

Anlage 1 zur Vorlage V/0429/2022

KonvOY GmbH
Münster

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.889,00	18
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.224,32	1
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse	90.829.282,15	82.474
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.680,59	11
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.712,69</u>	<u>126</u>
	11.393,28	137
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	320.541,08	742
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	<u>5.300.694,58</u>	<u>3.241</u>
	<u>96.481.024,41</u>	<u>86.613</u>

	<u>PASSIVSEITE</u>	
	<u>31.12.2021</u> EUR	<u>31.12.2020</u> TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500
II. Verlustvortrag	-3.740.910,53	-1.678
III. Jahresfehlbetrag	-2.059.784,05	-2.063
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>5.300.694,58</u>	<u>3.241</u>
	0,00	0
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	275.600,00	132
2. Sonstige Rückstellungen	<u>589.564,22</u>	<u>428</u>
	865.164,22	560
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50,41	0
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.938.757,00	6.929
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.875.264,12	2.679
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	206.880,62	23
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	72.535.716,58	67.353
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.002.136,34</u>	<u>9.012</u>
	95.558.805,07	85.996
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>57.055,12</u>	<u>57</u>
	<u><u>96.481.024,41</u></u>	<u><u>86.613</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> TEUR
1. Umsatzerlöse	6.695.624,54	5.817
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	8.355.444,57	9.195
3. Sonstige betriebliche Erträge	49.832,81	496
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	124.952,99	166
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>13.580.101,63</u>	<u>13.866</u>
	13.705.054,62	14.032
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	319.529,07	186
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	203.887,98	121
- davon aus Altersversorgung 35.523,05 EUR (Vorjahr 21 TEUR)		
	<u>523.417,05</u>	<u>307</u>
6. Abschreibungen	9.654,66	1
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.934.049,97	2.225
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	749.205,83	777
- davon an verbundene Unternehmen 749.205,83 EUR (Vorjahr 778 TEUR)		
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.820.480,21</u>	<u>-1.834</u>
10. Sonstige Steuern	<u>239.303,84</u>	<u>229</u>
11. Jahresfehlbetrag	<u><u>-2.059.784,05</u></u>	<u><u>-2.063</u></u>

ANHANG KONVOY GMBH

ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2021

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	5
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	6
6	Sonstige Angaben	6
6.1	Zusammensetzung der Organe	6
6.2	Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates	7
6.3	Arbeitnehmer	7
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 kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 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 5.301 TEUR (Vj.: 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 2021 im Wesentlichen unverändert fortgesetzt.

Beginnend ab dem Geschäftsjahr 2020 werden 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 wurde diese Methodik erstmals in 2020 analog angewendet. Im Geschäftsjahr 2021 resultieren hieraus die folgenden Umsatzerlöse:

	<u>Quartier YORK</u>	<u>Quartier OXFORD</u>	<u>Summe</u>
	€	€	€
Verkaufserlöse			
Einnahmen 2021	5.800.000	-	5.800.000
Baufortschritt	43,83%	61,58%	
abgegrenzte Erträge aus Einnahmen 2021	2.542.140	-	2.542.140
abgegrenzte Erträge aus Einnahmen der Vorjahre	857	149.890	150.747
realisierte Umsatzerlöse	<u>2.542.997</u>	<u>149.890</u>	<u>2.692.887</u>
Kostenerstattungen			
Einnahmen 2021	3.325.114	1.842.210	5.167.324
Baufortschritt	43,83%	61,58%	
abgegrenzte Erträge aus Einnahmen 2021	1.457.397	1.134.433	2.591.830
abgegrenzte Erträge aus Einnahmen der Vorjahre	500.652	172.305	672.957
realisierte Umsatzerlöse	<u>1.958.049</u>	<u>1.306.738</u>	<u>3.264.787</u>
Summe	4.501.046	1.456.628	5.957.674

Diesen Umsatzerlösen stehen Bestandsminderungen von 6.190.312 EUR (Vj.: 5.564 TEUR) 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.

