

Geschäftsbericht

2016

WohnBau Westmünsterland eG

Ein Unternehmen der
WohnBau-Gruppe

WohnBau 
Räume für's Leben

WohnBau Westmünsterland eG

Im Piepershagen 29
46325 Borken

Tel. (0 28 61) 90 99 20

info@wohnbau-wml.de

www.wohnbau-wml.de

Gründung der Genossenschaft

8. Mai 1910

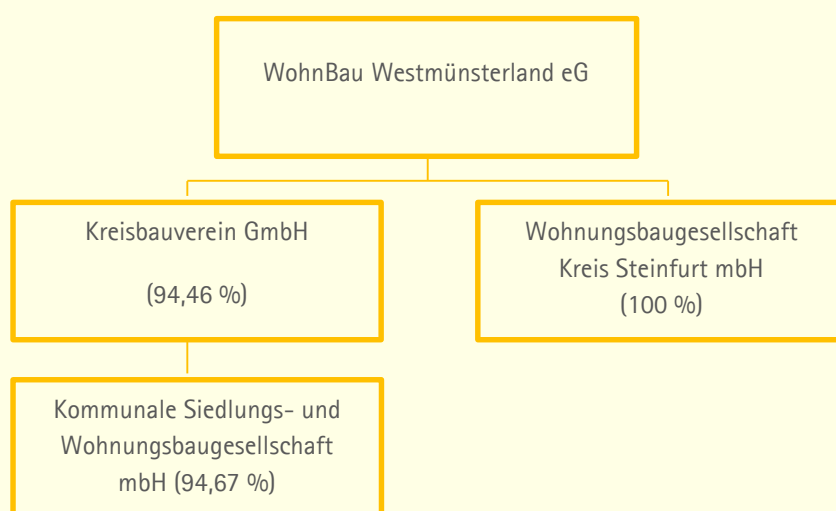
Eintragung in das Genossenschaftsregister
unter der Nr. 155 beim Amtsgericht Coesfeld



Lagebericht der Geschäftsführung

Grundlage des Unternehmens

Die WohnBau-Unternehmensgruppe hat im Jahr 1910 - mit der Gründung der jetzigen WohnBau Westmünsterland eG - ihre wohnungswirtschaftlichen Anfänge. Von einem Wohnungsunternehmen, das zunächst nur Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung anbot, haben wir uns zu einem modernen und leistungsfähigen Immobilienbestandhalter entwickelt, der im Münsterland sein Zuhause hat.



Kerngeschäft des mittelständischen Konzerns ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von 4.098 eigenen Wohnungen, von denen 1.643 der WohnBau Westmünsterland eG zuzuordnen sind. Weitere Geschäftsfelder sind die treuhänderische Immobilienverwaltung für Eigentümergemeinschaften und Dritte, das Bauträgergeschäft sowie Erschließungsträgermaßnahmen.

Zum Ausbau des eigenen Immobilienbestandes entwickelt die Gruppe kontinuierlich Wohnungsneubau. Der Ankauf von gebrauchten Immobilien ergänzt die dargelegte Geschäftsfeldpalette.

Satzungsgemäß ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten ein besonderes Anliegen.

Mit dem Ankauf der ehemals kommunalen Kreisbauverein GmbH im Jahr 2000 und der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (2007) sowie der Fusion mit der Grevener Bauverein eG (2003) hat sich die WohnBau-Unternehmensgruppe als verantwortlicher Immobiliendienstleister in der Münsterland-Region positioniert.



Rahmenbedingungen

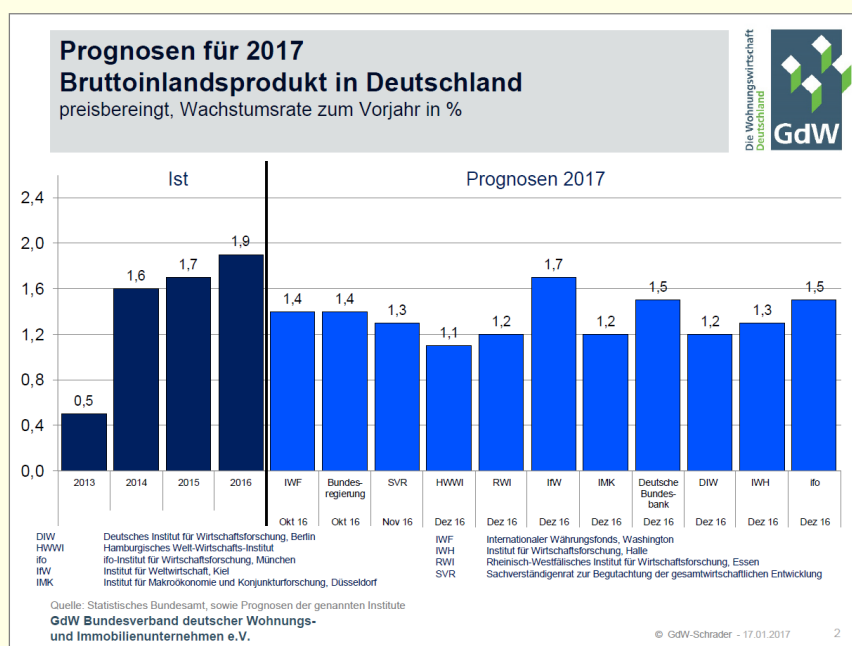
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

