

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

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software		7,00	1.289,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	500.292.365,40		426.646.424,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.098.303,64		59.434.629,10
3. Grundstücke ohne Bauten	22.365.601,26		8.940.789,82
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.168.197,62		3.168.197,62
5. Technische Anlagen und Maschinen	239.022,51		310.486,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	729.280,19		577.715,17
7. Anlagen im Bau	10.297.773,38		56.690.262,55
8. Bauvorbereitungskosten	2.683.129,70		1.416.315,05
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		236.379,19
		596.873.673,70	557.421.199,18
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		4.300.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	136.608,59		167.485,17
		136.608,59	4.467.485,17
		597.010.289,29	561.889.973,35
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	6.071.637,49		0,00
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.609.975,19		6.408.266,60
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	7.528.210,21		10.101.290,06
4. Unfertige Leistungen	17.541.312,24		19.574.662,81
		39.751.135,13	36.084.219,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	456.764,68		185.129,99
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	175.201,21		546.126,27
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		224.146,63
4. Forderungen gegen Gesellschafter	3.557.040,64		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.245.022,78		1.750.173,39
		6.434.029,31	2.705.576,28
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.574.414,12	5.167.280,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	579.382,02		608.236,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	136.696,15		75.278,42
		716.078,17	683.515,30
		654.485.946,02	606.530.565,16

PASSIVA

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		7.000.000,00	7.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		46.245.402,75	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	93.213.566,14		87.074.557,79
		106.531.392,84	100.392.384,49
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		5.633.223,70	8.539.008,35
Summe Eigenkapital		165.410.019,29	143.608.795,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.117.134,00		1.149.697,00
2. Steuerrückstellungen	708.881,00		840.070,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.122.074,16		5.705.433,20
		3.948.089,16	7.695.200,20
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		349.641.359,42	323.141.355,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		65.386.803,93	67.940.784,79
3. Erhaltene Anzahlungen		21.039.338,61	20.763.669,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			2.289.859,62
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.099.486,14		4.116.166,83
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.875.298,51	7.974.784,65	266.713,02
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		0,00	613.695,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten		125.987,33	419.132.244,01
davon aus Steuern:	0,00 EUR	444.168.273,94	
(Vorjahr:	8.158,77 EUR)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		40.959.563,63	36.094.325,36
		654.485.946,02	606.530.565,16

Wohn + Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	70.058.108,81		62.243.693,65
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.917.047,50		11.567.826,49
c) aus Betreuungstätigkeit	1.195.589,31		1.298.156,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	139.455,59	80.310.201,21	123.937,96
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.744.626,33	2.972.054,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.510.032,06	1.287.866,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.427.599,43	2.198.325,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	36.866.577,22		35.064.257,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.516.655,96		6.831.224,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.015,40	49.388.248,58	24.551,88
		39.604.210,45	39.771.826,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.788.483,67		6.382.393,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.178.481,45	8.966.965,12	1.864.925,86
davon für Altersversorgung: 563.784,01 EUR (Vorjahr: 532.105,77 EUR)			8.247.319,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.845.132,42	13.684.354,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.671.557,53	2.984.480,86
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		0,00	223.179,14
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.487,87	7.048,45
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		151.393,77	177.028,19
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.064.101,38	4.772.250,54
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 21.120,00 EUR (Vorjahr: 20.513,00 EUR)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.585.980,79	1.958.847,02
14. Ergebnis nach Steuern		5.626.354,85	8.531.830,16
15. Sonstige Steuern		-6.868,85	-7.178,19
16. Jahresüberschuss		5.633.223,70	8.539.008,35

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Münster

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2025

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).

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 ist die bisherige 100%ige Tochtergesellschaft Wohnungsgesellschaft Große Lodden mit beschränkter Haftung, Münster (WGL) mit der Wohn- und Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster (W+S) als übernehmender Rechtsträger gemäß §§ 2 ff. UmwG verschmolzen worden. Die Verschmelzung erfolgte zu Buchwerten.

Die W+S war an der übertragenden Gesellschaft mit einem Buchwert von T€ 4.300, der unter den Finanzanlagen ausgewiesen war, beteiligt. Wesentliche Vermögensgegenstände der WGL waren 86 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, die mitsamt den dazugehörigen Mietverhältnissen im Rahmen der Verschmelzung auf die Gesellschaft übergegangen sind.

