

KonvOY GmbH, Münster
Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.840,00	186.598,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.031.724,73
	<u>161.840,00</u>	<u>1.218.322,73</u>
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.224,32	1.224,32
	<u>163.064,32</u>	<u>1.219.547,05</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	12.904.946,81	0,00
2. Grundstücksbestand	98.006.092,61	92.860.596,81
3. Fertige Erzeugnisse und Waren	2.743.122,70	0,00
	<u>113.654.162,12</u>	<u>92.860.596,81</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	225.000,00	226.862,35
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	6.680,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände	71.107,73	63.055,11
	<u>296.107,73</u>	<u>296.598,05</u>
	<u>113.950.269,85</u>	<u>93.157.194,86</u>
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>5.561.465,01</u>	<u>10.041.495,41</u>
	<u>119.674.799,18</u>	<u>104.418.237,32</u>

PASSIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
II. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.541.495,41	-8.670.155,69
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.480.030,40	-1.871.339,72
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>5.561.465,01</u>	<u>10.041.495,41</u>
	0,00	0,00
B. Sonderposten für Zuwendungen	<u>737.072,83</u>	<u>859.918,30</u>
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	489.600,95	563.200,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>12.845.569,11</u>	<u>369.100,00</u>
	<u>13.335.170,06</u>	<u>932.300,00</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46,77	45,20
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.968.544,59	23.018.364,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.191.627,99	955.770,61
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.850,83	32.768,71
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	81.743.768,70	71.305.683,13
6. sonstige Verbindlichkeiten	8.649.402,90	7.256.536,68
- davon aus Steuern: € 1.487.074,62 (i.Vj.: € 297,35)		
	<u>105.597.241,78</u>	<u>102.569.168,33</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5.314,51</u>	<u>56.850,69</u>
	<u>119.674.799,18</u>	<u>104.418.237,32</u>

KonvOY GmbH, Münster

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	2.053.217,20	8.677.279,49
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>20.793.565,31</u>	<u>2.550.271,94</u>
3. Gesamtleistung	22.846.782,51	11.227.551,43
4. Sonstige betriebliche Erträge	406.467,15	317.689,83
5. Materialaufwand	<u>-5.769.531,83</u>	<u>-10.193.903,76</u>
6. Rohergebnis	17.483.717,83	1.351.337,50
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-430.099,25	-410.617,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-218.695,65</u>	<u>-209.959,41</u>
	-648.794,90	-620.576,87
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-37.949,55	-28.498,93
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-6.680,59</u>	<u>0,00</u>
	-44.630,14	-28.498,93
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	-884.914,05	-266.862,80
b) Betriebsaufwand	-24.658,25	-21.892,90
c) Fahrzeugkosten	-3.988,80	-4.051,35
d) Übrige Aufwendungen	-7.364.106,54	-375.073,24
e) Werbe- und Reisekosten	-424.735,63	-629.128,15
f) Reparatur und Instandhaltung	<u>-205,55</u>	<u>0,00</u>
	<u>-8.702.608,82</u>	<u>-1.297.008,44</u>
10. Betriebsergebnis	8.087.683,97	-594.746,74
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-2.986.948,21</u>	<u>-1.132.668,98</u>
12. Finanzergebnis	-2.986.948,21	-1.132.668,98
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag / erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-489.600,95</u>	<u>0,00</u>
14. Ergebnis nach Steuern	4.611.134,81	-1.727.415,72
15. Sonstige Steuern	<u>-131.104,41</u>	<u>-143.924,00</u>
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.480.030,40	-1.871.339,72
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-10.541.495,41</u>	<u>-8.670.155,69</u>
18. Bilanzverlust	<u><u>-6.061.465,01</u></u>	<u><u>-10.541.495,41</u></u>



MÜNSTER
YORKQUARTIER

Oxford
QUARTIER MÜNSTER

Inhalt

1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	2
2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	2
3	Erläuterungen zur Bilanz.....	6
4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
5	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	7
6	Sonstige Angaben	8
6.1	Zusammensetzung der Organe	8
6.2	Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates	9
6.3	Arbeitnehmer.....	9
6.4	Altersversorgung.....	9
6.5	Honorar des Abschlussprüfers.....	9
6.6	Konzernzugehörigkeit	10
6.7	Vorschlag zur Ergebnisverwendung	10

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.

Sofern erforderlich, wurden die Postenbezeichnungen dem Geschäftszweck der Gesellschaft angepasst.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte trotz des ausgewiesenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages von 5.561 TEUR (Vj.: 10.041 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 2024 nur bedingt unverändert fortgesetzt.

Umsatzrealisation:

Die Tätigkeit der KonVOY GmbH umfasst insbesondere die Baureifmachung, Erschließung und Verkauf von eigenen Grundstücken sowie die Baureifmachung und Erschließung von fremden Grundstücken (insbesondere Wohn + Stadtbau GmbH).

