

Lagebericht KonvOY GmbH

Zum Jahresabschluss per 31.12.2019

KONVERSION MÜNSTER Oxford und York



INHALT

<u>1</u>	<u>GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</u>	<u>3</u>
a)	GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	3
b)	ZIELE UND STRATEGIEN	4
<u>2</u>	<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	<u>4</u>
a)	Marktumfeld	4
b)	Wirtschaftsplanung und Umsetzung	5
<u>3</u>	<u>DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS</u>	<u>5</u>
a)	Ertragslage	5
b)	Vermögenslage	6
c)	Finanzlage (Kapitalstruktur, Investitionen, Liquidität)	7
<u>4</u>	<u>CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG</u>	<u>9</u>
a)	Prognosebericht	9
b)	Chancen	9
4.b.1	Markt	9
4.b.2	Qualitäten	10
4.b.3	Öffentlichkeit	10
4.b.4	Förderung	10
4.b.5	Verträge und Kosten	10
4.b.6	Liquidität	10
4.b.7	Fristen	11
4.b.8	Mieterlöse	11
c)	Risiken	11
4.c.1	Markt	11
4.c.2	Qualitäten	11
4.c.3	Öffentlichkeit	11
4.c.4	Förderung	11
4.c.5	Verträge und Kosten	12
4.c.6	Liquidität	12
4.c.7	Fristen	12
4.c.8	Vermietungen / Nutzungsüberlassungen	13
4.c.9	Corona-Krise	13

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

A) GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die KonvOY GmbH (KonvOY) ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Münster. Gegenstand des Unternehmens ist die Bereitstellung von geräumten und erschlossenen Baugrundstücken zur Bebauung mit Wohnraum, Mischnutzungen und sozialen Infrastrukturen.

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

Auf Basis der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Grundlagen werden auf den Liegenschaften der Oxford und York Kasernen rd. 3.000 Wohneinheiten entstehen. Auf den Flächen der KonvOY werden mit der Herrichtung und Baureifmachung die Voraussetzungen für rd. 2.100 Wohneinheiten geschaffen. Die KonvOY übernimmt selbst keinen Hochbau, sondern entwickelt die Grundstücke nach Maßgabe der städtebaulichen Verträge und veräußert die baureifen Grundstücke zum Zweck der weiteren Bebauung durch Dritte. Hierzu kann die KonvOY sämtliche Geschäfte betreiben, die diesem Zwecke dienlich sind. Neben den eigenen Flächen übernimmt die KonvOY die Herrichtung und Erschließung für die Flächen der W + S GmbH auf den Kasernenflächen und für die Flächen der sozialen Infrastruktur im Eigentum der Stadt Münster.

Das Geschäftsmodell der KonvOY ist auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit ausgelegt. Die für den Ankauf der zu entwickelnden Flächen eingesetzten Mittel werden durch die Rückflüsse aus der Grundstücksvermarktung gedeckt. Zusätzlich werden Rückflüsse aus der Vermarktung der Flächen mit einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von mindestens 5 % angestrebt. Die Ausschüttungsregelungen sind im Managementkontrakt mit der Stadt Münster vereinbart. Über den Managementkontrakt bindet sich die KonvOY zudem an die Public Corporate Governance Kodex-Vorgaben des Stadtkonzerns

Zur Umsetzung des Geschäftsmodells wurden ab Mitte 2019 Einstellungen getätigt. Insgesamt sind zum Stichtag 31. Dezember 2019 4 Mitarbeiter direkt bei KonvOY eingestellt:

- Kaufmännische Leitung: 01.07.2019
- Flächenkoordination / Vermarktung: 01.07.2019
- Objektmanager: 01.09.2019
- Team Assistenz: 01.10.2019

Die neue Geschäftsführung wurde zum 01.07.2019 bestellt. Die Anstellung der Geschäftsführung erfolgt über die Stadt Münster aufgrund der Doppelfunktion als Konversionsmanager für das Dezernat III/2. Die Leistungen der Geschäftsführung für die KonvOY werden auf Stundenbasis durch die KonvOY gegenüber der Stadt Münster vergütet.

