GESCHÄFTSBERICHT 2021

der Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen
der Stadt Münster GmbH

Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

KENNZAHLEN

Eigener Bestand		2021	2020	2019
Mietwohnungen	WE	**5.977**	5.929	5.874
Garagen/Stellplätze		**3.781**	3.482	3.4186
Gewerbe		**140**	137	133
Wohnfläche	m^2	**403.022**	399.718	395.135
Fremder Bestand				
Mietwohnungen	WE	**1.031**	1.029	1033
Garagen/Stellplätze		**455**	450	408
Gewerbe		**28**	24	26
verwaltete Wohnungen nach WEG	WE	**888**	930	990
Anzahl Eigentümergemeinschaften		**42**	42	44
Jahresabschlusszahlen				
Bilanzsumme	T€	**428.513**	398.140	370.838
Jahresüberschuss	T€	**8.689**	8.174	7.851
Eigenkapital gesamt	T€	**112.444**	99.896	92.221
Eigenkapitalquote	in %	**26,2**	25,1	24,9
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	**48.849**	46.874	44.647
Bauleistungen				
Neubau	T€	**47.637**	33.695	41.000
davon Eigentumsmaßnahmen	T€	**5.559**	3.828	1.200
Instandhaltung und Modernisierung	T€	**8.225**	6.682	7.473
	€/m^2	**18,34**	14,94	17,15
aktivierte Modernisierung	T€	**659**	2.779	648
	€/m^2	**1,47**	6,22	1,64
Mitarbeitende				
(inkl. Auszubildende am 31.12.)		**109**	109	109

INHALT

Vorwort der Geschäftsleitung 4

Das Jahr im Überblick 6

Die Projekte:

Kooperation mit den Stadtwerken GmbH
Sonnenstrom von Münsters Dächern 8

Fassadenbegrünung für die natürliche Stadtgestaltung
Gut gemachte Fassadenbegrünung verfolgt wertvolle Ziele 9

York-Quartier
Baustart der 4-Gruppen-Kindertagesstätte 12

Oxford-Kaserne
Baustart – Wohnen mit Aussicht 14

Farbenfrohe Blumenaktion 15
Unsere Alternative zum ausgefallenen Blumenmarkt

Zertifizierungsstufe Silber
Wohn + Stadtbau ist fahrradfreundlicher Arbeitgeber 16

Schlüsselübergabe
Neue Lidl-Filiale an der Hiltruper Baumschule 18

Erstes Urban Gardening
Projekt an der Von-Einem-Straße 20

Neue Projekthomepages 21
Das York- und Oxfordquartier sind online

Das Klima geht uns alle an 22
Die Klimaroadmap der Wohn + Stadtbau

Energetische Modernisierung 24
48 Wohnungen an der Pater-Kolbe-Straße

Etappenziel erreicht
Richtfest auf der ehemaligen Oxford-Kaserne 26

Gescherweg 87 27
Haus Gescherweg wird Zug um Zug errichtet

Die Jugendstiftung 28

Der Jahresabschluss 30

Hinweis: Zum 1. April 2022 hat es einen Wechsel in der Geschäftsführung gegeben. Herr Dipl.-Ing. Stefan Wismann wurde vom Rat der Stadt Münster zum neuen Geschäftsführer bestellt.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freunde der Wohn + Stadtbau,

die gute Nachricht vorweg: Wir sind auch im zweiten Jahr der COVID-Krise gewachsen und waren organisatorisch gut aufgestellt, um immer direkt auf die sich teilweise überschlagenden Ereignisse reagieren zu können. Wichtige Meilensteine unserer Zielsetzungen 2021 haben wir gerade in der Digitalisierung umsetzen können. Wir sind stolz und dankbar, dass uns dies durch die Flexibilität und das Engagement unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter außerordentlich gut gelungen ist.

Herausfordernd haben sich die Preisentwicklungen im Baugewerbe mit teilweise massiven Lieferengpässen dargestellt. Doch auch in diesen schwierigen Situationen haben wir uns als standfest und krisensicher erwiesen. Hinzu kamen 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. Doch trotz aller Widrigkeiten und Hindernisse ist es immer wieder ein unbeschreibliches Gefühl, nach wenigen Monaten Bauzeit die Fortschritte mit einem kleinen Fest zu feiern. Im November 2021 war es auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne im Stadtteil Gievenbeck soweit und wir konnten – dank eines entsprechenden Hygienekonzepts – mit allen Beteiligten das Richtfest feiern. Nach getaner Arbeit auf das Vollbrachte stolz zu sein und in dieser Zeit ein wenig zu feiern tut allen Mitarbeitenden gut und ist auch Teil der Wertschätzung Ihnen gegenüber.

Um die sehr ambitionierten Klimaziele erreichen zu können, die Wohnungen altersgerecht umzubauen, sie digital auszustatten und neue, attraktive Wohnviertel mit neuen Mobilitätskonzepten zu schaffen, muss erheblich investiert werden. Das beinhaltet auch den Mehreinsatz von Fachkräften, die am Markt immer schwieriger zu finden sind. Umso wichtiger wird in diesem Zusammenhang eine herausragende Förderung der Auszubildenden in unserem Unternehmen. Wir sind stolz, dass wir im Jahr 2021 mit dem sehr guten Abschluss unsere Auszubildenden durch die IHK Nord Westfalen für diese Ausbildungsleistungen ausgezeichnet wurden.

Neben unseren zahlreichen Neubauaktivitäten lag unser Fokus in der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, um das Wohnen für alle noch bedarfsgerechter, umweltschonender und attraktiver zu gestalten. Dabei führt kein Weg an einer klimaneutralen Zukunft Münsters vorbei. Eine wichtige Funktion bei der Reduzierung der CO_2-Emissionen spielt die Dachbegrünung, die wir bei allen Neubauten intensiv umsetzen. Bei Altbauten ohne Flachdach setzen wir auf Fassadenbegrünung. Begrünte Fassaden kühlen die Luft durch Verdunstung und speichern im hohen Maße CO_2. Im Juni freuten wir uns über den Besuch der Landesministerin Ina Scharrenbach, die uns die Urkunde für das NRW-Förderprojekt überreichte.

Für das Jahr 2022 haben wir uns wieder viel vorgenommen: Mit unseren bislang größten Bauprojekten auf den ehemaligen Kasernenflächen YORK und OXFORD setzten wir bereits ökologische Maßstäbe um und realisieren unter anderem eine wassersensible Freiraumgestaltung, eine umfangreiche Dachbegrünung, ein Mobilitätskonzept sowie PV-Anlagen für Mieterstrom in Kooperation mit den Stadtwerken. Der Fokus in den kommenden Jahren liegt dabei auf dem übergeordneten Ziel der energetischen Bestandsmodernisierung, um vor 2045 die Klimaneutralität zu schaffen. Und dass unter dem Leitgedanken ökologisch – sozial – wirtschaftlich. Wir werden unseren Beitrag leisten und den CO_2-Ausstoß senken und einen zeitgemäßen Wohnstandard realisieren.

Bei allen Unsicherheiten und noch nicht absehbaren Folgen durch die Corona-Pandemie bedanken wir uns umso mehr bei unseren Ansprechpartnern in der Stadtverwaltung, unseren Bauschaffenden, den Architekten und Fachingenieuren für die partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit.

Vor allem gilt unser Dank unseren engagierten Mitarbeitenden, die in der schwierigen Zeit immer Lösungen gefunden haben, so dass die Arbeit weitergehen konnte. Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats danken wir für ihre konstruktive Mitarbeit.

Wir wünschen Ihnen nun interessante Einblicke in unser vergangenes Geschäftsjahr.

Bleiben Sie gesund!

Münster im März 2022

Dr. Christian Jaeger

Das Jahr 2021 im Überblick

01 KOOPERATION MIT DEN STADTWERKEN GMBH
Sonnenstrom von Münsters Dächern

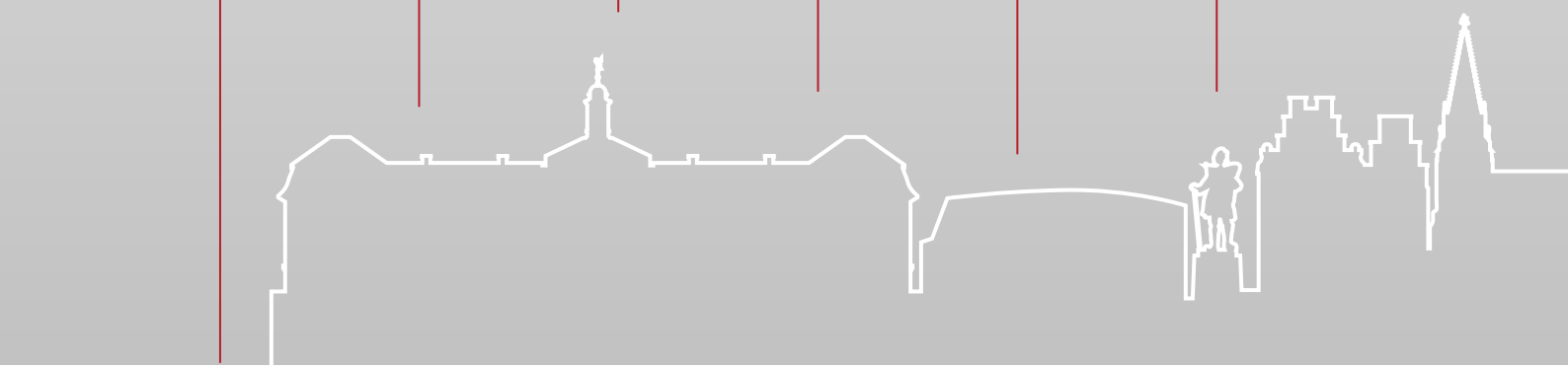
02 FASSADENBEGRÜNUNG
Gut gemachte Fassadenbegrünung verfolgt wertvolle Ziele

