

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**der Westfälische Bauindustrie GmbH**  
**für das Geschäftsjahr 2017**  
**(01.01. - 31.12.)**

	2017 €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	+ 12.841.748,83	+	12.617.286,25
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 20.000,00		20.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	+ 260.483,08	+	41.978,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 5.833.954,29	-	5.485.083,07
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 838.301,32	-	791.746,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 217.234,03	-	206.238,47
- davon für Altersversorgung € 65.616,89 (Vj. € 62.509,77)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 792.530,85	-	1.122.556,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 344.716,24	-	267.927,03
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 108,03	+	120,94
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 57.283,38	-	59.574,80
- davon an verbundene Unternehmen 0,00 € (Vj. € 47,50)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- <u>1.543.799,24</u>	-	<u>1.431.761,21</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>+ 3.494.520,59</b>	<b>+</b>	<b>3.314.498,21</b>
12. Sonstige Steuern	- <u>251.022,87</u>	-	<u>251.022,87</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>+ 3.243.497,72</b>	<b>+</b>	<b>3.063.475,34</b>
14. Gewinnvortrag	+ 44.940,08	+	31.464,74
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	- <u>500.000,00</u>	-	<u>300.000,00</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>+ <u>2.788.437,80</u></b>	<b>+</b>	<b><u>2.794.940,08</u></b>

**LAGEBERICHT**  
**der**  
**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**  
**für das Geschäftsjahr 2017**

**DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES**  
**DES JAHRES 2017 SOWIE DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS**

**1. GRUNDLAGEN, GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN, LAGE**

**1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**

**1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN**

**1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS**

1.3.1 Vermögenslage

1.3.2 Finanzlage

1.3.3 Ertragslage

**1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**

Die Gesellschaft betreibt in Münster i.W. eigene und fremde Parkhäuser und übernimmt die technische Betreuung von Parkabfertigungsanlagen Dritter. Außerdem vermietet sie eigene Immobilien und verwaltet fremde Immobilien in Eigentümergemeinschaften an denen sie selbst beteiligt ist, oder auf Veranlassung eines Gesellschafters.

**1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Kerngeschäftsbereich „PARKEN“ entwickelte sich insgesamt positiv. Umsatzrückgänge im 1. Halbjahr wurden bereits im Sommer wieder aufgeholt. Positiv ausgewirkt hat sich hier insbesondere die Ausstellung „skulptur – projekte“ vom 10. Juni bis zum 1. Oktober. Die Parkhäuser im unmittelbaren Nahbereich des Hauptbahnhofes profitierten von dessen Wiedereröffnung im Juni 2017.

Der Geschäftsbereich Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen ist im Berichtsjahr von hohen Instandhaltungsaufwendungen gezeichnet. Ursächlich sind die Aufwendungen in Verbindung mit den Neubaumaßnahmen im Bereich AASEEMARKT und der auf die Gesellschaft entfallende Anteil an den Sanierungskosten der Fassade des AEGIDIIMARKTES. Die Erlöse liegen zwar im Bereich der Vorjahre, der erwirtschaftete Jahresüberschuss aber deutlich unter den Vorjahreswerten.

Die im Vorjahr für das Geschäftsjahr aufgestellte Ergebnis-Planung konnte erfüllt werden.

**1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS**

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr leicht erhöht, wobei insbesondere das Sachanlagevermögen durch die Investitionen in die gewerblichen Immobilien im Aaseemarkt gestärkt wurde.

Neben den liquiden Mitteln auf Bankkonten in Höhe von etwa 552 T€ stehen weitere Mittel aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen von rd. 1.100 T€ kurzfristig zur Verfügung. Dabei handelt es sich um das Guthaben der Gesellschaft an dem Cash – Pool Verfahren mit der Stadt Münster. Die übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Gesellschafterin Stadtwerke Münster mit rd. 47 T€ für Parkentgelte aus der Nutzung der „Stadtwerke PlusCard“ und die Stadt Münster mit rd. 59 T€ für verauslagte Bauunterhaltungskosten für das Stadtmuseum Münster.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch die Zuführung in „andere Gewinnrücklagen“ um knapp 500 T€ und macht jetzt gut 88 % der Bilanzsumme aus.

Dank geringerer ausstehender Instandhaltungsaufwendungen reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr um etwa 355 T€ auf jetzt 192 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich planmäßig, wobei die Summe aus Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten sich kaum verändert hat.

### 1.3.2 Finanzlage

Einschließlich des Guthabens am Cash - Pool Verfahren standen der Gesellschaft am Bilanzstichtag rd. 1,65 Mio. € liquide Mittel zur Verfügung. Zusammen mit der im Cash – Pool Verfahren genehmigten Kreditlinie ist die Gesellschaft damit gut aufgestellt, um den ordentlichen Geschäftsbetrieb zu sichern und die anstehenden Investitionen zu finanzieren.

### 1.3.3 Ertragslage

Der die Umsatzerlöse prägende Geschäftsbereich ist weiterhin der Bereich „PARKEN“ mit einem Anteil von rd. 80 %. Gleiches gilt für die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, die mit etwa 74 % ebenfalls dem Geschäftsbereich „PARKEN“ zuzuordnen sind.

Die Personalkosten entwickelten sich entsprechend dem genehmigten Stellenplan. Die Steuerquote aus der Veranlagung zur Gewerbe- und Körperschaftsteuer liegt bei etwa 32 %.

Der Jahresüberschuss beträgt rd. 3,24 Mio. €, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals in Höhe von knapp 11,9 % entspricht. Im Vorjahr betrug die Verzinsung rd. 10,5 %. Die Ertragslage kann damit als weiterhin stabil bezeichnet werden.

