Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

W+S

Geschäftsbericht **2024**

Impressum

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

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

Redaktion
Wohn + Stadtbau

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

Satz/Gestaltung
PeterMINT | Peter Hellbrügge-Dierks

Druck
Rehms Druck, Borken

klimaneutral
gedruckt
www.klima-druck.de
ID-N 23147079
bvdm.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier | Fördert gute Waldnutzung
FSC® C012336

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

Wohn + Stadtbau Münster. Wir sind das Wohnungsunternehmen der Münsteraner und geben rund 15.000 Menschen ein Zuhause. Unsere Hauptaufgabe ist es, uns so um unsere knapp 7.000 Wohnungen zu kümmern, dass sich Mieterinnen und Mieter mit unterschiedlichen Bedürfnissen darin wohlfühlen. Dafür arbeiten etwa 121 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag mit viel Engagement und Erfahrung, denn Kundenservice steht bei uns an erster Stelle. Wir investieren regelmäßig in unsere Gebäude und halten diese in einem guten Zustand.

606,5 Mio. €
BILANZSUMME

8,5 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS

143,6 Mio. €
EIGENKAPITAL GESAMT
ENTSPRICHT 23,7 % EK-Quote

62,2 Mio. €
UMSATZERLÖSE AUS DER
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

6.803
MIETWOHNUNGEN (WE)

330 / 39
E-BIKE- / LASTENRAD-STELLPLÄTZE

151
GEWERBE

110
MITARBEITENDE

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung

INTERNES 07
Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat 08
Weiterentwicklung 09
Digitales Kundenportal 10
Mitarbeitendenumfrage 11
Dienstjubiläen und Verabschiedungen in den Ruhestand 12
Ausbildung mit Weitblick 13
Gesundheitsförderung 14

SOZIALES 16
Zeichen der Verbundenheit 17
Nachbarschaftsfest im OXFORD-Quartier 18
Aktion „Sauberes Münster“ 20
Mieterjubiläen auf dem Mühlenhof 21
Bäume fürs Klima 22
Jugendstiftung 23

KOMPETENZEN 25
OXFORD-Quartier – Wohnen mit Aussicht 26
Stiftungswohnen an der Finkenstraße 28
Gescherweg im Stadtteil Gievenbeck 29
Ehemalige Josefschule – Schlüsselübergabe 30
Moldrickx-Quartier im Stadtteil Kinderhaus 31
Energetische Modernisierung 32
Großbaumpflanzung am Gescherweg 33
Mieterbefragung 2024 34
Wasser im Quartier 35

Der Jahresabschluss 37
Nachhaltigkeit 78

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Mitarbeitende und alle Interessierten,

persönlich blicke ich auf ein ereignisreiches Jahr zurück, das mit gezeigt hat, wie wichtig Zusammenhalt und Agilität sind.

Mit Geduld und Weitblick haben wir gemeinsam viel erreicht. Der Immobiliensektor hat zwei Gesichter gezeigt. Eine deutliche Zurückhaltung beim Kauf von Eigentumswohnungen hat zu einer noch größeren Nachfrage nach Mietwohnungen geführt. Durch gezielte Investitionen in Bestandsmodernisierungen und energetische Sanierungen haben wir nicht nur die Werthaltigkeit unserer Immobilien gesteigert, sondern auch einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft geleistet. Positives Denken und aktives Handeln haben uns dabei stets begleitet.

Trotz eines herausfordernden Umfelds, geprägt von wirtschaftlichen Turbulenzen und geopolitischen Spannungen, konnten wir unsere finanzielle Stabilität sichern. Dies ist ein Beweis für die Widerstandsfähigkeit und das Engagement unseres Teams.

Unsere Verpflichtung zur Nachhaltigkeit zeigt sich nicht nur in unseren Bauprojekten, sondern auch in der kontinuierlichen Modernisierung unseres Bestands. Durch gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung unseres ökologischen Fußabdrucks leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Allein im vergangenen Jahr konnten wir durch energetische Sanierungsmaßnahmen neben mehr Komfort und Kundenzufriedenheit auch Energieeinsparungen von bis zu 60 Prozent für unsere Mieterinnen und Mieter ermöglichen. Gleichzeitig haben wir uns erfolgreich an die neuen Anforderungen des Finanzmarktes angepasst und so unsere Investitionen in zukunftsfähige Immobilienprojekte sicherstellen können.

Sehr dankbar waren wir für das positive Feedback unserer Mieterschaft in der Befragung 2024. Die Ergebnisse haben uns mit großer Freude erfüllt. Es ist wunderbar zu sehen, wie zufrieden unsere Mieterinnen und Mieter sind. Die positiven Rückmeldungen sind ein Beweis dafür, dass unsere Bemühungen, ein Zuhause zum Wohlfühlen zu schaffen, Früchte tragen. Die enge Verbindung zu unseren Mieterinnen und Mietern ist uns sehr wichtig und motiviert uns, auch in Zukunft alles dafür zu tun, um ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Neben dem wirtschaftlichen Erfolg legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung. Durch die Umsetzung zahlreicher Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Unternehmensführung konnten wir nicht nur unseren ökologischen Fußabdruck verringern, sondern auch die Attraktivität unseres Unternehmens als Arbeitgeber steigern. Unsere Mitarbeitenden schätzen die Möglichkeit, in einem Unternehmen zu arbeiten, das sich für eine bessere Zukunft einsetzt und dass wir mehr als nur auf dem richtigen Weg sind. Durch gezielte Maßnahmen zur Förderung der Work-Life-Balance, zur Weiterentwicklung der Karrierechancen und zur Stärkung des Teamgeists konnten wir unsere Mitarbeiterzufriedenheit deutlich steigern. Dies spiegelt sich nicht nur in einer positiven Arbeitsatmosphäre wider, sondern war auch das Ergebnis der Mitarbeiterumfrage. Unser Ziel ist es, weiterhin ein Arbeitgeber zu sein, der seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wertschätzt und fördert.

Das Wachstum unseres Unternehmens ist eng verknüpft mit der gezielten Erweiterung unserer Fachabteilungen und der erfolgreichen Implementierung eines

Nachhaltigkeitsmanagements. Durch die Einstellung von 18 neuen qualifizierten Kolleginnen und Kollegen und die Einführung nachhaltiger Geschäftspraktiken haben wir sowohl unsere Leistungsfähigkeit als auch unsere Wettbewerbsfähigkeit gestärkt.

Natürlich sind wir uns bewusst, dass der Weg zum Erfolg von vielen Faktoren beeinflusst wird. Es bleibt eine kontinuierliche Herausforderung, den hohen Bau- und Modernisierungsstandards gerecht zu werden. Die Zukunft des Wohnens in Münster verspricht eine aufregende Reise voller Innovationen, Herausforderungen und sicherlich auch Rückschlägen. Um unsere zukunftsorientierten Wohnkonzepte zu verwirklichen, müssen wir die Balance zwischen technologischem Fortschritt, sozialer Verantwortung und Umweltbewusstsein finden.

Durch nachhaltiges Denken, flexible Lebensstile und eine gesteigerte Gemeinschaftsorientierung können wir eine lebenswerte und zukunftsfähige Wohnwelt schaffen, denn eine zukunftsorientierte Bauweise berücksichtigt nicht nur den aktuellen Bedarf, sondern auch die Verantwortung gegenüber kommenden Generationen und der Umwelt.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Partnern, deren Expertise und Engagement maßgeblich zu unserem Erfolg beitragen, unseren Mitarbeitenden für ihren Einsatz und ihre Hingabe und unseren Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen und ihre Partnerschaft. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und unserer Gesellschafterin war zielführend für unser erfolgreiches Geschäftsjahr. Gemeinsam haben wir wichtige Entscheidungen getroffen und neue Perspektiven eröffnet.

In diesem Bericht finden Sie detaillierte Informationen zu unseren Finanzen, Geschäftsbereichen und strategischen Ausblicken. Wir sind zuversichtlich, dass die Weichen, die wir im vergangenen Jahr gestellt haben, uns auf einen erfolgreichen Weg in die Zukunft führen werden.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Münster ist ein gemeinsames Ziel, dem wir uns weiterhin mit voller Überzeugung widmen. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und darauf, gemeinsam neue Projekte zu realisieren, die einen positiven Beitrag zur Stadtgesellschaft leisten.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre fortwährende Unterstützung.

Münster im Juni 2024

Ihr

Stefan Wismann

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

Internes

Weiterentwicklung
Mit den Aufgaben wächst das Team

Mitarbeitendenumfrage
Zufriedenheit am Arbeitsplatz

Ausbildung mit Weitblick
WohnZukunftstag 2024

Gesundheitsförderung
Die Verantwortung des Arbeitgebers

Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat

Fachkompetenz und Weitblick als Erfolgsfaktoren

Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat gestaltet sich kontinuierlich konstruktiv und zielführend. Die vielfältige Fachkompetenz der Aufsichtsratsmitglieder in Schlüsselbereichen unserer Geschäftstätigkeit stellt einen wesentlichen Mehrwert für unser Unternehmen dar. Durch ihre Expertise tragen sie maßgeblich zur fundierten Entscheidungsfindung bei.

Der strategische Weitblick des Aufsichtsrats ermöglicht es uns, frühzeitig relevante Entwicklungen und potenzielle Herausforderungen zu identifizieren und adäquate Maßnahmen zu ergreifen. Die offenen und kritischen Diskussionen im Gremium, auch im Rahmen der jährlichen Klausurtagungen, fördern innovative Lösungsansätze und stärken unsere langfristige Ausrichtung. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat ist somit ein fundamentaler Baustein für den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens und die erfolgreiche Umsetzung unserer strategischen Ziele.

Weiterentwicklung
Mit den Aufgaben wächst das Team

Mit großer Freude durften wir neue Kolleginnen und Kollegen herzlich in unserem Team willkommen heißen und blicken erwartungsvoll auf unsere zukünftige Zusammenarbeit.

Das Wachstum unseres Teams verstehen wir nicht nur als einen notwendigen Schritt im Rahmen unserer kontinuierlichen unternehmerischen Weiterentwicklung und der Bewältigung zukünftiger Herausforderungen – vielmehr ist es ein lebendiges Bekenntnis zu unserer verwurzelten Unternehmenskultur, die von Werten wie Zusammenhalt, gegenseitigem Respekt und dem Streben nach gemeinsamem Erfolg geprägt ist. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Stärke in der Einheit liegt und wir gemeinsam die kommenden Meilensteine erfolgreich gestalten werden.

Dieses klare Bekenntnis zur Stärkung unseres Teams spiegelt sich auch in unserem Engagement für die Ausbildung und Förderung junger Talente wider. Wenngleich wir den gesamten Ausbildungsmarkt mit einem Rückgang um 1,8 Prozent zu 2023 kritisch sehen, bleiben wir bei unserer Maxime mit der Bereitstellung von Ausbildungsplätzen und einer aktiven Unterstützung der persönlichen und beruflichen Entwicklung junger Menschen. Wir schaffen nicht nur eine solide Basis für die Zukunft unseres Unternehmens, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur regionalen Entwicklung und zur Sicherung von Fachwissen. Die frischen Perspektiven und die Innovationskraft junger Talente sind für uns von großem Wert und bereichern unsere tägliche Arbeit auf vielfältige Weise.

Wir freuen uns darauf, die individuellen Fähigkeiten und Erfahrungen unserer neuen Teammitglieder und den Auszubildenden zu integrieren und gemeinsam innovative Lösungen für die facettenreichen Aufgabenbereiche zu entwickeln.

Im Geschäftsjahr 2024 konnten wir 18 neue Kolleginnen und Kollegen willkommen heißen.
Hier eine kleine Delegation mit Stefan Wismann (4. v. l.) und Hanna Erdmann (2. v. r.)

