

Lagebericht 2017 der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst weiter kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist weiterhin sehr gut. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden Euro.

Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen deutlich gesunken

Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden hat 2017 gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % beziehungsweise 15.900 Wohnungen abgenommen, teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) mit. Dabei nahm die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern um 5,0 % beziehungsweise um 4.700 Wohnungen ab und in Zweifamilienhäusern um 2,7 % beziehungsweise um 600 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser blieb dagegen nahezu unverändert. Stark gesunken ist die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen (- 41,0 % beziehungsweise - 10.500 Wohnungen). Zu dieser Kategorie zählen unter anderem Flüchtlingsunterkünfte.

Fertigstellungen steigen, bleiben aber weiter unter Bedarf

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 284.800 Wohnungen fertig gestellt und damit 2,6 % oder 7.100 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Davon waren 245.300 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 4,1 % gegenüber 2016). Dieser Anstieg resultierte aus der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilien- (+ 6,7 %) und in Zweifamilienhäusern (+ 5,1 %) sowie von Wohnungen in Wohnheimen (+ 16,2 %). Die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern gingen um 1,5 % zurück.

Der Bedarf wird damit nicht gedeckt, denn nach einer Studie des Pestel-Instituts müssten in Deutschland zwischen 2015 und 2020 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.

Wohnraumnachfrage in Münster weiterhin ungebrochen

Die Anspannung auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt lässt nicht nach. In 2017 konnte die Universitätsstadt erneut einen leichten Bevölkerungszuwachs von 0,5 Prozent (+ 1.587 Personen) im Vergleich zum Vorjahr auf 309.429 Einwohner verzeichnen. Die Arbeitslosenquote ist weiter gesunken, von durchschnittlich 5,7 auf 5,4 Prozent in 2017.

Der Wohnungsmarkt in Münster ist weiterhin angespannt, erneut ist die Nachfrage nach Wohnraum in 2017 deutlich gestiegen. Segmentübergreifend sind parallel hierzu auch Preissteigerungen zu beobachten. Im Mietsegment lag der durchschnittliche Angebotspreis in 2017 bei 10,33 Euro/m², womit er gegenüber 2013 um 15,5 % (bzw. im jährlichen Durchschnitt (i. j. D.) um 3,8 %) gestiegen ist. Der größte Preissprung ist hierbei von 2016 zu 2017 zu verzeichnen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind im selben Zeitraum um 31,6 % (bzw. i. j. D. um 7,2 %) angestiegen. Der stärkste Preisanstieg ist im Segment der Häuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Eigenheime) zu verzeichnen: während der durchschnittliche Angebotspreis in 2013 noch bei rd. 375.000 Euro lag, wurden in 2017 bei ähnlichen Wohn-, jedoch kleineren Grundstücksflächen im Mittel 488.00 Euro erzielt, was einer Erhöhung um 36,8 % (bzw. i. j. D. um 8,2 %) entspricht. Im Laufe des genannten Zeitraums sind vor allem die Preise für Doppelhaushälften gestiegen (44,8 % bzw. i. j. D. 9,8 %), gefolgt von Reihenhäusern (40,0 % bzw. i. j. D. 9,0 %) und den freistehenden Eigenheimen (39,0 % bzw. 8,7 %).

Das Unternehmen

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau) wurde auch in 2017 im Wesentlichen durch das Bestandsmanagement, die Projektentwicklung und Realisierung im Baubereich sowie den Immobilienservice geprägt. Das Unternehmen bewirtschaftete 6.638 Wohnungen, davon 5.652 eigene und 986 fremde Wohnungen. Darüber hat die Wohn + Stadtbau im Geschäftsjahr 2017 mit 124 neu gebauten Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Einwohner von Münster geleistet. Es wurden 60 Eigentumswohnungen und 64 öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut. Hinzu kamen 2 Kindertagesstätten für 6 Gruppen, die Erschließung von 6 Grundstücken für Einfamilienhäuser und 110 Stellplätze. Insgesamt errichtete die Wohn + Stadtbau 2017 somit 136 Einheiten. Darüber hinaus wurden 16 frei finanzierte Wohneinheiten, die im Jahr 2016 angekauft und anschließend umfassend modernisiert und saniert wurden, in 2017 fertiggestellt und bezogen.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9,3 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abgeschlossen und das erwartete Ziel übertroffen. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 3,3 Mio. Euro verbessertes Jahresergebnis erzielt. Operativ hat zu dem verbesserten Jahresergebnis die gute Leistung im Vermietungsgeschäft sowie im Bauträgergeschäft geführt. Die gezielte Optimierung der Kostenstruktur und des Finanzbereiches hat ebenfalls zur Ergebnisverbesserung beigetragen. Das Investitionsvolumen in den eigenen Bestand betrug 2017

rund 8 Mio. Euro. In den Neubau wurden insgesamt 41,6 Mio. Euro investiert, davon sind 22,8 Mio. Euro in das Anlagevermögen und 18,8 Mio. Euro in das Umlaufvermögen geflossen.