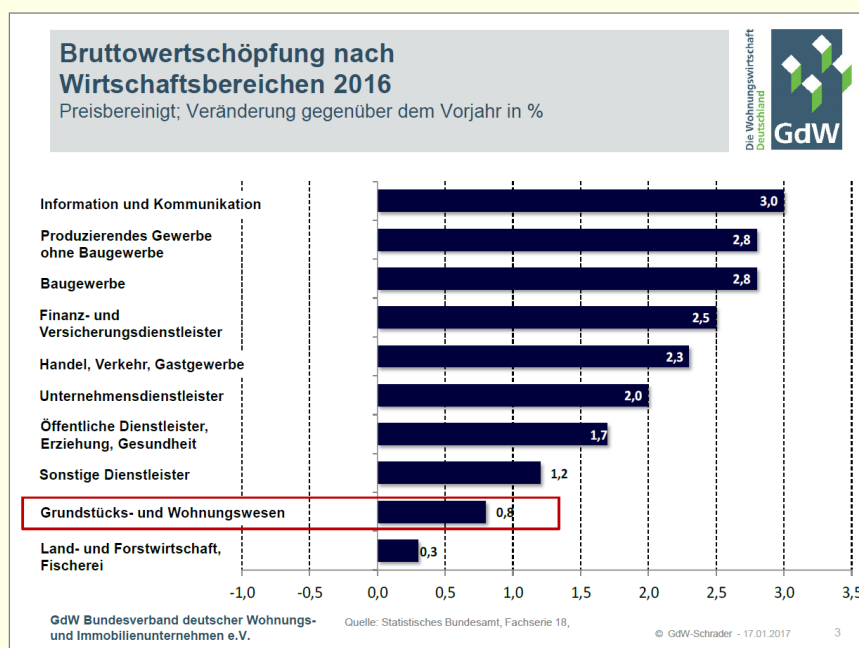
In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärtsgerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.



Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalendereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.



Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

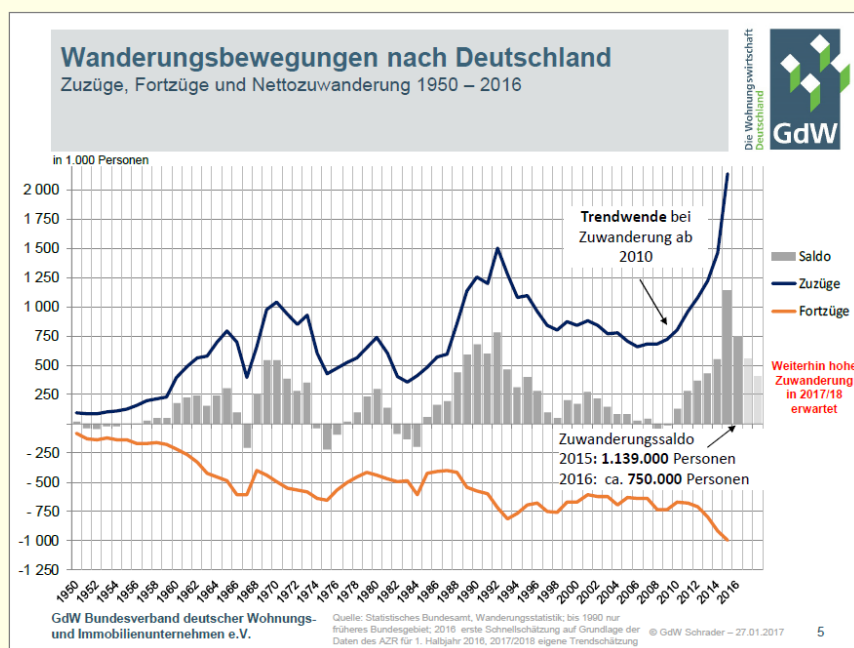
Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen Höchststand – Zuwanderung sinkt deutlich

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. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.





Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Trotz bremsender Impulse konnte auch der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt 2016 zulegen. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr. Die Importe zeigten allerdings eine deutlich stärkere Dynamik (+3,4 %). Preisbereinigt überstieg der Wert der Importe den der Exporte leicht, sodass der Außenbeitrag das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 %.

Der Zuwachs beim Staatskonsum dürfte mit dem Rückgang der zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge nicht mehr so dynamisch ausfallen. Insgesamt rechnen die Institute nur noch mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.



Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 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 Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

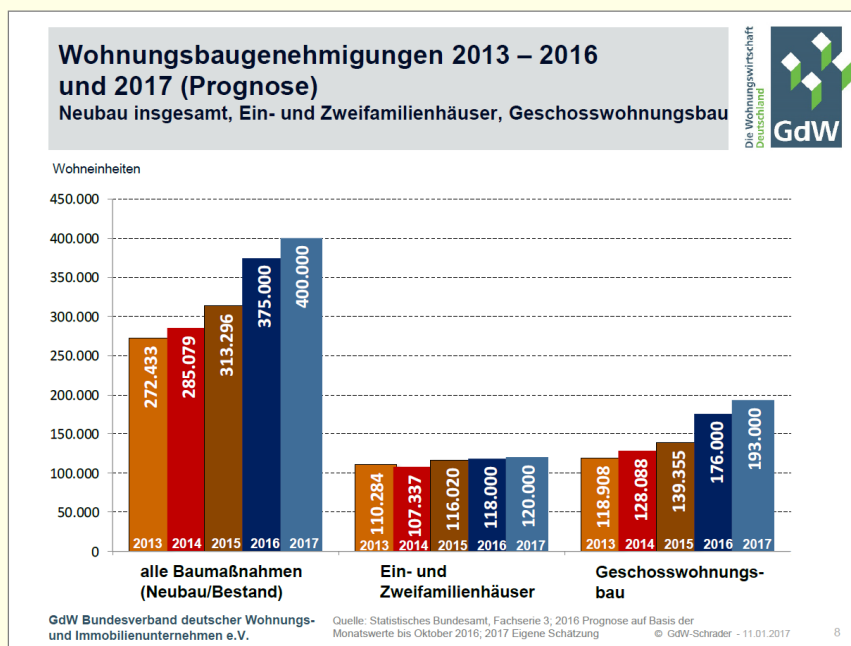
Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten. Die derzeit rückläufige Auftragsentwicklung lässt die Mehrheit der Institute vermuten, dass das Vorjahresniveau des gewerblichen Baus 2017 nicht gehalten werden kann. Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

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.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren 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 auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Im Vergleich zu 2015 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,7 % auf 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.



