

LAGEBERICHT der Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster für das Geschäftsjahr 2022

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES DES
JAHRES 2022 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, deren Aufgaben sich aus dem Gesellschaftsvertrag (Stand zurzeit: 19.06.2018) ergeben. Danach bewirtschaftet das Unternehmen 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 Gewerbe- und Wohnimmobilien und verwaltet Eigentümergemeinschaften, an denen sie beteiligt ist. 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. Die Gesellschaft ist öffentliche Aufgabenträgerin und dem öffentlichen Wettbewerbsrecht unterstellt.

1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Coronapandemie hat den Geschäftsverlauf der WBI im dritten Jahr nach Ausbruch weiter geprägt, auch wenn im Jahresverlauf eine Entspannung der pandemischen Lage zu spüren war. Die positiven Wirkungen einer zunehmend endemischen Entwicklung von „Corona“ wurden aber sehr überschattet durch den Annexionskrieg Russlands gegen die Ukraine im Februar 2022. Der Angriffskrieg verschärfte die global ohnehin schon angespannte Wirtschaftslage durch die weitere Verknappung von Gütern aller Art und Lieferengpässen, vor allem von Rohstoffen für die Energieerzeugung und für Nahrungsmittel. Russland stellte die Öl- und Gaslieferungen in 2022 sogar komplett ein. Daraus resultierte ein sehr hoher Anstieg der Inflation. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021. Demgegenüber hatte sie im Jahr 2021 noch bei +3,1 % gelegen. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate schwächte sich im Dezember 2022 zwar ab, blieb aber auf hohem Niveau. Während die monatlichen Inflationsraten im September und Oktober 2022 noch über der 10-Prozent-Marke lagen, lag sie im Dezember 2022 bei 8,6 %. Das Statistische Bundesamt stellte dementsprechend eine Preiserhöhung für Waren um 13,5 % gegenüber 2021 und Dienstleistungen um 2,9 % fest.

Die krisenhafte Entwicklung im Jahre 2022 führte auch zu einer Konsumzurückhaltung in Münster und dem Umland, obwohl der Zustrom in die City kontinuierlich zunahm und die Kurzparkzahlen bei stabilen Dauerparkungen bis zum Sommer stetig stiegen. Der Trend brach aber mit der dreimonatigen Einführung des 9-€-Tickets im Rahmen von Entlastungspaketen der Bundesregierung

ab, so dass in diesem Zeitraum 450.000 Parkungen weniger stattfanden, als prognostiziert. Die Umsatzzahlen blieben auch in den starken Monaten Ende des Jahres unter Plan. In 2022 verschärfte sich zudem die Lage im Bausektor noch einmal. Verzögerungen bei der Bauabwicklung und erhebliche Verteuerungen trafen auch die WBI. Hinzu kam der immer stärker durchschlagende Fachkräftemangel, der mit hohen Erkrankungsraten in den Bauunternehmen einherkam. Wie schon im Jahr zuvor blieben laufende Baumaßnahmen der Gesellschaft nicht davon verschont. Diese Lage verschärfte sich mit einer bis Ende des Berichtsjahres kontinuierlichen Zinssteigerung, die zu weiteren Unsicherheiten bei der Entwicklung der Bauprojekte auch der WBI führte.

Trotz der insgesamt ungünstigen Rahmenbedingungen konnte die Geschäftsentwicklung der WBI im Wesentlichen wieder im Rahmen der Planzahlen gestaltet werden.

1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr erneut deutlich um rd. 3.636 T€ erhöht. Hauptursächlich sind die Investitionen in das Sachanlagevermögen mit rd. 3.160 T€ und die gesteigerten „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ mit rd. 212 T€. Letztere resultieren insbesondere aus Erstattungsansprüchen gegen die Stadt Münster in Verbindung mit der neuen „Radstation Hansator“ auf der Ostseite des Hbf.

