

Anlage 1 zur Vorlage V/0411/2021

KonvOY GmbH
Münster

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.991,00	10
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.224,32	1
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse	82.473.837,58	73.279
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.619,17	0
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	6.926
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>126.523,33</u>	<u>243</u>
	137.142,50	7.169
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	742.005,18	0
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	<u>3.240.910,53</u>	<u>1.178</u>
	<u>86.613.111,11</u>	<u>81.637</u>

	<u>PASSIVSEITE</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	EUR	TEUR
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500
II. Verlustvortrag	-1.677.948,69	-457
III. Jahresfehlbetrag	-2.062.961,84	-1.221
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>3.240.910,53</u> 0,00	<u>1.178</u> 0
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	131.800,00	282
2. Sonstige Rückstellungen	<u>427.600,00</u>	<u>448</u>
	559.400,00	730
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32,32	0
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.929.107,00	8.258
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.679.279,89	1.412
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.857,14	73
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	67.353.002,51	62.100
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.012.377,13</u>	<u>9.000</u>
	85.996.655,99	80.843
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>57.055,12</u>	<u>64</u>
	<u><u>86.613.111,11</u></u>	<u><u>81.637</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	5.816.858,17	682
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	9.194.995,89	6.547
3. Sonstige betriebliche Erträge	495.954,86	10
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	165.678,92	84
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>13.865.804,37</u>	<u>5.707</u>
	14.031.483,29	5.791
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	185.666,19	123
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	121.094,61	34
- davon aus Altersversorgung		
21.435,14 EUR (Vorjahr 8 TEUR)		
	<u>306.760,80</u>	<u>157</u>
6. Abschreibungen	1.491,46	0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.224.881,60	1.379
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	777.575,61	830
- davon an verbundene Unternehmen		
777.575,61 EUR (Vorjahr 830 TEUR)		
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.834.383,84</u>	<u>-918</u>
10. Sonstige Steuern	<u>228.578,00</u>	<u>303</u>
11. Jahresfehlbetrag	<u><u>-2.062.961,84</u></u>	<u><u>-1.221</u></u>

ANHANG KONVOY GMBH

ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2020

Konversion Münster
Oxford und York

Inhalt

1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	2
2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
3	Erläuterungen zur Bilanz	3
4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	6
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	7
6	Sonstige Angaben	7
6.1	Zusammensetzung der Organe	7
6.2	Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates	8
6.3	Arbeitnehmer	8
6.4	Honorar des Abschlussprüfers	8
6.5	Konzernzugehörigkeit.....	8
6.6	Vorschlag zur Ergebnisverwendung	8
6.7	Nachtragsbericht	8

1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die KonvOY GmbH mit Sitz in Münster ist im Handelsregister des Amtsgerichts Münster unter der Nummer HRB 16654 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster durch Entwicklung der Konversionsflächen der Grundstücksareale der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt 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 sowie den Vorschriften des GmbH-Gesetzes. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 266 bzw. 275 HGB gegliedert.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte trotz des ausgewiesenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages von 3.241 TEUR unter Zugrundelegung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, da der Wirtschaftsplan der Gesellschaft eine entsprechend positive Unternehmensprognose ausweist.

Die im Vorjahr angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik wird im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen unverändert fortgesetzt.

Abweichend zur Handhabung im Vorjahr werden ab dem Geschäftsjahr 2020 vereinnahmte Verkaufserlöse und Kostenerstattungen entsprechend dem Baufortschritt als realisiert angesehen und als Umsatzerlöse bilanziert. Der Baufortschritt wird als Quote aus den bis zum Bilanzstichtag aufgewendeten und gemäß Wirtschaftsplan insgesamt erwarteten Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt. Korrespondierend hierzu erfolgt der Ausweis analog abgegrenzter Bestandsminderungen in der Position „Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Auf bereits im Geschäftsjahr 2019 vereinnahmte Kostenerstattungen wird diese Methodik erstmals in 2020 analog angewendet. Im Geschäftsjahr 2020 resultieren hieraus die folgenden Umsatzerlöse:

	Quartier YORK	Quartier OXFORD	Summe
	€	€	€
Verkaufserlöse			
Einnahmen 2020	14.700	1.542.080	1.556.780
Baufortschritt	38,00%	51,86%	
realisierte Umsatzerlöse	5.586	799.723	805.309
Kostenerstattungen			
Einnahmen 2019	6.485.175	1.772.685	8.257.860
Einnahmen 2020	2.102.350	-	2.102.350
	8.587.525	1.772.685	10.360.210
Baufortschritt	38,00%	51,86%	
realisierte Umsatzerlöse	3.263.260	919.314	4.182.574
Summe	3.268.846	1.719.037	4.987.883

Diesen Umsatzerlösen stehen Bestandsminderungen von 5.563.840 EUR entgegen.

Des weiteren weist die Gesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2020 entsprechend § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber ihrer Gesellschafterin als separate Bilanzpositionen aus. Die Ausweise im Vorjahr erfolgten bei den Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Vorjahresausweise wurden entsprechend angepasst.

Eine weitere Ausweisanpassung betrifft die Forderungen gegen die Bezirksregierung Arnsberg aus Erstattung der Versorgungskosten betreffend die zur Flüchtlingsunterbringung vorgesehenen Flächen. Diese Forderungen in Höhe von 127 TEUR (Vj.: 242 TEUR) werden in Abweichung zum Geschäftsjahr 2019 in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der Ausweis im Vorjahr erfolgte bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Der Ansatz des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die bezüglich der abnutzbaren Sachanlagen um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert werden. Dabei richten sich die Abschreibungssätze nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die durch die Gesellschaft erworbenen und zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden zu Anschaffungskosten im Umlaufvermögen bilanziert, da sie die Voraussetzungen des § 247 Abs.2 HGB nicht erfüllen. Bauvorbereitungskosten für diese Grundstücke werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und zusammen mit den Anschaffungskosten für die Grundstücke und Gebäude bilanziert. Um dem Prinzip der verlustfreien Bewertung Rechnung zu tragen, werden die im Umlaufvermögen gehaltenen Grundstücke ggf. auf einen niedrigeren Verkaufspreis abgewertet. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine solche Abwertung in Höhe von 55 TEUR (Vj.: keine) vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Nicht oder nicht vollständig werthaltige Forderungen werden ggf. wertberichtigt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung der abgegrenzten Beträge erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Vom Aktivierungswahlrecht bezüglich aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge wird kein Gebrauch gemacht.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Hierbei werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden - soweit vorhanden - abgezinst.

Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling gegenüber der Gesellschafterin Stadt Münster sind zusammen mit Forderungen und Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverrechnungen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung der abgegrenzten Beträge erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich unmittelbar aus dem Anlagenspiegel, der dem Anhang als Anlage 1 beigelegt ist. Die Gesellschaft hat sich im Jahre 2018 an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (Düsseldorf) beteiligt. Ihr Anteil am Stammkapital beträgt 1%. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der NRW.URBAN endet mit einem Eigenkapital von 87 TEUR (Vj.: 83 TEUR) und einem Jahresüberschuss von 4 TEUR (Vorjahr: Fehlbetrag 3 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Investitionen in das Sachanlagevermögen von 9 TEUR getätigt; der Betrag entfällt vollständig auf Büro- und Geschäftsausstattung.

Im April 2018 sind die Grundstückskaufverträge hinsichtlich der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne beurkundet worden. Besitz, Gefahren, Nutzen und Lasten dieser zum Verkauf bestimmten Grundstücke gingen am 4. Oktober 2018 auf die KonvOY über. Es handelt sich sowohl um bebaute wie auch unbebaute Grundstücke, teilweise erschlossen, teilweise noch nicht erschlossen. Die Bauvorbereitungskosten betreffen alle den zu vermarktenden Grundstücken direkt zuzuordnende Kosten, die mit der Herstellung der Vermarktbarkeit einhergehen, z.B. Planungs-, Herrichtungs- und Erschließungskosten. Laufende Unterhalts- und Betriebskosten sind nicht aktiviert, sondern in der Gewinn- und Verlustrechnung im Aufwand ausgewiesen. Der Gesamtausweis hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	<u>Quartier YORK</u>	<u>Quartier OXFORD</u>	<u>Summe</u>
	€	€	€
Vortrag aus 2019	37.882.011,03	35.396.830,66	73.278.841,69
Bestandsveränderungen 2020			
<u>Bestandserhöhungen</u>			
Grunderwerb	218.980,40	78.667,75	297.648,15
Management, Beratung	534.010,97	434.955,44	968.966,41
Herrichtung	5.186.240,29	3.203.873,38	8.390.113,67
Erschließung	3.529.629,82	222.440,98	3.752.070,80
Grünzüge	68.675,08	50.882,35	119.557,43
Vermessung	-	5.341,16	5.341,16
Aktivierete Finanzierungskosten	469.441,24	302.666,07	772.107,31
Gebäudeaufwertung	42.130,83	30.988,80	73.119,63
Substanzerhalt	10.957,91	46.359,48	57.317,39
Aktivierete Gemeinkosten	214.753,51	163.110,43	377.863,94
	<u>10.274.820,05</u>	<u>4.539.285,84</u>	<u>14.814.105,89</u>
<u>Bestandsverminderungen</u>			
abgegrenzte Bestandsverminderungen	3.267.919,00	2.295.921,00	5.563.840,00
Verlustfreie Bewertung	-	55.270,00	55.270,00
	<u>3.267.919,00</u>	<u>2.351.191,00</u>	<u>5.619.110,00</u>
Saldo 2020	7.006.901,05	2.188.094,84	9.194.995,89
31.12.2020	44.888.912,08	37.584.925,50	82.473.837,58

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen eine weitere Tochtergesellschaft der Stadt Münster.

Die Forderungen gegen Gesellschafter am Vorjahresstichtag in Höhe von 6.926 TEUR betrafen Forderungen aus dem Cash-Pooling in Höhe von 7.684 TEUR, die mit saldierten Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 758 verrechnet waren.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Die Steuerrückstellungen betreffen noch nicht veranlagte Grundsteuern für die Vorratsgrundstücke.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für bereits erhaltene, aber noch nicht abgerechnete Dienstleistungen (387 TEUR, Vj.: 417 TEUR), Personalarückstellungen (20 TEUR, Vj.: 19 TEUR) sowie für Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses zusammen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich unmittelbar aus dem Verbindlichkeitspiegel, der dem Anhang als Anlage 2 beigelegt ist.

Unter den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen werden vereinnahmte Zahlungseingänge aus dem Verkauf von Baugrundstücken von Erwerbern sowie Kostenerstattungen von der Wohn + Stadtbau GmbH, Münster, ausgewiesen, die aufgrund des Baufortschritts in den einzelnen Quartieren noch nicht als Umsatzerlöse auszuweisen waren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber weiteren Tochtergesellschaften der Stadt Münster.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 67.353.002,51 EUR (Vj.: 62.100 TEUR) betreffen drei im Jahre 2018 und ein im Jahr 2020 von der Gesellschafterin Stadt Münster aufgenommene Darlehen in Höhe von 66.299.998,00 EUR (Vj.: 62.100 TEUR), Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von 989.828,75 EUR (Vj.: keine) sowie saldierte Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 63.175,76 EUR (Vj.: keine). Die Gesellschafterdarlehen mit einem Gesamtvolumen von (ursprünglich) 75.000 TEUR wurden im Geschäftsjahr planmäßig in Höhe von 5.800 TEUR (Vj.: 2.900 TEUR) getilgt.

Zu Gunsten verbundener Unternehmen bestehen nachfolgende Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB (Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen) in Form von gesamtschuldnerischen Haftungen sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen etc., zu denen auch auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen wird.