Beginnend ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden vereinnahmte Verkaufserlöse (eigene Grundstücke) und Kostenerstattungen (fremde Grundstücke) als erhaltene Anzahlungen bilanziert und entsprechend dem Baufortschritt sukzessive als Umsatzerlöse realisiert. Dies erfolgte ähnlich der nach internationalen Rechnungslegungsstandards üblichen Percentage of Completion-Methode. Der Baufortschritt wurde dabei als Quote aus den bis zum Bilanzstichtag aufgewendeten und gemäß Wirtschaftsplan insgesamt erwarteten Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde von der bisher durchgeführten Umsatzrealisation, welche nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches nicht vorgesehen ist, auf eine Bilanzierung nach dem handelsrechtlichen Realisationsprinzip umgestellt. Die Verkaufserlöse werden nunmehr mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums realisiert. Die Umsatzrealisation für die Erlöse aus Kostenerstattungen erfolgt entsprechend des Vertrages erst nach Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen („Completed-Contract“-Methode). Im Zuge dieser Umstellung wurde zudem berücksichtigt, dass die erhaltenen Anzahlungen aus Kostenerstattungen bisher einschließlich Umsatzsteuer bilanziert wurden. Da der zugrundeliegende Umsatz steuerpflichtig ist, erfolgt die Bilanzierung der Anzahlungen nunmehr zutreffend ohne Umsatzsteuer.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bilanzierungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bilanzierungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Verkaufserlöse: Erhöhung der bereits realisierten Umsatzerlöse und Verminderung der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 15.146 TEUR
- Kostenerstattungen: Verminderung der bereits realisierten Umsatzerlöse und Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 6.097 TEUR

In Summe ergab sich somit ein außerordentlicher Ertrag aufgrund der Systemumstellung in Höhe von 9.049 TEUR, welcher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

Bewertung des Grundstücksbestandes und der unfertigen Leistungen:

Der mit den Verkaufserlösen zusammenhängende bilanzielle Abgang im Grundstücksbestand wurde ebenfalls ab dem Geschäftsjahr 2020 entsprechend des Baufortschritts als Bestandsminderung in der Position „Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde die Methodik zur Umsatzrealisierung wie vorgenannt geändert. Daraus folgt der vollständige Abgang im Grundstücksbestand nunmehr mit den durchschnittlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Bilanzstichtag.

Abweichend von den Vorjahren erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 die Bewertung der unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) und des Grundstücksbestandes (Erschließung eigener Grundstücke) unter Einbezug angemessener Teile der Verwaltungsgemeinkosten. Bislang wurden lediglich Personalkosten und Versicherungsbeiträge berücksichtigt. Ebenfalls abweichend zu den Vorjahren erfolgt die vollständige Aktivierung der Fremdkapitalzinsen. Bisher wurde ausschließlich der Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen aktiviert. Im Zuge dieser Umstellung wurde zudem berücksichtigt, dass die unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) bisher einschließlich Vorsteuer bilanziert wurden. Da der korrespondierende Ausgangsumsatz steuerpflichtig ist, ist die Vorsteuer aus den Herstellungskosten abziehbar. Daher erfolgt die Bilanzierung der unfertigen Leistungen nunmehr zutreffend ohne Vorsteuer.

Der Ausweis der unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 getrennt vom Grundstücksbestand (Erschließung eigener Grundstücke) in der Position ‚unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen‘ im Umlaufvermögen.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bewertungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bewertungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Erhöhung des Grundstücksbestands und des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 10.947 TEUR

Die Bestandserhöhung des Grundstücksbestands und des Bestands an unfertigen Leistungen wird entsprechend in der Position ‚Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen‘ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, da Bilanz- und GuV-Position betragsmäßig übereinstimmen müssen.

Rückstellung für ausstehende Erschließungsverpflichtungen:

Die KonVOY GmbH hat gegenüber den Grundstückskäufern die Verpflichtung die Grundstücke vollständig zu erschließen. Die mit dieser Verpflichtung verbundenen Aufwendungen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 bilanziell als Rückstellung für ausstehende Erschließungskosten in Höhe der noch anfallenden Herstellungskosten berücksichtigt.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bewertungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bewertungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Erfassung einer Rückstellung für die noch ausstehenden Erschließungskosten in Höhe von 12.394 TEUR

Es ergibt sich somit ein außerordentlicher Aufwand aufgrund der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode in Höhe von 12.394 TEUR, welcher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

Zum Verkauf bestimmte Gebäude

Im Eigentum der Gesellschaft befinden sich zwei Gebäude, die mit dem Zweck der Weiterveräußerung erworben bzw. hergestellt wurden. Sie dienen somit nicht langfristig dem Geschäftsbetrieb. Das Gebäude „Torhaus“ wurden in den Vorjahren unter den Anlagen im Bau ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die vollständige Umgliederung in Höhe von 2.422 TEUR in die Position ‚fertige Erzeugnisse und Waren‘ im Umlaufvermögen. Der Wert der im Vorjahr ausgewiesenen Anlagen im Bau wurde entsprechend in 2024 als Abgang im Anlagenspiegel dargestellt.

Die Herstellungskosten des Gebäude „Infopoint“ wurden bislang als Aufwand berücksichtigt. Abweichend dazu erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 die Aktivierung der Herstellungskosten des Gebäudes in Höhe von 321 TEUR in der Position ‚fertige Erzeugnisse und Waren‘ im Umlaufvermögen.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bilanzierungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bilanzierungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen in Höhe von 321 TEUR

Die Bestandserhöhung der fertigen Erzeugnisse wird entsprechend in der Position ‚Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen‘ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, da Bilanz- und GuV-Position betragsmäßig übereinstimmen müssen.

Insgesamt ergaben sich durch die Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden außerordentliche Ergebnisanpassungen im Bereich der Bestandsveränderungen (11.268 TEUR) sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (- 3.345 TEUR).

Fortgeführte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft weist entsprechend § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen und Verbindlichkeiten 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. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens, deren Anschaffungskosten 800,00 € nicht übersteigen (Geringwertige Wirtschaftsgüter), werden aus Vereinfachungsgründen im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die durch die Gesellschaft erworbenen und zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB 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. Von dem Wahlrecht der Einbeziehung der Fremdkapitalzinsen wird gem. § 255 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

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

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nominalwert bilanziert.

