

Lagebericht 2016
der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Das Unternehmen

Geschäftstätigkeit

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau) gehört zu den großen Vermietern in Münster. Das Kerngeschäftsfeld des Unternehmens ist die Bewirtschaftung von Wohnraum. Darüber hinaus bewirtschaftet die Wohn + Stadtbau auch einige Gewerbeobjekte und Sonderimmobilien wie Kindertagesstätten und Flüchtlingsunterkünfte. Zum Geschäftsmodell gehören außerdem Projektentwicklungen, Neubautätigkeiten, Bauträgersgeschäft und Dienstleistungen für Dritte.

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

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6,0 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau das Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen und das erwartete Ziel übertroffen. Die Synergien aus der Reorganisation der Hausbewirtschaftung haben u. a. zu dem verbesserten Ergebnis beigetragen.

Zum 31.12.2016 bewirtschaftete die Wohn + Stadtbau 6.591 Wohnungen, davon 5.572 eigene und 1.019 fremde Wohnungen. Das Investitionsvolumen in den eigenen Bestand betrug 2016 rund 6 Mio. Euro und das Investitionsvolumen ins Anlagevermögen 28,6 Mio. Euro, davon waren 22 Mio. Euro Baukosten.

Der Wohnungsmarkt in Münster ist nach wie vor von einer sehr hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen geprägt, die nicht befriedigt werden kann. Als städtisches Unternehmen beobachtet die Wohn + Stadtbau diese angespannte Lage weiter mit großer Sorge. Darum ist es erfreulich, dass das Unternehmen im Geschäftsjahr 2016 mit 167 neu gebauten Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Einwohner von Münster geleistet hat. Es wurden 33 Eigentumswohnungen, 116 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 18 frei finanzierte Mietwohnungen gebaut. Hinzu kamen 2 Kindertagesstätten für 6 Gruppen und 2 Flüchtlingsunterkünfte für 89 Menschen. Insgesamt errichtete die Wohn + Stadtbau 2016 somit 182 Einheiten.

Organisation und Mitarbeiter

Die interne Organisation der Wohn + Stadtbau soll in den kommenden Jahren weiter verbessert werden. Das bereits 2015 gestartete Projekt „W + S 2.0“ umfasst mehrere Teilbereiche des Unternehmens. Zu den Projekten, an denen die Mitarbeiter auf allen Ebenen beteiligt sind, gehören u. a. die Weiterentwicklung der Führungs- und Unternehmenskultur und die Verbesserung der Transparenz und Effizienz. Im Jahr 2016 wurden wichtige Schritte unternommen.

So wurde ein neues Service-Center implementiert. Es startete im Mai 2016 und die Kundenanliegen konnten erstmals im 1st- und 2nd-Level-Support bearbeitet werden. Damit einhergehend wurde die Hausbewirtschaftung neu strukturiert. Aus fünf wurden vier Teams gebildet, mit einer entsprechend verbesserten Zuordnung der Wohnungsbestände. Die 2015 überprüften und definierten Kernprozesse waren Grundlage für die Neuorganisation und sind ebenfalls implementiert worden. Für die Großmodernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hat sich ein Spezialistenteam gebildet. Der für ein Wohnungsunternehmen ebenfalls sehr wichtige Prozess der Verkehrssicherung ist neu aufgesetzt worden. Die Verantwortung und Umsetzung wurden einem speziell geschulten Hausmeister übertragen, der ausschließlich für diesen Bereich tätig ist.

Aber auch die Ansprüche an den IT-Betrieb, an den Datenschutz und das Compliance Management System steigen stetig und sind durch kleine und mittelständische Unternehmen kaum noch zu bewältigen. Aus diesem Grunde wurden 2016 alle drei Tätigkeitsfelder an externe Unternehmen vergeben. Durch Beauftragung eines externen IT-Systemhauses sollen der Aufbau eines state-of-the-art Server-Betriebskonzepts, die Überwachung der Netzwerk- und Systemsicherheit, die Reduzierung von Lieferanten für Server, Drucker, PC und Notebooks sowie die Überwachung und regelmäßige Kontrolle der Systemsicherheit nach und nach umgesetzt werden. Der externe Partner wird durch den unternehmensinternen IT-Bereich gesteuert, der Datenschutz-Beauftragte und die Revision durch die Geschäftsführung.

Die Wohn + Stadtbau beschäftigte zum Bilanzstichtag 86 Mitarbeiter, davon ca. 50 % Frauen. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 8 %. Steigende Personalzahlen sowie tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen führten zu einem zusätzlichen Personalaufwand von rd. 300.000 Euro.

Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst stetig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2016 von einem soliden und stetigen Wirtschaftswachstum geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im

Vergleich zum Vorjahr nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 %. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen erhöhten sich 2016 insgesamt um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden Euro.

Zahl der Baugenehmigungen deutlich gestiegen

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Wie bereits in den Jahren zuvor wuchs der Mietwohnungsneubau am schnellsten (+ 34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen bewilligt.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen für die Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 werden sich die

Wohnungsfertigstellungen voraussichtlich weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden. Wohnungen fehlen weiterhin insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Wohnungsmarkt in Münster weiter angespannt

Zu den Universitätsstädten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gehört auch Münster. 2016 ist die Einwohnerzahl Münsters im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen: um rund 0,9 % (2.607 Personen) auf 307.842. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt weiter von 5,8 auf 5,7 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Jahr 2016 noch einmal deutlich gestiegen. Gleichzeitig ist auch eine weitere Erhöhung der Angebotspreise zu erkennen: Im Mietsegment lag der durchschnittliche Angebotspreis 2016 bei 9,35 Euro/m², womit er gegenüber 2012 um 8,3 % gestiegen ist. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind über denselben Zeitraum um 26,9 % angestiegen. Die deutlichste Preisentwicklung ist im Segment der Häuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Eigenheime) zu verzeichnen: Lag der Angebotspreis 2012 noch bei rund 321.000 Euro im Durchschnitt, wurden 2016 bei ähnlichen Wohn- und Grundstücksflächen rund 459.000 Euro im Mittel erzielt, was einer Erhöhung um 43,0 % entspricht. Im Laufe des genannten Zeitraumes sind vor allem die Preise für Doppelhaushälften gestiegen (52,5 %), gefolgt von den freistehenden Eigenheimen (49,6 %) und den Reihenhäusern (22,0 %). Der hohen Nachfrage nach Wohnraum standen 2016 insgesamt 1.696 fertiggestellte Wohneinheiten (nur in Wohngebäuden, ohne Umbauten und Wohnungen in Wohnheimen) gegenüber.

Die Wohn + Stadtbau hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihren geplanten Jahresüberschuss übertroffen. Dies wurde durch eine positive Entwicklung des Kerngeschäfts – der Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestandsimmobilien – sowie durch gezielte Optimierung der Kostenstruktur und im Finanzbereich erreicht. Der Gesamtumsatz des Unternehmens sank 2016 auf 46,4 Mio. Euro, was aus einem Rückgang bei den Umsatzerlösen aus dem Bauträgergeschäft resultierte.

Ergebnis Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 4,9 % auf 38,6 Mio. Euro. Ursächlich hierfür war die Erhöhung der Nettosollmieten um 1,15 Mio. Euro. Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg um durchschnittlich 2,1 % auf 5,36 Euro. Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB sowie durch Neubauzugänge. Die Miete betrug zum 31.12.2016 je Quadratmeter Wohnfläche 5,39 Euro. Der seit dem 01.04.2015 gültige qualifizierte Mietspiegel weist für die zurückliegenden zwei Jahre eine durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2,98 % aus. Diese Steigerungsraten werden bei der Wohn + Stadtbau bewusst nicht erreicht.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Zum 31.12.2016 stand keine Wohnung länger als drei Monate leer, 10 Wohnungen befanden sich in der Neuvermietung. Von den 10 Wohnungen standen 7 wegen Reparaturmaßnahmen, 2 Wohnungen fluktuationsbedingt und 1 Wohnung wegen einer Zwangsräumung leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,8 %. Die Kündigungsquote blieb gegenüber dem Vorjahr konstant und liegt im Jahr 2016 bei 5,4 %.

Im Bereich der Gewerbevermietung ist der Markt genau zu beobachten. Neuvermietungen sind derzeit intensiv zu betreuen. Die Mietpreise sind noch stabil, Preisveränderungen halten sich in Grenzen. 4 Gewerbe-Einheiten standen per 31.12.2016 länger als 3 Monate und weniger als 6 Monate leer. 2 Einheiten standen wegen eines Abrisses leer. Eine Fläche ist ab September 2017 vermietet und wird derzeit umgebaut. Bei der vierten Fläche handelt es sich um eine der gepachteten Flächen, die ab März 2017 vermietet ist.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens, den Bestand nachhaltig zu bewirtschaften, gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2016 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen,

Badmodernisierungen, Balkonanbauten und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 15,19 Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche (insgesamt rund 6,2 Mio. Euro). Für Dritte sind Betreuungsleistungen im Bereich Instandhaltung und Modernisierung von insgesamt 1,15 Mio. Euro umgesetzt worden.

