

**Bilanz zum 31. Dezember 2025****Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**

=====

| Aktiva   | Stand<br>31.12.2025<br>€ | Stand<br>31.12.2024<br>€ |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>  |                          |                          |
| <b>I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>   |                          |                          |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 16.427,00                | 24.993,00                |
| <b>II. <u>Sachanlagen</u></b>  |                          |                          |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 10.090.296,25            | 2.188.912,25             |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten  | 39.403.415,69            | 40.512.187,00            |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen  | 1.825.421,73             | 1.651.007,74             |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 119.221,00               | 79.755,00                |
| 5. Anlagen im Bau  | 4.118.573,99             | 7.908.034,28             |
|  | <u>55.573.355,66</u>     | <u>52.364.889,27</u>     |
| <b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>  |                          |                          |
| <b>I. <u>Vorräte</u></b>   |                          |                          |
| 1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen   | 6.505.028,91             | 2.542.302,44             |
| <b>II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>  |                          |                          |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 58.067,66                | 119.030,88               |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 4.169,15                 | 135.829,94               |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen<br>- davon gegen Gesellschafter: € 161.558,26<br>(Vj. € 97.235,05)                             | 161.558,26               | 99.785,05                |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   | 644.290,31               | 579.600,45               |
| <b>III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>  | 763.097,28               | 772.030,44               |
|  | <u>8.136.211,57</u>      | <u>4.248.579,20</u>      |
| <b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>  | 4.591,50                 | 0,00                     |
|  | <u>63.714.158,73</u>     | <u>56.613.468,47</u>     |

| P a s s i v a   | Stand<br>31.12.2025<br>€ | Stand<br>31.12.2024<br>€ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. <u>Eigenkapital</u></b>   |                          |                          |
| 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>                        | 7.890.000,00             | 6.450.000,00             |
| IV. <u>Bilanzgewinn</u>   | 1.509.053,06             | 1.502.353,29             |
| - davon Gewinnvortrag: € 2.353,29 (Vj. € 12.590,71)                       |                          |                          |
|   | <u>33.379.053,06</u>     | <u>31.932.353,29</u>     |
| <b>B. <u>Rückstellungen</u></b>   |                          |                          |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen              | 488.463,00               | 405.100,00               |
| 2. Steuerrückstellungen   | 42.400,00                | 313.151,00               |
| 3. Sonstige Rückstellungen  | 504.450,00               | 388.284,00               |
|   | <u>1.035.313,00</u>      | <u>1.106.535,00</u>      |
| <b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>  |                          |                          |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                           | 17.291.641,58            | 18.431.406,36            |
| 2. Erhaltene Anzahlungen  | 5.687.971,28             | 2.038.080,21             |
| - davon gegenüber Gesellschaftern: € 5.687.971,28<br>(Vj. € 2.038.080,21) |                          |                          |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                       | 160.348,38               | 145.415,98               |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                       | 1.727.503,75             | 921.885,12               |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                    | 2.489.828,09             | 1.578.370,44             |
| - davon gegenüber Gesellschaftern: € 2.273.114,23<br>(Vj. € 1.361.524,31) |                          |                          |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten   | 131.870,03               | 258.562,73               |
| - davon aus Steuern: € 108.993,69 (Vj. € 236.560,34)                      |                          |                          |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00<br>(Vj. € 765,32)       |                          |                          |
|   | <u>27.489.163,11</u>     | <u>23.373.720,84</u>     |
| <b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>                               | 1.810.629,56             | 200.859,34               |
|   | <u>63.714.158,73</u>     | <u>56.613.468,47</u>     |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2025****Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**

