
LAGEBERICHT der Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster für das Geschäftsjahr 2021

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES DES JAHRES 2021 SOWIE DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

1. GRUNDLAGEN, GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN, LAGE

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. 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. Daneben 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.

1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Infolge der hoheitlichen Einschränkungen in Verbindung mit der Corona-Pandemie hat der Geschäftsbereich „PARKEN“ im zweiten Jahr erhebliche Einbußen zu verzeichnen. Mit der andauernden Schließung von Gastronomie und Einzelhandel zu Beginn des Jahres 2021 blieben weiterhin die Einnahmen aus „Kurzparkungen“ deutlich unter dem Wert aus 2019, aber immerhin höher als 2020. Insgesamt verzeichnet der Geschäftsbereich im Jahr 2021 Mindererlöse in Höhe von knapp 2,5 Mio.€ gegenüber 2019. Die andauernde Ansteckungsgefahr, die weiterhin geltenden Kontaktbeschränkungen und die Vorsicht der Bürgerschaft ließen eine Normalisierung der Umsätze noch nicht zu. Immerhin konnten die Erlöse aus Kurzzeitparkungen im Jahr 2021 um rd. 460 T€ gegenüber 2020 gesteigert werden, die Erlöse aus Dauerparkungen um etwa 80 T€.

Das Jahr 2021 war zusätzlich geprägt durch eine sich weiter verschärfende Lage im deutschland- und weltweiten Bausektor, die zu Verzögerungen bei der Bauabwicklung und erheblichen Verteuerungen führte. Davon blieben auch laufende Baumaßnahmen der Gesellschaft nicht verschont. Die allseits beklagte Situation zeichnete sich durch eine bislang nicht bekannte Verknappung, aber auch Verteuerung von Baustoffen aus. Die teils massiven Lieferschwierigkeiten stellten alle am Bau beteiligten Akteure vor große Herausforderungen. Zu beklagen waren aber nicht nur reine Verspätungsfolgen, sondern auch zunehmend mangelhafte und zögerliche Handwerkerleistungen. Zu diesem Dilemma gehörte, dass juristische Schritte gegen (bewusst) säumige Auftragnehmer als nicht zielführend eingeschätzt werden mussten. Auch der allseits beklagte Fachkräftemangel ist

in diesem Zusammenhang zu nennen, der sich durch eine unbefriedigende Bewerberlage auszeichnete.

Trotz dieser unkalkulierbaren Rahmenbedingungen konnte die Geschäftsentwicklung der WBI im Wesentlichen im Rahmen der Planzahlen gestaltet werden. Die meisten Geschäftsbereiche entwickelten sich weitgehend planmäßig oder besser. So wurde die Gesamt-Ergebnis-Planung aus dem Frühjahr 2021, trotz schwer einschätzbarer Lage übertroffen.

1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr deutlich um rd. 3.941 T€ erhöht.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen (rd. 5,24 Mio.€) und die Gewinnausschüttung (3,0 Mio.€) waren auch im Jahr 2021 mit den erwirtschafteten liquiden Mittel allein nicht zu finanzieren. Die Gesellschaft hat daher weitere Finanzierungen in Form von Sale-and-Lease-back-Verträgen und eines variabel verzinslichen Darlehens in Anspruch genommen. Das variabel verzinsliche Darlehen ist durch einen Festzins-Zahlerswap in Höhe des Darlehens über die gesamte Laufzeit von 25 Jahren gegen Zinsänderungen abgesichert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH direkt mit rd. 51 T€ für Parkentgelte aus der Nutzung der „Stadtwerke Plus Card“ und indirekt mit rd. 1 T€ gegen die „Stadtnetze Münster GmbH“ für Entgelte aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Gegen die Stadt Münster bestehen Forderungen in Höhe von rd. 161 T€, davon 142 T€ aus den Cash-Pooling und rd. 19 T€ aus diversen Bauunterhaltungsmaßnahmen.

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital insbesondere durch die Entnahme aus der Gewinnrücklage um rd. 0,88 Mio.€. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend um etwa 3,1 % auf rd. 71 % der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich durch die Aufnahme weiterer Fremdmittel bei gleichzeitiger planmäßiger Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten um 7,2 Mio. €.

