

Technologieförderung Münster GmbH, Münster
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		PASSIVA	
	31.12.2025 €	31.12.2024 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.523.417,00	5.815.170,00	8.347.000,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	567.665,00	647.806,00	5.298.398,73
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.629,00	85.367,00	-1.254.605,77
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.320.476,25	308.839,54	12.300.792,96
	7.498.187,25	6.857.182,54	155.595,00
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.639.842,76	3.519.842,76	168.180,42
	11.138.030,01	10.377.025,30	339.261,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.000,00	5.000,00	3.838.365,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	238.415,15	162.031,11	409.143,51
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	243,34	243,34	113.527,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.510.226,86	2.306.574,86	
	5.748.885,35	2.468.849,31	
	185.953,56	277.524,99	
	5.939.838,91	2.751.374,30	
	0,00	1.833,26	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	17.077.868,92	13.130.232,86	17.077.868,92
			13.130.232,86
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
II. Kapitalrücklage			
III. Bilanzverlust			
B. Sonderposten mit Rücklageanteil			
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen			
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon aus Steuern: € 10.501,33 (i.Vj.: € 9.914,67)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
	4.361.036,64	4.529.701,58	
	2.263,90	2.263,90	
	17.077.868,92	13.130.232,86	

Technologieförderung Münster GmbH, Münster

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse	2.532.893,61	2.568.842,63
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>314.167,31</u>	<u>287.290,34</u>
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-695.539,61	-613.565,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-217.483,39	-170.203,53
- davon für Altersversorgung € 10.461,06 (i.Vj. € 13.813,32)		
	<u>-913.023,00</u>	<u>-783.768,76</u>
4. Abschreibungen	-395.807,18	-396.906,31
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.624.524,06	-1.638.214,69
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.412,31	94.001,96
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-74.627,69</u>	<u>-102.704,11</u>
8. Ergebnis nach Steuern	-75.508,70	28.541,06
9. Sonstige Steuern	<u>-30.626,72</u>	<u>-65.478,52</u>
10. Jahresfehlbetrag	-106.135,42	-36.937,46
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-1.148.470,35</u>	<u>-1.111.532,89</u>
12. Bilanzverlust	<u><u>-1.254.605,77</u></u>	<u><u>-1.148.470,35</u></u>

Technologieförderung Münster GmbH, Münster

Anhang 2025

I. Allgemeine Angaben

Die Technologieförderung Münster GmbH mit Sitz in Münster ist beim Amtsgericht Münster unter der Handelsregisternummer HR B 2553 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbHG zu beachten. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Technologieförderung Münster GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewendet.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** wurden zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode angewandt. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern im Anlagevermögen betragen bei:

Grundstücksgleiche Rechten und Bauten	51 Jahre
Geschäftsbauten	25-30 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	14 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1-19 Jahre

Für die Anschaffungskosten der abnutzbaren beweglichen Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als EUR 250 bis zu EUR 1.000 (ohne Umsatzsteuer) wurden im Jahre 2025 wieder die Werte in einen Sammelposten für das betreffende Geschäftsjahr eingestellt. Die Sammelposten werden im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Geschäftsjahren jeweils mit einem Fünftel aufgelöst. Für entsprechende Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis zu EUR 250 (ohne Umsatzsteuer) werden die Anschaffungskosten als Aufwand erfasst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder zu den um Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Sätze 3 und 4 HGB verminderten Werten angesetzt.

Das **Vorratsvermögen** wurde mit den letzten aktuellen Netto-Einstandspreisen zum Festwert bewertet. Es umfasst ausschließlich Reparaturmaterial.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben erfasst, die vor dem Abschlussstichtag geleistet wurden und Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennbetrag bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die als uneinbringlich angesehen werden, wurden in angemessenem Umfang einzelwertberichtigt. Zur Berücksichtigung des latenten Ausfallrisikos und eines möglichen verspäteten Zahlungseingangs wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 3 % gebildet.

Die Kasse wurde im Oktober aufgelöst. Der **Kassenbestand beträgt 0 €**. Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nominalwerten bilanziert.

In den **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** wurden die in Vorjahren erhaltenen Zuschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen für die Errichtung des Technologiehofs eingestellt. Der Sonderposten wird linear in Höhe von ca. 79 % der auf die bezuschussten Anlagegüter entfallenden Abschreibungen aufgelöst.