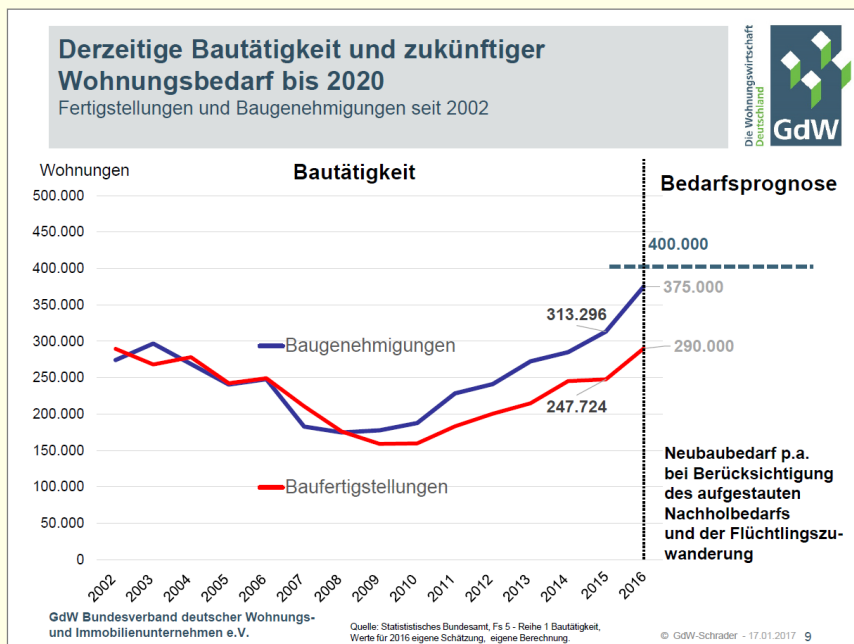
Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. 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 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

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 Mietwohnungsbaus 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. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen.



Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020–2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.



Rahmenbedingungen im Geschäftsgebiet

Entwicklung der Wohnungsmieten

Nach Angaben des LEG-Wohnungsmarktreports 2016 haben sich die Mieten weiter verteuert. Im Kreis Borken stiegen die Mieten das sechste Jahr in Folge. Wohnungsmieter sahen sich 2015 im Schnitt mit steigenden Angebotsmieten von 2014 auf 2015 in Höhe von 3,8 % konfrontiert. Im Kreis Coesfeld war der Anstieg der Angebotsmieten im oberen Preissegment (+ 2 %) deutlicher als bei den preisgünstigeren Wohnungen (+ 0,2 %). Die durchschnittlichen Steigerungen im Kreis Steinfurt machten 2,5 % aus, während im Kreis Unna die Angebotsmieten nur um 1,9 % stiegen.

Standorte unseres Wohnungsbesitzes (größer 100 Wohneinheiten) haben sich hiernach auf folgendes Niveau entwickelt:

Standort	Kaltmiete Median € / m ² / mtl.
Bocholt	6,62
Borken	5,68
Greven	6,03
Rhede	6,57
Steinfurt	5,72

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Ende 2015 hat das Statistische Landesamt IT.NRW eine aktuelle Haushaltsmodellrechnung veröffentlicht, die die mögliche Entwicklung der Privathaushalte bis zum Jahr 2040 aufzeigt. Sie berücksichtigt noch nicht den Flüchtlingszuzug, wohl aber andere neue Entwicklungen wie die hohe Zuwanderung aus dem EU-Ausland bis Ende des Jahres 2014.

Hervorzuheben ist nach dem Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank, dass – entsprechend den regional differenzierten Wanderungsmustern – die Trendwende nicht alle Regionen im gleichen Maß betrifft. Bei regional und zeitlich differenzierter Betrachtung der Zahlen (ohne Flüchtlingskomponente) zeigt sich für die Schwerpunkte unserer Immobilien folgendes Bild:

Standort	Entwicklung
Kreis Borken	Zunahme bis zu 5 %
Kreis Steinfurt	Zunahme mehr als 10 %



Dem Bericht der NRW.Bank zufolge, gehören die Kreise Borken, Coesfeld und Steinfurt zu den Regionen, in denen die neuen und alten Modellrechnungen Wachstum sehen; und zwar ohne die Entwicklung der Zuwanderung.



Geschäftsverlauf

Neubautätigkeit

Zwei Altbauten in Borken „Burloer Straße“ (Grundstücksfläche 2.430 qm) sind 2013 mit Abrisszielsetzung angekauft worden. Die Grundstücksarrondierung stellt die Weichen für eine Gesamtentwicklung des innerstädtischen Areals. Mit den bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken steht nunmehr ein zusammenhängendes Quartier von 4.696 qm für die Überplanung zur Verfügung. Baubeginn war März 2016. Auf dem Areal entstehen 39 freifinanzierte Wohnungen, die mit Kapitalmarktmitteln und Eigenkapitaleinsatz finanziert sind. Die planmäßige Fertigstellung erfolgt im Oktober 2017. Die Baukosten sind mit 5.557 T€ kalkuliert.