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 2021 wurde eine solche Abwertung in Höhe von 62 TEUR (Vj.: 55 TEUR) 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 2020 der NRW.URBAN endet mit einem Eigenkapital von 101 TEUR (Vj.: 87 TEUR) und einem Jahresüberschuss von 13 TEUR (Vorjahr: Überschuss 4 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Investitionen in das Sachanlagevermögen von 10 TEUR (Vj.: 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 2021 wie folgt entwickelt:

	Quartier YORK	Quartier OXFORD	Summe
	€	€	€
Vortrag aus 2020	44.888.912,08	37.584.925,50	82.473.837,58
Bestandsveränderungen 2021			
<u>Bestandserhöhungen</u>			
Grunderwerb	- 248.617,58	- 1.917.145,40	- 2.165.762,98
Management, Beratung	305.966,58	291.556,80	597.523,38
Folgekosten Qualitäten	75.122,27	29.881,34	105.003,61
Herrichtung	4.120.600,43	4.556.082,30	8.676.682,73
Erschließung	2.245.186,78	3.278.376,12	5.523.562,90
Grünzüge	132.400,00	9.700,00	142.100,00
Vermessung	47.196,50	14.239,09	61.435,59
Aktivierte Finanzierungskosten	450.367,13	290.368,30	740.735,43
Gebäudeaufwertung	37.248,05	-	37.248,05
Substanzerhalt	49.194,88	289.358,21	338.553,09
Aktivierte Gemeinkosten	281.781,05	206.893,72	488.674,77
	<u>7.496.446,09</u>	<u>7.049.310,48</u>	<u>14.545.756,57</u>
<u>Bestandsvermindierungen</u>			
abgegrenzte Bestandsvermindierungen	4.362.853,00	1.765.845,00	6.128.698,00
Verlustfreie Bewertung	-	61.614,00	61.614,00
	<u>4.362.853,00</u>	<u>1.827.459,00</u>	<u>6.190.312,00</u>
Saldo 2021	3.133.593,09	5.221.851,48	8.355.444,57
31.12.2021	48.022.505,17	42.806.776,98	90.829.282,15

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.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen die Bezirksregierung Arnsberg aus der Weiterberechnung von Dienstleistungen von 5 TEUR (Vj.: 127 TEUR) aktiviert.

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 (531 TEUR, Vj.: 387 TEUR), Personalarückstellungen (34 TEUR, Vj.: 20 TEUR) sowie für Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (25 TEUR, Vj.: 21 TEUR) 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 72.535.716,58 EUR (Vj.: 67.353 TEUR) betreffen drei im Jahre 2018 und jeweils ein im Jahr 2020 und im Jahr 2021 von der Gesellschafterin Stadt Münster aufgenommene Darlehen in Höhe von 65.499.996,00 EUR (Vj.: 66.300 TEUR), Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von 6.690.099,16 EUR (Vj.: 990 TEUR) sowie saldierte Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 345.621,42 EUR

(Vj.: 63 TEUR). Die Gesellschafterdarlehen mit einem Gesamtvolumen von (ursprünglich) 80.000 TEUR wurden im Geschäftsjahr planmäßig in Höhe von 5.800 TEUR (Vj.: 5.800 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. 98% 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 2021 wie auch im Vorjahr erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2021				2020
	Quartier YORK	Quartier OXFORD	übergeordnet	Summe	Summe
	€	€	€	€	€
Abgegrenzte Verkaufserlöse	2.542.997,00	149.890,00	-	2.692.887,00	805.309,00
Abgegrenzte Kostenerstattungen	1.958.049,00	1.306.738,00	-	3.264.787,00	4.182.574,00
Erlöse aus Vermietung von Bestandsgebäuden	636.128,71	87.291,83	-	723.420,54	717.589,65
Weiterberechnung von Dienstleistungen	-	-	14.530,00	14.530,00	111.385,52
Summe	5.137.174,71	1.543.919,83	14.530,00	6.695.624,54	5.816.858,17

Die Bestandserhöhungen und -verminderungen an unfertigen Erzeugnissen betreffen aktivierte Herstellungskosten in Bezug auf die Vorratsgrundstücke von 14.546 TEUR (Vj.: 14.814 TEUR) sowie Bestandsminderungen von 6.190 TEUR (Vj.: 5.619 TEUR); zur Zusammensetzung des Betrages wird auf die Aufstellung unter den Erläuterungen zur Bilanz verwiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus einem Investitionszuschuss des Landes Nordrhein-Westfalen.

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:

	2021	2020	Veränderung
	€	€	€
Prüfungs- und Beratungskosten	305.283,97	634.505,66	- 329.221,69
Grundbesitzabgaben	498.510,45	415.959,77	82.550,68
Dienstleistungen von verbundenen Unternehmen	174.815,82	166.394,73	8.421,09
Vertriebskosten	521.714,62	627.662,95	- 105.948,33
Forderungsverluste	180.392,42	178.559,30	1.833,12
Werbung und Anzeigen	90.665,10	77.653,24	13.011,86
Diverse	162.667,59	124.145,95	38.521,64
	1.934.049,97	2.224.881,60	- 290.831,63