Die **Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen** wird mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Sie umfasst in der Freistellungsphase das letzte Gehalt für den Monat Januar 2026. Ab diesem Zeitpunkt ist die ATZ-Vereinbarung beendet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt der als Anlage 3a beigefügte Anlagenspiegel. Die Rechnungen für das Neubauprojekt BattL3 sind unter Anlagen in Bau erfasst.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von TEUR 5.388 (Vorjahr TEUR 2.232) enthalten.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** bestehen in Höhe von TEUR 186 (Vorjahr TEUR 278) bei einem Gesellschafter.

Vom Bilanzverlust entfallen TEUR 1.148 auf den Verlustvortrag.

Die für die Errichtung des Objekts "Mendelstraße 11" gewährten Zuschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen wurden als Korrekturposten zum Anlagevermögen im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** zum Anlagevermögen passiviert.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für Personalverpflichtungen in Höhe von TEUR 32, ausstehende Betriebskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 105 sowie für Jahresabschlussarbeiten in Höhe von TEUR 14. In den Rückstellungen für Personalverpflichtungen ist eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von TEUR 7 enthalten. Die Rückstellung für die Schließung des Bistros in Höhe von TEUR 38 wurde aufgelöst, der Rechtsstreit konnte abgewehrt werden.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt	Restlaufzeit		
	TEUR	bis 1 Jahr TEUR	zwischen 1 und 5 Jahren TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.838	470	1.722	1.646
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409	409		
Sonstige Verbindlichkeiten	114	114		
	4.361	993	1.722	1.646

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3.243 enthalten. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Ausfallbürgschaften der Stadt Münster gesichert.

In den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten für Neubaurechnungen das Gebäude BattL3 betreffend in Höhe von TEUR 227 enthalten, sowie TEUR 71 für Energielieferungen und TEUR 111 für die Gebäudeunterhaltung.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3 enthalten.

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

IV. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss ist, dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. Juli 2010 entsprechend, unter vollständiger Ergebnisverwendung aufgestellt. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 106.135,42 wurde auf den Verlustvortrag gerechnet.

V. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt und verteilen sich auf folgende Bereiche:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Mieterträge inkl. Nebenkosten	2.296	2.301
Serviceerträge	143	141
Leistungsabrechnungen mit verbundenen Unternehmen	94	94
	2.533	2.569

VI. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bedeutende finanzielle Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nr. 3 HGB, die nicht in der Bilanz erscheinen und auch nicht nach § 251 HGB anzugeben sind, ergeben sich wie folgt:

	Insgesamt TEUR bis auf weiteres	davon innerhalb des nächsten Jahres fällig TEUR
aus Gesellschaftsverträgen	120	120
aus Leasingverträgen	0	4
aus Erbbaurechtsverträgen	2.784	116

Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug im Berichtsjahr TEUR 8,1 (Vorjahr TEUR 7,3) und entfällt in voller Höhe auf Abschlussprüfungsleistungen.

Anteilsbesitz

An folgendem Unternehmen werden mindestens 20 % der Anteile gehalten:

Name:	CeNTech GmbH
Sitz:	Münster
Höhe des Anteils:	79,0% des gezeichneten Kapitals
Eigenkapital zum 31.12.2025:	TEUR 3.644
Jahresfehlbetrag 2025:	TEUR -28

Gesellschafter

Im Juli 2025 wurde die Kapitalerhöhung um TEUR 4.000 durch die Stadt Münster vorgenommen. Mehrheitsgesellschafterin der Technologieförderung Münster GmbH ist mit 48,95 % weiterhin die Wirtschaftsförderung Münster GmbH, die aufgrund der Größenmerkmale des § 293 HGB von der Konzernrechnungslegungspflicht befreit ist. Die Stadt Münster hält seit Juli 2025 47,92 %. Der Jahresabschluss der Technologieförderung Münster GmbH wird at cost in den Gesamtabchluss der Stadt Münster, Münster einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Gesamtabchluss der Stadt Münster wird dem Rat der Stadt Münster vorgelegt und ausgelegt.

Personal

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich zwölf Angestellte beschäftigt.

Geschäftsführung

Herr Volker Ruff ist seit dem 01.04.2024 als Geschäftsführer tätig. Bis zum 28.02.2026 wurden die Geschäfte zusätzlich durch Herrn Enno Fuchs (Wirtschaftsförderer der Stadt Münster) geführt. Ab dem 01.03.2026 werden die Geschäfte zusätzlich durch Herr Dr. Marco Trienes (Wirtschaftsförderer der Stadt Münster) geführt.

