

Gewinn- und Verlustrechnung
der Westfälische Bauindustrie GmbH
für das Geschäftsjahr 2020
(01.01. - 31.12.)

	2020 €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	+ 11.024.726,99	+	14.179.991,64
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 0,00	+	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	+ 155.965,63	+	134.757,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 5.324.362,98	-	5.941.701,96
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.038.174,75	-	986.584,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 252.348,07	-	244.213,52
- davon für Altersversorgung € 68.659,11 (Vj. € 67.826,42)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 1.003.608,38	-	991.896,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 425.974,61	-	371.920,10
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 2,91	+	98,72
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 52.285,70	-	53.976,72
- davon an verbundene Unternehmen € 2.687,75 (Vj. € 2.615,87)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- <u>900.862,74</u>	-	<u>1.774.689,12</u>
11. Ergebnis nach Steuern	+ 2.183.078,30	+	3.949.865,79
12. Sonstige Steuern	- <u>246.749,97</u>	-	<u>254.729,17</u>
13. Jahresüberschuss	+ 1.936.328,33	+	3.695.136,62
14. Gewinnvortrag	+ 46.598,39	+	51.461,77
15. Einstellg./Entnahme in/aus Gewinnrücklagen	+ <u>1.100.000,00</u>	-	<u>700.000,00</u>
16. Bilanzgewinn	+ <u><u>3.082.926,72</u></u>	+	<u><u>3.046.598,39</u></u>

LAGEBERICHT

der

Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster

für das Geschäftsjahr 2020

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES DES JAHRES 2020 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

Infolge der hoheitlichen Einschränkungen in Verbindung mit der Corona-Pandemie hat der Geschäftsbereich „PARKEN“ erhebliche Einbußen zu verzeichnen. Mit der Schließung von Gastronomie und Einzelhandel im Frühjahr und im Herbst 2020 gingen auch die Einnahmen aus „Kurzparkungen“ drastisch zurück. Insgesamt verzeichnet der Geschäftsbereich im Jahr 2020 Mindererlöse in Höhe von knapp 3 Mio.€. Mit dem andauernden Lockdown setzt sich die negative Entwicklung im Jahr 2021 fort. So verzeichnet die Gesellschaft einen Rückgang der Kurzzeitparkungen von mehr als 75 % in den Monaten Januar und Februar 2021.

Die Vermietung der seit September 2019 angebotenen „persönlichen“ Fahrrad-Einstellplätze im EG des Parkhauses Bremer Platz ist weiterhin nicht zufriedenstellend. Gegenmaßnahmen der Geschäftsführung, wie Probeabos, verstärkte Werbemaßnahmen, Optimierung der

Beschilderung oder Flexibilisierungen bei der Buchung eines Stellplatzes führten nicht zu einer Auslastung der vorhandenen Stellplätze. Um die Nachfrage zu steigern wäre die Unterstützung der Stadt Münster durch gezieltes Entfernen der abgestellten Räder auf den umliegenden Gehsteigen wünschenswert. Diese sind durch „wild abgestellte“ Fahrräder größtenteils blockiert. Für Ende des Jahres 2021 bzw. Anfang 2022 ist allerdings die Fertigstellung der „Radstation Hauptbahnhof – Ost“ vorgesehen. Die gegenüber dem PH Bremer Platz angesiedelte Station ist für rd. 2.000 Fahrräder ausgelegt. Für deren Inbetriebnahme ist zurzeit noch vorgesehen, die Fahrradständer im PH Bremer Platz zu demontieren und dort aufzubauen. Das EG im PH Bremer Platz stünde dann wieder vollumfänglich zum Abstellen von PKW zur Verfügung. Allerdings verfolgt die Stadt als Gesellschafterin der WBI das Ziel, das Parkhaus zu einem überwiegenden Fahrradparkhaus mit PKW-Kurz- und PKW-Dauerparkplätzen für das Hansaquartier umzubauen. Die Geschäftsführung steht dem Vorhaben ablehnend gegenüber. Das Parkhaus Bremer Platz ist ein umsatzstarkes Parkhaus.

Die künftige Betriebsführung der neuen „Radstation Hauptbahnhof – Ost“ ist noch nicht abschließend geklärt. Der Betrieb wird entweder an den Betreiber der „Radstation Hauptbahnhof – West“ vergeben oder erfolgt in Eigenregie der Gesellschaft.

