

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Software		1.289,00	18.889,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.646.424,17		398.966.949,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.434.629,10		61.730.497,75
3. Grundstücke ohne Bauten	8.940.789,82		12.185.249,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.168.197,62		3.168.197,62
6. Technische Anlagen und Maschinen	310.486,51		364.257,51
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.715,17		453.038,15
8. Anlagen im Bau	56.690.262,55		48.736.352,78
9. Bauvorbereitungskosten	1.416.315,05		680.932,97
10. Geleistete Anzahlungen	236.379,19		15.495,54
		557.421.199,18	526.300.971,01
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.300.000,00		4.300.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	167.485,17		197.153,03
		4.467.485,17	4.497.153,03
		561.889.973,35	530.817.013,04
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		958.478,48
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		771.581,44
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.408.266,60		10.695.775,74
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	10.101.290,06		3.493.315,37
5. Unfertige Leistungen	19.574.662,81		15.144.857,89
6. Andere Vorräte	0,00		3.466,61
		36.084.219,47	31.067.475,53
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	185.129,99		294.617,95
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	546.126,27		1.231.499,83
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	224.146,63		373.790,20
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		3.793.319,79
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.750.173,39		2.608.189,16
		2.705.576,28	8.301.416,93
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.167.280,76	11.738.993,23
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	608.236,88		626.461,37
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	75.278,42		81.454,43
		683.515,30	707.915,80
		606.530.565,16	582.632.814,53

*W: -*

**PASSIVA**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		7.000.000,00	7.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		27.677.402,75	27.677.402,75
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	87.074.557,79		79.853.887,45
		100.392.384,49	93.171.714,15
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		8.539.008,35	7.220.670,34
Summe Eigenkapital		143.608.795,59	135.069.787,24
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.149.697,00		1.163.809,00
2. Steuerrückstellungen	840.070,00		288.331,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.705.433,20		3.738.615,54
		7.695.200,20	5.190.755,54
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		323.141.355,22	300.501.144,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		67.940.784,79	70.446.885,82
3. Erhaltene Anzahlungen		20.763.669,02	22.815.903,74
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.289.859,62		7.104.356,43
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.116.166,83	6.406.026,45	5.455.209,01
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00	400.000,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		266.713,02	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		613.695,51	86.455,25
davon aus Steuern:	8.158,77 EUR	419.132.244,01	406.809.955,19
(Vorjahr: 0,00 EUR )			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		36.094.325,36	35.562.316,56
		<u>606.530.565,16</u>	<u>582.632.814,53</u>

**Wohn + Stadtbau**  
**Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	62.243.693,65		55.491.743,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.567.826,49		12.962.794,76
c) aus Betreuungstätigkeit	1.298.156,61		944.571,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.937,96	75.233.614,71	122.862,48
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.972.054,56	7.557.722,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.287.866,01	1.217.756,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.198.325,30	2.073.054,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	35.064.257,68		28.343.127,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.831.224,70		15.747.732,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.551,88	41.920.034,26	6.814,82
		39.771.826,32	36.272.830,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.382.393,40		5.751.918,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.864.925,86		1.757.568,38
davon für Altersversorgung: 532.105,77 EUR (Vorjahr: 465.179,24 EUR)		8.247.319,26	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.684.354,26	12.937.076,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.984.480,86	3.318.043,15
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		223.179,14	363.004,01
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.048,45	8.221,53
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		177.028,19	61.226,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.772.250,54	4.060.633,85
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 20.513,00 EUR (Vorjahr: 20.528,00 EUR)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>10.490.677,18</b>	<b>8.880.042,99</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.958.847,02	1.634.091,26
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.531.830,16</b>	<b>7.245.951,73</b>
15. Sonstige Steuern		-7.178,19	25.281,39
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>8.539.008,35</b>	<b>7.220.670,34</b>

# Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Münster

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2024

### 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 Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgt über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt; bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen. 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.

In einem früheren Geschäftsjahr wurde eine Abschreibung auf den aktivierten Grundstücksteil der Parkspange im York Quartier mit T€ 240 vorgenommen wurde. Die Korrektur führte zu einer Zuschreibung in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über 20 bis 50 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über eine Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren linear abgeschrieben. Selbständig nutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (geringwertige Anlagegüter), die der Abschreibung unterliegen werden bei Anschaffungskosten bis netto € 800,00 im Zugangsjahr 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 Abs. 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 1,90 % (31. Dezember 2023: 1,82 %) 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 1,50 % und 1,54 %.

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 (1,97 %; Vorjahr 1,74 %) beträgt € -7.591.