Auf dem Grundstück Im Großen Esch 9/11 in Borken, das im Jahr 2015 mit einer Größe von 1.469 qm erworben wurde, sind 15 Wohnungen – davon 8 öffentlich gefördert – ebenfalls in der Erbauung. Die Projektkosten belaufen sich auf ca. 1.977 T€. Baubeginn war Mai 2016. Die Fertigstellung erfolgt nach Plan im Juni 2017.

Instandhaltung und Modernisierung

Die permanente Bestandspflege unseres Immobilienbestandes steht im Fokus der Geschäftsausrichtung. Investitionen in diesem Bereich sichern die nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes.

Im Geschäftsjahr wurden in diesem Bereich Investitionen, einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten, von insgesamt 4.181,4 T€ getätigt. Das sind 37,30 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 36,11 €/m²).



Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2016 befanden sich 1.643 Wohnungen, 3 gewerbliche Einheiten sowie 2 eigene Einheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 112.108 m² im Eigentum der Gesellschaft. Von dem Gesamtbestand unterliegen 882 Wohnungen einer Preis- und Belegungsbindung. Dies entspricht einer Quote von 53,7 %.

Der überwiegende Teil des Besitzes besteht aus zwei bis vier geschossigen Häusern mit Hausgärten und Grünanlagen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 67,8 m².

Wohnungsgrößen	Anzahl	Anteil
bis 39 m ²	41	2,5%
bis 48 m ²	213	13,0%
bis 65 m ²	568	34,6%
bis 75 m ²	289	17,6%
bis 90 m ²	324	19,7%
ab 90 m ²	208	12,7%
	1.643	100,0%

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die folgenden Standorte:

Ort	Anzahl	frei- finanziert	öffentlich gefördert
Bocholt	233	76	157
Borken	709	419	290
Greven	366	141	225
Heiden	10	10	0
Horstmar	9	9	0
Isselburg	16	0	16
Laer	29	0	29
Metelen	10	0	10
Neuenkirchen	14	0	14
Raesfeld	31	9	22
Rhede	173	88	85
Saerbeck	28	9	19
Steinfurt	15	0	15
	1.643	761	882



Bei den Erlösen aus Sollmieten konnte die positive Entwicklung der Vorjahre konsequent fortgesetzt werden. Insgesamt verbesserte sich das Vorjahresergebnis von 6.917,8 T€ auf 7.013,9 T€, was im Wesentlichen auf moderate Mietanpassungen zurückzuführen ist. Im freifinanzierten Bestand wurden Anpassungen aufgrund der §§ 558 und 559 BGB durchgeführt. Im öffentlich geförderten Bestand wurden die Mieten gemäß Förderzusagen angepasst sowie Aufwendungsverzichte und Aufwendungsdarlehen abgebaut.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete der Wohnungen zum 31.12. des Geschäftsjahres lag bei 5,16 € je m² (Vorjahr: 5,10 €/m²).

Grundmiete je m ²	Anzahl	Anteil
bis 3,50 €	0	0,0%
bis 4,00 €	3	0,2%
bis 4,50 €	175	10,7%
bis 5,00 €	613	37,3%
bis 5,50 €	564	34,3%
> 5,50 €	288	17,5%
	1.643	100,0%

Im Geschäftsjahr lag die Fluktuationsquote mit 11,1 % (183 Mieterwechsel) unter dem Wert des Vorjahres von 11,5 % (190 Mieterwechsel).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2016 konnte mit 0,1 % (eine nicht vermietete Wohnung) – wie bereits im Vorjahr (0,1 %) – auf niedrigem Niveau gehalten werden.

Zum 31.12.2016 standen außerdem 34 Wohnungen leer, die aufgrund von umfassenden Großmodernisierungen nicht vermietet wurden.

Durch die Leerstände sind Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von 149,3 T€ (Vorjahr: 194,1 T€) entstanden.

Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft ist von verschiedenen Erbbaurechtsgebern mit dem Erbbauzinsinkasso beauftragt worden. Für die Betreuungstätigkeit konnte ein Erlös in Höhe von 4,0 T€ (Vorjahr: 4,0 T€) erzielt werden.



Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist durch Stabilität und Kontinuität gekennzeichnet. Das bestehende Ertragspotenzial im Wohnungsbestand leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.975,4 T€ (Vorjahr: 1.683,7 T€) erzielt werden. Dieser bleibt – abzüglich einer Dividende an unsere Mitglieder in Höhe von 4% des Geschäftsguthabens – zur kontinuierlichen Stärkung des Eigenkapitals vollständig im Unternehmen, und somit einen wichtigen Beitrag zu den geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand bildet.

Aufgeteilt auf die Geschäftsbereiche ergibt sich folgendes Bild:

Geschäftsbereiche	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.845,6	1.510,2	335,4
Betreuungstätigkeit	4,0	0,6	3,4
Sonstiger Bereich	14,7	-6,7	21,4
Finanzergebnis	60,9	-34,8	95,7
Neutraler Bereich	50,2	214,4	-164,2
Jahresüberschuss	1.975,4	1.683,7	291,7

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde durch Mietsteigerungen, die Reduzierung der Erlösschmälerungen sowie einer geringeren Zuführung zu Rückstellungen positiv beeinflusst.

Das Finanzergebnis wurde durch den Zinsaufwand (geringere Aufzinsungen) sowie durch die Zinserträge (höhere Abzinsungen von Rückstellungen) positiv beeinflusst.

