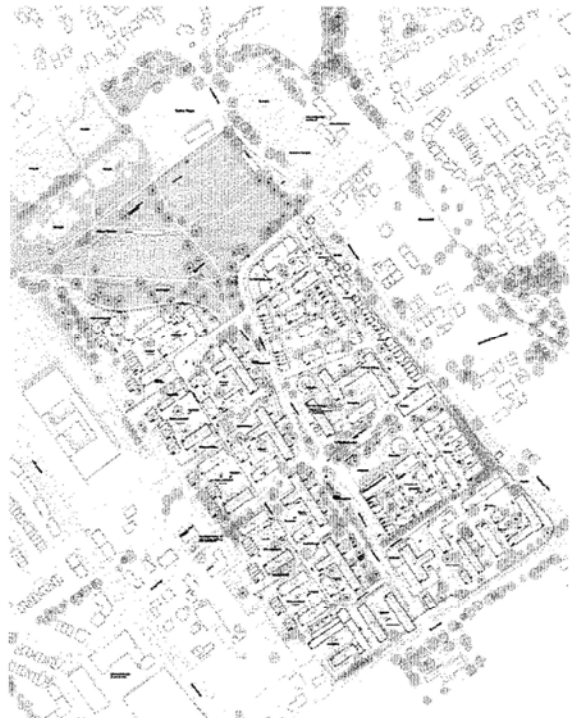

Lagebericht KonvOY GmbH

KONVERSION MÜNSTER Oxford und York



INHALT

INHALT

<u>1</u>	<u>GRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
1.1	Marktumfeld	1
1.2	Geschäftsmodell	1
1.3	Wirtschaftsplanung und Umsetzung	2
<u>2</u>	<u>DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS</u>	<u>3</u>
2.1	Ertragslage	3
2.2	Vermögenslage	3
2.3	Kapitalstruktur	4
2.4	Finanzlage	4
<u>3</u>	<u>VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS</u>	<u>5</u>
3.1	Allgemein	5
3.2	Voraussichtliche Entwicklung des Eigenkapitals	5
3.3	Weiterer Finanzierungsspielraum	6
3.4	Vermarktung	6
<u>4</u>	<u>CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG</u>	<u>7</u>
4.1	Chancen	7
4.2	Risiken	8
4.2.1	Terminrisiken	8
4.2.2	Vertragsrisiken	8

GRUNDLAGEN

1 GRUNDLAGEN

Die KonvOY GmbH ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Münster. Gegenstand des Unternehmens ist die Bereitstellung von geräumten und erschlossenen Baugrundgrundstücken zur Bebauung mit Wohnraum, Mischnutzungen und sozialen Infrastrukturen.

Summarisch sind die Kasernen-Liegenschaften York und Oxford in Münster im Geschäftsjahr 2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch die Stadt Münster, die Wohn- und Stadtbau GmbH (W+S GmbH) und die KonvOY GmbH erworben worden. Dabei hat die KonvOY GmbH im Zuge des Ankaufs die für die Verwirklichung ihres Geschäftszweckes notwendigen Liegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Der Besitzübergang fand im Oktober 2018 statt.

Auf Basis der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Grundlagen werden auf den Gesamtliegenschaften insgesamt 3000 Wohneinheiten (WE) in den nächsten Jahren entstehen. Auf den der KonvOY GmbH gehörenden Grundstücken wird sie die Voraussetzungen für die Entstehung von etwa 2100 WE schaffen und als Entwicklungsgesellschaft auf den Liegenschaften York und Oxford attraktive Wohnbauflächen anbieten. Darüber hinaus erbringt sie u. a. die Erschließung von den, den verbundenen Unternehmen gehörenden Grundstücken.

1.1 MARKTUMFELD

Der Immobilienmarkt in Münster gehört zu den stärksten und attraktivsten Märkten dieser Art in Deutschland. Die KonvOY GmbH ist damit am Markt Münster an einem hoch dynamischen und nachgefragten Standort tätig. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Münster ist erheblich und wird weiterhin als positiv eingeschätzt.