=====

|   | 1.1. -<br>31.12.2025<br>€ | 1.1. -<br>31.12.2024<br>€ |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 17.702.398,83             | 17.091.351,45             |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen   | 3.962.726,47              | 2.542.302,44              |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 50.000,00                 | 50.000,00                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | 79.013,75                 | 25.811,90                 |
| - Summe Erträge   | 21.794.139,05             | 19.709.465,79             |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                           |                           |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 12.692.806,69             | 10.797.611,58             |
| 6. Personalaufwand  |                           |                           |
| a) Löhne und Gehälter   | 1.183.424,03              | 1.135.804,88              |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | 411.139,54                | 436.791,13                |
| - davon für Altersversorgung: € 168.566,87 (Vj. € 217.951,37)                               |                           |                           |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 2.138.247,27              | 1.607.267,05              |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 726.051,38                | 511.558,55                |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 24.357,03                 | 26.978,62                 |
| - davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vj. € 5.430,75)                                |                           |                           |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                           |                           |
| - davon an verbundene Unternehmen: € 40.199,13 (Vj. € 45.677,55)                            | 278.321,13                | 293.845,12                |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | 1.219.562,03              | 1.683.978,89              |
| 12. <u>Ergebnis nach Steuern</u>  | 3.168.944,01              | 3.269.587,21              |
| 13. Sonstige Steuern  | 222.244,24                | 279.824,63                |
| 14. <u>Jahresüberschuss</u>   | 2.946.699,77              | 2.989.762,58              |
| 15. Gewinnvortrag   | 2.353,29                  | 12.590,71                 |
| 16. Einstellung in die Gewinnrücklage   | 1.440.000,00              | 1.500.000,00              |
| 17. <u>Bilanzgewinn</u>   | 1.509.053,06              | 1.502.353,29              |

**A N H A N G**  
**der**  
**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**  
**für das Geschäftsjahr 2025**  
**(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                    |                                |
| - Wohnbauten   | 33 <sup>1/3</sup> bis 50 Jahre |
| - Außenanlagen   | 10 Jahre                       |
| Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten |                                |
| - Gewerblichen Einheiten   | 33 <sup>1/3</sup> 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 2025 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 2025 veröffentlichte Wert der Bundesbank in Höhe von 2,06 % 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 2025 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 2025 beträgt 1.181 T€. Zur Abdeckung der aus einer möglichen Unterdeckung der kwv folgenden Verpflichtungen wurde zum 31. Dezember 2025 ein Wert von 1,5 Mio. € ermittelt. Aus der anteiligen Dotierung besteht zum Stichtag eine Rückstellung in Höhe von 488 T€. Die verbleibende Unterdeckung beträgt 1,0 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 105 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen den Gesellschafter Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 57 T€ Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Münster.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gewinnverwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 weist einen Jahresüberschuss von 2.947 T€ aus. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 2 T€ und der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.440 T€ beträgt der Bilanzgewinn 1.509 T€. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung in Höhe von 1.500 T€ ausgeschüttet werden. Die verbleibenden 9 T€ werden auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen umfassen die Rückstellung für die Unterdeckung der kvw in Höhe von 488 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 - 57 T€.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für ausstehende Nebenkostenabrechnungen von angemieteten Parkhäusern, einer Radstation sowie Gewerbe- und Wohnungsmietern in Höhe von 251 T€, für Jahresabschluss- und Beratungskosten in Höhe von 81 T€ und für den Personalbereich in Höhe von 68 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 (358 T€), ein im Geschäftsjahr 2019 zur Finanzierung der gewerblichen Immobilien „Coerdemarkt“ aufgenommenes festverzinsliches Darlehen (325 T€) und ein im Geschäftsjahr 2021 insbesondere zur Finanzierung der Sanierung der Räume der Volkshochschule Münster im Aegidiimarkt aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (6.477 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 31.12.2025: 6.781 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 haben eine Laufzeit bis zum 28. November 2054 (Stand 31.12.2025: 2.297 T€). Auf die Darlehen der NRW.Bank wurden Tilgungsnachlässe in Höhe von 1,6 Mio. € gewährt. Diese wurden bei Leistungsbeginn vom Förderdarlehen abgesetzt. Die festverzinslichen KfW-Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Mai/30. Juni 2032 (Stand 31.12.2025: 1.052 T€).

Die Gesamt-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 17.291 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Die erhaltenen Anzahlungen von der Stadt Münster betragen zum 31. Dezember 2025 5.688 T€ (Vorjahr: 2.038 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 61 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 2.212 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster, davon 2.207 T€ aus dem Cash-Pooling.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen der Gesellschafterin Stadt Münster in Höhe von 114 T€ enthalten. Diese betreffen im Dezember 2025 für Januar 2026 bezahlte Mieten. In Höhe der Tilgungszuschüsse auf die Darlehen der NRW.Bank wurden passive Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die zeitanteilig linear über die Laufzeit der Darlehen aufgelöst werden (Stand 31.12.2025 1,6 Mio. €).

