

Anlage 1 zur Vorlage V/0411/2023

KonvOY GmbH
Münster

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.482,00	18
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>428.528,35</u>	<u>0</u>
	550.010,35	18
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.224,32	1
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse	90.310.324,87	90.829
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.680,59	7
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>39.361,09</u>	<u>5</u>
	46.041,68	12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.334,40	321
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	<u>8.170.155,69</u>	<u>5.301</u>
	<u>99.080.091,31</u>	<u>96.482</u>

	<u>PASSIVSEITE</u>	
	<u>31.12.2022</u> EUR	<u>31.12.2021</u> TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500
II. Verlustvortrag	-5.800.694,58	-3.741
III. Jahresfehlbetrag	-2.869.461,11	-2.060
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>8.170.155,69</u>	<u>5.301</u>
	0,00	0
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	419.400,00	276
2. Sonstige Rückstellungen	<u>298.100,00</u>	<u>590</u>
	717.500,00	866
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45,55	0
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.890.569,00	11.939
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.195.807,36	1.875
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	207
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	69.605.810,13	72.536
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.613.508,58</u>	<u>9.002</u>
	98.305.740,62	95.559
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>56.850,69</u>	<u>57</u>
	<u><u>99.080.091,31</u></u>	<u><u>96.482</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	13.596.844,34	6.696
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-518.957,28	8.355
3. Sonstige betriebliche Erträge	78.748,89	49
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	149.096,34	125
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>12.486.179,20</u>	<u>13.580</u>
	12.635.275,54	13.705
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	361.765,58	320
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	202.723,44	204
- davon aus Altersversorgung		
36.354,06 EUR (Vorjahr 36 TEUR)		
	<u>564.489,02</u>	<u>524</u>
6. Abschreibungen	6.085,41	10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.877.622,41	1.933
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	798.700,68	749
- davon an verbundene Unternehmen		
798.700,68 EUR (Vorjahr 749 TEUR)		
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-2.725.537,11</u>	<u>-1.821</u>
10. Sonstige Steuern	<u>143.924,00</u>	<u>239</u>
11. Jahresfehlbetrag	<u><u>-2.869.461,11</u></u>	<u><u>-2.060</u></u>

ANHANG KONVOY GMBH

ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2022

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 mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die Rechtsfolgen der Merkmale treten gemäß § 267 Abs. 4 HGB noch nicht ein, da diese erstmalig überschritten wurden. 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 8.170 TEUR (Vj.: 5.301 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 2022 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 2022 resultieren hieraus die folgenden Umsatzerlöse:

	<u>Quartier YORK</u>	<u>Quartier OXFORD</u>	<u>Summe</u>
	€	€	€
Verkaufserlöse			
Einnahmen 2022	16.400.000	3.373.260	19.773.260
Baufortschritt	51,90%	64,00%	
abgegrenzte Erträge aus			
Einnahmen 2022	8.503.400	2.306.022	10.809.422
abgegrenzte Erträge aus			
Einnahmen der Vorjahre	466.339	36.701	503.040
realisierte Umsatzerlöse	<u>8.969.739</u>	<u>2.342.723</u>	<u>11.312.462</u>
Kostenerstattungen			
Einnahmen 2022	1.105.800	-	1.105.800
Baufortschritt	51,90%	64,00%	
abgegrenzte Erträge aus			
Einnahmen 2022	573.357	-	573.357
abgegrenzte Erträge aus			
Einnahmen der Vorjahre	955.394	86.035	1.041.429
realisierte Umsatzerlöse	<u>1.528.751</u>	<u>86.035</u>	<u>1.614.786</u>
Summe	10.498.490	2.428.758	12.927.248

Diesen Umsatzerlösen stehen Bestandsminderungen von 14.097.747 EUR (Vj.: 6.190.312 TEUR) entgegen.

Des Weiteren weist die Gesellschaft entsprechend § 42 Abs. 3 GmbHG Verbindlichkeiten gegenüber ihrer Gesellschafterin als separate Bilanzposition 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.

