

---

**LAGEBERICHT**  
**der**  
**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**  
**für das Geschäftsjahr 2023**

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES DES  
JAHRES 2023 SOWIE DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

**1. GRUNDLAGEN, GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN, LAGE**

**1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**

Die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) ist eine kommunale Gesellschaft der Stadt Münster, deren Aufgaben sich aus dem Gesellschaftsvertrag (letzte Änderung am 29.03.2023) ergeben. Danach bewirtschaftet die Gesellschaft umfassend den ruhenden Verkehr in der Stadt Münster, baut und betreibt Parkhäuser und Umsteiganlagen zur Vernetzung von motorisiertem Individual-Verkehr (MIV) und öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) wie Park+Ride-Anlagen, Park+Bike-Anlagen, Fahrradparkanlagen und betreibt Fahrradverleihsysteme. Sie errichtet und betreibt bauliche Sicherungsmaßnahmen im städtischen Interesse zum Schutz von Wegen, Straßen und Plätzen.

Die WBI engagiert sich im Bereich des gewerblichen Bauens als Bauherrin im eigenen Namen oder als Baubetreuer im fremden Namen unter Beachtung der öffentlichen Zwecksetzung in solchen Bereichen, die strukturell zur Stadtentwicklung in Münster beitragen. Hierzu gehören Gewerbe- oder Handwerkerzentren, Projekte zur wohnungsnahen Grundversorgung in der Entwicklung/Verbesserung von Wohnbereichen, Bau von Schulen, Kitas und Flüchtlingsseinrichtungen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen.

Die Gesellschaft bewirtschaftet das eigene Grundvermögen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben. Sie kann die Vermarktung von Grundstücken im Konzern der Stadt Münster im Wege der Geschäftsbesorgung übernehmen. Außerdem kann sie die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften übernehmen, soweit sie Miteigentümer ist. Das gilt auch, wenn diese Tätigkeit auf Veranlassung eines Gesellschafters erfolgt und hierfür ein öffentliches Interesse besteht, die diese kommunale Betätigung erfordert.

Die Gesellschaft ist nach § 109 GO NRW so zu führen, zu steuern und zu kontrollieren, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird.

Zur gesetzlichen Nachhaltigkeitsberichtserstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) wird auf den Teilkonzernbericht der Stadtwerke Münster GmbH verwiesen.

**1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Corona bedingten Einflüsse der Jahre 2020 – 2022 wirkten sich im Berichtsjahr 2023 kaum noch aus. Die Anzahl der Kurzparkungen im Kerngeschäft Parken liegt wieder bei rd. 90 % der

Vor-Corona-Jahre. Die erzielten Umsätze übersteigen das Vor-Corona-Jahr 2019 deutlich um rd. 14 %, wobei sich hier die Parkentgelterhöhung zum 1. Januar 2022 auswirkt.

Den guten Erlösen im Geschäftsbereich Parken stehen planmäßig gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber. Diese betreffen insbesondere die Erneuerung der elektrischen Installationen in der Tiefgarage Aegidiimarkt und deren Anteil an den Sanierungsarbeiten der Eigentümergemeinschaft Aegidiimarkt (Dach- und Fassadensanierungsmaßnahmen).

Der Geschäftsbereich Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen ist auch im Berichtsjahr 2023 weiterhin von großen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen gekennzeichnet. Darunter fallen im Aegidiimarkt insbesondere die Sanierung der VHS-Räumlichkeiten, die Modernisierung eines vermieteten Lokales und der Anteil der Gesellschaft an den Sanierungsarbeiten der Eigentümergemeinschaft Aegidiimarkt. Im Teileigentum „Salzhof“ wurden zwei Geschäftslokale grundsaniert und die Gebäudetechnik (Heizung / Lüftung) weitgehend erneuert.

Mit der Fertigstellung und Vermietung weiterer VHS-Bereiche und der sanierten Lokale im Aegidiimarkt und „Salzhof“ erhöhten sich zwar die Mieterlöse, ein positives Ergebnis konnte aber in Folge der hohen Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahmen nicht erreicht werden.