Organisation und Mitarbeiter

Das interne Projekt „W + S 2.0“ wurde in 2017 erfolgreich fortgeführt. Dazu zählt das umfangreiche Teilprojekt „W + S digital“. Dieses umfasst unter anderem die Einführung eines Dokumentenmanagement-Systems bestehend aus der Elektronischen Mieterakte (ElMa), einer Handwerkerkopplung (HWK) sowie Rechnungs- und Bauaktenarchiv. Zum 06.11.2017 wurde die Elektronische Mieterakte (ElMa) erfolgreich eingeführt. Die Handwerkerkopplung und das digitale Rechnungs- und Bauaktenarchiv wurden in 2017 vorbereitet und sollen in 2018 starten. Auch ein Relaunch des Intranets und der Homepage wurden in 2017 durchgeführt. Die Auswahl und inhaltlich Umsetzung wurde in 2017 abschließen, sodass im 1. Quartal 2018 die Homepage und das Intranet live geschaltet wurden.

Des Weiteren sind zur Optimierung der internen Organisation in der Bauabteilung und im Rechnungswesen die erstmalige Aufnahme und Überprüfung der Prozesse erfolgt. Im Baubereich wurden darüber hinaus neue Teamstrukturen in Form von Tandems, bestehend aus einem Planer und Bauleiter umgesetzt sowie die Funktion eines Projektkoordinators eingeführt. Im Bereich des Rechnungswesen resultierten aus den Prozessen ebenfalls organisatorische Anpassungen innerhalb der Abteilung. Auch hier wurden neue Teamstrukturen erarbeitet.

Auch die neue Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die am 25. Mai 2018 in Kraft tritt, verlangte in 2017 einige technische Umsetzungen. Gemeinsam mit einem externen Datenschutzbeauftragten und Dienstleistern wurden die neuen Anforderungen fristgerecht umgesetzt. Ein neuer Kundenbogen wurde beispielsweise gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erarbeitet.

Die Wohn + Stadtbau beschäftigte zum Bilanzstichtag 88 Mitarbeiter, davon ca. 51 % Frauen. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich auf 8 %. Steigende Personalzahlen sowie tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen führten zu einem zusätzlichen Personalaufwand von gut 250.000 Euro.

Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

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 Eigentümergeinschaft mit insgesamt 128 Wohnungen in Münster-Angelmodde.

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

Im abgelaufenen Geschäftsjahr errichtete die Wohn + Stadtbau insgesamt 124 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um 64 öffentlich geförderte Wohnungen und 60 Eigentumswohnungen. Neben Miet- und Eigentumswohnungen wurden 2 Kitas für insgesamt 6 Gruppen fertiggestellt sowie ein Grundstück für 6 Einfamilienhäuser erschlossen. Die Wohn + Stadtbau wurde als städtisches Wohnungsunternehmen damit ihrer Verantwortung gerecht, Münsters Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Insgesamt wurden 41,6 Mio. Euro in den Neubau investiert. In 2017 befanden sich 9 neue Projekte im Bau und 7 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen:

- Münster-Gievenbeck, Hensenstraße
29 öffentlich geförderte Mietwohnungen
4-Gruppen-Kita
1 Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und 4 oberirdische Stellplätze
- Münster-Gievenbeck, Arnheimweg
23 öffentlich geförderte Mietwohnungen
32 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 36 Stellplätzen und 17 oberirdische Stellplätze
- Münster-Süd, Sentmaringer Weg 120d, Nachverdichtung mit Neubau
12 öffentlich geförderte Mietwohnungen
6 oberirdische Stellplätze
- Münster-Häger, Plantstaken
Erschließung Grundstücke für 6 Einfamilienhäuser
- Münster-Nord, Hoher Heckenweg
28 Eigentumswohnungen
1 Tiefgarage mit 21 Stellplätzen
- Münster-Ost, Klarastift
2-Gruppen-Kita
- Münster-Hiltrup, westl. Meesenstiege / Milingheide
Baugebieterschließung

Insgesamt:

