

**Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Entgeltlich erworbene Software		49.158,51	133.947,51
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	330.048.828,98		262.859.713,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.860.466,72		56.104.515,83
3. Grundstücke ohne Bauten	27.141.402,59		26.945.741,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90		1.739.322,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	424.185,51		484.113,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.285,08		412.221,06
7. Anlagen im Bau	57.479.436,88		35.255.504,99
8. Bauvorbereitungskosten	3.101.061,97		7.019.844,16
		<u>480.222.990,63</u>	<u>390.820.977,14</u>
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00		3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	25.760,23		53.150,76
		<u>3.625.760,23</u>	<u>3.653.150,76</u>
		<u>483.897.909,37</u>	<u>394.608.075,41</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten	980.450,54		2.012.475,39
2. Bauvorbereitungskosten	437.931,00		1.307.025,15
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.953.078,90		2.630.815,23
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	2,00		2,00
5. Unfertige Leistungen	13.410.670,60		14.240.670,41
6. Andere Vorräte	6.259,92		3.339,37
		<u>21.788.392,96</u>	<u>20.194.327,55</u>
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	141.035,23		107.807,99
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.715.358,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.453,68		127.238,25
4. Forderungen gegen Gesellschafter	456.784,72		499.725,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.143.341,36		1.505.735,15
		<u>2.883.614,99</u>	<u>3.955.865,20</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.102.694,93	9.050.478,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	656.978,14		573.803,71
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.936,45		130.328,58
		<u>661.914,59</u>	<u>704.132,29</u>
		<u>526.334.526,84</u>	<u>428.512.879,22</u>

PASSIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		7.000.000,00	7.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		21.997.402,75	17.031.706,17
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	75.000.000,00		66.400.000,00
		<u>88.317.826,70</u>	<u>79.717.826,70</u>
IV. <u>Gewinnvortrag</u>		95.344,65	6.440,66
V. <u>Jahresüberschuss</u>		4.758.542,80	8.688.903,99
Summe Eigenkapital		<u>122.169.116,90</u>	<u>112.444.877,52</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.172.627,00		1.179.609,00
2. Steuerrückstellungen	1.375.000,00		1.474.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.108.222,96		2.447.929,47
		<u>4.655.849,96</u>	<u>5.101.538,47</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.123.643,45		198.930.851,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.463.921,80		75.950.826,57
3. Erhaltene Anzahlungen	14.371.622,73		16.188.977,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.867.830,94		5.330.818,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.148.663,93		3.297.261,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	230.513,32		185.126,16
davon aus Steuern:	94.417,62 EUR		387.206.196,17
(Vorjahr:	92.097,99 EUR)		<u>299.883.862,01</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		12.303.363,81	11.082.601,22
		<u>526.334.526,84</u>	<u>428.512.879,22</u>

Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.733.322,02		48.849.321,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.019.864,57		9.967.927,90
c) aus Betreuungstätigkeit	1.048.212,15		897.661,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.980,22	56.915.378,96	112.826,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.587.409,92	-60.676,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		911.752,65	1.128.206,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		789.627,00	795.851,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.955.509,63		21.673.543,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.720.167,94		5.315.488,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.337,31	29.683.014,88	96.594,81
		30.521.153,65	34.605.492,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.105.383,69		5.135.333,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.523.856,85		1.470.252,86
davon für Altersversorgung: 455.801,25 EUR (Vorjahr: 436.035,63 EUR)		6.629.240,54	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.282.958,39	9.770.197,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.297.599,35	2.492.433,46
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		142.453,68	125.393,76
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.348,64	10.431,68
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		429,60	435,63
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.640.488,85	3.513.670,36
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 21.490,00 EUR (Vorjahr: 26.194,00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.823.098,44	12.359.865,60
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.048.258,73	3.614.270,09
14. Ergebnis nach Steuern		4.774.839,71	8.745.595,51
15. Sonstige Steuern		16.296,91	56.691,52
16. Jahresüberschuss		4.758.542,80	8.688.903,99

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Münster

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO).

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 Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen. Diese umfassen gemäß § 255 (2) HGB neben den Fertigungseinzelkosten (Personalkosten) auch angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

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 2022 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. Diese umfassen gemäß § 255 (2) HGB neben den Fertigungseinzelkosten (Personalkosten) auch angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

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 1,79 % (31. Dezember 2021: 1,86 %) 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 0,43 % und 0,75 %.