Mit dem Abschluss der VHS-Sanierung im Sommer 2024 und der Übergabe des zweiten sanierten Geschäftslokales im „Salzhof“ im Frühjahr 2024 werden die Mieterlöse nochmals deutlich steigen und das Ergebnis dieser Betriebssparte sich wieder positiv entwickeln.

Aktuell baut die Gesellschaft ein Gebäude für eine 4-Gruppen-Kita (EG), behindertengerechtes Wohnen (1.OG) und sozialen Wohnungsbau (2.OG) im YORK-Quartier in Münster – Gremmendorf. Die Baumaßnahme und die Vermietung erfolgen in enger Abstimmung mit der Stadt Münster (Kita, Sozialwohnungen) und dem LWL (Wohnen für Behinderte). Die Finanzierung erfolgt über öffentliche Fördermittel (Wohnungsbauförderung, Landesförderung für Kitas) und Eigenkapital.

In Münster – Coerde plant die Gesellschaft den Bau eines Stadtteilhauses für und mit der Stadt Münster. Die Immobilie wird durch öffentliche Mittel und Gelder der Stadt Münster fast vollständig finanziert. Eine integrierte Kinderarztpraxis wird durch die WBI finanziert und frei vermietet.

Mit den vorgenannten Neubauten wird der Geschäftsbereich „Vermietung gewerblicher Objekte und Wohnungen“ nachhaltig gestärkt. Die öffentlichen Fördermittel reduzieren den Eigenkapitaleinsatz, die Nutzungen lassen kaum geschäftliche Risiken in Form von Leerständen oder dergleichen erwarten. Beide Objekte sind für eine langfristige Bewirtschaftung vorgesehen.

Die übrigen Geschäftsbereiche (Hochsicherheitspolleranlagen, Energieerzeugung, Verwaltung von Eigentümergemeinschaften) verliefen planmäßig. Wegen bestehender Verträge werden hier mittelfristig keine gravierenden Veränderungen erwartet.

Dank der verbesserten Umsätze, insbesondere im Geschäftsbereich „Parken“, verlief das Geschäftsjahr 2023 überaus erfolgreich. Die Umsätze und der Jahresüberschuss übersteigen die Planzahlen des Wirtschaftsplans deutlich. Den Gewinnrücklagen können dadurch 950 T€ zugeführt und das Eigenkapital der Gesellschaft gestärkt werden. Eine Entwicklung die der Eigenkapitalfinanzierung der vorgenannten Baumaßnahmen dienlich ist.

## 1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr nochmals um knapp 6 Mio.€ erhöht. Darin enthalten sind die Investitionen in das Sachanlagevermögen mit rd. 5,2 Mio.€ und die Steigerung der flüssigen Mittel mit rd. 0,9 Mio.€.

Auf der Passivseite wirkt sich die Erhöhung der Bilanzsumme im Eigenkapital (+ 2,4 Mio.€) und den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+ 6,7 Mio.€) aus. Den Erhöhungen steht insbesondere die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (- 2,4 Mio.€) und der Rückstellungen (- 0,3 Mio.€) entgegen. Nähere Angaben sind dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023 zu entnehmen.

Zur Finanzierung der Hochsicherheitspolleranlagen hat die Gesellschaft insgesamt 4 Leasingverträge mit der Deutsche Leasing AG über jeweils 54 Monate abgeschlossen. Im August 2023 wurde der erste Vertrag beendet, die übrigen Verträge enden in den Jahren 2024, 2025 und 2026. Mit den Leasingfinanzierungen erhöhten sich die anfänglichen jährlichen Aufwendungen zwar deutlich, mit deren Ende aber erhöhen sich die jährlichen Überschüsse langfristig.

Zur Sicherung der „Unterdeckung der Versorgungsverpflichtungen in der kommunalen Versorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw)“ wurde in Anlehnung an die Regelung der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen gebildet. Dieser Rückstellung wurden im Berichtsjahr 2023 etwa 154 T€ zugeführt. Die übrigen Veränderungen der Rückstellungen betreffen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Aufwendungen für ausstehende Nebenkostenabrechnungen der angepachteten Parkhäuser und verschiedene Betriebsaufwendungen.