64 Mietwohnungen, 60 Eigentumswohnungen, 2 Kitas mit 6 Gruppen, Erschließung von 6 Grundstücken für Einfamilienhäuser, 1 Baugebieterschließung, 3 Tiefgaragen mit 83 Stellplätzen und 27 oberirdische Stellplätze

Im Bau befindlich:

- Münster-Nord, York-Höfe
144 Mietwohnungen (85 öffentlich geförderte, darunter 1 Wohngruppe mit 11 öffentlich geförderten Apartments und 59 frei finanzierte WE)
37 Eigentumswohnungen
4-Gruppen-Kita
2 Gewerbeeinheiten
2 Tiefgaragen mit insgesamt 147 Stellplätzen und 8 oberirdische Stellplätze
- Münster-Gievenbeck, Arnheimweg

- 10 Eigentumswohnungen
- Münster-Mauritz, Elvenstück an der Schmittingheide
25 öffentlich geförderte Mietwohnungen
21 oberirdische Stellplätze
- Münster-Handorf, Willingrott
2-Gruppen-Kita mit 3 oberirdischen Stellplätzen
- Münster-Ost, Lebenszentrum Klarastift (Für Dritte)
52 Mietwohnungen (25 öffentlich gefördert und 27 frei finanzierte WE)
1 Tiefgarage mit 37 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
Willingrott (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:

221 Mietwohnungen, 47 Eigentumswohnungen, 2 Kitas für 6 Gruppen, 2 Gewerbeeinheiten, 4 feste Übergangseinrichtungen mit 20 WE für 200 Personen, 3 Tiefgaragen mit 184 Stellplätzen sowie 52 oberirdische Stellplätze

In Planung:

- Münster-Nord, Friesenring
33 Mietwohnungen (10 öffentlich geförderte und 23 frei finanzierte WE)
1 Tiefgarage mit 27 Stellplätzen
- Münster-Nord, Sandfortskamp / Kinderhauser Straße
3 öffentlich geförderte Reihenhäuser
1 öffentlich geförderte Doppelhaushälfte
1 frei finanzierte Doppelhaushälfte
5 Stellplätze
- Münster-Nord, Grevener Straße 37,
11 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Münster-Hiltrup, „Lorenz Grön“
Baugebieterschließung für ca. 172 Mietwohnungen, 28 Einfamilienhäuser, 3-Gruppen-Kita und 1 Gewerbeeinheit
- Münster-Gremmendorf, Wiegandweg
8-Gruppen Kita
Jugendhilfezentrum
7 oberirdische Stellplätze
- Münster-Mecklenbeck, Dingbänger Weg/Meyerbeerstr.
12 öffentlich geförderte Mietwohnungen
4-Gruppen-Kita
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge (5 WE für 50 Personen)
17 oberirdische Stellplätze
- Münster-, Landsberger Straße
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge (9 WE für 50 Personen),
4-Gruppen-Kita
42 öffentlich geförderte Mietwohnungen
42 oberirdische Stellplätze

Insgesamt:

270 Mietwohnungen, 4 Kitas für 19 Gruppen, 2 feste Übergangseinrichtungen mit 14 WE für 100 Personen, 28 Einfamilienhäuser, 3 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus 1 Tiefgaragen mit 27 Stellplätzen sowie 71 oberirdische Stellplätze

Bestandsmanagement

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 4,7 % auf 40,4 Mio. Ursächlich hierfür war die Erhöhung der Nettosollmieten um 1,15 Mio. Euro, die aufgrund von Neubauzugängen und Ankäufen sowie Mieterhöhungen erzielt wurden. Das Bestandsmanagement umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung des fremden und eigenen Besitzes der Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen sowie der Eigentümergemeinschaften. Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Wohn + Stadtbau insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	5.652	1.817	3.835
Fremd verwaltet	986	389	597
Gesamt	6.638	2.206	4.432
Gewerbe			
Eigener Besitz	152	1	151
Fremd verwaltet	25	1	24
Gesamt	177	2	175
Garagen / Stellplätze			
Eigener Besitz	3.238	-	-
Fremd verwaltet	418	-	-
Gesamt	3.656	-	-
WEG			
Wohnungen	980	-	-
Garagen / Stellplätze	312	-	-

