

**A N H A N G**  
**der**  
**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**  
**für das Geschäftsjahr 2023**  
**(01.01. - 31.12.)**

## **I. Allgemeine Angaben**

Die Westfälische Bauindustrie GmbH mit Sitz Münster, Engelstraße 49, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Münster unter der Nummer HRB 187 eingetragen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des § 108 Abs. 1 Ziffer 8 der Gemeindeordnung und aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden in Anlehnung an die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Daher weichen die Positionen von § 266 Abs. 2 und 3 HGB ab, erhöhen aber die Aussagefähigkeit (§ 265 Abs. 4 HGB). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

## **II. Erläuterungen zu Posten von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde. Es wurde die lineare und die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern im Anlagevermögen betragen bei:

Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten	50 Jahre
Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten	
– Gewerbliche Einheiten	33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> bis 50 Jahre
– Parkhäuser und Tiefgaragen	25 bis 30 Jahre
– Außenanlagen	10 bis 20 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 bis 20 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit Nominalbeträgen unter Berücksichtigung des wahrscheinlichen Ausfallrisikos bewertet.

Die flüssigen Mittel werden zu Nennwerten bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlich-

keiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Westfälische Bauindustrie GmbH ist Mitglied der Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe, Münster, (kvw). Zweck der Anstalt ist es, den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Rückstellung zur Abdeckung der aus einer möglichen Unterdeckung der kwv resultierenden Verpflichtungen wurde auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31. Dezember 2023 nach dem versicherungsmathematischen Verfahren der „Projected unit credit method“ (Methode der laufenden Einmalprämie) ermittelt. Gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB wurden die Rückstellungen mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Dementsprechend wurde in Verbindung mit der Rückstellungsabzinsungsverordnung der für Ende Dezember 2023 veröffentlichte Wert der Bundesbank in Höhe von 1,82 % bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren einbezogen. Als Rechnungsgrundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen wurde ein Gehaltstrend von 1,5 % p.a. sowie eine Rentendynamik von 1,0 % p.a. in die versicherungsmathematischen Berechnungen einbezogen.

Unter Berücksichtigung der durchschnittlich noch zu leistenden Arbeitszeiten bis zum Eintritt der Verpflichtung wird die Rückstellung anteilig dotiert. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 betrug der Umlagesatz 4,5 % zuzüglich eines Sanierungsgeldes in Höhe von 3,25%. Umlagesatz und Sanierungsgeld werden von der Gesellschaft allein getragen. Die Summe der beitragspflichtigen Gehälter für das Jahr 2023 beträgt 1.002 T€. Zur Abdeckung der aus einer möglichen Unterdeckung der kwv folgenden Verpflichtungen wurde zum 31. Dezember 2023 ein Wert von 1,7 Mio. € ermittelt. Aus der anteiligen Dotierung besteht zum Stichtag eine Rückstellung in Höhe von 266 T€. Die verbleibende Unterdeckung beträgt 1,4 Mio. €. Es ist vorgesehen, die Deckungslücke weiter durch ratierliche Zuführungen in den kommenden Jahren systematisch zu schließen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen gebildet (§ 274 HGB). Bei einem Aktivüberhang wird vom Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB Gebrauch gemacht und auf den Ausweis verzichtet.

## **2. Angaben zu Posten der Bilanz**

Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 66 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen den Gesellschafter Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 278 T€ Forderungen gegen den Gesellschafter

ter Stadt Münster.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gewinnverwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 weist einen Jahresüberschuss von 2.422 T € aus. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 41 T€ und der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 950 T€ beträgt der Bilanzgewinn 1.513 T€. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung in Höhe von 1.500 T€ ausgeschüttet werden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen umfassen die Rückstellung für die Unterdeckung der kwv in Höhe von 266 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der gesamten Pensionsverpflichtungen nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre und dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt 30 T€.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für ausstehende Nebenkostenabrechnungen von angepachteten Parkhäusern und einer Radstation in Höhe von 181 T€, für den Personalbereich in Höhe von 40 T€ und für Jahresabschluss- und Beratungskosten in Höhe von 28 T€.

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ein im Geschäftsjahr 2012 zur Finanzierung der Ladenzeile „Salzhof“ aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (816 T€), ein im Geschäftsjahr 2019 zur Finanzierung der gewerblichen Immobilien „Coerdemarkt“ aufgenommenes festverzinsliches Darlehen (525 T€) und ein im Geschäftsjahr 2021 insbesondere zur Finanzierung der Sanierung der Räume der Volkshochschule Münster im Aegidiimarkt aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (6.996 T€). Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein weiteres festverzinsliches Darlehen insbesondere zur Finanzierung der Sanierung der Räume der Volkshochschule Münster im Aegidiimarkt in Höhe von 7,5 Mio. € in Anspruch genommen (Stand 31.12.2023: 7.306 T€).

