























Mietenpolitik preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt in Münster. Die regelmäßig stattfindenden Modernisierungen werden mit Augenmaß konzipiert um die Bewohner nicht zu überfordern.

Auf der Basis dieser Grundüberzeugungen arbeitet die Wohn + Stadtbau auch mittelfristig weiter. Die im Jahr 2018 verabschiedete Mittelfristplanung sieht bis 2023 den Neubau von ca. 1.300 Wohnungen vor. Das ist ein finanzieller und organisatorischer Kraftakt. Im Durchschnitt hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 ca. 90 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, in den nächsten Jahren werden es jährlich ca. 260 Wohnungen. Mehr als 4 % des Wohnungsbestands werden also jedes Jahr neu gebaut. Die Stadt Münster als Alleingesellschafterin ermöglicht dieses Wachstum über eine Reduzierung der Ausschüttung und die Einlage von Grundstücken zur Stärkung des Eigenkapitals.

Auch bei deutlich erhöhtem Neubauvolumen behält die Wohn + Stadtbau ihren ausgewogenen Nutzungsmix bei. Zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zielen die Neubauvorhaben der Wohn + Stadtbau auf dauerhaft funktionierende Wohnanlagen und Quartiere ab. Dazu baut die Wohn + Stadtbau eine gute Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen in verschiedenen Größen und sorgt außerdem für eine Versorgung mit Kindertagesstätten. Wo es möglich und erforderlich ist, integriert die Wohn + Stadtbau dauerhafte Flüchtlingswohneinrichtungen in bestehende Wohnanlagen. Zu einer ausgewogenen Durchmischung der Bewohner im Quartier erstellt die Wohn + Stadtbau ebenfalls Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und Vermieter. Sie unterstützt selbst verwaltete Wohnprojekte und baut Clusterwohnungen für Wohngruppen und wird so dem Wunsch nach partizipativen Wohnformen gerecht.

Mit dieser Zielsetzung erwartet die Wohn + Stadtbau für 2019 wieder ein gutes Ergebnis. Für den Erfolg des Geschäftsjahres sind die Umsatzsteigerungen aus der Hausbewirtschaftung entscheidend, die entstehen im Wesentlichen aus der Vollvermietung der Wohnanlage „York-Höfe“. Die nächsten Fertigstellungen von Eigentumswohnungen werden für das Jahr 2021 erwartet. Erschlossene Grundstücke werden ab 2020 verkauft. Mit dem gewachsenen Bestandsgeschäft und den Bauträgerobjekten in der Anarbeitungsphase erwartet die Wohn + Stadtbau ein Jahresergebnis in Höhe von ca. 5,9 Mio. Euro. Das sind ca. 2,3 Mio. Euro unter dem Niveau des Jahres 2018, das von Ergebnisbeiträgen aus dem Bauträrgeschäft geprägt war.

Die Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir auf dem Niveau unserer bisherigen Planungen. Für das Jahr 2019 sind Bestands-Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6,8 Mio. Euro geplant. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 Fertigstellungen von 113 Wohnungen, davon mehr als die Hälfte öffentlich gefördert. Darüber hinaus werden insgesamt eine Kita mit 4 Gruppen und zwei dauerhafte Flüchtlingseinrichtungen mit jeweils 10 Einheiten für insgesamt rund 100 Bewohner fertiggestellt. Damit leistet die Wohn + Stadtbau einen großen Beitrag dazu, den in Münster dringend benötigten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

Die Wohn + Stadtbau hat im Geschäftsjahr 2018 zwei große Grundstücke auf den ehemaligen Kasernen erworben: Auf der YORK-Kaserne erwarb sie eine Fläche von ca. 68.265 m<sup>2</sup> zur Erstellung von ca. 750 Wohnungen, auf der OXFORD-Kaserne eine Fläche von ca. 13.131 m<sup>2</sup> zur Erstellung von ca. 160 Wohnungen. Die Standortaufbereitung, Dekontamination und Erschließung führt die KonvOY durch, eine Tochtergesellschaft der Stadt Münster. Nach Standortaufbereitung und Erschließung rechnet die Wohn + Stadtbau damit, im Jahr 2020 mit dem Hochbau auf den Kasernenflächen zu beginnen. Sie hat zur Vorbereitung bereits ein Wettbewerbsverfahren für ihre Flächen auf der OXFORD-Kaserne abgeschlossen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen auf der YORK-Kaserne läuft derzeit ein Vergabeverfahren.

Das interne Projekt „W + S 2.0“ läuft weiter und befasst sich im Geschäftsjahr 2019 vor allem mit der Einführung eines digitalen Rechnungsarchives sowie einem Haus- und Revisionsaktenarchiv. Darüber hinaus wird eine neue Vermarktungssoftware im Verkauf implementiert und die Prozesse angepasst. Außerdem sollen die Außendienstmitarbeiter, die z. B. im Bereich Verkehrssicherung und Kleininstandhaltung tätig sind, noch besser angebunden werden. Zur Optimierung des Kapitaldienstes wird in 2019 ein Darlehensportfoliomanagement eingeführt.

Die Wohn + Stadtbau hat sich für die stark wachsende Neubautätigkeit der nächsten Jahre gut vorbereitet und hat mit den wesentlichen Planungs- und Vergabeprozessen bereits begonnen. Unabhängig davon bearbeitet sie eine Vielzahl kleiner und mittelgroßer Projekte mit der gewohnt hohen eigenen Leistungstiefe. Entscheidend wird sein, die benötigten Bauleistungen in guter Qualität zu akzeptablen Preisen einkaufen zu können. Dabei arbeitet die Wohn + Stadtbau gerne mit lokalen und regionalen Partnern aus dem Mittelstand zusammen. Mit ihrem guten Ruf als fairer und sachkundiger Bauherr erwartet sie auch weiterhin eine gute Resonanz auf ihre Ausschreibungen.

Münster, 23. April 2019

Dr. Christian Jaeger