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes**Mietwohnungen**

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau ist zum 31.12.2017 um 1,43 % zum Vorjahr angestiegen. Der Bau von 64 Wohnungen erhöhte mit 3,65 % im Wesentlichen den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen. Im Jahr 2016 wurden 16 frei finanzierte Wohneinheiten angekauft, umfassend modernisiert und saniert, die in 2017 fertiggestellt und bezogen wurden. Zum Jahresende betrug die Wohn- und Nutzfläche der eigenen Wohnungen ca. 377.195 m², die Durchschnittsgröße lag somit bei 68,17 m². Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2017 im Durchschnitt um 2,6 % auf 5,50 Euro. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubaubauzugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum 31.12.2017 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 5,56 Euro. Der seit dem 01.04.2017 gültige qualifizierte Mietspiegel weist für die zurückliegenden zwei Jahre eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei frei finanzierten Wohnungen von 2,97 % aus. Die Wohn + Stadtbau schöpft das Mietpotenzial nach dem gültigen Mietspiegel nicht aus, sondern

verfolgt ein nachhaltiges und zurückhaltendes Mietkonzept. Das Unternehmen unterschreitet im frei finanzierten Bereich bewusst die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 10 %, um preisdämpfend zu agieren.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte weiterhin zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Am 31.12.2017 stand lediglich eine Wohnung länger als drei Monate aufgrund eines rückwirkenden Vertragsendes durch einen Gerichtsbeschluss leer und 14 Wohnungen befanden sich in der Neuvermietung. Von den 14 Wohnungen standen 10 wegen Reparaturmaßnahmen und 4 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,5 %. Die Fluktuationsquote sank in 2017 von 5,4 % auf 4,48 %. Der eigene Bestand teilt sich nach Stadtteilen wie folgt:

Münster-Stadtteile	Wohnungsbestand am 31.12.2017
Münster-Nord	1.585
Münster-Süd	1.341
Münster-Coerde	736
Münster-Ost	413
Münster-Gievenbeck	353
Münster-Hiltrup	270
Münster-Handorf	269
Münster-Kinderhaus	267
Münster-Wolbeck	121
Münster-Gremmendorf	93
Münster-Mecklenbeck	72
Münster-Amelsbüren	48
Münster-Sprakel	21
Münster-Roxel	20
Münster-Albachten	17
Münster-Angelmodde	16
Münster-Nienberge	10
Gesamtergebnis	5.652

Gewerbe

Im Gewerbebereich stieg der Bestand insgesamt mit 1,7 % auf 177 Einheiten an. Der Bestand der Wohn + Stadtbau erweiterte sich um eine Kita. Der Markt der Gewerbevermietung ist weiterhin genau zu beobachten, da die Nachfrage in diesem Segment deutlicher geringer ist. Daher sind Neuvermietungen derzeit intensiv zu betreuen. Die Mietpreise sind noch stabil, Preisveränderungen halten sich in Grenzen. Drei Gewerbe-Einheiten der Wohn + Stadtbau standen per 31.12.2017 wegen eines Abrisses leer.

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement, gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2017 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Balkonanbauten und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 21,57 Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche (insgesamt rund 9,0 Mio. Euro inkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

WEG-Verwaltung

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten betreute die Wohn + Stadtbau 55 Eigentümergemeinschaften nach WEG. Am 31.12.2017 befanden sich 980 Wohnungen und 312 Stellplätze in der Verwaltung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2017	2016
Eigenkapitalquote	23,7 %	22,3 %
Sollmieten	29.235 T€	28.086 T€
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	8.991 T€	6.221 T€
je m ² Wohn-/Nutzfläche	21,57 € je m ² Wfl.	15,19 € je m ² Wfl.

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen. In den kommenden Jahren werden sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf Vorjahresniveau weiterentwickeln.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist gut. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 Mio. Euro auf 9,3 Mio. Euro verbessert. Dies wurde durch ein überdurchschnittlich hohes Volumen im Bauträgergeschäft sowie durch eine gezielte Verbesserung der Kostenstrukturen erreicht.

Ertragslage	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	5.467	7.330	-1.863
Bau- und Verkaufstätigkeit	7.479	973	6.506
Betreuungstätigkeit	99	43	56
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-106	-55	-51
Betriebsergebnis	12.939	8.291	4.648
Finanzergebnis	84	-325	409
Neutrales Ergebnis	-313	46	-359
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.453	-2.010	-1.443
Jahresüberschuss	9.257	6.002	3.255

