

J a h r e s a b s c h l u s s

zum 31. Dezember 2024

und

Lagebericht 2024

der

Westfälische Bauindustrie GmbH,
Münster

und

B e s t ä t i g u n g s v e r m e r k

J a h r e s a b s c h l u s s

zum 31. Dezember 2024

und

Lagebericht 2024

der

Westfälische Bauindustrie GmbH,

Münster

und

B e s t ä t i g u n g s v e r m e r k

B i l a n z zum 31. Dezember 2024

Westfälische Bauindustrie GmbH,
Münster

B i l a n z zum 31. Dezember 2024**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**

=====

A k t i v a	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	24.993,00	8,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.188.912,25	1.996.451,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	40.512.187,00	36.614.035,32
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.651.007,74	1.101.324,74
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.755,00	85.912,00
5. Anlagen im Bau	7.908.034,28	6.030.495,51
	<u>52.364.889,27</u>	<u>45.828.227,32</u>
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Vorräte</u>		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	2.542.302,44	0,00
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	119.030,88	75.036,84
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	135.829,94	77.860,62
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon gegen Gesellschafter: € 97.235,05 (Vj. € 343.891,26)	99.785,05	343.891,26
4. Sonstige Vermögensgegenstände	579.600,45	553.414,04
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	772.030,44	1.595.236,14
	<u>4.248.579,20</u>	<u>2.645.438,90</u>
	<u>56.613.468,47</u>	<u>48.473.666,22</u>

P a s s i v a	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	21.630.000,00	21.630.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>	2.350.000,00	2.350.000,00
III. <u>Gewinnrücklage, andere Gewinnrücklagen</u>	6.450.000,00	4.950.000,00
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	1.502.353,29	1.512.590,71
- davon Gewinnvortrag: € 12.590,71 (Vj. € 40.465,98)		
	<u>31.932.353,29</u>	<u>30.442.590,71</u>
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	405.100,00	265.777,00
2. Steuerrückstellungen	313.151,00	561.882,00
3. Sonstige Rückstellungen	388.284,00	298.074,00
	<u>1.106.535,00</u>	<u>1.125.733,00</u>
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.431.406,36	15.643.644,35
2. Erhaltene Anzahlungen	2.038.080,21	0,00
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 2.038.080,21 (Vj. € 0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.415,98	143.019,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.885,12	642.843,15
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.578.370,44	72.442,68
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 1.361.524,31 (Vj. € 64.334,64)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	258.562,73	205.117,81
- davon aus Steuern: € 236.560,34 (Vj. € 196.353,20)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 765,32 (Vj. € 597,40)		
	<u>23.373.720,84</u>	<u>16.707.067,00</u>
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	200.859,34	198.275,51
	<u>56.613.468,47</u>	<u>48.473.666,22</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2024**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**

	1.1. - 31.12.2024 €	1.1. - 31.12.2023 €
1. Umsatzerlöse	17.091.351,45	15.787.268,51
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.542.302,44	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	50.000,00	75.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	25.811,90	18.009,91
- Summe Erträge	19.709.465,79	15.880.278,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.797.611,58	8.328.810,83
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.135.804,88	1.147.569,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	436.791,13	445.564,17
- davon für Altersversorgung: € 217.951,37 (Vj. € 233.527,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.607.267,05	1.436.455,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	511.558,55	428.380,90
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.978,62	54.985,19
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 5.430,75 (Vj. € 3.603,46)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen: € 45.677,55 (Vj. € 54.369,28)	293.845,12	274.271,81
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.683.978,89	1.188.750,90
12. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	3.269.587,21	2.685.459,91
13. Sonstige Steuern	279.824,63	263.335,18
14. <u>Jahresüberschuss</u>	2.989.762,58	2.422.124,73
15. Gewinnvortrag	12.590,71	40.465,98
16. Einstellung in die Gewinnrücklage	1.500.000,00	950.000,00
17. <u>Bilanzgewinn</u>	1.502.353,29	1.512.590,71

A N H A N G
der
Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster
für das Geschäftsjahr 2024
(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 sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet worden. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern im Anlagevermögen betragen bei:

Immateriellen Vermögensgegenstände	3 Jahre
Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten	50 Jahre
Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten	
- Gewerblichen Einheiten	33 ^{1/3} bis 50 Jahre
- Parkhäusern und Tiefgaragen	25 bis 30 Jahre
- Außenanlagen	10 bis 20 Jahre
Technischen Anlagen und Maschinen	10 bis 20 Jahre
Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 20 Jahre

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250 € werden unmittelbar als Aufwand gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 251 € und 800 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und inventarisiert.