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 abgezinst. Als Abzinsungsfaktor wurde der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 1,59 % angesetzt.

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 als Anlage beigefügten Anlagenspiegel.

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

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Der Betrag der sonstigen Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Ausstehende Erschließungskosten	12.394	0
Rückstellung ausstehende Rechnungen	277	291
Rückstellung für Personal (Urlaub, Überstunden)	24	48
Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	41	0
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	111	31
	<hr/> 12.847	<hr/> 369
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich unmittelbar aus dem als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Unter den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen werden vereinnahmte Zahlungseingänge aus Kostenerstattungen ausgewiesen, die von einem verbundenen Unternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Münster) geleistet wurden und aufgrund der noch nicht erfolgten Leistungserbringung als noch nicht realisiert anzusehen sind.

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

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Darlehensverbindlichkeiten	63.900	63.900
Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling	14.525	7.111
Zinsverbindlichkeiten	1.525	191
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.794	104
	<hr/> 81.743	<hr/> 71.306
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Sie sind sachlich in Höhe von 79.950 TEUR den sonstigen Verbindlichkeiten sowie in Höhe von 1.794 TEUR den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zuzurechnen.

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Geschäftsjahr 2024 erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

- Grundstücksverkauf Oxford Kaserne: 1.323 TEUR
- Laufende Mieterträge (inkl. BK-VZ): 730 TEUR

Der GuV-Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthält im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Sonderposten in Höhe von 123 TEUR (Vj.: 183 TEUR) sowie die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für die noch ausstehenden Leistungsverpflichtungen in Höhe von 272 TEUR (Vj. 1 TEUR)

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen die Raumkosten für die Bewirtschaftung der Mietflächen ausgewiesen (885 TEUR, Vj.: 267 TEUR) sowie die notwendigen Anpassungsbuchungen aufgrund der Bilanzierungsänderung, welche im Berichtsjahr zu sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 6.902 TEUR führten.

Fremdwährungsgewinne und -verluste sind wie im Vorjahr nicht entstanden.

5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zu Gunsten verbundener Unternehmen bestehen nachfolgende Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB (Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen) in Form von gesamtschuldnerischen Haftungen sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen.

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 den 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.

Sonstige, nicht unmittelbar aus der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung abzuleitende wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Miet- und Leasingverträgen in folgender Höhe:

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt
TEUR	60	59	59	59	58	56	56	407

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 2024 bestellt:

- Stephan Aumann, Münster.

Die KonVOY GmbH hat einen Aufsichtsrat, bestehend aus 12 von der Gesellschafterin entsandten Mitgliedern.

Im Geschäftsjahr 2024 gehörten dem Aufsichtsrat an:

Vorsitzender	Andreas Nicklas Rechtsanwalt
1. stellv. Vorsitzende(-r)	Stephan Brinktrine Abteilungsleiter Finanzbuchhaltung
2. stellv. Vorsitzende(-r)	Otto Reiners Referatsleiter
Mitglieder	Dr. Martin Lücke Tierarzt
	Peter Bensmann Kaufmann / Unternehmensberater
	Dr. Markus Johow Bauingenieur
	Dr. Annika Bürger Bioinformatikerin
	Christine Schulz Geschäftsführerin
	Hedwig Liekefedt Lehrerin
	Heinrich Götting Kaufmann
	Ortrud Philipp (bis 12.06.2024, anschließend bis 16.12.2024 unbesetzt) Geschäftsführerin
	Katharina Geuking (ab 17.12.2024) Rechtliche Betreuerin
	Christine Zeller Stadtkämmerin

6.2 Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates

Der von der Stadt Münster abgestellte Geschäftsführer erhielt im Geschäftsjahr für seine Tätigkeit keine Vergütung durch die Gesellschaft.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Berichtsjahr folgende Beträge ausgezahlt:

• Andreas Nicklas	3.120,00 €
• Stephan Brinktrine	520,00 €
• Otto Reiners	520,00 €
• Dr. Martin Lücke	520,00 €
• Peter Bensmann	520,00 €
• Dr. Markus Johow	260,00 €
• Dr. Anika Bürger	390,00 €
• Christine Schulz	260,00 €
• Hedwig Liekefedt	390,00 €
• Heinrich Götting	520,00 €
• Ortrud Philipp	0,00 €
• Katharina Geuking	130,00 €

6.3 Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 sieben 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 2024 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 einschließlich des Aufwands aufgrund der Bildung von Rückstellungen für die Abschlussprüfung beläuft sich auf 60 TEUR (Vj.: 19 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 die Stadt Münster, Münster. Der Konzernabschluss der Stadt Münster kann online unter folgendem Link abgerufen werden: <https://www.stadt-muenster.de/finanzen/muensters-haushalt/jahresabschluss>

6.7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 4.480.030,40 EUR zusammen mit dem Verlustvortrag per 31. Dezember 2023 auf neue Rechnung vorzutragen.