Im Vergleich zur Planung für das Jahr 2017 wurde das Ergebnis um 1.725 T€ übertroffen. Gründe hierfür waren Baukostenunterschreitungen (544 T€), höhere Erlöse aus dem Bauträgergeschäft (690 T€), geringere Personal- und Zinsaufwendungen (492 T€), niedrigere Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 75), höhere eigene aktivierte Eigenleistungen (162 T€) sowie Einsparungen in den sächlichen Verwaltungskosten (79 T€). Aufgrund der Ergebnissteigerung wurden steuerliche Mehraufwendungen (232 T€) zurückgestellt.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	264.165	85,9	251.885	86,4	12.280
Mittelfristiges Umlaufvermögen	20.377	6,6	30.497	10,5	-10.120
Kurzfristiges Umlaufvermögen	23.147	7,5	9.142	3,1	14.005
Bilanzsumme	307.689	100	291.524	100	16.165
Passiva					
Eigenkapital	72.873	23,7	65.116	22,3	7.757
Langfristiges Fremdkapital	204.280	66,4	202.382	69,4	911
Kurzfristiges Fremdkapital	30.536	9,9	24.026	8,3	7.497
Bilanzsumme	307.689	100	291.524	100	16.165

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2017 um rd. 16,2 Mio. Euro auf aktuell 307,7 Mio. erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens nach Abschreibung von rd. 12,3 Mio. Euro.

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

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Das Risikomanagement hat bei der Wohn + Stadtbau einen hohen Stellenwert. Ein monatliches Reporting stellt gremiengerecht eine Vielzahl an steuerungsrelevanten Kennzahlen und Informationen zur Verfügung. Potenzielle Risiken werden somit frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen können eingeleitet werden. Neben den strategischen Risiken werden auch operationelle Risiken laufend überwacht.

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

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung der Unternehmung wird gemeinsam mit dem Gesellschafter festgelegt. Das Hauptziel der Gesellschaft ist weiterhin, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Durch die intensive Neubautätigkeit und professionelle Bestandspflege versucht die Wohn + Stadtbau der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und damit verbundenen Wohnraumnachfrage in Münster gerecht zu werden. Insbesondere die mit dem Neubau verbundenen Risiken hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und Einhaltung der vielzähligen baurechtlichen Vorschriften werden regelmäßig überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Der Mangel an ausreichend bezahlbarem Wohnraum beschäftigt die gesamte Region, wenn nicht sogar das gesamte Bundesgebiet. Die hohe Nachfrage von Grundstücken und Bauleistungen führt weiterhin zu steigenden Grundstückspreisen und erhöhten Baukosten. Im Jahresdurchschnitt sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % angestiegen. Der Baukostenindex für Wohngebäude erhöhte sich um 2,9 %. Die starke Nachfrage nach Bauleistungen führt jedoch nicht nur zu Preissteigerungen, sondern auch die Verfügbarkeit von Bauleistungen wird spürbar schwieriger. Dies ist an der stetig sinkenden Rückläuferquote bei Ausschreibungen festzustellen. All diese Voraussetzungen erschweren das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig wirtschaftlich zu agieren. Daher erstellt die Wohn + Stadtbau vor jeder Bauinvestitionsentscheidung einen vollständigen Finanzplan für geplante Bauvorhaben. Eine wichtige Ertragsquelle ist das Bauträgergeschäft der Gesellschaft. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird als stabil angenommen. Sollte diese sinken, würde das u. a. die Refinanzierung von Neubauvorhaben einschränken.

Finanzrisiken

Die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase, sowie die guten Refinanzierungsmöglichkeiten halten die Finanzierungsrisiken auf einem niedrigen Niveau. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Veränderungen sind diese jedoch zu beobachten. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit ist bei der Wohn + Stadtbau eine monatliche Liquiditätsplanung etabliert. Mögliche finanzielle Engpässe werden frühzeitig erkannt und können durch das Cashpooling der Stadt Münster aufgefangen

werden. Der Verfügungsrahmen beträgt 5 Mio. Euro. Die ausgeprägte Neubautätigkeit belastet den free cashflow der Gesellschaft, sodass die monatliche Liquiditätssteuerung ein wichtiges Instrument zur Steuerung möglicher Risiken darstellt.

Markt- und Objektchancen

Münster gehört zu den Städten in Nordrhein-Westfalen, die einen starken Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen hat. Die hohe Nachfrage von Wohnraum führt zu steigenden Marktmieten. Der Verkäufermarkt wirkt sich somit positiv auf den Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau aus, da sich somit neue Mieterhöhungspotenziale ergeben, die sozialverträglich umgesetzt werden können. Insgesamt bewirkt dies eine positive Entwicklung der Ertragslage. Die gute Qualität des Bestandes sichert auch weiterhin die Marktfähigkeit der Gesellschaft. Der Bestand ist fast vollständig energetisch saniert. Somit wird ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Finanzchancen

Die Finanzierungssituation ist weiterhin als positiv zu bewerten. Die anhaltende Niedrigzinsphase sichert u. a. die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Durch die anhaltende Steigerung der Grundstückspreise ergeben sich gute Möglichkeiten zur Refinanzierung, da mit ihnen auch die Beleihungswerte der Immobilien steigen.