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 (Seite 9 bis 10) beigelegt ist. Die Gesellschaft hat sich im Jahre 2018 an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (Düsseldorf) beteiligt. Ihr Anteil am Stammkapital beträgt mittlerweile 0,33 %. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der NRW.URBAN KE GmbH endet mit einem Eigenkapital von 307 TEUR (Vj.: 101 TEUR) und einem Jahresüberschuss von 7 TEUR (Vorjahr: Überschuss 13 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Investitionen in das Sachanlagevermögen von 538 TEUR (Vj.: 10 TEUR) getätigt; der Betrag verteilt sich mit 408 TEUR auf Anlagen im Bau und mit 113 TEUR 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 2022 wie folgt entwickelt:

	<u>Quartier YORK</u>	<u>Quartier OXFORD</u>	<u>Summe</u>
	€	€	€
Vortrag aus 2021	48.022.505,17	42.806.776,98	90.829.282,15
Bestandsveränderungen 2022			
<u>Bestandserhöhungen</u>			
Grunderwerb	-	-	-
Management, Beratung	159.752,30	160.931,88	320.684,18
Folgekosten Qualitäten	25.550,15	560,14	26.110,29
Herrichtung	1.673.727,53	3.840.482,61	5.514.210,14
Erschließung	5.142.998,23	690.115,20	5.833.113,43
Grünzüge	59.784,14	-	59.784,14
Vermessung	1.127,00	8.809,05	9.936,05
Aktivierete Finanzierungskosten	478.172,65	308.295,55	786.468,20
Gebäudeaufwertung	19.118,92	11.555,86	30.674,78
Substanzerhalt	222.577,45	184.624,13	407.201,58
Aktivierete Gemeinkosten	271.852,12	201.871,11	473.723,23
	<u>8.054.660,49</u>	<u>5.407.245,53</u>	<u>13.461.906,02</u>
<u>Bestandsverminderungen</u>			
abgegrenzte Bestandsverminderungen	10.821.915,00	3.275.832,00	14.097.747,00
Verlustfreie Bewertung	-	116.883,70	116.883,70
	<u>10.821.915,00</u>	<u>3.158.948,30</u>	<u>13.980.863,30</u>
Saldo 2022	- 2.767.254,51	2.248.297,23	- 518.957,28
31.12.2022	<u>45.255.250,66</u>	<u>45.055.074,21</u>	<u>90.310.324,87</u>

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.: 5 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 (237 TEUR, Vj.: 531 TEUR), Personalarückstellungen (42 TEUR, Vj.: 34 TEUR) sowie für Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (21 TEUR, Vj.: 25 TEUR) zusammen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich unmittelbar aus dem Verbindlichkeitspiegel, der dem Anhang als Anlage (Seite 11) beigefügt 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 69.605.810,13 EUR (Vj.: 72.536 TEUR) betreffen drei im Jahre 2018 und jeweils ein im Jahr 2020, im Jahr 2021 und im Jahr 2022 von der

Gesellschafterin Stadt Münster aufgenommene Darlehen in Höhe von 64.700 TEUR (Vj.: 65.500 TEUR), Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von 4.877 TEUR (Vj.: 6.690 TEUR) sowie saldierte Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 28.422,34 EUR (Vj.: 346 TEUR). Die Gesellschafterdarlehen mit einem Gesamtvolumen von (ursprünglich) 85.000 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. 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 2022 wie auch im Vorjahr erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2022			2021	
	Quartier YORK	Quartier OXFORD	übergeordnet	Summe	Summe
	€	€	€	€	€
Abgegrenzte Verkaufserlöse	8.969.739,00	2.342.723,00	-	11.312.462,00	2.692.887,00
sonstige Verkaufserlöse	26.000,00	18.000,00	-	44.000,00	-
Abgegrenzte Kostenerstattungen	1.528.751,00	86.035,00	-	1.614.786,00	3.264.787,00
Erlöse aus Vermietung von Bestandsgebäuden	561.617,79	63.978,55	-	625.596,34	723.420,54
Weiterberechnung von Dienstleistungen	-	-	-	-	111.385,52
Summe	11.086.107,79	2.510.736,55	-	13.596.844,34	6.792.480,06

Die Bestandserhöhungen und -verminderungen an unfertigen Erzeugnissen betreffen aktivierte Herstellungskosten in Bezug auf die Vorratsgrundstücke von 13.462 TEUR (Vj.: 14.546 TEUR) sowie Bestandsminderungen von 13.981 TEUR (Vj.: 6.190 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 sowie Versicherungsentschädigungen.