Die KonvOY GmbH hat den Auftrag die erworbenen Liegenschaften zu qualitativ hochwertigen und durchmischten Quartieren zu entwickeln, in denen ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Preisklassen angeboten werden soll. Die KonvOY GmbH beachtet daher bei ihrer Tätigkeit die Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung Münster. Dem entsprechend werden mindestens 30 % der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert. Somit wird die KonvOY GmbH einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass sich die Immobilienpreise und Mieten in Münster in Zukunft moderater entwickeln werden.

Die Preis- und Zinsentwicklungen der vergangenen Jahre und das geringe Angebot haben einen hohen Nachfrageüberhang erzeugt. Die Marktnachfrage in sämtlichen zur Vermarktung geplanten Segmenten ist hoch. Daher ist von einer schnellen und reibungslosen Vermarktung auszugehen.

1.2 GESCHÄFTSMODELL

Um die Wohnraumversorgung in Münster durch die Entwicklung der Konversionsflächen verbessern zu können, erwirbt die KonvOY GmbH die entsprechenden Flächen, entwickelt diese nach Maßgabe der städtebaulichen Verträge mit der Stadt Münster und veräußert die

GRUNDLAGEN

Grundstücke dann zum Zweck der weiteren Bebauung durch Dritte. Hierzu kann die KonvOY GmbH sämtliche Geschäfte betreiben, die diesem Zwecke dienlich sind.

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist das Geschäftsmodell der KonvOY GmbH auf wirtschaftliche Tragfähigkeit hin ausgelegt. Die für den Ankauf der zu entwickelnden Flächen eingesetzten Mittel werden durch die Rückflüsse aus der Grundstücksvermarktung gedeckt. Zusätzlich werden die Rückflüsse aus der Vermarktung der Flächen zu einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals führen, mindestens in Höhe der durchschnittlichen langfristigen Zinsen für Immobilienkredite.

1.3 WIRTSCHAFTSPLANUNG UND UMSETZUNG

Auf Basis der Businessplanung für beide Liegenschaften wurde in 2018 eine erste Wirtschaftsplanung mit dem Horizont 2018 bis 2022 gefertigt. Auf dieser Grundlage wurden die voraussichtlichen Liquiditätsbedarfe sowie die voraussichtliche Ergebnisentwicklung kalkuliert.

Um den eigenen Betriebsapparat möglichst überschaubar und schlank zu halten, bedient sich die KonvOY GmbH bei Ihrer Tätigkeit zweier Dienstleister, die die KonvOY GmbH bei der Koordinierung und der operativen Steuerung der Entwicklungsarbeit unterstützen und das übergeordnete Projektcontrolling begleiten.

Gleichzeitig besteht eine gute Abstimmung der Prozesse der KonvOY GmbH mit der Stadt Münster, da der Geschäftsführer der KonvOY GmbH bei der Stadt Münster beschäftigt ist.

DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

2.1 ERTRAGSLAGE

Das abgelaufene Wirtschaftsjahr ist für die KonvOY GmbH geprägt durch Tätigkeiten für die Aufnahme der eigentlichen Geschäftstätigkeit. Daher hat die KonvOY GmbH in 2018 noch keine Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen erwirtschaftet. Im Jahr 2018 wurden lediglich Mieterträge i.H.v. T€ 34 Erlöst.

Dem gegenüber stehen vor allem Aufwendungen für bezogene Leistungen (Hausbewirtschaftung mit T€ 82 sowie Aufwendungen für den Sicherungsdienst mit T€ 45), Beratungsleistungen der beiden zur Unterstützung der Entwicklungstätigkeit beauftragten Dienstleister, der Aufwendungen für die Durchführung der Finanzbuchhaltung sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit in Summe T€ 88, noch abzuführende Grundsteuern von T€ 77 und die Belastungen, die durch die laufenden Zinsaufwendungen zu tragen waren mit T€ 180.