Prognosebericht

Münster ist und bleibt ein attraktiver Wohnstandort. Das Wohnungsangebot der Wohn + Stadtbau umfasst einen guten Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Durch eine freiwillige Selbstverpflichtung der Wohn + Stadtbau bleiben auch die frei finanzierten Wohnungen deutlich unterhalb des Marktniveaus und tragen damit zum bezahlbaren Wohnraum in Münster spürbar bei. Die Wohnungen weisen außerdem unterschiedliche Größen und Wohnkonzepte auf. Damit ist eine nachhaltige Vermietbarkeit an breite Schichten der Bevölkerung sicher gestellt.

Die Neubauvorhaben der Wohn + Stadtbau zielen auf dauerhaft funktionierende Wohnanlagen und Quartiere. Dazu baut die Wohn + Stadtbau eine gute Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen in verschiedenen Größen. Sie sorgt außerdem für eine ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten. Wo möglich und erforderlich integriert die Wohn + Stadtbau 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. Damit wird sie dem Wunsch nach partizipativen Wohnformen gerecht.

Die Geschäftstätigkeit der Wohn + Stadtbau ist geprägt von einem starken Bestandsgeschäft einerseits und andererseits einer überdurchschnittlichen Neubautätigkeit. Der Wohnungsbestand wird über die Instandhaltungsmaßnahmen laufend gepflegt und über Modernisierungsmaßnahmen in einem zeitgemäßen Zustand gehalten. Bei den Modernisierungsmaßnahmen achtet die Wohn +

Stadtbau darauf, die Mieter nicht zu überfordern. In der Neubautätigkeit helfen die Eigentumsmaßnahmen dabei, die zwingend erforderlichen Eigenmittel für den Neubau von Mietwohnungen zu generieren. Im laufenden Geschäftsjahr 2018 geht es im angespannten Markt für Bauleistungen vor allem darum, die knappen Ressourcen der Baugewerke zu akzeptablen Kosten einzukaufen.

Vor diesem Hintergrund erwartet die Wohn + Stadtbau für 2018 wieder ein gutes Ergebnis. Für den Erfolg des Geschäftsjahres sind die Umsatzsteigerungen aus der Hausbewirtschaftung und die Ergebnisse der Verkaufstätigkeit entscheidend. Die Verkaufserlöse werden 2018 aufgrund des Übergewichts bei der Fertigstellung von Mietwohnungen geringer ausfallen als 2017, sodass mit einem Jahresergebnis leicht über dem Niveau des Jahres 2016 zu rechnen ist.

Die Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir auf dem Niveau unserer bisherigen Planungen. Für das Jahr 2018 sind Bestands-Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6,3 Mio. Euro geplant. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2018 Fertigstellungen von voraussichtlich 216 Wohnungen, davon 110 öffentlich gefördert und 59 frei finanzierte Mietwohnungen sowie 47 Eigentumswohnungen. Darüber hinaus werden insgesamt 6 Kita-Gruppen, 4 Flüchtlingseinrichtungen mit 20 Einheiten und 2 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Damit leistet das Unternehmen seinen Beitrag dazu, den in Münster dringend benötigten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung 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. Abweichend zum bestehenden Wirtschaftsplan wird die Wohn + Stadtbau im Geschäftsjahr 2018 zwei große Grundstücke auf den ehemaligen Kasernen erwerben: Auf der YORK-Kaserne erwirbt sie eine Fläche von ca. 68.265 m² zur Erstellung von ca. 750 Wohnungen, auf der OXFORD-Kaserne eine Fläche von ca. 13.131 m² zur Erstellung von ca. 160 Wohnungen.

Weil die Wohn + Stadtbau einen großen Teil der Wohnungen öffentlich gefördert erstellt [YORK-Kaserne: ca. 450 Wohnungen, OXFORD-Kaserne ca. 100 Wohnungen] erhält sie seitens des Bundes als Verkäufer eine Verbilligung auf die Grundstückspreise von insgesamt 11,2 Mio. Euro. Diese Verbilligung ist an die Verpflichtung gekoppelt, die öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb einer Baufrist von fünf Jahren ab Eigentumsübergang zu erstellen. Nach Standortaufbereitung und Erschließung durch die Stadt Münster rechnet die Wohn + Stadtbau damit, im zweiten Quartal 2020 mit dem Hochbau auf den Kasernenflächen zu beginnen.