Es besteht ein nicht bilanzierter Überhang aktiver latenter Steuer (156 T€), dem Bewertungsunterschiede bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 488 T€ zugrunde liegen. Diesem stehen passive latente Steuern (34 T€) aus Bewertungsunterschieden beim Sachanlagevermögen in Höhe von 106 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:

|   | 2025<br>T€    | 2024<br>T€    |
|---|---------------|---------------|
| Parkeinrichtungen   | 13.667        | 13.224        |
| Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Wohngebäuden            | 3.619         | 3.258         |
| Absperreinrichtungen  | 261           | 345           |
| Verwaltung und Betreuung von fremden Immobilien und Parkeinrichtungen | 113           | 222           |
| Energie   | <u>42</u>     | <u>42</u>     |
| Umsatzerlöse  | <u>17.702</u> | <u>17.091</u> |
|   | =====         | =====         |

Die Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen in Höhe von 3.963 T€ (im Vorjahr 2.542 T€) betreffen erbrachte Leistungen für den Neubau der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (3.373 T€), für die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur (444 T€) sowie für den Neubau einer Kindertageseinrichtung am Hoppengarten (146 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 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (26 T€), der Auflösungen von passiven Rechnungsabgrenzungsposten (14 T€) sowie die Erstattung einer Versicherung für Aufwendungen in Vorjahren (14 T€).

Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 18 (im Vorjahr 18) Angestellte, davon 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 MitarbeiterInnen in Teilzeit.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Nebenkosten des Geldverkehrs (177 T€), Einstellungen in die Einzelwertberichtigung für Forderungen aus Vermietung (135 T€) und Kosten für IT-Dienstleistungen (113 T€) sowie sonstige allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Fremddarlehen (230 T€) und aus dem CashPooling mit der Stadt Münster (40 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 31.12.2025 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 358 T€ ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2025 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 3 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2025 als Bewertungseinheit bilanziert:

| in T€         | Nominal-<br>betrag | Laufzeit-<br>beginn von | Laufzeit-<br>ende bis | Aktueller Durchschnitts-<br>zinssatz (inkl. Marge)  |
|---------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|---|
| Grundgeschäft | 3.000              | 30.08.2012              | 30.06.2027            | 3-M-EURIBOR zzgl.<br>Margenaufschlag<br>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 31.12.2025 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 6,5 Mio. € ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2025 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 1.334 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2025 als Bewertungseinheit bilanziert:

| in T€         | Nominal-<br>betrag | Laufzeit-<br>beginn von | Laufzeit-<br>ende bis | Aktueller Durchschnitts-<br>zinssatz (inkl. Marge)  |
|---------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|---|
| Grundgeschäft | 7.500              | 14.12.2021              | 30.12.2046            | 3-M-EURIBOR zzgl.<br>Margenaufschlag<br>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€ (im Vorjahr 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€ (im Vorjahr 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. Die Verpflichtungen aus Bestellungen für Investitionen beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf 5,4 Mio. €.

Aus langfristigen Pacht- und Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen von 2,5 Mio. € - insgesamt 29 Mio. € - (davon gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster jährlich 0,5 Mio. € - insgesamt 19 Mio. € -).

Aus Leasingverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen in Höhe von 89 T€. Die Restverpflichtungen zum 31.12.2025 betragen 22 T€. Die Vertragslaufzeiten betragen 54 Monate. Der letzte Leasingvertrag läuft im April 2026 aus.

## 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)

MdL Simone Wendland, Rechtsanwältin  
 Rainer Wilde, Rentner  
 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. Pensionsverpflichtungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebenen bestehen in Höhe von 37 T€.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für die Teilnahme an den Sitzungen von der Westfälische Bauindustrie GmbH ein Sitzungsentgelt, das dem Aufsichtsrat vorsitzende Mitglied erhielt eine laufende monatliche Vergütung von 260,00 €. Im Geschäftsjahr 2025 betragen die Aufsichtsratsvergütungen 6.370,00 €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Rheinhard Scholz (Vorsitzender) | 3.120,00 €      |
| Olaf Bloch                      | 390,00 €        |
| Andrea Blome                    | 130,00 €        |
| Dr. Annika Bürger               | 130,00 €        |
| Prof. Dr. Gerald Ebel           | 260,00 €        |
| Martin Gerhardy                 | 390,00 €        |
| Matthias Glomb                  | 260,00 €        |
| Marianne Koch                   | 390,00 €        |
| Dr. Martin Lücke                | 390,00 €        |
| Christine Schulz                | 130,00 €        |
| Rainer Wilde                    | 260,00 €        |
| Maria Winkel                    | 130,00 €        |
| Peter Wolfgarten                | <u>390,00 €</u> |
|                                 | 6.370,00 €      |
|                                 | =====           |

## 6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Nettohonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 13 T€ und betrifft Abschlussprüferleistungen.