Im Geschäftsbereich Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen wurden das Vorjahresergebnis und das Planergebnis 2020 übertroffen. Dabei haben geringere Instandhaltungsaufwendungen die durch die Sanierung der VHS reduzierten Mieteinnahmen mehr als ausgeglichen.

Die übrigen Geschäftsbereiche entwickelten sich weitgehend planmäßig oder besser. Die Gesamt-Ergebnis-Planung 2020, aus Herbst 2019, wurde aber nicht erreicht: ./ 420 T€.

1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr nur unwesentlich um 92 T€ erhöht.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen (rd. 1,45 Mio.€) und die Gewinnausschüttung (3,0 Mio.€) waren auch im Jahr 2020 mit den erwirtschafteten liquiden Mittel allein nicht zu finanzieren. Die Gesellschaft hat daher weitere Finanzierungen in Form von Leasingverträgen und im Rahmen des Cash - Pool Verfahrens mit der Stadt Münster in Anspruch genommen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH direkt mit rd. 31 T€ für Parkentgelte aus der Nutzung der „Stadtwerke Plus Card“ und indirekt mit rd. 7 T€ gegen die „Stadtnetze Münster GmbH“ für Entgelte aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Gegen die Stadt Münster bestehen Forderungen in Höhe von rd. 9 T€ für Dauerparkentgelte und verauslagte Kosten für die Zentrale Unterbringungseinrichtung Münster (ZUE).

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital durch die Entnahme aus „andere Gewinnrücklagen“ um rd. 1,06 Mio.€. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend um etwa 3,5 % auf rd. 81,5 % der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich um die planmäßigen Tilgungen, dagegen erhöhten sich die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ durch die erhöhte Inanspruchnahme der „Cash-Pool-Finanzierung“ der Stadt Münster um 1,3 Mio. €.

1.3.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 standen der Gesellschaft rd. 562 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“, dessen Anteil sich aber auf knapp 73 % (Vorjahr 78 %) reduzierte. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen entfallen dagegen weiterhin zu etwa 75 % auf diesen Geschäftsbereich. Insgesamt verringerten sich die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 617 T€, davon entfallen 375 T€ auf Instandhaltungsaufwendungen. Hier zeigten sich die von der Geschäftsführung veranlassten Maßnahmen, auf die Folgen der Pandemie zu reagieren.

Die Personalkosten entwickelten sich entsprechend dem genehmigten Stellenplan. Die Abschreibungen erhöhten sich in Folge der ganzjährigen Abschreibungen der Investitionen des Vorjahres.

Der Jahresüberschuss beträgt gut 1,9 Mio. €, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals in Höhe von rd. 6,4 % entspricht. Im Vorjahr betrug die Verzinsung 12,9 %. Die Ertragslage hat sich damit etwa halbiert.

2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Prognosebericht

2.2 Risikobericht

2.3 Chancenbericht

2.1 Prognosebericht

Basierend auf den Erfahrungen des Jahres 2020 und den anstehenden, teilweise verschobenen Instandhaltungsaufwendungen wurden mittelfristige Finanzplanungen für die Jahre 2021 - 2024 aufgestellt. Diese weisen zwar eine konstant positive Entwicklung aus, aber von einem sehr geringen Jahresüberschuss im Jahr 2021 ausgehend.

Für die Jahre ab 2022 sind jährlich steigende Umsatzerlöse im Geschäftsbereich „Parken“ geplant. Die Geschäftsführung geht spätestens ab 2022 von einer Erholung der pandemischen Lage aus, kalkuliert aber auch die möglichen Folgen der Pandemie auf die Geschäftsentwicklung unterschiedlicher Branchen der Innenstadt ein. Das Erreichen der Umsatzerlöse aus Kurz- und Dauerparkungen vor der Corona-Pandemie wird nicht vor 2024 erwartet. Verstärkter online-Handel dürfte dem stationären Einzelhandel weiter zusetzen, was die Attraktivität der Münsteraner Innenstadt für auswärtige Besucher nicht verbessert. Auswirkungen zeigen sich bereits jetzt schon bei den gewerblichen Mietobjekten der WBI im Aegidiimarkt und der Salzhofpassage. Ob die gastronomischen und kulturellen Angebote der Innenstadt derartige Treiber sein können, Kunden des innerstädtischen Einzelhandels zu substituieren ist ebenso ungewiss, wie die Entwicklung des innerstädtischen Dienstleistungssektors (Stichwort: Home-Office) oder der Hotellerie in Bezug auf Tagungen, Kongresse oder Dienstreisen.