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 (1,45 %; Vorjahr 1,35 %) beträgt € 42.327. 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:

Anlagenkriter	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung (*)	31.12.2022	in früheren Jahren	im Geschäftsjahr	Abgang	Umbuchung	insgesamt	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Software	1.289.196,72	15.539,11	0,00	0,00	1.304.735,83	1.155.249,21	100.328,11	0,00	0,00	1.255.577,32	49.158,51	133.947,51
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.289.196,72	15.539,11	0,00	0,00	1.304.735,83	1.155.249,21	100.328,11	0,00	0,00	1.255.577,32	49.158,51	133.947,51
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Grundstücke/gleiche Rechte mit Wohnbauten	430.315.505,98	3.628.208,99	0,00	71.119.343,00	505.063.057,97	167.455.792,45	7.628.207,82	0,00	-69.771,28	175.014.228,99	330.048.828,98	262.859.713,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.446.378,45	46.106,73	0,00	6.080.421,75	88.572.906,93	26.341.862,62	2.300.806,31	0,00	69.771,28	28.712.440,21	59.860.466,72	56.104.515,83
3. Grundstücke ohne Bauten	26.945.741,16	6.629.133,77	0,00	-6.433.472,34	27.141.402,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.141.402,59	26.945.741,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90	0,00	0,00	0,00	1.739.322,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.739.322,90	1.739.322,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.359.938,16	0,00	0,00	0,00	1.359.938,16	875.824,65	59.928,00	0,00	0,00	935.752,65	424.185,51	484.113,51
6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.017.906,49	113.542,41	0,00	0,00	2.131.448,90	1.605.685,43	97.478,39	0,00	0,00	1.703.163,82	428.285,08	412.221,06
7. Anlagen im Bau	35.255.504,99	82.514.273,88	3.188,34	-60.287.153,65	57.479.436,88	0,00	3.188,34	3.188,34	0,00	0,00	57.479.436,88	35.255.504,99
8. Bauvorbereitungskosten	7.019.844,16	6.729.809,24	93.021,42	-10.555.570,01	3.101.061,97	0,00	93.021,42	93.021,42	0,00	0,00	3.101.061,97	7.019.844,16
Sachanlagen insgesamt	587.100.142,29	99.661.075,02	96.209,76	-76.431,25	686.588.576,30	196.279.165,15	10.182.630,28	96.209,76	0,00	206.365.585,67	480.222.990,63	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	0,00	3.600.000,00	3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	253.050,03	0,00	27.390,53	0,00	225.659,50	199.899,27	0,00	0,00	0,00	199.899,27	25.760,23	53.150,76
Finanzanlagen insgesamt	3.853.050,03	0,00	27.390,53	0,00	3.825.659,50	199.899,27	0,00	0,00	0,00	199.899,27	3.625.760,23	3.653.150,76
Anlagevermögen insgesamt	592.242.389,04	99.676.614,13	123.600,29	-76.431,25	691.718.971,63	197.634.313,63	10.282.958,39	96.209,76	0,00	207.821.062,26	483.897.909,37	394.608.075,41

* Nicht ausgeglichene Umbuchungen resultieren aus Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen.

2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 13.410 (T€ 13.710). Die Erschließungskosten in Höhe von T€ 531 aus dem Vorjahr wurden durch Umbuchungen in Höhe von T€ 458 gemindert und in Höhe von T€ 73 wertberichtigt. Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 14.372 (T€ 12.976) gegenüber.
3. Die Posten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegen Gesellschafter setzt sich aus der Forderung aus dem Cash-Pooling der Stadt Münster (T€ 403; Vorjahr T€ 499) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 54; Vorjahr T€ 1) 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€ 5.000 und verminderte sich aufgrund einer Wertkorrektur des Einlagewertes eines Grundstücks, das im Vorjahr eingelegt wurde, nach Rückbaukosten um T€ 34.
6. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden T€ 8.600 in die andere Gewinnrücklagen eingestellt.
7. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 856), für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 507), für Personalverpflichtungen (T€ 285), für Heiz- und Betriebskosten (T€ 172) und für Gewährleistungen (T€ 71).
8. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 424) und erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 11.871) ausgewiesen.