Das neutrale Ergebnis wurde im Vorjahr durch Privatisierungen geprägt.



Vermögens- und Finanzlage

Die anlage- und fremdkapitalintensive Bilanz der Gesellschaft mit geordneten Deckungsverhältnissen von Vermögen und Kapital besitzt die für ein Wohnungsunternehmen typische Struktur.

Vermögens- und Finanzlage	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	102.090,7	96,5	98.864,4	95,3	3.226,3
Umlaufvermögen	3.672,7	3,5	4.908,2	4,7	-1.235,5
Gesamtvermögen	105.763,4	100,0	103.772,6	100,0	1.990,8
PASSIVA					
Eigenkapital	57.435,9	54,3	55.615,5	53,6	1.820,4
Fremdkapital (langfristig)	40.906,5	38,7	43.837,7	42,2	-2.931,2
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	7.421,0	7,0	4.319,4	4,2	3.101,6
Gesamtkapital	105.763,4	100,0	103.772,6	100,0	1.990,8

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Vermögenswerte sind durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Die Abwicklung im Bereich der langfristigen Finanzplanung ist gesichert.



Kapitalflussrechnung

Die in den einzelnen Bereichen erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschüsse haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	1.975,4	1.683,7	-291,7
Abschreibungen	2.136,1	2.098,0	-38,1
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	-204,2	-204,2
Veränderung der Rückstellungen	201,1	469,1	268,0
Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte	-8,4	-195,6	-187,2
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	42,4	80,0	37,6
Veränderung der Forderungen und andere Aktiva	43,0	131,4	88,4
Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva	-107,2	5,8	113,0
Zinsaufwendungen / Zinserträge	410,4	519,7	109,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.692,8	4.587,9	-104,9
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	0,0	319,0	319,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.362,6	-3.029,6	2.333,0
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	0,2	0,4	0,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.362,4	-2.710,2	2.652,2
Einzahlungen von Mitgliedern	36,0	39,8	3,8
Auszahlungen an Mitglieder	-47,0	-180,4	-133,4
Ausschüttungen an Mitglieder	-144,0	-149,6	-5,6
Aufnahme von Finanzkrediten	4.142,8	11.722,3	7.579,5
Planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-1.691,6	-1.619,4	72,2
Außerplanmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-2.358,2	-9.826,2	-7.468,0
Gezahlte Zinsen	-469,4	-481,0	-11,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-531,4	-494,5	172,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.201,0	1.383,2	2.584,2
Finanzmittel am Anfang der Periode	2.195,7	812,5	-1.383,2
Finanzmittel am Ende der Periode	994,7	2.195,7	1.201,0



Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum konsequenten Umgang mit den Risiken sind effiziente Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt, die permanent weiterentwickelt werden. Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Daten aus dem Bereich Vertrieb der Mietobjekte, Forderungsentwicklung, Instandhaltung etc. ebenso regelmäßig wie ein vierteljährlicher Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erstellt.

Im Rahmen unserer Portfolioanalyse werden – heruntergebrochen auf die Einzelimmobilie – jährliche Deckungsbeiträge, Objekt- und Lagequalitäten sowie die mittel- bis langfristige Instandhaltungserwartung beleuchtet. Mit jeder Einzelanalyse ist eine klare Objektstrategie verbunden, die seit Jahren Grundlage einer transparenten Geschäftspolitik – sowohl bei Modernisierungen als auch Verkäufen – ist.

Im Vordergrund des Risikomanagements steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus zunehmender Fluktuation und Leerstand. Diese globale Betrachtungsweise verdeckt allerdings, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nur sehr ungleich über die jeweiligen regionalen Teilmärkte verteilen. Nicht alle Marktsegmente und Regionen sind gleichermaßen durch Angebotsüberhang gekennzeichnet. Daher sind die Standorte differenziert und genau zu beobachten.

Auch wenn wir mit unseren vergleichsweise komfortablen Standortbedingungen eine gute Ausgangssituation für die Zukunft haben, wird die Marktentwicklung zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen zunehmend auch über den Verkauf, das Abwohnen sowie Rückbau/ Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbarem Sanierungsaufwand nachgedacht werden muss.

Chancenbericht

Wir sehen unsere Zukunftschancen, indem unsere Gesellschaft zum Qualitätsdienstleister entwickelt wird. Das durchgeführte umfangreiche Personalentwicklungskonzept – vorrangig für Mitarbeiter im Kundenkontakt – sichert die Umsetzung unseres Dienstleistungsverständnisses. Instrumente wie das eingeführte „mystery shopping“ flankieren das Risikomanagement und gewährleisten die Umsetzung der firmeninternen Leitfäden.

Die Marken- und Dienstleistungsentwicklung ist ebenso wie die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse wesentlicher Strategiebaustein. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau von miethnahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die Zukunft.

Das Modernisierungsprogramm 2010/2020 stärkt auf Produktebene unsere Marktstellung im Westmünsterland.



Prognosebericht

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr hat unsere Erwartungen übertroffen. Im Geschäftsbericht 2015 haben wir für das Jahr 2016 ein voraussichtliches Ergebnis von ca. 1.482 T€ prognostiziert. Das tatsächliche Jahresergebnis lag bei 1.975 T€.

Die Abweichung resultiert maßgeblich aus Über- bzw. Unterschreitungen der nachfolgenden GuV-Positionen: „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ (+222 T€), „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ (-80 T€), „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ (-77 T€) und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (-76 T€). Hinzu kommen Minder- bzw. Mehrausgaben bei diversen Kostenpositionen.