Um den eigenen Betriebsapparat möglichst überschaubar und schlank zu halten, bedient sich die KonvOY GmbH bei Ihrer Tätigkeit dreier Dienstleister, die die KonvOY GmbH bei der Koordinierung

und der operativen Steuerung der Entwicklungsarbeit unterstützen und das übergeordnete Projektcontrolling begleiten:

- Die Leistungsbeziehungen im Stadtkonzern werden über einen Dienstleistungsvertrag geregelt. Dieser Dienstleistungsvertrag regelt u.a. die Erbringung der Leistungen für die Erschließungsplanung und -umsetzung durch das Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster.
- Für die operative Umsetzung der Herrichtung wurde ein Dienstleistungsvertrag mit NRW.URBAN (NU) abgeschlossen.
- Für die Vermarktungsplanung und die strategische Budgetplanung besteht ein Dienstleistungsvertrag mit Drees & Sommer (D & S).

Es besteht eine Beteiligung an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (Amtsgericht Düsseldorf, HR B 79640) in Höhe von 1.000 EUR. Dies entspricht einer Beteiligung von 1 % am Stammkapital der Gesellschaft.

Die externen Einflussfaktoren werden mit ihren Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr im Chancen- und Risikobericht erörtert.

B) ZIELE UND STRATEGIEN

Ziel der Gesellschaft ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster. 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 Vergabe der baureifen Grundstücke soll in transparenten Verfahren stattfinden. Es werden ausschließlich Konzeptvergaben durchgeführt. Ziel hierbei ist es eine ausgewogene Mischung im Quartier zu erreichen. Die Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMü) in Form von 30 % gefördertem Wohnungsbau, 30 % förderfähigen und 40 % frei finanziertem Wohnungsbau werden bei den Vergaben an Investoren beachtet. Gleichzeitig soll über die Doppelfunktion der Geschäftsführung als Konversionsmanager die bauliche Qualität der Umsetzungen sichergestellt werden.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

A) MARKTUMFELD

Der Wohnimmobilienmarkt in Münster weist einen starken Nachfrageüberhang nach Wohnungen auf. Dieser Nachfrageüberhang wurde durch die hohen Zuzugsraten innerhalb des letzten Jahrzehnts begründet. Der geringe Wohnungsbau und die nicht vorhandenen Leerstandsreserven konnten diese Entwicklung nicht ausreichend abbremsen, sodass eine Nachfragerücke von mindestens 5.000 Wohnungen zum heutigen Zeitpunkt geschätzt wird. Weiterhin wird die Nachfrage nach Baugrundstücken durch die Zinsentwicklungen der vergangenen Jahre begünstigt. Der hohe Nachfrageüberhang begründet auch den starken Anstieg der Erstbezugsmieten im Zeitraum von 10 Jahren um fast 40 % und den hohen Anstieg der Grundstückspreise. Die KonvOY GmbH ist somit in Münster an einem hoch dynamischen und nachgefragten Immobilienmarkt tätig. Es wird auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ausgegangen. Die Entwicklung der York- und Oxford Kasernen soll künftig zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen: mindestens 30 % der Wohnfläche werden 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. Neben dem Wohnimmobilienmarkt sind auch die Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen in Münster ungebrochen hoch. In diesen Segmenten besteht durch das knappe Angebot ebenfalls ein Nachfrageüberhang. Da die Flächennachfrage in sämtlichen auf den Konversionsflächen geplanten Nutzungssegmenten hoch ist, wird von einer schnellen und reibungslosen Vermarktung ausgegangen. (DZ-Hyp-Immobilienmarkt NRW 2019)

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

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.