03 YORK-QUARTIER
Baustart der 4-Gruppen-Kindertagesstätte

04 OXFORD-KASERNE
Baustart – Wohnen mit Aussicht

05 FARBENFROHE BLUMENAKTION
Unsere Alternative zum ausgefallenen Blumenmarkt

06 FAHRRADFREUNDLICHER ARBEITGEBER
Eine Initiative der EU und des ADFC



07 **SCHLÜSSELÜBERGABE**
Neue Lidl-Filiale an der Hiltruper Baumschule

08 **ERSTES URBAN GARDENING**
Projekt an der Von-Einem-Straße

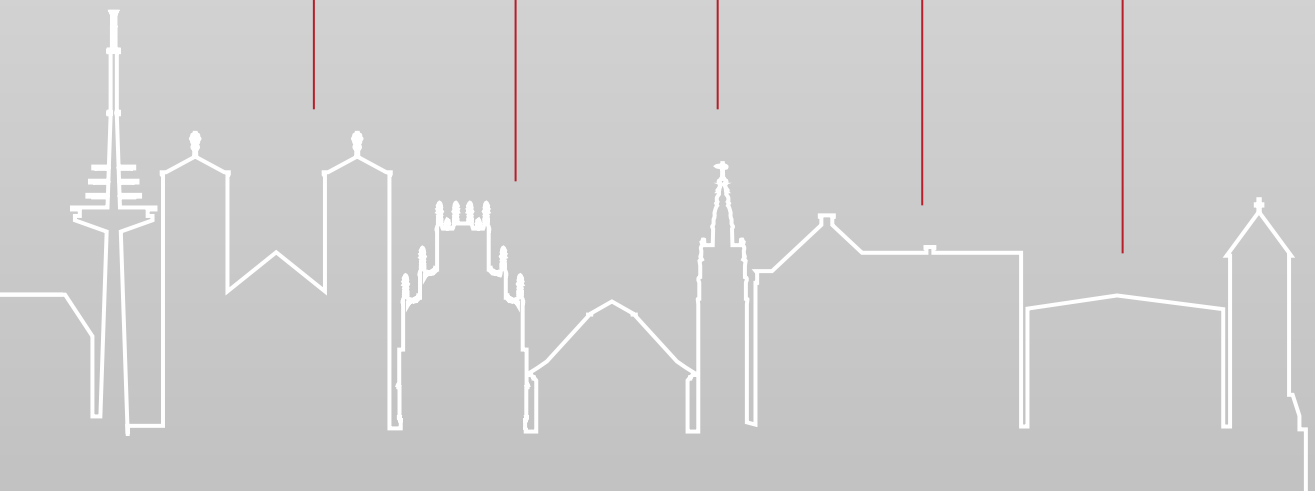
09 **NEUE PROJEKTHOMEPAGES**
Das York- und Oxfordquartier sind online

10 **DAS KLIMA GEHT UNS ALLE AN**
Die Klimaroadmap der Wohn + Stadtbau

11 **ENERGETISCHE SANIERUNG**
48 Wohnungen an der Pater-Kolbe-Straße im Stadtteil Amelsbüren

ETAPPENZIEL ERREICHT
Richtfest auf der Ehemaligen Oxford-Kaserne

12 **GESCHERWEG 87**
Haus Gescherweg wird Zug um Zug errichtet



01 KOOPERATION MIT DEN STADTWERKEN GMBH

Sonnenstrom von Münsters Dächern

Bevor das Baugerüst entfernt wird, schauten sich Frederik Stroetmann (Stadtwerke Münster) und Andreas Jenschke (Wohn + Stadtbau) die neuen Photovoltaik-Anlagen an der Von-Stauffenberg-Straße noch einmal aus der Nähe an.

Gemeinsam mit den Stadtwerken Münster GmbH sorgen wir für mehr klimaneutrale Sonnenenergie durch die Nutzung von vorhandenem Dachflächen-Potenzial. Dieses Ziel wurde in einem Kooperationsvertrag festgehalten. Dabei stellen wir den Stadtwerken Informationen über verfügbare Dachflächen zur Verfügung, die Stadtwerke pachten geeignete Flächen und errichten und betreiben PV-Anlagen.

Mit der Vereinbarung gehen wir einen Schritt weiter als vom Rat der Stadt Münsteraufgetragen wurde: Im Fokus stehen nicht nur geplante Neubauten, sondern sämtliche Dächer im Gebäudebestand. Im Neubaubereich

denken unsere Experten bereits im Planungsstadium die Sonnenkraftwerke auf dem Dach mit, indem beispielsweise die Statik entsprechend ausgelegt und Leerrohre vorgesehen werden.

Das noch ungenutzte Flächenpotenzial ist enorm: Derzeit bewirtschaften wir überschlägig 1.000 Gebäude mit gut 200.000 m² Dachfläche. Jedes Dach prüfen die Photovoltaik-Experten einzeln, ob es sich für die Anlageninstallation eignet. Den gewonnenen Strom speisen die Stadtwerke ein und steigern damit kontinuierlich den Anteil des Ökostroms im münsterschen Stromnetz. Wir freuen uns im Schulterschluss mit den Stadtwerken Münster GmbH die Energiewende voranzubringen.

Die ersten Früchte der Kooperation sind bereits an der Von-Stauffenberg-Straße zu sehen. Im Zuge einer umfassenden Dach- und Fassadensanierung wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Unsere Mieterinnen und Mieter haben durch die Kooperation von Vermieter und Versorger klare Vorteile: Gemeinsam entwickeln wir ein Mieterstrom-Angebot für Haushalte in Gebäuden mit einer neuen Stadtwerke-PV-Anlage. Ein weiteres gemeinsames Thema ist die Elektromobilität in geplanten Neubauten und zunehmend auch in Bestandsgebäuden.

02 FASSADENBEGRÜNUNG FÜR DIE NATÜRLICHE STADTGESTALTUNG

Gut gemachte Fassadenbegrünung verfolgt wertvolle Ziele

Der Klimawandel erfordert ein rasches Umdenken bei der Modernisierung von Wohnraum und der Neugestaltung der Außenanlagen. Mit einer gezielten Förderung durch die Modernisierungsoffensive, einer Initiative im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung, treiben die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die Wohnungswirtschaft die Erneuerung ganzer Wohnviertel voran. Im Fokus dabei stehen insbesondere auch die Begrünung von Fassaden und Dächern, die einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klima-Resilienz von Wohn- und Stadtquartieren leisten. In Münster wurde unser best-practice-Beispiel für die Fassadenbegrünung im öffentlichen Wohnungsbau in der Aaseestadt vorgestellt. Die Scheu vor möglichen Nachteilen einer begrünten Fassade ist häufig unbegründet. Doch die Komplexität zur Realisierung dieser Maßnahmen ist nicht zu unterschätzen und setzt Engagement und Kompetenz

Dr. Christian Jaeger, Ministerin Ina Scharrenbach und Alexander Rychter (Verbandsdirektor von VdW Rheinland Westfalen e. V.). (v. l.)

Luftbild: Von-Stauffenberg-Straße.

von Fachplanern und Fachbetrieben voraus – allein schon im Hinblick auf die Standortbedingungen, die Beschaffenheit der zu begrünenden Flächen und die Auswahl der richtigen Pflanzen. Wurden bis vor wenigen Jahren noch selbstklimmende Kletterpflanzen wie Efeu und Wilder Wein verwendet, steht heute eine ungeahnte Pflanzenvielfalt zur Verfügung, die eine große Flexibilität und Formensprache ermöglicht. Doch eine erfolgreiche Vertikalbegrünung – gerade bei der wandgebundenen Variante – muss im Zusammenspiel von Bauherren, Planern und den ausführenden Unternehmen gemeinsam erfolgen, um Qualitätsstandards, Ausführungen und Pflege im Einklang mit den jeweiligen Erfordernissen zu sichern.
Bei unseren Modernisierungsmaßnahmen nutzen wir zunächst die bodengebundenen Varianten mit selbstkletterndem Wilden Wein „Parthenocissus tricuspidata" für sonnige Fassadenseiten und „Parthenocissus Engelmannii" für nördlich ausgerichtete Flächen und setzten bei der Pflege auf die ursprüngliche Begrünungstechnik. So erfolgt die Wasserversorgung aus dem anstehenden Erdreich oder bei anhaltenden Trockenperioden durch eine manuelle Bewässerung. Die zusätzliche Unterbepflanzung komplettiert die optischen Ansprüche und wird zudem bienenfreundlich angelegt. Die begrünte Fassade vernetzt so die Kleinklimazonen.
Der Nutzen begründet sich hauptsächlich aus ökologischen Vorteilen, baulichen Schutzeffekten (Schutz vor Niederschlägen, Schmutz und UV-Schädigung) und einer gesteigerten Aufenthaltsqualität. Es ist davon auszugehen, dass Pflege- und Wartungskosten einer Fassadenbegrünung durch Einsparungen im Bereich von Heiz- und Kühlenergie, Bauteilschutz und Renovierungskosten kompensiert werden. Gut gemachte Fassadenbegrünung verbessert das Klima und das Stadtbild. Das Wohngefühl steigt, vor allem in verdichteten Stadtquartieren.

03 YORK-QUARTIER

Baustart der 4-Gruppen-Kindertagesstätte

Max Delius (W + S – stellv. Abteilungsleiter Bau), Erwin Veenker (W + S – Projektkoordinator | Planer), Stadtdechant Pfarrer Jörg Hagemann, Stefan Christ (W + S, Bauleiter), Christine Marzioch (Verbundleitung), Thomas Hußmann (Pastoralreferent) bei der offiziellen Baustelleneröffnung.

Wie sieht die ideale Architektur für eine Kindertagesstätte aus? Hier wissen wir, dass Kindertagesstätten heute anderen Ansprüchen gerecht werden müssen als noch vor 10 Jahren. Eine pädagogisch wertvolle Raumgestaltung mit hochqualitativer Architektur in Einklang zu bringen muss das Ziel des Schaffensprozesses sein. Mit dem spezifischen Knowhow und den langjährigen Erfahrungen ist es uns gelungen, ein gestalterisch ansprechendes und harmonisches Gebäude für die Kinder zu entwickeln. Die 4-Gruppen-Kindertagesstätte ist über zwei Geschosse mit Erdgeschoss und erstem Obergeschoss geplant. Es stellt durch seine punkthausartige quadratische Baukörperform und seine exponierte Lage am Quartierseingang für die Kinder, Eltern und Besucher einen städ-

Perspektive – York-Quartier – Gartenwohnen

tebaulichen und architektonischen Ankerpunkt dar. Die markante Fassadengestaltung mit farblich unterschiedlichen Klinkersteinen und hellen Fensterfaschen unterstreicht diese Absicht. Der Grundriss der Gruppenbereiche ist klar und übersichtlich strukturiert und wird mit viel Tageslicht im künftigen Domizil der Kinder für eine offene und freundliche Atmosphäre sorgen. Das Gebäude wird mit extensiver Dachbegrünung und einer Vorrüstung für PV-Anlagen und mit einer zusätzlichen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Außenspielfläche mit ca. 1.100 m² bietet Platz für einen Balancier-Parcours, eine Wasserspielanlage und viele weitere spannende Spielmöglichkeiten.
Es ist jedes Mal eine tolle Erfahrung, wenn eigene anspruchsvolle Ideen und Pläne in der baulichen Entwicklung den Nerv der Zeit treffen und dann realisiert werden.

Wir freuen uns, eine moderne Kindertagesstätte zu bauen – hier werden auch die Eltern Kontakte knüpfen und sich die ersten Nachbarschaften bilden.