Auf der Passivseite wirkt sich die Erhöhung der Bilanzsumme hauptsächlich bei den „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ mit gut 2.500 T€ aus. Dabei handelt es sich um die vorübergehende Fremdmittel - Inanspruchnahme über das Cash – Pool Verfahren der Stadt Münster. Die langfristige Finanzierung ist geregelt und wird Anfang 2023 umgesetzt. Ebenfalls deutlich erhöht haben sich „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ mit rd. 633 T€. Den vorgenannten Mehrverbindlichkeiten gegenüber stehen ein höheres Eigenkapital (+ 434 T€) und die laufenden Tilgungen der „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ mit rd. 564 T€.

Zur Sicherung der „Unterdeckung der Versorgungsverpflichtungen in der kommunalen Versorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw)“ wurde in Anlehnung an die Regelung der Muttergesellschaft erstmals eine Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 112 T€ gebildet. Die übrigen Veränderungen der Rückstellungen betreffen Steuern vom Einkommen und Ertrag, Aufwendungen für ausstehende Nebenkostenabrechnungen der angepachteten Parkhäuser und verschiedene Betriebsaufwendungen, insbesondere zur Instandhaltung.

1.3.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 standen der Gesellschaft rd. 685 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 prägende und wirtschaftlich bedeutsamste Geschäftsbereich ist weiterhin die Betriebssparte „Parkeinrichtungen“. Der Umsatzanteil beläuft sich im Berichtsjahr auf knapp 80 % (Vorjahr 75 %). Die Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen entfallen ebenfalls zu fast 80 % (Vorjahr 71 %) auf diese Betriebssparte. Die wesentlichen Erhöhungen beruhen auf indexierten Erbbauzins- und Pachtverträgen sowie den Kosten für den Aufsichtsdienst.

Die Personalkosten erhöhten sich durch die Wiederbesetzung offener Stellen, der Tarifierhöhung

und der Zuführung zu der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen. Die erhöhten Abschreibungen sind in der teilweisen Fertigstellung und Vermietung der sanierten VHS-Räume im Aegidiimarkt begründet.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rd. 3,434 Mio.€, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals von rd. 12,5 % entspricht (Vorjahr 7,7 %). Die Ertragslage hat sich damit deutlich verbessert.

2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Prognosebericht

Die mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2023 - 2027 erfolgt auch mit Blick auf die weltwirtschaftliche Lage und globalen Verhältnisse auf insgesamt volatilen Planungsgrundlagen.

Deutlich beherrschbarer als in den drei vorangegangenen Jahren erscheint nach jetzigem Stand „Corona“. Die Virenkrankheit verliert zunehmend an Schrecken. Deutlich erkennbares Zeichen ist die Rücknahme sämtlicher Maßnahmen gegen die Ausbreitung der Krankheit im öffentlichen Raum Anfang 2023. Derzeit stellt sich „Corona“ vielmehr als normale, wenn auch virulente Krankheit dar. Insofern ist es gerechtfertigt, in dieser Hinsicht auch weiterhin mit konstanten und moderat steigenden Einnahmen aus dem Kurz- und Dauerparkgeschäft im Planungszeitraum zu rechnen. Eine weitere Destabilisierung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland durch den völkerrechtswidrigen Russland-Krieg steht nach Auffassung der Geschäftsführung derzeit nicht in Aussicht. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungspakete scheinen nach den neuesten Konjunkturdaten zu wirken. Die befürchtete Energiekrise ist nicht eingetreten.