B) 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. Die Wirtschaftsplanung wurde im Jahr 2019 fortgeschrieben. Im Vergleich zur Ursprungsplanung sind leichte Verzögerungen der Erschließung erkennbar. Dies war bedingt durch die im Laufe des Jahres verschärften Anforderungen der Feuerwehr an die Kampfmittelerkundungen und durch Schadstofffunde bei abzubrechenden Gebäuden, die nun eine vorherige Sanierung erfahren. Die Zeitplanung der Erschließung wurde damit um 5 Monate verzögert. Die Auswirkungen wurden im Wirtschaftsplan entsprechend berücksichtigt.

3 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

A) ERTRAGSLAGE

Das abgelaufene Wirtschaftsjahr ist für die KonvOY GmbH geprägt durch Tätigkeiten für die Aufnahme der eigentlichen Geschäftstätigkeit mit dem Aufbau des Personalstamms und der Aufnahme der Entwicklungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen.

Durch die nachfolgende Baureifmachung erfolgt die Schaffung der Grundlagen für die künftigen Erlöse in Form des Abverkaufs von entwickelten Grundstücken. Die KonvOY GmbH bereitet derzeit die ersten Investorenauswahl- und Vergabeverfahren für die verschiedenen Baufelder vor.

Im Jahr 2019 wurden Umsatzerlöse durch Mieterträge in Höhe von 682 TEUR (Vj.: 34 TEUR) erzielt. Aus der Auflösung einer Rückstellung resultieren sonstige betriebliche Erträge von 10 TEUR (Vj.: keine).

Aus der Aktivierung von Bauvorbereitungskosten (5.593 TEUR, Vj.: 1.152 TEUR), Fremdkapitalzinsen (830 TEUR, Vj.: - TEUR) und angemessenen Teile der Gemeinkosten (124 TEUR; Vj.: - TEUR) resultieren Erhöhungen am Bestand unfertiger Erzeugnisse von 6.547 TEUR (Vj.: 1.152 TEUR).

Diesen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Form von Energiekosten für vermietete Gebäude auf den Vorratsgrundstücken (84 TEUR, Vj.: 23 TEUR), Aufwendungen für

bezogene Leistungen im Zuge der Baureifmachung der Vorratsgrundstücke (5.707 TEUR; Vj.: 1.197 TEUR), Personalaufwendungen (157 TEUR; Vj.: keine) und sonstige betriebliche Aufwendungen (1.379 TEUR; Vj.: 147 TEUR) gegenüber, so dass per Saldo ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von - 88 TEUR (Vj.: - 181 TEUR) erwirtschaftet wurde.

Nach Verrechnung des Zinsaufwandes (830 TEUR; Vj.: 180 TEUR) ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von - 918 TEUR (Vj.: - 361 TEUR).

Nach Abzug sonstiger Steuern (Grundsteuern für die Verkaufsgrundstücke) von 303 TEUR (Vj.: 77 TEUR) verbleibt ein Jahresfehlbetrag von - 1.221 TEUR (Vj.: - 438 TEUR).

B) 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 wurden, inklusive der Bauvorbereitungskosten, Anschaffungskosten von 57.732 TEUR verausgabt. Der Kaufvertrag für eine weitere Teilfläche von 1.065 m² für einen Kaufpreis von 122.475 EUR wurde im Zusammenhang mit dem York-Quartier im Dezember 2019 notariell beurkundet. Die zur Entwicklung und Vermarktung durch die KonVOY GmbH erworbenen Flächen werden nicht langfristig dem Gesellschaftszweck dienen. Insofern sind diese dem (kurzfristigen) Umlaufvermögen zuzuordnen. Ab dem Geschäftsjahr 2019 macht die Gesellschaft vom Aktivierungswahlrecht des § 255 Abs. 3 Satz 1 HGB Gebrauch und aktiviert – neben den Bauvorbereitungskosten – Zinsen in den Herstellungskosten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, da die Darlehensvereinbarungen mit der Stadt Münster eine entsprechende Zweckbindung der Darlehen enthalten und die Zinsen ausschließlich während des Zeitpunktes der Herstellung eines verkaufsfähigen Zustandes der Grundstücke angefallen sind. Zusätzlich werden ab dem Geschäftsjahr 2019 angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Fremdkapitalzinsen von 830 TEUR sowie Gemeinkosten von 124 TEUR aktiviert.