## 2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

### 2.1 Chancenbericht

### 2.2 Risikobericht

### 2.3 Prognosebericht

### 2.1 Chancenbericht

Mit den im Prognosebericht genannten neuen Geschäftsfeldern wird sich die Gesellschaft personell verstärken und wirtschaftlich breiter aufstellen. Die vertraglichen Regelungen mit der Auftraggeberin Stadt Münster enthalten auskömmliche Entgeltregelungen, Zahlungsausfälle sind angesichts der öffentlichen Auftraggeberin nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Neubebauung / -gestaltung der Ostseite des Hauptbahnhofes ist die Errichtung einer weiteren Fahrradstation und einer Tiefgarage für PKW vorgesehen. Die Gesellschaft bewirbt sich um die Übernahme der jeweiligen Geschäftsbetriebe als Erweiterung der bestehenden Parkeinrichtungen.

## 2.2 Risikobericht

Das Risikomanagement der Westfälische Bauindustrie GmbH ist der Gesellschaftsgröße, den flachen Hierarchien, der Mitarbeiterzahl und dem Tätigkeitsfeld entsprechend schlank ausgeprägt. Es hat das Ziel, potentielle Risiken frühzeitig zu erkennen, um durch geeignete Maßnahmen drohenden Schaden 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. Ausschüttungen an die Gesellschafter sind im Managementkontrakt festgelegt. Mit der Vorhaltung ausreichender liquider Mittel wird dem Risiko von Zahlungsausfällen und kurzfristigem Finanzierungsbedarf aktiv begegnet.

Altersbedingt steht im Jahr 2018 eine Neubesetzung der Geschäftsführung an. Mit dem Wechsel eröffnen sich Chancen und Risiken durch Veränderungen.

## 2.3 Prognosebericht

Der Geschäftsschwerpunkt der Westfälische Bauindustrie GmbH wird weiterhin im Bereich Parken liegen. Die Bewirtschaftung der drei nicht im Eigentum stehenden Parkhäuser ist mit langfristigen Pachtverträgen abgesichert. Die 8 innerstädtischen Parkhäuser mit insgesamt rd. 3.750 EP sind die Basis einer konstanten wirtschaftlichen Entwicklung, wobei auch die Betreuung von Parkeinrichtungen Dritter diesen Bereich zunehmend ergänzen wird.

Der Geschäftsbereich gewerbliche Objekte und Wohnungen wird sich mit der Fertigstellung des Lebensmittelmarktes im Aaseemarkt positiv entwickeln. Die gesteigerte Attraktivität des Wohn- und Geschäftszentrums Aaseemarkt wird dessen Wirtschaftlichkeit aufwerten und die Werte der jeweiligen Immobilien erhöhen.

Mit den im Gesellschaftsvertrag neu aufgenommenen Geschäftsbereichen, nämlich:

- a) Errichtung und Betrieb baulicher Sicherungsmaßnahmen im städtischen Interesse zum Schutz von Wegen, Straßen und Plätzen,
- b) Engagement im Bereich des Bauens als Bauherr im eigenen Namen oder als Baubetreuer im fremden Namen unter Beachtung der öffentlichen Zwecksetzung in solchen Bereichen, die strukturell zur Stadtentwicklung in Münster beitragen. Hierzu gehören Gewerbe- und Handwerkerzentren, Projekte zur wohnungsnahen Grundversorgung in der Entwicklung / Verbesserung von Wohnbereichen, Bau von Schulen, Kitas und Flüchtlingsseinrichtungen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen,

erhält die Gesellschaft zusätzliche interessante Aufgaben, die es gilt wirtschaftlich attraktiv anzugehen und umzusetzen.

Die baulichen Sicherungsmaßnahmen wird die Gesellschaft in das Anlagevermögen übernehmen und mit einer vertraglichen Regelung über 20 Jahre Laufzeit an die Stadt Münster vermieten. Während die Finanzierung der ersten Sicherungsmaßnahmen am Schlossplatz wohl noch über Eigenkapital erfolgen wird, ist für die weiteren Standorte der Einsatz von Fremdkapital zu erwarten. Die Regelung mit der Stadt Münster sieht ein angemessenes Entgelt für Abschreibung, Unterhaltung und Verzinsung vor, so dass die Wirtschaftlichkeit der Investition in jedem Fall gegeben ist.

Auch für den zweiten neuen Geschäftsbereich haben bereits erste Gespräche mit den Ämtern für Schule und Weiterbildung und der Kämmerei der Stadt Münster stattgefunden. Neben der Bedarfsermittlung für Schulneubauten / -erweiterungen gilt es zu klären welche Rolle die Gesellschaft dabei einnimmt. Agiert sie als Bauherr in eigenem Namen oder arbeitet sie als Generalübernehmer für die Stadt Münster? Wirtschaftliche und steuerliche Fragen mit denen sich die Geschäftsführung in naher Zukunft auseinandersetzt und gemeinsam mit den vorgenannten Ämtern eine Lösung erarbeiten wird.

Das bestehende Kerngeschäft erfolgreich fortzuführen und die neu aufgenommenen Geschäftsbereiche in Gang zu setzen sind anspruchsvolle Aufgaben für die nahe Zukunft. Bei Erhalt der positiven Rahmenbedingungen und der Gesellschaftsstruktur als weiterhin unabhängige und eigenständige Gesellschaft im Konzern der Stadt Münster aber lösbar.

Erfolgs- und zielorientiertes Handeln der Interessenvertreter in Aufsichtsrat und Geschäftsführung werden auch in Zukunft die positive Entwicklung der Gesellschaft bestimmen. Die Gesellschaft steht nach wie vor zur Verfügung, auch stadtstrukturelle Aufgaben zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Münster zu übernehmen.

Münster, 20. Februar 2018

K. Kötterheinrich