Ob das beschlossene 49-Euro-Ticket ähnliche Einschränkungen zeitigen wird, wie das 9-Euro-Ticket im Jahre 2022 (siehe oben), bleibt abzuwarten. Die Geschäftsführung geht allerdings weiterhin davon aus, dass das Unternehmen spätestens im Jahre 2024 ähnliche Parkzahlen vorweisen kann, wie vor der Pandemie. Denn Nutzungsbeschränkungen aus der Diskussion um eine autofreie Innenstadt für die öffentlichen Parkhäuser der WBI, seien es die eigenen oder die langfristig gepachteten (Münster-Arkaden, Alter Steinweg, Stubengasse), zeichnen sich aktuell nicht ab. Das bereits 2020 vom Rat in Auftrag gegebene Parkraumkonzept soll nun im Herbst 2023 mit einem Maßnahmenbündel beschlossen werden. Ob dabei mögliche Einschränkungen des Parkens im öffentlichen Raum und/oder die vom Rat der Stadt Münster beschlossene Erhöhung der Anwohnerparkgebühren vermehrt Innenstadtbewohnende als Dauerparkende in den Parkhäusern der WBI parken lassen, bleibt abzuwarten. Spätestens dann muss die strategische Ausrichtung der Parkhäuser der WBI mit einem erhöhten Anteil von Dauerparkenden als Quartiersparkhäuser neu ausgerichtet werden. Die von der WBI demnächst zu betreibende Tiefgarage im Komplex Hafenmarkt hat bereits eine entsprechende Ausrichtung. Eine derartige Nutzung der öffentlichen Parkhäuser dürfte nach Einschätzung der Geschäftsführung nicht zum Nachteil der WBI reichen, sondern spricht eher für eine Zukunftsfestigkeit und Ausbaufähigkeit der Parkbetriebssparte, insbesondere wenn die Stadt einen Plan zur Realisierung von stadtweiten Quartiersparkhäusern vorlegt. Somit wird auch mittelfristig der Bereich „Parken“ der die Umsatzerlöse prägende Geschäftsbereich der WBI sein. Dies gilt auch mit Blick auf den seitens der Stadt Münster immer noch geplanten Umbau des PH Bremer Platz zu einem „Mobilitätshub“. Ein wirtschaftlicher Betrieb aus den Einnahmen für Fahrradparken in einer Größenordnung von bis zu 5.000 eingehausten Stellplätzen steht einstweilen nicht zu erwarten, zumal immer noch die Frage eines Kostenlos-Tarifs diskutiert wird. Insgesamt sieht die Geschäftsführung aufgrund der Erfahrungen mit der neuen digitalen Radstation im Hansator die Zeit gekommen, die Digitalisierung des Parkbetriebs auch in den Autoparkhäusern anzugehen. Hierzu gehört zum Beispiel die Steuerung des Parkbetriebs über eine Kennzeichenerfassung, so wie sie im Hafenmarkt bereits zum Einsatz kommen soll.

Mit dem Geschäftsführerwechsel Mitte 2023 soll, wie auch in Bezug auf andere Gesellschaften des Stadtkonzerns, eine Zurückführung der WBI auf den „Kernbereich“ erfolgen. Eine abschließende Beschlussfassung des Rates steht derzeit noch aus. Sicher erscheint aber schon aus steuerrechtlichen Gründen, dass der gesamte Bereich der gewerblichen Immobilien und Wohnungen der WBI im Unternehmen verbleibt. Außerdem soll das Unternehmen bereits angegangene Bauprojekte weiterführen, wie das inklusive Wohnprojekt im Yorkquartier mit 4-Gruppen-Kita oder das Stadtteilhaus in Coerde im Teileigentum der WBI. Ferner verbleibt es offenbar bei den Geschäftsbesorgungen für die Stadt in Bezug auf die Planung und Realisierung der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge und für den Produktionsort für Kunst und Kultur Hoppengarten (POKK). Insofern wird das Arbeitsvolumen voraussichtlich auch in den nächsten Jahren stabil hoch bleiben, insbesondere dann, wenn die WBI – wie angedacht – das Facility- und Mietmanagement der letztgenannten Objekte übernimmt. Auch der Bau von Absperreinrichtungen für die Stadt Münster wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren beschäftigen.