Der Mietwohnungsbestand

Nach Stadtteilen:

Münster-Stadtteile	Wohnungsbestand am 31.12.2016
Münster-Albachten	17
Münster-Amelsbüren	48
Münster-Angelmodde	16
Münster-Coerde	1.024
Münster-Gievenbeck	287
Münster-Gremmendorf	165
Münster-Handorf	269
Münster-Hiltrup	290
Münster-Kinderhaus	277
Münster-Mecklenbeck	103
Münster-Nienberge	10
Münster-Nord	1.746
Münster-Ost	713
Münster-Roxel	20
Münster-Sprakel	21
Münster-Süd	1.464
Münster-Wolbeck	121
Gesamtergebnis	6.591

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 stellt sich der verwaltete Bestand wie folgt dar:

	Öffentlich gefördert	Frei finanziert	Gesamt
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	1.753	3.819	5.572
Fremd verwaltet	422	597	1.019
Gesamt	2.175	4.416	6.591
Gewerbe			
Eigener Besitz	1	150	151
Fremd verwaltet	1	22	23
Gesamt	2	172	174

Garagen/Stellplätze			
Eigener Besitz			3.194
Fremd verwaltet			418
Gesamt			3.612¹
WEG Wohnungen		1.004	1.004
WEG Stellplätze		312	312

Der eigene Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau ist auf 5.572 Wohnungen (Vorjahr: 5.453) angestiegen. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen belief sich auf 1.753 Wohnungen, dies entspricht einem Anstieg von 6 % im Vergleich zum Vorjahr.

Zum 31.12.2016 betrug die Wohn- und Nutzfläche 409.608,27 m², die Durchschnittgröße der Wohnungen lag bei 66,93 m².

Neubautätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr errichtete die Wohn + Stadtbau insgesamt 116 öffentlich geförderte Wohnungen, wovon 19 Einheiten Mietreihenhäuser sind und eine Einrichtung für Obdachlose mit 18 frei finanzierten Wohneinheiten. Außerdem wurden dem Wohnungsmarkt 33 Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt. Die Wohn + Stadtbau als städtisches Wohnungsunternehmen wurde damit ihrer Verantwortung gerecht, Münsters Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Baufertigstellungen:

- Münster-Süd, Hammer Straße Wohnen um die Sebastiankirche
1 Eigentumswohnung
- Münster-Nord, Corrensstraße
69 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 2-Gruppen-Kita
1 Tiefgarage mit 21 Stellplätzen
- Münster-Handorf, Kerkschlag
9 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser
- Münster-Hiltrup, Franz-Dahlkamp-Weg
28 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 32 Eigentumswohnungen
- Münster-Mauritz, Schmittingheide, Elvenstück
10 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser
- Münster-Häger, Plantstaken
4-Gruppen-Kita mit 3 oberirdischen Stellplätzen
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Holunderweg (5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Hakenesheide (4 WE für 39 Personen mit 4 oberirdischen Stellplätzen)

¹ Die Garagen und Stellplätze wurden im ERP-System nachträglich überarbeitet und bereinigt.

- Einrichtung für Wohnungslose
Schwarzer Kamp (18 frei finanzierte WE für 46 Personen mit 3 oberirdischen Stellplätzen)

Insgesamt:

97 Mietwohnungen, 19 Mietreihenhäuser, 33 Eigentumswohnungen, 2 Kitas mit 6 Gruppen, 2 feste Übergangseinrichtungen mit 9 WE für 96 Personen sowie 1 Obdachloseneinrichtung mit 18 WE für 46 Personen, 1 Tiefgarage mit 21 Stellplätzen und 15 oberirdischen Stellplätzen

Im Bau befindlich:

- Münster-Gievenbeck, Hensenstraße
29 öffentlich geförderte Mietwohnungen
4-Gruppen-Kita
1 Tiefgarage mit 22 Stellplätzen
- Münster-Häger, Plantstaken
Erschließung Grundstücke für 6 Einfamilienhäuser
- Münster-Gievenbeck, Arnheimweg
23 öffentlich geförderte Mietwohnungen
42 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 36 Stellplätzen
- Münster-Süd, Sentmaringer Weg 120d, Nachverdichtung mit Neubau
12 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 9 oberirdische Stellplätze
- Münster-Nord, Hoher Heckenweg
28 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 18 Stellplätzen
- Münster-Nord, York-Höfe
144 Mietwohnungen (85 öffentlich geförderte und 59 frei finanzierte WE)
37 Eigentumswohnungen
1 Wohngruppe mit 11 öffentlich geförderten Apartments
4-Gruppen-Kita und 2 Gewerbeeinheiten
2 Tiefgaragen mit insgesamt 147 Stellplätzen, 8 oberirdische Stellplätze
- Münster-Hiltrup, westl. Meesenstiege / Milingheide
Baugebieterschließung 2. Bauabschnitt