Das Projekt „W + S 2.0“ läuft weiter und befasst sich im Geschäftsjahr 2018 vor allem mit der Digitalisierung der Kleininstandhaltungsmaßnahmen. Über die sogenannte Handwerkerkopplung werden die Partner aus dem Handwerk an das EDV-System der Wohn + Stadtbau angebunden. Im Ergebnis entstehen deutlich schnellere Beauftragungs- und Abrechnungsprozesse.

Die Überprüfung der Neubauorganisation zeigte einen zusätzlichen Bedarf an Projektsteuerungs-Kapazitäten. Wie bereits beim Projekt YORK-HÖFE werden auch bei der Bebauung der Kasernenflächen wieder teilweise externe Planungs- und Bauleitungskapazitäten benötigt, die erfolgsorientiert gesteuert werden müssen. Ein anderer großer Teil der anstehenden Projekte wird

mit der gewohnt hohen eigenen Leistungstiefe der Wohn + Stadtbau umgesetzt. Durch die Volatilität des Neubaubereichs wird eine detailliertere Planung und unterjährige Steuerung der Finanzströme wichtig. Hierfür werden derzeit die Voraussetzungen geschaffen.

Die Ausschüttungspolitik der Wohn + Stadtbau ist in einem Managementkontrakt festgelegt. Danach ist für das Jahr 2018 aktuell eine Ausschüttung von 1,5 Mio. Euro vorgesehen. Weil das Neubauvolumen durch die Bauten auf den Kasernenflächen steigen wird, muss die Wohn + Stadtbau zusätzliches Eigenkapital bilden. Die Reduktion der Ausschüttung stärkt das Eigenkapital der Gesellschaft wesentlich. Daher wird die Ausschüttungspolitik für den Mittelfristzeitraum aktuell neu verhandelt.

Die Wohn + Stadtbau hat durch ihre Rolle in der Konversion der Kasernenflächen eine deutliche Erweiterung ihres Geschäftsvolumen vor sich. Die Strukturen und Abläufe sind grundsätzlich zur Bewältigung dieser Aufgabe gut geeignet. Sie werden aktuell und zukünftig weiter entwickelt. Die Wohn + Stadtbau ist damit in der Lage, auf den gesellschaftlichen Wandel zu reagieren, weiter zu wachsen und ihren Mietern auch künftig zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Münster, 30. April 2018.
Dr. Christian Jaeger

Wohn + Stadtbau GmbH

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohn + Stadtbau besteht aus 12 von der Gesellschafterversammlung (Rat der Stadt Münster) bestimmten stimmberechtigten Mitgliedern, darunter eine Vertreterin einen Vertreter der Stadt Münster. Des Weiteren einem beratenden Mitglied, das von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau gewählt wurde. Aus dem Kreis des Aufsichtsrates wird die oder der Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig.

Das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2017 kooperativ mit der Geschäftsführung zusammengearbeitet. Anzumerken ist, dass zwischenzeitlich ein Wechsel in der Geschäftsführung und des Vorsitzes des Aufsichtsrates erfolgt ist. Frau Wehrmann als Geschäftsführerin und Herr Fastermann als Vorsitzender des Aufsichtsrates, haben sich beruflich neu orientiert. Hier gilt es Ihnen uneingeschränkt für die geleistete Arbeit zu danken und alles Gute für die Zukunft zu wünschen. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesellschaftervertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Wohn + Stadtbau war der Aufsichtsrat informiert und unmittelbar eingebunden.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Unternehmens unterrichtet. Vereinbarte Ziele wurden vom Unternehmen erreicht. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert bzw. wurden mit ihm abgestimmt.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum sechs ordentliche Sitzungen sowie zwei außerordentlich Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Sofern erforderlich, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen der Geschäftsführung erfolgten nach Prüfung vorgelegter Unterlagen sowie Erläuterung durch die Geschäftsführung.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich auch im Berichtsjahr 2017 mit der Weiterentwicklung der Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Corporate Governance). Dabei wurde der Corporate Governance Kodex der Stadt Münster vom 21.09.2011 berücksichtigt. Die zielgerichtete Zusammenarbeit mit der Unternehmensleitung wird stetig überprüft und sofern notwendig Maßnahmen zur Verbesserung eingeführt.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist durch die Price Waterhouse Coopers AG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Aus dem Prüfungsbericht ergeben sich keine Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis ist in einer Abschlussbesprechung eingehend mit den Prüfern erörtert worden.