Neben der Inbetriebnahme der „Radstation Hauptbahnhof – Ost“ (2021-2022) ist auch die Eröffnung des „Hafenmarkts“ (2024) geplant. Die Bewirtschaftung der dortigen Parkflächen

hat sich die Gesellschaft im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages gesichert. Die Einhaltung des geplanten Eröffnungstermins ist von gerichtlichen und politischen Entscheidungen abhängig.

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. 3.700 EP waren stets die Basis einer konstanten wirtschaftlichen Entwicklung und werden es auch in mittelfristig absehbarer Zukunft sein. Abzuwarten bleiben die weiteren Entwicklungen der Corona-Pandemie, des innerstädtischen Einzelhandels und die politischen Entscheidungen in Bezug auf eine „autoarme/-freie Innenstadt“. Auch das Thema „Fahrradparken rund um den Hauptbahnhof“ kann erhebliche Auswirkungen auf die Erlössituation haben. Die Westfälische Bauindustrie GmbH versteht sich in diesem Sektor als wirtschaftlich arbeitender Dienstleister für die Stadt Münster.

Für den Bereich gewerbliche Immobilien und Wohnungen werden Erlössteigerungen durch Immobilienerwerb und –Neubau erwartet. Kostensteigerungen wurden insbesondere berücksichtigt für Abschreibungen, Instandhaltungen, Energie und Personal (Bewachung, Reinigung, usw.). Der geänderte Gesellschaftsvertrag bietet ausreichend Möglichkeiten die Geschäftsfelder der Gesellschaft künftig breiter aufzustellen.

Der Bau von Absperranlagen für die Stadt Münster wird die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren noch beschäftigen. Den erzielten Erlösen werden in den Anfangsjahren weiterhin erhöhte Aufwendungen (Leasing) gegenüberstehen. Die Personalkosten hingegen werden sich nach Fertigstellung auf die Betreuung reduzieren und damit dauerhaft deutlich sinken.

Die Erlöse aus „Verwaltung fremden Immobilienvermögens und Betreuungstätigkeit“ sind abhängig von der jeweiligen Wiederbestellung als Verwalterin der Eigentümergemeinschaften. Im Jahr 2020 wurden 2 Verträge um jeweils 5 Jahre verlängert, für 2021 steht die Wiederbestellung für 2 weitere Eigentümergemeinschaften an. Die Geschäftsführung geht von dem erneuten Abschluss eines jeweils 5 – jährigen Verwaltungsvertrages aus. Somit wird auch in diesem Bereich die Fortsetzung der konstanten Entwicklung erwartet. Die kaufmännische und technische Betreuung der Baumaßnahme ZUE wird diesen Bereich in den nächsten Jahren ergänzen.

Der Geschäftsbereich „Energie“ ist durch die 20 – jährige Preisgarantie für den Strom aus Photovoltaikanlagen weiterhin gesichert. Bei konstanten Kosten differieren die Jahresüberschüsse durch die unterschiedliche Sonneneinstrahlung.

Die Pläne der Gesellschaft sehen für die kommenden Jahre größere Investitionen im Immobilienbereich vor. Neben der Modernisierung und Sanierung der Bestandgebäude, insbesondere der Volkshochschule, sind noch weitere Baumaßnahmen vorgesehen. Insgesamt sind für den Zeitraum 2021 – 2024 Investitionen in Höhe von rd. 35 Mio.€ vorgesehen, deren Finanzierung fast ausschließlich über Fremdmittel erfolgen wird.

Die Mitarbeiterfluktuation der Gesellschaft ist erfahrungsgemäß gering. Altersbedingt werden in den kommenden Jahren aber mehrere Mitarbeiter ausscheiden, insbesondere aus dem technischen Bereich (Elektriker). Um deren Nachfolge frühzeitig zu regeln hat die Gesellschaft in der Vergangenheit bereits Elektriker ausgebildet und tut dies auch aktuell. Ein personeller Engpass wird nicht erwartet.

Insgesamt wird für die Jahre 2021 bis 2024 eine positive wirtschaftliche Entwicklung erwartet. Die Geschäftsführung strebt den teilweisen Einbehalt der Jahresüberschüsse zur Eigenkapital- und Liquiditätsstärkung an. Entsprechende Gespräche mit den Gesellschafterinnen werden geführt.

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.

2.2 Risikobericht

Die Risiken der jeweiligen Geschäftsbereiche differieren, was grundsätzlich positiv zu bewerten ist.