Münster, 06. März 2026  
 Westfälische Bauindustrie GmbH

gez. Frank Gäfgen  
 (Geschäftsführer)

**Westfälische Bauindustrie GmbH**  
**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025**

|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                     |                  |              |                     | Abschreibungen        |                      |                     |                 | Buchwerte            |                      |                      |
|--|--------------------------------------|---------------------|------------------|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | 01.01.2025                           | Zugänge             | Abgänge          | Umbuchungen  | Zuschüsse           | 31.12.2025            | 01.01.2025           | Zugänge             | Abgänge         | 31.12.2025           | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|  | €                                    | €                   | €                | €            | €                   | €                     | €                    | €                   | €               | €                    | €                    | €                    |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                       |                                      |                     |                  |              |                     |                       |                      |                     |                 |                      |                      |                      |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte                                   | 80.091,65                            | 0,00                | 0,00             | 0,00         | 0,00                | 80.091,65             | 55.098,65            | 8.566,00            | 0,00            | 63.664,65            | 16.427,00            | 24.993,00            |
| <b>Sachanlagen</b>   |                                      |                     |                  |              |                     |                       |                      |                     |                 |                      |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 3.486.831,95                         | 2.966.525,19        | 0,00             | 5.195.643,48 | 0,00                | 11.649.000,62         | 1.297.919,70         | 260.784,67          | 0,00            | 1.558.704,37         | 10.090.296,25        | 2.188.912,25         |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 84.944.455,37                        | 334.995,69          | 0,00             | 137.429,86   | 0,00                | 85.416.880,92         | 44.432.268,37        | 1.581.196,86        | 0,00            | 46.013.465,23        | 39.403.415,69        | 40.512.187,00        |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen  | 2.717.068,81                         | 386.515,27          | 0,00             | 50.480,48    | 0,00                | 3.154.064,56          | 1.066.061,07         | 262.581,76          | 0,00            | 1.328.642,83         | 1.825.421,73         | 1.651.007,74         |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 4.128.041,49                         | 64.583,98           | 3.509,43         | 0,00         | 0,00                | 4.189.116,04          | 4.048.286,49         | 25.117,98           | 3.509,43        | 4.069.895,04         | 119.221,00           | 79.755,00            |
| 5. Anlagen im Bau  | 7.908.034,28                         | 2.971.200,14        | 19.396,78        | 5.383.553,82 | 1.357.709,83        | 4.118.573,99          | 0,00                 | 0,00                | 0,00            | 0,00                 | 4.118.573,99         | 7.908.034,28         |
|  | <u>103.184.431,90</u>                | <u>6.723.820,27</u> | <u>22.906,21</u> | <u>0,00</u>  | <u>1.357.709,83</u> | <u>108.527.636,13</u> | <u>50.844.535,63</u> | <u>2.129.681,27</u> | <u>3.509,43</u> | <u>52.970.707,47</u> | <u>55.556.928,66</u> | <u>52.339.896,27</u> |
|  | <u>103.264.523,55</u>                | <u>6.723.820,27</u> | <u>22.906,21</u> | <u>0,00</u>  | <u>1.357.709,83</u> | <u>108.607.727,78</u> | <u>50.899.634,28</u> | <u>2.138.247,27</u> | <u>3.509,43</u> | <u>53.034.372,12</u> | <u>55.573.355,66</u> | <u>52.364.889,27</u> |