Neben der Kita werden auf dem Gelände auch 8 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 668 m² errichtet. Der Wohnungsmix sieht Wohnungsgrößen von 51 bis 109 m² vor – zwei Wohnungen sind rollstuhlgerecht geplant. Das Gebäude wird voll unterkellert und alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. In Kooperation mit den Stadtwerken wird eine PV-Anlage mit Mieterstrommodell realisiert. Der Energiestandard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55. Voraussichtlich im Sommer 2022 wird das Bauprojekt fertig sein. Rechtzeitig vor Fertigstellung der ersten Wohnungen im Quartier Gartenwohnen auf der YORK-Kaserne.

04 OXFORD-KASERNE

Baustart – Wohnen mit Aussicht

Freuen sich auf den Baustart: (v. l.) Architekt Jens Mayerle (Architekturbüro 3pass aus Köln), Dr. Christian Jaeger, Sylvia Rietenberg, Oberbürgermeister Markus Lewe, Stefan Wismann, Stephan Aumann (Geschäftsführer der KonvOY).

Im Stadtteil Gievenbeck bauen wir das Wohnquartier „Wohnen mit Aussicht“ auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne. Insgesamt entstehen in neun Gebäuden 104 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 17 frei finanzierte Mietwohnungen, 1 Gästewohnung, 1 Minimarkt und 40 Eigentumswohnungen. Mit diesem Projekt entsteht ein Wohnviertel mit einer unverwechselbaren Identität. Der große Grünflächenanteil sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität. Neun Gebäude aus hellem sandsteinfarbigen Klinker bilden Höfe, die zum Inneren hin einen urbanen und lebendigen Hof schaffen werden. Mit dieser Architektur wird dieses künftige Quartier durch viele gemeinschaftliche Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche ein Garant für eine harmonische Nachbarschaft. Familien werden sich wohlfühlen und ihren Lebensmittelpunkt hier finden.

Die klimaneutralen Aspekte haben einen ausgeprägten Stellenwert in diesem Bauvorhaben. So setzen wir auf eine extensive Dachbegrünung, aufPV-Anlagen und auf eine wassersensible Freiraumgestaltung. Dieses Wassermanagement sorgt mit Rückhaltemulden für einen aktiven Grundwasserschutz und dient bei extremen Regenereignissen als Überflutungsvorsorge. Dabei erfüllen diese Mulden noch weitere wichtige Funktionen. Durch die hohe Verdunstungsrate sind sie die »Klimaanlage im Quartier« und setzen zudem schöne landschaftliche Akzente.

Mit einer Mobilitätsstation im Zentrum des Quartiers wird die Förderung einer umweltverträglichen Mobilität fokussiert. Diese Station verfügt unter anderem über CarSharing, BikeSharing, und eine Fahrradreparaturwerkstatt. E-Ladestationen sollen das Angebot der E-Mobility abrunden. Insgesamt werden 455 Fahrradstellplätze und 81 PKW-Stellplätze gebaut.

Das Projekt auf dem ca. 13.130 m² großen Areal hat ein Volumen von ca. 39 Millionen Euro.

05 Farbenfrohe Blumenaktion

Unsere Alternative zum ausgefallenen Blumenmarkt

Sebastian Albers, Dr. Christian Jaeger, Karin Placzek (Bewohnerin), Andreas Peters (v. l.).

An 10 verschiedenen Standorten in Münster hat das Team um unseren Gärtnermeister Andreas Peters üppig blühende Blumenbeete gepflanzt. Zusätzlich wurden an unsere rund 6.500 Mieterinnen und Mieter zum offiziellen Tag des Nachbarn am 28.05.2021 Blumensamentütchen mit heimischen Blühpflanzen verschickt. Unsere Mieterschaft konnte sich so die blühende Freude auf den Balkon holen. Diese farbenfrohe Blumenaktion wurde als kleines Trostpflaster schnell initiiert, da der traditionelle Blumenmarkt für die Mieterinnen und Mieter erneut aufgrund der Pandemie nicht stattfinden konnte.

06 ZERTIFIZIERUNGSSTUFE SILBER

W + S ist fahrradfreundlicher Arbeitgeber

Dr. Christian Jaeger (Wohn + Stadtbau, Geschäftsführer), Ingrid Simon (Wohn + Stadtbau, Radverkehrskoordinatorin) und Jan Häder (Auszubildender) freuen sich über die Auszeichnung von Andreas K. Bittner (ADFC, Auditor / Berater).

Als fahrradfreundlicher Arbeitgeber wurden wir mit der Zertifizierungsstufe Silber durch den ADFC ausgezeichnet.
Zur Auditierung wurden zuvor einige interne Maßnahmen umgesetzt. Der eigene Fuhrpark wurde um weitere Diensträder erweitert und ein moderner Sanitärraum für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingerichtet. Die überdachten Fahrradparkmöglichkeiten runden das Angebot ab und finden großen Anklang in der Belegschaft.

In Summe sorgen alle Maßnahmen für einen spürbaren Motivationsschub bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, täglich mit dem Rad ins Büro zu fahren. Unsere fahrradfreundlichen Maßnahmen tragen zum betrieblichen Umweltmanagement bei und sind ein wesentlicher Bestandteil eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements. Besucherinnen und Besucher haben bei der Anfahrt mit dem Rad ebenfalls keine Probleme. Die Fahrrad-Abstellmöglichkeiten sind zahlreich

und barrierefrei vorhanden und befinden sich direkt vor dem Haupteingang.

Zukunftsfähige Mobilitätskonzepte werden bei Modernisierungsvorhaben und Neubauprojekten immer mitgedacht und realisiert. So werden zum Beispiel auf den ehemaligen Kasernenflächen York und Oxford zukunftsfähige Konzepte unter anderem mit Lademöglichkeiten für E-Bikes verwirklicht. Wir wollen, dass Fahrradfahren Spaß macht und der Umstieg vom Auto aufs Fahrrad möglichst einfach und bequem ist.

An unserem Verwaltungsgebäude steht nun das Lasta CargobikeSharing zur Verfügung.

Auch am Prinzipalmarkt zeigt sich Münster als fahrradfreundliche Stadt.

07 SCHLÜSSELÜBERGABE

Neue Lidl-Filiale an der Hiltruper Baumschule

Dr. Christian Jaeger und Sebastian Albers gratulieren Bodo Konway (Immobilienleiter der Lidl Regionalgesellschaft Westerkappeln – Bildmitte) zur Neueröffnung.

Nach knapp 1,5 Jahren Bauzeit wurden am 21.07.2021 die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes an den Lebensmitteldiscounter Lidl übergeben. Bodo Konway, Immobilienleiter der Lidl Regionalgesellschaft Westerkappeln, war sichtlich begeistert von dem neuen Verkaufsgebäude im Zentrum des neu entstehenden Wohnquartiers.

Mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m², 109 großzügigen Kundenparkplätzen und einer äußerst verkehrsgünstigen Lage erfüllt man die Wünsche der Hiltruper Bevölkerung an eine moderne Nahversorgung.

Oberhalb der Verkaufsfläche, vom ersten bis zum dritten Obergeschoss, vermieten wir 34 Wohnungen mit einem Wohnungsmix von sechsundzwanzig 2-Zimmerwohnungen und acht 5-Zimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen von 49 bis 112 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und bereits vermietet.

Die neue Lidl-Filiale an der Hiltruper Baumschule.

Eine nachhaltige Bauweise und Energieeffizienz bildeten dabei wichtige Grundpfeiler in der Quartiersentwicklung. Die Nahversorgungsmöglichkeiten und Ärzteversorgung in Verbindung mit einem familienfreundlichen Umfeld durch Kindertagesstätte und attraktive, bezahlbare Wohnungen, lassen die täglichen Wege kurz werden. Viele Mobilitätsanlässe entfallen in diesem Quartier schlicht, da man vieles, was man zum Leben braucht, direkt erreichen kann.
Im Sinne der Nachhaltigkeit werden die Gebäude in solider Massivbauweise errichtet, voll verklinkert und mit begrünten Flachdächern versehen. Standardmäßig gehören Ladestationen für E-Autos und E-Bikes dazu. Der Strom wird mit PV-Anlagen auf den Dächern gewonnen.

Insgesamt entstehen auf dem Areal 180 Wohnungen, davon sind 70 öffentlich gefördert, 74 sind förderfähig und weitere 36 Eigentumswohnungen. Dazu eine Großtagespflege, eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen sowie 24 Grundstücke für eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung.

08 ERSTES URBAN GARDENING

Projekt an der Von-Einem-Straße

Gemeinschaftliches Anlegen eines ökologischen Gemüseackers.

Mit dem Team von „Ackerpause“ wurde ein erster Gemeinschaftsgarten für die Mieterinnen und Mieter geschaffen. Eine 120 m² große Rasenfläche an der Von-Einem-Straße 4 – 6 wurde mit tatkräftiger Unterstützung von interessierten Mieterinnen und Mietern in einen ökologischen Gemüseacker umgewandelt und erste Salatpflanzen gepflanzt. Besonders gefreut hat uns, dass alle Generationen viel Spaß an der Aktion hatten. Das Ackerpausen-Team begleitet den gemeinsamen Anbau bis zum Ernten und ist regelmäßig vor Ort, um Fragen zu beantworten und bei der Beetpflege professionell zu helfen. Das Angebot können Ackerneulinge ebenso wie erfahrene Hobbygärtner der Gasselstiege 109 + 192 und Von-Einem-Straße 2-30 nutzen. Die Gartenbauarbeiten mit der fachlichen Betreuung und die Gartenfläche finanzieren wir gerne, denn wir sind davon überzeugt, dass Gemeinschaftsgärten das nachbarschaftliche Miteinander stärken, weil sie Raum für Begegnung und fürs Selbermachen geben.

Erstes Urban Gardening-Projekt.

09 NEUE PROJEKT-HOMEPAGES

Das York- und Oxfordquartier sind online

Martin Waltring und Sebastian Albers freuen sich über den Online-Start.

Wir realisieren auf dem Baufeld C im westlichen Bereich des York-Quartiers in 10 Bauabschnitten insgesamt 753 Wohnungen mit 477 öffentlich geförderten Mietwohnungen, 204 frei finanzierten Mietwohnungen, 72 Eigentumswohnungen, zwei 4-Gruppen-Kinder-Tagesstätten und einem zentralen Gemeinschaftshaus mit weiteren ergänzenden Infrastrukturen. Es entsteht eine bunte Mischung aus Geschosswohnungen und Stadthäusern, zusammengehalten durch das überragende Thema „Gartenwohnen".

Zu dieser Baumaßnahme sind wir im World Wide Web mit unserer Projekthomepage „Gartenwohnen im York-Quartier" live. Hier erhält man einen Überblick über das Gesamtprojekt und wir zeigen, wann welches Baufeld mit welchem Wohnungstyp bebaut wird und wann die Fertigstellungen geplant sind.