Die Kaufverträge mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beinhalten eine gesamtschuldnerische Haftung der jeweiligen Käuferinnen (Stadt Münster, KonVOY GmbH, Wohn+Stadtbau GmbH), die zwischen den Käuferinnen im Innenverhältnis entsprechend den jeweiligen Eigentumsflächen aufgeteilt ist. Auf die Konversionspartnerinnen entfallen ca. 17% der Kasernengesamtflächen. Die Kaufverträge mit der BImA enthalten etliche bedingte und unbedingte Variablen in unterschiedlicher Hinsicht (z.B. Zeit, Raum, Bebauungsart etc.), die sich sowohl zu Gunsten der Käuferinnen wie auch zu ihren Lasten auswirken können; die gesamtschuldnerische Haftung wird auf einen niedrigen zweistelligen Millionenbetrag geschätzt und entfällt im Wesentlichen auf die Konversionspartnerinnen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Konversionspartnerinnen wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Zudem sind die durch die KonVOY zu erstellenden verkehrs- und entwässerungstechnischen Anlagen samt der ggf. notwendig werdenden Anpassungsmaßnahmen sowie der öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet nach Abschluss der Maßnahme unentgeltlich auf die Stadt Münster zu übertragen. Die KonVOY GmbH ist daher darauf angewiesen, dass die Preisgestaltung bei der Vermarktung der Grundstücke einen entsprechenden Ausgleich dieser Kosten sicherstellt.

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Geschäftsjahr 2020 wie auch im Vorjahr erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2020			2019	
	Quartier YORK	Quartier OXFORD	übergeordnet	Summe	Summe
	€	€	€	€	€
Abgegrenzte Verkaufserlöse	5.586,00	799.723,00	-	805.309,00	-
Abgegrenzte Kostenerstattungen	3.263.260,00	919.314,00	-	4.182.574,00	-
Erlöse aus Vermietung von Bestandsgebäuden	651.362,37	66.227,28	-	717.589,65	682.367,43
Weiterberechnung von Dienstleistungen	-	-	111.385,52	111.385,52	-
Summe	3.920.208,37	1.785.264,28	111.385,52	5.816.858,17	682.367,43

Die Bestandserhöhungen und -verminderungen an unfertigen Erzeugnissen betreffen aktivierte Herstellungskosten in Bezug auf die Vorratsgrundstücke von 14.814 TEUR (Vj.: 6.547 TEUR) sowie Bestandsminderungen von 5.619 TEUR (Vj.: - TEUR); zur Zusammensetzung des Betrages wird auf die Aufstellung unter den Erläuterungen zur Bilanz verwiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Vorjahr.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Aufwendungen für vermietete Gebäude. Die von Dritten bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Baureifmachung der Vorratsgrundstücke sind als Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen beinhalten die Gehälter der bei der KonVOY fest angestellten Mitarbeiter sowie die hierauf entfallenden Arbeitgeberanteile zu den Sozialversicherungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	€	€
Prüfungs- und Beratungskosten	634.505,66	716.649,44
Grundbesitzabgaben	415.959,77	311.641,57
Dienstleistungen von verbundenen Unternehmen	166.394,73	140.796,56
Vertriebskosten	627.662,95	130.327,84
Forderungsverluste	178.559,30	-
Werbung und Anzeigen	77.653,24	30.566,99
Diverse	124.145,95	49.272,94
	2.224.881,60	1.379.255,34

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres betreffen mit 772 TEUR Zinszahlungen (776 TEUR, Vj.: 911 TEUR) und periodengerecht abgegrenzte Zinsen (-4 TEUR, Vj.: -81 TEUR) auf die Darlehen von der Gesellschafterin Stadt Münster sowie mit 6 TEUR (Vj.: keine) Zinsen für die Inanspruchnahme des Cash-Pools der Gesellschafterin Stadt Münster. Seit dem Geschäftsjahr 2019 macht die Gesellschaft vom Aktivierungswahlrecht des § 255 Abs. 3 Satz 1 HGB Gebrauch und aktiviert die Darlehenszinsen 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. Die Gegenbuchung ist in den Bestandsveränderungen enthalten.

Unter den sonstigen Steuern sind die Grundsteuern auf die im Umlaufvermögen gehaltenen Grundstücke ausgewiesen.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige, nicht unmittelbar aus der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung abzuleitende finanzielle Verpflichtungen bestehen aus der Verzinsung der von der Gesellschafterin Stadt Münster gewährten Darlehen. Die Zahllast aus diesen Zinsen beträgt:

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
TEUR	733	620	542	370	292	214	135	57	2.963

Zusätzlich bestehen aus dem Mietvertrag zwischen der KonvOY GmbH und der Stadt Münster in Bezug auf die von der KonvOY angemieteten Geschäftsräume finanzielle Verpflichtungen von 32 TEUR p.a. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von 6 Monaten jederzeit gekündigt werden.

6 Sonstige Angaben

6.1 Zusammensetzung der Organe

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages

- die Gesellschafterversammlung,
- der Aufsichtsrat und
- die Geschäftsführung.

Zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2020 bestellt:

- Stephan Aumann, Münster

Die KonvOY GmbH hat einen Aufsichtsrat, bestehend aus 12 von der Gesellschafterin entsandten Mitgliedern. Dieser hat sich nach Änderung des Gesellschaftsvertrags der KonvOY zum 19.12.2018 in seiner ersten Sitzung am 22.1.2019 konstituiert. Im Geschäftsjahr 2020 gehörten dem Aufsichtsrat an:

	bis 8.12.2020	ab 9.12.2020
Vorsitzende(-r)	Otto Reiners Referatsleiter	Andreas Nicklas Rechtsanwalt
1. stellv. Vorsitzende(-r)	Karl-Heinz Beitelhoff Selbständiger Groß- und Außenhandelskaufmann	Stephan Brinktrine Abteilungsleiter Finanzbuchhaltung
2. stellv. Vorsitzende(-r)	Stephan Brinktrine Abteilungsleiter Finanzbuchhaltung	Otto Reiners Referatsleiter
Mitglieder	Andreas Nicklas Rechtsanwalt	Dr. Martin Lücke Tierarzt
	Angela Stähler Hausfrau	Peter Bensmann Kaufmann / Unternehmensberater
	Richard-Michael Halberstadt Rentner	Dr. Markus Johow Bauingenieur
	Mathias Kersting Leitender Angestellter	Annika Bürger Bioinformatikerin
	Marianne Koch Geschäftsführende Gesellschafterin, Unternehmerin	Gerhard Joksch Berater / Rentner
	Jörg Möltgen EU-Referent	Hedwig Liefefedt Lehrerin
	Jürgen Reuter Architekt	Jörg Berens Referent Öffentlichkeitsarbeit
	Fatma Kirgil Dolmetscherin	Ortrud Philipp Geschäftsführerin
	Christine Zeller Stadtkammerin	Christine Zeller Stadtkammerin

6.2 Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates

Weder der Geschäftsführer noch der Aufsichtsrat erhielten im Geschäftsjahr für ihre Tätigkeit eine Vergütung durch die Gesellschaft.

6.3 Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 4 Angestellte (Vj.: 2).

6.4 Altersversorgung

Den Arbeitnehmern der Gesellschaft wird eine Zusatzversorgung nach den für die Angestellten des öffentlichen Dienstes geltenden Grundsätzen gewährt, die über Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe (kvw), Münster, abgewickelt wird. Auf eine Bilanzierung der daraus entstehenden mittelbaren Versorgungszusagen hat die Gesellschaft gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB verzichtet. Bei der Finanzierung der Leistungen der kwv ist nach dem umlagefinanzierten Abrechnungsverband I und dem kapitalgedeckten Abrechnungsverband II zu unterscheiden. Die Gesellschaft gehört mit sämtlichen Beschäftigten dem Abrechnungsverband I an.

Im Abrechnungsverband I finanziert die kwv ihre Leistungen über ein modifiziertes Abschnittsdeckungsverfahren (Umlageverfahren). Die Beiträge zur kwv werden für alle ständig Beschäftigten der Gesellschaft entrichtet. Sie belaufen sich für das Jahr 2020 auf 4,5 % (Vj.: 4,5 %) des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Weiterhin wird seitens der kwv Sanierungsgeld in Höhe von 3,25 % (Vj.: 3,25 %) des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts erhoben.

6.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar unseres Abschlussprüfers, der Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Münster, einschließlich des Aufwands aufgrund der Bildung von Rückstellungen für die Abschlussprüfung beläuft sich auf 15 TEUR (Vj.: 9 TEUR) und betrifft Leistungen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung sowie sonstige Beratungsleistungen.

6.6 Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Münster und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Name und Sitz des Mutterunternehmens mit dem kleinsten und dem größten Konsolidierungskreis ist demnach Stadt Münster, Münster.

6.7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 2.062.961,84 EUR zusammen mit dem Verlustvortrag per 31. Dezember 2019 auf neue Rechnung vorzutragen.

6.8 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Münster, den 26. März 2021

Stephan Aumann

Geschäftsführer

Anlage III/8

Anlagennachweis für das Geschäftsjahr 2020

		<u>ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGSWERTE</u>			
		<u>Anfangs-</u> <u>stand</u>	<u>Zugang</u>	<u>Abgang</u>	<u>Endstand</u>
Bilanzposten:		EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	3	4	5
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>10.526,19</u>	<u>9.091,46</u>	<u>0,00</u>	<u>19.617,65</u>
		<u>10.526,19</u>	<u>9.091,46</u>	<u>0,00</u>	<u>19.617,65</u>
II. Finanzanlagen					
Beteiligungen		<u>1.224,32</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.224,32</u>
		<u>1.224,32</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.224,32</u>
		<u>11.750,51</u>	<u>9.091,46</u>	<u>0,00</u>	<u>20.841,97</u>

ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN

<u>Anfangs-</u> <u>stand</u>	<u>Abschrei-</u> <u>bungen des</u> <u>Geschäfts-</u> <u>jahres</u>	<u>Entnahme</u> <u>für Abgänge</u>	<u>Endstand</u>	<u>Restbuch-</u> <u>werte</u> <u>31.12.2020</u>	<u>Restbuch-</u> <u>werte</u> <u>31.12.2019</u>
EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10	EUR 11
<u>135,19</u>	<u>1.491,46</u>	<u>0,00</u>	<u>1.626,65</u>	<u>17.991,00</u>	<u>10.391,00</u>
<u>135,19</u>	<u>1.491,46</u>	<u>0,00</u>	<u>1.626,65</u>	<u>17.991,00</u>	<u>10.391,00</u>
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.224,32</u>	<u>1.224,32</u>
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.224,32</u>	<u>1.224,32</u>
<u>135,19</u>	<u>1.491,46</u>	<u>0,00</u>	<u>1.626,65</u>	<u>19.215,32</u>	<u>11.615,32</u>

KonvOY GmbH
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

	Total	davon mit einer Restlaufzeit		
	31.12.2020	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32,32	32,32	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	26,37	26,37	-	-
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.929.107,00	1.990.692,00	4.938.415,00	77.420,00
<i>(Vorjahr)</i>	8.257.860,00	-	8.257.860,00	-
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.679.279,89	2.679.279,89	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	1.411.652,32	1.411.652,32	-	-
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.857,14	22.857,14	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	72.614,64	72.614,64	-	-
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	67.353.002,51	16.853.006,51	50.499.996,00	17.299.988,00
<i>(Vorjahr)</i>	62.100.000,00	5.800.002,00	56.299.998,00	23.099.990,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.012.377,13	1.012.377,13	8.000.000,00	-
<i>(Vorjahr)</i>	9.000.000,00	-	9.000.000,00	-
Gesamt	85.996.655,99	22.558.244,99	63.438.411,00	17.377.408,00
<i>(Vorjahr)</i>	80.842.153,33	7.284.295,33	73.557.858,00	23.099.990,00