Insgesamt:

208 Mietwohnungen, 107 Eigentumswohnungen, 2 Kitas mit 8 Gruppen, 2 Gewerbeeinheiten, 1 Wohngruppe mit 11 WE, Erschließung von 6 Grundstücken (für Einfamilienhäuser), 1 Baugebieterschließung, 5 Tiefgaragen mit 223 Stellplätzen sowie 17 oberirdischen Stellplätzen

In Planung:

- Münster-Handorf, Willingrott
2-Gruppen-Kita mit 3 oberirdischen Stellplätzen
- Münster-Mauritz, Schmittingheide
5 Punkthäuser mit je 5 öffentlich geförderten Mietwohnungen

- 21 oberirdische Stellplätze
- Münster-Nord, Friesenring
33 Mietwohnungen (10 öffentlich geförderte und 23 frei finanzierte WE)
1 Tiefgarage mit 27 Stellplätzen
- Münster-Nord, Grevener Straße 37,
11 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Münster-Ost, Lebenszentrum Klarastift (Für Dritte)
52 Mietwohnungen (25 öffentlich gefördert und 27 frei finanzierte WE)
1 Tiefgarage mit 37 Stellplätzen
- Münster-Hiltrup, Westfalenstraße
Baugebietserschließung
- Münster-Mecklenbeck, Dingbänger Weg
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge (5 WE für 50 Personen),
4-Gruppen-Kita
12 öffentlich geförderte Mietwohnungen
19 oberirdische Stellplätze
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Willingrott (5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Bahlmannstraße (5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Wangeroogeweg (5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
Marie-Curie-Straße (5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)

Insgesamt:

133 Mietwohnungen, 2 Kitas mit 6 Gruppen, 5 feste Übergangseinrichtungen mit 25 WE für 250 Personen und 1 Baugebietserschließung, 2 Tiefgaragen mit 63 Stellplätzen sowie 63 oberirdischen Stellplätzen

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2016	2015
Eigenkapitalquote	22,3 %	20,7 %
Sollmieten	28.086 TEUR	26.922 TEUR
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	6.211 TEUR	6.999 TEUR
je m ² Wohn-/Nutzfläche	15,19 € je m ² Wfl.	17,60 je m ² Wfl.

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen und werden sich auch in den kommenden Jahren auf

vergleichbarem Niveau entwickeln. Lediglich der Instandhaltungsaufwand wird zugunsten der Neubautätigkeit sukzessive reduziert.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. Euro auf 6,0 Mio. Euro verbessert. Dies wurde durch eine positive Entwicklung des Kerngeschäfts – der Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestandsimmobilien – sowie durch eine gezielte Verbesserung der Kostenstrukturen erreicht.

Ertragslage	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	7.330	6.658	672
Bau- und Verkaufstätigkeit	973	1.169	-196
Betreuungstätigkeit	43	60	-17
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-55	-91	36
Betriebsergebnis	8.291	7.796	495
Finanzergebnis	-325	192	-517
Neutrales Ergebnis	46	-242	288
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.010	-1.856	-154
Jahresüberschuss	6.002	5.890	112

Im Vergleich zur Planung für das Jahr 2016 wurde das Ergebnis um 970 T€ übertroffen. Gründe hierfür waren nicht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen an mehreren neu erworbenen Wohneinheiten (627 T€), geringere Zinsaufwendungen (253 T€) sowie Einsparungen in den sächlichen Verwaltungskosten (143 T€).

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Aktiva					T€
Anlagevermögen	251.885	86,4	234.182	88,1	17.703
Mittelfristiges Umlaufvermögen	30.497	10,5	13.118	4,9	17.379
Kurzfristiges Umlaufvermögen	9.142	3,1	18.632	7,0	-9.490
Bilanzsumme	291.524	100	265.932	100	25.592
Passiva	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	65.116	22,3	55.114	20,7	10.002

Langfristiges Fremdkapital	202.382	69,4	189.058	71,1	13.324
Kurzfristiges Fremdkapital	24.026	8,3	21.760	8,2	2.266
Bilanzsumme	291.524	100	265.932	100	25.592

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2016 um rd. 25,6 Mio. Euro auf aktuell 291,5 Mio. erhöht. Die Neubautätigkeit sowie der Ankauf von Bestandsobjekten führten zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens um rd. 17,7 Mio. Euro.

Trotz der hohen Investitionen ist die Finanz- und Liquiditätslage ausgeglichen und ohne Bedenken.