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

|  | Bilanz<br>31.12.2025<br>€ | davon mit einer Restlaufzeit                    |                         |                       |                          | Bilanz<br>31.12.2024<br>€ | davon mit einer Restlaufzeit |                         |                       |                          |
|--|---------------------------|---|-------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
|  |                           | bis 1<br>Jahr<br>€                              | mehr als<br>1 Jahr<br>€ | 1 bis 5<br>Jahre<br>€ | mehr als<br>5 Jahre<br>€ |                           | bis 1<br>Jahr<br>€           | mehr als<br>1 Jahr<br>€ | 1 bis 5<br>Jahre<br>€ | mehr als<br>5 Jahre<br>€ |
|  |                           | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 17.291.641,58           | 949.191,61            | 16.342.449,97            |                           | 2.871.791,86                 | 13.470.658,11           | 18.431.406,36         | 1.008.900,11             |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                               | 5.687.971,28              | 5.687.971,28                                    | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     | 2.038.080,21              | 2.038.080,21                 | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 160.348,38                | 160.348,38                                      | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     | 145.415,98                | 145.415,98                   | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 1.727.503,75              | 1.727.503,75                                    | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     | 921.885,12                | 921.885,12                   | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.489.828,09              | 2.489.828,09                                    | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     | 1.578.370,44              | 1.578.370,44                 | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 131.870,03                | 131.870,03                                      | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     | 258.562,73                | 258.562,73                   | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                     |
|  | <b>27.489.163,11</b>      | <b>11.146.713,14</b>                            | <b>16.342.449,97</b>    | <b>2.871.791,86</b>   | <b>13.470.658,11</b>     | <b>23.373.720,84</b>      | <b>5.951.214,59</b>          | <b>17.422.506,25</b>    | <b>3.465.461,56</b>   | <b>13.957.044,69</b>     |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 17.290.626,74 € durch Grundpfandrechte gesichert.

**LAGEBERICHT**  
**der**  
**Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster**  
**für das Geschäftsjahr 2025**

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DES ERGEBNISSES DES JAHRES 2025 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, das 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 blieb im Geschäftsjahr 2025 im Jahresdurchschnitt bei 18 Mitarbeitenden. Davon waren 15 Mitarbeiter (im Vorjahr: 16) in Vollzeit und 3 Mitarbeiterinnen (Vorjahr: 2) in Teilzeit beschäftigt. Die WBI beschäftigt zurzeit keine Auszubildenden.

## 1.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Anzahl der PKW- Kurzparker erhöhte sich um rd. 35.000 gegenüber dem Vorjahr und die Erlöse konnten bei unveränderten Tarifen um 312 T€ gesteigert werden. Zum 31.12.2025 gab es Dauerparkverträge über insgesamt 1.540 Stellplätze. In diesem Segment konnte der Umsatz um 125 T€ im Vergleich zu 2024 gesteigert werden.

Den höheren Erlösen im Geschäftsbereich Parken stehen teilweise gestiegene Aufwendungen gegenüber. Diese betreffen insbesondere Erbbauzinsen und Pachten sowie Energiekosten.

Der Geschäftsbereich Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohnungen ist auch 2025 noch von großen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen gekennzeichnet. Darunter fallen im Wesentlichen die jetzt abgeschlossenen Sanierungen in den gesellschaftseigenen Objekten im Aegidiimarkt. Ebenso der Anteil der Gesellschaft an den nach wie vor hohen Instandhaltungsarbeiten der Eigentümergemeinschaft Aegidiimarkt. Dort wurden die Fassadensanierungsarbeiten im 1. Halbjahr 2025 abgeschlossen, weitere Investitionen ins Leitungsnetz und die Hofbefestigung werden folgen.

Die Neubaumaßnahme einer 4-Gruppen-Kita (EG), behindertengerechtes Wohnen (1.OG) und öffentlich geförderter Wohnungsbau (2.OG) im York-Quartier in Münster-Gremmendorf wurde im 1. Quartal 2025 bezugsfertig hergestellt. Die Baumaßnahme und die Vermietung erfolgten in enger Abstimmung mit der Stadt Münster (Kita, öffentlich geförderte Wohnungen) und dem LWL (Wohnen für Behinderte). Die Finanzierung erfolgt über öffentliche Fördermittel sowie Eigen- und Fremdkapital. Sämtliche Wohnungen, Gruppenwohnungen und die Kita konnten im ersten Halbjahr wie geplant bezogen werden.

Der Baubeginn des Neubaus des Stadtteilhauses in Münster-Coerde erfolgte im Frühjahr 2025. 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 2025 weiterhin 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 2025 erfolgreich. Die Umsätze und der Jahresüberschuss liegen aber unterhalb der Annahmen des Wirtschaftsplans. Die ursprünglich für das 3. Quartal 2025 geplante Entgelterhöhung wurde auf den Jahresbeginn 2026 verschoben.