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres betreffen mit 741 TEUR Zinszahlungen (744 TEUR, Vj.: 776 TEUR) und periodengerecht abgegrenzte Zinsen (-3 TEUR, Vj.: -4 TEUR) auf die Darlehen von der Gesellschafterin Stadt Münster sowie mit 8 TEUR (Vj.: 6 TEUR) 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
TEUR	645	559	379	292	214	135	57	2.281

Zusätzlich bestehen aus Miet- und Leasingverträgen finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
TEUR	57	57	57	55	54	54	54	388

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 2021 gehörten dem Aufsichtsrat an:

	bis 14.12.2021	ab 15.12.2021
Vorsitzende(-r)	Andreas Nicklas Rechtsanwalt	Andreas Nicklas Rechtsanwalt
1. stellv. Vorsitzende(-r)	Stephan Brinktrine Abteilungsleiter Finanzbuchhaltung	Stephan Brinktrine Abteilungsleiter Finanzbuchhaltung
2. stellv. Vorsitzende(-r)	Otto Reiners Referatsleiter	Otto Reiners Referatsleiter
Mitglieder	Dr. Martin Lücke Tierarzt	Dr. Martin Lücke Tierarzt
	Peter Bensmann Kaufmann / Unternehmensberater	Peter Bensmann Kaufmann / Unternehmensberater
	Dr. Markus Johow Bauingenieur	Dr. Markus Johow Bauingenieur
	Annika Bürger Bioinformatikerin	Annika Bürger Bioinformatikerin
	Gerhard Joksch Berater / Rentner	Christoph Kattentidt Diplom Sozialarbeiter
	Hedwig Liefefedt Lehrerin	Hedwig Liefefedt Lehrerin
	Jörg Berens Referent Öffentlichkeitsarbeit	Jörg Berens Referent Öffentlichkeitsarbeit
	Ortrud Philipp Geschäftsführerin	Ortrud Philipp Geschäftsführerin
	Christine Zeller Stadtkämmerin	Christine Zeller Stadtkämmerin

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 2021 durchschnittlich 7 Angestellte (Vj.: 4).

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 2021 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 13 TEUR (Vj.: 15 TEUR) und betrifft Leistungen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung.

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 Stadt Münster, Münster.

6.7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 2.059.784,05 EUR zusammen mit dem Verlustvortrag per 31. Dezember 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

6.8 Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 sind russische Streitkräfte in die Ukraine einmarschiert. Vor diesem Hintergrund werden im Jahr 2022 weltwirtschaftliche Veränderungen eintreten, die auch zu zahlungswirksamen Verlusten führen können, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2022 belasten (insbesondere durch die steigenden Rohstoffpreise bzw. Veränderungen an den Kapitalmärkten). Die Einschätzung der konkreten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2022 ist zurzeit noch nicht hinreichend verlässlich möglich.

Münster, den 29. April 2022

Stephan Aumann

Geschäftsführer

Anlagennachweis für das Geschäftsjahr 2021

		ENTWICKLUNG DER ANSCHAFUNGSWERTE			
		<u>Anfangs-stand</u>	<u>Zugang</u>	<u>Abgang</u>	<u>Endstand</u>
Bilanzposten:	1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>19.617,65</u>	<u>9.552,66</u>	<u>0,00</u>	<u>29.170,31</u>
		<u>19.617,65</u>	<u>9.552,66</u>	<u>0,00</u>	<u>29.170,31</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>20.841,97</u>	<u>9.552,66</u>	<u>0,00</u>	<u>30.394,63</u>

ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN

<u>Anfangsstand</u>	<u>Abschreibungen des Geschäftsjahres</u>	<u>Entnahme für Abgänge</u>	<u>Endstand</u>	<u>Restbuchwerte 31.12.2021</u>	<u>Restbuchwerte 31.12.2020</u>
EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10	EUR 11
<u>1.626,65</u>	<u>9.654,66</u>	<u>0,00</u>	<u>11.281,31</u>	<u>17.889,00</u>	<u>17.991,00</u>
<u>1.626,65</u>	<u>9.654,66</u>	<u>0,00</u>	<u>11.281,31</u>	<u>17.889,00</u>	<u>17.991,00</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>1.626,65</u>	<u>9.654,66</u>	<u>0,00</u>	<u>11.281,31</u>	<u>19.113,32</u>	<u>19.215,32</u>