Die Forderungen der Gesellschaft enthalten Forderungen von 7.684 TEUR gegen die Stadt Münster aus dem Cash-Pooling sowie weitere Forderungen bezüglich noch zu leistender Nebenkostenzahlungen der Bezirksregierung und der Stadt in Höhe von TEUR 300. Diese Positionen wurden mit Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsen bezüglich der von der Stadt Münster aufgenommenen Darlehen (99 TEUR) und in Anspruch genommenen Dienstleistungen (717 TEUR) saldiert. Der Saldo wird als Forderungen gegen verbundene Unternehmen in der Bilanz ausgewiesen.

Der Aktiva-Bestand wird insbesondere durch die bei Ankauf im Jahr 2018 aufgenommenen Investitionsdarlehen der Stadt Münster i.H.v. 65.000 TEUR finanziert. In 2019 fand keine zusätzliche Kreditaufnahme statt. Um den ausstehenden Besitzübergang der weiteren Flächen (Flächen auf York, heute als zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge genutzt) bilanziell abbilden zu können, werden für die noch auszahlenden Beträge in Höhe von 9 Mio. EUR Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Per 31.12.2019 werden Steuerrückstellungen für noch nicht veranlagte Grundsteuern von 282 TEUR (Vj.: 77 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen von 448 TEUR (Vj.: 92 TEUR) ausgewiesen.

Diese enthalten im Wesentlichen Beträge für noch nicht abgerechnete Grundbesitzabgaben (289 TEUR) sowie ausstehende Weiterbelastungen für überlassenes Personal seitens der Stadt Münster (117 TEUR).

Die Gesellschaft hat für die Wohn + Stadtbau GmbH (W+S) die Baureifmachung von Grundstücken übernommen, die sich im Besitz der W+S befinden. Hierfür hat sie von der W+S im Geschäftsjahr 2019 Anzahlungen von insgesamt 8.258 TEUR erhalten, die in der Bilanz als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen werden.

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

Die aktuelle Reduktion des Eigenkapitals aus dem Jahr 2018 hat sich daher im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt und zu einem vollständigen Verbrauch des Stammkapitals der Gesellschaft geführt. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag steht im Einklang mit dem aktuellen Wirtschaftsplan und wird sich im Folgejahr noch erhöhen. Da die KonvOY GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt Münster jedoch auf hinreichende Kreditschöpfungsspielräume für die Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit zurückgreifen kann, ist die Fortführung der Entwicklungstätigkeit der KonvOY GmbH trotz dieser vorübergehenden bilanziellen Unterdeckung nicht gefährdet.

Aus den vorgenannten Entwicklungen ergibt sich zum 31. Dezember 2019 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von - 1.178 TEUR; am Bilanzstichtag des Vorjahres betrug das Eigenkapital 43 TEUR.

C) FINANZLAGE (KAPITALSTRUKTUR, INVESTITIONEN, LIQUIDITÄT)

Bedingt durch den Bilanzverlust des Rumpfgeschäftsjahres 2017 und den Jahresfehlbetrag aus dem Jahre 2018 und die laufenden Maßnahmen der Baureifmachung ist das ursprüngliche Stammkapital von TEUR 500 im Jahr 2019 aufgezehrt. In der Gesellschafterversammlung vom 28.02.2019 wurde der Verlust von mehr als des hälftigen Stammkapitals angezeigt. Der schnelle Verzehr des Stammkapitals ist typisch für Projekt- und Flächenentwicklungsgesellschaften. Da sich die KonvOY weiterhin im Rahmen des ursprünglich erstellten Wirtschaftsplans bewegt und die Liquidität gesichert ist, wurde eine positive Fortführungsprognose attestiert.

