

# Bilanz der Westfälische Bauindustrie GmbH,

Münster, zum 31.12.2018

## Aktivseite

## Passivseite

	€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		7,00	7,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.105.651,19		1.137.148,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.623.549,77		26.693.384,62
3. Technische Anlagen und Maschinen	204.531,00		228.051,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.309,00		272.507,34
5. Anlagen im Bau	160.844,58		841.976,59
		<u>32.286.885,54</u>	<u>29.173.067,74</u>
		<u>32.286.892,54</u>	<u>29.173.074,74</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	28.038,85		27.502,70
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	604,50		910,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.543,76		919,89
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon gegen Gesellschafter: € 65.191,64 (Vj. € 1.206.009,39)	79.867,62		1.206.114,39
5. Sonstige Vermögensgegenstände	747.187,32		509.922,59
		857.242,05	1.745.370,53
<b>II. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		603.310,94	551.999,33
		<u>1.460.552,99</u>	<u>2.297.369,86</u>
		<u>33.747.445,53</u>	<u>31.470.444,60</u>

	€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<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. Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen	1.800.000,00		1.000.000,00
IV. Bilanzgewinn - davon Gewinnvortrag € 38.437,80 (Vj. € 44.940,08)	2.801.461,77		2.788.437,80
		<u>28.581.461,77</u>	<u>27.768.437,80</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	209.067,00		276.838,00
2. Sonstige Rückstellungen	219.999,00		192.200,00
		<u>429.066,00</u>	<u>469.038,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.872.955,34		2.057.236,46
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.950,98		101.203,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	410.537,17		505.975,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon gegenüber Gesellschafter: € (Vj. € 49.108,87)	1.927.682,60		54.529,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 79.708,45 (Vj. € 149.887,66)	85.372,65		155.627,44
		<u>4.402.498,74</u>	<u>2.874.571,95</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		294.708,02	317.745,85
<b>E. Passive latente Steuern</b>		39.711,00	40.651,00
		<u>33.747.445,53</u>	<u>31.470.444,60</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**der Westfälische Bauindustrie GmbH**  
**für das Geschäftsjahr 2018**  
**(01.01. - 31.12.)**

	2018 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	+ 13.084.945,43	+ 12.841.748,83
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 0,00	* 20.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	+ 37.900,89	+ 260.483,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 5.336.377,18	- 5.833.954,29
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 924.985,10	- 838.301,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 225.381,44	- 217.234,03
- davon für Altersversorgung € 63.709,30 (Vj. € 65.616,89)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 839.772,62	- 792.530,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 258.358,72	- 344.716,24
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 84,86	+ 108,03
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 50.399,29	- 57.283,38
- davon an verbundene Unternehmen € 382,84 (Vj. € 0,00)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- <u>1.672.281,13</u>	- <u>1.543.799,24</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>+ 3.815.375,70</b>	<b>+ 3.494.520,59</b>
12. Sonstige Steuern	- <u>252.351,73</u>	- <u>251.022,87</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>+ 3.563.023,97</b>	<b>+ 3.243.497,72</b>
14. Gewinnvortrag	+ 38.437,80	+ 44.940,08
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	- <u>800.000,00</u>	- <u>500.000,00</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>+ <u>2.801.461,77</u></b>	<b>+ <u>2.788.437,80</u></b>

## LAGEBERICHT

der

### Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster für das Geschäftsjahr 2018

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES  
DES JAHRES 2018 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 Westfälische Bauindustrie GmbH ist eine kommunale Gesellschaft der Stadt Münster. Sie bewirtschaftet umfassend den ruhenden Verkehr in der Stadt Münster, baut und betreibt Parkhäuser und bewachte Fahrradparkanlagen. Dabei ist die WBI in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und Polizei beauftragt, bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger auf Wegen, Straßen und Plätzen (Gefahrenabwehr) zu errichten und zu unterhalten. Die WBI engagiert sich ferner im Bereich des gewerblichen Bauens als Bauherrin im eigenen Namen oder als Baubetreuerin von Vorhaben mit öffentlicher Zwecksetzung im fremden Namen, die strukturell zur Stadtentwicklung in Münster beitragen. Hierzu gehören Gewerbe- oder Handwerkerzentren, Projekte zur wohnungsnahen Grundversorgung (Entwicklung/Verbesserung von Wohnbereichen, Bau von Schulen, Kindertagesstätten), Einrichtungen für geflüchtete Menschen und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen. Die Gesellschaft vermietet eigene Immobilien und verwaltet Eigentümergemeinschaften, an denen Sie beteiligt ist oder auf Veranlassung eines Gesellschafters.