KonvOY GmbH
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

	Total	davon mit einer Restlaufzeit		
	31.12.2021	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50,41	50,41	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	32,32	32,32	-	-
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.938.757,00	2.556.596,38	9.382.160,62	618.781,43
<i>(Vorjahr)</i>	6.929.107,00	1.990.692,00	4.938.415,00	77.420,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.875.264,12	1.875.264,12	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	2.679.279,89	2.679.279,89	-	-
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	206.880,62	206.880,62	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	22.857,14	22.857,14	-	-
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	72.535.716,58	22.835.722,58	49.699.994,00	11.499.986,00
<i>(Vorjahr)</i>	67.353.002,51	16.853.006,51	50.499.996,00	17.299.988,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.002.136,34	1.002.136,34	8.000.000,00	-
<i>(Vorjahr)</i>	9.012.377,13	1.012.377,13	8.000.000,00	-
Gesamt	95.558.805,07	28.476.650,45	67.082.154,62	12.118.767,43
<i>(Vorjahr)</i>	85.996.655,99	22.558.244,99	63.438.411,00	17.377.408,00

Lagebericht KonvOY GmbH

Zum Jahresabschluss per 31.12.2021

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>5</u>
a)	Marktumfeld	5
b)	Wirtschaftsplanung und Umsetzung	5
<u>3</u>	<u>DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS</u>	<u>6</u>
a)	Ertragslage	6
b)	Vermögenslage	7
c)	Finanzlage (Kapitalstruktur, Investitionen, Liquidität)	8
<u>4</u>	<u>CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG</u>	<u>10</u>
a)	Prognosebericht	10
b)	Chancen	11
4.b.1	Markt	11
4.b.2	Corona-Pandemie	11
4.b.3	Qualitäten	11
4.b.4	Öffentlichkeit	12
4.b.5	Förderung	12
4.b.6	Verträge und Kosten	12
4.b.7	Liquidität	12
4.b.8	Fristen	12
4.b.9	Mieterlöse	13
c)	Risiken	13
4.c.1	Markt	13
4.c.2	Corona-Pandemie	13
4.c.3	Qualitäten	13
4.c.4	Öffentlichkeit	14
4.c.5	Förderung	14
4.c.6	Verträge und Kosten	14
4.c.7	Liquidität	15
4.c.8	Fristen	15
4.c.9	Vermietungen / Nutzungsüberlassungen	15

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 Hochbau¹, 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 und auch im Jahr 2021 Einstellungen getätigt. Insgesamt sind zum Stichtag 31. Dezember 2021 7 Mitarbeiter:innen direkt bei KonvOY eingestellt:

- Kaufmännische Leitung: 01.07.2019
- Leitung Quartiersentwicklung: 01.07.2019
- Objektmanager: 01.09.2019
- Team Assistenz: 01.10.2019, Ersatz durch Neueinstellung 15.4.2021

¹ Bis auf die Sanierung und Herrichtung eines Gebäudes im Oxford-Quartier mit dem Ziel, vermietbare und eigengenutzte gewerbliche Flächen zu errichten, um die Immobilie am Ende der geplanten Quartiersentwicklung als voll vermietetes Objekt zu veräußern.

- Buchhaltungsassistenz: 01.02.2021
- Zwei Quartiersentwickler:innen: 15.01.2021

Aufgrund des Ausscheidens der Kaufmännischen Leitung durch Elternzeit wird diese Stelle zum 01.07.2022 neu besetzt werden. Die derzeitige Geschäftsführung ist seit dem 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. Ebenfalls ist ein Teil einer weiteren städtischen Stelle beim Konversionsmanagement für Aufgabenerledigung der KonvOY bereitgestellt und wird auf Stundenbasis 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 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau und 30 % förderfähigen Wohnungsbau der Mehrfamilienwohngebäude über die gesamten Quartiere 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 stetigen starken Nachfrageüberhang nach Wohnungen auf. Dieser Nachfrageüberhang ist durch die hohen Zuzugsraten innerhalb des letzten Jahrzehnts begründet. Der vergleichsweise geringe Wohnungsbau und die nicht vorhandenen Leerstandsreserven konnten diese Entwicklung nicht ausreichend abbremsen, sodass eine Nachfragerücklage 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 % (im Jahr 2020 wurde erstmals eine durchschnittliche Erstbezugsmiete von 12,50 €/m² erreicht) und den weiterhin stetigen hohen Anstieg der Grundstückspreise (Steigerung der Verkaufspreise bei unbebauten Grundstücken von 2019 auf 2020 um 20%, bei bebauten Grundstücken um 7,5%). 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. (NRW.BANK Münster Wohnungsmarktprofil 2021; DZ-Hyp Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022; Gutachterausschuss der Stadt Münster Grundstücksmarktbericht 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 und insbesondere aufgrund der Auswertung durchgeführter Vergabeverfahren sowie eine kontinuierliche Kostenverfolgung und fachliches Budgetcontrolling gewinnt die Prozessplanung mehr und mehr Fundiertheit. Die wesentlichen Verzögerungsfaktoren waren seit dem Jahr 2019 verschärfte Anforderungen der Feuerwehr an die Kampfmittelerkundungen, die Anforderungen des Arbeitsschutzes und der

aufwendigen Entsorgungswege bei Schadstofffunden bei abzubrechenden Gebäuden, die einer vorherigen Sanierung bedürfen sowie das Auffinden von nicht verwertbaren Boden- und Abbruchmengen. Die Zeitplanung der Erschließung wurde damit verzögert, was unmittelbar Auswirkungen auf den zeitlichen Beginn der Grundstücksvergabeverfahren hatte. Die Auswirkungen wurden im Wirtschaftsplan 2022 entsprechend berücksichtigt.

