wohn + Stadtbau GmbH sowohl bei Kunden als auch bei potenziellen neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steigern.

Finanzchancen

Durch die konservative Finanzpolitik der letzten Jahre blickt die Wohn + Stadtbau GmbH mit einer stabilen Eigenkapital-Grundlage in die Zukunft. Der Rat der Stadt Münster hat außerdem in 2021 beschlossen, die Wohn + Stadtbau GmbH bis 2026 mit 50 Mio. Euro zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu werden Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen. Die zukünftige Kreditvergabe wird unter anderem davon abhängen, ob Finanzierungskunden ausreichend Schritte auf dem Pfad zur Klimaneutralität getätigt haben. Durch Umsetzung des beschlossenen „Klimafahrplans“ kann davon ausgegangen werden, dass zukünftige Finanzierungsanfragen auch vor dem Hintergrund der Taxonomie-Verordnung mit guten Konditionen abgeschlossen werden können.

8 VdW Rheinland Westfalen (2023)
9 ZIA, Zentrale Immobilien-Ausschuss

Prognosebericht

Die Ertragslage im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung ist nach wie vor stabil.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Wir erwarten keine konkreten Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft. Die bereits im Vorjahr beobachteten Lieferengpässe und Preiserhöhungen, insbesondere bei Energieträgern, werden jedoch unsere Mieterschaft zusätzlich belasten. Die Gesetzgebung hat im Laufe von 2022 diverse Entlastungspakete beschlossen, um die Belastung bei den Endverbrauchern zu mildern. Da die Abrechnung mit den Energielieferanten jedoch zeitverzögert vorgenommen wird, wird erst im späteren Verlauf des Jahres 2023 ersichtlich sein, ob die gestiegenen Energiekosten zu Ausfällen bei der Miete oder den Betriebskosten, insbesondere Heizkosten, führen.

Der weiterhin starke Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum in Münster führt erwartungsgemäß auch im kommenden Jahr dazu, dass keine nennenswerten Leerstände zu erwarten sind. Die Möglichkeiten zur Anpassung von Nettokaltmieten sind im Segment des geförderten Wohnungsbestandes überschaubar. Im frei finanzierten Bereich zeigt der Mietspiegel 2023 nicht unerhebliches Erhöhungspotenzial. Auf der Kostenseite geht die Gesellschaft von einer weiter anhaltenden Inflation und hohen Tarifabschlüssen aus. Im Neubau erwartet die Wohn + Stadtbau GmbH weiter steigende Preise, sowohl für Bauleistungen als auch für Baumaterial. Deshalb bleibt das Management der Baukosten der wesentliche Erfolgsfaktor im kommenden Jahr. Bereits heute gibt es bei einzelnen Gewerken deutliche Nachtragsforderungen, die im Einzelfall auf Berechtigung und Höhe zu prüfen sind.
Die Bemühungen, die Klimaneutralität des Wohnungsportfolios bis 2045 zu erreichen, wird auch in den folgenden Jahren fortgesetzt. Allerdings wird die Klimaeffizienz zunehmend auch finanziell bedeutsam. Zum einen orientiert sich die Aufteilung der CO_2-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter ab dem 01.01.2023 nach Gebäude-Effizienzkriterien. Je besser die energetischen Werte eines Wohngebäudes sind, desto niedriger die CO_2-Abgabe und somit die Bewirtschaftungskosten für den Vermieter. Zum anderen wird die Ende Dezember 2022 auf EU-Ebene beschlossene Integration von nicht finanziellen Leistungsindikatoren in die finanzielle Berichterstattung voraussichtlich ab 2025 auch für die Wohn + Stadtbau GmbH verpflichtend. Die zusätzliche Berichtspflicht zielt auf die systematische Abfrage von Nachhaltigkeitsaspekten sowie deren Entwicklung im Zeitablauf und könnte perspektivisch auch bei der Bemessung von Kreditzinsen eine Rolle spielen. Die in 2022 durch den Aufsichtsrat beschlossenen Neubaumaßnahmen werden im höchstmöglichen energetischen Standard der KfW geplant und sollen durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) zertifiziert werden. Im Geschäftsfeld Wohneigentum erwartet die Gesellschaft eine erschwerte Vermarktbarkeit. Aufgrund der allgemein hohen Inflation und der stark gestiegenen Zinsen lässt sich bereits am Ende des Berichtsjahres eine gewisse Kaufzurückhaltung beobachten.