##### 1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geschäftsbereich „PARKEN“ entwickelte sich insgesamt positiv. Die Mehrumsätze des Vorjahres in Folge der Ausstellung „skulptur – projekte“ konnten durch eine Parkentgeltenerhöhung zum 1. Oktober 2018 gehalten werden. Eine signifikante Veränderung des Parkverhaltens ist bei einer regelmäßigen Varianz der Dauer- wie Kurzzeitparkvorgänge noch nicht erkennbar.

Die vorübergehende Schließung des östlichen Ausganges am Nordtunnel des Hauptbahnhofs führte zwar zu Nutzungsverschiebungen innerhalb der Parkhäuser im Bahnhofsbereich, nicht aber zu Umsatzeinbußen.

Der geplante Jahresüberschuss dieses Geschäftsbereiches wurde geringfügig übertroffen.

Der Geschäftsbereich Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen entwickelte sich ebenfalls positiv. Bei fast unveränderten Erträgen stehen den leicht gestiegenen Abschreibungen deutlich geringere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber. Der Jahresüberschuss dieses Geschäftsbereich hat sich damit nach dem weniger guten Jahr 2017 wieder normalisiert und liegt auch deutlich über dem Planansatz.

Die übrigen Geschäftsbereiche entwickelten sich planmäßig. Insbesondere der Betrieb der Photovoltaikanlagen führte im sonnigen Sommer 2018 zu einer sehr guten Stromausbeute.

Die Gesamt-Ergebnis-Planung 2018, aus Herbst 2017, wurde deutlich übertroffen.

## 1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr um fast 2,3 Mio. € erhöht. Hauptsächlich sind die Investitionen in das Sachanlagevermögen, namentlich der Neubau des Lebensmittelmarktes im Aaseemarkt und der Bau der baulichen Sicherungsmaßnahmen (Poller-Absperreinrichtungen) am Schlossplatz.

Mit den Investitionen in das Sachanlagevermögen (3,95 Mio. €) und der Gewinnausschüttung (2,75 Mio. €) haben sich die liquiden Mittel der Gesellschaft verringert. Die Westfälische Bauindustrie GmbH hat daher Fremdmittel im Rahmen des Cash – Pool Verfahrens mit der Stadt Münster in Anspruch genommen.

Die übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Gesellschafterin Stadtwerke Münster mit rd. 56 T€ für Parkentgelte aus der Nutzung der „Stadtwerke PlusCard“, die münsterNetz GmbH mit rd. 14 T€ für Entgelte aus Stromlieferungen der Photovoltaikanlagen und die Stadt Münster mit rd. 10 T€ für Bauunterhaltungskosten.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch die Zuführung in „andere Gewinnrücklagen“ um gut 800 T€ und beläuft sich jetzt auf 84,7 % der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich durch die planmäßigen Tilgungen.

### 1.3.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 standen der Gesellschaft rd. 600 T€ liquide Mittel zur Verfügung. Mit der im Cash – Pool Verfahren genehmigten Kreditlinie bestand eine weitere Finanzreserve. Der ordentliche Geschäftsbetrieb war somit stets gesichert.

### 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 81 % ebenfalls dem Geschäftsbereich „PARKEN“ zuzuordnen sind.

Die Personalkosten entwickelten sich entsprechend dem genehmigten Stellenplan. Die Abschreibungen erhöhten sich in Folge der Investitionen in das Sachanlagevermögen, siehe Punkte 1.3.1, Vermögenslage.