Lagebericht KonvOY GmbH

Zum Jahresabschluss per 31.12.2020

Entwicklung der Quartiere
Oxford und York in Münster

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	10
4.b.1	Markt	10
4.b.2	Corona-Pandemie	10
4.b.3	Qualitäten	10
4.b.4	Öffentlichkeit	10
4.b.5	Förderung	10
4.b.6	Verträge und Kosten	10
4.b.7	Liquidität	11
4.b.8	Fristen	11
4.b.9	Mieterlöse	11
c)	Risiken	11
4.c.1	Markt	11
4.c.2	Corona-Pandemie	12
4.c.3	Qualitäten	12
4.c.4	Öffentlichkeit	12
4.c.5	Förderung	12
4.c.6	Verträge und Kosten	12
4.c.7	Liquidität	13
4.c.8	Fristen	13
4.c.9	Vermietungen / Nutzungsüberlassungen	14

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 ehemaligen 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 2020 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 bei Ihrer Tätigkeit vornehmlich dreier Dienstleister, die die KonvOY bei der Koordinierung

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

- Die Leistungsbeziehungen im Stadtkonzern werden über einen Dienstleistungsvertrag (i.d.F. 2. Änderung August 2020) 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 Kommunale Entwicklung GmbH (NU) abgeschlossen.
- Für die Projekt- und Prozesssteuerung, die Vermarktungsplanung und die strategische Budgetplanung besteht ein Dienstleistungsvertrag mit Drees & Sommer GmbH (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 enge Verzahnung mit der Stadtentwicklung der Stadt Münster 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; DAVE, Marktreport 2020/2021)

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 homogenen 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 beginnend im Jahr 2019 kontinuierlich fortgeschrieben.

Im Vergleich zur Ursprungsplanung sind zeitliche Anpassungen bei der Planung, der Baureifmachung sowie der Erschließung erkennbar. Durch die steigende Detaillierung der Planung, Vorbereitung und Durchführung der zahlreichen bauvorbereitenden Maßnahmen gewinnt die Prozessplanung mehr und mehr Fundiertheit. Die wesentlichen Verzögerungsfaktoren waren die im Laufe des Jahres 2019 verschärften Anforderungen der Feuerwehr an die Kampfmittelerkundungen und Schadstofffunde bei abzubrechenden Gebäuden, die nun eine vorherige Sanierung erfahren. Die Zeitplanung der Erschließung wurde damit um 5 Monate verzögert, was unmittelbar Auswirkungen auf den zeitlichen Beginn der Grundstücksvergabeverfahren hatte. Die Auswirkungen wurden im Wirtschaftsplan 2020 entsprechend berücksichtigt. Insbesondere traten Erschwernisse des Bauablaufes im Jahr 2020 baufeldabhängig auf, u.a. durch besonders intensive Wetterlagen, die quantitative Steigerung von konkreten Kampfmittelerkundungen und Schadstoffsanierung. Die Erlösplanung wurde an die verzögerte Umsetzung angepasst.

3 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

A) ERTRAGSLAGE

Durch die Baureifmachung erfolgt die Schaffung der Grundlagen für die künftigen Erlöse in Form des Abverkaufs von entwickelten Grundstücken. Die KonvOY hat derzeit die ersten Investorenauswahl- und Grundstücksvergabeverfahren für verschiedene Baufelder durchgeführt.

Im Jahr 2020 wurden Umsatzerlöse durch entsprechend dem Baufortschritt abgegrenzte Einnahmen aus Grundstücksverkäufen (805 TEUR, Vj.: - TEUR) und Kostenerstattungen (4.183 TEUR, Vj.: - TEUR) sowie Mieterträge in Höhe von 718 TEUR (Vj.: 682 TEUR) und die Weiterberechnung von Dienstleistungen an die Stadt Münster (111 TEUR, Vj.: - TEUR) erzielt. Aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren sonstige betriebliche Erträge von 496 TEUR (Vj.: 10 TEUR).

Aus der Aktivierung von Bauvorbereitungskosten (13.664 TEUR, Vj.: 5.593 TEUR), Fremdkapitalzinsen (772 TEUR, Vj.: 830 TEUR) und angemessenen Teile der Gemeinkosten (378 TEUR; Vj.: 124 TEUR) resultieren Erhöhungen am Bestand unfertiger Erzeugnisse von 14.814 TEUR (Vj.: 6.547 TEUR). Analog der Abgrenzung vereinnahmter Erlöse anhand des Baufortschritts sowie aus der verlustfreien Bewertung der Grundstücke wurden korrespondierende Bestandsminderungen von 5.619 TEUR (Vj.: - TEUR) abgegrenzt. Per Saldo werden so Bestandserhöhungen von 9.195 TEUR (Vj.: 6.547 TEUR) ausgewiesen.

Diesen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Form von Energiekosten für vermietete Gebäude auf den Vorratsgrundstücken (166 TEUR, Vj.: 84 TEUR), Aufwendungen für bezogene Leistungen im Zuge der Baureifmachung der Vorratsgrundstücke (13.866 TEUR; Vj.: 5.707 TEUR), Personalaufwendungen (307 TEUR; Vj.: 157 TEUR), Abschreibungen auf Sachanlagen (1 TEUR, Vj.: - TEUR) und sonstige betriebliche Aufwendungen (2.225 TEUR; Vj.: 1.379 TEUR) gegenüber, so dass per Saldo ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von - 1.057 TEUR (Vj.: - 88 TEUR) erwirtschaftet wurde.

Nach Verrechnung des Zinsaufwandes (778 TEUR; Vj.: 830 TEUR) ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von -1.834 TEUR (Vj.: - 918 TEUR).