Die Ertragslage ist weiterhin zufriedenstellend und der Jahresüberschuss beträgt 6,0 Mio. Euro.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die Wohn + Stadtbau verfolgt ein transparentes, effizientes und aktives Risikomanagement als Frühwarnsystem für Risiken, die dem Unternehmen schaden könnten. Die mehrjährige Wirtschaftsplanung bildet die Grundlage der Risikosteuerung. In regelmäßigen Abständen werden die wesentlichen Kennzahlen überprüft, um die langfristige und strategische Ausrichtung der Gesellschaft sicherzustellen. Potenzielle Risiken können so frühzeitig identifiziert und notwendige Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden. Zusätzlich bilden die operativen Kennzahlen aus der Hausbewirtschaftung, ein regelmäßiges Projektcontrolling im Neubaubereich, ein Liquiditätsmanagement sowie ausgewählte Bilanzkennzahlen und Soll-Ist-Abgleiche die Basis für das monatliche Berichtswesen und die Risikosteuerung. Zudem wird der Geschäftsführung sowie den Gremien im Rahmen des Risikomanagements jährlich ein Risikobericht vorgelegt.

Strategische und gesetzliche Risiken

Zu den wichtigsten strategischen Zielen der Wohn + Stadtbau gehört die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Für die Risikoeinschätzung ist die Betrachtung des demografischen Wandels, der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, des Nachfrageverhaltens und der damit verbundenen Anforderungen unserer Kunden ein wichtiges Element. 2016 wurde im Hinblick auf das Anforderungsprofil der Mieter eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt, um die aktuellen Bedürfnisse abzufragen und das Portfolio nachhaltig zu entwickeln. Die Kenntnisse über die Wohnraumanforderungen verschiedener Interessentengruppen (z.

B. von Studenten, älteren Menschen, Wohngruppen und Flüchtlingen) versetzen die Wohn + Stadtbau in die Lage, den vorhandenen Wohnungsbestand zielgerichtet anpassen zu können und die Neubauaktivitäten bedarfsgerecht zu planen. Dennoch können daraus Risiken entstehen, die es zu beobachten gilt.

Verschärfte gesetzliche Rahmenbedingungen (z. B. Anforderungen der EnEV, Mietpreisbremse, Vergaberecht) sowie Sondervorgaben des Gesellschafters (Sozialgerechte Bodennutzung Münster, Unterschreitung der EnEV) beeinflussen die wirtschaftliche Lage der Wohn + Stadtbau. Diese Vorgaben können unter anderem zu Kostensteigerungen bei den Modernisierungen und der Neubautätigkeit führen. Die Wohn + Stadtbau ist in der Lage, notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, da sie ihre Planung regelmäßig überprüft und entsprechend anpasst.

Markt- und Objektrisiken

Die Entwicklung unserer Bestandsqualität und unserer Quartiere beobachten wir ebenso intensiv, wie die Fluktuation unserer Mieter. Der bauliche und technische Zustand, die nachhaltige Modernisierung sowie die regelmäßige Prüfung der Verkehrssicherheit stellen ein wesentliches Element der Risikobetrachtung dar.

Die Neubautätigkeit besitzt bei der Wohn + Stadtbau einen hohen Stellenwert. Zahlreiche Neubauvorhaben für den Eigenbestand sowie diverse Bauträgermaßnahmen erfordern eine ständige Steuerung und Kontrolle. Kostenüberschreitungen und terminliche Verschiebungen sowie mögliche Insolvenzen von Handwerksfirmen sind Risiken, die das wirtschaftliche Ergebnis maßgeblich beeinträchtigen können. Diese Bereiche werden laufend überwacht und monatlich berichtet, um – sofern notwendig – schnellstmöglich Gegenmaßnahmen einzuleiten. Risiken aus anhängigen Gerichtsverfahren (z. B. aus der Bautätigkeit) werden regelmäßig reportet.

Finanzrisiken

Die Liquiditätsrisiken werden durch eine monatliche Liquiditätsplanung beobachtet. Die Finanzierungsrisiken sind aufgrund der finanzwirtschaftlichen Gesamtsituation und der noch anhaltenden Niedrigzinsphase als gering zu betrachten. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Veränderungen sind diese jedoch zu beobachten. Ebenso minimieren frühzeitige Umfinanzierungen das Zinsänderungsrisiko und gewährleisten eine homogene Verteilung der Prolongationszeiträume. Die Finanzierung von Investitionen in das Anlagevermögen wird stets zu mindestens 20 Prozent aus dem

Eigenkapital finanziert. Aufwendungen für die Bauträgermaßnahmen werden zeitnah nach Baufortschritt mit den Erwerbern abgerechnet.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen weder bestandsgefährdende Risiken noch Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, vor.

