

Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Entgeltlich erworbene Software		18.889,00	49.158,51
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	398.966.949,06		330.048.828,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.730.497,75		59.860.466,72
3. Grundstücke ohne Bauten	12.185.249,63		27.141.402,59
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.168.197,62		1.739.322,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	364.257,51		424.185,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	453.038,15		428.285,08
7. Anlagen im Bau	48.736.352,78		57.479.436,88
8. Bauvorbereitungskosten	680.932,97		3.101.061,97
9. Geleistete Anzahlungen	15.495,54		0,00
		<u>526.300.971,01</u>	<u>480.222.990,63</u>
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.300.000,00		3.600.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	197.153,03		25.760,23
		<u>4.497.153,03</u>	<u>3.625.760,23</u>
		<u>530.817.013,04</u>	<u>483.897.909,37</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten	958.478,48		980.450,54
2. Bauvorbereitungskosten	771.581,44		437.931,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.695.775,74		6.953.078,90
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.493.315,37		2,00
5. Unfertige Leistungen	15.144.857,89		13.410.670,60
6. Andere Vorräte	3.466,61		6.259,92
		<u>31.067.475,53</u>	<u>21.788.392,96</u>
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	294.617,95		141.035,23
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.231.499,83		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	373.790,20		142.453,68
4. Forderungen gegen Gesellschafter	3.793.319,79		456.784,72
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.608.189,16		2.143.341,36
		<u>8.301.416,93</u>	<u>2.883.614,99</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.738.993,23	17.102.694,93
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	626.461,37		656.978,14
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	81.454,43		4.936,45
		<u>707.915,80</u>	<u>661.914,59</u>
		<u>582.632.814,4</u>	<u>26.334.526,84</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>		27.677.402,75	21.997.402,75
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	79.853.887,45		75.000.000,00
		<u>93.171.714,15</u>	<u>88.317.826,70</u>
IV. <u>Gewinnvortrag</u>		0,00	95.344,65
V. <u>Jahresüberschuss</u>		7.220.670,34	4.758.542,80
Summe Eigenkapital		<u>135.069.787,24</u>	<u>122.169.116,90</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.163.809,00		1.172.627,00
2. Steuerrückstellungen	288.331,00		1.375.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.738.615,54		2.108.222,96
		<u>5.190.755,54</u>	<u>4.655.849,96</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.501.144,94		275.123.643,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.446.885,82		73.463.921,80
3. Erhaltene Anzahlungen	22.815.903,74		14.371.622,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.104.356,43		5.867.830,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.455.209,01		18.148.663,93
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	400.000,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	86.455,25		230.513,32
davon aus Steuern:	0,00 EUR	406.809.955,19	387.206.196,17
(Vorjahr:	94.417,62 EUR)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		35.562.316,56	12.303.363,81

582.632.814,53 526.334.526,84



Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.491.743,88		51.733.322,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.962.794,76		4.019.864,57
c) aus Betreuungstätigkeit	944.571,69		1.048.212,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.862,48	69.521.972,81	113.980,22
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.557.722,49	1.587.409,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.217.756,07	911.752,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.073.054,60	789.627,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.343.127,51		23.955.509,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.747.732,86		5.720.167,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.814,82	44.097.675,19	7.337,31
		36.272.830,78	30.521.153,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.751.918,89		5.105.383,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.757.568,38		1.523.856,85
davon für Altersversorgung: 465.179,24 EUR (Vorjahr: 455.801,25 EUR)		7.509.487,27	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.937.076,04	10.282.958,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.318.043,15	3.297.599,35
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		363.004,01	142.453,68
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.221,53	9.348,64
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.226,98	429,60
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.060.633,85	3.640.488,85
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 20.528,00 EUR (Vorjahr: 21.490,00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.880.042,99	6.823.098,44
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.634.091,26	2.048.258,73
14. Ergebnis nach Steuern		7.245.951,73	4.774.839,71
15. Sonstige Steuern		25.281,39	16.296,91
16. Jahresüberschuss		7.220.670,34	4.758.542,80

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Münster

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2023

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 (JAbschl-WUV).

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 Abs. 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 2023 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.

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 1,82 % (31. Dezember 2022: 1,79 %) 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 0,99 % und 1,18 %.

Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren (1,74 %; Vorjahr 1,45 %) beträgt € 9.289. 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. Bei den Grundstücken ohne Bauten wurde im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 71 vorgenommen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

Anlagengitter	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2023	Zugang	Abgang	Umbuchung*	31.12.2023	In früheren Jahren	im Geschäftsjahr	Zuschreibung	Abgang	Umbuchung	insgesamt	31.12.2023	31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Entgeltlich erworbene Software	1.304.735,83	0,00	160.418,11	0,00	1.144.317,72	1.255.577,32	30.269,00	0,00	160.417,60	0,00	1.125.428,72	18.889,00	49.158,51	
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.304.735,83	0,00	160.418,11	0,00	1.144.317,72	1.255.577,32	30.269,00	0,00	160.417,60	0,00	1.125.428,72	18.889,00	49.158,51	
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	505.063.057,97	17.232.823,16	0,00	61.906.178,09	584.202.059,22	1.750.142.228,99	10.220.881,17	0,00	0,00	0,00	185.235.110,16	398.966.949,06	330.048.828,98	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.572.906,93	2.587.450,17	13.815,00	1.746.036,07	92.892.578,17	28.712.440,21	2.449.640,21	0,00	0,00	0,00	31.162.080,42	61.730.497,75	59.860.466,72	
3. Grundstücke ohne Bauten	27.141.402,59	4.548.993,59	3.696,00	-19.430.145,63	12.256.554,55	0,00	71.304,92	0,00	0,00	0,00	71.304,92	12.185.249,63	27.141.402,59	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.739.322,90	0,00	0,00	1.428.874,72	3.168.197,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62	1.739.322,90		
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.359.938,16	0,00	0,00	0,00	1.359.938,16	935.752,65	59.928,00	0,00	0,00	0,00	995.680,65	364.257,51	424.185,51	
6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.131.448,90	145.075,25	787.922,75	0,00	1.488.601,40	1.703.163,82	105.052,74	0,00	772.653,31	0,00	1.035.563,25	453.038,15	428.285,08	
7. Anlagen im Bau	57.479.436,88	35.768.533,69	0,00	-44.511.617,79	48.736.352,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.736.352,78	57.479.436,88		
8. Bauvorbereitungskosten	3.101.061,97	443.349,85	0,00	-2.863.478,85	680.932,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	680.932,97	3.101.061,97		
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	15.495,54	0,00	0,00	15.495,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.495,54	0,00	0,00	
Sachanlagen insgesamt	686.568.576,30	60.741.721,25	805.433,75	-1.724.153,39	744.800.710,41	206.365.585,67	12.906.807,04	0,00	772.653,31	0,00	218.499.739,40	526.300.971,01	480.222.990,63	
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00	700.000,00	0,00	0,00	4.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00	3.600.000,00		
2. Sonstige Ausleihungen	225.659,50	0,00	28.506,47	0,00	197.153,03	199.899,27	0,00	199.899,27	0,00	0,00	197.153,03	25.760,23		
Finanzanlagen insgesamt	3.825.659,50	700.000,00	28.506,47	0,00	4.497.153,03	199.899,27	0,00	199.899,27	0,00	0,00	4.497.153,03	4.497.153,03	3.625.760,23	
Anlagevermögen insgesamt	691.716.971,63	61.441.721,25	994.358,33	-1.724.153,39	750.442.181,16	207.821.062,26	12.937.076,04	0,00	933.070,91	0,00	219.625.168,12	530.817.013,04	483.897.909,37	

* Nicht ausgewählte Umbuchungen resultieren aus Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen

2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 15.145 (T€ 13.410). Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 20.177 (T€ 14.372) gegenüber. Bei den Grundstücken ohne Bauten des Umlaufvermögens erfolgten Korrekturen der Bestände in Höhe von T€ 909.
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€ 3.793; Vorjahr T€ 403) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 0; Vorjahr T€ 54) 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€ 5.680.
6. Aus dem Gewinnvortrag wurden T€ 4.854 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
7. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (T€ 1.228), für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 1.206) und für unterlassene Instandhaltung (T€ 629).
8. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 35.136) und vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 419) ausgewiesen. Die Tilgungsnachlässe werden über die Laufzeit der Belegungsbindung verteilt.

