

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Nebenkostenabrechnungen angemieteter Objekte.

Die Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundenen Unternehmen erfolgten planmäßig. Weitere Angaben sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Die derzeit zur Verfügung stehenden liquiden Mittel sind für die vorgesehene Ausschüttung von 2.675.000 € aus dem Bilanzgewinn 2014 nicht ausreichend. Sofern also im Geschäftsjahr 2015 nicht genügend liquide Mittel erwirtschaftet werden, ist die Gewinnausschüttung nur unter Einsatz von Fremdmitteln möglich.

#### **4. RISIKOBERICHT**

Das Risikomanagement der Westfälische Bauindustrie GmbH ist der Gesellschaftsgröße, den flachen Hierarchien, der Mitarbeiteranzahl und dem Tätigkeitsfeld entsprechend schlank ausgeprägt. Es hat das Ziel, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, um durch geeignete Maßnahmen drohenden Schäden für das Unternehmen abzuwenden und eine Bestandsgefährdung auszuschließen. Die Geschäftsleitung wird durch ein aussagekräftiges Berichtswesen des operativen Controllings laufend informiert.

Das Finanzmanagement berücksichtigt sowohl die Risiken der laufenden und mittelfristigen Liquidität, als auch mögliche Ausfallrisiken im Debitorenbereich und Ausschüttungsbedarfe der Gesellschafter. Mit der Vorhaltung ausreichender liquider Mittel wird dem Risiko von Zahlungsausfällen und kurzfristigem Finanzierungsbedarf aktiv begegnet.

Grundsätzlich ist eine eher konservative Risikobereitschaft zu verzeichnen, wobei sich bietende Chancen auch aktiv angegangen werden.

#### **5. CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

Der Geschäftsschwerpunkt der Westfälische Bauindustrie GmbH wird auch zukünftig im Bereich Parken liegen. Die Bewirtschaftung der drei nicht im Eigentum stehenden Parkhäuser ist mit langfristigen Pachtverträgen abgesichert, wobei ein Parkhaus kurz vor dem Abschluss eines Anschlussvertrages steht. Die 8 innerstädtischen Parkhäuser mit insgesamt rd. 3.750 EP sind die Basis einer konstanten wirtschaftlichen Entwicklung. Bedrohliche Einschnitte durch äußere Einwirkungen wie Straßensperrungen, Konjunkturschwankungen oder Mitbewerber sind nicht zu erwarten. Die gesellschaftsvertraglichen Aufgaben zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs und zur Vernetzung des motorisierten und des öffentlichen Personennahverkehrs füllt die Gesellschaft vollumfänglich aus.

Im Geschäftsbereich Vermietung und Verpachtung wird der langfristige Abschluss eines Mietvertrages mit der Volkshochschule Münster für deren Verbleib im Aegidiimarkt angestrebt. Die Entscheidung der politischen Gremien dazu steht aus. Weitere Veränderungen wird es im Bereich „Salzhof“ geben, wo knapp 400 qm zur Neuvermietung anstehen.

Mit der geplanten Revitalisierung des Nahversorgungszentrums Aaseemarkt sind umfangreiche Veränderungen durch Abriss und Neubau verbunden. Die Architektenpläne finden eine breite Zustimmung in der Eigentümergemeinschaft Aaseemarkt und bei den betroffenen Mietern. Die notwendigen notariellen Vereinbarungen und Mietverträge sind in Vorbereitung und sollen im Frühjahr 2015 unterzeichnet werden. Die Fertigstellung des Gesamtbereiches (Ärztelhaus & Lebensmittelmarkt) ist für das Jahr 2017 vorgesehen.

Ob sich möglicherweise im Zusammenhang mit dem Neubau der Deutsche Bahn AG und der Bahnhof – Ostseite noch Investitionsbedarfe der Gesellschaft ergeben ist derzeit nicht absehbar. Verkehrstechnisch ist die Einrichtung einer weiteren Fahrrad-Abstellanlage als Ergänzung der Radstation an der Westseite aber wohl unumstritten, wobei Bauherr und / oder Betreiber noch nicht bekannt sind.