Münster, den 22. Mai 2025

gez. Stephan Aumann

Geschäftsführer

KonvOY GmbH, Münster
Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2024 €	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
I. Sachanlagen										
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.463,65	13.191,55	0,00	245.655,20	45.865,65	37.949,55	0,00	83.815,20	161.840,00	186.598,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.031.724,73</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.031.724,73</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.031.724,73</u>
	<u>1.264.188,38</u>	<u>13.191,55</u>	<u>-1.031.724,73</u>	<u>245.655,20</u>	<u>45.865,65</u>	<u>37.949,55</u>	<u>0,00</u>	<u>83.815,20</u>	<u>161.840,00</u>	<u>1.218.322,73</u>
II. Finanzanlagen										
Beteiligungen	<u>1.224,32</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</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>1.265.412,70</u>	<u>13.191,55</u>	<u>-1.031.724,73</u>	<u>246.879,52</u>	<u>45.865,65</u>	<u>37.949,55</u>	<u>0,00</u>	<u>83.815,20</u>	<u>163.064,32</u>	<u>1.219.547,05</u>

KonvOY GmbH, Münster

Verbindlichkeitenspiegel

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	Gesamtbetrag
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46,77	0,00	0,00	46,77
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.968.544,59	0,00	0,00	13.968.544,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.191.627,99	0,00	0,00	1.191.627,99
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.850,83	0,00	0,00	43.850,83
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	39.443.776,70	42.299.992,00	0,00	81.743.768,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.649.402,90	0,00	0,00	8.649.402,90
	<u>63.297.249,78</u>	<u>42.299.992,00</u>	<u>0,00</u>	<u>105.597.241,78</u>

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

Lagebericht KonvOY GmbH

Zum Jahresabschluss per 31.12.2024

Entwicklung der Quartiere Oxford und York in Münster



MÜNSTER
YORKQUARTIER

Oxford
QUARTIER MÜNSTER

INHALT

<u>1</u>	<u>GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</u>	<u>3</u>
a)	GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	3
b)	ZIELE UND STRATEGIEN	3
c)	Steuerungssystem	3
<u>2</u>	<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	<u>4</u>
a)	Marktumfeld	4
b)	Geschäftsentwicklung	5
<u>3</u>	<u>DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS</u>	<u>6</u>
a)	Ertragslage	6
b)	Vermögenslage	7
c)	Finanzlage	8
d)	Gesamtbeurteilung	9
<u>4</u>	<u>CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	<u>10</u>
a)	Chancen	10
4.a.1	Markt	10
4.a.2	Erstattung von Mehrkosten	10
4.a.3	Mieterlöse	10
b)	Risiken	10
4.b.1	Markt	10
4.b.2	Qualitäten	11
4.b.3	Öffentlichkeit	11
4.b.4	Erstattung von Mehrkosten	11
4.b.5	Liquidität	11
4.b.6	Terminrisiken	12
<u>5</u>	<u>PROGNOSEBERICHT</u>	<u>12</u>

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 auf den Flächen der ehemaligen Kasernen Oxford und York in Münster zur Bebauung mit Wohnraum, Mischnutzungen und sozialen Infrastrukturen. Dazu erfolgte im Geschäftsjahr 2018 durch die Stadt Münster, die Wohn- und Stadtbau GmbH (W + S GmbH) und die KonvOY der Ankauf der Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Auf den Flächen der KonvOY werden mit der Herrichtung und Baureifmachung die Voraussetzungen für rd. 3.000 Wohneinheiten geschaffen. Die KonvOY übernimmt selbst grundsätzlich keinen Hochbau, sondern entwickelt die Grundstücke nach Maßgabe der städtebaulichen Verträge und veräußert die baureifen Grundstücke zum Zweck der weiteren Bebauung durch Dritte. Hierzu kann die KonvOY sämtliche Geschäfte betreiben, die diesem Zwecke dienlich sind. Neben den eigenen Flächen hat 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 übernommen.

B) ZIELE UND STRATEGIEN

Ziel der Gesellschaft ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster. Die KonvOY 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 (kooperative Konzeptvergaben) stattfinden. 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.

C) STEUERUNGSSYSTEM

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren zur Steuerung der KonvOY GmbH sind die Umsatzerlöse sowie der Jahresüberschuss. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren bestehen nicht.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

A) MARKTUMFELD

Der Wohnimmobilienmarkt in Münster weist aufgrund der hohen Zuzugsraten der Vergangenheit einen starken Nachfrageüberhang nach Wohnungen auf. Der vergleichsweise geringe Wohnungsbau und die nur geringen Leerstandsreserven konnten diese Entwicklung nicht ausreichend abbremsen. Dies zeigt sich zum einen daran, dass für die Stadt Münster für die Zeit von 2022 bis 2045 ein jährlicher durchschnittlicher Neubaubedarf von 1.670 Wohnung, für die Jahre 2022 bis 2025 von 2.500 Wohnungen, prognostiziert wird. Zum anderen wird der Nachfrageüberhang deutlich anhand der im Zeitraum von 2021 bis 2023 um 5,6 % gestiegenen durchschnittlichen Erstbezugsrente und dem im gleichen Zeitraum um 12,1 % gestiegenen durchschnittlichen Angebotspreis für den Erstverkauf von Neubauwohnungen.

Daraus leitet sich eine grundsätzlich hohe Nachfrage nach Baugrundstücken ab, die sich auch bei den am Markt beobachtbaren Verkaufspreisen widerspiegelt. Zwischen 2022 und 2024 stieg der durchschnittliche Verkaufspreis unbebauter Grundstücke in Münster um 15,4 %. Neben steigenden Verkaufspreisen ist jedoch gleichzeitig eine gedämpfte Investitionsbereitschaft potenzieller Grundstückskäufer zu beobachten. Dies liegt vor allem in den gestiegenen Bauproduktions- und Refinanzierungskosten begründet. Im Zeitraum von 2020 bis 2024 stieg der Baupreisindex um 43,9 %. Im gleichen Zeitraum gab es einen Anstieg des durchschnittlichen Refinanzierungszinssatzes von 1,04 % auf 3,36 %.

Die KonvOY GmbH ist somit in Münster an einem dynamischen und nachgefragten Immobilienmarkt tätig. Es wird auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ausgegangen.