Mitarbeiterschaft

Laut der Bundesagentur für Arbeit besteht ein Fachkräftemangel in dem Berufsbild der Architekten und Architektinnen und in den öffentlichen Verwaltungen. Dieser Engpass macht sich auch bei der Wohn + Stadtbau GmbH bemerkbar.
Im Berichtsjahr wurden einige Austritte in der Mitarbeiterschaft mit technischem Hintergrund verzeichnet.

Die Stellennachbesetzungen gestalteten sich schwierig und waren mit erheblichem zeitlichen und monetären Aufwand verbunden. Zum Teil konnten die Positionen nicht unmittelbar nachbe-

setzt werden. Im Recruiting- Verfahren stellte sich heraus, dass unter anderem die Gehaltsleistung nach dem TVöD im Vergleich zum freien Markt als zu gering bewertet wurde. Um eine größere Reichweite im Stellenausschreibungsprozess zu erzielen, wurden neue Kanäle (unter anderem ein Bewerberquiz) implementiert.

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

Eine zentrale Bedeutung stellt die Ausbildung der Nachwuchskräfte im Unternehmen dar. Die Anzahl der Ausbildungsplätze wird ab 2023 entsprechend auf drei Ausbildungsplätze als Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann ausgedehnt.

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

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

Münster, den 31.03.2023

Stefan Wismann

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände 1. Entgeltlich erworbene Software		49.158,51	133.947,57
II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	330.048.828,98		262.859.713,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.860.466,72		56.104.515,83
3. Grundstücke ohne Bauten	27.141.402,59		26.945.741,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90		1.739.322,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	424.185,51		484.113,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.285,08		412.221,06
7. Anlagen im Bau	57.479.436,88		35.255.504,99
8. Bauvorbereitungskosten	3.101.061,97		7.019.844,16
		480.222.990,63	390.820.977,14
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	25.760,23		53.150,76
		3.625.760,23	3.653.150,76
		483.897.909,37	394.608.075,41
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	980.450,54		2.012.475,39
2. Bauvorbereitungskosten	437.931,00		1.307.025,15
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.953.078,90		2.630.815,23
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
5. Unfertige Leistungen	13.410.670,60		14.240.670,41
6. Andere Vorräte	6.259,92		3.339,37
		21.788.392,96	20.194.327,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	141.035,23		107.807,99
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.715.358,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.453,86		127.238,35
4. Forderungen gegen Gesellschafter	456.784,72		499.725,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.143.341,36		1.505.735,15
		2.883.614,99	3.955.865,20
III. Flüssige Mittel 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.102.694,93	9.050.478,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	656.978,14		573.803,71
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.936,45		130.328,58
		661.914,59	704.132,29
		526.334.526,84	428.512.879,22

Passiva

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		7.000,000,00	7.000.000,00
II. Kapitalrücklage		21.997.402,75	17.031.706,17
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.500.000,00		3.500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.817.826,70		9.817.826,70
3. Andere Gewinnrücklagen	75.000.000,00		66.400.000,00
		88.317.826,00	79.717.826,70
IV. Gewinnvortrag		95.344,65	6.440,66
V. Jahresüberschuss		4.758.542,80	8.688.903,99
Summe Eigenkapital		**122.169.116,90**	112.444.877,52
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pension und ähnliche Verpflichtungen	1.172.627,00		1.179.609,00
2. Steuerrückstellungen	1.375.000,00		1.474.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.108.222,96		2.447.929,47
		4.655.849,96	5.101.538,47
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.123.643,45		198.930.851,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	73.463.921,80		75.950.826,57
3. Erhaltene Anzahlungen	14.371.622,73		16.188.977,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.867.830,94		5.330.818,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	18.148.663,93		3.297.261,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	230.513,32		185.126,16
davon aus Steuern: (Vorjahr: 94.417,62 Euro 92.097,99 Euro		387.206.196,17	299.883.862,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.303.363,81	11.082.601,22
		526.334.526,84	428.512.879,22