Die Geschäftsführung hat die strategische Ausrichtung der Immobilien-Assets der WBI in den letzten Jahren stetig vorangetrieben. Besonders augenfällig ist dies im Bereich des Aegidiimarktes. Hier schreitet bei allen Umsetzungsschwierigkeiten die Sanierung der VHS in drei Bauabschnitten voran. Dadurch konnte die städtische VHS als Ankermieter gesichert werden, wobei die Geschäftsführung davon ausgeht, dass dies eine Dauerlösung wird. Um eine weitere Attraktivitätssteigerung des Aegidiimarkts zu sichern, hat die WBI im Zuge der Sanierung nicht nur eine zentrale öffentliche Toilettenanlage initiiert (in Bau), sondern auch ein weiteres zentrales Ladenlokal in Eigentum übernommen (Laden 8, Billardcafé). In Kürze wird hier nach Umbau ein Kultur- und Lese-café einziehen und gegenüber der bisherigen Nutzung die Attraktivität des Gebäudeensembles steigern. Damit stehen nicht nur hier zukünftige Erlössteigerungen in Aussicht, sondern auch eine größere Einflussnahme auf die Gestaltung des Aegidiimarkts. Ein entsprechendes Engagement hat die WBI im Bereich des Coerde-Markts entwickelt und das multifunktionale Stadtteilhaus Coerde auf den Weg gebracht. Auch der Salzhof erfährt eine zukunftsfeste bauliche Neuorientierung. So konnte mit einer weltweit namhaften Kochgeschirrherstellerin (eh. Cookmal) eine wichtige Ankermieterin gehalten werden und mit einer medizinischen Dienstleisterin eine langfristige, sogar investiv agierende Mieterin der großen Ladenfläche auf der Rückseite der Passage langfristig gewonnen werden. Auch die Gastronomiefläche an der Salzstraße erfährt einen Inhaberwechsel. Die WBI leistet hier einen deutlichen Beitrag für den Branchenmix in der oberen Salzstraße.

Mit den abgeschlossenen Maßnahmen im Aaseemarkt und den Weiterentwicklungen des Aegidiimarkts, des Coerde Markts und des Salzhofs hat die WBI nicht nur einen stadtstrategisch wichtigen, sondern auch sehr wertvollen, lagebegünstigten gewerblichen Immobilienbestand.

Die Erlöse aus „Verwaltung fremden Immobilienvermögens und Betreuungstätigkeit“ sind durch die Bestellung der WBI als Verwalterin der Eigentümergemeinschaften Aegidiimarkt, Aaseemarkt und Hamannplatz I und II sowie Stadtmuseum/Salzhof mittelfristig gesichert. Aufgrund der großen Eigentumsanteile ist es auch weiterhin notwendig, durch Übernahme der Verwaltungen Einfluss auf die Entwicklung der Eigentumsanlagen zu haben. Daher ist die Bereichsverantwortung personell neu strukturiert worden, um Synergien auch mit den oben genannten Objektverwaltungen (ZUE und POKK) zu erzielen. Auch anstehende Neubesetzungen von Technikerstellen sollen strategisch darauf ausgerichtet werden.

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

Die Mitarbeiterfluktuation der Gesellschaft wird entgegen den bisherigen Verhältnissen auch bei der WBI zunehmen. Altersbedingt werden in den kommenden Jahren mehrere Mitarbeiter ausscheiden, insbesondere kurzfristig aus dem technischen Bereich (Ingenieure, Elektriker), aber

auch mittelfristig in der Verwaltung des Unternehmens (Kaufleute). Die Problemlage begegnet die Geschäftsführung aktuell mit einer umstrukturierenden Einarbeitung aus dem derzeitigem Personalbestand. Die Ausbildung im handwerklichen Bereich steht bei der WBI weiterhin auf der Agenda.

Insgesamt wird für die Jahre 2023 bis 2027 eine positive wirtschaftliche Entwicklung erwartet. Die Geschäftsführung hat mit den Gesellschafterinnen einen ersten Einbehalt des gesamten Jahresüberschusses 2022 zur Eigenkapital- und Liquiditätsstärkung vereinbart, um noch anstehende Bauprojekte mit Eigenkapital auszustatten. Alles Weitere wird in einem neuen Managementkontrakt mit der neuen Geschäftsführung zu regeln sein.