Die ersten 104 öffentlich geförderten Mietwohnungen sind voraussichtlich im August 2022 bezugsfertig. Seit Februar 2022 können sich Interessenten hier über die Wohnungen informieren und uns den Wohnungswunsch nennen. Neben 72 Studierendenappartements vermieten wir schöne öffentlich geförderte Wohnungen von 47 bis 127 m².

10 DAS KLIMA GEHT UNS ALLE AN

Die Klimaroadmap der Wohn + Stadtbau

„Das Thema Klimaschutz ist in der DNA der Verwaltung verwurzelt“, so fasst der Oberbürgermeister Markus Lewe die Klimaschutzziele der Stadt Münster zusammen. Das gilt im Besonderen auch für die Wohn + Stadtbau.

Schon seit langem achten wir bei Neubauten auf Nachhaltigkeit, regenerative Energieversorgung und Verringerung der CO_2-Emissionen. Mit unserer neuen Klimastrategie verfolgen wir darüber hinaus die Dekarbonisierung und Klimaneutralität im Gebäudesektor. Die Zielvorgaben der EU und der Bundesregierung sind sehr ambitioniert: Bis zum Jahr 2045 bzw. 2050 sollen diese auf 0,0 kg CO_2/m^2 gebracht werden. Aber bereits für das Jahr 2030 bedeutet das eine Senkung der Emissionen um bis zu 47 %.

Erfolgreiche Fassadenbegrünung.

Unser Gebäudeportfolio umfasst jedoch nicht nur Neubauten, sondern auch eine große Anzahl von Bestandsgebäuden, teilweise aus den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Es bedarf daher großer Anstrengungen, um die definierten Klimaziele zu erreichen. In einem mehrstufigen Prozess haben wir unseren Gebäudebestand auf den Prüfstand gebracht. Dabei kristallisierten sich verschiedenste Handlungsbedarfe heraus, denn so heterogen wie der Bestand so inhomogen ist auch der jeweilige Sanierungsbedarf.

In vielen Fällen wird durch den Austausch der Heizungssysteme und durch verschiedene Dämmmaßnahmen bereits eine enorme Energieeinsparung erzielt. Diese Maßnahmen lassen sich relativ zeitnah ausführen. Beispiele für die bereits begonnene Umsetzung sind die Sanierungsmaßnahmen an der Von-Stauffenberg-Straße in der Aaseestadt und der Pater-Kolbe-Straße in Amelsbüren. Apropos Heizungssysteme: Diese sind naturgemäß die CO_2-Treiber, daher spielt die Wärmerückgewinnung eine übergeordnete Rolle. Durch den Einsatz von Wärmepumpen

können zwei Drittel bis drei Viertel Energie zurückgewonnen werden. Wenn der benötigte Strom aus PV-Anlagen gewonnen wird, sind diese Systeme fast energieneutral und sehr effektiv bei der Vermeidung von CO_2-Emissionen. Der Einsatz von Geothermie steigert noch einmal die Effizienz. Weitere Maßnahmen sind der Austausch von Fenstern und die Möglichkeiten der Gebäudeautomatisierung (Stichwort „Smart Home“).

In enger Kooperation mit den Stadtwerken Münster schließen wir manche Objekte an das „grüne“ Fernwärmenetz an.

Der Faktor Mensch

Wir verstehen die Aufgabe der CO_2-Emissionsreduzierung als eine ganzheitliche. Das bedeutet auf der einen Seite die erwähnten baulichen Bestandteile und auf der anderen Seite, das Verhalten der Menschen, die darin wohnen. Mit flankierenden Kommunikationsmaßnahmen soll das individuelle Verhalten der Mieterinnen und Mieter positiv beeinflusst werden. Hierzu gehören Artikel in unserem Mietermagazin „Hallo Nachbar“ genauso wie der Aufruf zu Wettbewerben oder das Veranstalten von „Klimaschutz“-Events.

Energie entwickelt sich immer mehr zu einem knappen Gut, das in Zukunft immer kostbarer und teurer werden wird. Nur gemeinsam lässt sich die Aufgabe der Dekarbonisierung und CO_2-Reduktion meistern. Wir sind dazu bereit und werden in den kommenden Jahren mit dem Aufsichtsrat ein abgestimmtes Investitionsvolumen von jährlich 8,6 Mio. € dafür aufbringen.
Das bedeutet auch, dass wir bis zum Zieljahr 2045 rund 210 Mio. € investieren werden.

11 ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

48 Wohnungen an der Pater-Kolbe-Straße im Stadtteil Amelsbüren

Sebastian Albers (Prokurist und Leiter der Hausbewirtschaftung), Stefan Wismann (Prokurist – Geschäftsführer ab dem 01.04.2022), Andreas Jenschke (Bauleiter) an der Baustelle.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen der acht Häuser mit 48 Wohnungen umfassen die Fassadendämmung und Neuverklinkerung, die Dämmung und Holzverkleidung der Treppenhaustürme sowie die Erneuerung von Fenstern und Haustüren.

Zudem werden die Balkone und Loggien neugestaltet, Dachhaut und Dachrinnen erneuert, Photovoltaik auf die Dachflächen gebracht und Ladestationen für Fahrräder und Behindertenfahrzeuge installiert. Zusätzlich erfolgt eine Neugestaltung der Außenanlagen und der Einbau von Treppenliftanlagen zu den Erdgeschosswohnungen. Bei dieser Modernisierung war auch eine ansprechende Gestaltung der Fassaden, Balkone, Eingangssituation und Außenanlagen wichtig.

Diese Wohnraumverbesserung kann als Meilenstein gewertet werden. Die Energieeinsparung liegt nach der Modernisierung bei ca. 40 % und die CO^2-Einsparung bei 28 kg / Jahr / m², worüber sich die Mieterinnen und

Während der Modernisierungsphase.

Mieter der Wohnungen im Hinblick auf die steigenden Energiekosten von Strom und Gas sehr freuen. Die Maßnahmen schonen nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel.

Insgesamt werden gut 11 Mio. Euro im Jahr 2022 in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Der Fokus liegt dabei auf der energetischen Bestandsmodernisierung.

Mit diesen Maßnahmen tragen wir dazu bei, das ehrgeizige Klimaziel der Klimaneutralität zu erreichen und das unter Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien.

Umfang der Maßnahme

- Dämmung und Neuverklinkerung der Fassaden
- Dämmung und Holzverkleidung der Treppenhaustürme
- Erneuerung der Fenster und Haustüren
- Neugestaltung der Balkone und Loggien
- Erneuerung der Dachhaut und Dachrinnen
- Photovoltaik auf den Dachflächen
- Treppenliftanlagen zu den Erdgeschossanlagen
- Ladestationen für Fahrräder und Behindertenfahrzeuge
- Neugestaltung der Außenanlagen
- **Bauzeit:** März 2021 bis Oktober 2022
- **Heizung:** Nahwärme = Thermokonzept Stadtwerke
  = Gaszentralheizung
- **Einsparungen:**
- CO_2 Einsparung: 28 kg/Jahr/qm = 96.000,00 kg/Jahr
- Energieeinsparung = 42 %

11 ETAPPENZIEL ERREICHT

Richtfest auf der ehemaligen Oxford-Kaserne

Dr. Jaeger freut sich gemeinsam mit Vertretern der Lühnbau GmbH & Co. KG über das Etappenziel.

Halbzeit auf der Baustelle der ehemaligen Oxford-Kaserne: Nach nicht einmal einem Jahr Bauzeit feierten wir Richtfest auf dem Wohnquartier „Wohnen mit Aussicht“. Wir liegen gut in der Zeit und vor allem auch im Kostenrahmen und sind damit, wie auch mit der guten Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten, sehr zufrieden.

Dieses Quartier verspricht schon heute ein lebendiges Wohnen. Angrenzend an die Wiesen- und Baumbestände, im nordwestlichen Bereich der ehemaligen Oxford-Kaserne, realisieren wir ein echtes Klimaquartier. 161 Wohnungen, Gärten, Spielplätze und eine Gästewohnung, in abwechslungsreicher Architektur rund um einen urbanen und lebendigen „Aktiven Hof“ werden zu einer guten Nachbarschaft beitragen. Carsharing und Leihlastenräder, eine Fahrradreparatursäule und anmietbare Paketboxen bilden eine Servicestation in der Quartiersmitte und prägen mit den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen dieses einzigartige Quartier. Es entsteht ein lebendiges Quartier für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse, für Familien, Paare und Alleinstehende, die Wert auf Grün- und Gemeinschaftsräume legen. Das Projekt auf dem ca. 13.130 m² großen Areal hat ein Volumen von ca. 39 Millionen Euro.

12

GESCHERWEG 87

Haus Gescherweg wird Zug um Zug errichtet

Die Baustelle am Gescherweg in Gievenbeck.

Im Stadtteil Gievenbeck am Gescherweg 87 startet ein Neubauvorhaben mit einer ganzen Reihe von spannenden Besonderheiten, gerade im Hinblick auf das energetische Konzept und die architektonische Qualität der Planung.

Dieses Projekt, mit dem Neubau von 39 geförderten, 22 frei finanzierten Mietwohnungen, einem Mehrgenerationenhaus, einem Mütterzentrum (MuM), einem Jugendtreff und einem ambulanten Dienst, besticht nicht nur mit einer neuen Nahwärmezentrale und einer intensiven Einbindung erneuerbarer Energien, sondern auch durch die dokumentierte Historie des besonderen Ortes. Diese wird mit angemessen Maßnahmen wachgehalten.

Max Delius und Andreas Gabbert besuchen Alfons Egbert und Roland Kober vom Jugendtreff.

Chancengleichheit und Beteiligungsmöglichkeiten für junge Menschen

48.000 € für Projekte der Kinder- und Jugendhilfe

In Zeiten der Corona-Pandemie ist es 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. Aus diesem Grund hat die Jugendstiftung Wohn + Stadtbau in 2021 insgesamt 20 Projekte mit rund 48.000 Euro gefördert. Es wurden kreative und innovative Projekte und Maßnahmen unterstützt, die das Ziel haben, Kinder und Jugendliche vor den Auswirkungen von Armut zu schützen.

Mit 3.500 EUR wurde der Verein Jugendhilfe direkt e.V. für ihr Projekt „Übermittagsbetreuung für geflüchtete Kinder/Jugendliche“ gefördert. Trotz Pandemie konnten insgesamt 30 Schüler ab Klasse 5 der Hauptschule Hiltrup gefördert und im Rahmen der Übermittagsbetreuung unterstützt werden. Externe Trainingsprojekte zur Stärkung der Sozialkompetenz, der Sprache, des persönlichen Auftretens, der Wertschätzung, usw. sind ebenso Teil des Konzeptes wie die Unterstützung ab Klasse 7 für den Übergang von Schule zum Beruf.

Dr. Christian Jaeger und Stadtdirektor Thomas Paal waren zur Spendenübergabe vor Ort.