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€ 109.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

Anlagegitter	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung*	31.12.2024	In früheren Jahren	im Geschäftsjahr	Zuschreibung	Abgang	Umbuchung	Insgesamt	31.12.2024	31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
1. Engloslich erworbene Software	1.144.317,72	0,00	0,00	0,00	1.144.317,72	1.125.428,72	17.600,00	0,00	0,00	0,00	1.143.028,72	1.289,00	18.889,00	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>1.144.317,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.144.317,72</b>	<b>1.125.428,72</b>	<b>17.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.143.028,72</b>	<b>1.289,00</b>	<b>18.889,00</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	584.202.059,22	9.863.765,84	0,00	28.436.216,57	622.502.041,63	185.235.110,16	10.860.956,30	240.449,00	0,00	0,00	195.855.617,46	426.646.424,17	398.966.949,06	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	92.892.578,17	266.586,21	0,00	32.905,61	93.192.069,99	31.162.080,42	2.595.360,47	0,00	0,00	0,00	33.757.440,89	59.434.629,10	61.730.497,75	
3. Grundstücke ohne Bauten	12.256.554,55	357.728,04	0,00	-3.002.187,85	9.012.094,74	71.304,92	0,00	0,00	0,00	0,00	71.304,92	8.940.789,82	12.185.249,63	
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	3.168.197,62	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62	3.168.197,62	
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.359.938,16	0,00	170.349,96	0,00	1.189.588,20	995.680,65	53.770,49	0,00	170.349,45	0,00	879.101,69	310.486,51	364.257,51	
6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.488.601,40	274.260,48	100.997,70	15.495,54	1.877.359,72	1.035.583,25	156.667,00	0,00	92.585,70	0,00	1.099.644,55	577.715,17	453.038,15	
7. Anlagen im Bau	48.736.352,78	34.557.213,85	0,00	-26.603.304,08	56.690.262,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.690.262,55	48.736.352,78	48.736.352,78	
8. Bauvorbereitungskosten	680.932,97	1.047.168,32	0,00	-311.786,24	1.416.315,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.416.315,05	680.932,97	
9. Geleistete Anzahlungen	15.495,54	236.379,19	0,00	-15.495,54	236.379,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.379,19	15.495,54	15.495,54	
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>744.800.710,41</b>	<b>46.603.101,93</b>	<b>271.347,66</b>	<b>-2.048.155,99</b>	<b>789.084.308,89</b>	<b>218.495.739,40</b>	<b>13.666.754,26</b>	<b>240.449,00</b>	<b>262.935,15</b>	<b>0,00</b>	<b>231.663.109,51</b>	<b>557.421.199,18</b>	<b>526.300.971,01</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.300.000,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00	4.300.000,00	
2. Sonstige Ausleihungen	197.153,03	0,00	29.667,86	0,00	167.485,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.485,17	197.153,03	197.153,03	
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>4.497.153,03</b>	<b>0,00</b>	<b>29.667,86</b>	<b>0,00</b>	<b>4.467.485,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.467.485,17</b>	<b>4.497.153,03</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>750.442.181,16</b>	<b>46.603.101,93</b>	<b>301.015,52</b>	<b>-2.048.155,99</b>	<b>794.696.111,58</b>	<b>219.625.168,12</b>	<b>13.684.354,26</b>	<b>240.449,00</b>	<b>262.935,15</b>	<b>0,00</b>	<b>232.806.138,23</b>	<b>561.899.979,35</b>	<b>530.817.013,04</b>	

\* Nicht ausgeglichene Umbuchungen resultieren aus Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen

2. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 19.575 (T€ 15.145). Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 20.764 (T€ 20.177) gegenüber.
3. Ab dem Wirtschaftsjahr 2024 werden die Kauttionen der Mieter in Höhe von T€ 5.883,1 (Vorjahr T€ 5.637,7) nicht mehr in der Bilanz abgebildet. Bisher wurden derartige Fremdgelder sowohl unter den „Flüssigen Mitteln“ im Bereich der Aktiva als auch in gleicher Höhe unter den „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ im Bereich der Passiva ausgewiesen. Dies führt zu einer Verminderung der Bilanzsumme.
4. Die Posten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Forderungen gegen Gesellschafter aus dem Cashpooling bestehen nicht (Vorjahr T€ 3.793).
5. In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Es gab keine Veränderung im Bereich der Kapitalrücklage.
7. Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von T€ 7.221 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 01. Oktober 2024 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
8. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (T€ 2.578), für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte (T€ 1.040) und für unterlassene Instandhaltung (T€ 1.400).
9. Unter den Verbindlichkeiten werden unter anderem Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter aus dem Cash-Pooling der Stadt Münster in Höhe von T€ 267 (Vorjahr T€ 0) ausgewiesen.
10. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 35.673) und vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 414) 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	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
<b>31.12.2024</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.141.355,22 (300.501.144,94)	10.556.873,34 (11.727.991,00)	312.584.481,88 (288.773.153,94)	276.017.951,23 (256.026.869,70)	323.141.168,08 (300.501.032,53)	(GPR* + BÜ**) (GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.940.784,79 (70.446.885,82)	2.553.980,87 (2.506.101,03)	65.386.803,92 (67.940.784,79)	47.555.625,27 (57.428.010,25)	59.300.909,86 (61.513.565,40)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	20.763.669,02 (22.815.903,74)	20.763.669,02 (22.815.903,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.289.859,62 (7.104.356,43)	2.289.859,62 (7.104.356,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.116.166,83 (5.455.209,01)	4.116.166,83 (5.455.209,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (400.000,00)	0,00 (400.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	(266.713,02) (0,00)	266.713,02 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	613.695,51 (86.455,25)	613.695,51 (86.455,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>419.132.244,01</b> <b>(406.809.955,19)</b>	<b>41.160.958,21</b> <b>(50.096.016,46)</b>	<b>377.971.285,80</b> <b>(356.713.938,73)</b>	<b>323.573.576,50</b> <b>(313.454.879,95)</b>	<b>382.442.077,94</b> <b>(362.014.597,93)</b>	