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

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
31.12.2022						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.123.643,45 (198.930.851,28)	16.155.308,31 (5.664.344,07)	258.968.335,14 (193.266.507,21)	229.857.750,71 (169.613.397,64)	275.122.184,24 (198.930.851,28)	(GPR* + BÜ**) (GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.463.921,80 (75.950.826,57)	2.439.575,39 (2.486.904,77)	71.024.346,41 (73.463.921,80)	60.667.617,32 (63.449.038,22)	63.749.116,29 (65.941.191,46)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	14.371.622,73 (16.188.977,98)	14.371.622,73 (16.188.977,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.867.830,94 (5.330.818,14)	5.867.830,94 (5.330.818,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.148.663,93 (3.297.261,88)	18.148.663,93 (3.297.261,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	230.513,32 (185.126,16)	230.513,32 (185.126,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	387.206.196,17 (299.883.862,01)	57.213.514,62 (33.153.433,00)	329.992.681,55 (266.730.429,01)	290.525.368,03 (233.062.435,86)	338.871.300,53 (264.872.042,74)	

* 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€ 285, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten nach einem mit Vergleich beigelegtem Rechtsstreit in Höhe von T€ 80 und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von T€ 8 enthalten.
3. In dem Posten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.297 (T€ 1.218) enthalten.
4. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 52 für in der Vergangenheit übertragene Grundstücke und Eigentumswohnungen ausgewiesen, für die in den Vorjahren keine Rückstellungen gebildet wurden. Die ausgewiesenen Abschreibungen von T€ 82 resultieren aus der Zuordnung von periodenfremden Erschließungskosten an bereits verkauften Eigentumswohnungen.
5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen von T€ 160 und Einstellungen in die Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen von T€ 62 enthalten.
6. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 243 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 6.895. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die Eigentumsmaßnahme „An der Hiltruper Baumschule“ bei denen die Eigentumsumschreibung auf die Erwerber noch nicht stattgefunden hat (T€ 825) sowie Grundschulden für die Absicherung von Darlehen an die Wohnungseigentümergeinschaft „Middelkamp/Bonnenkamp“ (T€ 6.070), an der das Tochterunternehmen WGL mit 68,75 % beteiligt ist. Risiken einer Inanspruchnahme sind nicht erkennbar.
2. Das Honorar des Jahresabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 beträgt netto T€ 44 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen, netto T€ 3 für die Prüfung nach MaBV, netto T€ 3 für die Prüfung NKF-Gesamtabschluss sowie netto T€ 4 für die Trennungsrechnung.
3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Fahrräder, Büromaschinen und EDV. Hieraus entstehen ab 2023 Aufwendungen in Höhe von T€ 282 p.a.
4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene, aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 60.761. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 63.473 gegenüber.

5. Folgende Bilanzposten enthalten nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	27.295.837,04
	(€	28.123.907,79)

Die Zinsaufwendungen enthalten € 481.344,17 (€ 495.437,38), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2022 von T€ 3.495 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 142 ab.
7. Im Berichtsjahr fand ein Geschäftsführerwechsel statt. Der bis zum 31.03.2022 amtierende Geschäftsführer bezog ein Geschäftsführergehalt von T€ 63. Die Gesamtbezüge des ab dem 01.04.2022 amtierenden Geschäftsführers beliefen sich auf T€ 123. Die private Nutzung des Dienstwagens stellt darüber hinaus einen geldwerten Vorteil in Höhe von T€ 5,4 dar. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betragen T€ 66. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.173.
8. Im Geschäftsjahr 2022 sind durchschnittlich 90 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 89), davon

Kaufmännische Mitarbeiter ¹ :	62
Technische Mitarbeiter:	23
Gewerbliche Mitarbeiter:	14

Weiterhin befanden sich 2022 durchschnittlich 7 Auszubildende in einem Beschäftigungsverhältnis.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, lagen nicht vor.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 4.758.542,80 und den Gewinnvortrag in Höhe von € 95.344,65 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

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.

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:

Frau Rietenberg	3.640,00
Herr Marczinkowski	1.300,80
Herr Mayweg	780,00
Herr Bruns	780,00
Frau Vogelberg	780,00
Herr Dauskardt	780,00
Frau Geuking	780,00
Frau Kremer	520,00
Herr Bloch	520,00
Frau Liekefedt	520,00
Herr Beitelhoff	520,00
Frau Kirsch	260,00
Frau Bürger	260,00

Münster, 31.03.2023


Stefan Wismann