Durch die Verschmelzung ergibt sich eine eingeschränkte Vergleichbarkeit. Während im Vorjahr ein Beteiligungsansatz in Höhe T€ 4.300 unter den Finanzanlagen ausgewiesen war, sind im Berichtsjahr im Wesentlichen die übernommenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sowie die damit zusammenhängenden Darlehen unmittelbar in den jeweiligen Bilanzposten enthalten. Darüber hinaus sind im Wesentlichen in der GuV die aus den übernommenen Mietverhältnissen in Zusammenhang stehenden Erträge und Aufwendungen im Geschäftsjahr 2025 unmittelbar bei der W+S erfasst. Aufgrund der im Verhältnis geringen Bedeutung der übernommenen Gesellschaft (Bilanzsumme der WGL zur Bilanzsumme der W+S) sind die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

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. mit 2,5 % der historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich Nachaktivierungen bemessen, soweit nicht von der Möglichkeit der erhöhten und der degressiven Abschreibung Gebrauch gemacht wird. Die WGL-Bestände werden mit 2 % abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über 20 bis 66 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren abgeschrieben. Selbständig nutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (geringwertige Wirtschaftsgüter) mit Anschaffungskosten bis netto 800,00 € werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

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 2,06 % (31. Dezember 2024: 1,90 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Rententrend von 2,0 % zugrunde gelegt.

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 (2,22 %; Vorjahr 1,97 %) beträgt € -15.942.

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 grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit der Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 und § 7 i EStG Gebrauch gemacht. Die Minderabschreibungen gegenüber der linearen betrugen im Geschäftsjahr T€ 172.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

Anlagegitter	Anschaffungs- und Herstellungskosten											Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2025	Verschmelzung WGL	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2025	in früheren Jahren	Verschmelzung WGL	im Geschäftsjahr	Abgang	Umbuchung	insgesamt	31.12.2025	31.12.2024			
	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
	1. Entgeltlich erworbene Software	1.144.317,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.144.317,72	1.143.028,72	0,00	1.282,00	0,00	0,00	1.144.310,72	7,00	1.289,00		
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.144.317,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.144.317,72	1.143.028,72	0,00	1.282,00	0,00	0,00	1.144.310,72	7,00	1.289,00			
II. Sachanlagen																	
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	622.502.041,63	7.668.457,34	16.988.733,86	0,00	63.144.333,62	710.303.566,45	195.855.617,46	2.013.816,31	12.141.767,28	0,00	0,00	210.011.201,05	500.292.365,40	426.646.424,17		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	93.192.069,99	0,00	174.763,26	0,00	0,00	93.366.833,25	33.757.440,89		0,00	2.511.088,72	0,00	0,00	36.268.529,61	57.098.303,64	59.434.629,10		
3. Grundstücke ohne Bauten	9.012.094,74	0,00	15.789.881,93	0,00	-2.365.070,49	22.436.906,18	71.304,92	0,00	0,00	0,00	0,00	71.304,92	22.365.601,26	8.940.789,82			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.168.197,62	0,00	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.168.197,62	3.168.197,62			
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.189.588,20	0,00	0,00	77.122,17	0,00	1.112.466,03	879.101,69		0,00	47.496,00	53.154,17	873.443,52	239.022,51	310.486,51			
6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.677.359,72	0,00	299.227,44	52.198,08	0,00	1.924.389,08	1.099.644,55	0,00	143.498,42	48.034,08	0,00	1.195.108,89	729.280,19	577.715,17			
7. Anlagen im Bau	56.690.262,55	0,00	13.074.219,76	0,00	-59.466.708,93	10.297.773,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.297.773,38	56.690.262,55			
8. Bauvorbereitungskosten	1.416.315,05	0,00	2.342.989,66	0,00	-1.076.175,01	2.683.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.683.129,70	1.416.315,05			
9. Geleistete Anzahlungen	236.379,19	0,00	0,00	0,00	-236.379,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.379,19			
Sachanlagen insgesamt	789.084.308,69	7.668.457,34	48.669.815,91	129.320,25	0,00	845.293.261,69	231.663.109,51	2.013.816,31	14.843.850,42	101.188,25	0,00	248.419.587,99	596.873.673,70	557.421.199,18			
III. Finanzanlagen																	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.300.000,00	-4.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00			
2. Sonstige Ausleihungen	167.485,17	0,00	0,00	30.876,58	0,00	136.608,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.608,59	167.485,17			
Finanzanlagen insgesamt	4.467.485,17	-4.300.000,00	0,00	30.876,58	0,00	136.608,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.608,59	4.467.485,17			
lagevermögen insgesamt	794.696.111,58	3.368.457,34	48.669.815,91	160.196,83	0,00	846.574.188,00	232.806.138,23	2.013.816,31	14.845.132,42	101.188,25	0,00	249.563.898,71	597.010.289,29	561.889.973,35			

1. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 17.541 (Vorjahr T€ 19.575). Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 21.039 (Vorjahr T€ 20.764) gegenüber.
2. Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind T€ 392 (Vorjahr T€ 358) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Die Forderungen gegen Gesellschafter resultieren aus Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings der Stadt Münster und belaufen sich auf T€ 3.557 (Vorjahr: T€ -267).
3. In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Die Erhöhung der Kapitalrücklage um insgesamt T€ 18.568 resultiert aus zwei Grundstückseinlagen der Gesellschafterin.
5. Aus dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von T€ 8.539 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 4. September 2025 T€ 6.139 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt sowie T€ 2.400 ausgeschüttet
6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (T€ 808), für noch anfallende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte T€ 140 (T€ 1.040) und für unterlassene Instandhaltung T€ 200 (T€ 1.400)
7. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen erhaltene Tilgungsnachlässe (T€ 40.551) und vorausempfangene Erschließungskostenbeiträge für vergebene Erbbaurechte (T€ 408) 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:

<u>Verbindlichkeitspiegel</u> 31.12.2025	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	349.641.359,42 (323.141.355,22)	13.034.810,86 (10.556.873,34)	336.606.548,56 (312.584.481,88)	292.647.686,34 (276.017.951,23)	349.641.359,42 (323.141.168,08)	(GPR* + BÜ**) (GPR* + BÜ**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.386.803,93 (67.940.784,79)	2.602.808,13 (2.553.980,87)	62.783.995,80 (65.386.803,92)	51.864.853,74 (47.555.625,27)	57.044.009,45 (59.300.909,86)	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	21.039.338,61 (20.763.669,02)	21.039.338,61 (20.763.669,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.099.486,14 (2.289.859,62)	2.099.486,14 (2.289.859,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.875.298,51 (4.116.166,83)	5.875.298,51 (4.116.166,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (266.713,02)	0,00 (266.713,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	125.987,33 (613.695,51)	125.987,33 (613.695,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	444.168.273,94 (419.132.244,01)	44.777.729,58 (41.160.958,21)	399.390.544,36 (377.971.285,80)	344.512.540,08 (323.573.576,50)	406.685.368,87 (382.442.077,94)	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.
2. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.267 sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von T€ 336. Darüber hinaus sind Modernisierungszuschüsse in Höhe von T€ 1.283 sowie an Mieter weiterberechnete Kosten in Höhe von T€ 266 enthalten.
3. In dem Posten Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind die Grundsteuern auf den Wohnungsbestand mit T€ 1.371 (Vorjahr: T€ 1.466) enthalten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung von T€ 146 enthalten.
5. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 191 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.883. Es handelt sich um Grundschulden von Erwerbern für die Eigentumsmaßnahme „Oxford“ (T€ 1.038) und „York“ (T€ 450) sowie dem Verkauf des Anlageobjektes Carl-Neuendorff-Weg 13a (T€ 395), bei denen die Eigentumsumschreibungen auf die Erwerber noch nicht stattgefunden haben sowie Grundschulden für die Absicherung von Darlehen an die Wohnungseigentümergemeinschaft „Middelkamp/Bonnenkamp“ (T€ 6.070), an der die Wohn + Stadtbau mit 68,75 % beteiligt ist.
2. Das Honorar des Jahresabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 beträgt T€ 45 für die Jahresabschlussprüfungsleistungen, T€ 4 für die Prüfung nach MaBV, T€ 4 für die Prüfung des NKF-Gesamtabschlusses sowie T€ 17 für die Prüfung der Trennungsrechnung.
3. Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen über Pkw, Fahrräder, Büromaschinen, Software und EDV. Hieraus entstanden für das Jahr 2025 Aufwendungen in Höhe von T€ 882 pro Jahr.
4. Für begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht ein Bestellobligo (vergebene, aber noch nicht oder nur teilweise abgerechnete Aufträge) in Höhe von T€ 74.051. Diesem stehen zu erwartende Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 68.433 gegenüber.