### 1.3.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 standen der Gesellschaft rd. 1,6 Mio.€ 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 „Parken“. Der Umsatzanteil beläuft sich im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr auf rund 80 %. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen entfallen zu rd. 64 % (Vorjahr 80 %) auf diese Betriebssparte. Die wesentliche Veränderung beruht auf den insgesamt deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen und dem größeren Anteil des Geschäftsbereiches „Vermietung gewerblicher Objekte und Wohnungen“.

Mit dem Ausscheiden des bisherigen Geschäftsführers zum 30. Juni 2023 verminderten sich die laufenden Personalaufwendungen. Die Zuführung zu der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen führte aber insgesamt zu einer Steigerung der Personalkosten um knapp 120 T€ (8 %). Die erhöhten Abschreibungen sind in der Fertigstellung weiterer Bauabschnitte der sanierten VHS-Räume im Aegidiimarkt begründet.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rd. 2,422 Mio.€, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals von rd. 8,6 % entspricht (Vorjahr 12,5 %). Die Ertragslage hat sich damit zwar verringert, ist aber weiterhin stabil.

## 2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

### 2.1 Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2024 und die mittelfristige Erfolgsplanung lassen eine insgesamt positive Geschäftsentwicklung erwarten. Steigenden Umsätzen (16,63 Mio.€ in 2024, + 5,3%) stehen höhere Aufwendungen gegenüber die insgesamt zu einem konstanten Jahresüberschuss (3,3 Mio.€ in 2024, + 36%) führen werden.

Hauptindikatoren der Geschäftsentwicklung werden auch mittelfristig die Geschäftsbereiche „Parken“ und „Vermietung gewerblicher Objekte und Wohnungen“ sein. Die innenstadtnahen Parkhäuser werden auch zukünftig von deren attraktiver Lage und den umliegenden Angeboten aus Einzelhandel, Gastronomie, Museen und Unterhaltung profitieren. Dabei ist die Bewirtschaftung der gepachteten Parkhäuser durch langfristige Verträge mit Verlängerungsoptionen gesichert, das wirtschaftliche Risiko somit minimiert.

Entgegen den Umlandgemeinden sind in der Innenstadt von Münster nur wenige leerstehende Geschäftslokale zu finden und diese meist auch nur vorübergehend. In der Regel sind Anschlussvermietungen geregelt, woraus neue Nutzungen folgen. Diese Mieterwechsel und deren neue Angebote verändern das Stadtbild und halten es für Besucher interessant und attraktiv. Münster ist und bleibt weiterhin eine Metropole, nicht nur des Münsterlandes, sondern auch darüber hinaus. Die zahlreichen Besucher aus den benachbarten Niederlanden bestätigen das immer wieder aufs Neue.

Die Anhebung der städtischen Gebühren für Anwohnerparken und die Umwidmung von Parkzonen am Straßenrand in z.B. Fahrradstraßen werden die Nachfrage nach Dauereinstellplätzen in den nicht zentrumsnahen Parkhäusern der Gesellschaft erhöhen. Für das PH Bremer Platz ergibt sich daraus mittelfristig evtl. die Funktion einer Art Quartiersparkhaus. Dabei gilt es dessen Funktion als Umsteigeplatz zum Schienenverkehr mit 24-stündiger Öffnung zu erhalten. Diese veränderte Nutzerstruktur entspräche dann auch dem seitens der Stadt Münster nach wie vor geplanten Umbau des Parkhauses zum „Mobilitätshub“.

Das seit dem 1. Mai 2023 angebotene und deutschlandweit im Nahverkehr gültige 49-Euro-Ticket wirkt sich auf die Frequenz in den PKW-Parkhäusern der Gesellschaft bisher nicht merklich aus. Eher besteht eine Verbindung zu der Steigerung der Nutzerzahlen in den Radabstellanlagen der Gesellschaft im Bahnhofsumfeld. So erfreut sich die im Sommer 2022 eröffnete Radstation Hansator auf der Ostseite des Hauptbahnhofs einer stetig steigenden Nachfrage. Aus der für Frühjahr 2024 angekündigten Räumung der umliegenden Gehsteige von abgestellten Fahrrädern wird eine weitere Steigerung der Nutzeranzahl und der Umsätze erwartet.