Digitales Kundenportal

Souveräner Datenzugriff und optimierte Nutzererfahrung

Die Etablierung unseres digitalen Kundenportals ermöglicht unseren Mieterinnen und Mietern die autonome Verwaltung ihrer persönlichen Daten rund um die Uhr. Dieses System gewährleistet einen umfassenden „Datenschatz", indem es höchste Sicherheitsstandards implementiert und die volle Kontrolle über die hinterlegten Informationen in die Hände der Anwender legt.

Durch die intuitive Benutzeroberfläche wird eine signifikante Erleichterung im persönlichen Alltag der Nutzer erreicht. Unsere Mieter können jederzeit und von jedem Ort aus, ihre Stammdaten einsehen und bei Bedarf aktualisieren, Vertragsdetails prüfen, relevante Dokumente abrufen und personalisierte Services nutzen. Die transparente und jederzeit verfügbare Datenverwaltung stärkt das Vertrauen und optimiert die Interaktion zwischen Unternehmen und Kunden.

Die technische Konzeption des Portals legt höchsten Wert auf Datensicherheit und Compliance mit aktuellen Datenschutzrichtlinien. Verschlüsselungstechnologien, Authentifizierungsverfahren und detaillierte Zugriffsprotokolle bilden die Grundlage für den Schutz sensibler Informationen.

Die Implementierung unseres digitalen Kundenportals stellt somit nicht nur eine Effizienzsteigerung in der Kundenkommunikation dar, sondern positioniert unser Unternehmen auch als vertrauenswürdigen Partner, der den Bedürfnissen nach Datensouveränität und Benutzerfreundlichkeit konsequent Rechnung trägt.

Mitarbeitendenumfrage 2024

Zufriedenheit am Arbeitsplatz

Im Berichtszeitraum haben wir eine Umfrage zum Thema „Zufriedenheit am Arbeitsplatz“ durchgeführt. Die außerordentlich hohe Teilnahmequote von 74 Prozent unterstreicht die Relevanz dieses Themas für unsere gesamte Belegschaft und das starke Engagement unserer Mitarbeitenden, aktiv zur Gestaltung ihres Arbeitsumfelds beizutragen. Dies bestätigt einmal mehr, wie wichtig es ist, die Perspektiven unserer Teams einzubeziehen.

Die Ergebnisse der Umfrage lieferten uns wertvolle und differenzierte Daten zur Analyse und Optimierung unseres Arbeitsumfelds. Es ist erfreulich zu sehen, dass sich ein signifikanter Anteil unserer Mitarbeitenden grundsätzlich zufrieden mit ihrer aktuellen Arbeitssituation geäußert hat. Dies spricht für die bereits vorhandenen Stärken unserer Unternehmenskultur und Arbeitsbedingungen.

Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden konkrete Maßnahmen abgeleitet und bereits implementiert. Dazu gehören unter anderem die Einführung neuer Initiativen im Gesundheitsmanagement, um das Wohlbefinden unserer Teams weiter zu fördern, sowie die Überprüfung und Anpassung bestehender Arbeitszeitmodelle, um eine bessere Work-Life-Balance zu ermöglichen.

Die Durchführung dieser Mitarbeiterumfrage und die daraus resultierenden Optimierungsmaßnahmen sind ein integraler Bestandteil unseres Verbesserungsprozesses und unserer mitarbeiterzentrierten Unternehmensstrategie. Sie bieten uns die einzigartige Möglichkeit, spezifische Verbesserungspotenziale frühzeitig zu identifizieren und in enger Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitenden bedarfsgerechte und nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Dies stärkt nicht nur die Zufriedenheit, sondern auch die Produktivität und Bindung unserer Teams an das Unternehmen.

Dienstjubiläen und Verabschiedungen in den Ruhestand

Jedes Firmenjubiläum erzählt eine besondere Geschichte. Es geht nicht nur um Jahre, die vergangen sind, sondern um die Erlebnisse, Herausforderungen und Erfolge, die uns als Team zusammengeführt haben. Wenn wir zurückblicken, sehen wir nicht nur Projekte, die abgeschlossen wurden, sondern auch die Menschen, die all das ermöglicht haben.

30 Jahre im Team
- Andreas Jenschke

25 Jahre im Team
- Thorsten Knuth
- Christian Voß
- Gabi Blaese
- Ulrike Schneidermann

10 Jahre im Team
- Sebastian Albers
- Andreas Gabbert
- Martin Hoselmann
- Eva Artmann

Zwei langjährige Mitarbeiter verabschiedeten sich im Sommer in den wohlverdienten Ruhestand.

Aus der Abteilung Hausbewirtschaftung verabschiedete sich Norbert Grönefeld. Er war seit August 1985 – und damit fast 39 Jahre – im Unternehmen tätig. In seiner langen Schaffenszeit war er unter anderem für die Wohnobjekte in den Stadtteilen Coerde und Handorf verantwortlich und hat sich um viele Mieterinnen und Mieter ab dem Zeitpunkt ihres Einzugs gekümmert. Viele Jahre fungierte Herr Grönefeld als Ausbildungsbeauftragter für die Immobilienkaufleute und war innerhalb des Unternehmens als Nachwuchsförderer und humoriger Teamplayer eine echte Instanz.

Erwin Veenker war 35 Jahre als Architekt und Projektkoordinator in der Bauabteilung tätig und hat mit seiner Expertise das Stadtbild in Münster maßgeblich mitgestaltet. Unter anderem entstanden aus seiner Feder das Stadtteilzentrum „La Vie – Der Treffpunkt“ im Auenviertel von Münster-Gievenbeck und – seinerzeit als Premiere in der Unternehmensgeschichte – das erste Studentenwohnheim an der Corrensstraße, als 4-geschossiges Basisgebäude mit einem 7-geschossigen Turm.

Das Arbeit auch über den möglichen Renteneintritt hinaus Spaß macht und als Bereicherung wahrgenommen werden kann, bewies Erwin Veenker eindrücklich. Noch zu seinem 70. Geburtstag plante er eine umfangreiche energetische Fassadenmodernisierung.

Stefan Wismann verabschiedet Norbert Grönefeld (links) und Erwin Veenker (rechts) – zwei Urgesteine der Wohn + Stadtbau.

Ausbildung mit Weitblick

Leon Waltring auf dem WohnZukunftstag 2024 in Berlin

Wir freuen uns zu berichten, dass unser Auszubildender, Leon Waltring, unser Unternehmen auf dem WohnZukunftstag 2024 in Berlin vertreten hat. Diese jährlich stattfindende Veranstaltung, organisiert von führenden Branchenverbänden und Institutionen, ist ein zentraler Treffpunkt für den Austausch über aktuelle Entwicklungen und Innovationen im Bereich Wohnen und Immobilienwirtschaft. Sie richtet sich an Fachleute, Unternehmen und Nachwuchstalente gleichermaßen, um den Dialog über zukunftsweisende Technologien, nachhaltige Lösungen und neue Geschäftsmodelle zu fördern.

Die Teilnahme am WohnZukunftstag 2024 bot Leon Waltring eine wertvolle Gelegenheit, umfassende Einblicke in die neuesten Trends und Technologien der Branche zu gewinnen. Er konnte sich mit Experten aus verschiedenen Fachgebieten austauschen, darunter Architekten, Stadtplaner und Nachhaltigkeitsspezialisten. Der Fokus der Veranstaltung lag auf Themen wie der Digitalisierung von Wohnprozessen, innovativen Energiekonzepten und der Entwicklung smarter Wohnquartiere.

Durch die aktive Teilnahme an Fachvorträgen und Diskussionsrunden sowie das Knüpfen neuer Kontakte hat Leon Waltring wertvolle Erfahrungen gesammelt. Diese tragen nicht nur zu seiner persönlichen und beruflichen Entwicklung bei, sondern generieren auch direkten Nutzen für unser Unternehmen durch den Transfer von neuem Wissen und potenziellen Kooperationsmöglichkeiten. Die gewonnenen Einblicke in Best Practices und zukunftsweisende Ansätze werden in unsere internen Strategien und Projekte einfließen.

„Es war toll, neue Leute kennenzulernen und von Experten zu lernen."

Eine gute Investition

Gesundheitsförderung ist Chefsache

Die strategische Bedeutung betrieblicher Gesundheitsförderung reicht weit über die bloße Bereitstellung eines Obstkorbs oder die Bezuschussung von Fitnessstudios hinaus.

Erst ein ganzheitliches Konzept, verankert in der Führungsebene, schafft eine gesunde, leistungsstarke und motivierte Belegschaft – unser entscheidender Wettbewerbsvorteil. Unsere nachhaltigen Programme, von unserem jährlichen Gesundheitstag und den wöchentlichen Lauftreffs bis hin zum betrieblichen Eingliederungsmanagement (BEM) in Kombination mit ergonomischen Arbeitsplätzen, kostenlosen Wasserspendern und dem klassischen Obstkorb, zeigen bereits messbare Erfolge und bestätigen unseren Kurs.

Der Weg zu nachhaltiger Gesundheit: Eine Investition in unsere Zukunft. Auch wenn der Ausbau der Gesundheitsförderung vom einfachen Angebot bis hin zu etablierten Programmen ein Prozess ist, sehen wir jede Investition in die Gesundheit unserer Mitarbeitenden als Investition in die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens.

„Wir sind langfristig orientiert und sehen in der Bestandsoptimierung eine Investition in die Zukunft. Wir schaffen Werte, die Generationen überdauern werden, denn wir sind Partner unserer Mieterinnen und Mieter.“

Sebastian Albers
Prokurist | Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung

Soziales

Zeichen der Verbundenheit
Engagement durch Spenden

Gemeinschaft stärken
Nachbarschaftsfest

Wertvolle Tradition
Mieterjubiläen

jugendstiftung
Wohn + Stadtbau

Chancen schaffen
Förderung junger Menschen

Zeichen der Verbundenheit

Engagement durch Spenden

Neben unseren unternehmerischen Erfolgen ist es uns ein wichtiges Anliegen, unsere Verantwortung innerhalb der Gemeinschaft Münster wahrzunehmen. Die Stadt ist nicht nur unser Standort, sondern ein bedeutender Teil unseres Umfelds.

In diesem Jahr zeigten unsere Jubilarinnen und Jubilare ein bemerkenswertes Engagement. Anlässlich ihrer Jubiläen wählten einige von ihnen die Königskinder in Münster als Empfänger ihrer traditionellen Zuwendung aus. Diese Entscheidung unserer Mitarbeitenden unterstreicht die starke Verbundenheit mit Münster und seinen Bürgerinnen und Bürgern. Wir als Unternehmen haben diese Initiative unterstützt und die gesammelte Spendensumme ergänzt.

Im weiteren Verlauf des Jahres leistete das Unternehmen finanzielle Zuwendungen an ausgewählte Institutionen und Initiativen in Münster.

Neben unseren unternehmerischen Erfolgen legen wir großen Wert auf unsere soziale Verantwortung innerhalb der Gemeinschaft Münster. Die Stadt Münster ist für uns weit mehr als nur ein Geschäftsstandort; sie ist ein integraler Bestandteil unseres Umfelds und die Heimat vieler unserer Mitarbeitenden. Diese Verbundenheit mit der Stadt und ihren Bewohnern prägt unser Handeln und motiviert uns zu kontinuierlichem Engagement.

In diesem Jahr zeigten unsere Jubilarinnen und Jubilare ein besonders bemerkenswertes Engagement, das unsere gemeinsame Verantwortung für Münster widerspiegelt. Anlässlich ihrer Arbeitsjubiläen entschieden sich einige von ihnen, die traditionelle Zuwendung nicht persönlich zu empfangen, sondern stattdessen die Königskinder in Münster als Empfänger ihrer Spende auszuwählen. Diese Entscheidung unserer Mitarbeiter unterstreicht auf eindrucksvolle Weise die starke persönliche Verbundenheit mit Münster und seinen Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere denen, die Unterstützung benötigen. Wir als Unternehmen haben diese wertvolle Initiative nicht nur vollumfänglich begrüßt, sondern die von den Jubilaren gesammelte Spendensumme zusätzlich aufgestockt, um die Wirkung dieser Geste zu maximieren.