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
1. Umsatzerlös	51.733.322,02		48.849.321,95
a) aus der Hauswirtschaftung	4.019.864,57		9.967.927,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.048.212,15		897.661,07
c) aus Betreuungstätigkeit	113.980,22	56.915.378,96	112.826,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen			
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.587.409,92	-60.676,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		911.752,65	1.128.206,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		789.627,00	795.851,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hauswirtschaftung	23.955.509,26		21.673.543,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.720.167,94		5.315.488,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.337,31	29.683.014,88	96.594,81
		30.521.153,65	34.605.492,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.105.383,69		5.135.333,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 455.801,25 Euro (Vorjahr: 436.035,36)	1.523.856,85		1.470.252,86
		6.629.240,54	
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.282.958,39	9.770.197,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.297.599,35	2.492.433,46
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		142.453,68	125.393,76
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.348,64	10.431,68
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		429,60	435,36
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 21.490,00 Euro (Vorjahr: 26.194,00 Euro)		3.640.488,85	3.513.670,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftigkeit		**6.823.098,44**	12.359.865,60
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.048.258,73	3.614.270,09
14. Ergebnis nach Steuern		**4.774.839,71**	8.745.595,51
15. Sonstige Steuern		16.296,91	56.691,52
16. Jahresüberschuss		**4.758.542,80**	8.688.903,99

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2022

A. Allgemeine Angaben

Das Unternehmen führt die Firma „Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH“ und wird im Handelsregister B des Amtsgerichtes Münster unter der Nummer HRB 53 geführt. Geschäftsansässig ist das Unternehmen in der Steinfurter Straße 60 in 48149 Münster. Die Kapitalgesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss wurde nach den aktuellen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren und entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten. Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgt über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren. Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend den steuerlichen Regelsätzen. Fremdkapitalzinsen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten. Erhaltene Zuschüsse sind von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt worden. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen. Diese umfassen gemäß § 255 (2) HGB neben den Fertigungseinzelkosten (Personalkosten) auch angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten. Die Abschreibungen werden bei Wohngebäuden seit Eintritt in die Steuerpflicht grundsätzlich mit 2,0 Prozent bzw. 2,5 Prozent der historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich Nachaktivierungen bemessen, soweit nicht von der Möglichkeit der erhöhten und der degressiven Abschreibung nach den Vorschriften des EStG Gebrauch gemacht wird. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit den steuerlich zulässigen Sätzen über 20 bis 50 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über eine Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren linear abgeschrieben. Die im Jahr 2022 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter werden bis zu einem Betrag von netto € 800,00 voll abgeschrieben. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt. Der Ansatz der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen. Diese umfassen gemäß § 255 (2) HGB neben den Fertigungsein-

zelkosten (Personalkosten) auch angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei den Mietforderungen wurde erkennbaren Risiken durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Die Posten des Eigenkapitals sind zum Nennwert bewertet. Sämtliche Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Pensionsrückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,79 Prozent (31. Dezember 2021: 1,86 Prozent) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0 Prozent zugrunde gelegt. Die langfristigen sonstigen Rückstellungen wurden mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der letzten sieben Jahre abgezinst. Die Zinssätze lagen zwischen 0,43 Prozent und 0,75 Prozent. Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren (1,45 Prozent; Vorjahr 1,35 Prozent) beträgt € 42.327. Der Betrag ist ausschüttungsgesperrt. Passive latente Steuern aus der in der Steuerbilanz gebildeten § 6b EStG-Rücklage wurden mit aktiven latenten Steuern aus dem Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" verrechnet. Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit der Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 und § 7 i EStG Gebrauch gemacht. Die Minderabschreibungen gegenüber den linearen Abschreibungen betrugen im Geschäftsjahr T€ 94. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

	Insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 5 Jahre		
Verbindlichkeitenspiegel 31.12.2022						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.123.643,45 (198.930.851,28)	16.155.308,31 (5.664.344,07)	258.968.335,14 (193.266.507,21	229.857.750,71 (169.613.397,64)	275.122.184,24 (198.930.851,28)	(GPR*+BÜ**) (GPR*+BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.463.921,80 (75.950.826,57)	2.439.575,39 (2.486.904,77)	71.024.346,41 (73.463.921,80	60.667.617,32 (63.449.038,22)	63.749.116,29 (65.941.191,46)	(GPR*) (GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	14.371.622,73 (16.188.977,98)	14.371.622,73 (16.188.977,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.867.830,94 (5.330.818,14)	5.867.830,94 (5.330.818,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.148.663,93 (3.297.261,88)	18.148.663,93 (3.297.261,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	230.513,32 (185.126,16)	230.513,32 (185.126,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	**387.206.196,17** (299.883.862,01)	**57.213.514,62** (33.153.433,00)	**329.992.681,55** (266.730.429,01)	**290.525.368,03** (233.062.435,86)	**338.871.300,53** (264.872.042,74)	

2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 13.410 (T€ 13.710). Die Erschließungskosten in Höhe von T€ 531 aus dem Vorjahr wurden durch Umbuchungen in Höhe von T€ 458 gemindert und in Höhe von T€ 73 wertberichtigt. Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 14.372 (T€ 12.976) gegenüber.