So ist der Erfolg des Geschäftsbereichs „Parken“ im Wesentlichen von folgenden Faktoren abhängig:

- a) Weitere Entwicklung der Corona-Pandemie und der Impfungen
- b) Attraktivität der Innenstadt mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Kultur
- c) Ausrichtung der innerstädtischen Parkeinrichtungen
- d) Höhe der Parkentgelte gegenüber vergleichbaren Städten im Umland
- e) Lademöglichkeiten für Kfz mit Elektroantrieb

Die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie, der Erfolg der Impfungen und der Einsatz präventiver Testungen sind die derzeit bestimmenden gesellschaftlichen Themen. Im Mittelpunkt stehen Fragen, wie: „Wie lange hält der Lockdown an und wird es möglicherweise weitere geben?“ „Wie reagiert die Bürgerschaft auf die Öffnung von Handel und Gastronomie, verhalten vorsichtig wie 2020, oder unbeschwert nach erfolgter Impfung?“ Damit einher gehen Fragen der städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt. Der Ruf nach einer Neuorientierung der Innenstädte wird lauter. Der Oberbürgermeister der Stadt Münster und sein Stadtbaurat planen bereits Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt.

Die Angebote des Einzelhandels, der Gastronomie, des Dienstleistungssektors und Kultur sind die wesentlichen Faktoren für die Attraktivität einer Innenstadt. Diese waren im „Oberzentrum“ Münster bisher gut aufgestellt. Fraglich ist aber, welche Angebote es mit welchem Bestand zukünftig geben wird. Das breite Kundenspektrum aus Münster und dem Umland brachte den innerstädtischen Kaufleuten stets gute Umsätze und sicherte so deren Existenz. Insbesondere die zahlreichen inhabergeführten Einzelhändler machten den Unterschied zu anderen Städten in denen „Filialisten“ das Stadtbild prägen. Die Einschätzung der „Entwicklung nach Corona“ ist wegen zahlreicher Unwägbarkeiten sehr schwierig, Zukunftsprognosen daher mit gehöriger Vorsicht aufzustellen.

Die Erreichbarkeit der Stadt Münster ist sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV) wie Bus und Bahn, als auch mit privaten Fahrzeugen (Fahrrad, PKW) gegeben. Das gilt für die gesamte Stadt und insbesondere auch für die Innenstadt. Die Parkhäuser der WBI sicherten und ordneten bislang die automobilen Erreichbarkeit der Innenstadt. Signifikante Veränderungen, wie z.B. die (Teil-)Sperrung der Innenstadt für Kraftfahrzeuge, würden die Geschäftsgrundlage der WBI deutlich verändern. Hier ist die Gesellschaft gehalten, zum Beispiel alternative Parkmöglichkeiten im Nahbereich zur Innenstadt zu prüfen und ggf. zu sichern. Dazu gehört auch die Neuausrichtung des Angebots. Die Bewerbung der WBI, die Stadion-Parkhäuser an der Hammer Straße als Mobilitätsstationen zu bauen und zu betreiben, ist ein Beispiel dafür. Eine Ergänzung des Portfolios sieht die Geschäftsführung im Bau und Betrieb von neuen Quartiersparkhäusern mit ähnlicher Ausrichtung. Das Engagement der WBI im Bereich des Hafens (Hafenmarkt, PSD-Bank) kann als Vorbild gesehen werden, unabhängig davon, ob die WBI als Eigentümerin agiert oder nur als entgeltliche Betreiberin. Als Betreiberin kommt die große Erfahrung der Gesellschaft zum Tragen.

Die letzte allgemeine Parkentgelterhöhung erfolgte zum 1. Oktober 2018 und verlief reibungslos. Im Oktober 2020 wurden die Tarife für das Parkhaus Engelenschanze erhöht. Die Gesellschaft erhielt nur wenige negative Nachrichten und auch die lokale Presse reagierte eher zurückhaltend. Neben den Reaktionen der Parkkunden ist bei der Preisfestsetzung stets auch die Situationen in vergleichbaren Städten des Umlandes (Osnabrück, Enschede, Dortmund) zu beachten. Nach den jeweiligen Angeboten des innerstädtischen Handels sind die Erreichbarkeit und die Parkentgelte die Faktoren, die über das „Einkaufsziel“ mitentscheiden.

Die Wende im Kfz-Bereich vom fossilen Brennstoff zu alternativen Antrieben stellt die gesamte Branche der Parkhausbetreiber vor neue Herausforderungen. Die Angebotserweiterung vom „reinen Parken“ zum Energieversorger ist mit erheblichen Investitionen verbunden. Die Investitionen in elektrische Ladesäulen sollen bedarfsgerecht und durch die Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH erfolgen.