Darüber hinaus haben wir im weiteren Verlauf des Jahres unser Engagement fortgesetzt, indem das Unternehmen finanzielle Zuwendungen an eine Reihe ausgewählter Institutionen und Initiativen in Münster leistete. Diese gezielten Spenden unterstützen wichtige Projekte in den Bereichen Bildung, Kultur und soziale Wohlfahrt, die direkt dazu beitragen, die Lebensqualität in unserer Stadt zu verbessern und das soziale Gefüge zu stärken. Unser fortlaufendes Engagement ist ein Ausdruck unserer Wertschätzung für Münster und das Bekenntnis, als verantwortungsvolles Unternehmen einen positiven Beitrag zur lokalen Entwicklung zu leisten.

Sebastian Albers (Prokurist), Anette Blomberg (stellv. Vorstandsvorsitzende der Kinderkrebshilfe) und Martin Waltring (stellv. Abteilungsleiter HBW) bei der Übergabe im UKM (v. l.).

Gemeinschaft stärken

Nachbarschaftsfest im Oxford-Quartier

Nachbarschaftsfeste sind ein Eckpfeiler unserer Gemeinschaftsstrategie und haben in unserem Unternehmen eine lange Tradition. Sie bieten eine gute Plattform, um das Kennenlernen unter den Bewohnern zu fördern, den Austausch von Erfahrungen anzuregen und somit das nachbarschaftliche Miteinander nachhaltig zu stärken. In einer entspannten und ungezwungenen Atmosphäre zelebrieren wir gemeinsam die Vielfalt unserer Mieterschaft und fördern aktiv das Zusammengehörigkeitsgefühl in unseren Wohnquartieren. Solche Veranstaltungen tragen maßgeblich dazu bei, ein lebendiges und unterstützendes Wohnumfeld zu schaffen, in dem sich jeder Bewohner zugehörig fühlt.

Diese bewährte Tradition haben wir im Berichtsjahr konsequent fortgeführt. Ein herausragendes Beispiel war das Sommerfest im August im neuen Wohnquartier „Wohnen mit Aussicht", welches sich im Herzen des aufstrebenden Oxford-Quartiers in Münster befindet.

Das Quartier „Wohnen mit Aussicht" ist ein Paradebeispiel für moderne Stadtentwicklung und wurde auf dem ehemaligen Areal der Oxford-Kaserne realisiert. Es zeichnet sich durch eine durchdachte Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen aus und trägt somit zur sozialen Vielfalt und Inklusion bei.

Bezirksbürgermeister Stephan Brinktrine und unser stellvertretender Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung, Martin Waltring, begrüßen die Gäste und freuen sich über die großartige Stimmung im Quartier.

Fokus auf Nachhaltigkeit und Klimaquartier

Als Klimaquartier setzt unser Projekt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Alle Gebäude wurden in solider Massivbauweise errichtet und erfüllen den KfW-Effizienzhaus 55 Standard. Begrünte Dächer mit integrierten Photovoltaikanlagen erzeugen sauberen Strom und tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Ein schonender Umgang mit Regenwasser durch Gründächer und die oberflächennahe Einleitung in städtische Mulden fördert die Artenvielfalt und schafft attraktive Aufenthaltsbereiche. Eine durchdachte blaugrüne Infrastruktur, die beispielsweise Grünflächen und Wasserelemente umfasst, trägt dazu bei, dass die Bewohner eine angenehme Wohnatmosphäre genießen, ihre Energiekosten niedrig halten können und umweltfreundlich leben.

Aktion „Sauberes Münster“

Gemeinsam gegen den Müll

Im März fand im York-Quartier die Aktion „Gemeinsam gegen den Müll!“ statt. Mieterinnen und Mieter des Quartiers beteiligten sich an der Initiative „Aktion Sauberes Münster“ der Abfallwirtschaftsbetriebe Münster (awm) und reinigten das Quartier von illegal entsorgtem Abfall.

Die fleißigen Müllsammler vor dem Treff C mit Quartiersmanager Vinzenz Heidrich (r.).

Diese gemeinschaftliche Anstrengung stellt einen bedeutenden Beitrag zu einem saubereren und lebenswerteren Umfeld dar und unterstreicht
das Engagement der Bewohnerschaft für ihr Quartier. Dabei war die Motivation der teilnehmenden Mieterinnen und Mieter vielfältig: Sie reichte von dem Wunsch nach einem attraktiveren Wohnumfeld über das Verantwortungsgefühl für ihren Stadtteil bis hin zum aktiven Beitrag zum Umweltschutz.

Die Beteiligung an der Aktion war erfreulich hoch. Menschen unterschiedlichen Alters und verschiedener Hintergründe packten gemeinsam an, um Gehwege, Grünanlagen und Plätze von Unrat zu befreien. Dabei kam es nicht nur zu einer sichtbaren Verbesserung des Erscheinungsbildes des Quartiers, sondern auch zu einem positiven Gemeinschaftserlebnis.
Die Aktion „Gemeinsam gegen den Müll!“ hat gezeigt, dass ein gemeinsamer Einsatz für ein sauberes und lebenswertes Münster möglich ist und einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität aller Bürgerinnen und Bürger leistet.

Als Dankeschön für ihren tatkräftigen Einsatz konnten sich die Teilnehmenden im Anschluss bei einem köstlichen Angebot an orientalischen Speisen und Getränken stärken. Dieses gemütliche Beisammensein bot zudem eine wunderbare Gelegenheit, sich auszutauschen und die nachbarschaftlichen Beziehungen weiter zu festigen.

Wertvolle Tradition

Mieterjubiläen im Mühlenhof-Freilichtmuseum

Ende September stand bei uns alles im Zeichen der Verbundenheit: In einer Feierstunde in der fast 300 Jahre alten Deele des Gräftenhofs im Mühlenhof, ehrten wir langjährige Mieterinnen und Mieter.

Die Veranstaltung bot nicht nur einen gemütlichen Rahmen, um das Vertrauen und die Treue der Mieterinnen und Mieter zu würdigen, sondern bot auch eine Gelegenheit, die besondere Beziehung zwischen Mietern und Vermieter hervorzuheben.

Die Jubilare – von denen einige bereits seit über 60 Jahren Teil der Gemeinschaft sind – wurden mit persönlichen Worten, einem Präsent und Blumen geehrt.

In einer Zeit, in der Beständigkeit im Wohnbereich oft zur Ausnahme wird, ist es umso bedeutsamer, dass viele Mieter die Häuser der Wohn + Stadtbau über Jahre hinweg als ihr Zuhause betrachten.

In seiner Ansprache hob der Prokurist und Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung Sebastian Albers hervor, wie wertvoll diese langjährigen Beziehungen für beide Seiten sind:

„Ein langjähriges Mietverhältnis ist nicht nur ein rechtliches Verhältnis, sondern schafft Vertrauen, Verlässlichkeit und ein starkes Gefühl der Gemeinschaft."

Zum Abschluss der Veranstaltung richtete sich der Dank des Teams auch an alle Mieterinnen und Mieter, die zwar nicht an diesem Tag geehrt wurden, aber ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität in den Wohnanlagen leisten.

Ein Zeichen von Verbundenheit und Vertrauen: Viele sind seit 60 Jahren Mieter bei uns
Abteilungsleiter und Prokurist Sebastian Albers beglückwünschte die langjährigen Mieterinnen und Mieter im Mühlenhof-Freilichtmuseum.

Bäume fürs Klima

Nachhaltige Bewässerung für eine grüne Zukunft

Gärtnermeister Andreas Peters (r.) und Nikolaus Schumacher mit dem neuen Bewässerungsanhänger im Licoln-Quartier.

Neben der Bewässerung setzen wir auf eine ganzheitliche Pflege unserer Bäume. Um die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu erfüllen, gewährleisten unsere Fachkräfte durch regelmäßige Inspektionen, dass potenzielle Krankheiten und Schädlingsbefall an den Bäumen frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden können.

Auch das richtige Beschneiden der Bäume trägt dazu bei, ihre Vitalität zu fördern und sie auf extreme Wetterbedingungen vorzubereiten.

Seit dem 31. Mai 2016 verfügen wir über ein georeferenziertes Baumkataster. Zurzeit umfasst der Baumbestand eine Gesamtanzahl von 4.583 Bäumen.

Vom 6. Juli .2016 – 23. August 2024 wurden bislang 5.143 Baumkontrollen durchgeführt. Die Kontrollen hatten zur Folge, dass in Summe 3.998 Baumpflegemaßnahmen durchgeführt wurden, um einerseits die Verkehrssicherheit wiederherzustellen, aber auch gleichzeitig eine Vitalitätsverbesserung unserer beliebten Quartiersbäume zu erzielen. Grundsätzlich findet die Regelkontrolle einmal im Jahr statt.

Chancen schaffen, Kinder stärken:

So fördert die Jugendstiftung benachteiligte junge Menschen

Die Jugendstiftung Wohn + Stadtbau fördert im Jahr 2024 insgesamt 17 Projekte mit einer Gesamtsumme von 51.610 Euro. Im Fokus stehen Initiativen, die Kindern und Jugendlichen aus benachteiligten Verhältnissen helfen, ihre Potenziale zu entfalten. Mit Bildungsangeboten, Freizeitaktivitäten und Unterstützung für Familien trägt die Stiftung zur Bekämpfung von Kinderarmut bei. Dabei sind die Projekte ebenso vielfältig wie die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen.

Initiative ChaCK e.V.

Waldschule Kinderhaus

Auszug der Förderprojekte 2024

2.500 Euro

- Initiative ChaCK e.V.
  Kostenlose Teilnahme Coerder Kinder an Ferienprojekten

3.500 Euro

- Beratungsstelle Südviertel e.V.
  Gruppenprojekt für sozial ängstliche Mädchen von 11 bis 15 Jahren

4.950 Euro

- Anne-Jakobi-Haus
  Jungenprojekt mit Themen zu Jungesein, Mannwerden, zu Lebenssituation und Lebenslagen, zu Körper, Gesundheit und Gewalterfahrungen

7.800 Euro

- Waldschule Kinderhaus
  Zwei Projekte zur Überwindung von Konflikten und Gewaltbereitschaft sowie zur Selbstwahrnehmung

Die Jugendstiftung setzt auf gezielte Förderprojekte, die jungen Menschen helfen, diese Herausforderungen zu meistern. Durch Bildungs- und Freizeitangebote sollen Kinder nicht nur gefördert, sondern auch in ihrer Persönlichkeit gestärkt werden. Ziel ist es, ihnen die Werkzeuge an die Hand zu geben, um selbstbewusst in eine bessere Zukunft zu starten.

JUGENDSTIFTUNG WOHN + STADTBAU

Vorstand: Stefan Wismann, Dr. Friedhelm Höfener, Thomas Paal

Kuratorium: Stephan Degen, Sylvia Rietenberg, Ute Rolink, Sabine Trockel, Prof. Dr. Farid Vatanparas

„Im Baubereich ist es wie im Leben: Mit Geduld und Weitblick schaffen wir nicht nur Wohnraum, sondern ein Zuhause für Generationen. Wir setzen uns dafür ein, dass Wohnen bezahlbar bleibt und schaffen attraktive Lebensräume für alle Menschen in Münster – von der Mietwohnung bis zur Eigentumswohnung."