Das Risikomanagement ist ein wichtiges Steuerungselement für alle Geschäftsbereiche und unterliegt der stetigen Weiterentwicklung, um frühzeitig notwendige Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Neben den aufgeführten Risikobereichen unterliegen auch operationelle Risiken (Personal-, EDV-, Versicherungs- und Organisationsrisiko) der laufenden Überwachung.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Markt- und Objektchancen

Aufgrund der anhaltenden Nachfrageüberhänge liegt die Chance zur künftigen Entwicklung des Unternehmens weiterhin in der Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Die gute Bestandsqualität und das Angebot für verschiedene Nachfragegruppen wirkt möglichen Marktrisiken wirksam entgegen und stärkt die Marktposition der Wohn + Stadtbau. Das Unternehmen verfügt über einen hohen Bekanntheitsgrad und ein positives Image in der Stadt Münster. Das Portfolio der Wohn + Stadtbau ist in einem technisch guten Zustand. Energetische Maßnahmen, die Modernisierung von Bädern sowie die Verbesserung des Wohnumfelds standen in den vergangenen Jahren im Mittelpunkt der Aktivitäten. Sie bleiben auch weiterhin ein wichtiges Instrument zur Mieterbindung und Sicherung der Bestandsqualität. Die für unsere Gesellschaft möglichen Mieterhöhungspotenziale werden sozialverträglich umgesetzt, um die Wirtschaftlichkeit zu stärken.

Der Neubau von Mietwohnungen bietet die Möglichkeit weiterer Ertrags- und Wachstumschancen für die Wohn + Stadtbau. Eine große Chance im Neubaubereich liegt in der Diversifizierung durch Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. Die Wohn + Stadtbau hat neben Flüchtlingseinrichtungen und Kindertagesstätten für die Stadt Münster auch Studentenwohnungen und altengerechte Wohnungen gebaut. Günstige Förderbedingungen und das niedrige Zinsniveau haben positive Auswirkungen auf den Neubaubereich. Insofern überwiegen in diesem Segment die Chancen.

Die steigende Kaufkraft in Münster und die hohe Nachfrage nach Wohneigentum bieten zusätzlich die Chance, durch das Bauträgersgeschäft Wachstum zu generieren. Eine hohe Vermarktungsquote der Wohnungen vor Baubeginn gibt Planungssicherheit.

Zudem liegen in diesem Segment sehr gute Ertragschancen, die der Gesellschaft zum Wachstum und zur Eigenkapitalstärkung dienen.

Finanzchancen

Durch die aktuelle Situation am Kapitalmarkt bieten sich weiterhin Chancen in der Ausrichtung der Finanzierungsstrategie. Möglichen Finanzierungsrisiken ist durch vorzeitigen Abschluss von zinsgünstigen Darlehen entgegenzuwirken. So wird ein erheblicher Anteil zur positiven Entwicklung der Ertrags- und Vermögenssituation der Gesellschaft geleistet. Investitionen im Neubaubereich finanziert die Wohn + Stadtbau zu langfristigen Konditionen, um Planungssicherheit zu erhalten. Die aktuellen Wohnraumförderungsprogramme ermöglichen zinsgünstige Darlehen, sodass Wirtschaftlichkeit und soziale Aspekte in Einklang gebracht werden können. Weitere Umfinanzierungsmöglichkeiten werden zielgerichtet umgesetzt.

Die Wohn + Stadtbau wurde von der Bundesbank als notenbankfähig eingestuft und besitzt auch bei Creditreform und den Finanzinstituten ein gutes Ranking, wodurch auch in Zukunft gute Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Unternehmens bestehen.

Prognosebericht

Die in Münster ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum und der gute bauliche Zustand der eigenen Wohnungen lassen weiterhin eine positive Entwicklung des Unternehmens zu erwarten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die Wohn + Stadtbau auch künftig ihren Beitrag dazu leisten, für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Dabei kommt dem Neubau von Wohnungen und damit dem Wachstum des Unternehmens eine wesentliche Bedeutung zu. Auch wenn die Flüchtlingszahlen derzeit etwas zurückgehen, werden weitere Menschen erwartet, für die neben Erstaufnahmeunterkünften auch Wohnungen bereitgestellt werden müssen. Die Wohn + Stadtbau wird diesen Wandel weiterhin als Partner der Stadt Münster mitgestalten.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens, zu der die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, wirtschaftliche Bestandsinvestitionen, umfangreiche Neubaumaßnahmen sowie zielgerichtete Ankäufe gehören, wirkt sich positiv auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens aus. Der Wohnungsmarkt in Münster ist weiter von einer hohen Nachfrage geprägt, die das Angebot von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen deutlich übersteigt. Vor diesem Hintergrund rechnet die Wohn + Stadtbau für 2017 mit einem weiterhin zufriedenstellenden

Ergebnis. Für den Erfolg des Geschäftsjahres sind die Umsatzsteigerungen aus der Hausbewirtschaftung und die Ergebnisse der Verkaufstätigkeit entscheidend. Die Verkaufserlöse werden 2017 aufgrund von Fertigstellungen höher ausfallen als 2016, sodass mit einer Verbesserung des Jahresergebnisses zu rechnen ist.