3. Die Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände" haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegen Gesellschafter setzen sich aus der Forderung aus dem Cash-Pooling der Stadt Münster (T€ 403; Vorjahr T€ 499) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 54; Vorjahr T€ 1) zusammen.

4. In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Die Kapitalrücklage erhöhte sich aufgrund einer Grundstückseinlage der Gesellschafterin um T€ 5.000 und verminderte sich aufgrund einer Wertkorrektur des Einlagewertes eines Grundstücks, das im Vorjahr eingelegt wurde, nach Rückbaukosten um T€ 34.

6. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden T€ 8.600 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

7. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 856), für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 507), für Personalverpflichtungen (T€ 285), für Heiz- und Betriebskosten (T€ 172) und für Gewährleistungen (T€ 71).

8. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 424) und erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 11.871) ausgewiesen. Die Fristigkeiten, die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sowie die Entwicklung der Verbindlichkeiten ist im nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 285, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten nach einem mit Vergleich beigelegtem Rechtsstreit in Höhe von T€ 80 und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von T€ 8 enthalten.

3. In dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung" sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.297 (T€ 1.218) enthalten.

4. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 52 für in der Vergangenheit übertragene Grundstücke und Eigentumswohnungen ausgewiesen, für die in den Vorjahren keine Rückstellungen gebildet wurden. Die ausgewiesenen Abschreibungen von T€ 82 resultieren aus der Zuordnung von periodenfremden Erschließungskosten an bereits verkauften Eigentumswohnungen.

5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen von T€ 160 und Einstellungen in die Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen von T€ 62 enthalten.

6. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 243 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 6.895. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die Eigentumsmaßnahme „An der Hiltruper Baumschule", bei denen die Eigentumsumschreibung auf die Erwerber noch nicht stattgefunden hat (T€ 825), sowie Grundschulden für die Absicherung von Darlehen an die Wohnungseigentümergemeinschaft „Middelkamp/Bonnenkamp" (T€ 6.070), an der das Tochterunternehmen WGL mit 68,75 Prozent beteiligt

ist. Risiken einer Inanspruchnahme sind nicht erkennbar.

2. Das Honorar des Jahresabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 beträgt netto T€ 44 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen, netto T€ 3 für die Prüfung nach MaBV, netto T€ 3 für die Prüfung NKF-Gesamtabschluss sowie netto T€ 4 für die Trennungsrechnung.

3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Fahrräder, Büromaschinen und EDV. Hieraus entstehen ab 2023 Aufwendungen in Höhe von T€ 282 p. a.

4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene, aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 60.761. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 63.473 gegenüber.

5. Folgende Bilanzposten enthalten nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 27.295.837,04 (€ 28.123.907,79). Die Zinsaufwendungen enthalten € 481.344,17 (€ 495.437,38), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2022 von T€ 3.495 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 142 ab.

7. Im Berichtsjahr fand ein Geschäftsführerwechsel statt. Der bis zum 31.03.2022 amtierende Geschäftsführer bezog ein Geschäftsführergehalt von T€ 63. Die Gesamtbezüge des ab dem 01.04.2022 amtierenden Geschäftsführers beliefen sich auf T€ 123. Die private Nutzung des Dienstwagens stellt darüber hinaus einen geldwerten Vorteil in Höhe von T€ 5,4 dar. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. von deren Hinterbliebenen betrugen T€ 66. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.173!

8. Im Geschäftsjahr 2022 sind durchschnittlich 90 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 89), davon

Kaufmännische Mitarbeiter: 62
Technische Mitarbeiter: 23
Gewerbliche Mitarbeiter: 14

Weiterhin befanden sich 2022 durchschnittlich 7 Auszubildende in einem Beschäftigungsverhältnis.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, lagen nicht vor.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 4.758.542,80 und den Gewinnvortrag in Höhe von € 95.344,65 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.[1]

1 Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dem Anhang darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, sollen diese geschlechtsunabhängig verstanden werden.