Die Aufwendungen für die Geschäftsführung beliefen sich insgesamt auf TEUR 164. Diese entfallen in Höhe von TEUR 22 auf Herrn Enno Fuchs und in Höhe von TEUR 142 auf Herrn Volker Ruff.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Zu Mitgliedern im Aufsichtsrat waren bestellt:

- Frau Babette Lichtenstein van Lengerich, Ratsfrau der Stadt Münster (Vorsitzende)
- Herr Carsten Peters, Ratsherr der Stadt Münster (Stellvertreter Vorsitzende)
- Herr Benedikt Spangenberg, Bezirksbürgermeister Stadt Münster (ab 27.05.2025)
- Herr Maximilian Kemler, Ratsherr der Stadt Münster
- Herr Dr. Michael Klenner, Ratsherr der Stadt Münster

- Herr Martin Grewer, Ratsherr der Stadt Münster
- Herr Robin Denstorff, Stadtbaurat
- Herr Peter Scholz, Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Münsterland Ost
- Herr Matthias Schwarte, Kanzler der Westfälischen Wilhelms-Universität

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten von der Gesellschaft keine Vergütungen.

VII. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Münster, den 13. März 2026

gez. Volker Ruff

gez. Dr. Marco Trienes

Technologieförderung Münster GmbH, Münster
Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN			AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN		NETTOBUCHWERTE	
	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2025 €	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €
						31.12.2025 €	31.12.2024 €
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	27.601.242,77	0,00	0,00	27.601.242,77	21.786.072,77	291.753,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.120.705,73	0,00	0,00	1.120.705,73	472.899,73	80.141,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	876.453,55	25.175,18	0,00	901.628,73	791.086,55	23.913,18	0,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	308.839,54	1.011.636,71	0,00	1.320.476,25	0,00	0,00	0,00
	29.907.241,59	1.036.811,89	0,00	30.944.053,48	23.050.059,05	395.807,18	0,00
						23.445.866,23	6.857.182,54
II. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.007.972,12	120.000,00	0,00	6.127.972,12	2.488.129,36	0,00	0,00
	35.915.213,71	1.156.811,89	0,00	37.072.025,60	25.538.188,41	395.807,18	0,00
						2.488.129,36	3.519.842,76
						25.933.995,59	10.377.025,30

Technologieförderung Münster GmbH
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

A. Grundlage des Unternehmens

Die Technologieförderung Münster GmbH (TFM) verfolgt eine öffentliche, strukturpolitische Zwecksetzung. Ihre Aufgabe ist es, innovative Unternehmen, insbesondere aus dem Bereich der Naturwissenschaften sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie, zu unterstützen. Dazu betreibt die TFM einen Technologiehof sowie ein Biotechnologiezentrum (BioZ). Darüber hinaus begleitet die TFM technologieorientierte Existenzgründungen, stellt Standortinformationen für örtliche und auswärtige Technologieunternehmen bereit und erarbeitet technologiegetriebene Entwicklungskonzepte sowie begleitende Marketinginstrumente.

B. Wirtschaftsbericht

Vermietung

Die Vermietungssituation im Technologiehof Münster (T-Hof) und im Biotechnologiezentrum Münster (BioZ) war im Berichtszeitraum insgesamt sehr stabil und weiterhin von hoher Nachfrage geprägt. Beide Standorte bestätigen damit ihre Rolle als zentrale Bausteine der Gründungs- und Wachstumsinfrastruktur in Münster - mit hoher Auslastung, professionell gesteuertem Bestandsmanagement und einem klaren Fokus auf Betriebssicherheit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien.

Technologiehof Münster (T-Hof)

Der T-Hof weist eine Vermietungsquote von knapp 100 % auf und bewegt sich damit faktisch im Vollausbereich. Die Vermietungsdynamik war im Berichtszeitraum vor allem durch mehr Einzüge als Auszüge geprägt; insgesamt gab es wenige Auszüge, während gleichzeitig zusätzliche Neuansiedlungen und Flächennachfragen zu verzeichnen waren. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsbereich 2 neue und 9 Ergänzungsmietverträge abgeschlossen. Demgegenüber standen 3 Vertragskündigungen. Damit bestätigt sich die anhaltend hohe Attraktivität des T-Hof als Standort für technologieorientierte Unternehmen.