In der Addition ergibt sich daher ein Jahresfehlbetrag von T€ - 438 für das Jahr 2018.

Im Berichtsjahr erfolgten Vergaben durch die KonvOY GmbH insbesondere zur Sicherstellung der Vorbereitungsarbeiten ab November 2018 für die ökologische Baubegleitung, die Vorbereitung der Ausschreibung des Rückbaus, für die Sicherheits- und Gesundheitskoordination sowie für Rodungsarbeiten und weitere Rückbauarbeiten.

2.2 VERMÖGENSLAGE

Die Kaufverträge für die Konversionsflächen York und Oxford wurden im April 2018 abgeschlossen. Die KonvOY GmbH ist damit Eigentümerin von ca. 618 Tm² Bruttobauland in den Liegenschaften York und Oxford geworden. Die bauplanungsrechtlichen Verfahren sind abgeschlossen. Es besteht Baurecht.

Für die im Jahr 2018 in das Eigentum der KonvOY GmbH übergegangenen Flächen sind inklusive der Bauvorbereitungskosten Anschaffungskosten von T€ 66.732 angefallen, wovon T€ 9.000 erst fällig sind, wenn das Land NRW die Nutzung einer Teilfläche der York-Liegenschaft als Einrichtung zur Flüchtlingsunterbringung aufgibt.

Aufgrund der zur Finanzierung des Grundstücksankaufes bereitgestellten Mittel hat sich der Bestand - aufgrund der Einbeziehung in das Cash-Pooling unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen - mittelbaren liquiden Mitteln gegenüber denen des Rumpfgeschäftsjahres 2017 deutlich erhöht. Der Mittelbestand zum Bilanzstichtag dient im Wesentlichen der Finanzierung des Kaufpreises für die noch nicht in den Besitz der KonvOY GmbH übergegangenen o. g. Flächen auf dem Gelände der York-Kaserne.

DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3 KAPITALSTRUKTUR

Bedingt durch den Bilanzverlust des Rumpfgeschäftsjahres 2017 und den Jahresfehlbetrag aus dem Jahre 2018 ist das ursprüngliche Stammkapital von T€ 500 bis auf einen verbleibenden Betrag von T€ 43 zum 31.12.2018 bereits verbraucht. Zur weiteren absehbaren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Ausführungen hierzu innerhalb des Prognoseberichtes verwiesen.

Der Bestand an Vermögensgegenständen wird insbesondere durch die bei Ankauf aufgenommenen Gesellschafter-Investitionsdarlehen der Stadt Münster i. H. v. T€ 65.000 gedeckt.

Um den ausstehenden Besitzübergang der weiteren Flächen bilanziell abbilden zu können, werden für die noch auszahlenden Beträge entsprechende Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Gesellschaft wird zu rd. 88% der Bilanzsumme von der Gesellschafterin finanziert.

2.4 FINANZLAGE

Die zur Entwicklung und Vermarktung durch die KonvOY GmbH erworbenen Flächen werden nicht langfristig dem Gesellschaftszweck dienen. Insofern sind diese dem (kurzfristigen) Umlaufvermögen zuzuordnen. Die Finanzierung erfolgte durch die von der Stadt Münster zur Verfügung gestellte Investitionsdarlehen.

Die KonvOY GmbH ist daher darauf angewiesen, die durch die Vermarktung dieser Flächen erzielten Rückflüsse in die Tilgung der mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Darlehen fließen zu lassen. Dadurch wird gleichzeitig auch die Belastung durch Zinsen vermindert, die bereits aktuell eine der wesentlichen Aufwandspositionen der KonvOY GmbH darstellt.