Nach Abzug sonstiger Steuern (Grundsteuer) von 229 TEUR (Vj.: 303 TEUR) ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 2.063 TEUR (Vj.: - 1.221 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 2020 wurden Fremdkapitalzinsen von 772 TEUR sowie Gemeinkosten von 378 TEUR aktiviert.

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden noch abzurechnende Erstattungsansprüche gegen die Bezirksregierung Arnsberg von 127 TEUR ausgewiesen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Zahlungen an externe Dienstleister für Leistungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen wurden und im kommenden Jahr zum Abschluss kommen.

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. Im Jahr 2020 wurde im Oktober ein Darlehen i.H.v. 10.000 TEUR aufgenommen. 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 31.12.2020 werden Steuerrückstellungen für noch nicht veranlagte Grundsteuern von 132 TEUR (Vj.: 282 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen von 428 TEUR (Vj.: 448 TEUR) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen Beträge für noch nicht abgerechnete Dienstleistungen Dritter (240 TEUR) sowie ausstehende Weiterbelastungen für überlassenes Personal seitens der Stadt Münster (146 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 in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 Anzahlungen von insgesamt 10.360 TEUR erhalten. Entsprechend dem Baufortschritt der einzelnen Quartiere wurden hiervon 4.183 TEUR als realisierte Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Bei der Gesellschaft eingegangene Zahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken (1.557 TEUR) wurden – ebenfalls analog dem Baufortschritt – mit 805 TEUR den Umsatzerlösen zugerechnet, der Differenzbetrag von 752 TEUR wird ebenfalls in der Bilanz als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Als Entwicklungsgesellschaft muss die KonVOY 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.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde im Jahr 2019 vollständig verbraucht. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag steht im Einklang mit dem aktuellen Wirtschaftsplan und wird in den Folgejahren sukzessive abgebaut. Da die KonVOY als Tochtergesellschaft der Stadt Münster jedoch auf hinreichende Kreditschöpfungsspielräume für die Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit zurückgreifen kann, ist die Fortführung der Entwicklungstätigkeit der KonVOY trotz dieser vorübergehenden bilanziellen Unterdeckung nicht gefährdet.

Aus den vorgenannten Entwicklungen ergibt sich zum 31. Dezember 2020 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 3.241 TEUR; am Bilanzstichtag des Vorjahres betrug der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag 1.178 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 wurde 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 75 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 15 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.

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 weist per Saldo eine Verringerung des Finanzmittelfonds um 8.674 TEUR (Vj.: Verringerung um 256 TEUR) aus:

	2020		2019		Delta
	T€		T€		T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 2.063	-	1.221	-	842
Abschreibungen	1		-		1
Operativer Cash-Flow	- 2.062	-	1.221	-	841
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	- 9.821	-	6.769	-	3.052
Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	- 754		718	-	1.472
Veränderung der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	- 171		561	-	732
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	- 57		9.365	-	9.422
Cash-Flow aus Asset-Management	- 10.803		3.875	-	14.678
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	- 12.865		2.654	-	15.519
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 9	-	10		1
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 9	-	10		1
Kreditaufnahmen	10.000		-		10.000
Kredittilgungen	- 5.800	-	2.900	-	2.900
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	4.200	-	2.900		7.100
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 8.674	-	256	-	8.418
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresbeginn:	7.684		7.940		
Veränderung im Geschäftsjahr:	- 8.674	-	256		
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresende:	- 990		7.684		

Der Finanzmittelbestand umfasst neben Bankguthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch den Saldo der KonvOY GmbH im Cash-Pool der Stadt Münster.

Die von der KonvOY 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. Angestrebt wird nach wie vor eine frühestmögliche Bereitstellung von baureifen Grundstücken unter Beachtung der kaufvertraglichen Regelungen mit der BImA, den infrastrukturellen Anforderungen, den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags sowie den Verfahren zur Grundstücksvergabe.

4 CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

A) PROGNOSEBERICHT

Auch im Jahr 2021 wird von unverändert hoher Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und den Einzelhandel ausgegangen. Dies wird durch die qualitativ und quantitativ befriedigende Teilnahme von Investoren bei den bereits durchgeführten Grundstücksvergaben bestätigt. Um die Vermarktung und Baureifmachung noch zügiger voranzubringen, sollten im Jahr 2020 die Stellen von zwei Quartiersmanagern besetzt werden. Die Einstellung konnte jedoch erst im Januar 2021 durchgeführt werden, weshalb die ursprünglich für das Jahr 2020 vorgesehenen gestiegenen Personalaufwendungen erst im Jahr 2021 in Höhe von insgesamt 438 TEUR zum Tragen kommen.

Die Erlösplanung der KonvOY orientiert sich an den jeweils geplanten Realisierungsabschnitten. Der Abschluss der ersten zwei Grundstücksvergaben fand im Geschäftsjahr 2020 statt. Die Erlöse für die Baufelder werden Mitte 2021 bzw. im Jahr 2022 erwartet.

Die Kaufvertragsabstimmung mit dem potenziellen Käufer des Baufelds York (A2) hat begonnen; eine finale Beschlussfassung des Aufsichtsrates der Käuferin steht noch aus. Um die Ziele der Gesellschafterin, besondere Marktakteure für den Grundstückserwerb anzusprechen, erfüllen zu können, wurde für ein anderes Baufeld (A2) auf der Oxford Kaserne ein Anhandgabezeitraum von 18 Monaten gewährt, innerhalb dessen der Käufer die Finanzierung, Planung und Umsetzung der Maßnahme verbindlich machen kann. Weiterhin kann sich der Käufer noch entscheiden, ob das Grundstück von der KonvOY erworben werden kann oder von der Stadt ein Erbbaurecht an diesem erworben wird, nachdem diese das Grundstück von der KonvOY zu diesem Zweck ankauft. Die Erlöserwartungen verzögern sich somit um ein bzw. anderthalb Jahre.