Auf der Grundlage von Verträgen über die Erbringung von Vorleistungen („LETTER OF INTENT“) schuldet die WBI der Stadt Münster die Erbringung von Vorbereitungs- und Planungsleistungen, die für die Errichtung einer Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge sowie für die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur erforderlich sind. Die unfertigen Leistungen werden zu Herstellungskosten (Einzelkosten und angemessene Teile der Gemeinkosten) bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel sind zum Nennwert oder - soweit erforderlich - unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos bewertet. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. 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 2024 nach dem versicherungsmathematischen Verfahren der „Projected Unit Credit Method“ (Methode der laufenden Einmalprämie) ermittelt. Gemäß § 253 Abs. 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 2024 veröffentlichte Wert der Bundesbank in Höhe von 1,90 % bei einer Restlaufzeit von fünfzehn 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 2024 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 2024 beträgt 1.035 T€. Zur Abdeckung der aus einer möglichen Unterdeckung der kwv folgenden Verpflichtungen wurde zum 31. Dezember 2024 ein Wert von 1,6 Mio. € ermittelt. Aus der anteiligen Dotierung besteht zum Stichtag eine Rückstellung in Höhe von 405 T€. Die verbleibende Unterdeckung beträgt 1,2 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).

Das Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern wird nicht ausgeübt.

2. Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt.

Das Vorratsvermögen betrifft ausschließlich unfertige Leistungen. Dabei handelt es sich um Kosten für den Neubau der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge, für die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur sowie für den Neubau einer Kindertageseinrichtung am Hoppengarten.

Forderungen in Höhe von 5 T€ haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 57 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen den Gesellschafter Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 40 T€ Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Münster.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gewinnverwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 weist einen Jahresüberschuss von 2.990 T€ aus. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 13 T€ und der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.500 T€ beträgt der Bilanzgewinn 1.502 T€. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung in Höhe von 1.500 T€ ausgeschüttet werden. Die verbleibenden 2 T€ werden auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen umfassen die Rückstellung für die Unterdeckung der kvw in Höhe von 405 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 - 22 T€.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für ausstehende Nebenkostenabrechnungen von angepachteten Parkhäusern und einer Radstation in Höhe von 197 T€, für den Personalbereich in Höhe von 60 T€ und für Jahresabschluss- und Beratungskosten in Höhe von 57 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 (590 T€), ein im Geschäftsjahr 2019 zur Finanzierung der gewerblichen Immobilien „Coerdemarkt“ aufgenommenes festverzinsliches Darlehen (425 T€) und ein im Geschäftsjahr 2021 insbesondere zur Finanzierung der Sanierung der Räume der Volkshochschule Münster im Aegidiimarkt aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (6.738 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 31.12.2024: 7.046 T€).

Zur Finanzierung des inklusiven Wohnprojektes mit Kindertagesstätte im York-Quartier wurden im Geschäftsjahr 2024 Förderdarlehen der NRW.Bank in Höhe von 3,9 Mio. € sowie KfW-Förderkredite in Höhe von 1,1 Mio. € aufgenommen. Die Darlehen der NRW.Bank wurden bis zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 2,5 Mio. € ausgezahlt. Sie haben eine Laufzeit bis zum 28. November 2054. Die festverzinslichen KfW-Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Mai/30. Juni 2032.

Die Gesamt-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 18.199 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Die erhaltenen Anzahlungen von der Stadt Münster betragen zum 31. Dezember 2024 2.038 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 107 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 1.254 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster, davon 1.254 T€ aus dem Cash-Pooling.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen der Gesellschafterin Stadt Münster in Höhe von 84 T€ enthalten. Diese betreffen im Dezember 2024 für Januar 2025 bezahlte Mieten.