Quellen: (InWIS und Stadt Münster, Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose 2023; NRW.BANK Münster Wohnungsmarktprofil 2024; DZ-Hyp Regionale Immobilienzentren Deutschland 2024; Gutachterausschuss der Stadt Münster Grundstücks-marktbericht 2024, Statistisches Bundesamt – Baupreisindex, Statista – Entwicklung der Bauzinsen)

B) GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Prognose aus dem Vorjahr mit Erlösen von bis zu 28.581 TEUR, davon 25.905 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken, konnte nicht erreicht werden. Die tatsächlichen Erlöse betragen im Geschäftsjahr 2.053 TEUR, davon 1.323 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken. Dies ist vor allem auf die durch gestiegene Bauproduktions- und Refinanzierungskosten gedämpfte Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren zurückzuführen.

Der für 2024 prognostizierte Jahresüberschuss von 914 TEUR wurde mit 4.480 TEUR deutlich übertroffen. Dies ist jedoch im Wesentlichen auf außerordentliche Ergebniseffekte durch die Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zurückzuführen. Das um außerordentliche Effekte bereinigte Jahresergebnis beträgt - 1.890 TEUR und begründet sich im Wesentlichen durch die Verzugszinsen (1.156 TEUR) und dem Ertragssteueraufwand (490 TEUR).

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen wurden gegenüber den gesunkenen Verkaufserlösen aus strategischen Erwägungen nicht in gleichem Maße zurückgefahren. Um das Ziel der vollständigen Quartiersentwicklung bis 2030 nicht zu gefährden und um weiterhin baureife Grundstücke am Markt anbieten zu können, wurden auch in 2024 die erforderlichen Herrichtungs- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Dies hat zur Folge, dass Auszahlungen für die Erschließung und Herrichtung der Quartiere und Einzahlungen aus Verkaufserlösen zeitlich immer weiter auseinanderfallen und somit der durch die Gesellschaft vorzufinanzierende Betrag steigt. Dies zeigt sich auch in der Inanspruchnahme der durch die Stadt Münster im Rahmen des Cash-Pooling-Verbundes zur Verfügung gestellten Kreditlinie in Höhe von 20.000 TEUR. Zum 31.12.2024 wurde die Kreditlinie in Höhe von 14.525 TEUR (Vj.: 7.111 TEUR) in Anspruch genommen.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 unter Bezugnahme auf das Marktumfeld und der beschriebenen Geschäftsentwicklung als nicht zufriedenstellend zu bezeichnen.

3 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS**A) ERTRAGSLAGE**

Das Jahresergebnis 2024 von 4.480 TEUR hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von außerordentlichen Effekten durch die Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden um 6.351 TEUR verbessert. Das um außerordentliche Effekte bereinigte Jahresergebnis beträgt - 1.890 TEUR und begründet sich im Wesentlichen durch die Verzugszinsen (1.156 TEUR) und dem Ertragssteueraufwand (490 TEUR).

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 6.624 TEUR auf 2.053 TEUR gesunken. Dabei ist beim Anteil der Umsätze aus der Veräußerung von Grundstücken ein Rückgang um 5.393 TEUR auf 1.323 TEUR zu verzeichnen.

Der Zeitvergleich ist jedoch aufgrund des folgenden Sachverhaltes beeinträchtigt: Die Konvoy hat bislang die vereinnahmten Verkaufserlöse (eigene Grundstücke) und Kostenerstattungen (fremde Grundstücke) ähnlich der nach internationalen Rechnungslegungsstandards üblichen Percentage of Completion-Methode anhand des Baufortschrittes sukzessive als Umsatzerlöse realisiert. Ab dem Berichtsjahr erfolgt die Umsatzrealisierung gemäß der „Completed Contract“-Methode für Werkverträge nach Erbringung der Hauptleistung, d. h. nach Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an den Grundstücken, in voller Höhe. Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bilanzierungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen.

Auf Grundlage der in 2024 angewandten Methodik zur Umsatzrealisierung hätten sich für 2023 Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Grundstücken in Höhe von 11.635 TEUR ergeben, sodass bei diesem fiktiven Vergleich ein Rückgang der Umsatzerlöse von 10.312 TEUR zu verzeichnen ist. Im Geschäftsjahr 2024 wurden jedoch noch zwei weitere Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 7.682 TEUR abgeschlossen, die allerdings erst in 2025 als realisiert gelten.

Ursächlich für den Rückgang der Umsatzerlöse ist vor allem die durch gestiegene Bauproduktions- und Refinanzierungskosten gedämpfte Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen in Höhe von 20.794 TEUR. Diese im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegene Erhöhung ist zum einen auf eine geänderte Bewertung des Grundstücksbestandes und der unfertigen Leistungen zurückzuführen. Abweichend von den Vorjahren erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 die Bewertung der unfertigen Leistungen und des Grundstücksbestandes unter Einbezug angemessener Teile der zurechenbaren Verwaltungsgemeinkosten und Finanzierungskosten sowie unter Berücksichtigung abziehbarer Vorsteuern. Zum anderen erfolgt ab 2024 der Ausweis der zum Verkauf bestimmten Gebäude Torhaus und Infopoint als fertige Erzeugnisse im Umlaufvermögen. Der Effekt aus dieser Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beträgt 13.690 TEUR und ist in den Bestandsveränderungen enthalten. Der restliche Teil der Bestandsveränderungen in Höhe von 7.104 TEUR ist auf im Geschäftsjahr angefallene und aktivierte Herstellungskosten zurückzuführen, die als Aufwand insbesondere in den Materialaufwendungen enthalten sind.

Der Materialaufwand hat sich aufgrund der lagebedingt verminderten Bautätigkeit der Gesellschaft um 43,4 % verringert.