Die Budgets der geplanten Kosten und Erlöse werden auf Jahresebene mit den involvierten Fachämtern und Dienstleistern abgestimmt. Auf dieser Basis erfolgt die Ableitung der Liquidität der Gesellschaft auf Jahres-, Monats- und Wochenebene. Hierin gehen die Finanzierungsbausteine aus den bisherigen Darlehensverträgen in Höhe von 65 Mio. EUR ein. Für die KonvOY wurde insgesamt ein Kreditrahmen von 90 Mio. EUR durch den Rat der Stadt Münster gebilligt. Insofern ist auch der künftige Finanzbedarf durch die noch nicht abgerufenen 25 Mio. EUR sichergestellt. Des Weiteren ist die KonvOY GmbH Teil des Cash-Pooling-Verbundes der Stadt Münster. Über den Cash Pool besteht für KonvOY die Möglichkeit, auf zusätzliche Mittel von bis zu 7,5 Mio. EUR zurückzugreifen. Die Liquiditätsplanung wird kontinuierlich fortgeschrieben und mit dem Beteiligungsmanagement der Stadt Münster abgestimmt. Entsprechende Prozesse zur frühzeitigen Anmeldung von Mittelbedarfen und die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung einer Insolvenz werden damit sichergestellt und durch die KonvOY selbst als auch durch das Beteiligungsmanagement der Stadt überwacht.

KONVERSION MÜNSTER

LAGEBERICHT KONVOY GMBH

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019 weist per Saldo eine Verringerung des Finanzmittelfonds um 256 TEUR (Vj.: Erhöhung um 7.616 TEUR) aus:

	2019		2018		Delta	
	TEUR		TEUR		TEUR	
Ergebnis vor Ertragsteuern = operativer Cash-Flow	-	1.221	-	438	-	783
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-	6.527	-	66.561		60.034
Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter		404		111		293
Veränderung der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen		561		163		398
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		9.437		9.342		95
Cash-Flow aus Asset-Management		3.875	-	56.945		60.820
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.654	-	57.383		60.037
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-	10	-	1	-	9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-	10	-	1	-	9
Kreditaufnahme (+) bzw. -tilgung (-)	-	2.900		65.000	-	67.900
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-	2.900		65.000	-	67.900
Veränderung des Finanzmittelfonds	-	256		7.616	-	7.872
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresbeginn:		7.940		324		
Veränderung im Geschäftsjahr:	-	256		7.616		
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresende:		7.684		7.940		

Obwohl im Jahr 2019 keine zusätzlichen Mittelaufnahmen stattfanden, wurde der Finanzmittelbestand jedoch durch die Kostenerstattungen der Wohn + Stadtbau in Höhe von 8.258 TEUR erhöht, sodass dieser einschließlich der jederzeit fälligen Mittelanlagen im Cash-Pool der Stadt Münster zum Stichtag 7.684 TEUR umfasste.

Die von der KonvOY GmbH erzielten Rückflüsse durch die Vermarktung der Flächen fließen in die Tilgung der mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Darlehen ein. Dadurch werden gleichzeitig die Zinszahlungen sukzessive vermindert. Die KonvOY 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.

4 CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

A) PROGNOSEBERICHT

Auch im nächsten Jahr wird von unverändert hoher Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und den Einzelhandel ausgegangen. Um die Vermarktung und Baureifmachung noch zügiger voran zu bringen, werden im Jahr 2020 die Stellen von zwei Quartiersmanagern ausgeschrieben. Im Jahr 2020 wird deshalb mit gestiegenen Aufwendungen für Personal in Höhe von 438 TEUR kalkuliert.