Die vorgenannte Aussage zur Attraktivität von Münsters Innenstadt wird durch die gute Vermietungssituation bei den Büros und Geschäftslokalen der Gesellschaft bestätigt. Die Sanierung der Volkshochschulräume im Aegidimarkt war zwar baubedingt mit längeren Leerständen verbunden, im Anschluss ist aber eine langfristige Nutzung und Vermietung geregelt. Gleiches gilt für 2 Geschäftslokale im „Salzhof“. Auch hier wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in dem gut 30 Jahre alten Gebäude vorgenommen um diese anschließend langfristig neuen Nutzungen zuzuführen. Ein bereits eröffnetes Speiselokal und ein Zentrum für Blutplasmaspender werden die Geschäftspassage dauerhaft beleben und wirtschaftlich stärken.

Die allgemein und insbesondere in Münster große Nachfrage nach Wohnraum ist bekannt. Mit dem Neubau des Gebäudes im YORK-Quartier (4-Gruppen-Kita, behindertengerechtes Wohnen und Sozialwohnungen) bedient die Gesellschaft einen stabilen Nachfragemarkt dessen Vermietung durch die öffentliche Ausrichtung stets gewährleistet ist. Durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel wird das Gebäude trotz der gestiegenen Baukosten langfristig zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft beitragen.

Mit dem Geschäftsführerwechsel zum 1. Juli 2023 rückte das Kerngeschäft der Gesellschaft, die Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs, wieder verstärkt in den Mittelpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung. Die angestoßenen (städtebaulichen) Projekte im YORK-Quartier und in Münster-Coerde werden zwar zu Ende geführt, weitere bauliche Maßnahmen sind aber aktuell nicht vorgesehen.

Bei dem Auftrag der Stadt Münster zur Errichtung einer „Zentralen Unterbringungsrichtung für geflüchtete Menschen“ (ZUE) bedient sich die Gesellschaft der Unterstützung der Bädermanagement GmbH, einer Tochtergesellschaft der Stadtwerke Münster. Die Zusammenarbeit ist ein Synergieeffekt des gemeinsamen Geschäftsführers der Gesellschaften. Gleiches gilt für die weitere Entwicklung des „Produktionsstandortes für Kunst und Kultur“ (POKK) am Hoppengarten. Auch hier unterstützt das Fachpersonal der Stadtwerke Münster GmbH die WBI. Dabei bedarf die weitere Umsetzung dieser Sanierungsmaßnahme für die Stadt Münster noch der Zustimmung der politischen Gremien.

Die Mitarbeiterstruktur der Gesellschaft ist weiterhin stabil. Wegen Renteneintritts freiwerdende Arbeitsplätze konnten bisher zwar stets adäquat nachbesetzt werden, die Bewerberanzahl ist aber deutlich rückläufig. Im handwerklich tätigen Bereich hat sich die eigene Ausbildung von Elektronikern zur Stärkung und Nachfolge des Personalstammes bewährt. In den kommenden Jahren werden verschiedene Mitarbeitende altersbedingt aus der Gesellschaft ausscheiden. Hier gilt es geeignete NachfolgerInnen zu finden und ggf. auch die Aufgabenbereiche neu zu strukturieren. Die Attraktivität der Gesellschaft als öffentlicher Arbeitgeber in der Metropole Münster, die vielfältigen Geschäftsbereiche und Aufgaben und die gute verkehrliche Anbindung sind für mögliche BewerberInnen sicher wichtige Kriterien bei der Stellensuche.

Insgesamt wird mittelfristig eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft erwartet. Die Gesellschafterinnen haben eine Beschränkung der jährlichen Gewinnausschüttung auf 1,5 Mio.€ vereinbart, der jeweils verbleibende Jahresüberschuss wird den Gewinnrücklagen zugeführt. Die damit abzusehenden jährlichen Steigerungen des Eigenkapitals kommen der Gesellschaft zur Finanzierung der im Bau befindlichen und zukünftiger Projekte zu Gute.