Die Erfüllung der im Gesellschaftsvertrag geregelten Aufgaben der Westfälische Bauindustrie GmbH ist bei Erhalt der positiven Rahmenbedingungen und der Gesellschaftsstruktur als weiterhin eigenständige Gesellschaft im Konzern der Stadt Münster nicht gefährdet. Erfolgs- und zielorientiertes Handeln der Interessenvertreter in Aufsichtsrat und Geschäftsführung werden auch in Zukunft die positive Entwicklung der Gesellschaft bestimmen. Die Gesellschaft ist weiterhin in der Lage, Aufgaben und Investitionen im Rahmen des Geschäftsauftrages wahrzunehmen. Sie steht nach wie vor zur Verfügung, auch stadtstrukturelle Aufgaben zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Münster zu übernehmen.

Münster, 13. Februar 2015

K. Kötterheinrich

**BILANZ** DER WESTFÄLISCHE BAUINDUSTRIE GMBH ZUM 31.12.2014

Aktivseite	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		12.249,00	<u>6,00</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.231.639,19		1.263.136,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.386.410,14		27.524.025,14
3. Technische Anlagen und Maschinen	298.611,00		322.131,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>729.983,00</u>		<u>925.298,00</u>
		<u>28.646.643,33</u>	<u>30.034.590,33</u>
		<u>28.658.892,33</u>	<u>30.034.596,33</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	52.905,16		31.645,72
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	558,95		614,67
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	882,35		1.888,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	277.515,77		233.185,51
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>667.937,92</u>		<u>646.292,75</u>
		999.800,15	913.627,52
<b>II. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.290.587,49</u>	<u>1.174.431,35</u>
		<u>2.290.387,64</u>	<u>2.088.058,87</u>
		<b>30.949.279,97</b>	<b>32.122.655,20</b>

Anlage 1 S. 2

Passivseite	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	21.630.000,00		21.630.000,00
II. Kapitalrücklage	2.350.000,00		2.350.000,00
III. Bilanzgewinn	<u>2.694.441,73</u>		<u>2.824.728,72</u>
		26.674.441,73	<u>26.804.728,72</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	27.866,80		416.770,21
2. Sonstige Rückstellungen	<u>194.070,81</u>		<u>324.264,45</u>
		221.937,61	<u>741.034,66</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.661.915,36		2.837.427,78
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.220,98		99.049,66
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.067,77		145.442,48
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	433.854,40		812.656,41
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 189.653,44 (Vj. € 191.915,82)	<u>195.500,89</u>		<u>199.114,58</u>
		3.601.559,40	<u>4.093.690,91</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		407.870,23	438.789,91
<b>E. Passive latente Steuern</b>		43.471,00	44.411,00
		<b>30.949.279,97</b>	<b>32.122.655,20</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

DER WESTFÄLISCHE BAUINDUSTRIE GMBH  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014 (01.01.– 31.12.)

	<b>2014</b> €	<b>Vorjahr</b> €
1. Umsatzerlöse	+ <b>12.172.128,54</b>	+ 12.044.141,18
2. Sonstige betriebliche Erträge	+ <b>170.449,16</b>	+ 372.842,21
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- <b>5.316.126,50</b>	- 4.697.179,96
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- <b>734.257,80</b>	- 703.169,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 56.435,90 (Vj. € 58.474,71)	- <b>187.462,26</b>	- 189.832,95
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- <b>1.511.472,27</b>	- 1.537.669,02
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- <b>318.200,43</b>	- 255.639,59
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ <b>10.521,81</b>	+ 11.373,60
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 19.950,00 (Vj. € 31.350,00)	- <b>103.503,69</b>	- 104.510,57
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 4.182.076,56</b>	<b>+ 4.940.355,19</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- <b>1.256.292,87</b>	- 1.495.249,79
11. Sonstige Steuern	- <b>236.070,68</b>	- 242.695,89
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>+ 2.689.713,01</b>	<b>+ 3.202.409,51</b>
13. Gewinnvortrag	+ <b>4.728,72</b>	+ 0,00
14. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	+ <b>0,00</b>	+ 962.708,50
15. Vorabgewinnausschüttungen	- <b>0,00</b>	- 1.340.389,29
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>+ 2.694.441,73</b>	<b>+ 2.824.728,72</b>

# LAGEBERICHT

DER WESTFÄLISCHE BAUINDUSTRIE GMBH  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014 (01.01.– 31.12.)