Weiterhin mussten einzelne Erschwernisse des Bauablaufes auch im Jahr 2021 baufeldabhängig festgestellt werden. So sorgte der unerwartete Wintereinbruch für langanhaltende vernässte und damit unpassierliche Baustellenbereiche. Auch die Kampfmittelerkundungen und Schadstoffsanierungen prägen die Baureifmachungsgeschehnisse in den beiden Quartieren. Gleichwohl konnte die erste Baustufe der Erschließung sowohl im York-, als auch im Oxford Quartier ungefähr zur Hälfte des jeweiligen Gesamtumfanges zu Ende 2021 hergestellt werden.

Durch die erweiterten personellen Ressourcen konnte die Businessplanung und die entsprechenden Budgetpositionen eingehend betrachtet, ausgewertet und aktualisiert werden. Somit besteht mit dem aktuellen Businessplan eine fachlich deutlich fundiertere Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Auch die Berücksichtigung von Abhängigkeiten anderer Entwicklungen, die die zeitliche Verfügbarkeit der KonVOY Grundstücke erheblich beeinflussen, konnte mit einem ausreichenden Sicherheitsaspekt präziser in die Fortschreibung der wirtschaftlichen Entwicklung eingewoben werden. Hauptsächlich betrifft dies die Errichtungszeiträume der äußeren Erschließung der beiden Quartiere sowie die Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung für geflüchtete Menschen des Landes NRW im York-Quartier.

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 erfolgreich die ersten Investorenauswahl- und Grundstücksvergabeverfahren für verschiedene Baufelder durchgeführt.

Im Jahr 2021 wurden Umsatzerlöse durch entsprechend dem Baufortschritt abgegrenzte Einnahmen aus Grundstücksverkäufen (2.693 TEUR, Vj.: 805 TEUR) und Kostenerstattungen (3.265 TEUR, Vj.: 4.183 TEUR) sowie Mieterträge in Höhe von 723 TEUR (Vj.: 718 TEUR) und die Weiterberechnung von Dienstleistungen an die Stadt Münster (15 TEUR, Vj.: 111 TEUR) erzielt. Aus Investitionszuschüssen und der Auflösung von Rückstellungen resultieren sonstige betriebliche Erträge von 50 TEUR (Vj.: 496 TEUR).

Aus der Aktivierung von Bauvorbereitungskosten (13.316 TEUR, Vj.: 13.664 TEUR), Fremdkapitalzinsen (741 TEUR, Vj.: 772 TEUR) und angemessenen Teile der Gemeinkosten (489 TEUR; Vj.: 378 TEUR) resultieren Erhöhungen am Bestand unfertiger Erzeugnisse von 14.546 TEUR (Vj.: 14.814 TEUR). Analog der Abgrenzung vereinnahmter Erlöse anhand des Baufortschritts sowie aus der verlustfreien Bewertung der Grundstücke wurden korrespondierende Bestandsminderungen von 6.190 TEUR (Vj.: 5.619 TEUR) abgegrenzt. Per Saldo werden so Bestandserhöhungen von 8.355 TEUR (Vj.: 9.195 TEUR) ausgewiesen.

Diesen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Form von Energiekosten für vermietete Gebäude auf den Vorratsgrundstücken (125 TEUR, Vj.: 165 TEUR), Aufwendungen für bezogene Leistungen im Zuge der Baureifmachung der Vorratsgrundstücke (13.580 TEUR; Vj.: 13.866 TEUR), Personalaufwendungen (523 TEUR; Vj.: 307 TEUR), Abschreibungen auf Sachanlagen (10 TEUR, Vj.: 1 TEUR) und sonstige betriebliche Aufwendungen (1.934 TEUR; Vj.:

2.225 TEUR) gegenüber, so dass per Saldo ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von - 1.071 TEUR (Vj.: - 1.057 TEUR) erwirtschaftet wurde.

Nach Verrechnung des Zinsaufwandes (749 TEUR; Vj.: 778 TEUR) ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von -1.820 TEUR (Vj.: - 1.834 TEUR).