Auch für 2017 gehen wir von einem guten Jahresergebnis aus. Aufgrund der vorliegenden Wirtschaftsplanung erwarten wir ein voraussichtliches Ergebnis in Höhe von 1.372 T€, sowie eines Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit (nach DRS21) in Höhe von 4.648 T€.

Ausgehend von einem bereits sehr guten strukturellen Leerstandsniveau sehen wir kein umfangreiches Potenzial für eine weitere graduelle Reduzierung der Leerstände. Für das Jahr 2017 wird eine Leerstandsquote in einem Korridor von 0,3 % bis 0,6 % angestrebt.

Die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2017 wird gemäß unseren Planungen voraussichtlich zwischen 12,0 % und 13,0 % liegen.

Unter dem Blickwinkel unserer auf Langfristigkeit ausgelegten Bestandhalterstrategie haben werterhaltende bzw. werterhöhende Investitionen in unseren Wohnungsbestand einen hohen Stellenwert für uns. Wir rechnen damit, im Geschäftsjahr 2017 für die Gebäudeunterhaltung inkl. der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen einen Betrag in Höhe von 34,88 € pro m² aufzuwenden.

Borken, den 21. April 2017

Die Geschäftsführung

Uwe Schramm

Dr. Stefan Jägering



Jahresabschluss

2016

WohnBau Westmünsterland eG



Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	76.115.062,96		77.197.408,62	
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	754.010,71		778.834,80	
3. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	125.494,85		1.154.237,21	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	328.044,61		328.044,61	
5. Technische Anlagen und Maschinen	1,02		2,02	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.962,25		10.954,05	
7. Anlagen im Bau	6.524.096,95		776.404,03	
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	83.855.673,35	383.298,13	
II. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	18.232.267,27		18.232.267,27	
2. Sonstige Ausleihungen	2.184,24		2.366,26	
3. Andere Finanzanlagen	570,00	18.235.021,51	570,00	
Anlagevermögen insgesamt		102.090.694,86	98.864.387,00	
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.531.694,11		2.515.217,57	
2. Andere Vorräte	19.952,72	2.551.646,83	28.021,58	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	27.549,25		60.565,95	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.103,17		40,91	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	81.738,11	126.390,53	108.475,83	
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		994.670,29	2.195.664,53	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	260,17	
Bilanzsumme		105.763.402,51	103.772.633,54	
Treuhandvermögen		762.232,91	735.554,26	



Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.200,00		39.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>3.576.510,30</u>	3.625.710,30	<u>3.597.501,60</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.489,70 €			(5.898,40)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.632.297,48		5.432.297,48
2. Bauerneuerungsrücklage	3.478.034,45		3.478.034,45
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>44.544.952,54</u>	53.655.284,47	<u>42.913.258,14</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.975.406,11		1.683.714,10
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.820.500,00</u>	154.906,11	<u>-1.528.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		57.435.900,88	55.615.505,77
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.625.554,32	1.483.427,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.097.252,35		42.130.111,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	544.077,51		741.831,03
3. Erhaltene Anzahlungen	3.082.802,14		3.040.364,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.059,60		90.527,11
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.899,29		10.435,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.050,80		268.158,21
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.310.557,01		31.396,15
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>81.147,83</u>	46.453.846,53	<u>100.318,95</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		248.100,78	260.557,34
Bilanzsumme		105.763.402,51	103.772.633,54
Treuhandverbindlichkeiten		762.232,91	735.554,26



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.560.038,92		9.166.967,11	
b) aus Betreuungstätigkeit	3.989,57		4.023,91	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.948,96	9.607.977,45	0,00	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.476,54	217.980,10	
3. Sonstige betriebliche Erträge		400.937,06	555.270,33	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.348.798,31		-4.588.423,85	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	-4.348.798,31	-3.423,44	
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-54.055,76		-56.490,01	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-16.744,18	-70.799,94	-17.255,60	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.136.074,80	-2.098.026,72	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-791.853,36	-713.203,61	
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		32,20	33,50	
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		60.844,33	3.821,00	
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 58.997,32 €			(0,00)	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-469.329,03	-519.611,09	
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 0,00 €			-(38.698,72)	
davon an verbundene Unternehmen: -11.765,14 €			(0,00)	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8,49	9,44	
12. Ergebnis nach Steuern		2.269.403,65	1.951.671,07	
13. Sonstige Steuern		-293.997,54	-267.956,97	
14. Jahresüberschuss		1.975.406,11	1.683.714,10	
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.820.500,00	-1.528.500,00	
16. Bilanzgewinn		154.906,11	155.214,10	



Anhang

Allgemeine Angaben

Die WohnBau Westmünsterland eG hat ihren Sitz in Borken und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Coesfeld (Nr. 155).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Bestimmungen der Satzung wurden berücksichtigt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 9.218,6 T€ ergeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. In die Herstellungskosten wurden keine eigenen Verwaltungsleistungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Abschreibungssätze zugrunde:

Wohnbauten	2 %
Geschäfts- und andere Bauten	2 – 3 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 50 %

Wirtschaftsgüter, mit Anschaffungskosten unter 150 € wurden direkt im Aufwand des Geschäftsjahres erfasst. Gegenstände, deren Anschaffungskosten über 150 € lagen, wurden aktiviert und linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Ansatz der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten. Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Nebenkosten enthalten und entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet.

Die unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Brennstoffbestände wurden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Allen risikobehafteten Posten wurde durch die Bildung angemessener pauschal ermittelter Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.



Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännische Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.



Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Bei allen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen lag die Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Verbundene Unternehmen	Forderung	Verbindlichkeit	Alternativer Bilanzausweis
	€	€	
Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH			
Geschäftsbesorgung		2.932,10	Vblk. aus Lieferungen u. Leistungen
Umsatzsteuerverrechnung	6.297,79	0,00	Sonstige Vermögensgegenstände
Darlehensgewährung	0,00	2.300.000,00	Vblk. gegenüber and. Kreditgebern
	6.297,79	2.302.932,10	
Kreisbauverein GmbH			
Geschäftsbesorgung	10.784,37	0,00	Sonstige Vermögensgegenstände
Umsatzsteuerverrechnung	0,00	7.624,91	Sonstige Vblk. (davon aus Steuern)
	10.784,37	7.624,91	
WBG Kreis Steinfurt GmbH			
Umsatzsteuerverrechnung	21,01	0,00	Sonstige Vermögensgegenstände
	21,01	0,00	



Anlagespiegel	AK / HK 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.2016
	€	€	€	€	€
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.486.361,81	11.005,14	121.952,76	1.015.108,11	118.390.522,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.175.457,82				1.175.457,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.154.237,21	199,82		-1.028.942,18	125.494,85
Grundstück mit Erbbaurechten Dritter	328.044,61				328.044,61
Technische Anlagen und Maschinen	5.150,12		1.586,55		3.563,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.986,23	800,00	1.994,03		39.792,20
Anlagen im Bau	776.404,03	5.065.142,57		682.550,35	6.524.096,95
Bauvorbereitungskosten	383.298,13	285.418,15		-668.716,28	0,00
Sachanlagen insgesamt	121.349.939,96	5.362.565,68	125.533,34	0,00	126.586.972,30
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.232.267,27				18.232.267,27
Beteiligungen	2.366,26		182,02		2.184,24
Andere Finanzanlagen	570,00				570,00
Finanzanlagen insgesamt	18.235.203,53	0,00	182,02	0,00	18.235.021,51
Anlagevermögen insgesamt	139.585.143,49	5.362.565,68	125.715,36	0,00	144.821.993,81



Anlagespiegel	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2016	Zugänge	Änderungen i. Z. m. Abgängen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.288.953,19	2.108.458,91	121.952,76	42.275.459,34	76.115.062,96	77.197.408,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	396.623,02	24.824,09		421.447,11	754.010,71	778.834,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten					125.494,85	1.154.237,21
Grundstück mit Erbbaurechten Dritter					328.044,61	328.044,61
Technische Anlagen und Maschinen	5.148,10		1.585,55	3.562,55	1,02	2,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.032,18	2.791,80	1.994,03	30.829,95	8.962,25	10.954,05
Anlagen im Bau					6.524.096,95	776.404,03
Bauvorbereitungskosten					0,00	383.298,13
Sachanlagen insgesamt	40.720.756,49	2.136.074,80	125.532,34	42.731.298,95	83.855.673,35	80.629.183,47
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen					18.232.267,27	18.232.267,27
Beteiligungen					2.184,24	2.366,26
Andere Finanzanlagen					570,00	570,00
Finanzanlagen insgesamt	0,00	0,00	0,00	0,00	18.235.021,51	18.235.203,53
Anlagevermögen insgesamt	40.720.756,49	2.136.074,80	125.532,34	42.731.298,95	102.090.694,86	98.864.387,00



In den sonstigen Vermögensgegenständen und den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Rücklagenspiegel	Stand am 01.01.2016	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2015	Vorwegzu- weisung aus dem Jahres- überschuss 2016	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.432.297,48		200.000,00	5.632.297,48
Bauerneuerungsrücklage	3.478.034,45			3.478.034,45
Andere Ergebnisrücklagen	42.913.258,14	11.194,40	1.620.500,00	44.544.952,54
	51.823.590,07	11.194,40	1.820.500,00	53.655.284,47

Für folgende Sachverhalte wurden Rückstellungen gebildet:

Rückstellungsspiegel	Stand am 01.01.2016	Zuführung	Abzinsung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
Sanierung Schmutzwasserleitung	865.797,71	66.753,93	58.997,32			873.554,32
Schönheitsreparaturen	565.500,00					565.500,00
Unterl. Instandh. (3. Monate)	8.629,37	142.000,00		8.500,23	129,14	142.000,00
Jahresabschlussprüfung	33.000,00	34.000,00		31.081,25	1.918,75	34.000,00
Prüfungskosten Konzern	7.000,00	7.200,00		7.000,00		7.200,00
Steuerberatung	3.500,00	3.300,00		3.217,76	282,24	3.300,00
	1.483.427,08	253.253,93	58.997,32	49.799,24	2.330,13	1.625.554,32

Im Geschäftsjahr 2016 wurde bei der langfristigen Rückstellung für die Sanierung der Schmutzwasserleitungen eine Kostensteigerung in Höhe von 2 % (Vorjahr: 1 %) angesetzt. Durch die Bewertungsänderung ergibt sich ein Zuführungsbetrag in Höhe von 66,8 T€.



Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(42.130.111,85) 40.097.252,35	(1.691.950,58) 1.693.281,95	(40.438.161,27) 38.403.970,40	(5.554.492,31) 4.788.055,96	(34.883.668,96) 33.615.914,44	(42.092.369,34) 40.070.904,43	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(741.831,03) 544.077,51	(57.824,84) 32.721,05	(684.006,19) 511.356,46	(77.822,33) 64.767,01	(606.183,86) 446.589,45	(349.833,68) 269.846,13	GPR GPR
Erhalten Anzahlungen	(3.040.364,21) 3.082.802,14	(2.981.697,30) 3.024.135,23	(58.666,91) 58.666,91	(0,00) 0,00	(58.666,91) 58.666,91	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(90.527,11) 87.059,60	(90.527,11) 87.059,60	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(10.435,84) 11.899,29	(10.435,84) 11.899,29	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(268.158,21) 239.050,80	(268.158,21) 239.050,80	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(31.396,15) 2.310.557,01	(31.396,15) 2.310.557,01	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(100.318,95) 81.147,83	(100.318,95) 81.147,83	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
	(46.413.143,35) 46.453.846,53	(5.232.308,98) 7.479.852,76	(41.180.834,37) 38.973.993,77	(5.632.314,64) 4.852.822,97	(35.548.519,73) 34.121.170,80	(42.442.203,02) 40.340.750,56	

*) GPR = Grundpfandrecht

Vorjahreszahlen in Klammern



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	2016	2015
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten	7.013,9	6.917,8
Erlösschmälerungen (Mieten)	-149,4	-194,1
Gebühren und Umlagen	2.673,0	2.438,9
Sonstiges	22,5	4,4
	9.560,0	9.167,0
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	0,0	204,2
Auflösung von Rückstellungen	2,3	0,6
Versicherungserstattungen	110,5	122,8
Außergewöhnliche Erträge	0,0	0,0
Sonstiges	288,1	227,7
	400,9	555,3
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	2.415,4	2.419,9
Instandhaltungskosten	1.881,9	2.110,9
Erbbauzinsen	43,7	43,6
Sonstiges	7,8	14,0
	4.348,8	4.588,4

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

Die sonstigen Steuern umfassen im Wesentlichen die Grundsteuern des Mietshausbesitzes.



Sonstige Angaben

Mit Wirkung zum 01. Januar 2008 hat das Mutterunternehmen „WohnBau Westmünsterland eG“ eine Ausfallbürgschaft zu Gunsten der Kommunale Versorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw) im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Lüdinghausen (KSG) übernommen. Die KSG ist Mitglied der kwv. Diese Bürgschaft wird bei Beendigung der Mitgliedschaft der KSG in der kwv für die Ausgleichsbeträge eintreten.

Finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen von Bedeutung sind, waren am Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Die WohnBau Westmünsterland eG besitzt zum Bilanzstichtag Kapitalanteile in Höhe von 1.299,8 T€ (94,46 %) an der Kreisbauverein GmbH, Im Piepershagen 29, 46325 Borken. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt 41.853,2 T€ (Vorjahr: 39.801,0 T€). Dies entspricht einer EK-Quote von 53,15 % (Vorjahr: 56,83 %). Für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss i. H. v. 2.052,2 T€ (Vorjahr: 1966,8 T€) erreicht.

Die WohnBau Westmünsterland eG besitzt zum Bilanzstichtag Kapitalanteile in Höhe von 310 T€ (100,00 %) an der Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH, Im Piepershagen 29, 46325 Borken. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt 7.620,7 T€ (Vorjahr: 7.423,4 T€). Dies entspricht einer EK-Quote von 42,50 % (Vorjahr: 52,21 %). Für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss i. H. v. 197,3 T€ (Vorjahr: 199,2 T€) erreicht.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	0	0
Technische Mitarbeiter	0	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	0
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	0	19
	0	19



Die Mitgliederzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2016	2.678	18.019
Zugang	174	183
Abgang	216	290
Stand 31.12.2016	2.636	17.912

Zuständiger Prüfungsverband der Gesellschaft ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Das vom Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 36,5 T€. Davon entfallen 33,1 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, 3,0 T€ auf Steuerberatungsleistungen und 0,4 T€ auf sonstige Leistungen.

Dieser Einzelabschluss ist Bestandteil des Konsolidierungskreises des Konzernabschlusses der Konzernmutter WohnBau Westmünsterland eG (Sitz: Im Piepershagen 29, 46325 Borken).

Mitglieder der Geschäftsführung sind Uwe Schramm (Vorsitzender) und Dr. Stefan Jägering. Beide Geschäftsführer sind hauptamtlich tätig.



Der Aufsichtsrat der WohnBau Westmünsterland eG setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mitglieder des Aufsichtsrates

Paul Klein-Schmeink	Vorsitzender bis 03.06.2016	Verwaltungsleiter i.R. - im Aufsichtsrat bis 03.06.2016
Dr. Dieter Abels	stv. Vorsitzender	Geschäftsführer i. R.
Richard Borgmann		Bürgermeister
Hein-Bernd Buss		Sparkassenvorstand
Johannes Fooke		Geschäftsführer
Anja Gerdes		Chefarztsekretärin
Christina Hoff's		Rechtsanwältin - im Aufsichtsrat ab 03.06.2016
Karl-Heiz Holtwisch		Bürgermeister a. D. (verstorben am 27.01.2017)
Dr. Ansgar Hörster	Vorsitzender ab 26.09.2016	Kreisdirektor
Heinrich-Georg Krumme		Sparkassenvorstand
Rolf Lührmann		Bürgermeister a. D.
Dr. Christian Schulze Pellengahr		Landrat - im Aufsichtsrat ab 03.06.2016
Konrad Püning		Landrat a.D. - im Aufsichtsrat bis 03.06.2016
Dr. Kai Zwicker		Landrat

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichtserstattung nicht ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.975.406,11 €, im Rahmen der Vorwegzuweisung, einen Betrag von 200.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.620.500,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 154.906,11 € eine Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2016 auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Borken, 22. April 2017

Die Geschäftsführung

Uwe Schramm

Dr. Stefan Jägering