Im Jahr 2021 werden Erlöse von bis zu 19.000 TEUR erwartet, davon 11.800 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken. Eine Gemeinbedarfsfläche des Oxford-Quartiers wurde 2020 an die evangelische Kirche veräußert. Zwei weitere Projektentwicklungen auf Grundstücken der KonvOY sind in der finalen Abstimmung, deren Grundstücksübergang durch Direktvergaben vorbereitet werden soll. Ein Projekt im Oxford-Quartier zielt auf ein Studierendenwohnprojekt, zwei Projekte – jeweils eines im York, eines im Oxford-Quartier – richten sich als Kindertagesstätte in Kombination mit öffentlich gefördertem Wohnen aus. Projektpartner sind eine öffentliche Anstalt und eine Schwestergesellschaft im Stadtkonzern.

Laut Planung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Fehlbetrag von 107 TEUR. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse für die Geschäftsjahre 2021 bis 2024 wird mit der Wiederauffüllung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2023 gerechnet.

Die geplanten Investitionen von 32.115 TEUR im Jahr 2021 werden besonders von der vorangehenden Erschließung, dem Abbruch und der Herrichtung der folgenden Bauabschnitte geprägt sein. Zur Finanzierung dieser Investitionen sind ab April und Mai des Jahres weitere Mittelabrufe von jeweils 5.000 TEUR 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.

B) CHANCEN

4.B.1 MARKT

Als Entwicklungsgesellschaft ist die KonvOY Ansprechpartnerin 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 CORONA-PANDEMIE

Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach Wohnraum in lebenswerten Quartieren gesteigert. Somit besteht auch für das Oxford- und York-Quartier nach wie vor eine hohe Nachfrage.

4.B.3 QUALITÄTEN

Die KonvOY 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 und verbreitert die Möglichkeiten für Investitionen der Marktteilnehmer.

4.B.4 ÖFFENTLICHKEIT

Die KonvOY führt für alle Baufelder einen für alle Marktteilnehmer zugänglichen und transparenten Vergabeprozess durch. 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 und nicht zuletzt durch die politische und stadtweite Öffentlichkeit. Durch innovative städtebauliche Konzepte bieten die Quartiere die Chance, auch überregionale Beachtung zu finden.

4.B.5 FÖRDERUNG

Die innovativen Entwässerungskonzepte haben bei Oxford zudem die Chance auf Fördermittel eröffnet, die die Liquidität der KonvOY zusätzlich entlastet. Weiterhin werden für die Sanierung der denkmalgeschützten Mauern der Quartiere Förderungen beantragt.

4.B.6 VERTRÄGE UND KOSTEN

Die durch Rückbau und Freilegung entstehenden Kosten sind in die Kaufpreisfindung mit der BlmA eingeflossen. Soweit die Information und die Abrechnung zu diesen Kostenpositionen bis zum Jahr

2025 gewährleistet bzw. fertiggestellt wird, besteht die Möglichkeit einer Nachberechnung von 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 wirtschaftlichen Auswirkungen für Gebäudeschadstoffsanierungen und Bodensanierungen und somit in der Folge für Kostenüberschreitungen zu mindern.

Die KonvOY ist gemeinsam mit der Stadt Münster und der W+S GmbH im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen mit der BlmA Eigentümerin von zwei sehr großen Flächenarealen zu einem wirtschaftlich akzeptablen Kaufpreis geworden. Gegenüber den beiden Konversionspartnerinnen ist die KonvOY in Verpflichtungen eingetreten, da sie zuständig als Erschließungsträgerin für die Baureifmachung auch der Flächen der Stadt Münster und der W+S GmbH ist. Letztere hat und wird der KonvOY für diese Leistung entsprechende Vergütungen als Kostenerstattung 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 die Chance, diese gegenüber der W+S GmbH geltend zu machen.

4.B.7 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.8 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.9 MIETERLÖSE

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

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 inhaltlichen Ziele der Gesellschafterin zur Quartiersentwicklungen verlangen auch die Einbeziehung besonderer Marktteilnehmer, wie z.B. Baugruppen oder Wohngenossenschaften; diese teilweise Einengung der Nachfrage und langwierigen Vergabeverfahren der Grundstücke können das grundsätzliche Marktrisiko zusätzlich verschärfen. Die zügige Vergabe der Flächen hat somit wirtschaftlich absolute Priorität. Jedoch bestehen durch die hohe Auslastung des Baugewerbes Kosten- und Zeitrissen. Diese werden durch faire, transparente und zeitlich gestaffelte Vergabeverfahren gemindert.

4.C.2 CORONA-PANDEMIE

Die Corona-Pandemie führte im März 2020 zu einer Unterbrechung der Abbruch- und Erschließungsarbeiten im Norden des York-Quartiers. Ursache war ein Blindgänger aus dem zweiten Weltkrieg, der zur Zeit des Lockdowns aufgrund der untersagten Möglichkeit für eine Evakuierung der Anwohner nicht möglich war. Weiterhin gab es bei einem Dienstleister eine zweiwöchige Quarantäne von einem Bauteam. Die räumliche und zeitliche Trennung von Bauteams führte zudem zu höheren Planungsaufwendungen. Jurysitzungen für Konzeptvergaben von Baufelder konnten nicht in dem geplanten Rhythmus stattfinden, sodass einige Grundstückveräußerungen dadurch verzögert werden. Weitere Einschränkungen sind auch künftig möglich und zum heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich abschätzbar.

4.C.3 QUALITÄTEN

Bei der Grünflächen- und Erschließungsplanung wurden von der Stadt Münster vergleichsweise hochwertige Konzepte anvisiert. Die hieraus resultierenden tendenziell hohen Umsetzungskosten muss die KonVOY durch die Grundstücksvermarktung refinanzieren. Vor dem Hintergrund, dass auch wohnungspolitische Ziele bei der Quartiersentwicklung erfüllt werden müssen und die Grundstückspreise davon mitbestimmt werden, birgt dies das Risiko einer Gewinnabschmelzung im Vergleich zum Marktdurchschnitt von Flächenentwicklern.