Der Personalaufwand veränderte sich, bedingt durch die gleichbleibende Anzahl der Mitarbeiter, gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind ebenfalls außerordentliche Effekte aus der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Höhe von insgesamt 6.902 TEUR enthalten. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Effekte sind im Wesentlichen auf folgende im Anhang erläuterte Änderungen zurückzuführen:

- Verkaufserlöse: Erhöhung der bereits realisierten Umsatzerlöse und Verminderung der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 15.146 TEUR
- Kostenerstattungen: Verminderung der bereits realisierten Umsatzerlöse und Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 6.097 TEUR
- Erfassung einer Rückstellung für die noch ausstehenden Erschließungskosten in Höhe von 12.394 TEUR

Der um die Sondereffekte bereinigte Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beträgt 504 TEUR.

Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.854 TEUR auf 2.987 TEUR erhöht. Ursächlich dafür sind vor allem Verzugszinsen aufgrund einer gestundeten Kaufpreisverbindlichkeit gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Höhe von 1.156 TEUR (Vj.: 0 TEUR). Die Zinsen für die Cash-Pooling-Verbindlichkeiten und die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Münster erhöhten sich um 698 TEUR auf 1.830 TEUR.

Der Jahresüberschusses in Höhe von 4.480 TEUR kann aufgrund der Regelungen zur Mindestbesteuerung nicht vollständig mit steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet werden, sodass sich im Geschäftsjahr 2024 ein Ertragssteueraufwand in Höhe von 490 TEUR ergibt.

B) VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 15.257 TEUR auf 119.675 TEUR gestiegen. Der Anteil des Anlagevermögens an den gesamten Aktiva hat sich zum Bilanzstichtag auf 0,1 % (Vj.: 1,2 %) verringert.

Das mit dem Zweck der Weiterveräußerung erworbene bzw. hergestellte Gebäude „Torhaus“ wurde in den Vorjahren in Höhe von 1.302 TEUR unter den Anlagen im Bau ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die vollständige Umgliederung in Höhe von 2.422 TEUR in die Position ‚fertige Erzeugnisse und Waren‘ im Umlaufvermögen.

Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der unter den Vorräten bilanzierten unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke), des Grundstücksbestandes (Erschließung eigener Grundstücke) und der fertigen Erzeugnisse (zum Verkauf bestimmte Gebäude) in Höhe von 20.794 TEUR auf 113.654 TEUR. Der Anstieg ist durch die unter den Bestandsveränderungen beschriebenen Effekte begründet.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde bereits im Jahr 2019 durch kumulierte Verluste vollständig verbraucht.. Durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 4.480 TEUR verringerte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag von 10.041 TEUR auf 5.561 TEUR.

Unter den Steuerrückstellungen werden die zu erwartenden Ertragssteuernachzahlungen des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen ist auf eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Umsatzrealisierung zurückzuführen. Mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an den Grundstücken wird der Umsatz in voller Höhe realisiert, wobei vertraglich nachlaufende Verpflichtungen gegenüber den Grundstückskäufern zur Erschließung der Grundstücke. Die mit dieser nachlaufenden Verpflichtung verbundenen Aufwendungen werden ab

dem Geschäftsjahr 2024 bilanziell als Rückstellung für ausstehende Erschließungskosten in Höhe der dafür noch anfallenden Herstellungskosten in Höhe von 12.394 TEUR berücksichtigt.

Das Absinken der erhaltenen Anzahlungen resultiert aus einer Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und basiert auf zwei gegenläufigen Effekten. Die im Geschäftsjahr 2024 erfolgte Umstellung der Methodik zur Umsatzrealisierung hatte zur Folge, dass die in den Vorjahren unter den erhaltenen Anzahlungen abgegrenzten Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 15.146 TEUR realisiert wurden und somit die erhaltenen Anzahlungen verringerten. Die in den Vorjahren teilweise realisierten Erlöse aus Kostenerstattungen der Wohn + Stadtbau GmbH wurden im Geschäftsjahr den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 6.097 TEUR wieder hinzupassiviert, da die Umsatzrealisation entsprechend des Vertrages erst nach Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen erfolgt. Die Korrektur erfolgte unter Abzug der für die erhaltenen Anzahlungen gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich im Geschäftsjahr um 10.438 TEUR auf 81.744 TEUR erhöht. Da im Geschäftsjahr keine Tilgung der Darlehen erfolgte, beträgt der Stand der Darlehen weiterhin 63.900 TEUR. Dagegen erhöhten sich die Cash-Pooling-Verbindlichkeiten um 7.414 TEUR auf 14.525 TEUR, die Zinsverbindlichkeiten um 1.334 TEUR auf 1.525 TEUR und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 1.690 TEUR auf 1.794 TEUR.

Unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ist eine Kaufpreisverbindlichkeit gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Höhe von 7.162 TEUR sowie eine Umsatzsteuerverbindlichkeit in Höhe von 1.485 TEUR ausgewiesen.

C) FINANZLAGE

Im Geschäftsjahr betrug der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit -7.401 TEUR und resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen für die Erschließung und Herrichtung von Grundstücken, denen nur geringe Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken gegenüber stehen. Dies zeigt, dass die KonvOY als Entwicklungsgesellschaft in wesentlichem Ausmaße in Vorleistungen für den Ankauf und die Entwicklung der erworbenen Flächen sowie für die endgültige Herrichtung von Teilen der Erschließungsanlagen gehen muss.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 13 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 0 TEUR, da im Geschäftsjahr weder Aufnahme noch Tilgung von Darlehen erfolgten.