Parallel zur sehr hohen Auslastung war der operative Aufwand im Gebäudebetrieb erhöht. Im Schwerpunkt standen die technische Instandhaltung sowie das konsequente Abarbeiten nachzuholender Wartungen und wiederkehrender Prüfungen. Damit verbunden war ein erhöhter Kostenaufwand, der gezielt zur Sicherstellung eines rechtssicheren, sicheren und verlässlichen Betriebs eingesetzt wurde. Der Fokus lag ausdrücklich auf der Sicherung des Status quo und dem Erfüllen technischer und rechtlicher Anforderungen (u. a. Betreiberpflichten, Prüfzyklen, Dokumentation), um den laufenden Betrieb in einem voll vermieteten Objekt dauerhaft stabil zu halten.

Die Sanierung der Gebäude wird hingegen für die kommenden Jahre geplant. Der Berichtszeitraum war somit durch eine klare Priorisierung geprägt: kurzfristig die uneingeschränkte Betriebsfähigkeit und Compliance sicherstellen, mittelfristig die strukturelle Weiterentwicklung über geplante Gesamtsanierungen vorbereiten.

Biotechnologiezentrum Münster (BioZ)

Das BioZ weist eine Vermietungsquote von 91 % auf. Gegenüber dem Vorjahr gab es keinerlei Veränderung in der Vermietungssituation - die Belegung blieb stabil, ebenso die Struktur der Nutzer und die Nachfragecharakteristik im spezialisierten Life-Science-Umfeld. Die verbleibenden freien Flächen sind weiterhin wesentlich durch die standortspezifische Passung geprägt (u. a. Anforderungen an Ausbaustandard, technische Infrastruktur und Nutzungsvoraussetzungen).

Im Fokus standen im Berichtszeitraum insbesondere der Gebäudeerhalt und die Betriebssicherheit. Instandsetzung und Wartung wurden ausgedehnt, um die Immobilie weiterhin konsequent zu pflegen und die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen auf hohem Niveau zu sichern. Gerade im BioZ mit technisch anspruchsvollen Nutzungen ist diese vorausschauende Pflege ein zentraler Erfolgsfaktor - sowohl zur Sicherung stabiler Mietverhältnisse als auch zur langfristigen Qualität des Standorts.

Behutsame Weiterentwicklung des Vermietungsportfolios

Die Weiterentwicklung des Vermietungsportfolios erfolgte weiterhin behutsam, jedoch mit einer klareren strategischen Ausrichtung: Künftig wird eine stärkere Fokussierung auf Technologieunternehmen verfolgt. Ziel ist es, die Profile der Standorte noch stringenter an technologie- und innovationsgetriebenen Geschäftsmodellen auszurichten, Synergien zwischen den Mietern zu stärken und die Wirkung der Immobilien als Teil des Innovationsökosystems Münster weiter zu erhöhen. Diese Portfoliojustierung erfolgt schrittweise und unter Wahrung der Stabilität im Bestand - mit dem Anspruch, hohe Auslastung, wirtschaftliche Tragfähigkeit und strategische Standortentwicklung in Einklang zu bringen.

In Summe zeigt der Berichtszeitraum: T-Hof und BioZ sind weiterhin sehr gut positioniert. Hohe bzw. stabile Auslastung, eine überwiegend positive Vermietungsdynamik (insbesondere im T-Hof) sowie ein intensiviertes Wartungs-, Prüf- und Instandhaltungsmanagement bilden die Grundlage für einen sicheren, rechtssicheren und zukunftsfähigen Betrieb beider Immobilien.

Die Geschäftsführung hat zum Ende des Jahres 2025 allen Mietern des Technologiehofes nach vorheriger Ankündigung und Information den Mietvertrag gekündigt und einen Entwurf eines neuen Mietvertrags unterbreitet. Hintergrund war die Bereinigung der Mietverträge, die teilweise bereits seit 1993 bestanden. Aufgrund der bevorstehenden Sanierungen müssen die Möglichkeiten für eine flexible Anpassung der Mietverträge geschaffen werden. Im gleichen Zuge hat die Geschäftsführung auch die Flächenberechnung der Nutz- und Nebenflächen aktualisiert und damit sowohl Transparenz als auch Vergleichbarkeit vorangetrieben. Darüber hinaus wurde die ehemalige Servicepauschale abgeschafft und in die Miete inkludiert. Der Mietzins wurde moderat angepasst. Im Frühjahr 2026 werden die neuen Mietverträge final unterschrieben.