Nach Abzug sonstiger Steuern (i. W. Grundsteuer) von 239 TEUR (Vj.: 229 TEUR) verbleibt ein Jahresfehlbetrag von 2.060 TEUR (Vj.: - 2.063 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 2021 wurden Fremdkapitalzinsen von 741 TEUR sowie Gemeinkosten von 489 TEUR aktiviert.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie den sonstigen Vermögensgegenständen werden noch abzurechnende Erstattungsansprüche gegen die Wohn+ Stadtbau GmbH, Münster, und die Bezirksregierung Arnsberg von 7 TEUR bzw. 5 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 sowie im April 2021 ein Darlehen über 5.000 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 31.12.2021 werden Steuerrückstellungen für noch nicht veranlagte Grundsteuern von 276 TEUR (Vj.: 132 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen von 590 TEUR (Vj.: 428 TEUR) ausgewiesen. Diese

enthalten im Wesentlichen Beträge für noch nicht abgerechnete Dienstleistungen Dritter (531 TEUR) sowie Personalrückstellungen (34 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, 2020 und 2021 Anzahlungen von insgesamt 15.528 TEUR erhalten. Entsprechend dem Baufortschritt der einzelnen Quartiere wurden hiervon im Geschäftsjahr 2020 4.183 TEUR und im Geschäftsjahr 2021 weitere 3.265 TEUR als realisierte Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr eingegangene Zahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken (5.800 TEUR, Vj.: 1.557 TEUR) wurden – ebenfalls analog dem Baufortschritt – mit 2.692 EUR (Vj.: 805 TEUR) den Umsatzerlösen zugerechnet. Einnahmen, die bis zum Bilanzstichtag nicht als realisierte Erträge ausgewiesen werden können, werden als erhaltene Anzahlungen in der Bilanz 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 Stammkapitals der Gesellschaft wurde bereits im Jahr 2019 durch kumulierte Verluste 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 5.301 TEUR; am Bilanzstichtag des Vorjahres betrug der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag 3.241 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 80 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 10 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 2021 weist per Saldo eine Verringerung des Finanzmittelfonds um 5.700 TEUR (Vj.: Verringerung um 8.674 TEUR) aus:

	2021		2020		Delta
	T€		T€		T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-	2.060	-	2.063	3
Abschreibungen		10		1	9
Operativer Cash-Flow	-	2.050	-	2.062	12
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-	7.812	-	9.821	2.009
Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter		286	-	705	991
Veränderung der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen		306	-	171	477
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		4.380	-	106	4.486
Cash-Flow aus Asset-Management	-	2.840	-	10.803	7.963
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-	4.890	-	12.865	7.975
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-	10	-	9	1
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-	10	-	9	1
Kreditaufnahmen		5.000		10.000	5.000
Kredittilgungen	-	5.800	-	5.800	-
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (Vorjahr: Zufluss)	-	800	-	4.200	5.000
Veränderung des Finanzmittelfonds	-	5.700	-	8.674	2.974
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresbeginn:	-	990		7.684	
Veränderung im Geschäftsjahr:	-	5.700	-	8.674	
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresende:	-	6.690	-	990	

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 BlmA, 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 2022 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, wurden im Jahr 2021 die Stellen von zwei Quartiersmanager:innen besetzt.

Die Erlösplanung der KonVOY orientiert sich an den jeweils geplanten Realisierungsabschnitten und an den Fortschritten der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Begleitung der Umsetzung bis zum Bauantrag. Für das Oxford-Quartier werden in 2022 die Erlöse für den Verkauf des Baufeldes A2 an die Stadt Münster erwartet; die Stadt wird dieses Grundstück im Wege des Erbbaurechtes an die erfolgreiche Bieterin, eine Wohnungsbaugenossenschaft, weitergeben. Weiterhin wird die Stadt Münster ein bebautes und ein unbebautes Grundstück erwerben, welches im direkten räumlichen Zusammenhang mit städtischen Grundstücken zu eigenen Zwecken entwickelt werden soll.

Ebenfalls im Oxford-Quartier werden die konkreten Vertragsverhandlungen mit zwei erfolgreichen Bietern aus zwei Konzeptvergaben zu Ende gebracht werden können, so dass hiernach eine entsprechende positive Erlössituation vorliegen wird, bei einem Baufeld geplant erst im Jahr 2023. Ebenfalls in 2022 ist zu erwarten, dass der Erwerb von einem Grundstück durch eine Konzerngesellschaft der Stadt Münster für die Errichtung einer Kindertagesstätte kombiniert mit Wohneinheiten vollzogen werden kann. Ein weiteres Grundstück mit einer Bestandsimmobilie ist ebenfalls Gegenstand einer wirtschaftlichen Prüfung durch das Unternehmen des städtischen Konzerns.