Das Projekt „Digitale Interaktive Streetwork“ ist eingebettet in die interkulturelle Stadtteilarbeit des Begegnungszentrums Kinderhaus und speziell in die Arbeit des Jugendsalons, in dem sowohl offene Jugendarbeit als auch aufsuchende Jugendarbeit Schwerpunkte der Arbeit sind. Die Jugendstiftung hat das Projekt mit 2.600 Euro unterstützt. Ziel ist es, die jungen Menschen in schwierigen Lebenssituationen zu erreichen, sie aufzufangen und sie an die Einrichtung mit allen Hilfsangeboten und Chancen zu führen, um ihnen individuelle und gezielte Perspektiven vorzustellen.

jugendstiftung
Wohn + Stadtbau

VORSTAND UND KURATORIUM DER JUGENDSTIFTUNG WOHN + STADTBAU 2020

VORSTAND:
Dr. Christian Jaeger (Vorsitzender)
Thomas Paal
Dr. Friedhelm Höfener

KURATORIUM:
Sabine Trockel (Vorsitzende)
Sylvia Rietenberg
Stephan Degen
Udo Mannefeld
Prof. Dr. Farid Vatanparast

Wer sich für benachteiligte Kinder in Münster einsetzen möchte, kann dies mit einer Spende tun.
Stiftungskonto:
DE 69 4005 0150 0034 0658 96
Weitere Informationen zur Jugendstiftung finden Sie auf unserer Homepage:
www.jugendstiftung-wohnstadtbau.de

Unterstützt wurden außerdem:

- **Alte Post – Berg Fidel e. V.:**
  Lernhilfe mit 4.000 €
- **Blau-Weiß Aasee:**
  Inklusives Fußballprojekt mit 2.000 €
- **Initiative ChACK e.V.:**
  2. Coerder-Kinder-Kultur-Sommer mit 6.000 €
- **Realschule im Kreuzviertel:**
  Konflikttraining für 7. Klassen mit 2.000 €
- **Kinderneurologie-Hilfe Münster e.V.:**
  Dolmetscherleistungen mit 5.000 €
- **Diakonie Münster:**
  Aufsuchende Jugendsozialarbeit mit 3.000 €
- **Radio Kaktus Münster e.V.:**
  Medienprojekt mit 3.650 €
- **Familienzentrum St. Maximilian Kolbe:**
  Kulturelle Mitmach-Projekte mit 2.000 €
- **Ruderverein Münster e.V.:**
  Fitnessprojekt mit 1.750 €
- **Jugendhilfe direkt e.V.:**
  Übermittagsbetreuung für geflüchtete Kinder/Jugendliche mit 3.500 €
- **Beratungsstelle Südviertel e.V.:**
  Beratungsangebot für psychisch erkrankte Eltern mit Babys und Kleinkindern mit 3.000 €
- **Outlaw gGmbH:**
  Umwelt- und Nachhaltigkeitsprojekt mit 565,50 €
- **Outlaw gGmbH:**
  Mädchenangebot im Jugendzentrum Sprakel mit 565,50 €
- **Outlaw gGmbH:**
  Bewegungsangebot im Bauspieltreff Holtrode mit 565,50 €
- **Cactus Junges Theater:**
  Aufsuchende transkulturelle Arbeit durch Interkultur-Agentin mit 2.392 €

JAHRESABSCHLUSS 2021

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Bericht des Aufsichtsrates 30

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 32

Das Unternehmen 33

Wirtschaftsbericht 34

Chancen- und Risikobericht 43

Prognosebericht 46

Bilanz zum 31. 12. 2021 48

Gewinn- und Verlustrechung 50

Anhang zum Jahresabschluss 51

Bestätigungsvermerk 58

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sylvia Rietenberg (Aufsichtsratsvorsitzende der Wohn + Stadtbau).

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohn + Stadtbau 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 benannt wurde. Aus dem Kreis des Aufsichtsrates wird der Vorsitz gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig. Vorsitzende des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 war Sylvia Rietenberg.

Das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2021 kooperativ mit der Geschäftsführung zusammen. Er hat die ihm obliegenden Aufgaben nach dem Gesellschaftervertrag und der Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Wohn + Stadtbau GmbH war der Aufsichtsrat 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 und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterrichtet. Zudem wurde die Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der turnusmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle detailliert involviert.

Die vereinbarten Ziele wurden vom Unternehmen erreicht.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum fünf ordentliche Präsenz- bzw. Onlinesitzungen statt und es wurden zwei Beschlüsse im schriftlichen Verfahren, aufgrund der pandemischen Situation, gefasst.

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 2021 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.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ist durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (Goltsteinstraße 29, Düsseldorf) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Aus dem Prüfungsbericht ergeben sich keine Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer Abschlussbesprechung eingehend mit den Prüfern erörtert. Nach Beratung mit der Geschäftsführung stimmte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2021 in seiner Sitzung vom 23. Juni 2022 zu.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau und der Geschäftsführung für die geleistete Arbeit. Dringend benötigter Wohnraum sowie Infrastrukturbauten wurden unter sozialen Gesichtspunkten errichtet. Die hohe Servicequalität war maßgeblich dafür verantwortlich, dass sich die Mieterinnen und Mieter nach wie vor in den Wohnungen der Wohn + Stadtbau wohlfühlen.

Münster, im Juni 2022

Sylvia Rietenberg
Aufsichtsratsvorsitzende

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Steigende Preisentwicklungen in Münster bei Eigentums- und Mietwohnungen

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

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

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

[1] Quelle: Website Stadt Münster Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Münster und den Stadtbezirken (stadt-muenster.de)
[2] Quelle: Website Stadt Münster Jahres-Statistik 2020 der Stadt Münster - Kapitel Erwerbstätigkeit (stadt-muenster.de)
[3] Quelle: Bund, Länder und Kreise - Münster, Stadt - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)
[4] InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24
[5] Quelle: Stadt Münster – Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Jahres-Statistik 2020 der Stadt Münster - Kapitel Bautätigkeit und Wohnen (stadt-muenster.de)

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

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

DAS UNTERNEHMEN

Geschäftsverlauf

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

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

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

Organisation und Mitarbeiter

Im zweiten Corona-Jahr sind die internen Abläufe und die Kundenprozesse unter den Kontaktbeschränkungen eingeübt. Im Rahmen einer „Qualitätsoffensive“ wurde die Datenqualität verbessert und die EDV-nahen Prozessschritte standardisiert. Gemeinsam mit der Arbeitnehmervertretung wurden die jeweiligen Schutzmaßnahmen der Infektionslage angepasst.

Zur Weiterentwicklung der betrieblichen Zusammenarbeit und zur Steigerung der Arbeitgeber-Attraktivität wurden Regelungen zum mobilen Arbeiten und zum Jobrad erarbeitet, die mit in einer Betriebsvereinbarung verbindlich umgesetzt werden.

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

Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

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

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

* E-Bike-Stellplätze im Bestand

	Wohneinheiten				KiTa-Gruppen	Gewerbe	Gesamt	Grundstücke	Stellplätze/Garagen
Projekte im Bau befindlich	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 C5, Kentweg 2, 4, Surreyweg 1, 3	60						60		30
York-Quartier C 3 / Kita, Kentweg 1, 3	8				4	1	9		7
Gescherweg 87, Haus Gescherweg						3	3		49
Luise-Rappoport-Weg 2 – 14, 13 – 15	104						104		25
An der Hiltruper Baumschule 15 – 25		37					37		27
An der Hiltruper Baumschule 3 – 13	26	8			2	1	35		27
Hermannstr. 58, 60, 62	36	23				1	60		38
York-Quartier C2, Sussexweg 5 – 11	120						120		106
York-Quartier C8, Surreyweg 8,10, Norfolkweg 9, 11	60						60		26
York-Quartier C 10, Norfolkweg 6 -14. Wiltshire-weg 5 – 13	116						116		40
Summe	**626**	**103**	**12**		**6**	**7**	**748**		**408**

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

Projektentwicklung und Realisierung für Dritte

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

Bestandsmanagement

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

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	5.977	2.020	3.957
Fremd verwaltet	1.031	416	615
Gesamt	7.008	2.436	4.572
Gewerbe			
Eigener Besitz	140	1	139
Fremd verwaltet	28	1	27
Gesamt	168	2	166
Garagen/Stellplätze			
Eigener Besitz	3.657		
Fremd verwaltet	455		
Gesamt	4.112		
Stellplätze Fahrräder			
E-Bike-Stellplätze	110		
Fahrradstellplätze	14		
Gesamt	124		
WEG			
Wohnungen	888		
Garagen/Stellplätze	383		

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

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

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2021 im Durchschnitt um 1,65 % auf 6,17 €. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubauzugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum 31.12.2021 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,26 €. Die Wohn + Stadtbau schöpft das Mietpotenzial nach dem gültigen qualifizierten Mietspiegel für Münster nicht voll aus, sondern verfolgt ein nachhaltiges und zurückhaltendes Mietenkonzept.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Am 31.12.2021 befanden sich 10 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt 3 Wohnungen standen wegen Reparaturmaßnahmen, 1 Wohnung auf Grund laufender Rechtsverfahren und 6 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von den 10 Einheiten stand zum Berichtsstichtag keine Wohnung länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,60 %. Die Fluktuationsquote stieg in 2021 von 5,13 % auf 6,06 %.