Schlüsseltechnologien

Die in 2023/2024 beschlossene inhaltliche Ausrichtung mit dem Fokus auf Batteriesysteme und Wasserstoff wurde in 2025 konsequent fortgeführt. In den kommenden Jahren werden Batterie- und Speichertechnologien sowie grüner Wasserstoff als Schlüsseltechnologien eine zentrale Rolle für die Transformation und Zukunftssicherung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Münster spielen.

Die gestartete Initiative #BatteryCityMünster wurde in 2025 von der TFM weiter ausgebaut. Neben der medialen Aufbereitung wie der Programmierung einer Homepage (www.battery-citymuenster.com), der Produktion eines Messestandes, Flyer und weiterer Kommunikationsmittel festigte die TFM ihre Rolle als zentrale Ansprechpartnerin für die Clusterentwicklung der Batterieinitiative in Münster. So vertrat die TFM die BatteryCity Initiative mit eigenem Messestand auf der BatteryShow in Stuttgart, der größten Fachmesse für Batteriesysteme in Europa. Darüber hinaus nahm die TFM ebenfalls mit eigenem Messestand in enger Kooperation mit den Partnern des meet und der Fraunhofer Gesellschaft FFB an den Battery Production Days in Münster sowie den Battery Innovation Days in Graz teil. Weitere Besuche von Fachmessen wie der Hannover Messe Industrie sowie zum Beispiel der Battery Days in Berlin rundeten das Maßnahmenpaket in diesem Feld ab. Die Fortführung der Battery Interest Group Münster / Münsterland, die durch die TFM eingeführt und gepflegt wird wurde durch weitere Netzwerktreffen gepflegt und weiterentwickelt. Im Jahr 2025 tagte die Battery Interest Group zweimal mit insgesamt rund 70 Teilnehmenden. Die Treffen dienten dem fachlichen Austausch, der Vernetzung regionaler Akteure und der Identifikation gemeinsamer Projektansätze. Dabei standen aktuelle Entwicklungen im Batteriebereich sowie Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wirtschaft und Wissenschaft im Mittelpunkt. Die Gruppe etabliert sich zunehmend als Plattform für strategische Abstimmung im Themenfeld Batterie.

Im Laufe des Jahres 2025 wurde der Förderantrag für den Hydrogen Battery Transformation Hub (HyBat) erfolgreich eingereicht. Damit ist ein zentraler Meilenstein für die strategische Weiterentwicklung des Batterie- und Wasserstoffstandorts Münster angestoßen worden. Der Förderbescheid wird in Q1 2026 erwartet. Mit dem Projekt soll die Transformation von KMU in den Bereich der Batterie- sowie Wasserstofffertigungstechnologie vorangetrieben werden.

Im November 2025 fand eine Delegationsreise nach Singapur statt, an der das Fraunhofer-Institut, NRW.Global Business, die Technologieförderung Münster sowie die Universität Münster (Abteilung MEET) teilnahmen. Ziel war die Intensivierung internationaler Kooperationen im Bereich Batterietechnologie und Innovation. Vor Ort wurden Gespräche mit singapurischen Unternehmen sowie insbesondere mit A*STAR (Pendant zu Fraunhofer-Institut in Asien) und verschiedenen Hochschulen geführt. Die Reise stärkte die internationale Sichtbarkeit des Standorts und eröffnete neue Anknüpfungspunkte für zukünftige Projekte.

Ein bedeutsamer Schritt für die BatteryCityMünster und damit auch für die TFM ist die finale Beantragung der Fördermittel zum Neubau des Kooperationsgebäudes BattL3 über das Programm Forschungsinfrastrukturen des Landes NRW / EU über den EFRE/JTF. Der Vollantrag wurde im Frühjahr 2025 gestellt. Der vorzeitige Maßnahmebeginn erfolgte im Juli, die finale Übergabe des Förderbescheides mit einem Volumen von 6,75 Mio. € Förderung bei einem Gesamtinvest von 14 Mio. € erfolgte im Oktober 2025 durch die Bezirksregierung. Parallel wurde der Bauantrag für das Gebäude gestellt, der ebenfalls im Oktober 2025 genehmigt wurde. Damit einher ging eine Kapitalerhöhung der TFM durch die Stadt Münster in Höhe von 4 Mio. €, die als Eigenmittel für die Bereitstellung des Eigenanteils für die Förderung nachgewiesen werden mussten. Im Rat der Stadt Münster wurde im Dezember 2024 dieser Eigenkapitalerhöhung zugestimmt. Die Anpassung des Gesellschaftervertrages erfolgt im Juni 2025.