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit der KonvOY GmbH beläuft sich in 2018 auf T€ 159, da der Jahresfehlbetrag liquiditätsseitig durch die Zunahme der Rückstellungen von T€ 163 und der Verbindlichkeiten (ohne Investitionsdarlehen ins Umlaufvermögen) von T€ 539 überkompensiert wurde und nur durch den Aufbau von Forderungen i. H. v. T€ 105 geschmälert wurde. Den Auszahlungen für Investitionen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke (Umlaufvermögen) von T€ 57.542 stehen Zuflüsse aus der Aufnahme von Investitionsdarlehen von T€ 65.000 gegenüber, so dass sich der Bestand an liquiden Mitteln, die als Cash-Pool-Forderungen gegen die Gesellschafterin ausgewiesen sind, um T€ 7.617 erhöht hat.

Zur Sicherung auch der künftigen Liquidität ist die KonvOY GmbH in den Cash-Pooling-Verbund der Stadt Münster eingebunden; hier besteht für die KonvOY GmbH eine Kreditlinie von T€ 7.500 neben einem weiteren gesellschafterseitig genehmigten zusätzlichen Investitionsdarlehensvolumen von T€ 25.000.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

3 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

3.1 ALLGEMEIN

Die KonvOY GmbH wird einen enormen Beitrag zur Baulandentwicklung der Stadt Münster leisten. Die Umsetzung der geplanten Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen soll zu einer schnellen Vermarktung der erschlossenen Baugrundstücke führen.

Die aktuelle Einnahmenplanung der KonvOY GmbH orientiert sich an den jeweils geplanten Realisierungsabschnitten und sieht den zügigen Verkauf der jeweiligen Grundstücke vor. Da Baurecht vorliegt, können wesentliche Anzahlungen der Kunden der KonvOY GmbH bereits zu einem frühen Zeitpunkt erfolgen und so zu einer weiteren Verbesserung der Finanzierung des Projektes dienen.

Bei der anstehenden Vermarktung sind Baufelder in verschiedenen Größen möglich und geplant. Es können sowohl große Pakete mit einer voraussichtlich relativ einheitlichen Bebauung als auch kleinere ausgewählte Baufelder erworben werden, die besondere Projekte und Wohnformen möglich machen.

3.2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2017 hat die KonvOY GmbH einen geringen Bilanzverlust realisiert. Der Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres führt dazu, dass ein Verlustvortrag entstanden ist, der das Stammkapital fast vollständig kompensiert.

Als Entwicklungsgesellschaft muss die KonvOY GmbH in wesentlichem Ausmaße in Vorleistungen für den Ankauf und die Entwicklung der erworbenen Flächen gehen. Dabei entstehen laufende aufwandswirksame Belastungen (z.B. durch die Zinsansprüche für die Investitionsdarlehen oder z. B. für ab 2019 beginnende Vermarktungsaktivitäten), die insbesondere in den ersten Jahren nicht oder zumindest nur in Teilen durch Vermarktungserlöse gedeckt werden können.

Die aktuelle Reduktion des Eigenkapitals wird sich daher im Geschäftsjahr 2019 fortsetzen und zu einem vollständigen Verbrauch des Stammkapitals der Gesellschaft führen. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan ist davon auszugehen, dass sich ein bedeutender nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in 2019 ergeben wird, der sich auch im Folgejahr noch erhöht. Da die KonvOY GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt Münster jedoch auf hinreichende Kreditschöpfungsspielräume für die Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit zurückgreifen kann (sh unter 2.4 und 3.3), ist die Fortführung der Entwicklungstätigkeit der KonvOY GmbH trotz einer bilanziellen Unterdeckung nicht gefährdet.