Max Delius
Prokurist und Abteilungsleiter Bau

Kompetenzen

Oxford-Quartier
Wohnen mit Aussicht

Wohnen im Südviertel
Schlüsselübergabe

Moldrickx-Quartier
Münster-Kinderhaus

Münster-Aaseestadt
Energetische Modernisierung

Ein weiterer Meilenstein im Oxford-Quartier

Neubau von 30 Wohnungen und einer fünfzügigen Kita

Im Herzen des Oxford-Quartiers, auf dem Baufeld N13, entsteht ein bemerkenswertes Bauprojekt. Über einer Kita mit fünf Gruppen werden 11 öffentlich geförderte und 19 frei finanzierte Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit großzügigen Abstell- und Lademöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes und PKWs gebaut.

Das Bauprojekt, das die Vorteile moderner Holz-Hybrid-Bauweise und ästhetischer Holzfassaden vereint, befindet sich in der finalen Phase. Das Gebäude, ein mehrgeschossiges Wohnhaus, zeichnet sich durch seine innovative Konstruktion aus, bei der tragende Elemente aus Stahlbeton mit vorgefertigten Holzbauelementen kombiniert werden. Diese Hybridbauweise ermöglicht eine effiziente Bauzeit und gleichzeitig eine signifikante Reduzierung des CO_2-Fußabdrucks. Die Außenfassade, die vollständig mit Holz verkleidet ist, verleiht dem Gebäude ein warmes, natürliches Erscheinungsbild.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Nachhaltigkeit des Projekts gelegt. Es werden nur Hölzer aus zertifizierter, nachhaltiger Waldwirtschaft verwendet und die Energieeffizienz des Gebäudes entspricht den neuesten Standards. Es erfolgt eine Zertifizierung durch die Deutsche

Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB auf Basis des Qualitätssigels Nachhaltiges Gebäude QNG. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für helle, freundliche Innenräume und prägen die moderne Architektur.

Ein besonderes Highlight dieses Bauprojekts stellt die Integration einer modernen 5-Gruppen-Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines Geschosswohnungsbaus dar. Diese Kita, die nach neuesten pädagogischen Standards konzipiert wurde, bietet den jüngsten Bewohnern des Quartiers einen liebevoll gestalteten und anregenden Ort zum Spielen und Lernen. Die großzügigen Räume schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Der direkte Zugang zu einem naturnah gestalteten Außenspielbereich ermöglicht es den Kindern, die Natur zu erleben und sich im Freien auszutoben.

Dieses Gebäude ist für uns ein Versprechen an die Zukunft, ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen und eine lebendige Gemeinschaft entstehen wird.

Umfangreiche Sanierung
Stiftungswohnen an der Finkenstraße

Das zweigeschossige Gebäude im Kreuzviertel, Finkenstraße, Baujahr ca. 1960, wurde umfassend modernisiert. Die Liegenschaft mit heller Klinkerfassade umfasst 47 barrierearme Wohneinheiten für Senioren, die vollständig saniert und modernisiert wurden. Eigentümer der Wohnanlage sind die kommunal verwalteten Stiftungen Magdalenenhospital und Vereinigte Pfründnerhäuser.

Die Modernisierungsarbeiten, die sich über einen Zeitraum von circa zwei Jahren erstreckten, wurden unter unserer Projektleitung durchgeführt. Im Zuge der Sanierung erfolgte eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes gemäß aktuellem Standard.

Im Rahmen eines Ortstermins mit Stadtkämmerin Christine Zeller und der kommissarischen Leiterin der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen, Christine Westphal, betonte Stefan Wismann die Bewahrung des prägenden Gebäudecharakters bei gleichzeitiger Schaffung moderner Wohnqualität und Funktionalität.

Neubauprojekt am Gescherweg

Moderne Architektur mit durchdachter Freiraumgestaltung

Das Neubauprojekt im Stadtteil Gievenbeck punktet nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch eine durchdachte Freiraumgestaltung und eine innovative Dachbegrünung. Diese ist ein zentraler Bestandteil des nachhaltigen Gesamtkonzepts und dient mehreren Zwecken: Sie verbessert das Mikroklima, wirkt regulierend auf die Temperaturen im Gebäude und trägt zur Reduktion von Regenwasserabfluss bei. Gleichzeitig fördert die Dachbegrünung die Biodiversität, indem sie Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten bietet.

Mit der Kombination aus ästhetischem Design und ökologischer Funktionalität setzen wir ein starkes Zeichen für zukunftsweisendes Bauen im urbanen Raum.

2. Bauabschnitt

61 Mietwohnungen mit Wohnungsgrößen von 47 bis 112 m²

- 39 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- 22 frei finanzierte Mietwohnungen

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.
Die Gebäude sind voll unterkellert
49 PkW-Stellplätze und 125 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage
(10 %ige Ausstattung für E-Mobilität)
extensive Dachbegrünung und eine Photovoltaikanlage für Mieterstromprojekt
KfW-Effizienzhaus 55 / 40EE
Errichtung einer Nahwärmezentrale mit Wärmepumpentechnik

Ehemalige Josefschule
Symbolische Schlüsselübergabe

Zur symbolischen Schlüsselübergabe trafen sich Ende Juli Hiltrud Wegehaupt vom Vorstand der Südviertelhof eG mit weiteren Vertretern mit Sebastian Albers (Prokurist und Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung), Christian Schulte-Sienbeck (stellvertretender Abteilungsleiter Bau) und Martina Büenfeld (Projektleiterin).

Nach einer intensiven Bauphase war es endlich so weit: Die symbolische Schlüsselübergabe für das neue Wohngebäude mit den Gemeinschaftsflächen fand im Spätsommer statt. Dieses bedeutende Ereignis markiert den erfolgreichen Abschluss eines wahrlich beeindruckenden Projekts, das sowohl für die beteiligten Unternehmen als auch für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer von großer Bedeutung ist.

Die Baumaßnahme an der Hammer Straße wurde mit viel Engagement und Sorgfalt errichtet und setzt neue Maßstäbe in puncto nachhaltige Stadtentwicklung, gemeinschaftlichen Wohnformen und lebendiger Nachbarschaft.

Die Bauphase war geprägt von sorgfältiger Planung und der Umsetzung innovativer Baukonzepte sowie dem größtmöglichen Erhalt der prägenden Baumgruppen. Die 57 Wohnungen sind zwischen 41 und 100 m² groß und zu 60 Prozent sozial gefördert. Darüber hinaus gibt es ca. 150 m² Infrastruktur- und Gemeinschaftsräume sowie großzügige Foyerflächen, eine Werkstatt und eine Dachterrasse.

Die Farbenvielfalt der Fassade ist ein Sinnbild für die Vielfalt der Mietergenossenschaft. Sie setzt sich zusammen aus Alt und Jung, Familien und Singles, Menschen mit und ohne Migrationsgeschichte, Menschen mit und ohne Behinderung.

Moldrickx-Quartier

Attraktives und zukunftsweisendes Wohnen

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Moldrickx entsteht, basierend auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs, ein attraktives und zukunftsweisendes Wohnquartier. Dieses Projekt ist von herausragendem Wert für den Stadtteil, da es einen vielfältigen, durchmischten und sozialverträglichen Nutzungsmix schafft, der maßgeblich zur Stärkung der urbanen Lebensqualität beiträgt.

Öffentlich geförderter Wohnraum, Wohnungen für Studierende, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, gemeinschaftliches Wohnen, barrierefreie Eigentumswohnungen, Baugrundstücke für Reihenhäuser, Kita, Tagespflege und Gewerbe – all das ist laut Stadtverwaltung auf dem Gelände geplant.

Insgesamt schafft das Wohnquartier Moldrickx einen lebendigen und dynamischen Ort, der den Stadtteil aufwertet und ein Modell für integratives und nachhaltiges städtisches Wohnen darstellt. Es ist ein langfristiger Gewinn für die gesamte Stadt.

Es entstehen:

Im ersten Bauabschnitt:
- 13 öffentlich geförderte Mietwohnungen für Senioren,
- zwei frei finanziere Mietwohnungen,
- 11 Eigentumswohnungen + Gewerbeflächen

Voraussichtliche Fertigstellung: August 2025

Im zweiten Bauabschnitt:
- 10 frei finanzierte Mietwohnungen,
- 15 seniorengerechte Eigentumswohnungen,
- eine Tagespflegeeinrichtung

Voraussichtliche Fertigstellung: April 2026

Im dritten Bauabschnitt:
- 35 öffentlich geförderte
- neun frei finanzierte Mietwohnungen,
- sechs Gewerbeflächen

Voraussichtliche Fertigstellung: Dez. 2026

Aaseestadt

Energetische Modernisierung im Bestand

4,5 Mio. Euro wurden in die energetische Modernisierung von Gebäuden an der Leuschnerstr. 13 – 19 und an der Mierendorfstraße 15 – 19 investiert. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet das Energieeinsparungen von bis zu 40 Prozent.

Im Vorfeld dieser Maßnahmen fand, neben der intensiven technischen Detailprüfung der Gebäude, eine fachkundige Begutachtung des Baumbestands statt, mit dem klaren Ziel, den Baumbestand, wenn möglich zu erhalten. Dennoch war es notwendig Bäume zu fällen, die zu nah an den Gebäuden stehen und eine Modernisierung nicht zulassen würden. Die Bäume werden durch die Pflanzung von „Klimabäume“, die dem Klimawandel Stand halten, ersetzt und innerhalb der neugestalteten Grünanlagen integriert.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr gut 13,4 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands mit der Fokussierung auf energetische Modernisierung investiert. Diese energetischen Maßnahmen und die zahlreichen weiteren Modernisierungen unterstützen somit das deutsche Klimaziel der Klimaneutralität.

Umfang der Maßnahme:

- Dämmung und Neuverklinkerung der Fassaden
- Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüren
- Dachdämmung und Erneuerung der Dachdeckung
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Photovoltaik auf den Dachflächen in Kooperation mit den Stadtwerken
- neue Balkone an den Dachgeschosswohnungen und Neugestaltung der vorhandenen Balkone und Loggien.
- Barrierefreier Zugang zum EG durch den Einbau von Treppenliftanlagen
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Fahrradhäuser mit Dachbegrünung

Großbaumpflanzung am Gescherweg

Mehr als ein willkommener Schattenspender

Auf dem rund 8.000 m² großen Grundstück des ehemaligen Militärlagers am Gescherweg 87 im Stadtteil Gievenbeck war die durchdachte Freiraumgestaltung ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts.

Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der Schaffung einer grünen und lebenswerten Umgebung. So wurde im Frühjahr ein großzügiges Pflanzbecken im Innenhof angelegt, in das eine klimafreundliche, ca. 9 Meter hohe Gleditschie mit einem Kran eingebracht wurde. Diese Maßnahme unterstreicht unser Engagement für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Im Gegensatz zur herkömmlichen Baumpflanzung, bei der oft junge Bäume verwendet werden, bieten Großbäume unmittelbare und signifikante ökologische Vorteile wie verbesserte Luftqualität, effektive Kohlenstoffbindung und wertvolle Schattenspende. Dabei gehen die Vorteile von Großbäumen über die Umweltaspekte hinaus und erstrecken sich positiv auf die soziale Dimension. Sie bieten willkommenen Schatten und kühlende Effekte, die gerade in dicht bebauten städtischen Gebieten an heißen Sommertagen von großer Bedeutung sind und die Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

Darüber hinaus wurden auf dem Gelände bereits einige wertvolle Bestandsbäume wie Hainbuchen, Erlen und Linden während der gesamten Bauphase sorgfältig geschützt und konnten so erfolgreich erhalten werden. Diese Integration des vorhandenen Grünbestands in die Neugestaltung zeigt unser verantwortungsbewusstes Vorgehen im Umgang mit natürlichen Ressourcen.