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

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2023	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.501.144,94 (275.123.643,45)	11.727.991,00 (16.155.308,31)	288.773.153,94 (258.968.335,14)	256.026.869,70 (229.857.750,71)	300.501.032,53 (275.122.184,24)	(GPR* + BÜ**) (GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.446.885,82 (73.463.921,80)	2.506.101,03 (2.439.575,39)	67.940.784,79 (71.024.346,41)	57.428.010,25 (60.667.617,32)	61.513.565,40 (63.749.116,29)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	22.815.903,74 (14.371.622,73)	22.815.903,74 (14.371.622,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.104.356,43 (5.867.830,94)	7.104.356,43 (5.867.830,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.455.209,01 (18.148.663,93)	5.455.209,01 (18.148.663,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	400.000,00 (0,00)	400.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	86.455,25 (230.513,32)	86.455,25 (230.513,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	406.809.955,19 (387.206.196,17)	50.096.016,46 (57.213.514,62)	356.713.938,73 (329.992.681,55)	313.454.879,95 (290.525.368,03)	362.014.597,93 (338.871.300,53)	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.
2. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen enthält periodenfremde Bestandsminderungen in Höhe von T€ 909.
3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 1.056, aus der Ausbuchung von Einzelwertberichtigungen von T€ 100, aus der Herabsetzung von Pauschalwertberichtigungen von T€ 218, aus der Zuschreibung von Finanzanlagevermögen von T€ 200, abgeschriebenen Forderungen T€ 67 und aus dem Abgang des Anlagevermögens T€ 9 enthalten.
4. In dem Posten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.398 (T€ 1.297) enthalten.
5. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 66 für in der Vergangenheit übertragene Grundstücke und Eigentumswohnungen ausgewiesen, für die in den Vorjahren keine Rückstellungen gebildet wurden. Die ausgewiesenen Abschreibungen von T€ 11 resultieren aus der Zuordnung von periodenfremden Erschließungskosten an bereits verkauften Eigentumswohnungen.
6. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen von T€ 109 und Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens T€ 15 enthalten.
7. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge von T€ 750 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 6.465. 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€ 395) 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 2023 beträgt netto T€ 43 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 2024 Aufwendungen in Höhe von T€ 320 p.a.

4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene, aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 44.453. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 70.204 gegenüber.
5. Folgende Bilanzposten enthalten nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	25.875.955,93
	(€	27.295.837,04)

Die Zinsaufwendungen enthalten € 467.278,40 (€ 481.344,17), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2023 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2023 von T€ 3.495 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 363 ab.
7. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers beliefen sich auf T€ 184,2. In den Gesamtbezügen ist ein geldwerter Vorteil für die private Nutzung eines Dienstwagens in Höhe von T€ 7,4 enthalten. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betragen T€ 69. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.164.
8. Im Geschäftsjahr 2023 sind durchschnittlich 108 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 90), davon

Kaufmännische Mitarbeiter ¹ :	66
Technische Mitarbeiter:	27
Gewerbliche Mitarbeiter:	15

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 € 7.220.670,34 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

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 Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende (Studentin)
Ratsfrau Ingrid Kremer (Bauassessorin)
Thomas Marczinkowski (Angestellter)
Ratsherr Bernd Mayweg (Beamter)
Stadtrat Arno Minas
Ratsfrau Jolanta Vogelberg (Angestellte)

Als Arbeitnehmervertreter: Arndt Heckmann (kfm. Angestellter)

Folgende Mitglieder und deren Vertreter des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder ausgezahlt:

Frau Rietenberg	6.240,00
Frau Vogelberg	1.300,00
Herr Marczinkowski	1.300,00
Herr Dauskardt	1.300,00
Herr Beitelhoff	1.300,00
Frau Kremer	1.040,00
Herr Mayweg	1.040,00
Frau Kirsch	1.040,00
Frau Geuking	780,00
Herr Bruns	780,00
Herr Bloch	780,00
Herr Bielefeld (Vertreter)	557,60
Frau Kioschus (Vertreterin)	520,00
Frau Bürger (Vertreterin)	260,00
Frau Liekefedt (Vertreterin)	260,00
Herr Reiners (Vertreter)	260,00

Münster, 28.03.2024



Stefan Wismann