Im York-Quartier wurde die Konzeptvergabe eines sehr großen Baufeldes für die Errichtung von eigentumsbezogenen Wohnformen bereits im Jahr 2021 abgeschlossen. Aufgrund nicht vorhersehbarer längerer Bearbeitungszeiten beim grundbuchführenden Amtsgericht wurden die Erlöse jedoch erst Anfang 2022 realisiert. Im räumlichen Zusammenhang hierzu wird ein Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit inkludierten Wohneinheiten voraussichtlich in 2021 durch eine Veräußerung an ein Unternehmen des Stadtkonzerns in die Realisierung gebracht werden können; eine entsprechende Erlöserwartung ist im Wirtschaftsplan 2022 berücksichtigt.

Im Jahr 2022 werden für die Entwicklung des York-Quartiers wichtige Vergabeverfahren begonnen werden. Hier ist vor allem das präsenste Grundstück für Einzelhandelsnutzungen als Teil des Stadtteilzentrums Gremmendorf aufzuführen. Aufgrund der prominenten Lage, des hohen Bedarfes an entsprechenden Handelssortimenten in den benachbarten Stadtteilen und aufgrund der direkten Einbettung in ein künftiges Quartier mit bis zu 6.000 neuen Bewohnern wird eine sehr hohe Nachfrage der Marktteilnehmer gerechnet. Die Erlöserwartung wird jedoch voraussichtlich erst in 2023 umgesetzt werden können.

Insgesamt werden im Jahr 2022 Erlöse von bis zu 29.630 TEUR erwartet, davon 26.565 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 2022 ein Überschuss von 1.055 TEUR. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse für die Geschäftsjahre 2022 bis 2025 wird mit der Wiederauffüllung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2025 gerechnet. Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die Auswirkungen des Ukraine-Krieges nicht. Da diese Auswirkungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar sind, wurde der Wirtschaftsplan dahingehend auch nicht angepasst.

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 alleinige 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 nicht gebremst. Somit besteht auch für das Oxford- und York-Quartier nach wie vor eine hohe Nachfrage.

4.B.3 ZINSNIVEAU UND INVESTITIONSBEREITSCHAFT

Aufgrund des weiterhin stabilen niedrigen Zinsniveaus bleibt die Nachfrage nach Immobilien am Markt hoch. Dies stabilisiert die Nachfrage nach Grundstücken durch die potenziellen Investoren, Bauträger und Entwickler, die sich in den Konzeptvergaben der KonvOY bewerben. Aufgrund der weiterhin hohen Kapitalverfügbarkeit und der allseits gesuchten Anlagemöglichkeiten in Immobilien besteht eine hohe Nachfrage bei Bauträgern und Entwicklern, unabhängig vom Grad der Fremd- oder Eigenkapitalfinanzierung.

4.B.4 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.5 ÖFFENTLICHKEIT

Die KonvOY führt für alle Baufelder einen für alle Marktteilnehmer zugänglichen und transparenten Vergabeprozess durch. Ebenso werden die Entwicklungen der beiden Quartiere mit 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.6 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.7 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. Seit dem 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.8 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.9 FRISTEN

Durch das Erreichen der kompletten Teamstärke und der gut eingespielten Zusammenarbeit mit den externen Dienstleistern besteht die Chance, die Umsetzungsgeschwindigkeit weiter zu erhöhen. Ein bestehendes Prozessmanagement wird kontinuierlich mit allen beteiligten Akteuren fortgeschrieben, auch die Vergabeprozesse können nun effizienter ausgefahren werden.

4.B.10 MIETERLÖSE

Zwischenvermietungen nicht benötigter Gebäude auf den Flächen bieten die Chance, sozialen Zwecken gerecht zu werden, die Gebäude durch niederschwellige 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. Mindestens eine Stabilisierung des Marktes ist weiterhin zu erwarten, zumal dies auch das Ziel der beiden Quartiersentwicklungen darstellt. Für die Wirtschaftlichkeit des Projekts besteht somit das Risiko, eine noch günstige Marktphase in späteren Jahren zu verpassen. Die inhaltlichen Ziele der Gesellschafterin Stadt Münster zur Quartiersentwicklungen verlangen auch die gezielte Einbeziehung besonderer Marktteilnehmer, wie z.B. Baugruppen oder Wohnungsgenossenschaften; diese teilweise Einengung der Nachfrage und komplexere Vergabe- und Prozessteuerungsverfahren der Grundstücksverkäufe 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 Zeitriskiken. Diese werden durch faire, transparente und zeitlich gestaffelte Vergabeverfahren gemindert.