Die Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir entsprechend unseren bisherigen Planungen.

Es sind wieder umfangreiche Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand der Wohn + Stadtbau in Höhe von 6,3 Mio. Euro geplant.

Im Geschäftsjahr 2017 wird das Unternehmen voraussichtlich 150 Wohnungen sowie insgesamt 6 Kita-Gruppen und eine Flüchtlingseinrichtung für 50 Personen fertigstellen. Damit leistet das Unternehmen weiterhin seinen Beitrag dazu, den in Münster dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Eine besondere Rolle kommt der Wohn + Stadtbau auch weiterhin bei der Entwicklung der beiden zur Veräußerung stehenden Kasernenflächen (ca. 50 ha und 25 ha) in Münster zu. Unternehmen und Stadt prüfen die Möglichkeit des Erwerbs und damit einhergehend die notwendigen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung. Das Unternehmen hat seit 2015 zwei Mitarbeiter für diesen Bereich abgestellt.

Das Projekt „W + S 2.0“ wird uns auch noch in den nächsten Jahren begleiten. Weitere Teilprojekte wurden definiert. Dazu gehören die Entwicklung eines neuen Konzeptes für den Geschäftsbericht, der Relaunch der Homepage und des Intranets sowie das umfangreiche Teilprojekt „W + S Digital“. Im Zeitalter digitaler Transformation will sich auch die Wohn + Stadtbau innovativer aufstellen.

Aufgrund der verstärkten Neubautätigkeit musste vor allem der Neubaubereich mit zusätzlichen Personalkapazitäten ausgestattet werden. Nach nunmehr einem Jahr ist eine nochmalige Überprüfung der Neubauorganisation notwendig. Die Ergebnisse werden 2017 vorliegen und mögliche Anpassungen vorgenommen. Aufgrund des Wachstums in jeglicher Hinsicht steigen auch die Ansprüche an das Rechnungswesen, das Controlling, Risikomanagement und Planungsaufgaben. Diese strategischen Bereiche befinden sich ebenfalls in der Überprüfung.

Die Ausschüttungspolitik der Wohn + Stadtbau ist in einem Managementkontrakt festgelegt. Danach ist für das Jahr 2017 vorgesehen, dass das kommunale Unternehmen an ihren Gesellschafter, die Stadt Münster, 1,5 Mio. Euro abführt. Um den Neubau von eigenen Wohnungen zu fördern und die Finanzkraft der Wohn + Stadtbau für die Zukunft sicherzustellen, wurde die Ausschüttung zugunsten des Neubauvolumens gesenkt.

Die Wohn + Stadtbau hat alle Voraussetzungen dafür geschaffen, um auf den gesellschaftlichen Wandel zu reagieren, weiter zu wachsen und ihren Mietern auch künftig zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Mit klarer Strategie, solider wirtschaftlicher Basis sowie motivierten Mitarbeitern ist das Unternehmen für die künftigen Aufgaben gut gerüstet.

Münster, 28. April 2017
Die Geschäftsführerin

Münster, 03.07.2017

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in fünf ordentlichen Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführerin eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und -entwicklung unterrichten lassen und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Erforderliche Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist durch die PricewaterhouseCoopers AG mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Aus dem Prüfungsbericht ergeben sich keine Beanstandungen.

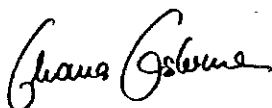
Nach Beratung mit der Geschäftsführerin stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2016 sowie dem Lagebericht zu. Er tritt dem Gewinnverteilungsvorschlag bei und empfiehlt der Gesellschafterin:

- a) den Lagebericht der Geschäftsführerin zur Kenntnis zu nehmen,
- b) die Bilanz zum 31.12.2016 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 festzustellen,
- c) den Bilanzgewinn in Höhe von 4.802.065,87 € wie folgt zu verwenden:

4.800.000,00 €	Zuweisung „Andere Gewinnrücklagen“
2.065,87 €	Gewinnvortrag
- d) der Geschäftsführerin für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr zum Wohle der Gesellschaft geleistete Arbeit.