Mieterbefragung 2024

Gute Noten für die Wohn + Stadtbau

Mit einer Rücklaufquote von 45,3 Prozent endete unsere Befragung von knapp 3.800 Mieterinnen und Mieter im Dezember 2024, die erstmalig online durchgeführt wurde. Unsere Projektkoordinatorin Corinna Hahn freute sich, nach den umfangreichen Vorbereitungsmaßnahmen, über die positiven Ergebnisse. Unter anderem sind

86 Prozent der Mieterschaft
mit unseren Serviceleistungen hoch zufrieden.

Die hohe Kundenzufriedenheit unseres Unternehmens wird maßgeblich durch die konsequente Einhaltung getroffener Absprachen beeinflusst. Diese Verlässlichkeit bildet die Grundlage unserer Kundenbeziehungen.

Durch die effiziente Kooperation der Serviceteams in der Hausbewirtschaftung mit unseren externen Handwerkspartnern konnten die Wartezeiten für Kunden bei Wartungs- und Reparaturmaßnahmen signifikant reduziert werden. Ergänzend dazu wird die Kompetenz und Freundlichkeit unserer telefonischen Kundenbetreuung von unseren Kunden positiv hervorgehoben, da Anliegen schnell und unkompliziert bearbeitet werden.

Die positiven Rückmeldungen unserer Mieterschaft bestätigen den Erfolg unserer Bestrebungen, einen guten Kundenservice zu gewährleisten. Insbesondere die telefonische Erreichbarkeit und die zeitnahe Beantwortung von E-Mails werden hochgeschätzt.

Die intuitive Gestaltung unserer Unternehmenshomepage trägt zudem dazu bei, dass Kunden die benötigten Informationen zügig und ohne Umwege auffinden können. Diese Kombination aus persönlicher Betreuung und effektiver digitaler Präsenz ist entscheidend für die Zufriedenheit unserer Kunden.

Zufriedene Gesichter bei der Besprechung der Ergebnisse aus der Mieterumfrage 2024: Sebastian Albers mit der Projektkoordinatorin Corinna Hahn

Wasser im Quartier:

Ein wichtiger Beitrag für nachhaltige Stadtentwicklung

Wasser ist nicht nur eine lebensnotwendige Ressource, sondern auch ein zentrales Element in der Gestaltung moderner Quartiere. In Zeiten des Klimawandels, der zunehmenden Urbanisierung und dem Bewusstsein für ökologische Nachhaltigkeit gewinnt die Integration von Wasser in städtischen Gebieten immer mehr an Bedeutung.

Wasserflächen und -anlagen in Quartieren fördern die Artenvielfalt und schaffen wertvolle Erholungsräume für die Bewohner. Brunnen, Teiche und Wasserläufe tragen zur ästhetischen Aufwertung von Stadtteilen bei und bieten zugleich Orte der Ruhe und Entspannung. Sie laden dazu ein, den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen und die Natur mitten in der Stadt zu genießen.

„In der Wohnungswirtschaft ist eine vorausschauende Finanzplanung der Schlüssel, um nicht nur die aktuellen Anforderungen zu meistern, sondern auch zukunftsfähige, nachhaltige Wohnlösungen zu schaffen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Investitionen, Erträgen und sozialer Verantwortung sichert langfristigen Erfolg und nachhaltigen Wohnraum für alle.“

Sabrina Rahne
Prokuristin | Abteilungsleiterin Rechnungswesen | Controlling | IT

Jahresabschluss 2024

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates 38

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 40
Das Unternehmen 46
Wirtschaftsbericht 47
Chancen- und Risikobericht 55
Prognosebericht 58
Bilanz zum 31. 12. 2024 61
Gewinn- und Verlustrechung 64
Anhang zum Jahresabschluss 65
Bestätigungsvermerk 72

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohn + Stadtbau GmbH besteht aus 12 von der Gesellschafterin (Rat der Stadt Münster) entsandten stimmberechtigten Mitgliedern, einer Vertretung der Stadt Münster aus dem Amt für Finanzen und Beteiligungen sowie einem beratenden Mitglied, das von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau GmbH als Arbeitnehmervertretung benannt wurde. Aus dem Kreis des Aufsichtsrates wird der Vorsitz gewählt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten folgende Vergütung:

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

Mitarbeitende der Stadtverwaltung und die Arbeitnehmervertretung der Wohn + Stadtbau GmbH erhalten keine Vergütung.

Vorsitzende des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 war Sylvia Rietenberg.

Das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 seine aktive Rolle bei der Überwachung und Weiterentwicklung der strategischen Ausrichtung der Wohn + Stadtbau GmbH wahrgenommen. In enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung wurden die aktuellen Herausforderungen und die langfristigen Ziele des Unternehmens analysiert und diskutiert. Dabei standen insbesondere die Themen Nachhaltigkeit, Innovation und digitale Transformation im Fokus. Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen des Unternehmens umfassend eingebunden.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die aktuelle Projekt-, Geschäfts- und Unternehmensentwicklung mit allen strategischen und notwendigen Weiterentwicklungen des Unternehmens unterrichtet. Auch außerhalb der turnusmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen wurde die Aufsichtsratsvorsitzende über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle detailliert informiert und involviert.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die ursprünglich ambitionierten Unternehmensziele aufgrund der nicht erreichten Verkaufszahlen im Bereich der Eigentumswohnungen verfehlt. Dies ist primär auf eine unerwartet schwierige Marktentwicklung zurückzuführen. Die deutliche Erhöhung der Bauzinsen verteuerte die Finanzierung von Wohneigentum erheblich und die Aussichten für die Weltwirtschaft haben sich im Laufe des Jahres 2024 eingetrübt. Dies führte zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung potenzieller Erwerber.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum fünf ordentliche Präsenzsitzungen und eine ganztägige Klausurtagung statt.

Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Unternehmens erfolgten nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sowie entsprechenden Erläuterungen durch die Geschäftsführung.

Personelle Angelegenheiten und Unternehmenskultur

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die Personalführung und -entwicklung intensiv begleitet und die Geschäftsleitung in strategischen Fragen beraten. Neben der Sicherung von Fachkräften und der Förderung von Vielfalt im Unternehmen standen auch Maßnahmen zur Förderung einer positiven Unternehmenskultur im Fokus. Um dem personellen Wachstum gerecht zu werden, wurden zudem gezielte Maßnahmen zum Teambuilding und zur Personalentwicklung umgesetzt.

Compliance & Nachhaltigkeit

Compliance-Themen wurden intensiv besprochen, und die Einhaltung von gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen wurde überwacht. Das Engagement des Unternehmens im Bereich der Nachhaltigkeit und Corporate Social Responsibility (CSR) wurde positiv bewertet.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (Goltsteinstraße 29, Düsseldorf) geprüft und ist mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Aus dem Prüfungsbericht ergeben sich keine Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer Abschlussbesprechung detailliert mit den Prüfern erörtert. Nach Beratung mit der Geschäftsführung stimmte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2024 in seiner Sitzung vom 3. Juli 2025 zu.

Ausblick und Empfehlung

Im Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025 wird der Aufsichtsrat die Geschäftsführung weiterhin darin unterstützen, die strategische Ausrichtung des Unternehmens erfolgreich umzusetzen. Ein zentraler Schwerpunkt wird dabei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegen, um den wachsenden Bedarf in diesem Segment zu decken. Hierbei gilt es, innovative Wohnkonzepte zu entwickeln und effiziente Bauprozesse zu implementieren.

Ein weiterer Fokus wird auf der Umsetzung strategischer Maßnahmen im Bereich An- und Verkauf liegen. Der Aufsichtsrat wird die Geschäftsführung dabei begleiten, geeignete Prozesse zu identifizieren und wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zu treffen.

Um die Effizienz und Effektivität des Unternehmens weiter zu steigern, empfiehlt der Aufsichtsrat eine frühzeitige Analyse der Kennzahlen und die Entwicklung direkter Maßnahmenregelungen. Durch eine kontinuierliche Überwachung der relevanten Indikatoren können potenzielle Risiken frühzeitig erkannt und geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2024 und ist zuversichtlich, dass die Wohn + Stadtbau GmbH auch im kommenden Geschäftsjahr erfolgreich agieren und den Erfolgskurs fortsetzen wird.

Münster im Juni 2025

Sylvia Rietenberg
Aufsichtsratsvorsitzende

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland[1]

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 Prozent höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und dass trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

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

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

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

Immobilienmarkt Deutschland[3]

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

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 Prozent

noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

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

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

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

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht[4]

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

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

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 Prozent betrug.

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

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 Prozent. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 Prozent. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstech-

nischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 Prozent zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 Prozent.

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

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

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

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

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

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

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

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

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr

2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

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

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

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

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

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

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig[5]

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

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent.

Bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finan-

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

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

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

Der Immobiliensektor in Münster mit einer deutlichen Kaufzurückhaltung

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

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

Die Preisentwicklung der Vorjahre hat in sämtlichen Segmenten weiter an Dynamik verloren. Im Eigenheimsegment sind erneut Preisrückgänge festzustellen, während die Preise für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angestiegen sind. Gegenüber 2020 sind in den Segmenten des Geschosswohnungsbaus sowie bei den Reihenhäusern weiterhin Preissteigerungen vorhanden, während Doppelhaushälften sowie freistehende Einfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren deutliche Preisrückgänge hinnehmen mussten. Der jährliche Preisanstieg der letzten fünf Jahre liegt im Mietsegment bei 3,4 Prozent, der mittlere Angebotspreis liegt bei 13,35 Euro / m². Gegenüber 2020 liegt ein Preissprung von 17,3 Prozent vor. Bei Eigentumswohnungen liegt mit 9,1 Prozent dieser Preissprung im Vergleich auf einem deutlich geringeren Niveau, damit fällt der Preisanstieg auch im Vergleich zum vergangenen Geschäftsbericht deutlich schwächer aus. Die jährliche Steigerungsrate liegt mit 5,0 Prozent ebenfalls unter dem Niveau des vergangenen Geschäftsberichtes. Zuletzt liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.928 Euro / m². Bei Eigenheimen ist ein Preisrückgang gegenüber 2020 von -9,4 Prozent zu verzeichnen, die jährliche Preisabnahme liegt bei -1,6 Prozent. Bei Doppelhaushälften liegt der Preisrückgang gegenüber 2020 bei -7,3 Prozent, bei Reihenhäusern hingegen ist ein Preissprung von 11,9 Prozent festzustellen. Die jährliche Wachstumsrate liegt zwischen 0,1 und 3,6 Prozent[9]. Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in den Eigenheimsegmenten zeigt, wie volatil der Wohnungsmarkt derzeit ist und wie stark der Markt der Eigenheime – u.a. aufgrund der gestiegenen Baukosten und Bauzinsen – in den letzten Jahren eingebrochen ist. Im Segment

der Reihenhäuser ist zu konstatieren, dass der aktuelle mittlere Angebotspreis bei 498.909 Euro liegt. Die Kaufpreise von Doppelhaushälften belaufen sich aktuell auf 577.995 Euro, die von Eigenheimen auf 656.295 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotspreise in den drei Segmenten gesunken. Sowohl im Mietsegment als auch im Segment der Eigentumswohnungen sind hingegen im Vergleich zum Vorjahr weiterhin leichte Preisanstiege festzustellen. Dies zeigt, dass der Münsteraner Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt gilt.

Die Bauintensität in Münster liegt 2023 bei 2.221 Wohnungen und ist somit höher als die Zahlen der letzten Jahre[10]. Im Vergleich wurden 2022 lediglich 1.982 Wohnungen fertiggestellt. 2023 wurden demnach 239 Wohnungen (ca. 12 Prozent) mehr fertiggestellt als im Jahr zuvor. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt weiterhin auf dem Mehrfamilienhaussegment.