Die Gesamt-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 15.643 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 28 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 36 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster, davon 21 T€ aus dem Cash-Pooling.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen der Gesellschafterin Stadt Münster in Höhe von 62 T€ enthalten. Diese betreffen im Dezember 2023 für Januar 2024 bezahlte Mieten.

Die passiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2023	35.951,00 €
Veränderung 2023	<u>- 35.951,00 €</u>
Stand 31.12.2023	<u>0,00 €</u>

Es besteht ein nicht bilanzierter Überhang aktiver latenter Steuer (T€ 85), dem Bewertungsunterschiede bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 266 T€ zugrunde liegen. Diesem stehen passive latente Steuern (T€ 35) aus Bewertungsunterschieden beim Sachanlagevermögen in Höhe von 112 T€ gegenüber. Der betriebsindividuelle Steuersatz beträgt 32 %.

### 3. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Stadtgebiet von Münster erzielt worden und sind den einzelnen Betriebssparten wie folgt zuzuordnen:

	2023	2022
	T€	T€
Parkeinrichtungen	12.500	11.405
Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Wohngebäuden	2.702	2.557
Absperreinrichtungen	288	245
Verwaltung und Betreuung von fremden Immobilien und Parkeinrichtungen	246	205
Energie	<u>51</u>	<u>44</u>
Umsatzerlöse	<u>15.787</u>	<u>14.456</u>

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Leistungen im Rahmen der Sanierungsarbeiten der Volkshochschule im Aegidiimarkt sowie dem Neubau des Stadtteilhauses Coerde Markt und dem inklusiven Wohnprojekt mit Kindertagesstätte im Yorkquartier.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Auflösungen von passiven Rechnungsabgrenzungsposten (14 T€).

Im Geschäftsjahr 2023 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 19 (im Vorjahr: 19) Angestellte, davon 17 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 Mitarbeiterinnen in Teilzeit.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Nebenkosten des Geldverkehrs 125 T€) und Kosten für IT-Dienstleistungen (63 T€) sowie sonstige allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen werden im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern (T€ 44) ausgewiesen. Außerdem beinhalten sie die Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung Unterdeckung kww (1 T€). Bei Ansatz der gesamten Pensionsverpflichtungen würde sich ein Effekt aus der Aufzinsung in Höhe von 30 T€ ergeben. Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Fremddarlehen (219 T€) und aus dem CashPooling mit der Stadt Münster (54 T€).

Die Ertragsteuern in Höhe von 1.189 T€ enthalten in Höhe von 36 T€ die Auflösung passiver latenter Steuern. Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuern.

### III. Ergänzende Angaben

#### 1. Nicht bilanzierte Geschäfte

Die Risikopolitik der Gesellschaft sieht vor, Darlehen gegen Zinsänderungsrisiken abzuschließen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde zur Absicherung von Zinsrisiken (Zahlungsstrom- und Wertänderungen) aus einem variabel verzinslichen Darlehen ein Festzins-Zahlerswap in Höhe des variabel verzinslichen Darlehens von 3 Mio. € abgeschlossen. Zum 31.12.2023 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 815 T€ ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 29.12.2023 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 13 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2023 als Bewertungseinheit bilanziert:

in T€	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)
Grundgeschäft	3.000	30.08.2012	30.06.2027	3-M-EURIBOR zzgl. M a r g e n a u f s c h l a g 0,75 % p.a.
Zinsswap	3.000	30.08.2012	30.06.2027	2,52 % p.a.

Eine Bürgschaft in Höhe von 500 T€ besteht zugunsten der Landesbank Hessen – Thüringen, Frankfurt a.M. Gegenstand der Bürgschaft ist der Zinsswap. Sie ist befristet bis zum 30.06.2027. Die Gesellschaft hat mit der Sparkasse Münsterland Ost die Übernahme von Bürgschaften zugunsten der Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von 500 T€ vereinbart. Die Sparkasse Münsterland Ost übernimmt im Rahmen des Finanztermingeschäftes Garantien für das von ihr vermittelte Swapgeschäft. Sollte der Marktwert des Finanztermingeschäftes den Höchstbetrag der Bürgschaft in Höhe von 500 T€ übersteigen, so ist die Sparkasse berechtigt, das Finanztermingeschäft aufzulösen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde zur Absicherung von Zinsrisiken (Zahlungsstrom- und Wertänderungen) aus einem variabel verzinslichen Darlehen ein Festzins-Zahlerswap in Höhe des variabel verzinslichen Darlehens von 7,5 Mio. € abgeschlossen. Zum 31.12.2023 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 7,0 Mio. € ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 29.12.2023 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 1.338 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2023 als Bewertungseinheit bilanziert:

in T€	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)
Grundgeschäft	7.500	14.12.2021	30.12.2046	3-M-EURIBOR zzgl. M a r g e n a u f s c h l a g 0,75 % p.a.
Zinsswap	7.500	14.12.2021	30.12.2046	1,47 % p.a.