Insgesamt führte die Entwicklung der Cashflows zu einer Erhöhung der Cash-Pool Verbindlichkeiten in Höhe von 7.414 TEUR auf -14.525 TEUR (negativer Finanzmittelfonds). Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft zum Stichtag ist negativ und besteht aus den Cash-Pool-Verbindlichkeiten von 14.525 TEUR. Der Cash-Pool der Stadt Münster kann durch die Gesellschaft bis zu einem Betrag von maximal 20.000 TEUR in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig gab es im gesamten Geschäftsjahr keine externen Darlehen. Langfristige Darlehen bestehen ausschließlich gegenüber der Stadt Münster. Dementsprechend war die Finanzierung der KonvOY GmbH im Geschäftsjahr 2024 jederzeit durch den Cash-Pool der Stadt Münster gesichert.

Zum Stichtag besteht noch eine nicht ausgenutzte Kreditlinie aus dem ausgenutzten Cash-Pool in Höhe von 5.475 TEUR.

Weiterer Liquiditätsbedarf gemäß der Liquiditätsplanung wird ebenso durch die Stadt Münster erfüllt.

D) GESAMTBEURTEILUNG

Die Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 wird aus Sicht der Geschäftsführung als nicht zufriedenstellend bezeichnet. Die Prognose aus dem Vorjahr mit Erlösen von bis zu 28.581 TEUR, davon 25.905 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken, konnte nicht erreicht werden. Die tatsächlichen Erlöse betragen im Geschäftsjahr 2.053 TEUR, davon 1.323 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken. Dies ist vor allem auf die durch gestiegene Bauproduktions- und Refinanzierungskosten gedämpfte Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren zurückzuführen.

4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

A) CHANCEN

4.A.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. 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 kooperativen Konzeptvergaben der KonvOY zur Auswahl stellen.

4.A.2 ERSTATTUNG VON MEHRKOSTEN

In den Kaufverträgen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurden die Kosten für den Rückbau und die Freilegung der Flächen kaufpreismindernd berücksichtigt. Soweit die tatsächlichen Kosten über die kalkulierten Kosten hinausgehen, besteht die Möglichkeit einer Nachberechnung von Mehrkosten gegenüber der BImA. Hierbei gilt eine „90 zu 10 –Regelung“. Das heißt von den Mehrkosten trägt die BImA 90 % und 10 % die KonvOY. Voraussetzung ist, dass die Mehrkosten gegenüber der BImA bis zum Jahr 2025 angezeigt werden. Diese Vertragsregelung eröffnet somit die Chance die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Entsorgung von Gebäudeschadstoffen und Bodensanierungen und somit in der Folge für Kostenüberschreitungen zu mindern.

4.A.3 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.

B) RISIKEN

Die nachfolgend beschriebenen Risiken sind ihrer Bedeutung nach in die Risikoklasse „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

4.B.1 MARKT

Trotz sich verändernder Bedingungen im Immobilienmarkt (gestiegene 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 mittlere Risiko, durch nicht zu beeinflussende Veränderung äußerer Rahmenbedingungen in eine noch ungünstigere Marktphase einzutreten. Zudem können eine generell sinkende Nachfrage nach Wohnraum oder eine steigende Risikominimierung bei baufinanzierenden Banken das grundsätzliche Marktrisiko zusätzlich verschärfen. Die zügige Vergabe der Flächen hat somit wirtschaftlich absolute Priorität. Jedoch bestehen durch die hohe Auslastung des Baugewerbes Kosten- und Zeitrissen. Diese werden durch faire, transparente, flexible und zeitlich gestaffelte Vergabeverfahren gemindert.

4.B.2 QUALITÄTEN

Bei der Grünflächen- und Erschließungsplanung wurden von der Stadt Münster im quantitativen Vergleich zu anderen Quartiersentwicklungen vergleichsweise aufwendige 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 geringe Risiko einer Gewinnabschmelzung im Vergleich zum Marktdurchschnitt von Flächenentwicklern.

4.B.3 ÖFFENTLICHKEIT

Die Einbindung und Kommunikation mit der Öffentlichkeit und der Politik birgt das geringe Risiko, dass die zeitaufwendigen Entwicklungsprozesse der Quartiere durch veränderte politische oder öffentliche Schwerpunktsetzungen beeinflusst werden. Verzögerungen durch Umplanungen oder die politische bzw. öffentliche Infragestellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Brachflächenentwicklung haben Wechselwirkung mit der Verhandlungsposition der Gesellschaft mit Investoren, mit dem Ertrag der Gesellschaft und letztlich auch mit der Liquidität.

4.B.4 ERSTATTUNG VON MEHRKOSTEN

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

Die KonvOY GmbH hat sich mit Verträgen vom 15. April 2019 dazu verpflichtet die Baureifmachung und Erschließung der Flächen, die sich im Eigentum der Wohn + Stadtbau GmbH befinden, zu übernehmen. Dafür erhält die Gesellschaft über die gesamte Vertragslaufzeit vertraglich fixierte Pauschalsätze pro m² als Kostenerstattungen. Die tatsächlichen Kosten pro m² für die Baureifmachung und Erschließung liegen deutlich oberhalb der fixierten Pauschalen. Die Verträge enthalten jedoch eine Preisöffnungsklausel für den Fall, dass die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung pro m² 10 % der vereinbarten Kostenpauschalen überschreiten. Die Nutzung der Preisöffnungsklausel wurde mit Schreiben der Geschäftsführung vom 7. Februar 2025 der Wohn + Stadtbau GmbH mitgeteilt. Die Wohn + Stadtbau GmbH bestreitet mit Schreiben vom 4. März 2025 den Anspruch auf eine Erhöhung der pauschalen Kostenerstattungen. Die bereits angefallenen tatsächlichen Herstellungskosten für die Baureifmachung und Erschließung der Flächen wurden als unfertige Leistungen aktiviert. Auf eine Abwertung der unfertigen Leistungen auf die niedrigeren Pauschalsätze im Zuge der verlustfreien Bewertung wurde verzichtet, da nach Einschätzung der Geschäftsführung und des mit dem Sachverhalt mandatierten Rechtsanwaltes ein vertraglicher Anspruch zur Erstattung von Kosten oberhalb der Pauschalsätze dem Grunde nach unstrittig ist. Gleichwohl besteht bei Verhandlungen stets eines geringes Risiko, dass Ansprüche nicht in voller Höhe durchsetzbar sind.

