

Wohn + Stadtbau Münster
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Entgeltlich erworbene Software		133.947,51	237.174,51
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.859.713,53		252.388.900,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.104.515,83		54.127.358,23
3. Grundstücke ohne Bauten	26.945.741,16		25.085.674,69
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90		1.775.569,38
5. Technische Anlagen und Maschinen	484.113,51		544.041,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.221,06		470.159,06
7. Anlagen im Bau	35.255.504,99		13.899.529,93
8. Bauvorbereitungskosten	7.019.844,16		5.393.245,82
		<u>390.820.977,14</u>	<u>353.684.478,66</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	53.150,76		78.948,77
		<u>3.653.150,76</u>	<u>3.678.948,77</u>
		<u>394.608.075,41</u>	<u>357.600.601,94</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.012.475,39		2.412.235,40
2. Bauvorbereitungskosten	1.307.025,15		595.517,39
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.630.815,23		4.274.425,11
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
5. Unfertige Leistungen	14.240.670,41		12.920.336,99
6. Andere Vorräte	3.339,37		6.131,30
		<u>20.194.327,55</u>	<u>20.208.648,19</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	107.807,99		107.202,90
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.715.358,35		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.238,25		148.162,46
4. Forderungen gegenüber Gesellschafter	499.725,46		5.258.788,27
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.505.735,15		3.299.734,30
		<u>3.955.865,20</u>	<u>8.813.887,93</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.050.478,77	11.082.001,79
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	573.803,71		430.950,86
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	130.328,58		4.367,67
		<u>704.132,29</u>	<u>435.318,53</u>
		<u>428.512.879,22</u>	<u>398.140.458,38</u>

PASSIVA

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Vorjahr Euro</u>
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		7.000.000,00	7.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		17.031.706,17	13.171.706,17
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	<u>66.400.000,00</u>		<u>58.700.000,00</u>
		<u>79.717.826,70</u>	<u>72.017.826,70</u>
IV. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Gewinnvortrag	7.706.440,66		7.431.964,58
2. Jahresüberschuss	8.688.903,99		8.174.476,08
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-7.700.000,00		-7.400.000,00
4. Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	0,00		-500.000,00
Summe Bilanzgewinn		<u>8.695.344,65</u>	<u>7.706.440,66</u>
Summe Eigenkapital		<u>112.444.877,52</u>	<u>99.895.973,53</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.179.609,00		1.151.563,00
2. Steuerrückstellungen	1.474.000,00		99.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>2.447.929,47</u>		<u>2.164.217,52</u>
		<u>5.101.538,47</u>	<u>3.414.780,52</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.930.851,28		183.345.689,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	75.950.826,57		77.740.607,85
3. Erhaltene Anzahlungen	16.188.977,98		16.066.042,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.330.818,14		5.070.855,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.297.261,88		2.162.123,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>185.126,16</u>		<u>131.948,39</u>
davon aus Steuern:	92.097,99 EUR	<u>299.883.862,01</u>	<u>284.517.267,45</u>
(Vorjahr:	81.640,76 EUR)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		11.082.601,22	10.312.436,88
		<u>428.512.879,22</u>	<u>398.140.458,38</u>

Wohn + Stadtbau Münster

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.849.321,95		46.874.297,59
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.967.927,90		494.450,00
c) aus Betreuungstätigkeit	897.661,07		900.129,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>112.826,00</u>	59.827.736,92	115.082,14
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-60.676,65	4.449.392,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.128.206,52	1.715.378,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		795.851,99	1.292.288,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.673.543,30		18.704.598,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.315.488,34		3.570.074,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>96.594,81</u>	27.085.626,45	412.814,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.135.333,81		5.090.859,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.470.252,86		1.427.363,22
davon für Altersversorgung: 436.035,63 EUR (Vorjahr: 440.060,65 EUR)		6.605.586,67	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.770.197,31	9.130.810,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.492.433,46	2.819.200,81
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		125.393,76	146.559,68
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.431,68	11.472,24
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		435,63	11.359,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.513.670,36	3.539.439,00
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 26.194,00 EUR (Vorjahr: 29.189,00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.359.865,60	11.315.249,52
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.614.270,09	3.111.841,76
14. Ergebnis nach Steuern		8.745.595,51	8.203.407,76
15. Sonstige Steuern		56.691,52	28.931,68
16. Jahresüberschuss		8.688.903,99	8.174.476,08
17. Gewinnvortrag		7.706.440,66	7.431.964,58
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in die Gewinnrücklagen		-7.700.000,00	-7.400.000,00
19. Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		0,00	-500.000,00
20. Bilanzgewinn		8.695.344,65	7.706.440,66

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Münster

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2021

A. Allgemeine Angaben

Das Unternehmen führt die Firma „Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH“ und wird im Handelsregister B des Amtsgerichtes Münster unter der Nummer HRB 53 geführt.