G. Mitglieder der Geschäftsführung

Stefan Wismann (seit 01.04.2022)
Dr. Christian Jaeger (bis 31.03.2022)

H. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ratsfrau Sylvia Rietenberg Aufsichtsratsvorsitzende (Sozialarbeiterin)
Horst Karl Beitelhoff (Geschäftsführer)
Ratsherr Olaf Bloch (Beamter)
Ratsherr Meik Bruns (Gymnasiallehrer/Oberstudienrat)
Michael Dauskardt (Pensionär, Architekt/Bauassessor)
Ratsfrau Katharina Geuking (rechtliche Betreuerin)
Ratsfrau Lia Kirsch (Studentin)
Ratsfrau Ingrid Kremer (Bauassessorin)
Thomas Marczinkowski (Angestellter)
Ratsherr Bernd Mayweg (Beamter)
Stadtrat Matthias Peck
Ratsfrau Jolanta Vogelberg (Angestellte)

Als Arbeitnehmervertreter:

Arndt Heckmann (kfm. Angestellter)

Folgende Mitglieder und deren Vertreter des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder ausgezahlt:

Sylvia Rietenberg	3.640,00
Thomas Marczinkowski	1.300,00
Bernd Mayweg	780,00
Meik Bruns	780,00
Jolanta Vogelberg	780,00
Michael Dauskardt	780,00
Katharina Geuking	780,00
Ingrid Kremer	520,00
Olaf Bloch	520,00
Hedwig Liekefedt	520,00
Karl Beitelhoff	520,00
Lia Kirsch	260,00
Annika Bürger	260,00

Anlagengitter

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände 1. Entgeltliche erworbene Software	1.289.196,72	15.539,11	0,00	0,00	1.304.735,83
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	**1.289.196,72**	**15.539,11**	**0,00**	**0,00**	**1.304.735,83**
II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	430.315.505,98	3.628.208,99	0,00	71.119.343,00	505.063.057,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	82.446.378,45	46.106,73	0,00	6.080.421,75	88.572.906,93
3. Grundstücke ohne Bauten	26.945.741,16	6.629.133,77	0,00	-6.433.472,34	27.141.402,59
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90	0,00	0,00	0,00	1.739.322,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.359.938,16	0,00	0,00	0,00	1.359.938,16
6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.017.906,49	113.542,41	0,00	0,00	2.131.448,90
7. Anlagen im Bau	35.225.504,99	82.514.273,88	3.188,34	-60.287.153,65	57.479.436,88
8. Bauvorbereitungskosten	7.019.844,16	6.729.809,24	93.021,42	-10.555.570,01	3.101.061,97
Sachanlagen insgesamt	**587.100.142,29**	**99.661.075,02**	**96.209,76**	**-76.431,25**	**686.588.576,30**
III. Finanzanlagen 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	253.050,03	0,00	27.390,53	0,00	225.659,50
Finanzanlagen insgesamt	**3.853.050,03**	**0,00**	**27.390,53**	**0,00**	**3.825.659,50**
Anlagevermögen insgesamt	**592.242.389,40**	**99.676.614,13**	**123.600,29**	**-76.431,25**	**691.718.971,63**

Abschreibungen					Buchwerte	
in früheren Jahren	im Geschäftsjahr	Abgang	Umbuchung	insgesamt	31.12.2022	31.12.2021
Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	
1.155.249,21	100.328,11	0,00	0,00	1.255.577,32	49.158,51	133.947,51
1.155.249,21	100.328,11	0,00	0,00	1.255.577,32	49.158,51	133.947,51
167.455.792,45	7.628.207,82	0,00	-69.771,28	175.014.228,99	330.048.828,98	262.859.713,53
26.341.862,62	2.300.806,31	0,00	69.771,28	28.712.440,21	59.860.466,72	56.104.515,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.141.402,59	26.945.741,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.739.322,90	1.739.322,90
875.824,65	59.928,00	0,00	0,00	935.752,65	424.185,51	484.113,51
1.605.685,43	97.478,39	0,00	0,00	1.703.163,82	428.285,08	412.221,06
0,00	3.188,34	3.188,34	0,00	0,00	57.479.436,88	35.255.504,99
0,00	93.021,42	93.021,42	0,00	0,00	3.101.061,97	7.019.844,16
196.279.165,15	10.182.630,28	96.209,76	0,00	206.365.585,67	480.222.990,63	390.820.977,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00	3.600.000,00
199.899,27	0,00	0,00	0,00	199.899,27	25.760,23	53.150,76
199.899,27	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**199.899,27**	**3.625.760,23**	**3.653.150,76**
197.634.313,63	**10.282.958,39**	**96.209.76**	**0,00**	**207.821.062,26**	**483.897.909,37**	**394.608.075,41**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und

damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen. Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 15. Mai 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Nippa
Wirtschaftsprüferin

Nachhaltigkeit.