1.3.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 standen der Gesellschaft rd. 533 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 die Betriebssparte „Parkeinrichtungen“, dessen Anteil sich auf rd. 75 % (Vorjahr 73 %) beläuft. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen entfallen zu etwa 71 % auf diesen Geschäftsbereich. Insgesamt erhöhten sich die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 122 T€.

Die Personalkosten reduzierten sich durch altersbedingte Personalwechsel, durch die Inanspruchnahme von Elternzeit bzw. durch Nichtbesetzung offener Stellen und durch die Anordnung der Geschäftsführung zur Reduzierung von Resturlaub. Die Abschreibungen erhöhten sich in Folge der ganzjährigen Abschreibungen der Investitionen des Vorjahres.

Der Jahresüberschuss beträgt gut 2,1 Mio. €, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapi-

tals in Höhe von rd. 7,7 % entspricht. Im Vorjahr betrug die Verzinsung 6,8 %. Die Ertragslage hat sich damit verbessert.

2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Prognosebericht

Die mittelfristigen Finanzplanungen für die Jahre 2022 - 2025 basieren auf den Erfahrungen der Jahre 2020 und 2021 und den mit Wirkung zum 1. Januar 2022 bzw. zum 1. April 2022 daraus abgeleiteten Entgelterhöhungen für Kurz- und Dauerparkungen. Die Finanzplanungen weisen insgesamt zwar eine konstant positive Entwicklung aus, die aber vorsorglich von dem geringen Jahresüberschuss des Jahres 2021 ausgehen.

Die Geschäftsführung prognostiziert nach wie vor jährlich steigende Umsatzerlöse im Geschäftsbereich „Parken“. Die präventiven Parkentgelterhöhungen wurden dabei berücksichtigt, ebenso eine stetige, aber gebremst dynamische Erholung von innerstädtischem Einzelhandel und Gastronomie nach der Pandemie. Das Erreichen der Anzahl an Parkungen wie vor der Pandemie wird frühestens im Jahr 2024 erwartet. Gleichzeitig ist eine Entspannung der Lage im Bausektor nicht zu rechnen. Folglich stehen Verteuerungen der laufenden und in Planung befindlichen Baumaßnahmen in Aussicht.

Der die Umsatzerlöse prägende Geschäftsbereich der Westfälische Bauindustrie GmbH wird weiterhin der Bereich „Parken“ sein. 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. Der seitens der Stadt Münster geplante Umbau des PH Bremer Platz zum „Mobilitätshub“ wird den Geschäftsbereich zwar umsatz- und ertragsmäßig schwächen, dennoch bleibt er das Fundament des Geschäftsbetriebes.

Neben der Inbetriebnahme der „Radstation im Gebäude Hansator“ auf der Ostseite des Hauptbahnhofs im Sommer 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. Ungewiss ist der wirtschaftliche Erfolg der neuen Radstation, die auf Wunsch der Stadt mit einem neuartigen digitalen Parkbetriebssystem für Fahrräder ausgestattet wird. Dies bedeutet eine Abkehr von der wirtschaftlich erfolgreichen Betriebsführung der alten Radstation. Die Geschäftsführung wird alles daran setzen, die neue Anlage zum Erfolg zu führen.

Abzuwarten bleiben die weiteren Entwicklungen der Corona-Pandemie, des innerstädtischen Einzelhandels und die politischen Entscheidungen in Bezug auf eine „autoarme/-freie Innenstadt“. 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 Absperreinrichtungen für die Stadt Münster wird die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren noch beschäftigen. Den erzielten Erlösen werden in den Anfangsjahren weiterhin erhöhte Aufwendungen (Leasingraten) 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 2021 wurden 2 Verträge um jeweils 5 Jahre verlängert. Somit wird auch in diesem Bereich die Fortsetzung der konstanten Entwicklung erwartet. Die kaufmännische und technische Betreuung der Baumaßnahme ZUE soll 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 2022 – 2025 Investitionen in Höhe von rd. 30 Mio.€ vorgesehen, deren Finanzierung überwiegend 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. Das hängt aber entscheidend von der Besetzung ausgeschriebener Stellen, insbesondere in der WEG-Verwaltung ab.

Insgesamt wird für die Jahre 2022 bis 2025 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 und in dem noch abzuschließenden Managementkontrakt berücksichtigt werden.