Durch die in den nächsten Jahren zu erwartenden Vermarktungserlöse ist vielmehr davon auszugehen, dass sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag wieder ausgleicht und es zum Ende des Gesamtprojektzeitraumes hin zu einer Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals inklusive Verzinsung mindestens in marktüblicher Höhe kommen wird.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

3.3 WEITERER FINANZIERUNGSSPIELRAUM

Neben den bislang bereits abgerufenen Investitionsdarlehen hat der Rat der Stadt Münster bereits grundsätzlich weitere Mittel zur Verfügung gestellt, so dass auch die in den Jahren 2019 bis 2021 zu erwartenden Mittelbedarfe für die Umsetzung der Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen ausreichend sicher finanziert sind. Neben diesen Mittel werden bereits ab dem laufenden Jahr die aktuellen Vermarktungserlöse zur weiteren Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzt werden können. Des Weiteren ist die KonvOY GmbH Teil des Cash-Pooling-Verbundes der Stadt Münster, so dass auf diesem Wege weitere Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

3.4 VERMARKTUNG

Die KonvOY GmbH bereitet derzeit die ersten Investorenauswahl- und Vergabeerfahren für die verschiedenen Baufelder vor. Der Abschluss der ersten Verfahren wird noch im laufenden Geschäftsjahr 2019 angestrebt, sodass mit ersten Vermarktungserlösen in 2019 zu rechnen ist.

Des Weiteren steht die KonvOY GmbH derzeit bereits in Verhandlungen mit einem Interessenten für den Erwerb einer Gemeinbedarfsfläche auf der Liegenschaft Oxford. Hier ist ebenfalls ein Abschluss im laufenden Geschäftsjahr 2019 zu erwarten.

4 CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

4.1 CHANCEN

Als Entwicklungsgesellschaft ist die KonvOY GmbH Ansprechpartner für die Vermarktung der Konversionsflächen in Münster. Somit steuert sie die Potentiale und Chancen der beiden Liegenschaften und ermöglicht in den kommenden Jahren attraktive Angebote für den Wohnungsbau in Münster.

Aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen und regional guten wirtschaftlichen Lage und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Münster besteht ein sehr gutes Marktumfeld. Beide Standorte sind gut an die restliche Infrastruktur der Stadt Münster angeschlossen, befinden sich in integrierten Lagen der jeweiligen Stadtteile und sind damit überaus attraktiv für Familien und Berufstätige, die ihren Lebensmittelpunkt langfristig in Münster sehen.

Durch die enge Abstimmung der KonvOY GmbH mit der Stadt Münster wird die Gesellschaft dafür Sorge tragen, dass sämtliche Ziele der Quartiersentwicklung umgesetzt werden, die durch den Rat der Stadt Münster vorgegeben werden. Auf diese Weise leistet die KonvOY GmbH einen wesentlichen Beitrag dazu, dass es in den Quartieren an beiden Standorten zu einer hohen Wohnqualität kommen wird.

Die durch Rückbau und Freilegung entstehenden Kosten sind vertraglich mit der BlmA vereinbart. Soweit die Meldung und Abrechnung bis 2025 umgesetzt wird, besteht die Möglichkeit einer Nachberechnung der entstandenen Mehrkosten gegenüber der BlmA.

Die KonvOY GmbH ist gemeinsam mit der Stadt Münster und der Wohn+Stadtbau GmbH im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen mit der BlmA Eigentümerin von eigenen Flächen zu einem wirtschaftlich akzeptablen Kaufpreis geworden. Gegenüber den beiden Konversionspartnerinnen ist sie in Verpflichtungen eingetreten, da sie zuständig für die Baureifmachung auch der Flächen der Stadt Münster und der Wohn+Stadtbau GmbH ist. Letztere wird der KonvOY GmbH für diese Dienstleistung entsprechende Vergütungen leisten. Diese wird im laufenden und im kommenden Geschäftsjahr gezahlt werden und die wirtschaftliche Lage der KonvOY stärken.

Sollten für die Entwicklung der jeweiligen Teilflächen Mehrkosten auftreten, wird die KonvOY GmbH gegenüber der W+S GmbH die Möglichkeit haben, diese geltend zu machen und erstattet zu bekommen.