4.C.2 CORONA-PANDEMIE

Die Corona-Pandemie führte seit 2020 immer wieder zu Unterbrechung oder Verlangsamung der Abbruch- und Erschließungsarbeiten in beiden Quartieren. Bei nahezu allen ausführenden Dienstleistern und Baufirmen führten Quarantänelagen zu Verzögerungen und höheren Planungsaufwendungen. Weitere Einschränkungen sind auch künftig möglich und zum heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich abschätzbar.

4.C.3 UKRAINE-KRIEG

Auch der kriegerische Konflikt im Osten Europas führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Baugeschehen in den beiden Quartieren. Aufgrund der sofortigen spürbaren Verteuerung der Kraftstoffpreise und der unmittelbaren Unterbrechung von Materiallieferungen haben alle beteiligten Baufirmen entsprechende Hinweise zur drohenden Verteuerung der eigentlich preislich fixierten Bauleistungen angekündigt. Auch wenn hiernach eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt, bleibt der KonvOY als Bauherrin letztlich nur eine aufwendige einzelfallbezogene Prüfung von verteuerten Leistungen oder Umplanungen zeitlicher oder funktionaler Alternativen. Die große Kostenunsicherheit des Bausektors verursacht potenziell zudem schwierige bis unmögliche Zusicherung von Kosten bei kommenden Bauvergaben.

4.C.4 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.5 ÖFFENTLICHKEIT

Die Einbindung und Kommunikation mit der Öffentlichkeit und der Politik birgt das Risiko, dass die zeitaufwendigen Entwicklungsprozesse der Quartiere durch veränderte politische oder öffentliche Schwerpunktsetzungen beeinflusst werden. Verzögerungen durch Umplanungen haben Wechselwirkung mit der Liquidität und dem Ertrag der Gesellschaft.

4.C.6 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. Dies umfasst auch umfangreiche Vorschriften zur Vergabe, zur Dokumentation und zum Nachweis der entsprechenden Bauleistungen. Das Risiko von Mittelrückforderungen trägt die Stadt Münster, die als Dienstleisterin der KonvOY zudem ein professionelles Fördermittelmanagement sicherstellt. Eine Verlängerung des Durchführungszeitraums der Maßnahme wurde mittlerweile durch den Fördermittelgeber bewilligt. Finanzielle Auswirkungen bestehen zum heutigen Zeitpunkt nicht.

4.C.7 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 zudem 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. Weiterhin ist seit dem Jahr 2020 ein umweltrechtliches Verfahren begonnen worden, da ein mit der Entsorgung beauftragtes Unternehmen über einen kriminellen Bodenmakler Boden ohne Entsorgungsnachweis und mit teilweise ungeklärtem Ziel abgefahren hat. 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.8 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 (10.000 TEUR zum Berichtszeitpunkt) und die Partizipationsoption am Cash Pool der Stadt in Höhe von 7.500 TEUR ist eine zusätzliche Liquidität von insgesamt 17.500 TEUR sichergestellt.

4.C.9 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 weiterhin Bodenbelastungen und Kampfmittel auf dem Gelände wahrscheinlich. Deren Räumung kann zu Verzögerungen bei der Entwicklung und der Vermarktung der Flächen führen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits Veränderungen am geplanten Baustellenablauf eingetreten. Hieraus resultiert eine geringere Geschwindigkeit bei der Vermarktung. Diese Verzögerungen wurden im Wirtschaftsplan bereits berücksichtigt. Gleichwohl ist ein Großteil der auf- bzw. abzubrechenden Oberflächen und Gebäude bereits durchgeführt worden.

Weitere Terminrisiken können aus den aktuellen Zwischennutzungen des Landes NRW und aus den Vermietungen der Stadt Münster auf dem Gelände York resultieren. Bezüglich der vormaligen und durch Kaufvertrag an KonVOY übertragenen 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. Da die Gesellschafterin Stadt Münster die Projektsteuerung der Verlagerung an einen Alternativstandort inne hat, reduziert sich das Risiko jedoch auf externe Faktoren während des entsprechenden Bauleitplanverfahrens und des Baugeschehens.

4.C.10 VERMIETUNGEN / NUTZUNGSÜBERLASSUNGEN

Die Zwischenvermietungen verursachen Verwaltungsaufwand und können die Entwicklung einzelner Teilbereiche der Quartiere behindern. Dienstleister sind deshalb mit dem Mietermanagement beauftragt.

Münster, den 29.04.2022

.....
Stephan Aumann
Geschäftsführer