## 1. ERLÖSENTWICKLUNG

Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Berichtsjahr insgesamt weitgehend konstant. Die Mehrerlöse von etwa 130 T € sind im Wesentlichen dem Bereich „Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen“ (rd. 120 T €) zuzuordnen. Die verbleibenden 10 T € ergeben sich aus geringen positiven und negativen Entwicklungen der übrigen Geschäftsbereiche.

Die von der Gesellschaft bewirtschafteten Parkhäuser und -plätze erzielten, bis auf das Parkhaus Aegidiimarkt (./ 5 %), durchweg gleichbleibende oder leicht steigende Umsätze. Die Entwicklung der Anzahl der Kurzparker verläuft ähnlich. Der Rückgang im Parkhaus Aegidiimarkt zeichnete sich bereits im Herbst 2013 mit der Fertigstellung der Beschichtungsarbeiten im Parkhaus Theater ab. Die Beschichtungsarbeiten im Parkhaus Aegidiimarkt im Sommer 2014 bewirkten einen weiteren Rückgang, der auch mit der Eröffnung des Landesmuseums nicht kompensiert werden konnte. Die Fortführung und Fertigstellung der Beschichtungsarbeiten im Jahr 2015 lässt kurzfristig noch keine Verbesserung erwarten.

Der Geschäftsbereich „Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen“ verlief konstant. Frei gewordene Büroflächen wurden renoviert und zügig neu vermietet, ungeplante längere Leerstände so vermieden. Die Mehrerlöse aus Mieten und Umlagen resultieren im Wesentlichen aus der ganzjährigen Vermietung des ehemaligen Ladenlokales „Kettner“ im Aegidiimarkt an die Volkshochschule (VHS). Im Bereich „Aasemarkt“ gibt es zwar Leerstände, diese sind aber der geplanten Neustrukturierung geschuldet.

Größere Instandhaltungsaufwendungen in den verwalteten Objekten, u.a. auch in Folge des Starkregens Ende Juli 2014, führten zu rd. 10 % höheren Verwaltungserlösen. Damit verbundener erhöhter Personalaufwand und die Begleitung der geplanten Umstrukturierung des Coedemarktes führten insgesamt zu einem Ergebnis dieser Betriebssparte auf Vorjahresniveau.

Die deutlich verminderten sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, anteilige Erträge aus Eigentümergemeinschaften, sowie Kostenerstattungen der Stadt Münster für Bauunterhaltung und einige kleinere Positionen.

## 2. KOSTENENTWICKLUNG

Größere Instandhaltungsaufwendungen (410 T €) und höhere Aufwendungen für Erbbauzinsen und Pachten (143 T €) sind die Hauptursachen der Steigerung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Weitere Kostensteigerungen von insgesamt rd. 66 T € ergeben insgesamt einen Anstieg in Höhe von ca. 13,2 % dieser GuV – Position.

Die Personalkostenentwicklung verlief planmäßig. Die Veränderung ist begründet im Tarifabschluss (TVöD) und vom Aufsichtsrat genehmigten Vergütungsanpassungen bei langjährigen Mitarbeitern.

Abgeschriebene Gebäude verringern die jährlichen Abschreibungen zwar weiter, ziehen aber auch höhere Instandhaltungsaufwendungen nach sich. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten rd. 25 T € als Folgewirkung der steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2009 – 2012 im Frühjahr 2014.

Zinserträge und Zinsaufwendungen beinhalten ebenfalls Folgewirkungen der steuerlichen Betriebsprüfung.

## 3. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr um etwa 1,17 Mio € verringert. Ursächlich hierfür sind die erneute Gewinnausschüttung in Höhe des Jahresüberschusses und die Tilgung der längerfristigen Verbindlichkeiten aus Abschreibungen. Während sich das Anlagevermögen um etwa 1,375 Mio € (rd. 4,6 %) verminderte, erhöhte sich das Umlaufvermögen um rund 200 T € (rd. 9,7 %).

Die liquiden Mittel beliefen sich am Bilanzstichtag auf fast 1,3 Mio. €. Sie waren, zusammen mit der im Rahmen des Cash – Pool Verfahrens genehmigten Kreditlinie, ausreichend um den weiteren ordentlichen Geschäftsbetrieb zu sichern.

Auf der Passivseite wirkt sich die Verringerung der Bilanzsumme beim Bilanzgewinn, den Rückstellungen, sowie bei den Verbindlichkeiten aus. Mit gut 86 % verfügt die Gesellschaft immer noch über ein komfortables Eigenkapital.