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:

	2022	2021	Veränderung
	€	€	€
Prüfungs- und Beratungskosten	170.140,21	305.283,97	- 135.143,76
Grundbesitzabgaben	188.146,96	498.510,45	- 310.363,49
Dienstleistungen von verbundenen Unternehmen	176.608,03	174.815,82	1.792,21
Vertriebskosten	567.669,97	521.714,62	45.955,35
Forderungsverluste	-	180.392,42	- 180.392,42
Werbung und Anzeigen	419.714,67	90.665,10	329.049,57
Diverse	128.405,14	162.667,59	- 34.262,45
	1.650.684,98	1.934.049,97	- 283.364,99

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres betreffen mit 786 TEUR Zinszahlungen (Vj.: 741 TEUR) und periodengerecht abgegrenzte Zinsen (-4 TEUR, Vj.: -3 TEUR) auf die Darlehen von der Gesellschafterin Stadt Münster sowie mit 12 TEUR (Vj.: 8 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 und die Kfz-Steuer 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Gesamt
TEUR	944	1.228	1.084	949	871	193	136	5.405

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

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Gesamt
TEUR	61	61	60	58	58	58	58	414

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 2022 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 2022 gehörten dem Aufsichtsrat an:

	bis 17.05.2022	ab 18.05.2022
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
	Christoph Kattentidt Diplom Sozialarbeiter	Christoph Kattentidt Diplom Sozialarbeiter
	Hedwig Liekefedt Lehrerin	Hedwig Liekefedt Lehrerin
	Jörg Berens Referent Öffentlichkeitsarbeit	Heinrich Götting Kaufmann
	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 2022 7 Angestellte (Vj.: 7).

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 2022 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 14 TEUR (Vj.: 13 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 2022 in Höhe von 2.869.461,11 EUR zusammen mit dem Verlustvortrag per 31. Dezember 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

6.8 Nachtragsbericht

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

Münster, den 15. Mai 2023

Stephan Aumann

Geschäftsführer

Anlagennachweis für das Geschäftsjahr 2022

		<u>ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGSWERTE</u>			
		<u>Anfangsstand</u>	<u>Zugang</u>	<u>Abgang</u>	<u>Endstand</u>
Bilanzposten:		EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		29.170,31	109.678,41	0,00	138.848,72
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		<u>0,00</u>	<u>428.528,35</u>	<u>0,00</u>	<u>428.528,35</u>
		<u>29.170,31</u>	<u>538.206,76</u>	<u>0,00</u>	<u>567.377,07</u>
II. Finanzanlagen					
Beteiligungen		<u>1.224,32</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.224,32</u>
		<u>30.394,63</u>	<u>538.206,76</u>	<u>0,00</u>	<u>568.601,39</u>
		<u>30.394,63</u>	<u>538.206,76</u>	<u>0,00</u>	<u>568.601,39</u>

ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN

<u>Anfangsstand</u>	<u>Umbuchungen</u>	<u>Entnahme für Abgänge</u>	<u>Endstand</u>	<u>Restbuchwerte 31.12.2022</u>	<u>Restbuchwerte 31.12.2021</u>
EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10	EUR 11
11.281,31	6.085,41	0,00	17.366,72	121.482,00	17.889,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>428.528,35</u>	<u>0,00</u>
<u>11.281,31</u>	<u>6.085,41</u>	<u>0,00</u>	<u>17.366,72</u>	<u>550.010,35</u>	<u>17.889,00</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>11.281,31</u>	<u>6.085,41</u>	<u>0,00</u>	<u>17.366,72</u>	<u>551.234,67</u>	<u>19.113,32</u>
<u>11.281,31</u>	<u>6.085,41</u>	<u>0,00</u>	<u>17.366,72</u>	<u>551.234,67</u>	<u>19.113,32</u>