\* 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€ 701, aus einem Gerichtsurteil auf Schadenersatz von T€ 283 sowie aus diversen Versicherungsentschädigungen von T€ 389 enthalten. Im Rahmen der Abschlussaufstellung wurde festgestellt, dass in einem früheren Geschäftsjahr eine Abschreibung auf den aktivierten Grundstücksteil der Parkspange im York Quartier mit T€ 240 vorgenommen wurde. Die Berichtigung führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Bilanzpostens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie der sonstigen betrieblichen Erträge.
3. In dem Posten Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.466 (T€ 1.398) enthalten.
4. Unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 174 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€ 123 und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen T€ 7 enthalten.
6. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge von T€ 413 enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.543. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die Eigentumsmaßnahme „Oxford“ (T€ 2.924) und „York“ (T€ 1.549) bei denen die Eigentumsumschreibungen auf die Erwerber noch nicht stattgefunden haben 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 2024 beträgt T€ 43 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen, T€ 3 für die Prüfung nach MaBV, T€ 3 für die Prüfung des NKF-Gesamtabschlusses sowie T€ 16 für die Prüfung der Trennungsrechnung.
3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Fahrräder, Büromaschinen, Software und EDV. Hieraus entstehen ab 2025 Aufwendungen in Höhe von T€ 549 pro Jahr.

4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene, aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 34.388. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 53.092 gegenüber.

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

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	25.029.128,45
	(€	25.875.955,93)

Die Zinsaufwendungen enthalten € 444.405,12 (€ 467.278,40), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Außerhalb der Bilanz werden im Nebenbuch Mieterkautionen in Höhe von T€ 5.883,1 (Vorjahr T€ 5.637,7) mitgeführt.

7. Die Wohn + Stadtbau ist 100%ige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Eigenkapital am 31. Dezember 2024 von T€ 4.195 und einem Ergebnis vor Gewinnabführung von T€ 223 ab.

8. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers beliefen sich auf T€ 192,9. In den Gesamtbezügen ist ein geldwerter Vorteil für die private Nutzung eines Dienstwagens in Höhe von T€ 7,9 enthalten. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betragen T€ 72. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.150.

9. Neben dem Sponsoring des Sportclub Preußen Münster 06 in Höhe von T€ 15 wurden im gesamten Geschäftsjahr 2024 Spenden für gemeinnützige Zwecke in Höhe von insgesamt T€ 18 geleistet. Die Einzelspenden haben T€4 nicht überschritten.

10. Im Geschäftsjahr 2024 sind durchschnittlich 110 Arbeitnehmer beschäftigt worden (Vorjahr: 108), davon

Kaufmännische Mitarbeiter <sup>1</sup> :	61
Technische Mitarbeiter:	27
Gewerbliche Mitarbeiter:	22

## 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 € 8.539.008,35 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## 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 (Vorsitzende)	6.240,00
Herr Bruns	1.560,00
Herr Marczinkowski	1.486,40
Herr Bloch	1.300,00
Frau Geuking	1.300,00
Frau Kirsch	1.300,00
Frau Vogelberg	1.300,00
Herr Beitelhoff	1.040,00
Herr Dauskardt	1.040,00
Frau Kremer	1.040,00
Herr Mayweg	780,00
Herr Bielefeld (Vertreter)	409,20
Frau Bürger (Vertreterin)	260,00

Münster, 31.03.2025

Stefan Wismann



<sup>1</sup> 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.