Gewerbe

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

Bestandspflege

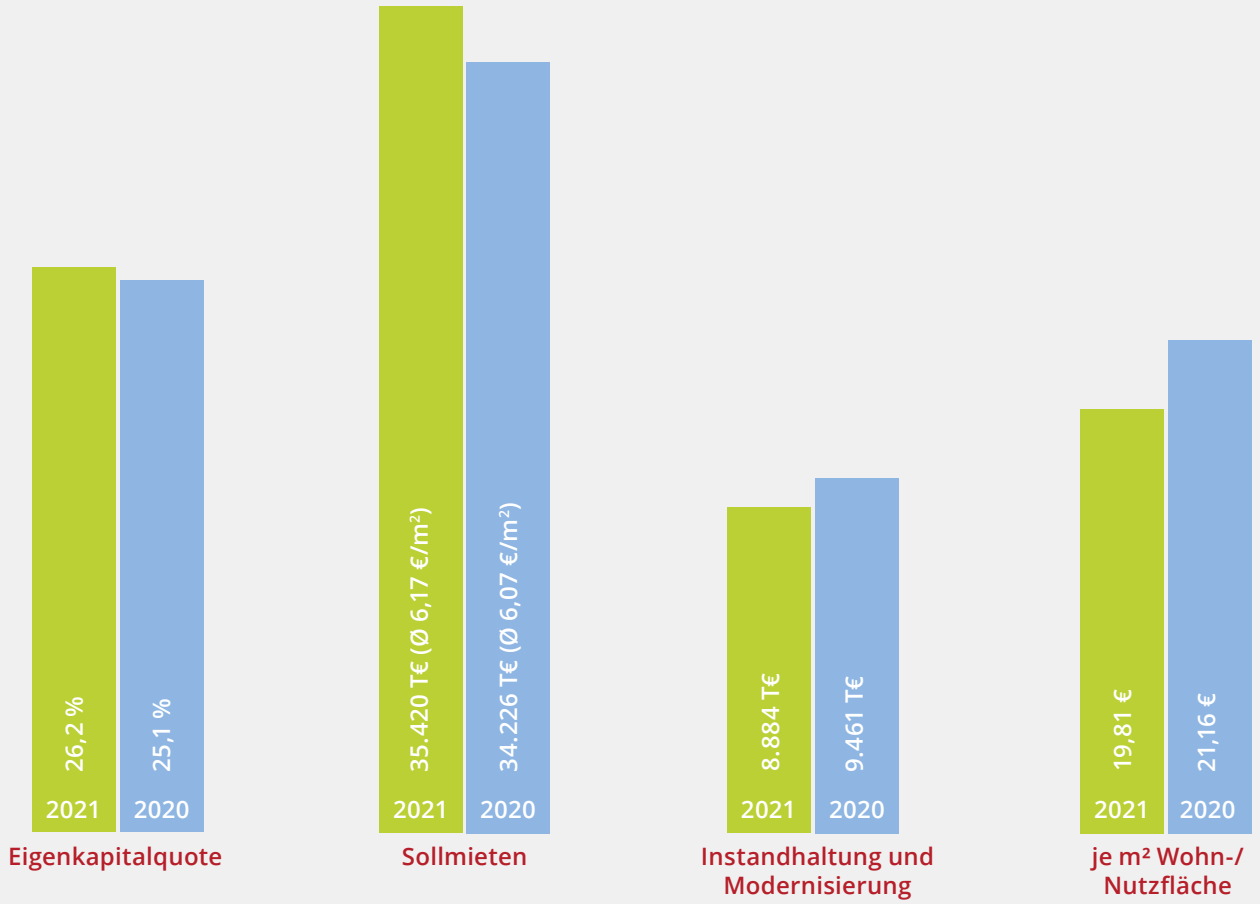
Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2021 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Wohnungstüren und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung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

Immobilienservice fremder Bestand

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

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



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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

Die Sachanlagenintensität hat sich um 2,4 %-Punkte auf 91,2 % erhöht.
Beim Finanzanlagevermögen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 3.600) und um sonstige Ausleihungen (T€ 53).
Der Anteil der kurzfristigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 6,2 % (Vorjahr: 8,1 %); die Verminderung um T€ 5.583 ist im Wesentlichen bedingt durch die Abnahme der flüssigen Mittel (T€ 2.032).
Forderungen gegen Gesellschafter sind am Stichtag mit T€ 500 zu verzeichnen, davon betreffen T€ 499 das Geldverrechnungskonto.

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

Finanzlage

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

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

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

Kapitalflussrechnung	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	**8.689**	8.174
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.770	9.131
Zunahme langfristiger Rückstellungen	28	44
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-482	-436
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	23	-5
= **Cashflow**	**18.028**	16.905
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-222	-602
Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens (ohne Umbuchungen)	1.321	-3.498
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-1.319	2.723
Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	126	3.087
Zunahme sonstiger Passiva	2.899	100
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**20.833**	18.715
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	260	713
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-43.122	-30.646
Veränderung sonstige Finanzanlagen	26	28
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-42.836**	-29.905
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	23.024	36.121
Planmäßige Tilgungen	-7.984	-7.673
Umfinanzierungen/Rückzahlung von Darlehen	0	-10.987
Dividende	0	-500
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**15.040**	16.961
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-6.963**	5.771
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	11.944	6.173
= Finanzmittelbestand am 31.12.	**4.981**	11.944

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement und Compliance

Die Wohn + Stadtbau überwacht und managed Risiken aktiv. Die Risikoberichterstattung umfasst sowohl strategische und gesetzliche Risiken als auch unternehmenskonkrete Markt- und Objektrisiken sowie Finanzrisiken. Dazu stellt das monatliche Reporting eine Vielzahl an steuerungsrelevanten Kennzahlen und Informationen zur Verfügung. Potenzielle Risiken werden anhand der Frühwarnindikatoren rechtzeitig erkannt und über Gegensteuerungsmaßnahmen bearbeitet. Neben den operationellen Risiken werden somit auch die strategischen Risiken laufend überwacht.

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

Die Leitlinien für die Compliance der Wohn + Stadtbau sind seit dem 21.09.2011 durch den Public Governance Kodex der Stadt Münster geregelt. Hier finden sich die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien wieder, an denen sich die Wohn + Stadtbau orientiert.

Innerhalb der Wohn + Stadtbau wurden diese Regeln operationalisiert und konkretisiert. Regeln und Grundsätze für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Handeln für Organe, Geschäftsführung und Mitarbeiter sind im Compliance-Handbuch der Wohn + Stadtbau festgehalten. Das Handbuch befindet sich im Intranet der Wohn + Stadtbau und gilt seit Februar 2019.

Um die Einhaltung von Gesetzen und unternehmensinternen Richtlinien sicherzustellen, wurde eine Compliance-Beauftragte ernannt. Sie ist Ansprechpartnerin für alle Fragen und Hinweise im Zusammenhang von Compliance. Regelmäßig jährlich und zusätzlich im Bedarfsfall tritt ein Compliance-Gremium zusammen, um den Jahresbericht der Compliance-Beauftragten entgegenzunehmen und um eventuelle Einzelfälle zu entscheiden. Die Compliance-Regeln sind über eine Betriebsvereinbarung für alle Mitarbeiter und Organe bindend geworden. Der Aufsichtsrat wird in einem Compliance-Bericht über alle Compliance-Fälle informiert. Auch in 2021 wurde eine interne Revision durchgeführt.

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird durch die Stadt Münster als 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 Management Kontrakt ab, der neben den operationalisierten quantitativen Zielen auch qualitative Ziele enthält. Der Management Kontrakt fixiert die Unternehmensstrategie mittelfristig. Der Management Kontrakt wurde in 2021 für fünf weitere Jahre abgeschlossen.

Wesentliche Ergänzungen der bestehenden Strategie bestehen in einer Eigenkapitalzufuhr über Grundstückseinlagen in Höhe von 50 Mio. Euro bis 2025, um das Eigenkapital zu stärken und die Liquidität zu entlasten. Zusätzlich wurde eine Erhöhung des Modernisierungsbudgets um 6,0 Mio. Euro p.a. beschlossen, welches zielgerichtet zur Reduktion des CO_2-Ausstoßes des Wohnungsportfolios eingesetzt wird. Dazu hat die Gesellschaft eine Klimastrategie entwickelt.

Grundsätzliche strategische Risiken liegen immer in der demographischen Entwicklung. Das Wohnungsportfolio ist am Standort Münster konzentriert. Die Bevölkerungsvorausberechnungen sagen weiteres Einwohner-Wachstum für Münster voraus. Somit liegt derzeit kein Risiko in der quantitativen Nachfrageentwicklung. Bei der qualitativen Nachfrageentwicklung ist einerseits ein Trend zu kleineren, barrierefreien Wohnungen zu beobachten, andererseits werden verstärkt Möglichkeiten zum Wohnen in Gemeinschaft nachgefragt. Beiden Entwicklungen trägt die Wohn + Stadtbau mit ihrem differenzierten Bauprogramm Rechnung.

Risiken bestehen in einer weiteren Ausweitung der regulatorischen Anforderungen an die Baustandards. Diese führen unmittelbar zu steigenden Baukosten in ohnehin schon heiß gelaufenen Markt für Bauleistungen und Baumaterial. Die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen wird deshalb über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Methode des vollständigen Finanzplans überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Der Wohnungsmarkt in Münster hat sich weiter als stark wachsend bewiesen. Wir erwarten auch weiterhin signifikante Nachfrageüberhänge bei bezahlbaren Mietwohnungen, aber auch im Bauträgergeschäft für Eigentumswohnungen. Dabei verteuern sich Grundstücke und Bauleistungen weiter. Baustoffe und Bauleistungen werden dabei nicht nur teurer, sondern auch knapper. Ein Indikator hierfür ist die Anzahl der an den Ausschreibungen teilnehmenden Bauunternehmen. Erste Knappheitseffekte bei Baustoffen sind bereits erkennbar, bspw. bei den Lieferzeiten für Holzbaustoffe.

Im Bauträgergeschäft liegt weiterhin eine wichtige Ertragsquelle der Gesellschaft. Die Ergebnisse aus dem Bauträgergeschäft ermöglichen der Wohn + Stadtbau die Bildung von Eigenkapital, das dann

zum Bau bezahlbarer und qualitätsvoller Mietwohnungen eingesetzt wird. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat sich durch die COVID-19-Pandemie nicht verändert und wird selbst bei leicht verändertem Zinsumfeld auch für 2022 als stabil angenommen. Sollte die Nachfrage sinken, würde das u. a. die Refinanzierung von Neubauvorhaben einschränken und die Liquidität belasten.

Finanzrisiken

Die Wohn + Stadtbau hat die Niedrigzinsphase genutzt, um ihren Kapitaldienst deutlich zu optimieren. Konsequent nutzt die Gesellschaft die Fördermöglichkeiten von Bund, Land und Stadt. Die ergänzenden Kapitalmarktdarlehen lassen sich derzeit noch zu guten Konditionen aufnehmen. Mit zunehmender Bautätigkeit wächst auch der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf der Gesellschaft. Die Gesellschaft steuert ihre liquiden Mittel über eine Liquiditätsplanung auf Monatsbasis. Geldkonten werden täglich überprüft. Die Zahlungsfähigkeit war und ist bei der Wohn + Stadtbau gegeben. Daneben erlaubt das Cashpooling der Stadt Münster eine weitere Flexibilität. Der Verfügungsrahmen beträgt 5 Mio. €.

Markt- und Objektchancen

Wie beschrieben wachsen die Stadt Münster und auch die Region stetig weiter. Wichtiges Ziel der Stadtentwicklung bleibt die Ansiedlung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben. Die Verbindung zur Hochschule macht Münster attraktiv für innovationsorientierte Unternehmen. So kam es in 2021 zu einem Bevölkerungszuwachs von 0,43 Prozent auf 314.332 Einwohner.[6] Mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigen die Marktmieten weiter. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in den vergangenen 5 Jahren um 26,9 % gestiegen.

In Umsetzung der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten nutzt die Gesellschaft die damit einhergehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen ihrer nachhaltigen Mietenpolitik nicht vollständig aus. Die Ertragslage im Bereich Hausbewirtschaftung wurde durch die Corona-Krise nicht über Mietausfälle gefährdet. Das Wohnungsangebot der Gesellschaft ist auf einem guten bis sehr guten Qualitätsstandard und Erhaltungszustand. Dadurch ist die Marktfähigkeit des Wohnungsangebots auch weiterhin gesichert. Zukünftig wird die Strategie der energetischen Modernisierung zur Reduktion von Treibhausgasen weiter intensiviert.