KonvOY GmbH
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

	Total	davon mit einer Restlaufzeit		
	31.12.2022	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45,55	45,55	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>50,41</i>	<i>50,41</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.890.569,00	6.527.775,20	13.362.793,80	378.927,42
<i>(Vorjahr)</i>	<i>11.938.757,00</i>	<i>2.556.596,38</i>	<i>9.382.160,62</i>	<i>618.781,43</i>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.195.807,36	1.195.807,36	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>1.875.264,12</i>	<i>1.875.264,12</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>206.880,62</i>	<i>206.880,62</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	69.605.810,13	10.705.818,13	58.899.992,00	10.699.984,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>72.535.716,58</i>	<i>22.835.722,58</i>	<i>49.699.994,00</i>	<i>11.499.986,00</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	7.613.508,58	7.613.508,58	-	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>9.002.136,34</i>	<i>1.002.136,34</i>	<i>8.000.000,00</i>	<i>-</i>
Gesamt	98.305.740,62	26.042.954,82	72.262.785,80	11.078.911,42
<i>(Vorjahr)</i>	<i>95.558.805,07</i>	<i>28.476.650,45</i>	<i>67.082.154,62</i>	<i>12.118.767,43</i>

Lagebericht KonvOY GmbH

Zum Jahresabschluss per 31.12.2022

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>7</u>
a)	Ertragslage	7
b)	Vermögenslage	7
c)	Finanzlage (Kapitalstruktur, Investitionen, Liquidität)	9
<u>4</u>	<u>CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG</u>	<u>11</u>
a)	ProgNosebericht	11
b)	Chancen	12
4.b.1	Markt	12
4.b.2	Corona-Pandemie	12
4.b.3	Qualitäten	12
4.b.4	Öffentlichkeit	13
4.b.5	Förderung	13
4.b.6	Verträge und Kosten	13
4.b.7	Liquidität	13
4.b.8	Fristen	13
4.b.9	Mieterlöse	13
c)	Risiken	14
4.c.1	Markt	14
4.c.2	Corona-Pandemie	14
4.c.3	Qualitäten	14
4.c.4	Öffentlichkeit	14
4.c.5	Förderung	15
4.c.6	Verträge und Kosten	15
4.c.7	Liquidität	15
4.c.8	Fristen	16
4.c.9	Vermietungen / Nutzungsüberlassungen	16

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 Einstellungen getätigt. Insgesamt sind zum Stichtag 31. Dezember 2022 7 Mitarbeiter:innen direkt bei KonvOY eingestellt:

- Kaufmännische Leitung: 01.07.2019, aufgrund Elternzeit und späterer Kündigung Ersatz durch Neueinstellung 01.07.2022
- 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

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 nach einer festen Pauschale 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. In der Gesellschafterversammlung am 03.12.2021 wurde das Stammkapital der Gesellschaft erhöht. Entsprechend des hiernach geänderten Gesellschaftsvertrages entspricht die Beteiligung der KonvOY GmbH am Stammkapital der Gesellschaft 0,33 %.

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 besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken trotz der im Vergleich zu den Vorjahren höheren Zinsentwicklungen sowie trotz der gestiegenen Bauproduktionskosten. Der hohe Nachfrageüberhang begründet auch den starken Anstieg der Erstbezugsmieten im Zeitraum von 10 Jahren um ca. 26 % (im Jahr 2021 wurde erstmals eine durchschnittliche Erstbezugsmiete von ca. 13,25 €/m² erreicht) und den weiterhin stetigen hohen Anstieg der Grundstückspreise (Steigerung der Verkaufspreise bei unbebauten Grundstücken von 2020 auf 2022 um 11 %, bei bebauten Grundstücken ebenfalls um 11 %). 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 2022; DZ-Hyp Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022; Gutachterausschuss der Stadt Münster Grundstücksmarktbericht 2022)

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 2023 entsprechend berücksichtigt.