Münster, 03.07.2017



Thomas Fastermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

A. ANLAGEVERMOGEN

- I. Immaterielle Vermögensgegenstände**
 1. Einjähriglich erworbene Software

	Euro	Euro	Vorfahr Euro
		106.864,46	196.141,31

A. EIGENKAPITAL
I. Gezeichnetes Kapital

	Euro	Euro	Vorfahr Euro
		7.000.000,00	7.000.000,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
 3. Grundstücke ohne Bauten
 4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter
 5. Technische Anlagen und Maschinen
 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 7. Anlagen in Bau
 8. Bauvorbereitungskosten

	182.634.286,48	171.077.586,35	
	41.778.896,61	40.770.353,32	
	1.686.977,89	1.686.977,89	
	1.842.726,33	1.956.256,15	
	803.513,00	880.421,00	
	672.004,22	479.570,31	
	17.292.727,84	12.168.820,26	
	1.284.721,98	1.154.089,42	
		247.995.824,35	230.174.054,70

III. Gewinnrücklagen
 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen
 2. Bauernenerückerlage
 3. Andere Gewinnrücklagen

	3.500.000,00		3.500.000,00
	9.817.826,70		9.817.826,70
	32.800.000,00		29.300.000,00
		46.117.826,70	42.617.826,70

III. Eintragsanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
 2. Beteiligungen
 3. Sonstige Ausleihungen

	3.600.000,00	3.600.000,00	
	1.845,76	1.845,76	
	180.304,63	209.899,27	
		3.782.150,39	334.181.941,04

B. UMLAUFVERMOGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten
 2. Bauvorbereitungskosten
 3. Grundstücke mit unfertigen Bauten
 4. Grundstücke mit fertigen Bauten
 5. Unerferte Leistungen
 6. Andere Vorräte

	1.807.156,31	1.670.385,32	
	0,00	444.727,35	
	7.923.851,80	2.781.320,50	
	2,00	2,00	
	20.785.923,06	18.680.373,35	
	6.149,95	12.333,41	
		30.503.082,13	23.559.141,93

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen
 2. Steuerrückstellungen
 3. Sonstige Rückstellungen

	965.168,00		966.971,00
	1.434.100,00		715.100,00
	1.732.348,84		1.966.369,73
		4.131.606,84	3.648.440,73

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
 4. Forderungen gegen Gesellschafter
 5. Sonstige Vermögensgegenstände

	109.012,23	81.084,09	
	56.359,50	520.494,46	
	0,00	179.145,52	
	2.083.221,50	4.484.808,11	
	1.000.511,33	1.811.160,94	
		7.076.693,12	
		3.229.104,56	1.811.160,94

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
 3. Erhaltene Anzahlungen
 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern:

	136.362.474,02		124.361.114,88
	51.727.945,19		51.471.524,00
	24.770.100,13		23.384.584,37
	4.008.437,61		3.769.869,48
	3.477.360,29		3.578.239,47
	349.616,64		0,00
	439.945,25		76.654,24
		221.135.879,13	206.541.985,44

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	5.462.518,20		571.649,93
--	--------------	--	------------

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Geldbeschaffungskosten
 2. andere Rechnungsabgrenzungsposten

	411.040,02		435.267,41
	33.696,08		107.556,01
		444.736,10	542.823,42
		291.524.280,19	265.932.249,44

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	1.141.227,18		528.129,95
--	--------------	--	------------

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			36.783.136,66
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.599.189,38		14.104.343,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.679.869,30		910.908,92
c) aus Betreuungstätigkeit	966.643,90		7.151,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>169.906,14</u>	46.415.608,72	
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.813.353,66	-2.867.723,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		500.040,50	828.708,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.169.104,97	816.107,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			16.974.268,97
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.206.653,29		7.937.568,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.681.772,99		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.238.245,27</u>	28.126.671,55	624.178,89
6. Personalaufwand			3.623.780,13
a) Löhne und Gehälter	3.892.024,72		1.048.953,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 281.760,10 EUR (Vorjahr: 336.338,96 EUR)	1.085.294,60	4.977.319,32	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.113.759,25	6.607.678,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.506.662,05	1.953.393,31
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		0,00	179.145,52
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15.242,97	16.095,22
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.899,45	4.320,49
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	199.899,27
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		351.116,64	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 39.035,00EUR (Vorjahr: 45.798,00 EUR)		<u>3.828.086,60</u>	<u>4.048.652,36</u>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.010.517,95	1.856.202,60
16. Ergebnis nach Steuern		6.013.116,91	5.907.617,82
17. Sonstige Steuern		11.242,19	17.386,13
18. Jahresüberschuss		6.001.874,72	5.890.231,69
19. Gewinnvortrag		191,15	1.605.753,07
20. Vorabauschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		1.200.000,00	2.451.460,00
21. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0,00	1.544.333,61
20. Bilanzgewinn		4.802.065,87	3.500.191,15