Es besteht ein nicht bilanzierter Überhang aktiver latenter Steuer (129 T€), dem Bewertungsunterschiede bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 405 T€ zugrunde liegen. Diesem stehen passive latente Steuern (35 T€) aus Bewertungsunterschieden beim Sachanlagevermögen in Höhe von 109 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:

	2024 T€	2023 T€
Parkeinrichtungen	13.224	12.500
Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Wohngebäuden	3.258	2.702
Absperreinrichtungen	345	288
Verwaltung und Betreuung von fremden Immobilien und Parkeinrichtungen	222	246
Energie	<u>42</u>	<u>51</u>
Umsatzerlöse	<u>17.091</u> =====	<u>15.787</u> =====

Die Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen in Höhe von 2.542 T€ (im Vorjahr 0 T€) betreffen erbrachte Leistungen für den Neubau der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (2.160 T€), für die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur (309 T€) sowie für den Neubau einer Kindertageseinrichtung am Hoppengarten (73 T€).

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Leistungen im Rahmen des Neubaus des Stadtteilhauses Coerdemarkt und dem inklusiven Wohnprojekt mit Kindertagesstätte im York-Quartier.

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

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 18 (im Vorjahr: 19) Angestellte, davon 16 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 Mitarbeiterinnen in Teilzeit.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Nebenkosten des Geldverkehrs (144 T€) und Kosten für IT-Dienstleistungen (71 T€) sowie sonstige allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen werden im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern (13 T€) ausgewiesen. Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Fremddarlehen (244 T€) und aus dem CashPooling mit der Stadt Münster (29 T€). Außerdem beinhalten sie die Aufwendungen aus der Aufzinsung einer Verbindlichkeit aus dem Kaufvertrag des Grundstücks für das inklusive Wohnprojekt mit Kindertagesstätte im YorkQuartier gegenüber der KonvOY GmbH (16 T€) sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung Unterdeckung kwv (3 T€).

Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuern.

III. Ergänzende Angaben

1. Nicht bilanzierte Geschäfte

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

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 31.12.2024 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 590 T€ ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2024 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 3 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2024 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. Margenaufschlag 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 31.12.2024 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 6,7 Mio. € ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2024 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 1.120 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2024 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. Margenaufschlag 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 2,4 Mio. € - insgesamt 29 Mio. € - (davon gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster jährlich 0,5 Mio. € - insgesamt 21 Mio. € -).

Aus Leasingverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen in Höhe von 89 T€. Die Restverpflichtungen zum 31.12.2024 betragen 97 T€. Die Vertragslaufzeiten betragen 54 Monate. Die Verträge laufen längstens bis zum Geschäftsjahr 2026.

3. Unternehmensverbindungen

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

4. Zusammensetzung der Organe

Zum Geschäftsführer ist Herr Frank Gäfgen bestellt. Herr Gäfgen ist auch Geschäftsführer der Stadtwerke Münster GmbH.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Philipp Bienbeck, Rechtsanwalt
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 (bis 15.11.2024)
MdL Simone Wendland, Rechtsanwältin
Peter Wolfgarten, Pensionär
Robin Denstorff, Stadtbaurat.

5. Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates

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 eine laufende monatliche Vergütung von 260,00 €. Im Geschäftsjahr 2024 betragen die Aufsichtsratsvergütungen 7.020,00 €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Reinhard Scholz (Vorsitzender)	3.120,00 €
Olaf Bloch	520,00 €
Dirk Bensmann	260,00 €
Andrea Blome	260,00 €
Dr. Annika Bürger	130,00 €
Prof. Dr. Gerald Ebel	260,00 €
Martin Gerhardy	520,00 €
Matthias Glomb	390,00 €
Walter von Göwels	130,00 €
Marianne Koch	390,00 €
Dr. Martin Lücke	520,00 €
Anne Wimmersberg	130,00 €
Peter Wolfgarten	<u>390,00 €</u>
	7.020,00 €
	=====

6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Nettohonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 12,5 T€ und betrifft Abschlussprüferleistungen.

Münster, 07. März 2025
Westfälische Bauindustrie GmbH

gez. Frank Gäfgen
(Geschäftsführer)

Westfälische Bauindustrie GmbH Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschüsse	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	54.392,47	25.699,18	0,00	0,00	80.091,65	54.384,47	714,18	0,00	55.098,65
Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.262.874,45	223.957,50	0,00	0,00	3.486.831,95	1.266.422,70	31.497,00	0,00	1.297.919,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.729.397,17	991.097,40	1.802,03	4.225.762,83	0,00	84.944.455,37	43.115.361,85	1.318.708,55	1.802,03
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.937.420,40	313.233,37	0,00	466.415,04	0,00	2.717.068,81	836.095,66	229.965,41	1.066.061,07
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.133.585,37	20.685,91	26.229,79	0,00	4.128.041,49	4.047.673,37	26.381,91	25.768,79	4.048.286,49
5. Anlagen im Bau	6.030.495,51	6.569.716,64	0,00	-4.692.177,87	0,00	7.908.034,28	0,00	0,00	7.908.034,28
	95.093.772,90	8.118.690,82	28.031,82	0,00	103.184.431,90	49.265.553,58	1.606.552,87	27.570,82	50.844.535,63
	95.148.165,37	8.144.390,00	28.031,82	0,00	103.264.523,55	49.319.938,05	1.607.267,05	27.570,82	50.899.634,28
									52.364.889,27
									45.828.219,32
									45.828.227,32