---

[1] Quelle: GdW – Information 172 zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland per Januar 2025 | Kurzbericht

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

[3] Quelle: GdW – Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland per Januar 2025 | Kurzbericht

[4] Quelle: GdW – Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2024/2025| Kurzbericht

[5] Quelle: GdW – Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2024/2025| Kurzbericht

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

[7] InWIS Forschung & Beratung GmbH

[8] Website Stadt Münster: https://www.stadt-muenster.de/statistik-stadtforschung/zahlen-daten-fakten

[9] InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung auf Grundlage von ImmobilienScout24

[10] Website Stadt Münster: https://www.stadt-muenster.de/aktuelles/pm-details?1152137

Das Unternehmen

Unternehmensperformance

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

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

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

Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur

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

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

Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

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

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

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

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

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

*Eine Gewerbeeinheit kann aus mehreren Kita-Gruppen bestehen.

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

Projektentwicklung und Realisierung für Dritte

Im Jahr 2023 hat die Wohn + Stadtbau GmbH mit der Baubetreuung eines Wohngebäudes für die Sparkasse Münsterland Ost begonnen. An der Grevener Straße entstehen neun frei finanzierte Wohnungen. Der Baubeginn des Projekts mit einem Volumen von 3,1 Mio. Euro war am 02.09.2024.

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

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

am 31.01.2024.

Bestandsmanagement

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

Am 31.12.2024 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt:

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

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau GmbH ist zum 31.12.2024 um 1,87 Prozent zum Vorjahr angestiegen. Durch den Neubau von 126 Wohnungen und Nutzungsänderung einer Wohneinheit zur Sonstigen Einheit erhöhte sich der Wohnungsbestand von 6.678 auf 6.803 Einheiten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich von 2.745 auf 2.841 erhöht. Davon sind 39 Wohnungen neu gebaut, weitere 63 Bestandswohnungen wurden mit Fördermitteln saniert und für 6 Wohnungen ist die Förderung ausgelaufen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 457.060 m², die Durchschnittsgröße lag bei 67,42 m².

Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2024 im Durchschnitt um 4,48 Prozent auf 6,77 Euro. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubauzugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum Stichtag 31.12.2024 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 6,87 Euro.

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

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung. Am 31.12.2024 befanden sich 18 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt standen 2 Wohnungen aufgrund Reparaturmaßnahmen, 1 Wohnung auf Grund laufender Rechtsverfahren und 15 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von 18 Einheiten standen zum Berichtsstichtag 3 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 0,65 Prozent. Die Fluktuationsquote ist in 2024 von 5,64 auf 5,20 Prozent gesunken.

Gewerbe

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

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Die energetischen Maßnahmen wurden aus der „Klima Roadmap | Klimastrategie“ abgeleitet. Im Jahr 2024 wurde umfassend in energetische Maßnahmen (Fassadensanierung, Fensteraustausch, Heizungstausch – Installation von Wärmepumpen oder Anschluss an die Fernwärme) investiert. Ergänzt wurden diese Investitionen durch Instandhaltungsmaßnahmen unter anderem durch Erneuerung von Wohnungstüren, Treppenhausanstriche und die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 30,13 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (insgesamt 15,1 Mio. Euro exkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

Immobilienservice fremder Bestand

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

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2024	2023
Eigenkapitalquote	23,7 %	23,2 %
Sollmieten	44.028 T€	41.069 T€
ø Sollmiete/m² Wohnfläche	6,77 €	6,48 €
Instandhaltung und Modernisierung	15.082 T€	13.265 T€
je m² Wohn-/Nutzfläche	30,13 €	27,20 €

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen.
Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen werden in Zukunft aufgrund der Anforderungen zur Erreichung der Klimaneutralität des Bestandes auf einem hohen Niveau beibehalten. Der Investitionsbetrag für Instandhaltung und Modernisierung im Jahr 2024 ergab sich insbesondere aus der Modernisierung und energetischen Sanierung von 85 Objekten mit 522 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 38.002 m² Wohn-/Nutzfläche. Das Volumen der energetischen Maßnahmen betrug insgesamt 7,6 Mio. Euro.

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

Ertragslage

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

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

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

Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
Anlagevermögen	T€	%	T€	%	T€
lang- und mittelfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	19	0,0	-18
Sachanlagen	557.421	91,9	526.301	90,3	31.120
Finanzanlagen	4.468	0,7	4.497	0,8	-29
	561.890	92,6	530.817	91,1	31.073
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rechnungsabgrenzungsposten	684	0,1	708	0,2	-24
	684	0,1	708	0,2	-24
mittelfristig					
Forderungen aus Verkauf	546	0,1	1.232	0,2	-686
Verkaufsgrundstücke	16.509	2,7	15.919	2,7	590
	17.055	2,8	17.151	2,9	-96
Vorratsvermögen und Forderungen aus Grundstücksverkäufen	8.371	1,6	17.151	2,9	8.780
übrige Aktiva	662	0,2	708	0,2	46
	9.033	1,8	17.859	3,1	8.826
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	19.575	3,2	15.148	2,6	4.427
Flüssige Mittel	5.167	0,9	11.739	2,0	-6.572
übrige Aktiva	2.160	0,4	7.070	1,2	-4.910
	26.902	4,5	33.957	5,8	-7.055
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**606.531**	**100,0**	**582.633**	**100,0**	**23.898**

Kapitalstruktur

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

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

Die Darlehensverbindlichkeiten nahmen in Höhe von T€ 20.134 zu.

Finanzlage

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

	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	8.539	7.221
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.684	12.937
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-14	-9
Tilgungsnachlässe (Auflösung RAP)	-1.497	-877
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	25	31
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-329	-518
= Cashflow	**20.408**	**18.785**
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	6
Ab-/Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	1.459	-4.361
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-2.624	-3.519
Ab-/Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsmaßnahmen	-2.639	2.639
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	2.711	-5.992
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**19.322**	**7.558**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	27
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-48.333	-59.077
Einzahlungen auf Finanzanlagen	29	29
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	-300
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-48.304**	**-59.321**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	38.035	59.497
Planmäßige Tilgungen	-10.489	-9.367
Rückzahlungen von Darlehen	-3.557	-1.074
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**23.989**	**49.056**
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-4.993**	**-2.707**
+ Finanzmittelbestand am 1.1.	9.893	12.600
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.900	9.893

Chancen- und Risikobericht

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor.

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

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

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

Seit 2023 hat das Unternehmen wichtige Informationen zum Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) bereitgestellt, dass die nationale Umsetzung der EU-Whistleblower-Richtlinie (EU) 2019/1937 darstellt. Dieses neue Gesetz ermöglicht natürlichen Personen, insbesondere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Verstöße im Unternehmen oder in staatlichen Institutionen zu melden, ohne negative Konsequenzen befürchten zu müssen. Für diese Hinweise wurde ein digitaler Meldekanal implementiert. Hier können Meldungen zu Missständen bzw. Gesetzesverstöße im Unternehmen abgegeben werden.
Die Compliance-Regelungen zur Sicherstellung der Gesetzeseinhaltung und unternehmensinternen Richtlinien werden jährlich und im Bedarfsfall mit dem Compliance-Gremium besprochen und der Jahresbericht entgegengenommen. Die Compliance-Regeln sind über eine Betriebsvereinbarung für die Mitarbeiterschaft und Organe bindend. Der Aufsichtsrat wird jährlich in einem Compliance-Bericht informiert.

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

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird durch die Stadt Münster als Alleingesellschafterin wesentlich geprägt. Das Hauptziel der Gesellschaft ist, auf wirtschaftlich nachhaltige Weise bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die wohnungspolitischen und fiskalischen Ziele der Gesellschafterin werden durch die Gesellschaft operationalisiert. Dazu sind Aufsichtsräte, Gesell-

schaftervertreter und Geschäftsführung einmal jährlich in einer Klausurtagung im Austausch. Jeweils für einen Mittelfristzeitraum von fünf Jahren schließen Gesellschaft und Gesellschafterin einen Management Kontrakt ab, der neben den operationalisierten quantitativen Zielen auch qualitative Ziele enthält. Der Management Kontrakt fixiert die Unternehmensstrategie mittelfristig. Der im Jahr 2021 geschlossene Managementkontrakt (MMK) für den Zeitraum 2022 bis 2026 sieht vor, in dessen 5-jähriger Laufzeit insgesamt in Höhe von 50 Mio. Euro das Eigenkapital durch Grundstückseinlagen zu stärken. Im Berichtsjahr konnte keine weitere Grundstückseinlage verzeichnet werden. Die restlichen Grundstücksübertragungen aus dem „50-Mio.-Euro-Paket" sind für 2025 avisiert.

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

Risiken bestehen durch die Ausweitung der regulatorischen Anforderungen sowie kurzfristige Veränderungen an die Baustandards. Diese führen unmittelbar zu steigenden Baukosten im ohnehin schon angespannten Markt für Bauleistungen und Baumaterial. Die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen wird grundsätzlich über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Methode des vollständigen Finanzplans überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Im Jahr 2024 sind Markt- und Objektrisiken durch eine Kombination aus globalen wirtschaftlichen Unsicherheiten, veränderten Zinslandschaften und spezifischen Objektfaktoren beeinflusst.

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

Regulatorische Risiken

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

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

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

Finanzrisiken

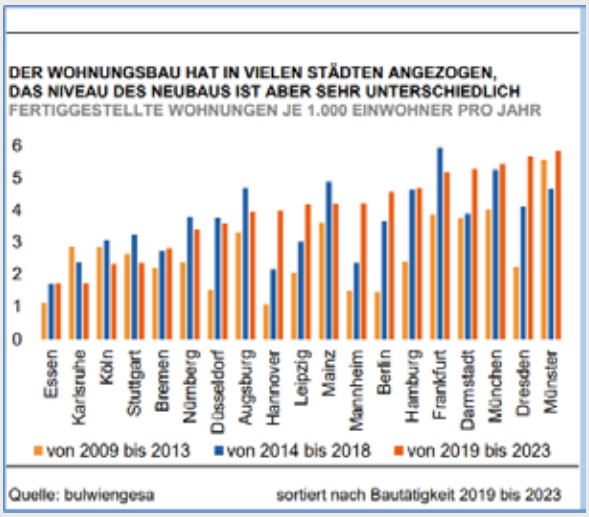
Das Geschäftsjahr 2025 könnte sich als potenziell volatiler erweisen. Die eskalierende politische Instabilität und die zunehmende Transformation geopolitischer Spannungen und Konflikte in den Cyberspace bergen ein signifikantes Risikopotenzial. Angesichts des aktuellen Zinsniveaus zu Beginn des Jahres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

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko des Unternehmens ist durch die erwartete Steigerung der Betriebskosten, insbesondere aufgrund des sukzessive anziehenden CO_2-Preises, akzentuiert. Diese Entwicklung birgt die potenzielle Gefahr von Zahlungsausfällen der Mieterinnen und Mieter und könnte somit die Fähigkeit zur fristgerechten Erfüllung von Verbindlichkeiten beeinträchtigen. Obwohl derzeit keine signifikanten Steigerungen der Baukosten und Zinsen erwartet werden, stellt der geplante hohe Eigenkapitaleinsatz bei den anstehenden Bauprojekten ein branchenübliches Liquiditätsrisiko dar. Die gewichtige Kapitalbindung reduziert die kurzfristig verfügbaren liquiden Mittel und schmälert somit die finanzielle Flexibilität des Unternehmens zur Bewältigung unvorhergesehener Ausgaben oder Einnahmeausfälle. Eine sorgfältige Liquiditätsplanung und ein adäquates Cashflow-Management sind daher unerlässlich, um die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit sicherzustellen.