2.2 Risikobericht

Die Geschäftsführung sieht Risiken für die weitere Geschäftsentwicklung des Unternehmens im Wesentlichen in den wirtschaftlichen Auswirkungen des völkerrechtswidrigen Russlandkriegs, der schon im vergangenen Jahr erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage jedes einzelnen Bundesbürgers hatte, sowie im fortschreitenden Klimawandel mit den Notwendigkeiten der CO2 Einsparung im Verkehrsbereich. Demgegenüber drängen sich die pandemischen Risiken derzeit in den Hintergrund. Insgesamt sieht die Geschäftsführung die mittelfristige Unternehmensentwicklung zwar risikobehaftet, aber nicht pessimistisch (siehe Prognosebericht).

Ein Ende der Kriegshandlungen ist derzeit nicht absehbar; befürchtet wird ein Fortgang der Kriegshandlungen auch im gesamten Jahr 2023. Inflationsbedingte Verteuerungen von Waren, Gütern und Dienstleistungen könnten zum einen das Konsumklima weiter bremsen, von dem entscheidend ein Besuch der City von Münster und damit die Frequenz der öffentlichen Parkhäuser der WBI abhängt. Die Coronakrise hat gezeigt, wie sich Einschränkungen im Einzelhandel, Gastronomie und Kultur unmittelbar auf den Erfolg des Parkbetriebs der WBI auswirken. Zum anderen belasten Verteuerungen und steigende Zinsen die in Durchführung und in Planung befindlichen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen der WBI.

Nach wie vor hängt die Geschäftsentwicklung der WBI im umsatzstärksten Bereich des Parkbetriebs elementar von der Ausrichtung und Umsetzung von gesamtstädtischen Mobilitäts- und Parkraumkonzepten ab. Die diesbezüglichen Diskussionen sind noch nicht final zu Ende geführt. Bis auf eine Neuregelung des Anwohnerparkens gibt es weiterhin keine Beschlüsse der Ratsversammlung zum Parkraumkonzept oder zum Fahrradparken Hbf. Eine Planbarkeit für Beiträge der WBI GmbH für Mobilitätsstationen, für die Organisation des ruhenden Verkehrs oder für ein flächendeckendes Quartiersparken oder Fahrradparken war und ist derzeit nicht gegeben. Eigeninitiativen der WBI (Mobilstationen Roggenmarkt und Stadion, Fahrradparken Packstation Post, Hbf.) sind und waren mit Hinweis auf übergeordnete Planungen der Stadt demgegenüber nicht gefragt.

Soweit die WBI aktiv die Weiterentwicklung ihrer Immobilien-Assets in den letzten Jahren konsequent angegangen ist, sind die Folgen einer politisch gewollten Beschränkung der WBI auf den Kernbereich des Unternehmens für die Geschäftsführung derzeit nicht sicher einschätzbar. Eine eindimensionale Ausrichtung des Unternehmens birgt aber mehr Risiken, denn Chancen.

2.3 Chancenbericht

Die Münsteraner Innenstadt besitzt mit den guten Geschäftslagen, den attraktiven Stadträumen, der vielfältigen Gastronomie und dem umfangreichen Kulturangebot allerdings immer noch eine hohe Anziehungskraft und trägt entscheidend zur Frequenz der Parkhäuser der WBI bei. Um den erkennbar im Gange befindlichen Strukturwandel des Einzelhandels zu begegnen, erarbeitet die

Stadtverwaltung aktuell ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Münster-Innenstadt (2023). Dabei soll unter anderem die Gestaltung einer zukunftsfähigen Mobilität und der Infrastruktur ohne Einbußen in der Erreichbarkeit der Innenstadt entwickelt werden. Eine klare Ausrichtung der innerstädtischen Mobilität im Zusammenspiel mit dem ebenfalls in Bearbeitung der Verwaltung befindlichen Parkraumkonzept wird der WBI verbindliche Leitlinien für die auch mittelfristige Unternehmensstrategie geben. Die WBI sieht auch weiterhin eine Chance, einen Beitrag zur Errichtung und Betrieb von Mobilstationen und Quartiersparkgaragen zu leisten. Hier steht in Aussicht, dass demnächst eine umsetzungsfähige Konzeption der Verwaltung vorgelegt wird

Münster, 28. Februar 2023

P. Todeskino