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024

	Bilanz 31.12.2024		davon mit einer Restlaufzeit			davon mit einer Restlaufzeit			Bilanz 31.12.2023			davon mit einer Restlaufzeit		
	€		bis 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	€		€		€	1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.431.406,36		1.008.900,11	17.422.506,25	3.465.461,56	13.957.044,69	15.643.644,35		844.999,81	14.798.644,54	11.664.147,07			
2. Erhaltene Anzahlungen	2.038.080,21		2.038.080,21	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.415,98		145.415,98	0,00	0,00	0,00	143.019,01		143.019,01	0,00	0,00			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.885,12		921.885,12	0,00	0,00	0,00	642.843,15		642.843,15	0,00	0,00			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.578.370,44		1.578.370,44	0,00	0,00	0,00	72.442,68		72.442,68	0,00	0,00			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	258.562,73		258.562,73	0,00	0,00	0,00	205.117,81		205.117,81	0,00	0,00			
	23.373.720,84		5.951.214,59	17.422.506,25	3.465.461,56	13.957.044,69	16.707.067,00		1.908.422,46	14.798.644,54	11.664.147,07			

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 18.198.805,95 € durch Grundpfandrechte gesichert.

LAGEBERICHT

der

Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster

für das Geschäftsjahr 2024

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES DES
JAHRES 2024 SOWIE DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

1. GRUNDLAGEN, GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN, LAGE

1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) ist eine 99-prozentige Tochter der Stadtwerke Münster GmbH. Die Stadt Münster hält 1 Prozent der Anteile. Die WBI bewirtschaftet umfassend den ruhenden Verkehr in der Stadt Münster, baut und betreibt Parkhäuser und Umsteigeanlagen 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 Baubetreuerin 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 Flüchtlingseinrichtungen 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.

Der Personalbestand der WBI sank im Geschäftsjahr 2024 im Jahresdurchschnitt von 19 Mitarbeitende auf 18 Mitarbeitende, davon waren 16 Mitarbeiter (im Vorjahr: 17) in Vollzeit und 2 Mitarbeiterinnen (Vorjahr: 2) in Teilzeit beschäftigt. Die WBI beschäftigt einen Auszubildenden.

1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Normalisierung des Geschäftsverlaufs „nach Corona“ setzte sich im Berichtsjahr 2024 fort. So erhöhte sich die Anzahl der PKW- Kurzparker um rd. 100.000 gegenüber 2023 und bei den Dauerparkern konnten die Erlöse bei gleichen Tarifen um 100 T€ gesteigert werden. Den höheren Erlösen im Geschäftsbereich Parken stehen teilweise gestiegene Aufwendungen gegenüber. Diese betreffen insbesondere Erbbauzinsen und Pachten sowie Energiekosten. Der bis Ende 2023 bestehende günstige Stromversorgungsvertrag konnte nur zu erheblich höheren Preisen verlängert werden. Ab dem Jahr 2026 ist eine neue Vereinbarung zu treffen.

Der Geschäftsbereich Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen ist auch 2024 noch von großen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen gekennzeichnet. Darunter fallen im Wesentlichen die jetzt abgeschlossenen Sanierungen in den gesellschaftseigenen Objekten im Aegidiimarkt sowie von zwei Geschäftslokalen im „Salzhof“. Ebenso der Anteil der Gesellschaft an den nach wie vor hohen Instandhaltungsarbeiten der Eigentümergemeinschaft Aegidiimarkt. Dort werden die Fassadensanierungsarbeiten im 1. Halbjahr 2025 abgeschlossen sein.