Markt- und Objektchancen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit Jahren rückläufig. Im Zeitraum von Januar bis November 2024 wurden insgesamt 193.700 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Rückgang von 18,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. 2025 dürfte sich der Wert erneut erheblich abschwächen.[13] Wird der Neubau auf die einzelnen Städte heruntergebrochen, zeigt sich ein heterogenes Bild. Teilweise hat der Neubau wie in Essen kaum Fahrt aufgenommen. In Frankfurt, München und Münster werden wiederum schon länger relativ hohe Fertigstellungszahlen erreicht. Im Durchschnitt wurden in den zurückliegenden fünf Jahren jährlich 4 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.[14]



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

[11] Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfale
[12] Quelle: DZ-Hyp-Wohnimmobilioenmarkt-Deutschland_2024_2025
[13] Quelle: Statistisches Bundesamt |destatis.de
[14] Quelle: DZ-Hyp-Wohnimmobilioenmarkt-Deutschland_2024_2025
[15] Quelle: Statistisches Bundesamt | destatis.de

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

Finanzchancen

Durch die konservative Finanzpolitik der letzten Jahre blickt die Wohn + Stadtbau GmbH mit einer stabilen Eigenkapital-Grundlage in die Zukunft. Der Rat der Stadt Münster als Gesellschafterin hat außerdem im Jahr 2021 beschlossen, das Unternehmen bis 2026 mit 50 Mio. Euro zusätzlichem Eigenkapital auszustatten. Dazu werden Grundstücke in die Kapitalrücklage übertragen.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Nachhaltigkeitsberichterstattung eine signifikante Finanzchance für das Unternehmen ergeben wird. Zwar unterliegt die Wohn + Stadtbau GmbH nicht mehr der EU-Taxonomie, sie wird jedoch eine freiwillige Berichterstattung zur Optimierung der Finanzierungsbedingungen implementieren. Es ist davon auszugehen, dass eine transparente und umfassende Offenlegung von ESG-Kriterien zu positiven Rating-Implikationen seitens der Banken führt. Dies antizipierte Reputationskapital kann sich potenziell in verbesserten Kreditkonditionen, wie beispielsweise reduzierten Zinssätzen und günstigeren Kreditmargen, manifestieren und somit die Kapitalkosten des Unternehmens nachhaltig senken.

Prognosebericht

Die Wohnraumallokation in Münster verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage, primär getrieben durch urbanes Wachstum und der Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Der persistierende Nachfrageüberhang im Segment des bezahlbaren Wohnraums in Münster impliziert, dass auch im kommenden Jahr keine signifikanten Leerstandsquoten zu erwarten sind. Die Preissetzungsautonomie im Bereich der Nettokaltmieten ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau limitiert. Im frei finanzierten Segment indiziert der aktuelle Mietspiegel ein substanzielles Wertsteigerungspotenzial. Auf der Kostenseite antizipiert das Unternehmen eine Disinflation, jedoch bei gleichzeitig hohen Tarifabschlüssen.
Der Wohnungsneubau wird im Jahr 2025 voraussichtlich weiterhin durch diverse Markt- und Rahmenbedingungen akzentuiert. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielt in Münster eine zentrale Rolle, um die Probleme des sozialen Zusammenhalts auf dem lokalen Wohnungsmarkt anzugehen. Die Notwendigkeit zur Schaffung von leistungsfähigem und bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bleibt unverändert virulent. Die Wohn + Stadtbau GmbH prognostiziert steigende Inputpreise für Baumaterialien und Energie, Kapazitätsengpässe im Handwerkssektor sowie komplexe und zeitintensive Genehmigungsverfahren, welche die Realisierung von Neubau- und Modernisierungsprojekten hemmen und deren Wirtschaftlichkeit negativ beeinflussen werden.

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

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

[16] Quelle: Statistisches Bundesamt | destatis.de

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

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

Mitarbeitende

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

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

Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

Die primäre Mission der Wohn + Stadtbau GmbH konstituiert die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungssegmente. Diese Daseinsvorsorge ist im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens verankert. Basierend auf diesem gesellschaftlichen Zweck hat die Wohn + Stadtbau GmbH ein Unternehmensleitbild formuliert. Dessen fundamentalen Prinzipien dienen als strategischer Kompass, um einerseits die wohnungspolitischen und sozioökonomischen Zielsetzungen der Stadt Münster zu unterstützen und andererseits die eigene Wettbewerbsfähigkeit und operative Exzellenz zu gewährleisten.

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

Eine weitere Kernaufgabe des Unternehmens besteht in der Portfoliosteuerung mit dem Ziel der Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit

[17] Quelle: Statista

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

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

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

Münster, den 31.03.2025

Stefan Wismann

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software		1.289,00	18.889,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.646.424,17		398.966.949,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.434.629,10		61.730.497,75
3. Grundstücke ohne Bauten	8.940.789,82		12.185.249,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.168.197,62		3.168.197,62
5. Technische Anlagen und Maschinen	310.486,51		364.257,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.715,17		453.038,15
7. Anlagen im Bau	56.690.262,55		48.736.352,78
8. Bauvorbereitungskosten	1.416.315,05		680.932,97
9. Geleistete Anzahlungen	236.379,19		15.495,54
		557.421.199,18	**526.300.971,01**
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.300.000,00		4.300.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	167.485,17		197.153,03
		4.467.485,17	4.497.153,03
		561.889.973,35	**530.817.013,04**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		958.478,48
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		771.581,44
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.408.266,60		10.695.775,74
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	10.101.290,06		3.493.315,37
5. Unfertige Leistungen	19.574.662,81		15.144.857,89
6. Andere Vorräte	0,00		3.466,61
		36.084.219,47	**31.067.475,53**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	185.129,99		294.617,95
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	546.126,27		1.231.499,83
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	224.146,63		373.790,20
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		3.793.319,79
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.750.173,39		2.608.189,16
		2.705.576,28	**8.301.416,93**
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.167.280,76	11.738.993,23
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	608.236,88		626.461,37
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	75.278,42		81.454,43
		683.515,30	**707.915,80**
		606.530.565,16	**582.632.814,53**

PASSIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
II. Kapitalrücklage		27.677.402,75	21.997.402,75
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	87.074.557,79		79.853.887,45
		100.392.384,49	**93.171.714,15**
IV. Jahresüberschuss		**8.539.008,35**	**7.220.670,34**
Summe Eigenkapital		**143.608.795,59**	**135.069.787,24**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.149.697,00		1.163.809,00
2. Steuerrückstellungen	840.070,00		288.331,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.705.433,20		3.738.615,54
		7.695.200,20	**5.190.755,54**
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		323.141.355,22	300.501.144,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		67.940.784,79	70.446.885,82
3. Erhaltene Anzahlungen		20.763.669,02	22.815.903,74
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.289.859,62		7.104.356,43
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.116.166,83	6.406.026,45	5.455.209,01
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00	400.000,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		266.713,02	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		613.695,51	86.455,25
davon aus Steuern: 8.158,77 EUR		**419.132.244,01**	**406.809.955,19**
(Vorjahr: 0,00 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		36.094.325,36	35.562.316,56
		606.530.565,16	**582.632.814,53**

Gewinn- und Verlustrechung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	62.243.693,65		55.491.743,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.567.826,49		12.962.794,76
c) aus Betreuungstätigkeit	1.298.156,61		944.571,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.937,96	75.233.614,71	122.862,48
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.972.054,56	7.557.722,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.287.866,01	1.217.756,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.198.325,30	2.073.054,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	35.064.257,68		28.343.127,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.831.224,70		15.747.732,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.551,88	41.920.034,26	6.814,82
		39.771.826,32	36.272.830,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.382.393,40		5.751.918,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.864.925,86		1.757.568,38
davon für Altersversorgung: 532.105,77 EUR (Vorjahr: 465.179,24 EUR)		8.247.319,26	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.684.354,26	12.937.076,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.984.480,86	3.318.043,15
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		223.179,14	363.004,01
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.048,45	8.221,53
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		177.028,19	61.226,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.772.250,54	4.060.633,85
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 20.513,00 EUR (Vorjahr: 20.528,00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**10.490.677,18**	**8.880.042,99**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.958.847,02	1.634.091,26
14. Ergebnis nach Steuern		**8.531.830,16**	**7.245.951,73**
15. Sonstige Steuern		-7.178,19	25.281,39
16. Jahresüberschuss		**8.539.008,35**	**7.220.670,34**

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2024

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 Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst.
.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgt über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt; bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen. Fremdkapitalzinsen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten. Erhaltene Zuschüsse sind von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt worden. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen. Diese umfassen gemäß § 255 Abs. 2 HGB neben den Fertigungseinzelkosten (Personalkosten) auch angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

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

In einem früheren Geschäftsjahr wurde eine Abschreibung auf den aktivierten Grundstücksteil der Parkspange im York Quartier mit T€ 240 vorgenommen wurde. Die Korrektur führte zu einer Zuschreibung in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über 20 bis 50 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über eine Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren linear abgeschrieben. Selbständig nutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens

(geringwertige Anlagegüter), die der Abschreibung unterliegen werden bei Anschaffungskosten bis netto € 800,00 im Zugangsjahr 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.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen. Diese umfassen gemäß § 255 Abs. 2 HGB neben den Fertigungseinzelkosten (Personalkosten) auch angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei den Mietforderungen wurde erkennbaren Risiken durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet.

Die Posten des Eigenkapitals sind zum Nennwert bewertet.

Sämtliche Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Pensionsrückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,90 % (31. Dezember 2023: 1,82 %) 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 1,50 % und 1,54 %.

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 (1,97 %; Vorjahr 1,74 %) beträgt € -7.591.

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€ 109.

   Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagengitter auf den Seiten 68–69 dargestellt:
2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 19.575 (T€ 15.145). Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 20.764 (T€ 20.177) gegenüber.

3. Ab dem Wirtschaftsjahr 2024 werden die Kautionen der Mieter in Höhe von T€ 5.883,1 (Vorjahr T€ 5.637,7) nicht mehr in der Bilanz abgebildet. Bisher wurden derartige Fremdgelder sowohl unter den „Flüssigen Mitteln" im Be-reich der Aktiva als auch in gleicher Höhe unter den „Verbindlichkeiten aus Vermietung" im Bereich der Passiva ausgewiesen. Dies führt zu einer Verminderung der Bilanzsumme.

4. Die Posten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Forderungen gegen Gesellschafter aus dem Cashpooling bestehen nicht (Vorjahr T€ 3.793).

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

6. Es gab keine Veränderung im Bereich der Kapitalrücklage.

7. Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von T€ 7.221 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 01. Oktober 2024 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

8. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (T€ 2.578), für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 1.040) und für unterlassene Instandhaltung (T€ 1.400).

9. Unter den Verbindlichkeiten werden unter anderem Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter aus dem Cash-Pooling der Stadt Münster in Höhe von T€ 267 (Vorjahr T€ 0) ausgewiesen.

10. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 35.673) und vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 414) ausgewiesen. Die Tilgungsnachlässe werden über die Laufzeit der Belegungsbindung verteilt.