Weiterhin mussten einzelne Erschwernisse des Bauablaufes auch im Jahr 2022 baufeldabhängig festgestellt werden. Intensive Regenereignisse sorgen aufgrund der Bodenverhältnisse schnell für länger vernässte und damit unpassierliche Baustellenbereiche. Auch die Kampfmittelerkundungen und Schadstoffsanierungen prägen weiterhin die Baureifmachungsgeschehnisse in den beiden Quartieren. Zugleich konnten nicht so viele Bodenmengen wiederverwertet werden, wie ursprünglich angenommen. Somit stieg der Anteil an Böden, die einer Verwertung zugeführt werden mussten. Gleichwohl konnte die Vorstufe der Erschließungsmaßnahmen sowohl im York-, als auch im Oxford Quartier ungefähr zur Hälfte des jeweiligen Gesamtumfanges zu Ende 2022 hergestellt werden und darüber hinaus im Nordbereich des York-Quartiers sogar bereits der Endstufenausbau der Erschließungsstraßen hergestellt werden. Insbesondere für das York-Quartier konnten die Baumaßnahmen der äußeren Erschließung (hier Anbau an den Albersloher Weg) abgeschlossen werden; im Oxford-Quartier wird dies aufgrund Umplanungen des Planungsträgers Stadt Münster erst Mitte des Jahres 2023 begonnen.

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 Grundstücksvergabeerfahren für verschiedene Baufelder durchgeführt.

Im Jahr 2022 wurden Umsatzerlöse durch entsprechend dem Baufortschritt abgegrenzte Einnahmen aus Grundstücksverkäufen (11.312 TEUR, Vj.: 2.693 TEUR) und Kostenerstattungen (1.615 TEUR, Vj.: 3.265 TEUR) sowie Mieterträge in Höhe von 626 TEUR (Vj.: 723 TEUR) erzielt. Aus Investitionszuschüssen und der Auflösung von Rückstellungen resultieren sonstige betriebliche Erträge von 79 TEUR (Vj.: 64 TEUR).

Aus der Aktivierung von Bauvorbereitungskosten (12.202 TEUR, Vj.: 13.316 TEUR), Fremdkapitalzinsen (786 TEUR, Vj.: 741 TEUR) und angemessenen Teile der Gemeinkosten (474 TEUR; Vj.: 488 TEUR) resultieren Erhöhungen am Bestand unfertiger Erzeugnisse von 13.462 TEUR (Vj.: 14.546 TEUR). Analog der Abgrenzung vereinnahmter Erlöse anhand des Baufortschritts sowie aus der verlustfreien Bewertung der Grundstücke wurden korrespondierende Bestandsminderungen von 13.981 TEUR (Vj.: 6.190 TEUR) abgegrenzt. Per Saldo werden so Bestandsminderungen von 519 TEUR (Vj.: 8.355 TEUR) ausgewiesen.

Diesen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Form von Energiekosten für vermietete Gebäude auf den Vorratsgrundstücken (149 TEUR, Vj.: 125 TEUR), Aufwendungen für bezogene Leistungen im Zuge der Baureifmachung der Vorratsgrundstücke (12.716 TEUR; Vj.: 13.580 TEUR), Personalaufwendungen (564 TEUR; Vj.: 523 TEUR), Abschreibungen auf Sachanlagen (6 TEUR, Vj.: 10 TEUR) und sonstige betriebliche Aufwendungen (1.878 TEUR; Vj.: 1.934 TEUR) gegenüber, so dass per Saldo ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von -1.927 TEUR (Vj.: -1.071 TEUR) erwirtschaftet wurde.

Nach Verrechnung des Zinsaufwandes (799 TEUR; Vj.: 749 TEUR) ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von -2.726 TEUR (Vj.: -1.820 TEUR).

Nach Abzug sonstiger Steuern (i. W. Grundsteuer) von 144 TEUR (Vj.: 239 TEUR) ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 2.869 TEUR (Vj.: -2.060 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 2022 wurden Fremdkapitalzinsen von 786 TEUR sowie Gemeinkosten von 474 TEUR aktiviert.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie den sonstigen Vermögensgegenständen werden noch abzurechnende Erstattungsansprüche gegen die Bezirksregierung Arnsberg von 39 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, im April 2021 ein Darlehen über 5.000 TEUR sowie im Juli 2022 ein Darlehen i.H.v. 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 7.162 TEUR Verbindlichkeiten ausgewiesen, nachdem Anfang Januar 2022 ein Teilbetrag i.H.v. 1.838 TEUR entrichtet wurde.