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

Die Neubaumaßnahme einer 4-Gruppen-Kita (EG), behindertengerechtes Wohnen (1.OG) und öffentlich geförderter Wohnungsbau (2.OG) im York-Quartier in Münster – Gremmendorf wird im 1. Quartal 2025 bezugsfertig sein. Die Baumaßnahme und die Vermietung erfolgen in enger Abstimmung mit der Stadt Münster (Kita, öffentlich geförderte Wohnungen) und dem LWL (Wohnen für Behinderte). Die Finanzierung erfolgt über öffentliche Fördermittel, Eigen- und Fremdkapital.

Der Neubau eines Stadtteilhauses in Münster – Coerde schreitet voran. Die Altgebäude sind abgerissen, der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2025. Auch diese 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 signifikanten Veränderungen erwartet.

Die Bauleistungen für die Stadt Münster wurden im Jahr 2024 deutlich verstärkt und werden auch zukünftig mehr Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft nehmen. Die Maßnahmen „Zentrale Unterbringungseinheit für geflüchtete Menschen“ (ZUE), „Produktionsstandort für Kunst und Kultur“ (POKK) und der Neubau einer Kindertagesstätte am POKK sind bereits in der Umsetzung bzw. in der finalen Vorbereitung. Weitere Bauleistungen für die Stadt Münster können sich anschließen, sind aktuell aber noch nicht absehbar.

Dank der verbesserten Umsätze, insbesondere im Geschäftsbereich „Parken“, verlief auch das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich. Die Umsätze und der Jahresüberschuss liegen im Bereich

des Wirtschaftsplans. Den Gewinnrücklagen können dadurch 1.500 T€ zugeführt und das Eigenkapital der Gesellschaft gestärkt werden. Eine Entwicklung, die der Eigenkapitalfinanzierung der vorgenannten Neubaumaßnahmen zugutekommt.

1.3 LAGE DES UNTERNEHMENS

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Westfälische Bauindustrie GmbH hat sich im Berichtsjahr nochmals um etwa 8,1 Mio.€ erhöht. Darin enthalten sind die Investitionen in das Sachanlagevermögen mit rd. 6,5 Mio.€ (nach Abschreibungen), die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen (Bauleistungen für die Stadt Münster) mit rd. 2,5 Mio.€ und die Reduzierung der flüssigen Mittel um rd. 0,8 Mio.€.

Auf der Passivseite wirkt sich die Erhöhung der Bilanzsumme im Eigenkapital (+ 1,5 Mio.€), den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+ 2,8 Mio.€), den erhaltenen Anzahlungen (+ 2,0 Mio.€) und den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (+ 1,5 Mio.€) aus. Nähere Angaben sind dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024 zu entnehmen.

1.3.2 Finanzlage

Die WBI erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von 3,0 Mio. €. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 13 T€ und der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.500 T€ beträgt der Bilanzgewinn 1.502 T€. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung in Höhe von 1.500 T€ ausgeschüttet werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 2,8 Mio. € auf 18,4 Mio. € erhöht. Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 finanzierte sich die WBI in Höhe von 1,3 Mio. € durch die Inanspruchnahme des Cash-Pools der Stadt Münster.

Auf der Grundlage von Verträgen über die Erbringung von Vorleistungen („LETTER OF INTENT“) schuldet die WBI der Stadt Münster die Erbringung von Vorbereitungs- und Planungsleistungen, die für die Errichtung einer Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge sowie für die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur erforderlich sind. Hierfür hat die WBI im Geschäftsjahr 2024 Anzahlungen von der Stadt Münster von insgesamt 2,0 Mio. € erhalten.

1.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € (8,3 %) auf 17,1 Mio. € gestiegen. Der prägende und wirtschaftlich bedeutsamste Geschäftsbereich ist weiterhin die Betriebssparte „Parken“. Der Umsatzanteil beläuft sich im Berichtsjahr, ähnlich wie im Vorjahr, auf rund 78 %.

Aus der Aktivierung von Kosten für Vorbereitungs- und Planungskosten resultiert eine Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen von 2,5 Mio. €. Die Bestandserhöhungen entfallen in Höhe von 2,2 Mio. € auf die Errichtung einer Zentralen Unterbringungseinrichtung für

Flüchtlinge und in Höhe von 0,3 Mio. € auf die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich um 2,5 Mio. € auf 10,8 Mio. € erhöht. Die Aufwendungen für die Betriebssparte „Parken“ haben sich um rd. 5 % erhöht insgesamt entfallen auf diese Sparte rd. 52 % (Vorjahr 64 %) der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Die für die Gesellschaft unentgeltliche Tätigkeit des Geschäftsführers seit dem 1. Juli 2023 wirkt sich im Berichtsjahr 2024 erstmals ganzjährig aus. Die Auswirkungen der Tarifierhöhungen und personelle Veränderungen wurden dadurch nahezu ausgeglichen.