Nach Beratung mit der Geschäftsführung stimmte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2017 zu.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und ganz besonders allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohn + Stadtbau für die geleistete Arbeit. Dringend benötigter Wohnraum sowie Infrastrukturbauten wurden unter sozialen Gesichtspunkten errichtet und es wurde weiter daran gearbeitet, dass sich die Mieterinnen und Mieter weiterhin in den Wohnungen der Wohn + Stadtbau wohlfühlen.

Münster, im Juni 2018

Georg Fehlauer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohn + Stadtbau Münster
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Entgeltlich erworbene Software		100.306,51	106.864,46
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	191.734.142,82		182.634.286,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.358.564,73		41.778.866,61
3. Grundstücke ohne Bauten	2.136.879,53		1.686.977,89
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.842.726,33		1.842.726,33
5. Technische Anlagen und Maschinen	726.607,00		803.513,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	663.653,61		672.004,22
7. Anlagen in Bau	20.710.586,21		17.292.727,84
8. Bauvorbereitungskosten	1.138.718,74		1.284.721,98
		260.311.878,97	247.995.824,35
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2. Beteiligungen	0,00		1.845,76
3. Sonstige Ausleihungen	152.402,05		180.304,63
		3.752.402,05	
		264.164.587,53	251.884.839,20
B. UMLAUFVERMÖGEN			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten	5.522.318,27		1.807.155,31
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	14.596.985,49		7.923.851,80
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
4. Unfertige Leistungen	10.977.076,25		20.765.923,06
5. Andere Vorräte	9.115,11		6.149,96
		31.105.497,12	30.503.082,13
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	63.151,28		109.012,23
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.767.584,61		56.359,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.568,49		0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	157.791,48		2.063.221,50
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.664.367,31		1.000.511,33
		3.697.463,17	1.000.511,33
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.264.569,03	5.462.518,20
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	441.061,27		411.040,02
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.898,73		33.696,08
		455.960,00	
		307.688.076,85	291.524.280,19

PASSIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		7.000.000,00	7.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		7.195.674,47	7.195.674,47
III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.500.000,00		3.500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.817.826,70		9.817.826,70
3. Andere Gewinnrücklagen	37.600.000,00		32.800.000,00
		<u>50.917.826,70</u>	<u>46.117.826,70</u>
IV. <u>Bilanzgewinn</u>		7.759.431,73	4.802.065,87
Summe Eigenkapital		<u>72.872.932,90</u>	<u>65.115.567,04</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	987.826,00		965.158,00
2. Steuerrückstellungen	2.589.899,00		1.434.100,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.673.289,48		1.732.348,84
		<u>7.251.014,48</u>	<u>4.131.606,84</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.709.090,90		136.362.474,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.815.474,92		51.727.945,19
3. Erhaltene Anzahlungen	14.333.928,82		24.770.100,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.262.851,68		4.008.437,61
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.209.151,45		3.477.360,29
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmern	0,00		349.616,64
7. Sonstige Verbindlichkeiten	159.026,55		439.945,25
davon aus Steuern:	139.834,21 EUR		221.135.879,13
(Vorjahr: 423.869,01 EUR)		<u>224.489.524,32</u>	<u>221.135.879,13</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		3.074.605,15	1.141.227,18
		<u>307.688.076,85</u>	<u>291.524.280,19</u>

Wohn + Stadtbau Münster
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.414.151,43		38.599.189,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.574.450,50		6.679.869,30
c) aus Betreuungstätigkeit	922.266,46		966.643,90
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.519.995,69</u>	70.430.864,08	169.906,14
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.085.661,15	6.813.353,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		964.867,58	500.040,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		607.919,68	1.169.104,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.277.381,64		17.206.653,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.891.330,36		9.681.772,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>229.642,63</u>	38.398.354,63	1.238.245,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.055.998,27		3.892.024,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 336.338,96 EUR (Vorjahr: 311.812,53 EUR)	1.173.647,64	5.229.645,91	1.085.294,60
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.542.093,09	7.113.759,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.321.433,22	2.506.662,05
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		29.044,77	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14.355,99	15.242,97
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.966,03	13.899,45
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-351.116,64
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 39.035,00EUR (Vorjahr:45.798,00 EUR)		<u>3.763.687,63</u>	<u>-3.828.086,60</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.715.142,50	8.023.634,86
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.452.553,74	2.010.517,95
16. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.262.588,76	6.013.116,91
17. Sonstige Steuern		5.222,90	11.242,19
18. Jahresüberschuss		9.257.365,86	6.001.874,72
19. Gewinnvortrag		2.065,87	191,15
20. Vorabauschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		1.500.000,00	1.200.000,00
21. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0,00	0,00
20. Bilanzgewinn		7.759.431,73	4.802.065,87