Per 31.12.2022 werden Steuerrückstellungen für noch nicht veranlagte Grundsteuern von 419 TEUR (Vj.: 276 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen von 298 TEUR (Vj.: 589 TEUR) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen Beträge für noch nicht abgerechnete Dienstleistungen Dritter (236 TEUR) sowie Personalrückstellungen (42 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 bis 2022 Anzahlungen von insgesamt 16.634 TEUR erhalten. Entsprechend dem Baufortschritt der einzelnen Quartiere wurden hiervon im Geschäftsjahr 2020 4.183 TEUR, im Geschäftsjahr 2021 3.265 TEUR und im Geschäftsjahr 2022 weitere 1.614 TEUR als realisierte Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr eingegangene Zahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken (19.773 TEUR, Vj.: 5.800 TEUR) wurden – ebenfalls analog dem Baufortschritt – mit 11.838 TEUR (Vj.: 2.692 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 Stammkapital 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 2022 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 8.170 TEUR; am Bilanzstichtag des Vorjahres betrug der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag 5.301 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 500 TEUR 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 85 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 5 Mio. EUR sichergestellt. Des Weiteren ist die KonVOY GmbH Teil des Cash-Pooling-Verbundes der Stadt Münster. Über den Cash Pool besteht für die KonVOY die Möglichkeit, auf zusätzliche Mittel von bis zu 7,5 Mio. EUR, ab dem 01.01.2023 bis zu 10 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 2022 weist per Saldo eine Erhöhung des Finanzmittelfonds um 1.813 TEUR (Vj.: Verringerung um 5.700 TEUR) aus:

	2022		2021		Delta	
	T€		T€		T€	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-	2.869	-	2.060	-	809
Abschreibungen		6		10		4
Operativer Cash-Flow	-	2.863	-	2.050	-	813
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		802		7.813		8.615
Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	-	524		471	-	995
Veränderung der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-	149		306	-	455
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		5.885		4.196		1.689
Cash-Flow aus Asset-Management		6.014	-	2.840		8.854
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		3.151	-	4.890		8.041
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-	538	-	10	-	528
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-	538	-	10	-	528
Kreditaufnahmen		5.000		5.000		-
Kredittilgungen	-	5.800	-	5.800		-
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (Vorjahr: Zufluss)	-	800	-	800		-
Veränderung des Finanzmittelfonds		1.813	-	5.700		7.513
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresbeginn:	-	6.690	-	990		
Veränderung im Geschäftsjahr:		1.813		5.700		
Finanzmittelfonds am Geschäftsjahresende:	-	4.877	-	6.690		

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 BfMA, den infrastrukturellen Anforderungen, den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags sowie den Verfahren zur Grundstücksvergabe.

4 CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

A) PROGNOSEBERICHT

Der Jahresfehlbetrag von 2.869 TEUR für das Jahr 2022 weicht von der Prognose in der Wirtschaftsplanung ab. Der Plan von Anfang 2022 wies einen Jahresüberschuss von 1.055 TEUR aus. In der Fortschreibung des Wirtschaftsplans von Anfang 2023 wurde bereits ein Jahresfehlbetrag von 2.915 TEUR erwartet. Insbesondere die geplanten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken wurden aufgrund von Verzögerungen bei der Vertragsabwicklung um 15.208 TEUR unterschritten. Auch bei den Bestandsveränderungen wurden 9.109 TEUR weniger erzielt. Diese Beträge konnten im Aufwandsbereich nicht vollumfänglich ausgeglichen werden, so dass es zu einer Abweichung im Jahresergebnis von - 3.924 TEUR kommt.