4.C.4 ÖFFENTLICHKEIT

Die Einbindung und Kommunikation mit der Öffentlichkeit und der Politik birgt das Risiko Prozesse der baulichen Inwertsetzung zu verlangsamen. Durch die Vielzahl an Kommunikationswegen, durch veränderte politische Schwerpunktsetzungen oder durch meinungsstarke Einzelinteressen kann es insbesondere bei der Vermarktung zu Zeitverzögerungen kommen. Verzögerungen haben Wechselwirkung mit der Liquidität und dem Ertrag der Gesellschaft.

4.C.5 FÖRDERUNG

Für die gewährten Fördermittel für die besondere Regenwasserbewirtschaftung im Oxford-Quartier in Höhe von rd. 1.600 TEUR sind die jeweiligen Nebenbestimmungen öffentlicher Fördermittelrichtlinien zu beachten. Die Missachtung der Bestimmungen führt zwar zur vollständigen Rückforderung dieser Mittel; dieses Risiko wurde auf die Stadt Münster übertragen. Um ein professionelles Fördermittelmanagement zu ermöglichen, wurde das Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster beauftragt. Das Amt hat die Beantragung der Fördermittel begleitet und kann auf langjährige Erfahrungen im Fördermittelmanagement zurückblicken. Es zeichnet sich ab, dass die geförderte Maßnahme nicht in der vorbestimmten Zeit bis September 2021 fertig gestellt werden kann. Eine Verlängerung des Durchführungszeitraums der Maßnahme wurde beantragt. Zudem sind Gespräche mit dem Fördermittelgeber geplant. Finanzielle Auswirkungen bestehen zum heutigen Zeitpunkt nicht.

4.C.6 VERTRÄGE UND KOSTEN

Die KonVOY 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 Entwicklungsträgerin bestehen für die KonvOY Kosten- und Vergaberisiken aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung. Die durch die KonvOY 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 ist daher darauf angewiesen, dass die Preisgestaltung bei der Vermarktung eine entsprechende Kompensation durch die Abnehmenden sicherstellt. Die Vertrags- und Preisrisiken werden über ein entsprechend intensives Controlling stetig analysiert, um regelmäßig notwendig gewordene Anpassungen rechtzeitig umsetzen zu können.

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

Die Quantität und die Qualität der bei der Baureifmachung anfallenden Boden- und Betonmassen, bestimmen deren Wiederverwertungsmöglichkeiten. Dies ist ebenso ein unvorhersehbarer Kostenfaktor wie die Entsorgung der nicht verwendbaren Massen. Zusätzlich ist im Jahr 2020 bekannt geworden, dass ein für die Entsorgung beauftragtes Unternehmen über einen unseriösen Bodenmakler rd. 12.500 Tonnen Boden ohne Entsorgungsnachweis abgefahren hat. Zudem ist der Verbleib eines Großteils dieser Bodenmassen noch in Klärung. Die Geschäftsbeziehungen wurden umgehend eingestellt und Behörden haben sich in die Aufklärung eingeschaltet. Weiterhin wurden die Kontrollen sowohl durch das Abbruchunternehmen, durch die fachgutachterliche Begleitung, als auch durch die KonvOY strikter ausgelegt. Zum heutigen Zeitpunkt sind noch keine diesbezüglichen Verbindlichkeiten absehbar und quantifizierbar.

4.C.7 LIQUIDITÄT

Die Risiken der Liquidität sind eng mit der zeitlichen Einhaltung der Vermarktungsplanung und mit den Risiken durch Kostenüberschreitungen sowie durch den Aufwand an Kampfmittelerkundungen und Gebäude- und Bodensanierungen verbunden. Durch weitere Mittelabrufe von Darlehen (15.000 TEUR zum Berichtszeitpunkt) und die Partizipationsoption am Cash Pool der Stadt in Höhe von 7.500 TEUR ist eine zusätzliche Liquidität von insgesamt 22.500 TEUR sichergestellt.

4.C.8 FRISTEN

Terminrisiken können sich aus der Koordinierung der verschiedenen Bauabläufe ergeben. Da es sich um Brachflächen 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. Zum Berichtszeitpunkt sind aufgrund bereits eingetretener Kampfmittelbergungen, umfangreicherer Kampfmittelsondierungen, durch vorher unbekannte Boden- und Gebäudebelastungen sowie durch Corona-Verzögerungen beim Bau der Erschließung Veränderungen am geplanten Baustellenablauf eingetreten. Hieraus resultiert eine geringere Geschwindigkeit bei der Vermarktung. Diese Verzögerungen wurden im Wirtschaftsplan bereits berücksichtigt.

Damit die W+S GmbH ihren terminlichen Verpflichtungen bei der Bebauung der relevanten Flächen und somit auch die KonvOY ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der W+S GmbH entsprechen kann, ist die KonvOY gehalten, die Übergabe der erschlossenen Flächen zeitgerecht zu

realisieren. Diesbezüglich hat die KonvOY ein Baucontrolling aufgebaut, das die Einhaltung sämtlicher relevanter Fristen bei der Entwicklung sicherstellen soll.

Weitere Terminrisiken können aus den aktuellen Zwischennutzungen und aus den Vermietungen der Stadt Münster an das Land NRW auf dem Gelände York resultieren. Bezüglich der Nutzungsüberlassung der Bestandsgebäude für die zentrale Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete bestehen zeitliche Risiken der späteren Beendigung der Nutzung. Dies hat entsprechend Auswirkungen auf den Ablauf des Erschließungsbaus und auf die Vermarktung dieser Teilflächen. Mit der Stadt Münster wird eine Vereinbarung getroffen werden, damit die KonvOY nicht das Risiko aus Verzögerungen trägt, die sie selbst beeinflussen kann.

4.C.9 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.

Münster, den 26. März 2021

.....
Stephan Aumann
Geschäftsführer