Strategie
Prozessmanagement
Umwelt
Gesellschaft

Strategie

Die Geschäftsführung und die Führungskräfte legen den Umgang mit relevanten Nachhaltigkeitsthemen fest. In diesem Zusammenhang wollen wir Emissionen aus Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom substanziell reduzieren. Konkret bedeutet dies: Wir senken Energieverbräuche und stellen gleichzeitig benötigte Energie emissionsfrei bereit. Dabei bauen wir auf energetische Sanierungen, zukünftig mit Ökostrom betriebene Wärmepumpen und nachhaltig produzierte Fernwärme der Stadtwerke Münster GmbH – mit der bereits heute viele unserer Bestandsgebäude versorgt werden. Wir setzen bei der operativen Umsetzung aller Maßnahmen auf unsere eigene Projektsteuerung und eine konstruktive und faire Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten.

Prozessmanagement

Die Umsetzung eines systematischen Nachhaltigkeitsmanagements geht aktuell von der Geschäftsleitung aus. Dabei tauschen sich Geschäftsführung und Führungskreis regelmäßig aus, um maßgebliche Impulse zur Realisierung des Nachhaltigkeitsgedankens steuern und gestalten zu können. Alle Mitarbeitende werden an dem Prozess der Umsetzung beteiligt. Dies stellt sicher, dass Nachhaltigkeit in alle Unternehmensbereiche integriert wird und wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie bleibt. Die Implementierung einer Stabsstelle unter der Abteilungsleitung Rechnungswesen–Controlling ist bereits auf dem Prüfstand. So können wir das Nachhaltigkeitsmanagement engagiert weiterentwickeln und Themen wie Modularisierung und Digitalisierung voranbringen.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist ein Prozess, der konsistentes Datenmanagement bedarf. Entscheidend ist dabei eine wegweisende und anerkannte Implementierung.

Seit Jahren verfolgt unser Unternehmen klare Ziele im Hinblick auf soziale, ökologische und ökonomische Aspekte. Mit Blick auf die Energie- und Wärmewende, mit der die Ansprüche an die Energieeffizienz im Neubau und im Wohnungsbestand weiter wachsen, haben wir diese Ziele noch einmal geschärft.

Umwelt

Wir wollen vor 2045 klimaneutral sein. Darum werden auf Neubauten und Bestandsgebäuden Photovoltaikanlagen installiert. Neubauten werden nach höchst energetischen Standards errichtet und nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie dem Qualitätssiegel QNG zertifiziert. In neu entstehenden Quartieren erhöhen begrünte Dachflächen die Biodiversität und stellen zusätzliche Dämmung sicher. Konzepte für wassersensible Freiraumgestaltungen sorgen für intelligentes Wassermanagement. So entstehen Feuchtbiotope und die Flächenversiegelung wird gering gehalten. Parallel investieren wir intensiv in unsere Gebäude und setzen auf energetische Sanierungen. In unseren Quartieren sind Ladestationen für E-Autos und E-Bikes installiert. Darüber hinaus stehen unserer Mieterschaft Carsharing-Angebote zu besonderen Konditionen zur Verfügung.

Gesellschaft

Die sozialen Themen der Nachhaltigkeit für unser Unternehmen sind schon lange fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Hier spielen Gesundheit, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Chancengerechtigkeit, Compliance-Richtlinien und passgenaue Qualifizierungsmaßnahmen eine Hauptrolle. Zudem legt unser Unternehmen großen Wert auf gute Nachbarschaften innerhalb der Quartiere und ist für ihr soziales Engagement in Münster bekannt und geschätzt. Alleine durch die Jugendstiftung Wohn + Stadtbau werden jährlich mit knapp 54.000 Euro entsprechende Institutionen unterstützt. Unsere gemeinsame Zukunft wird davon abhängen, wie gut es gelingt, alle Mitglieder der Gesellschaft auf dem Weg zu einer angepassten und umweltbewussten Verhaltensweise mitzunehmen.

Ihr Zuhause in Münster

Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60
48149 Münster

0251 7008-0
service@wohnstadbau.de

www.wohnstadtbau.de