Die Erlösplanung der KonvOY GmbH orientiert sich an den jeweils geplanten Realisierungsabschnitten. Der Abschluss der ersten Verfahren wird im Geschäftsjahr 2020 angestrebt, sodass mit ersten Vermarktungserlösen ab 2020 zu rechnen ist. Die KonvOY GmbH steht bereits in Verhandlungen mit einem Interessenten für den Erwerb einer Gemeinbedarfsfläche auf der Liegenschaft Oxford. Hier ist ebenfalls ein Abschluss im Geschäftsjahr 2020 zu erwarten. Im Jahr 2020 werden Erlöse von bis zu 7.810 TEUR erwartet. Der Zeitpunkt der Erlösrealisierung hängt insbesondere von den zeitnahen Zustimmungen des Aufsichtsrats zu den geplanten Konzeptvergaben ab.

Laut Planung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Fehlbetrag von 3.628 TEUR. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse für die Geschäftsjahre 2021 bis 2024 wird mit der Wiederauffüllung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2022 gerechnet.

Die geplanten Investitionen von 7,1 Mio. EUR im Jahr 2020 werden besonders von der vorangehenden Erschließung und dem Abbruch und der Herrichtung der folgenden Bauabschnitte geprägt sein. Zur Finanzierung dieser Investitionen ist ab Mitte des Jahres ein weiterer Mittelabruf von 15 Mio. EUR geplant.

Durch die in den nächsten Jahren zu erwartenden Vermarktungserlöse wird der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag wieder ausgeglichen. Zum Ende des Gesamtprojektzeitraumes wird eine Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals inklusive Verzinsung mindestens in marktüblicher Höhe angenommen.

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die Auswirkungen von COVID-19 nicht. Da diese Auswirkungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht sinnvoll prognostizierbar sind, wurde der Wirtschaftsplan dahingehend auch nicht angepasst.

B) CHANCEN

4.B.1 MARKT

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 die Chance, ein sehr gutes Marktumfeld wahrzunehmen. 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.

4.B.2 QUALITÄTEN

Die KonvOY GmbH leistet mit der Konversion und der Umsetzung hoher städtebaulicher Qualitäten einen wesentlichen Beitrag dazu, dass es in den Quartieren an beiden Standorten zu einer hohen Wohnqualität in Verbindung mit einer ausgewogenen Nutzerstruktur kommen wird. Dies sichert langfristig die Stabilität und Resilienz der neuen Quartiere.

4.B.3 ÖFFENTLICHKEIT

Die KonvOY GmbH wird einen transparenten Vergabeprozess der Grundstücke durchführen. Ebenso werden die Entwicklungen der beiden Quartiere mit Interessentennewslettern und Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert. Dies bietet die Chance einer hohen Akzeptanz der Projekte innerhalb des Mikroumfelds am Standort. Durch innovative städtebauliche Konzepte bieten die Quartiere die Chance, auch überregionale Beachtung zu finden.

4.B.4 FÖRDERUNG

Die innovativen Entwässerungskonzepte haben bei Oxford zudem die Chance auf Fördermittel eröffnet, die die Liquidität der KonvOY zusätzlich entlastet.

4.B.5 VERTRÄGE UND KOSTEN

Die durch Rückbau und Freilegung entstehenden Kosten sind in die Kaufpreisfindung mit der BlmA eingeflossen. Soweit die Meldung und Abrechnung bis 2025 umgesetzt wird, besteht die Chance einer Nachberechnung von künftigen Mehrkosten gegenüber der BlmA. Hierbei gilt eine 90 zu 10 – Regelung. Das heißt von diesen Kosten trägt die BlmA 90 % und 10% die KonvOY. Diese Vertragsregelung eröffnet somit auch die Chance, die Risiken für Gebäudeschadstoffsanierungen und Bodensanierungen und somit in der Folge für Kostenüberschreitungen zu mindern.

Die KonvOY GmbH ist gemeinsam mit der Stadt Münster und der W+S GmbH im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen mit der BlmA Eigentümerin von 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 W+S GmbH ist. Letztere hat und wird der KonvOY GmbH für diese Dienstleistung entsprechende Vergütungen leisten. Im Geschäftsjahr 2019 hat dies die wirtschaftliche Lage der KonvOY bereits gestärkt.