Geschäftsansässig ist das Unternehmen in der Steinfurter Straße 60 in 48149 Münster.

Die Kapitalgesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB auf.

Der Jahresabschluss wurde nach den aktuellen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren und entspricht der Verordnung über die Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 16. Oktober 2021).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten. Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgt über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend den steuerlichen Regelsätzen. Fremdkapitalzinsen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten. Erhaltene Zuschüsse sind von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt worden.

Die Abschreibungen werden bei Wohngebäuden seit Eintritt in die Steuerpflicht grundsätzlich mit 2,0 % bzw. 2,5 % der historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich Nachaktivierungen bemessen, soweit nicht von der Möglichkeit der erhöhten und der degressiven Abschreibung nach den Vorschriften des EStG Gebrauch gemacht wird.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit den steuerlich zulässigen Sätzen über 20 bis 50 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über eine Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren linear abgeschrieben. Die im Jahr 2021 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter werden bis zu einem Betrag von netto € 800,00 voll abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt.

Der Ansatz der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen.

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

Die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet.

Die Posten des Eigenkapitals sind zum Nennwert bewertet.

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

Die Pensionsrückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,86 % (31. Dezember 2020: 2,30 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Rententrend von 2,0 % zugrunde gelegt.

Die langfristigen sonstigen Rückstellungen wurden mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der letzten sieben Jahre abgezinst. Die Zinssätze lagen zwischen 0,38 % und 0,58 %.

Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren (1,35 %; Vorjahr 1,60 %) beträgt € 67.069. Der Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Passive latente Steuern aus der in der Steuerbilanz gebildeten § 6b EStG-Rücklage wurden mit aktiven latenten Steuern aus dem Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ verrechnet. Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit der Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 und § 7 i EStG Gebrauch gemacht. Die Minderabschreibungen gegenüber den linearen Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr T€ 94. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

Anlagenitter

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte 31.12.2021
	01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2021	in früheren Jahren	im Geschäftsjahr	Abgang	insgesamt	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Software	1.269.851,76	19.344,96	0,00	0,00	1.289.196,72	1.032.677,25	122.571,96	0,00	1.155.249,21	133.947,51
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.269.851,76	19.344,96	0,00	0,00	1.289.196,72	1.032.677,25	122.571,96	0,00	1.155.249,21	133.947,51
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.717.081,72	1.284.044,54	0,00	16.314.379,72	430.315.505,98	160.328.181,68	7.127.610,77	0,00	167.455.792,45	262.859.713,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.134.031,74	32.917,41	0,00	4.279.429,30	82.446.378,45	24.006.673,51	2.335.189,11	0,00	26.341.862,62	56.104.515,83
3. Grundstücke ohne Bauten	25.085.674,69	4.156.697,29	0,00	-2.296.630,82	26.945.741,16	0,00	0,00	0,00	0,00	26.945.741,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.775.569,38	0,00	36.246,48	0,00	1.739.322,90	0,00	0,00	0,00	0,00	1.739.322,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.359.938,16	0,00	0,00	0,00	1.359.938,16	815.896,65	59.928,00	0,00	875.824,65	484.113,51
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.975.490,77	68.552,47	26.136,75	0,00	2.017.906,49	1.505.331,71	124.897,47	24.543,75	1.605.685,43	412.221,06
7. Anlagen im Bau	13.899.529,93	37.305.324,96	0,00	-15.949.349,90	35.255.504,99	0,00	0,00	0,00	0,00	35.255.504,99
8. Bauvorbereitungskosten	5.393.245,82	3.974.426,64	0,00	-2.347.828,30	7.019.844,16	0,00	0,00	0,00	0,00	7.019.844,16
Sachanlagen insgesamt	540.340.562,21	46.821.963,31	62.383,23	0,00	587.100.142,29	186.656.083,55	9.647.625,35	24.543,75	196.279.165,15	390.820.977,14
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	278.848,04	520,28	26.318,29	0,00	253.050,03	199.899,27	0,00	0,00	199.899,27	53.150,76
Finanzanlagen insgesamt	3.878.848,04	520,28	26.318,29	0,00	3.853.050,03	199.899,27	0,00	0,00	199.899,27	3.653.150,76
Anlagevermögen insgesamt	545.489.262,01	46.841.828,55	88.701,52	0,00	592.242.389,04	187.888.660,07	9.770.197,31	24.543,75	197.634.313,63	394.608.075,41