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

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:
T€ 24.167 (Vorjahr: T€ 25.029)

Die Zinsaufwendungen enthalten T€ 430 (Vorjahr: T€ 444), die an die Gesellschafterin bezahlt wurden.

6. Außerhalb der Bilanz werden im Nebenbuch Mieterkautionen in Höhe von T€ 6.616 (Vorjahr T€ 5.883) geführt.
7. Aus der Verschmelzung ergab sich ein Verlust, der im Berichtsjahr in Höhe von T€ 105 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet wird.
8. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers beliefen sich auf T€ 203. In den Gesamtbezügen ist ein geldwerter Vorteil für die private Nutzung eines Dienstwagens in Höhe von T€ 7 enthalten. Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betrugen T€ 75. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.117.
9. Neben dem Sponsoring für die Kinderkrebshilfe Münster in Höhe von T€ 5 wurden im gesamten Geschäftsjahr 2025 Spenden für gemeinnützige Zwecke in Höhe von insgesamt T€ 15 geleistet. Die Einzelspenden haben T€ 2 nicht überschritten.
10. Im Geschäftsjahr 2025 waren im Unternehmen durchschnittlich 122 Arbeitnehmer beschäftigt, davon verteilten sich die Beschäftigten auf kaufmännische, technische und gewerbliche Mitarbeiter, wie folgt:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	73	61
Technische Mitarbeiter	33	27
Gewerbliche Mitarbeiter	16	22
Gesamt	122	110

E. Nachtragsbericht

Der am 28.02.2026 begonnene Irankrieg wird Einfluss auf die Entwicklung der Wirtschaft haben. Welche konkreten Auswirkungen daraus insbesondere auf die Energieversorgung, Bau- und Finanzwirtschaft sowie die Inflationsentwicklung entstehen werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Die möglichen Auswirkungen führen nicht dazu, das Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der Gesellschaft wesentlich zu beeinflussen.

Weitere 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 € 5.633.223,70 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

G. Mitglieder der Geschäftsführung

Herr Stefan Wismann

H. Mitglieder des Aufsichtsrates

Seit 18.12.2025

Ratsfrau Lia Kirsch – Aufsichtsratsvorsitzende – (Geoinformatikerin)
Ratsfrau Marie Diekmann – (Lehramts-Studentin)
Ratsherr Albert Wenzel – (Mathematiker und Volkswirt)
Stadtrat Arno Minas
Ulla Fahle – (Juristin)
Ratsfrau Jolanta Vogelberg – (Fraktionsreferentin)
Jacob Hassel – (Jura-Student)
Ratsherr Marcus Bielefeld – (Vertriebs/ Konzeptmanager)
Bernd Mayweg – (Finanzbeamter)
Christian Brinkert – (Dipl. Betriebswirt)
Ratsherr Jacob Bohé – (wissenschaftlicher Mitarbeiter)
Ratsfrau Claudia Grönefeld – (Referentin)

Als Arbeitnehmervertreter: Arndt Heckmann (techn. Angestellter)

Bis 18.12.2025

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)

Folgende Mitglieder und deren Vertreter des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder ausgezahlt:

Frau Rietenberg	5.720,00 €
Herr Bruns	780,00 €
Herr Marczinkowski	780,00 €
Herr Bloch	520,00 €
Frau Geuking	780,00 €
Frau Kirsch	780,00 €
Frau Vogelberg	780,00 €
Herr Beitelhoff	520,00 €
Herr Dauskardt	780,00 €
Frau Kremer	780,00 €
Herr Mayweg	780,00 €
Herr Bielefeld	260,00 €
Dr. Lücke	260,00 €
Herr Berns	260,00 €
Herr Hassel	260,00 €
Frau Grönefeld	260,00 €
Herr Brinkert	260,00 €
Frau Likefedt	260,00 €

Münster, 24.03.2026


Stefan Wismann

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.