## 2.2 Risikobericht

Die Geschäftsführung sieht Risiken für die weitere Geschäftsentwicklung des Unternehmens im Wesentlichen in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung unseres Landes. Die Abhängigkeit des umsatzstärksten Geschäftsbereiches, des Parkbetriebs, vom Konsum- und Freizeitverhalten der Bürgerinnen und Bürger ist immens. Rückläufige Kaufkraft durch Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit oder sonstige Ereignisse wirken sich auf das Kauf- und Freizeitverhalten aus und damit auch auf die Nutzerfrequenz in den Parkhäusern der Gesellschaft. Die Erfahrungen aus der Coronazeit sind noch deutlich in Erinnerung.

Im Bereich Vermietung beschränkt sich das wirtschaftliche Risiko im Wesentlichen auf einige vermietete Ladenlokale und Büros. Die Vermietungen von Wohnraum, öffentlichen und medizinischen Nutzungen sowie Lebensmittelmärkte unterliegen eher einem geringen wirtschaftlichen Risiko. Die nach wie vor gute Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist hier ebenfalls hilfreich.

Die übrigen Geschäftsfelder Energieerzeugung, Bau und Unterhaltung von Hochsicherheitspolleranlagen, Verwaltung von Eigentümergemeinschaften unterliegen ebenfalls nur einem sehr geringen Ausfallrisiko. Teils langfristige auskömmliche Verträge mit solventen Geschäftspartner (Stadt Münster, Wohnungseigentümergemeinschaften) sichern den regelmäßigen Zahlungsfluss und lassen, wenn überhaupt, nur ein geringes Ausfallrisiko erwarten.

Der Erfolg der Gesellschaft wird zwar vom Hauptgeschäftsbereich Parken geprägt, durch die Vielzahl der Geschäftsfelder ist sie aber insgesamt breit aufgestellt und gegen wirtschaftliche Risiken weitgehend abgesichert.

### 2.3 Chancenbericht

Die anhaltende Attraktivität der Stadt Münster wird weiterhin deren Innenstadt beleben und das Kerngeschäft der Gesellschaft fördern. Mit der weiteren Ausstattung der Parkhäuser mit E-Ladesäulen in Kooperation mit der Stadtwerke Münster GmbH trägt die Gesellschaft ihren Anteil zur E-Mobilitätswende bei und sichert sich weiteres Kundenpotential.

Mit dem Nutzungs-, Miet- und Dienstleistungsvertrag für die Parkbereiche des im Februar 2024 eröffneten HafenMarkt hat die Gesellschaft ein weiteres Geschäftsfeld (nahe des Kerngeschäftes) betreten. Klar definierte Aufgabenbereiche und gesicherte Mindesterloße regeln die Bewirtschaftung der ca. 500 PKW-Einstellplätze im EG und 1.UG für und in Zusammenarbeit mit dem Investor. Die dort erstmalig installierte „Kennzeichenerkennung“ ermöglicht die ticketfreie Ein- und Ausfahrt für angemeldete Kunden. Dabei erfolgt auch der Einzug des Parkentgeltes bargeldlos und automatisiert.

Dauerparker melden sich ebenfalls selbständig an, hinterlegen ihr PKW-Kennzeichen und ein Bezahlmedium. Die Anmeldung bedarf dann nur noch der Prüfung und Freigabe durch die Gesellschaft, alle weiteren Schritte werden vom Kunden erledigt. Der Verwaltungsaufwand beschränkt sich damit weitgehend auf Kontrollfunktionen und ggf. Hilfestellungen bei Neukunden.

Soweit sich das System bewährt, und davon geht die Geschäftsführung aus, werden mittelfristig auch die übrigen Parkhäuser der Gesellschaft entsprechend ausgestattet werden. Das System bietet die Chance den Verwaltungsaufwand und das Bezahlen mit Bargeld deutlich zu reduzieren. Die Gesellschaft wird hier Erfahrungen sammeln, ihr Fachpersonal vorhalten und ist so offen für die Betreuung / den Betrieb weiterer (privater/städtischer) Parkeinrichtungen in Münster.

Die Erfüllung der im Gesellschaftsvertrag geregelten Aufgaben der Westfälische Bauindustrie GmbH ist bei Erhalt der positiven Rahmenbedingungen nicht gefährdet. 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, 7. März 2024  
Frank Gäfgen