Die Abschreibungen entfallen im Wesentlichen auf die Gebäude mit Geschäftsbauten, insbesondere auf die sanierten Objekte im Aegidiimarkt. Das inklusive Wohnprojekt mit Kindertagesstätte im York-Quartier wird im Frühjahr 2025 fertig gestellt. Die Parkhäuser sind im Wesentlichen abgeschrieben.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf etwa 3,0 Mio.€, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals von rd. 9,8 % entspricht (Vorjahr 8,8 %). Die Ertragslage hat sich damit verbessert.

2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2025 und die mittelfristige Erfolgsplanung lassen eine insgesamt positive Geschäftsentwicklung erwarten. Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Parkentgelterhöhung zum 1. September 2025 bedarf aber noch der Zustimmung des Aufsichtsrates, der in seiner Sitzung im März 2025 darüber entscheiden soll. Die geplanten Mehrerlöse werden die allgemeinen Kostensteigerungen übertreffen und die Liquidität und das Eigenkapital der Gesellschaft stärken. Ohne diese Parkentgelterhöhung werden in der mittelfristigen Erfolgsplanung dennoch Jahresüberschüsse im Bereich des Jahres 2024 erwartet.

Neben dem Haupt-Geschäftsbereich „Parken“ werden die „Bauleistungen für die Stadt Münster“ in den kommenden Jahren erheblich zum positiven Jahresergebnis beitragen. Die innenstadtnahen Parkhäuser profitieren weiterhin von deren attraktiven Lage und den umliegenden Angeboten aus Einzelhandel, Gastronomie, Museen und Unterhaltung. Die Bewirtschaftung der gepachteten Parkhäuser ist durch langfristige Verträge mit Verlängerungsoptionen gesichert, das wirtschaftliche Risiko somit minimiert.

Die im Frühjahr 2024 eröffneten Parkeinrichtungen am „Hafenmarkt“ stärken das positive Ergebnis zusätzlich. Die vertraglichen Regelungen mit der Immobilieneigentümerin sichern der Gesellschaft den wirtschaftlichen Betrieb trotz der auf 2 Stunden verlängerten freien Parkzeit. Durch die Langfristigkeit des Vertrages ist auch dieser Betrieb für die kommenden Jahre gesichert.

Ungewiss ist nach wie vor die Zukunft des Parkhauses Bremer Platz. Die Planungen der Stadt Münster sehen einen Umbau zum „Mobilityhub“ vor, dessen Umsetzung ist aber noch nicht absehbar. Finanzierungsfragen und ausstehende politische Entscheidungen lassen eine abschließende Beurteilung noch nicht zu.

Die aktuellen Bauprojekte für die Stadt Münster werden die Gesellschaft sicher noch 2-3 Jahre beschäftigen und die Jahresergebnisse entsprechend stärken.

Nach Jahren mit hohen Instandsetzungsaufwendungen und erheblichen Leasingkosten werden auch die Bereiche „Vermietung gewerblicher Objekte und Wohnungen“ und „Pollerabsperreinrichtungen“ zukünftig wieder Überschüsse erwirtschaften. Die gute Vermietungsquote der Gesellschaftsimmobilien und die geringe Mieterfluktuation bestätigen die Attraktivität der Immobilien bzw. deren Lage. Münster ist und bleibt weiterhin eine Metropole, nicht nur des Münsterlandes, sondern auch darüber hinaus. Die Nachfrage nach den ab Frühjahr 2025 zur Vermietung anstehenden Sozialwohnungen im York-Quartier ist groß. Leerstände sind dort eher nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die neue Kita in diesem Objekt, die ebenfalls langfristig vermietet ist und sichere Mieterlöse verspricht.

Mit den Leasingverträgen zur Finanzierung der „Pollerabsperreinrichtungen“ wurden erhebliche Kostenanteile auf die Anfangsjahre der Nutzungsdauer verlagert. Mit dem Auslaufen der Leasingverträge reduziert sich der jährliche Aufwand bei gleichbleibenden oder steigenden Erlösen. Die positive Entwicklung dieses Geschäftsbereiches ist somit unumgänglich.