Auch im Jahr 2023 wird von unverändert hoher Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und den Einzelhandel ausgegangen. Dies wird durch die qualitativ und quantitativ ausreichende Teilnahme von Investoren bei den bereits durchgeführten Grundstücksvergaben bestätigt. Um die Vermarktung und Baureifmachung noch zügiger voran zu bringen, 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 2023 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 unbebautes Grundstück erwerben, welches im direkten räumlichen Zusammenhang mit städtischen Grundstücken zu eigenen Zwecken entwickelt werden soll. Ferner werden zwei Konzeptvergaben zweier Grundstücke im östlichen Areal zu einem Kaufvertrag geführt werden können.

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. In 2023 wird ein Baufeld von einer institutionellen Käuferin zurück erworben, nachdem deren Projektrealisierung aufgegeben wurde, um dies einer renditeträchtigen Veräußerung zuführen zu können.

Für ein kleineres Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit inkludiertem Wohneinheiten wird in 2023 eine Veräußerung an ein Unternehmen des Stadtkonzerns in die Realisierung gebracht werden können; eine entsprechende Erlöserwartung ist im Wirtschaftsplan 2023 berücksichtigt. Zudem wird ein Grundstück mit einem Bestandsgebäude veräußert werden. Zwei weitere für die Entwicklung des York-Quartiers wichtige Vergabeverfahren werden erst in 2024 zu Umsatzerlösen führen: ein Grundstück für Einzelhandelsnutzungen als Teil des Stadtteilzentrums Gremmendorf sowie ein Grundstück mit denkmalgeschütztem Bestandsgebäude.

Insgesamt werden im Jahr 2023 Erlöse von bis zu 35.830 TEUR erwartet, davon 31.737 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken.

Laut Planung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Überschuss von 5.182 TEUR. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse für die Geschäftsjahre 2023 bis 2026 wird mit der Wiederauffüllung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2024 gerechnet.

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 regional stabilen wirtschaftlichen Lage und der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum in Münster besteht die Chance, ein 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

Trotz des gestiegenen Zinsniveaus bleibt die Nachfrage nach Immobilien am Markt auf einem hohen Niveau. 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. Bezogen auf die Endkäufer der Wohneinheiten verändern sich die Nachfragepotenziale einzelner Käufergruppen unterschiedlich; durch Änderung bei der Planung und Projektierung der einzelnen Bauprojekte und entsprechende Spielräume bei der Auslobung der Grundstücke kann die Gesellschaft hierauf aber reagieren.

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

Trotz sich verändernder Bedingungen im Immobilienmarkt (gestiegen Baukosten, höherer Energiepreise, höheres Zinsniveau) ist eine Stabilisierung des Marktes in der Stadt Münster weiterhin zu erwarten. Für die Wirtschaftlichkeit des Projekts besteht gleichwohl das Risiko, durch nicht zu beeinflussende Veränderung äußerer Rahmenbedingungen in eine noch ungünstigere Marktphase einzutreten. Zudem können komplexere Vergabe- und Prozesssteuerungsverfahren der Grundstücksverkäufe 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. Zum Stand heute sind keine weiteren Verzögerungen oder höhere Planungsaufwendungen zu befürchten. Weitere Einschränkungen sind jedoch auch künftig möglich.

4.C.3 UKRAINE-KRIEG

Auch der kriegerische Konflikt im Osten Europas führte zu erheblichen Auswirkungen auf das Baugeschehen in den beiden Quartieren. Aufgrund der sofortigen spürbaren Verteuerung der Kraftstoffpreise und der unmittelbaren Unterbrechung von Materiallieferungen hatten und 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 nicht gänzlich vorhersehbarer Kostenfaktor wie die Entsorgung der nicht verwendbaren Massen. Ein im Jahr 2020 begonnenes umweltrechtliches Verfahren gegen ein mit der Entsorgung beauftragtes Unternehmen ist mittlerweile von der Strafverfolgungsbehörde eingestellt worden. Dies belegt aber die wirtschaftlichen Risiken des Kostenfaktors Bodenverwertung.

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 (5.000 TEUR zum Berichtszeitpunkt) und die Partizipationsoption am Cash Pool der Stadt in Höhe von 10.000 TEUR ist eine zusätzliche Liquidität von insgesamt 15.000 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 innehat, 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 15.05.2023

.....
Stephan Aumann
Geschäftsführer