Analog dazu berücksichtigen die in 2018 gebildeten sonstigen Rückstellungen insbesondere die Verpflichtungen für noch ausstehende Gebühren, Abgaben und Beiträge. Hierzu finden derzeit noch Abstimmungen mit der BlmA statt. Ggf. besteht neben einer Minderung der relevanten Beträge noch die Möglichkeit der Weiterberechnung an die Stadt Münster und/oder an die Wohn+Stadtbau GmbH.

Da Baurecht besteht, sind Vergaben von Grundstücken mit entsprechenden Anzahlungen möglich. Auf diese Weise kann die Vermarktung zeitgerecht, z.T. bereits umgehend erfolgen, so dass eine frühe und schnelle Vermarktung erreicht werden kann.

KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

4.2 RISIKEN

4.2.1 TERMINRISIKEN

Terminrisiken können sich aus dem Bauablauf ergeben. Da es sich um Kasernengelände handelt, das über mehrere Jahrzehnte intensiv militärisch genutzt worden ist, könnten Bodenbelastungen bestehen oder auch Kampfmittel auf dem Gelände existieren, die geräumt werden müssen und so zu einer Verzögerung bei der Entwicklung und der Vermarktung der Flächen führen.

Weitere Terminrisiken können aus den aktuellen Zwischennutzungen und Vermietungen an das Land NRW auf dem Gelände York resultieren.

Die KonvOY GmbH setzt sich aktuell sehr intensiv mit möglichen Risiken aus der Boden- und Flächenbeschaffenheit auseinander. Es ist momentan nicht davon auszugehen, dass diese Risiken zu einer wesentlichen Verzögerung in der geplanten Geschäftsentwicklung führen werden.

Damit die W+S GmbH ihren terminlichen Verpflichtungen bei der Bebauung der relevanten Flächen entsprechen kann, ist die KonvOY GmbH gehalten, die Übergabe der erschlossenen Flächen zeitgerecht zu realisieren. Diesbezüglich hat die KonvOY GmbH ein sehr intensives Baucontrolling aufgebaut, das sicherstellen soll, dass sämtliche relevanten Fristen bei der Entwicklung eingehalten werden können.

4.2.2 VERTRAGSRISIKEN

Die Kaufverträge mit der BImA beinhalten eine gesamtschuldnerische Haftung der jeweiligen Käuferinnen (Stadt Münster, KonvOY GmbH, Wohn+Stadtbau GmbH), die zwischen den Käuferinnen im Innenverhältnis entsprechend der jeweiligen Eigentumsflächen aufgeteilt ist. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Konversionspartnerinnen wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Die KonvOY GmbH ist Verpflichtungen zur Bereitstellung fertiger Bauflächen eingegangen. Für die Konversionspartnerin Wohn+Stadtbau GmbH besteht die Pflicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren die Fertigstellung von Wohnungen auf einzelnen Teilflächen zu realisieren. Sollte die Entwicklung und die Bereitstellung dieser Flächen sich verzögern, sind Kompensationen nicht auszuschließen.

Als Entwicklungsträger bestehen Kosten- und Vergaberisiken allgemein aufgrund der Preisentwicklung. Die KonvOY GmbH wird die Preise bei der Vermarktung in Abhängigkeit von den Anforderungen der Grundstücksvergabe, Zielgruppen und Produkte anpassen.

Die durch die KonvOY GmbH erstellten verkehrs- und entwässerungstechnischen Anlagen samt der ggf. notwendig gewordenen Anpassungsmaßnahmen sowie der öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet werden nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Münster unentgeltlich übertragen werden. Die KonvOY GmbH ist daher darauf angewiesen, dass die Preisgestaltung bei der Vermarktung eine entsprechende Kompensation durch die Abnehmenden sicherstellt.

KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Vertrags- und Preisrisiken sollen über ein entsprechend intensives Controlling stetig analysiert werden, um regelmäßig notwendig gewordene Anpassungen rechtzeitig umsetzen zu können.

Münster, den 26.04.2019



Siegfried Thielen