Sollten für die Entwicklung der jeweiligen Teilflächen Mehrkosten auftreten, besteht für die KonvOY GmbH die Chance, diese gegenüber der W+S GmbH geltend zu machen.

4.B.6 LIQUIDITÄT

Da Baurecht besteht, sind Vergaben von Grundstücken mit entsprechenden Anzahlungen möglich. Auf diese Weise besteht die Chance, die Vermarktung frühzeitig zu beginnen, sodass die gewonnene Liquidität schnell in den Kapitaldienst und das laufende Geschäft einfließen kann.

4.B.7 FRISTEN

Durch die Akquise von zwei zusätzlichen Mitarbeitern besteht die Chance, die Umsetzungsgeschwindigkeit zu erhöhen. Ein bestehendes Prozessmanagement wird kontinuierlich mit allen beteiligten Akteuren fortgeschrieben.

4.B.8 MIETERLÖSE

Zwischenvermietungen nicht benötigter Gebäude auf den Flächen bieten die Chance, sozialen Zwecken gerecht zu werden, die Gebäude durch laufende Nutzung zu erhalten und Mieterlöse über den Wirtschaftsplan hinaus zu erwirtschaften, die die Liquidität der Gesellschaft unterstützt.

C) RISIKEN

4.C.1 MARKT

Die günstige Immobilienmarktphase von Münster hält seit mehr als zehn Jahren an. Eine Stabilisierung des Marktes ist zu erwarten, zumal dies auch das Ziel der beiden Quartiersentwicklungen darstellt. Für die Wirtschaftlichkeit des Projekts besteht somit das Risiko, eine günstige Marktphase zu verpassen. Die durch die Einbeziehung vieler Interessentengruppen langwierigen Vergabeverfahren der Grundstücke können dieses Risiko zusätzlich verschärfen. Die zügige Vergabe der Flächen hat somit wirtschaftlich absolute Priorität. Durch die hohe Auslastung des Baugewerbes bestehen zudem Kosten- und Zeitrissen. Diese werden durch frühzeitige und zeitlich abgestimmte Vergabeverfahren gemindert.

4.C.2 QUALITÄTEN

Bei der Grünflächen- und Erschließungsplanung wurden von der Stadt Münster besonders anspruchsvolle Konzepte anvisiert. Die höheren Kosten dieser im Vergleich zum Marktdurchschnitt üblichen Kostenbandbreiten muss die KonvOY durch die Vermarktung refinanzieren. Vor dem Hintergrund, dass auch wohnungspolitische Ziele bei der Quartiersentwicklung erfüllt werden müssen und die Preise damit nicht freiem Ermessen unterliegen, birgt dies das Risiko einer Gewinnabschmelzung im Vergleich zum Marktdurchschnitt von Flächenentwicklern.

4.C.3 ÖFFENTLICHKEIT

Die Einbindung und Interaktion mit der Öffentlichkeit und der Politik birgt das Risiko Prozesse der Entwicklung zu verlangsamen. Durch die Berücksichtigung pluraler Interessen kann es insbesondere bei der Vermarktung zu Zeitverzögerungen können. Dies hätte wieder Wechselwirkung mit der Liquidität und dem Ertrag der Gesellschaft.

4.C.4 FÖRDERUNG

Für die gewährten Fördermittel in Höhe von 1.653.954,40 EUR sind die jeweiligen Fördermittelrichtlinien zu beachten. Ein Verstoß birgt das Risiko der vollständigen Rückforderung dieser Mittel nebst Verzinsung. Um ein professionelles Fördermittelmanagement zu ermöglichen, wurde das Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster beauftragt. Das Amt hat ebenfalls die Beantragung der Fördermittel begleitet und kann auf langjährige Erfahrungen im Fördermittelmanagement zurückblicken.