Den Gewinnrücklagen können dadurch 1.440 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 7,1 Mio. € erhöht. Darin enthalten sind die Investitionen in das Sachanlagevermögen mit rd. 3,2 Mio. € (nach Abschreibungen), die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen (Bauleistungen für die Stadt Münster) mit rd. 4,0 Mio. €.

Auf der Passivseite wirkt sich die Erhöhung der Bilanzsumme im Eigenkapital (+ 1,4 Mio. €), den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,1 Mio. €), den erhaltenen Anzahlungen (+ 3,7 Mio. €) und den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (+ 0,9 Mio. €) aus. Nähere Angaben sind dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025 zu entnehmen.

### 1.3.2 Finanzlage

Die WBI erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von 2,9 Mio. €. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 2 T€ und der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.440 T€ beträgt der Bilanzgewinn 1.509 T€. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung in Höhe von 1.500 T€ ausgeschüttet werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 1,1 Mio. € auf 17,3 Mio. € verringert. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 finanzierte sich die WBI in Höhe von 2,2 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 2025 Anzahlungen von der Stadt Münster von insgesamt 3,65 Mio. € erhalten.

### 1.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € (3,6 %) auf 17,7 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 4,0 Mio. €. Die Bestandserhöhungen entfallen in Höhe von 3,4 Mio. € auf die Errichtung einer Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge und in Höhe von 0,4 Mio. € auf die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs in einen Produktionsort für Kunst und Kultur sowie in Höhe von 0,2 Mio. € auf den Neubau einer Kindertageseinrichtung am Hoppengarten.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich um 1,9 Mio. € auf 12,7 Mio. € erhöht.

Die Aufwendungen im Personalbereich konnten trotz der Tarifentwicklung aufgrund einer Vakanz bei knapp 1,6 Mio. € gehalten werden.

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 fertiggestellt. Die Parkhäuser sind im Wesentlichen abgeschrieben.

Insbesondere durch den Bedarf externer Beratungen und Unterstützung im WEG-Bereich stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,2 Mio. €.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf etwa 3,0 Mio. €, was einer Verzinsung des anfänglichen Eigenkapitals von rd. 9,2 % entspricht (Vorjahr 9,8 %). Die Ertragslage bewegt sich auf Vorjahresniveau.

## 2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG - PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

### 2.1 Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2026 und die mittelfristige Erfolgsplanung lassen eine insgesamt positive Geschäftsentwicklung erwarten. Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Parkentgelterhöhung zum 1. September 2025 wurde durch Aufsichtsrat und Stadtrat auf den 1. Januar 2026 verschoben. Die geplanten Mehrerlöse werden die allgemeinen Kostensteigerungen übertreffen und insbesondere in die Betoninstandsetzung und Digitalisierung der Parkhäuser investiert.

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 attraktiver 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 und erfreuen sich wachsender Beliebtheit. 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.

Im Parkhaus am Bremer Platz beginnen 2026 umfangreiche Betoninstandsetzungsarbeiten. Das Parkhaus Bahnhofstraße erhält im 2. Quartal 2026 ein neues Parkbetriebssystem mit Kennzeichenerkennung und wird künftig bargeldlos sein. Ein erster Bauabschnitt der Betoninstandsetzung im Parkhaus Engelenschanze ist im zweiten Halbjahr 2026 geplant.

Die aktuellen Bauprojekte für die Stadt Münster werden die Gesellschaft weitere 2 bis 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.

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 freiwerdende 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 2027 vorgesehen. Die Gesellschaft prüft derzeit die Möglichkeit auch eine kaufmännische Ausbildung in Kooperation mit anderen Tochterunternehmen der Stadt Münster anzubieten.

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 soll eine Ausschüttung auf vor-Corona-Niveau angestrebt 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 und Verwaltung von Eigentümergemeinschaften unterliegen ebenfalls nur einem sehr geringen Ausfallrisiko. Auskömmliche Verträge mit solventen Geschäftspartnern (Stadt Münster, Wohnungseigentümergemeinschaften) sichern den regelmäßigen Zahlungsfluss und lassen 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 2026  
gez. Frank Gäfgen