Finanzchancen

Die Finanzsituation bleibt positiv. Der Rat der Stadt Münster hat beschlossen, die Wohn + Stadtbau mit 50 Mio. € zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu werden Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen. Steigende Grundstückspreise und vor allem sinkende Verfügbarkeiten und steigende Baupreise sind ein erkennbares Risiko für die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Der gute und zunehmende Tilgungsstand und die stetig wachsenden Verkehrswerte des Immobilienbestands führen zu Beleihungsreserven, die die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft nochmals verbessern.

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

PROGNOSEBERICHT

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

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

Im Neubau ist mit weiter steigenden Preisen für Bauleistungen und insbesondere für Baumaterial zu rechnen. Die Rohstoffknappheit entsteht unter anderem auch durch die verstärkte Bautätigkeit in anderen Ländern sowie durch Störungen der internationalen Lieferketten im Zuge von Pandemie und Krieg. Zudem ist mit weiteren Zinssteigerungen zu rechnen.

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

Die Klimaeffizienz des Wohnungsportfolios wird zunehmend monetär bedeutsam: Neben der CO_2-Abgabe belasten auch höhere Energiepreise die Objektergebnisse. Die Möglichkeiten zur Anpassung der Nettokaltmieten sinken in diesem Maß. Auf der anderen Seite sorgen Zinsänderungen, Tarifabschlüsse und die allgemeine Inflation zu einer stetigen Erhöhung der Kostenseite.

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

Der Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiterschaft und der Kundinnen und Kunden hat weiterhin oberste Priorität. Wo es realisierbar ist werden die Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten genutzt. Bei unaufschiebbaren Besuchen und Arbeiten in Wohnungen werden die Distanz- und Infektionsschutzregeln sehr gewissenhaft erfüllt. Alle Auszubildenden werden von ihren Mentoren und Berufsschullehrern mit Aufgaben versorgt, die sie innerhalb des mobilen Arbeitens ohne zwangsläufige Anwesenheit im Verwaltungsgebäude erledigen können. Auch weiterhin setzen wir auf Maßnahmen zur Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und nutzen dazu die vielfältigen Online-Angebote.

Die stetige Verbesserung unserer Informations- und Kommunikationssysteme erleichtert das mobile Arbeiten. Das Zeiterfassungssystem wurde erneuert und die Telefonanlage modernisiert. Das mobile Arbeiten ist unabhängig von der Pandemie zu einem regulären Angebot geworden. Es ist über eine Betriebsvereinbarung implementiert.

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

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

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

Neben dem Gesellschaftszweck, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Münster zu schaffen und zu erhalten, bleibt ein wichtiges Ziel weiterhin attraktiver und zuverlässiger Auftraggeber für das Bauhandwerk zu sein und ausreichend Angebote auf unsere Ausschreibungen zu erhalten. Auch und gerade in Zeiten der wirtschaftlichen Unsicherheit versteht sich die Wohn + Stadtbau als zuverlässiger Bauherr, der weiter Planungs- und Bauaufträge vergibt und erbrachte Leistungen pünktlich bezahlt. Auf diese Weise sind und bleiben wir ein verlässlicher Auftraggeber für unsere Partner aus dem Bauhandwerk.

Münster, den 11.05.2022

Stefan Wismann

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA		Euro	Euro	Vorjahr / Euro
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
1.	Entgeltlich erworbene Software		133.947,51	237.174,51
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.859.713,53		252.388.900,04
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.104.515,83		54.127.358,23
3.	Grundstücke ohne Bauten	26.945.741,16		25.085.674,69
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90		1.775.569,38
5.	Technische Anlagen und Maschinen	484.113,51		544.041,51
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.221,06		470.159,06
7.	Anlagen in Bau	35.255.504,99		13.899.529,93
8.	Bauvorbereitungskosten	7.019.844,16		5.393.245,82
			390.820.977,14	353.684.478,66
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2.	Beteiligungen	0,00		0,00
3.	Sonstige Ausleihungen	53.150,76		78.948,77
			3.653.150,76	3.678.948,77
			394.608.075,41	357.600.601,94
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	2.012.475,39		2.412.235,40
2.	Bauvorbereitungskosten	1.307.025,15		595.517,39
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.630.815,23		4.274.425,11
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
5.	Unfertige Leistungen	14.240.670,41		12.920.336,99
6.	Andere Vorräte	3.339,37		6.131,30
			20.194.327,55	20.208.648,19
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	107.807,99		107.202,90
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.715.358,35		0,00
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.238,25		148.162,46
4.	Forderungen gegen Gesellschafter	499.725,46		5.258.788,27
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.505.735,15		3.299.734,30
			3.955.865,20	8.813.887,93
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.050.478,77	11.082.001,79
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
1.	Geldbeschaffungskosten	573.803,71		430.950,86
2.	andere Rechnungsabgrenzungsposten	130.328,58		4.367,67
			704.132,29	435.318,53
			428.512.879,22	398.140.458,38

PASSIVA		Euro	Euro	Vorjahr / Euro
A.	**EIGENKAPITAL**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**		7.000.000,00	7.000.000,00
II.	**Kapitalrücklage**		17.031.706,17	13.171.706,17
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	66.400.000,00		58.700.000,00
			79.717.826,70	72.017.826,70
IV.	**Bilanzgewinn**		.	
1.	Gewinnvortrag	7.706.440,66		7.431.964,58
2.	Jahresüberschuss	8.688.903,99		8.174.476,08
3.	Einstellung in Gewinnrücklagen	-7.700.000,00		-7.400.000,00
4.	Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	0,00		-500.000,00
	Summe Bilanzgewinn		**8.695.344,65**	7.706.440,66
Summe Eigenkapital			**112.444.877,52**	99.895.973,53
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.179.609,00		1.151.563,00
2.	Steuerrückstellungen	1.474.000,00		99.000,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.447.929,47		2.164.217,52
			5.101.538,47	3.414.780,52
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.930.851,28		183.345.689,69
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	75.950.826,57		77.740.607,85
3.	Erhaltene Anzahlungen	16.188.977,98		16.066.042,85
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.330.818,14		5.070.855,54
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.297.261,88		2.162.123,13
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	185.126,16		131.948,39
	davon aus Steuern:		299.883.862,01	284.517.267,45
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**		11.082.601,22	10.312.436,88
			428.512.879,22	398.140.458,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	48.849.321,95		46.874.297,59
	b) aus Verkauf von Grundstücken	9.967.927,90		494.450,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	897.661,07		900.129,03
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.826,00	59.827.736,92	115.082,14
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-60.676,65	4.449.392,13
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.128.206,52	1.715.378,94
4.	Sonstige betriebliche Erträge		795.851,99	1.292.288,96
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.673.543,30		18.704.598,31
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.315.488,34		3.570.074,98
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	96.594,81	27.085.626,45	412.814,58
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	5.135.333,81		5.090.859,72
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
	für Altersversorgung und für Unterstützung	1.470.252,86		1.427.363,22
	davon für Altersversorgung: 436.035,63 EUR (Vorjahr: 424.649,94 EUR)		6.605.586,67	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.770.197,31	9.130.810,33
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.492.433,46	2.819.200,81
9.	Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		125.393,76	146.559,68
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.431,68	11.472,24
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		435,63	11.359,76
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.513.670,36	3.539.439,00
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 26.194,00 EUR (Vorjahr: 29.189,00 EUR)			
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**12.359.865,60**	11.315.249,52
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.614.270,09	3.111.841,76
14.	Ergebnis nach Steuern		**8.745.595,51**	8.203.407,76
15.	Sonstige Steuern		56.691,52	28.931,68
16.	Jahresüberschuss		**8.688.903,99**	8.174.476,08
17.	Gewinnvortrag		7.706.440,66	7.431.964,58
	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in die Gewinnrücklagen		-7.700.000,00	-7.400.000,00
18.	Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		0,00	-500.000,00
19.	Bilanzgewinn		**8.695.344,65**	7.706.440,66

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2021

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 die Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 16. Oktober 2021).

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 Abschreibungen werden bei Wohngebäuden seit Eintritt in die Steuerpflicht grundsätzlich mit 2,0 % bzw. 2,5 % 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 2021 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.

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 1,86 % (31. Dezember 2020: 2,30 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Rententrend von 2,0 % zugrunde gelegt.

Die langfristigen sonstigen Rückstellungen wurden mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der letzten sieben Jahre abgezinst. Die Zinssätze lagen zwischen 0,38 % und 0,58 %.

Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren (1,35 %; Vorjahr 1,60 %) beträgt € 67.069. 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:
2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 13.710 (T€ 12.400) und Erschließungskosten in Höhe von T€ 531 (T€ 520). Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 12.976 (T€ 12.979) gegenüber. Für die Erschließungskosten wurden keine Anzahlungen geleistet.
3. Die Posten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegenüber Gesellschafter setzt sich aus der Forderung aus dem Cash-Pooling der Stadt Münster (T€ 499; Vorjahr T€ 5.243) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1; Vorjahr T€ 15) zusammen.

Verbindlichkeitenspiegel						
		Restlaufzeit				
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**198.930.851,28** (183.345.689,69)	**5.664.344,07** (8.219.381,18)	**193.266.507,21** (175.126.308,51)	**169.613.397,64** (154.810.192,60)	**198.930.647,63** (183.345.501,03)	(GPR* + BÜ**) (GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**75.950.826,57** (77.740.607,85)	**2.486.904,77** (2.702.529,26)	**73.463.921,80** (75.038.078,59)	**63.449.038,22** (65.201.360,44)	**65.941.191,46** (48.802.722,52)	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	**16.188.977,98** 16.066.042,85	**16.188.977,98** 16.066.042,85	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**5.330.818,14** (5.070.855,54)	**5.330.818,14** (5.070.855,54))	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3.297.261,88** (2.162.123,13)	**3.297.261,88** (2.162.123,13)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	**185.126,16** (131.948,39)	**185.126,16** (131.948,39)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Gesamtbetrag	**299.883.862,01** (284.517.267,45)	**33.153.433,00** (34.352.880,35)	**266.730.429,01** (250.164.387,10)	**233.062.435,86** (220.011.553,04)	**264.871.839,09** (232.148.223,55)	

* GPR = Grundpfandrecht. ** GPR und BÜ = Absicherung durch Grundpfandrechte und Bürgschaften

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€ 3.860.
6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 1.037), Gewährleistungen (T€ 97), unterlassene Instandhaltung (T€ 370), Heiz- und Betriebskosten (T€ 416) und Personalverpflichtungen (T€ 350).
7. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 430) und erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 10.645) 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€ 175 und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von T€ 4 enthalten.
3. In dem Posten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.218 (T€ 1.260) enthalten.
4. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 35 für in der Vergangenheit übertragene Grundstücke und Eigentumswohnungen ausgewiesen, für die im Vorjahr keine Rückstellungen gebildet wurden.