Der Jahresüberschuss beträgt rd. 3,56 Mio. €, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals in Höhe von rd. 12,8 % entspricht. Im Vorjahr betrug die Verzinsung knapp 11,9 %. 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 Gesellschaftsvertrag genannten zusätzlichen Geschäftsfeldern hat die Gesellschaft die Möglichkeit sich „breiter“ aufzustellen. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten und Risiken wird die Geschäftsführung prüfen und ggf. auch personelle Ergänzungen vornehmen.

Bis zur Fertigstellung der Radstation auf der Ostseite des Hauptbahnhofes ist die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage im EG des PH Bremer Platz geplant. Soweit deren Betrieb wirtschaftlich darstellbar ist, ist die Umsetzung für das 1. Halbjahr 2019 vorgesehen.

Um den Betrieb der im Rahmen der Neubebauung / -gestaltung der Ostseite des Hauptbahnhofes zu errichtenden Fahrradstation und einer Tiefgarage für PKW hat sich die Gesellschaft beworben.

#### 2.2 Risikobericht

Mit der Erweiterung des Gesellschaftszwecks ist die Westfälische Bauindustrie zu einem öffentlichen Auftraggeber im Sinne des § 99 Nr. 2 GWB geworden. Diese Rechtswirkung erfordert eine erhöhte Vergabekompetenz der Gesellschaft oberhalb der EU-Schwellenwerte. Das Vergabemanagement soll für die Vergabe von Bau- und Planungsleistungen zunächst nach außen vergeben werden. Die Rechtssicherheit des Vergabemanagements wird zudem durch eine umfassende Compliance der Gesellschaft intern abgesichert.

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 Controlling 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 mit der Stadt Münster festgelegt. Mit der Vorhaltung liquider Mittel und der Einräumung einer Kreditlinie im Rahmen des Cash - Pool Verfahrens mit der Stadt Münster wird dem Risiko von Zahlungsausfällen und kurzfristigem Finanzierungsbedarf aktiv begegnet.

#### 2.3 Prognosebericht

Der die Umsatzerlöse prägende Geschäftsbereich 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. Abzuwarten bleibt die Entwicklung des Fahrradparkens rund um den Hauptbahnhof. Die Westfälische Bauindustrie GmbH versteht sich auch in diesem Sektor als wirtschaftlich arbeitender Dienstleister für die Stadt Münster.

Die mit der Inbetriebnahme des „Hafencenter“ geplante Erweiterung der Betreuung von Parkeinrichtungen Dritter wird sich mit der gerichtlichen Aufhebung von Bebauungsplan und Baugenehmigung für den Hafенbereich zumindest verzögern.

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. Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit werden grundsätzlich weitere Immobilien - Investitionen in Münster angestrebt.

Erhöhte Aufwendungen (Fassadensanierung, Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung) stehen für die Instandsetzung des Aegidiimarktes an. Das Gebäude ist „in die Jahre gekommen“. Außerdem beabsichtigt die Stadt den nur mittelfristigen Verbleib der VHS im Objekt. Die gleichzeitig geforderte Modernisierung der VHS-Räume macht aus Sicht einer verständigen Eigentümerin umfassende Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen auch mit Blick auf die zukünftige Nachnutzung erforderlich. Zukunftsinvestitionen plant die Westfälische Bauindustrie zudem bei der Umstellung ihrer Parkhaus-Vernetzung auf Glasfaserkabel. In der Prüfung ist die vermehrte Ausstattung der Parkhäuser mit Ladestationen für Elektro-mobile.

Mit den im Gesellschaftsvertrag neu aufgenommenen Geschäftsbereichen wird sich das Betätigungsfeld der Gesellschaft deutlich vergrößern. Die Westfälische Bauindustrie plant im Auftrage der Stadt zurzeit eine Multifunktionsanlage mit einer Kindertagesstätte und Funktionsräumen für den gebundenen und ungebundenen Sport und soll beauftragt werden, die Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge treuhänderisch für die Stadt zu errichten.

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, 22. Februar 2019  
P. Todeskino