Es besteht die Absicht, den Nutzungs- und Funktionszusammenhang der Zinsswaps und der Grundgeschäfte bis zum Ende der Laufzeit der Geschäfte aufrechtzuerhalten. Die Grundgeschäfte und die Sicherungsgeschäfte stehen objektiv in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

## **2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es besteht eine Bankbürgschaft zugunsten der Projektgesellschaft Stubengasse Münster mbH für Ansprüche aus einem Pachtvertrag mit einer Bürgschaftsvaluta zum Bilanzstichtag in Höhe von 138 T€ (Vj. 138 T€). Gegenstand des Pachtvertrages ist die auf dem Grundstück Stubengasse in Münster gelegene Tiefgarage.

Des Weiteren besteht eine Bankbürgschaft zugunsten der AACHENER GRUNDVERMÖGEN Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für Ansprüche aus einem Pachtvertrag mit einer Bürgschaftsvaluta zum Bilanzstichtag in Höhe von 220 T€ (Vj. 220 T€). Gegenstand des Pachtvertrages sind im Wesentlichen die im Einkaufszentrum Münster Arkaden in Münster gelegenen Parkhausflächen.

Zur Absicherung von Bürgschaften wurden Festgelder in Höhe von 360 T€ verpfändet. Mit einer Inanspruchnahme der Bank ist aufgrund der Ertrags- und Finanzlage nicht zu rechnen.

Aus langfristigen Pacht- und Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen von 2,3 Mio. € - insgesamt 31 Mio. € - (davon gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster jährlich 0,5 Mio. € - insgesamt 22 Mio. € -).

Aus Leasingverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen in Höhe von 105 T€. Die Restverpflichtungen zum 31.12.2023 betragen 192 T€. Die Vertragslaufzeiten betragen 54 Monate. Die Verträge laufen längstens bis zum Geschäftsjahr 2026.

Die Verpflichtungen aus Bestellungen für Investitionen beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf 4 Mio. €.

## **3. Unternehmensverbindungen**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Stadtwerke Münster GmbH, Münster, einbezogen (kleinster Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss wird im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Gesamtabschluss der Stadt Münster, Münster, einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Gesamtabschluss der Stadt Münster wird dem Rat der Stadt Münster vorgelegt und ausgelegt.

#### 4. Zusammensetzung der Organe

Zum Geschäftsführer war bis zum 30. Juni 2023 Herr Assessor Peter Todeskino bestellt. Ab dem 01. Juli 2023 ist Herr Frank Gäfgen zum Geschäftsführer der WBI bestellt. Herr Gäfgen ist auch Geschäftsführer der Stadtwerke Münster GmbH.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Philipp Bienbeck, Rechtsanwalt (ab 01. Juli 2023)  
 Olaf Bloch, Diplom-Verwaltungsfachwirt (stellvertretender Vorsitzender)  
 Dr. Annika Bürger, Wissenschaftliche Mitarbeiterin  
 Prof. Dr. Gerald Ebel, Professor an der FH Bielefeld  
 Martin Gerhardy, Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
 Matthias Glomb, Lehrer  
 Marianne Koch, Unternehmerin  
 Dr. Martin Lücke, Veterinär  
 Reinhard Scholz, Rechtsanwalt (Vorsitzender)  
 Ulrich Thoden, Lehrer  
 MdL Simone Wendland, Rechtsanwältin  
 Peter Wolfgarten, Pensionär  
 Frank Gäfgen, Geschäftsführer (bis 30.06.2023)  
 Robin Denstorff, Stadtbaurat.

#### 5. Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des zum 30. Juni 2023 ausgeschiedenen Geschäftsführers Herrn Peter Todeskino im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich auf 76 T€. Herr Gäfgen erhält kein gesondertes Geschäftsführergehalt für seine Tätigkeiten bei der Westfälische Bauindustrie GmbH.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für die Teilnahme an den Sitzungen von der Westfälische Bauindustrie GmbH ein Sitzungsentgelt, das dem Aufsichtsrat vorsitzende Mitglied erhält ab August 2023 eine laufende monatliche Vergütung von 260,00 €. Im Geschäftsjahr 2023 betragen die Aufsichtsratsvergütungen 4.310,00 €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Martin Gerhardy	250,00 €
Marianne Koch	380,00 €
Gerald Ebel	320,00 €
Rheinhard Scholz (Vorsitzender)	1.680,00 €
Dirk Bensmann	250,00 €
Dr. Annika Bürger	260,00 €
Olaf Bloch	260,00 €
Matthias Glomb	130,00 €
Peter Wolfgarten	260,00 €
Paavo Czwikla	130,00 €
Christoph Brands	130,00 €
Dr. Martin Lücke	130,00 €
Ulrich Thoden	<u>130,00 €</u>
	4.310,00 €
	=====

## **6. Honorar des Abschlussprüfers**

Das Nettohonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 10 T€ und betrifft Abschlussprüferleistungen.

Münster, 07. März 2024  
Westfälische Bauindustrie GmbH

**Frank Gäfgen**  
(Geschäftsführer)