Der Geschäftsbereich gewerbliche Objekte und Wohnungen unterliegt in erster Linie dem Vermietungsrisiko und natürlich den anfallenden Instandhaltungsaufwendungen. Längerfristige auskömmliche Mietverträge, darunter viele mit der Stadt Münster, sichern die laufenden Mietzahlungen und die Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Objekte. In der Wohnungsvermietung gibt es in Münster eine große Nachfrage, längerfristige Leerstände sind daher nicht zu erwarten. Insgesamt kann daher von konstanten Erlösen ausgegangen werden.

Das größere Risiko liegt in der Instandhaltung und zwar sowohl in den eigenen Objekten, als auch im Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaften an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Beispielhaft genannt sei hier die Fassadensanierung der Eigentümergemeinschaft Aegidiimarkt, an der die Gesellschaft mit mehr als 60 % beteiligt ist.

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 für die Vergabe von Bau- und Planungsleistungen wird derzeit noch nach außen vergeben. Die Rechtssicherheit des Vergabemanagements wird zudem durch eine umfassende Compliance der Gesellschaft intern abgesichert.

Das Finanzmanagement berücksichtigt sowohl die Risiken der laufenden und mittelfristigen Liquidität, als auch mögliche Ausfallrisiken im Debitorenbereich. Ausschüttungen an die Gesellschafter werden in Managementkontrakten mit der Stadt Münster festgelegt. Mit der Vorhaltung liquider Mittel, der Aufnahme langfristiger Fremdmittel und der Einräumung einer ausreichenden Kreditlinie im Rahmen des Cash - Pool Verfahrens mit der Stadt Münster wird dem Risiko von Zahlungsausfällen und kurzfristigem Finanzierungsbedarf aktiv begegnet.

Die derzeit von der Gesellschaft aufgenommenen langfristigen Fremdmittel sind bis zu deren Laufzeitende „durchfinanziert“, Zinssatzänderungen sind damit ausgeschlossen. Für die Wirtschaftlichkeit zukünftiger Fremdmittel besteht das Risiko von Zinserhöhungen. Diese sind bei den geplanten Investitionen einzukalkulieren.

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.

2.3 Chancenbericht

Mit den im Gesellschaftsvertrag genannten zusätzlichen Geschäftsfeldern hat die Gesellschaft die Möglichkeit sich „breiter“ aufzustellen. In diesem Zusammenhang sind die Vorhaben Stadtteilhaus Coerde, Multifunktionsanlage Wienburgstraße oder die Wohnprojekte in den Konversionsgebieten der Stadt zu sehen, die dauerhaft im Eigentumsbestand der Gesellschaft bewirtschaftet werden sollen und Erträge versprechen. Zukünftig könnte sich die WBI auch am „Hoher Heckenweg“ entsprechend engagieren („Rumphorstmarkt“ mit 70 Sozialwohnungen und sieben Kita-Zügen). Auch die Übernahme des Projektmanagements für die städtischen Vorhaben Bau der ZUE und Sanierung des Künstlerzentrums Hoppengarten sind Projekte der Neustrukturierung der Gesellschaft. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten und Risiken wird die Geschäftsführung prüfen und ggf. auch personelle Ergänzungen vornehmen. Die Geschäftsführung sieht auch in einem neuen Mobilitätskonzept der Stadt Chancen, den ruhenden PKW-Verkehr weiterhin wirtschaftlich zu organisieren.

Dazu wird die Gesellschaft weitere Neubau- und Sanierungsprojekte entwickeln. Beispielhaft genannt sei hier das multifunktionale Stadtteilhaus in Münster – Coerde. Ein Objekt für verschiedene öffentliche Dienstleistungen (Stadtbücherei, Stadtteilbüro, Jugendarbeit, usw.), medizinische Angebote (Kinderärztin) und Nahversorgung (Bäckerei).

Weitere Investitionsmaßnahmen befinden sich derzeit in der „Prüfphase“. Beispielhaft ist hier die Multifunktionsanlage Wienburgpark zu nennen.

Mit Auslaufen der 20-jährigen Preisgarantie für den erzeugten Strom aus den Photovoltaikanlagen im Jahr 2027 wäre zu prüfen wie die gewonnene Energie am besten genutzt oder verkauft wird. Ein Verkauf über Ladesäulen an elektrische betriebene Kfz stellt möglicherweise eine attraktive Alternative dar.

Münster, 22. Februar 2021
P. Todeskino