4.B.5 LIQUIDITÄT

Ausweislich der vorliegenden Finanzplanung wird sich die Liquiditätssituation der KonvOY kurzfristig nicht verbessern. Vor diesem Hintergrund ist die Gesellschaft zumindest auch in den kommenden Jahren noch auf die finanzielle Unterstützung durch die Stadt Münster angewiesen. Für das Jahr 2025 ist mit Einzahlungen von 14.752 TEUR und Auszahlungen von 42.923 TEUR zu rechnen. Die so entstehende Liquiditätslücke von 28.172 TEUR wird durch die Inanspruchnahme des Cash-Pools und die Gewährung von Darlehen durch die Stadt Münster im Gesamtvolumen von 30.000 TEUR

gedeckt. Damit hat die Stadt Münster die Finanzierung der Gesellschaft kurz- bis mittelfristig sichergestellt.

Das ergibt sich in erster Linie aus strategischen Erwägungen: Die Kündigungsfrist für die Cash-Pool-Vereinbarung beträgt 3 Monate zum Jahresende. Die Darlehen könnten sämtlich nur aus wichtigem Grund gekündigt werden, der insbesondere in länger als einem Monat rückständigen Zins- und Tilgungszahlungen bestehen kann. Es ist nicht zu erwarten, dass die Stadt Münster der Gesellschaft die Finanzierung entzieht. Durch die Schaffung der Grundlagen für den Neubau von rd. 3.000 Wohnungen trägt die KonvOY GmbH mittelfristig zur Entspannung der Wohnraumsituation im Bereich der Stadt Münster bei. Vor diesem Hintergrund würde eine Kündigung der Cash-Pool-Vereinbarung der KonvOY die finanzielle Grundlage entziehen und somit die weitere Erschließung der Quartiersflächen zum Erliegen kommen. Das stünde im Gegensatz zu dem von der Stadt Münster gesetzten Ziel die Wohnraumsituation zu entspannen.

4.B.6 TERMINRISIKEN

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 mehrfach Veränderungen am geplanten Baustellenablauf eingetreten. Hieraus resultiert das hohe Risiko einer geringeren 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 an die Stadt Münster auf dem Gelände York und auch auf Oxford resultieren. Die Stadt hat ihre Anmietung von zwei Gebäuden im York-Quartier im Februar 2025 beendet; in Oxford wird die Nutzung der Erstaufnahmeeinrichtung im März 2026 bzw. Ende 2027 beendet werden. Bezüglich der vormaligen und durch Kaufvertrag an KonvOY übertragenen Nutzungsüberlassung eines Teils der Bestandsgebäude im York-Quartier für die zentrale Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete des Landes NRW (ZUE) bestehen zeitliche Risiken der späteren Beendigung der Nutzung. Hieraus resultiert das mittlere Risiko, dass sich der Ablauf des Erschließungsbaus und damit die Vermarktung dieser Teilflächen verzögert. Da die Gesellschafterin Stadt Münster die Projektsteuerung der Verlagerung an einen Alternativstandort innehat, reduziert sich das Risiko jedoch.

5 PROGNOSEBERICHT

Auch im Jahr 2025 ist mit einer gedämpften Investitionsbereitschaft auf dem Grundstücksmarkt zu rechnen. Gleichwohl gehen wir aufgrund der beschriebenen Marktbedingungen und der qualitativ und quantitativ ausreichenden Teilnahme von Investoren bei den bereits durchgeführten Grundstücksvergaben von einer moderaten, gegenüber 2024 gleichbleibenden Nachfrage aus.

Für das Geschäftsjahr 2025 ist gegenüber 2024 ein stark steigender Umsatz aus Grundstücksverkäufen zu erwarten. Dies liegt bereits darin begründet, dass zum Ende des Geschäftsjahres 2024 zwei Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 7.682 TEUR abgeschlossen wurden, deren Erlöse in 2025 realisiert werden. Zudem befindet sich die Gesellschaft aktuell in Vertragsverhandlungen für den Verkauf zweier Grundstücke und eines Bestandsgebäudes im Oxford-Quartier. Bei einem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen sind weitere Erlöse zu erwarten.

In 2025 wird ein Baufeld von einer institutionellen Käuferin zurück erworben, nachdem deren Projektrealisierung aufgegeben wurde.

KONVERSION MÜNSTER

LAGEBERICHT KONVOY GMBH

Für 2025 wird mit einer deutlichen Ausweitung der Bautätigkeiten geplant.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird für 2025 mit einem Jahresüberschuss gerechnet, der leicht über dem für 2024 liegt.

Durch die in den nächsten Jahren zu erwartenden Vermarktungserlöse wird der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag wieder ausgeglichen.

Münster, den 22. Mai 2025

gez. Stephan Aumann
Geschäftsführer