2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 13.710 (T€ 12.400) und Erschließungskosten in Höhe von T€ 531 (T€ 520). Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 12.976 (T€ 12.979) gegenüber. Für die Erschließungskosten wurden keine Anzahlungen geleistet.
3. Die Posten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegenüber Gesellschafter setzt sich aus der Forderung aus dem Cash-Pooling der Stadt Münster (T€ 499; Vorjahr T€ 5.243) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1; Vorjahr T€ 15) zusammen.
4. In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Die Kapitalrücklage erhöhte sich aufgrund einer Grundstückseinlage der Gesellschafterin um T€ 3.860.
6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 1.037), Gewährleistungen (T€ 97), unterlassene Instandhaltung (T€ 370), Heiz- und Betriebskosten (T€ 416) und Personalverpflichtungen (T€ 350).
7. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 430) und erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 10.645) ausgewiesen.

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

Verbindlichkeitspiegel

31.12.2021

	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.930.851,28 (183.345.689,69)	5.664.344,07 (8.219.381,18)	193.266.507,21 (175.126.308,51)	169.613.397,64 (154.810.192,60)	198.930.647,63 (183.345.501,03)	(GPR* + BÜ**) (GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	75.950.826,57 (77.740.607,85)	2.486.904,77 (2.702.529,26)	73.463.921,80 (75.038.078,59)	63.449.038,22 (65.201.360,44)	65.941.191,46 (48.802.722,52)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	16.188.977,98 (16.066.042,85)	16.188.977,98 (16.066.042,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.330.818,14 (5.070.855,54)	5.330.818,14 (5.070.855,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.297.261,88 (2.162.123,13)	3.297.261,88 (2.162.123,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	185.126,16 (131.948,39)	185.126,16 (131.948,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	299.883.862,01 (284.517.267,45)	33.153.433,00 (34.352.880,35)	266.730.429,01 (250.164.387,10)	233.062.435,86 (220.011.553,04)	264.871.839,09 (232.148.223,55)	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 175 und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von T€ 4 enthalten.
3. In dem Posten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.218 (T€ 1.260) enthalten.
4. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 35 für in der Vergangenheit übertragene Grundstücke und Eigentumswohnungen ausgewiesen, für die im Vorjahr keine Rückstellungen gebildet wurden.
5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen von T€ 56 und Einstellungen in die Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen von T€ 1 enthalten.
6. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 67 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 14.545. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die noch nicht abgerechnete Eigentumsmaßnahme An der Hiltruper Baumschule (T€ 7.545) sowie Grundschulden für die Absicherung von Darlehen an die Wohnungseigentümergeinschaft „Middelkamp/Bonnenkamp“ (T€ 7.000), an der das Tochterunternehmen WGL mit 68,75% beteiligt ist. Risiken einer Inanspruchnahme sind nicht erkennbar.
2. Das Honorar des Jahresabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 beträgt netto T€ 42 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen und netto T€ 3 für die Prüfung nach MaBV.
3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Büromaschinen und EDV. Hieraus entstehen ab 2022 Aufwendungen in Höhe von T€ 171,8 p.a.
4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 97.449. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 104.097 gegenüber.
5. Folgende Bilanzposten enthalten nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	28.937.885,33
	(€	28.123.907,79)

Die Zinsaufwendungen enthalten € 495.437,38 (€ 408.353,27), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2021 von T€ 3.495 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 125 ab.
7. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers im Jahre 2021 beliefen sich auf T€ 192. Die private Nutzung des Dienstwagens stellt darüber hinaus einen geldwerten Vorteil in Höhe von T€ 4 dar. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betragen T€ 64. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.180.
8. Im Geschäftsjahr 2021 sind durchschnittlich 89 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 89), davon

Kaufmännische Mitarbeiter ¹ :	50
Technische Mitarbeiter:	24
Gewerbliche Mitarbeiter:	15

Weiterhin befanden sich 2021 durchschnittlich 9 Auszubildende in einem Beschäftigungsverhältnis.

E. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohn + Stadtbau, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

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

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 8.600.000 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den Rest von € 95.344,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

G. Mitglieder der Geschäftsführung

Herr Stefan Wismann (seit 01.04.2022)
Herr Dr. Christian Jaeger (bis 31.03.2022)

H. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Als Arbeitnehmervertreter: Arndt Heckmann (kfm. Angestellter)

Folgende Mitglieder und deren Vertreter des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder ausgezahlt:

Herr Thomas Marczinkowski	706,80 €
Herr Horst Karl Beitelhoff	186,00 €
Herr Michael Dauskart	223,20 €
Frau Sigrid Kioschus (Vertreter)	37,20 €
Herr Marcus Bielefeld (Vertreter)	37,20 €

Münster, 11.05.2022

Stefan Wismann