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 bei entsprechender Finanz- und Personalausstattung 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) Die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie.
- b) Die mit einem Krieg zwischen der Ukraine und Russland angedrohten Wirtschaftssanktionen und die damit mögliche Verknappung und Verteuerung von Rohstoffen aus Russland.
- c) Die Attraktivität der Innenstadt mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Kultur.
- d) Das städtische Mobilitätskonzept mit Ausrichtung von Parkeinrichtungen für individuelle Verkehrsträger (wie Autos und Fahrräder) in Parkhäusern, Quartiersgaragen und Mobilstationen als verkehrliche Verknüpfungspunkte.
- e) Die Entwicklung von individuellen Verkehrsträgern mit Elektroantrieb.

Die Geschäftsführung sieht die Möglichkeiten der WBI, sich gegen die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit eigener Kraft zu stemmen, als zunehmend schwierig an. Die Einsparungs-

potentiale und die Generierung von höheren Einnahmen durch Parkentgelterhöhungen sind an die Grenzen gekommen. Immerhin hat es das Unternehmen in den beiden letzten, von der Pandemie stark geprägten Jahre, zum Teil aber nur mit Rückgriff auf Rücklagen, geschafft, hohe Ausschüttungen für die Gesellschafterinnen zu erzielen und gleichzeitig neue Projekte anzustoßen. Ob dies im Hinblick auf die nachhaltigen Folgen von Wirtschaftssanktionen anlässlich eines Krieges in Osteuropa möglich sein wird, ist ein erhebliches Risiko für die WBI gerade im Lichte der für die individuelle Mobilität erforderlichen Rohstoffe, wie Erdöl für Benzin und Dieselkraftstoffe. Eine unmittelbare Substituierung durch E-Mobilität ist, trotz aller Anstrengungen, nicht zu erwarten.

Soweit die Geschäftsentwicklung der WBI im Bereich der Betriebssparte Parkbetriebseinrichtungen elementar von der Ausrichtung des Mobilitätskonzepts und der damit verbundenen Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung abhängig ist, sind die diesbezüglichen Diskussionen noch nicht final zu Ende geführt. Der Status Quo wird der WBI voraussichtlich in absehbarer Zeit eine relativ stabile Einnahmesituation verschaffen. Die Geschäftsführung ist bereit, sich in den Dienst dieser Entwicklung zu stellen, die geprägt ist von einem Spagat zwischen Klimaschutz und prosperierender Stadtentwicklung.

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. Die neuere Rechtsentwicklung zu coronabedingten Mietausfällen lässt keine größeren Ausfälle erwarten.

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 CashPool - 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 drohen-

den Schaden für das Unternehmen abzuwenden und eine Bestandsgefährdung auszuschließen.

Die Geschäftsleitung wird durch ein aussagekräftiges Berichtswesen des operativen Controllings laufend informiert.

2.3 Chancenbericht

Die Geschäftsführung sieht in der „Verkehrswende“ auch eine Chance der wirtschaftlichen Teilhabe für das Unternehmen, wird doch die individuelle Mobilität auch zukünftig eine tragende Säule der Verkehrsabwicklung bleiben. Mit den im Gesellschaftsvertrag vorgegebenen Weg der WBI zu einer dienstleistenden Infrastrukturgesellschaft für die Stadt hat die Gesellschaft die Möglichkeit, sich „breiter“ aufzustellen. In diesem Zusammenhang sind die Vorhaben Stadtteilhaus Coerde, Multifunktionsanlage Wienburgstraße oder das Wohnprojekt im Konversionsgebiet „YORK“ der Stadt zu sehen, die dauerhaft im Eigentumsbestand der Gesellschaft bewirtschaftet werden sollen. Dies setzt mit Verweis auf die Ausführungen im Wirtschaftsplan aber eine hinreichende Ausstattung des Unternehmens mit den erforderlichen Personalkapazitäten und Finanzmitteln voraus. Die teilweise Praxis die WBI als weisungsgebundenes Architekturbüro der Bauverwaltung einzusetzen, läuft der Intention der Gesellschafterinnen entgegen, schlanke und schnelle Projektentwicklungen mit der Tochtergesellschaft zu initiieren.

Münster, 22. Februar 2022
P. Todeskino