5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen von T€ 56 und Einstellungen in die Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen von T€ 1 enthalten.
6. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 67 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 14.545. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die noch nicht abgerechnete Eigentumsmaßnahme An der Hiltruper Baumschule (T€ 7.545) sowie Grundschulden für die Absicherung von Darlehen an die Wohnungseigentümergemeinschaft „Middelkamp/Bonnenkamp“ (T€ 7.000), an der das Tochterunternehmen WGL mit 68,75% beteiligt ist. Risiken einer Inanspruchnahme sind nicht erkennbar.
2. Das Honorar des Jahresabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 beträgt netto T€ 42 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen und netto T€ 3 für die Prüfung nach MaBV.
3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Büromaschinen und EDV. Hieraus entstehen ab 2022 Aufwendungen in Höhe von T€ 171,8 p.a.
4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 97.449. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 104.097 gegenüber.
5. Folgende Bilanzposten enthalten nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin:
   Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 28.937.885,33 (€ 28.123.907,79).

   Die Zinsaufwendungen enthalten € 495.437,38 (€ 408.353,27), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.
6. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2021 von T€ 3.495 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 125 ab.
7. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers im Jahre 2021 beliefen sich auf T€ 192. Die private Nutzung des Dienstwagens stellt darüber hinaus einen geldwerten Vorteil in Höhe von T€ 4 dar. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betrugen T€ 64. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.180.
8. Im Geschäftsjahr 2021 sind durchschnittlich 89 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 89), davon

Kaufmännische Mitarbeiter:	**50**
Technische Mitarbeiter:	**24**
Gewerbliche Mitarbeiter:	**15**

   Weiterhin befanden sich 2021 durchschnittlich 9 Auszubildende in einem Beschäftigungsverhältnis.

E. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohn + Stadtbau, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 8.600.000 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den Rest von € 95.344,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

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 des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder ausgezahlt:

Thomas Marczinkowski	706,80 €
Horst Karl Beitelhoff	186,00 €
Michael Dauskart	223,20 €
Sigrid Kioschus (Vertreter)	37,20 €
Marcus Bielefeld (Vertreter)	37,20 €

Münster, 11.05.2022

Stefan Wismann

ANLAGENSPIEGEL

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchung EUR	31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	1.269.851,76	19.344,96	0,00	0,00	1.289.196,72
Immaterielle Vermögens-gegenstände gesamt	**1.269.851,76**	**19.344,96**	**0,00**	**0,00**	**1.289.196,72**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-bauten	412.717.081,72	1.284.044,54	0,00	16.314.379,72	430.315.505,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.134.031,74	32.917,41	0,00	4.279.429,30	82.446.378,45
3. Grundstücke ohne Bauten	25.085.674,69	4.156.697,29	0,00	-2.296.630,82	26.945.741,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.775.569,38	0,00	36.246,48	0,00	1.739.322,90
5. Technische Anlagen	1.359.938,16	0,00	0,00	0,00	1.359.938,16
6. Betriebs- und Geschäfts-ausstattung und Maschinen	1.975.490,77	68.552,47	26.136,75	0,00	2.017.906,49
7. Anlagen im Bau	13.899.529,93	37.305.324,96	0,00	-15.949.349,90	35.255.504,99
8. Bauvorbereitungskosten	5.393.245,82	3.974.426,64	0,00	-2.347.828,30	7.019.844,16
Sachanlagen insgesamt	**540.340.562,21**	**46.821.963,31**	**62.383,23**	**0,00**	**587.100.142,29**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	278.848,04	520,28	26.318,29	0,00	253.050,03
Finanzanlagen insgesamt	**3.878.848,04**	**0,00**	**26.318,29**	**0,00**	**3.853.050,03**
Anlagevermögen insgesamt	**545.489.262,01**	**46.841.828,55**	**88.701,52**	**0,00**	**592.242.389,04**

	Abschreibungen				Buchwerte
	in früheren Jahren EUR	im Geschäftsjahr EUR	Abgang EUR	insgesamt EUR	31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	1.032.677,25	122.571,96	0,00	1.155.249,21	133.947,51
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	**1.032.677,25**	**122.571,96**	**0,00**	**1.155.249,21**	**133.947,51**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.328.181,68	7.127.610,77	0,00	167.455.792,45	262.859.713,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.006.673,51	2.335.189,11	47.784,38	26.341.862,62	56.104.515,83
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	26.945.741,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	1.739.322,90
5. Technische Anlagen	815.896,65	59.928,00	0,00	875.824,65	484.113,51
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen	1.505.331,71	124.897,47	24.543,75	1.605.685,43	412.221,06
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	35.255.504,99
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	7.019.844,16
Sachanlagen insgesamt	**186.656.083,55**	**9.647.625,35**	**24.543,75**	**196.279.165,15**	**390.820.977,14**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	199.899,27	0,00	0,00	199.899,27	53.150,76
Finanzanlagen insgesamt	**199.899,27**	**0,00**	**0,00**	**199.899,27**	**3.653.150,76**
Anlagevermögen insgesamt	**187.888.660,07**	**9.770.197,31**	**24.543,75**	**197.634.313,63**	**394.608.075,41**

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Düsseldorf, 7. Mai 2021

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

Engbert	Nippa
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

GB 2021: BILDNACHWEIS

Titelseite:	fotolia
S. 4:	Peter Hellbrügge-Dierks
S. 8:	Stadtwerke Münster
S. 9:	shutterstock – VAKS-Stock Agency
S. 10/11:	Peter Hellbrügge-Dierks
S. 12:	MünsterView
S. 13:	Wohn + Stadtbau
S. 14:	Peter Hellbrügge-Dierks
S. 15:	Wohn + Stadtbau
S. 17:	Wohn + Stadtbau/Peter Hellbrügge-Dierks
S. 18:	Wohn + Stadtbau
S. 19:	Peter Hellbrügge-Dierks
S. 20:	MünsterView
S. 21:	Peter Hellbrügge-Dierks / Wohn + Stadtbau
S. 22:	Peter Hellbrügge-Dierks
S, 23::	shutterstock
s. 24/25:	MünsterView
S. 26:	MünsterView
S. 27:	Peter Hellbrügge-Dierks
S. 28:	Wohn + Stadtbau
S. 29:	iStock
S. 32:	Peter Hellbrügge-Dierks

REDAKTIONELLE TEXTE

Wohn + Stadtbau GmbH
Peter Hellbrügge-Dierks

AUFBAU/SATZ

Peter Hellbrügge-Dierks e. K. | PeterMINT

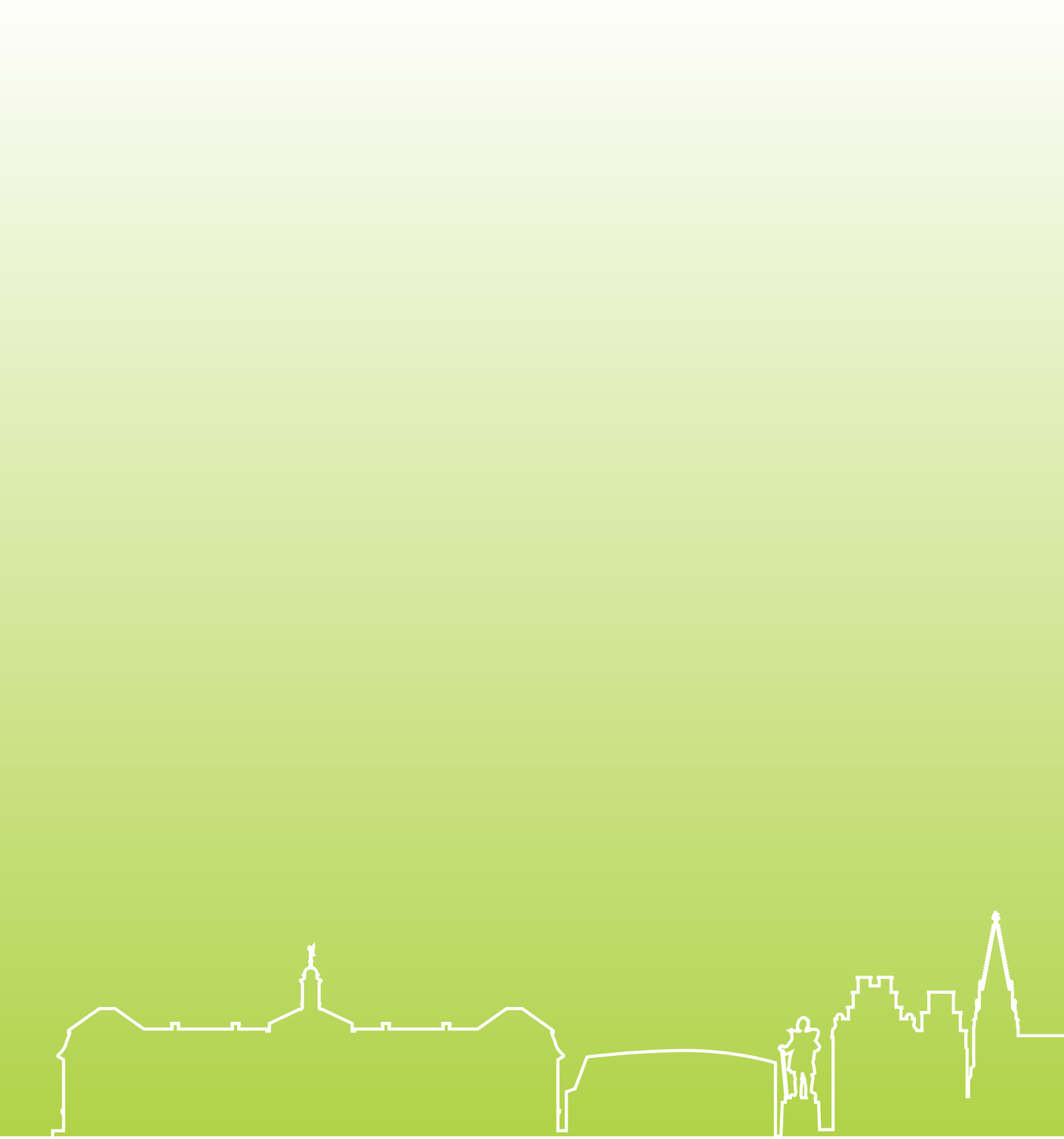
DRUCK:

Rehms Druck GmbH, Borken
Juni 2022, Auflage: 250 Expl.

Gedruckt auf Profibulk FSC.

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C012336

klimaneutral gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 2091872
bvdm.



Ihr Zuhause
in Münster

www.wohnstadtbau.de