4.C.5 VERTRÄGE UND KOSTEN

Die KonvOY GmbH ist Verpflichtungen zur Bereitstellung fertiger Bauflächen eingegangen. Für die Konversionspartnerin W+S 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 Produkten 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. Die KonvOY GmbH ist daher darauf angewiesen, dass die Preisgestaltung bei der Vermarktung eine entsprechende Kompensation durch die Abnehmenden sicherstellt. Die Vertrags- und Preisrisiken sollen über ein entsprechend intensives Controlling stetig analysiert werden, um regelmäßig notwendig gewordene Anpassungen rechtzeitig umsetzen zu können.

In Bezug auf die Rückzahlung der zusätzlichen Rückbau- und Freilegungskosten durch die BImA gemäß der vereinbarten 90 zu 10 –Regelung besteht das Risiko, dass die BImA einzelne Rückerstattungsansprüche nicht anerkennt bzw. der enge Zeitplan eine von den vertraglichen Regelungen abweichende Vorgehensweise notwendig macht. Die zusätzlich erwarteten Kosten dieser Positionen sind mit 20 % in der Wirtschaftsplanung eingepreist, um solche Fälle abzudecken.

4.C.6 LIQUIDITÄT

Die Risiken der Liquidität sind eng mit der zeitlichen Einhaltung der Vermarktungsplanung und den Risiken der Kostenüberschreitungen durch aufwendige Kampfmittelerkundungen, Gebäude- und Bodensanierungen verbunden. Eine zügige Vermarktung wird deshalb prioritär verfolgt. Durch weitere Mittelabrufe von Darlehen (25 Mio. EUR zum Berichtszeitpunkt) und die Partizipationsoption am Cash Pool der Stadt in Höhe von 7,5 Mio. EUR ist eine zusätzliche Liquidität von insgesamt 32,5 Mio. EUR sichergestellt.

4.C.7 FRISTEN

Terminrisiken können sich aus dem Bauablauf ergeben. Da es sich um Kasernengelände handelt, die über mehrere Jahrzehnte intensiv militärisch genutzt wurden, sind Bodenbelastungen und Kampfmittel auf dem Gelände wahrscheinlich. Deren Räumung kann zu Verzögerungen bei der Entwicklung und der Vermarktung der Flächen führen. Die KonvOY GmbH setzt sich aktuell sehr intensiv mit möglichen Risiken aus der Boden- und Flächenbeschaffenheit auseinander. Zum Berichtszeitpunkt sind aufgrund bereits eingetretener Kampfmittelfunde, Boden- und Gebäudebelastungen Verzögerungen in der Erschließung und damit Vermarktung von 5 Monaten eingetreten. Diese Verzögerungen wurden im Wirtschaftsplan bereits berücksichtigt. 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 Baucontrolling aufgebaut, das die Einhaltung sämtlicher relevanter Fristen bei der Entwicklung sicherstellen soll.

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

Risiken, die nicht nur die Zeitplanung, sondern auch die Erschließungsplanung und die Vermarktung dieser Teilflächen betreffen. Mit der Stadt Münster wird eine Vereinbarung getroffen, damit die KonvoY nicht das Risiko aus Verzögerungen trägt, die sie selbst nicht zu verantworten hat.

4.C.8 VERMIETUNGEN / NUTZUNGSÜBERLASSUNGEN

Die Zwischenvermietungen verursachen Verwaltungsaufwand und können die Entwicklung einzelner Teilbereiche der Quartiere behindern. Dienstleister sind deshalb mit dem Mietermanagement beauftragt. Kritische Bereiche werden zeitnah entmietet, um den Bauablauf nicht zu beeinträchtigen.

4.C.9 CORONA-KRISE

Es ist absehbar, dass die Auswirkungen von COVID-19 die Umsetzung der Planungen der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen werden. Dabei geht es einerseits um potenzielle Verzögerungen bei der Baureifmachung der Konversionsflächen York und Oxford und andererseits um die potenzielle Veränderung des Immobilienmarktes nach der Corona-Krise. Eine Quantifizierung der einhergehenden Risiken ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Münster, den 6. März 2020

.....
Stephan Aumann
Geschäftsführer