Die weiteren Geschäftsbereiche „Energie“ und „Verwaltung fremden Immobilienvermögens“ tragen zwar nur unwesentlich zum Jahresergebnis bei, sind in ihrer Bedeutung für die Gesellschaft aber nicht zu unterschätzen. Insbesondere die Kontakte und die Einflussnahme im Immobiliensektor sind für die eigenen Miteigentumsanteile in den jeweiligen Eigentümergemeinschaften von großer Bedeutung. Miteigentumsanteile der Gesellschaft von teilweise mehr als 50% sind in eigener Verwaltung einfacher zu steuern als in einer Fremdverwaltung. Die jeweils über 5 Jahre abgeschlossenen Verwaltungsverträge versprechen auch hier eine konstante Entwicklung.

Die Mitarbeiterstruktur der Gesellschaft ist weiterhin stabil. Wegen Renteneintritts freierwerdende Arbeitsplätze konnten bisher zwar stets adäquat nachbesetzt werden, die Anzahl geeigneter Bewerber ist aber nach wie vor rückläufig. Im handwerklich tätigen Bereich hat sich die eigene Ausbildung von Elektronikern zur Stärkung und Nachfolge des Personalstammes bewährt. Nach der erfolgreichen Prüfung des letzten Auszubildenden ist die Wiederbesetzung des Ausbildungsplatzes für den Sommer 2025 vorgesehen. Die Gesellschaft prüft derzeit die Möglichkeit auch eine kaufmännische Ausbildung anzubieten. Ggf. in Absprache/Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH.

Insgesamt wird mittelfristig eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft erwartet. Bis einschließlich 2025 haben die Gesellschafterinnen eine jährliche Gewinnausschüttung von 1,5 Mio.€ vereinbart. Für die Jahre ab 2026 werden sich die Gesellschafterinnen und die Gesellschaft im 1. Halbjahr 2025 abstimmen. Die Umsetzung der geplanten Parkentgelterhöhung wird in den Verhandlungsgesprächen berücksichtigt werden.

2.2 Risikobericht

Die Abhängigkeit des umsatzstärksten Geschäftsbereiches, des Parkbetriebs, vom Konsum- und Freizeitverhalten der Bürgerinnen und Bürger bleibt hoch. Sollte die erhoffte wirtschaftliche Stabilisierung nicht eintreten, sind rückläufige Kaufkraft und geringere Nutzerfrequenzen in den Parkhäusern der Gesellschaft zu befürchten. Die wirtschaftliche Entwicklung unseres Landes und insbesondere unserer Region wird sich dadurch hoffentlich festigen und die Kaufkraft der Region stabilisieren. Wobei die Auswirkungen der Weltpolitik (Krieg in der Ukraine, wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland, Zölle im Handelsverkehr mit den USA) weiterhin schwer einschätzbar bleiben.

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 Lebensmittelmärkten unterliegen eher einem geringen wirtschaftlichen Risiko. Die nach wie vor gute Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist hier ebenfalls hilfreich.

Die übrigen Geschäftsfelder Bauleistungen für die Stadt Münster, Energieerzeugung, Bau und Unterhaltung von Hochsicherheitspolleranlagen, Verwaltung von Eigentümergemeinschaften unterliegen ebenfalls nur einem sehr geringen Ausfallrisiko. 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 ausreichend 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.

Die neue Parkbetriebstechnik mit Kennzeichenerkennung und automatischer Zahlungsabwicklung für registrierte Kunden ist in der Vorbereitung. Ein erster Pilot ist am „Hafenmarkt“ in Betrieb. Die Gesellschaft steht diesbezüglich auch im Austausch mit anderen Parkhausbetreibern.

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

Die Entwicklung des Geschäftsbereiches „Bauleistungen für die Stadt Münster“ gilt es abzuwarten. Die bisherige Zusammenarbeit wird von beiden Seiten positiv bewertet und gibt Hoffnung auf eine langfristige Fortsetzung. Für die Gesellschaft ergeben sich daraus wirtschaftliche Vorteile und die Sicherung der Arbeitsplätze wird zusätzlich gestärkt.

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, 6. März 2025
gez. Frank Gäfgen

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir zu der Buchführung 2024 und dem beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie dem Lagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster, für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, 18. März 2025



Dr. Merschmeier + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Scheiper)
Wirtschaftsprüfer


(Jäger)
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 1 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.