    Die Fristigkeiten, die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sowie die Entwicklung der Verbindlichkeiten ist im nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel dargestellt:

Verbindlichkeitenspiegel 31. 12. 2024

		Restlaufzeit				
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.141.355,22	10.556.873,34	312.584.481,88	276.017.951,23	323.141.168,08	(GPR* + BÜ**)
	(300.501.144,94)	(11.727.991,00)	(288.773.153,94)	(256.026.869,70)	(300.501.032,53)	(GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.940.784,79	2.553.980,87	65.386.803,92	47.555.625,27	59.300.909,86	GPR*)
	(70.446.885,82)	(2.506.101,03)	(67.940.784,79)	(57.428.010,25)	(61.513.565,40)	GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	20.763.669,02	20.763.669,02	0,00	0,00	0,00	
	(22.815.903,74)	(22.815.903,74)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.289.859,62	2.289.859,62	0,00	0,00	0,00	
	(7.104.356,43)	(7.104.356,43)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.116.166,83	4.116.166,83	0,00	0,00	0,00	
	(5.455.209,01)	(5.455.209,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(400.000,00)	(400.000,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	(266.713,02)	266.713,02	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	613.695,51	613.695,51	0,00	0,00	0,00	
	(86.455,25)	(86.455,25)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	419.132.244,01	41.160.958,21	377.971.285,80	323.573.576,50	382.442.077,94	
	(406.809.955,19)	(50.096.016,46)	(356.713.938,73)	(313.454.879,95)	(362.014.597,93)	

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

Anlagengitter

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		01. 01. 2024	Zugang	Abgang	Umbuchung*	31. 12. 2024
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**					
	1. Entgeltlich erworbene Software	1.144.317,72	0,00	0,00	0,00	1.144.317,72
	Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	**1.144.317,72**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.144.317,72**
II.	**Sachanlagen**					
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	584.202.059,22	9.863.765,84	0,00	28.436.216,57	622.502.041,63
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	92.892.578,17	266.586,21	0,00	32.905,61	93.192.069,99
	3. Grundstücke ohne Bauten	12.256.554,55	357.728,04	0,00	-3.602.187,85	9.012.094,74
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.168.197,62	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62
	5. Technische Anlagen und Maschinen	1.359.938,16	0,00	170.349,96	0,00	1.189.588,20
	6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.488.601,40	274.260,48	100.997,70	15.495,54	1.677.359,72
	7. Anlagen im Bau	48.736.352,78	34.557.213,85	0,00	-26.603.304,08	56.690.262,55
	8. Bauvorbereitungskosten	680.932,97	1.047.168,32	0,00	-311.786,24	1.416.315,05
	9. Geleistete Anzahlungen	15.495,54	236.379,19	0,00	-15.495,54	236.379,19
	Sachanlagen insgesamt	**744.800.710,41**	**46.603.101,93**	**271.347,66**	**-2.048.155,99**	**789.084.308,69**
III.	**Finanzanlagen**					
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.300.000,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00
	2. Sonstige Ausleihungen	197.153,03	0,00	29.667,86	0,00	167.485,17
	Finanzanlagen insgesamt	**4.497.153,03**	**0,00**	**29.667,86**	**0,00**	**4.467.485,17**
	Anlagevermögen insgesamt	**750.442.181,16**	**46.603.101,93**	**301.015,52**	**-2.048.155,99**	**794.696.111,58**

* Nicht ausgeglichene Umbuchungen resultieren aus Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen

Abschreibungen						Buchwerte	
in früheren Jahren EUR	im Geschäftsjahr EUR	Zuschreibung EUR	Abgang EUR	Umbuchung	insgesamt EUR	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023
1.125.428,72	17.600,00	0,00	0,00	0,00	1.143.028,72	1.289,00	18.889,00
1.125.428,72	**17.600,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.143.028,72**	**1.289,00**	**18.889,00**
185.235.110,16	10.860.956,30	240.449,00	0,00	0,00	195.855.617,46	426.646.424,17	398.966.949,06
31.162.080,42	2.595.360,47	0,00	0,00	0,00	33.757.440,89	59.434.629,10	61.730.497,75
71.304,92	0,00	0,00	0,00	0,00	71.304,92	8.940.789,82	12.185.249,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62	3.168.197,62
995.680,65	53.770,49	0,00	170.349,45	0,00	879.101,69	310.486,51	364.257,51
1.035.563,25	156.667,00	0,00	92.585,70	0,00	1.099.644,55	577.715,17	453.038,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.690.262,55	48.736.352,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.416.315,05	680.932,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.379,19	15.495,54
218.499.739,40	**13.666.754,26**	**240.449,00**	**262.935,15**	**0,00**	**231.663.109,51**	**557.421.199,18**	**526.300.971,01**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00	4.300.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.485,17	197.153,03
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.467.485,17**	**4.497.153,03**
219.625.168,12	**13.684.354,26**	**240.449,00**	**262.935,15**	**0,00**	**232.806.138,23**	**561.889.973,35**	**530.817.013,04**

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€ 701, aus einem Gerichtsurteil auf Schadenersatz von T€ 283 sowie aus diversen Versicherungsentschädigungen von T€ 389 enthalten. Im Rahmen der Abschlussaufstellung wurde festgestellt, dass in einem früheren Geschäftsjahr eine Abschreibung auf den aktivierten Grundstücksteil der Parkspange im York Quartier mit T€ 240 vorgenommen wurde. Die Berichtigung führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Bilanzpostens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie der sonstigen betrieblichen Erträge.

3. In dem Posten Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.466 (T€ 1.398) enthalten.

4. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 174 für in der Vergangenheit übertragene Grundstücke und Eigentumswohnungen ausgewiesen, für die in den Vorjahren keine Rückstellungen gebildet wurden. Die ausgewiesenen Abschreibungen von T€ 82 resultieren aus der Zuordnung von periodenfremden Erschließungskosten an bereits verkauften Eigentumswohnungen.

5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen von T€ 123 und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen T€ 7 enthalten.

6. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge von T€ 413 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.543. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die Eigentumsmaßnahme „Oxford“ (T€ 2.924) und „York“ (T€ 1.549) bei denen die Eigentumsumschreibungen auf die Erwerber noch nicht stattgefunden haben sowie Grundschulden für die Absicherung von Darlehen an die Wohnungseigentümergemeinschaft „Middelkamp/Bonnenkamp“ (T€ 6.070), an der das Tochterunternehmen WGL mit 68,75 % beteiligt ist. Risiken einer Inanspruchnahme sind nicht erkennbar.

2. Das Honorar des Jahresabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024 beträgt T€ 43 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen, T€ 3 für die Prüfung nach MaBV, T€ 3 für die Prüfung des NKF-Gesamtabschlusses sowie T€ 16 für die Prüfung der Trennungsrechnung.

3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Fahrräder, Büromaschinen, Software und EDV. Hieraus entstehen ab 2025 Aufwendungen in Höhe von T€ 549 pro Jahr.

4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene, aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 34.388. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 53.092 gegenüber.

5. Folgende Bilanzposten enthalten nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin:
   Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 25.029.128,45
   (€ 25.875.955,93)
   Die Zinsaufwendungen enthalten € 444.405,12 (€ 467.278,40), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Außerhalb der Bilanz werden im Nebenbuch Mieterkautionen in Höhe von T€ 5.883,1 (Vorjahr T€ 5.637,7) mitgeführt.

7. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2024 von T€ 4.195 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 223 ab.

8. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers beliefen sich auf T€ 192,9. In den Gesamtbezügen ist ein geldwerter Vorteil für die private Nutzung eines Dienstwagens in Höhe von T€ 7,9 enthalten. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betrugen T€ 72. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.150.

9. Neben dem Sponsoring des Sportclub Preußen Münster 06 in Höhe von T€ 15 wurden im gesamten Geschäftsjahr 2024 Spenden für gemeinnützige Zwecke in Höhe von insgesamt T€ 18 geleistet. Die Einzelspenden haben T€4 nicht überschritten.

10. Im Geschäftsjahr 2024 sind durchschnittlich 110 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 108), davon

Kaufmännische Mitarbeiter[1]:	61
Technische Mitarbeiter:	27
Gewerbliche Mitarbeiter:	22

E. Nachtragsbericht

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

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 8.539.008,35 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

G. Mitglieder der Geschäftsführung

Herr Stefan Wismann

H. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Als Arbeitnehmervertreter:

Arndt Heckmann (kfm. Angestellter)

Folgende Mitglieder und deren Vertreter des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder ausgezahlt:

Frau Rietenberg (Vorsitzende)	6.240,00 €
Herr Bruns	1.560,00 €
Herr Marczinkowski	1.486,40 €
Herr Bloch	1.300,00 €
Frau Geuking	1.300,00 €
Frau Kirsch	1.300,00 €
Frau Vogelberg	1.300,00 €
Herr Beitelhoff	1.040,00 €
Herr Dauskardt	1.040,00 €
Frau Kremer	1.040,00 €
Herr Mayweg	780,00 €
Herr Bielefeld (Vertreter)	409,20 €
Frau Bürger (Vertreterin)	260,00 €

Münster, 31.03.2025
Stefan Wismann

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Überein-

stimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig

erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen

Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

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

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 22. Mai 2025

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

Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüferin

Doris Nippa
Wirtschaftsprüferin

„Mit dem Abschluss dieses Geschäftsjahres blicken wir mit Zuversicht in die Zukunft.
Die erreichten Meilensteine und die strategischen Weichenstellungen bilden ein solides Fundament für weiteres Wachstum und nachhaltigen Erfolg.
Unser Fokus bleibt auf Innovation, Qualität und die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet.
In Anlehnung an die Worte des visionären Architekten Daniel Libeskind:

»Architektur ist Erinnerung.
Architektur ist Hoffnung.«

gestalten wir unsere Projekte mit Blick auf die heutige Zeit und die Anforderungen kommender Generationen.“

Wir DENKEN und LEBEN

Nachhaltigkeit.

Attraktiver Arbeitgeber

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und trägt dazu bei, unsere Attraktivität als Arbeitgeber zu stärken.

Wir übernehmen Verantwortung für heutige und zukünftige Generationen, indem wir ökologische und soziale Aspekte in unsere Arbeitswelt integrieren. Ein ressourcenschonendes, faires und gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld ist dabei zentral.

Durch nachhaltige Maßnahmen fördern wir das Wohlbefinden unserer Beschäftigten und leisten einen Beitrag zur langfristigen Sicherung unseres unternehmerischen Erfolgs.

Prozessmanagement

Zur effektiven Umsetzung unserer ökologischen und sozialen Zielsetzungen richten wir eine spezialisierte Position ein, die ab dem kommenden Jahr das Prozessmanagement unter Nachhaltigkeitsaspekten gezielt weiterentwickelt.

Ziel ist es, sämtliche Geschäftsprozesse ressourcenschonend zu gestalten und kontinuierlich zu optimieren.

Durch die systematische Integration nachhaltiger Maßnahmen reduzieren wir Abfall, senken den Energieverbrauch und fördern den Einsatz erneuerbarer Ressourcen.

Dieses ganzheitliche Vorgehen stärkt sowohl unsere ökologische Verantwortung als auch unsere betriebliche Effizienz und Innovationsfähigkeit.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie und leitet unser tägliches Handeln.

Wir sind überzeugt, dass verantwortungsvolles Verhalten heute die Basis für eine zukunftsfähige Entwicklung bildet.

Deshalb engagieren wir uns konsequent dafür, ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit in allen Bereichen unseres Unternehmens zu verankern und gezielt voranzutreiben.

Kundendialog

Ein offener und vertrauensvoller Kundendialog ist für uns von zentraler Bedeutung, denn er schafft Transparenz und stärkt die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Mit dem Kundenportal „Meine W + S!“ haben wir einen wichtigen Schritt zur Digitalisierung und Serviceverbesserung realisiert. Das Portal ist rund um die Uhr erreichbar und ermöglicht es unseren Mieterinnen und Mietern, ihre Anliegen mobil, flexibel und zeitsparend zu verwalten. Dadurch fördern wir effiziente Prozesse, schonen Ressourcen und stärken die Kundenbindung.

Unsere Mieterinnen und Mieter verstehen wir nicht nur als Vertragspartner, sondern als aktive Mitgestaltende auf dem Weg zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohn- und Lebensumwelt.

Grünes Wohnen

Nachhaltigkeit prägt unsere Bauprojekte von Beginn an – das zeigen bereits die Namen wie „Gartenwohnen“ im York-Quartier und „Wohnen mit Aussicht“ im Oxford-Quartier.

Wir integrieren umweltfreundliche Bauweisen, setzen auf energieeffiziente Technologien und verwenden nachhaltige Materialien.

So entstehen zukunftsfähige Wohnräume, die ökologischen Anforderungen ebenso gerecht werden wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den vielfältigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Für uns ist nachhaltiges Bauen nicht nur eine Verpflichtung, sondern auch eine strategische Investition in Lebensqualität, gesellschaftliche Verantwortung und langfristigen Erfolg.“

Ihr Zuhause in Münster

Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60
48149 Münster

0251 7008-0
service@wohnstadtbau.de

www.wohnstadtbau.de