Damit sind alle Voraussetzungen zur erfolgreichen Umsetzung des Neubaus BattL3 durch die TFM geschaffen.

Die TFM hat die „Wasserstoff-Runde Münster“ als handlungsorientiertes Regionalnetzwerk aufgebaut und moderiert; operativ fanden 2025 mehrere Termine statt (dreimal virtuell, ergänzt um zwei Vor-Ort-Formate). Mit Fokus auf die Entwicklung des Wasserstoff-Kernnetzes traf sich die Wasserstoff-Runde im August 2025 mit 14 Teilnehmern bei der Nowega GmbH. Im Dezember 2025 erkundete die Wasserstoff-Runde Münster mit 15 Teilnehmern die neusten Entwicklungen am Bioenergiepark in Saerbeck.

Die TFM hat 2025 die Vorbereitung eines large-scale Hydrogen-Valley-Vorhabens (Förder-volumen 20 Mio. €) im deutsch-niederländischen Grenzraum („H2EART - Large-Scale Hydrogen Valley“) gemeinsam mit Partnern aus dem Münsterland, der Emscher-Lippe-Region sowie den niederländischen Provinzen Overijssel und Gelderland vorangetrieben; das Konsortium erhielt ein „Seal of Excellence“ und wurde auf die Reserve-Liste gesetzt. Das Hydrogen-Valley-Vorhaben wurde zusammen mit den anderen H2-Aktivitäten der Region auf dem NRW-Gemeinschaftsstand auf der World Hydrogen 2025 in Rotterdam beworben.

Als konkrete Brücke von Infrastruktur zu Nachfrage hat die TFM 2025 das Interreg-VI-A-Projekt „Hydrogen to Business (H2B)“ mit vorbereitet: Zielbild sind rund 100 KMU, die über Machbarkeiten, Demo-Validierung und Entwicklungsprojekte systematisch an Wasserstoffanwendungen herangeführt werden; Die TFM ist als Kernpartner (für das Münsterland) eingebunden und hat u. a. die deutsche Skizze mitgeschrieben sowie den Pitch gegenüber dem MWIKE NRW übernommen.

Mit der Eventreihe „Battle of Powers“ hat die TFM 2024/2025 ein grenzüberschreitendes Austausch- und Vernetzungsformat an der Schnittstelle Batterie ↔ Wasserstoff etabliert: Das Format macht die enge Verschränkung beider Technologiefelder sichtbar, wurde von der TFM gemeinsam mit der WiN Emscher-Lippe initiiert, durch TECH.LAND und weitere Partner unterstützt und bringt die Batterie-Community („BatteryCityMünster“) gezielt mit der Wasserstoff-Community aus Deutschland und den Niederlanden zusammen. Die erste Ausgabe fand am 01.10.2024 im Chemiepark in Marl (mit ca. 80 Teilnehmer:innen) statt; inhaltlich waren Materialien, Produktionsprozesse und Recycling von Batterien, Brennstoffzellen und Elektrolyseuren Teil des Programms. Die Fortsetzung 2025 wurde als „Battle of Powers - Sustainable Aviation“ am 19.11.2025 in Enschede (mit ca. 55 Teilnehmer:innen) umgesetzt und stellte Battery, Hydrogen & eSAF als nachhaltige Lösungen in der Luftfahrt in den Mittelpunkt

Auch in 2025 unterstützte die TFM die Regionalmarketing Initiative Tech.Land, das von vielen aktiven Partnern in der Region Münsterland und Twente, NL federführend entwickelt wurde. Diese Initiative basiert auf den technologischen Kernkompetenzen der Region. Die TFM führt federführend das Thema Batteriesysteme und unterstützt den Aufbau des H2-Clusters. Gemeinsame Veranstaltung in diesen Clustern (Battle of Powers, Enschede Shlus'd und andere) zeugen von der gemeinsamen Vermarktung der Grenzregion als international aktiver und erfolgreicher Standort. Für März 2026 ist eine große Cross-Boarder-Veranstaltung „Tech.Land Xperience“ geplant, die die TFM stark durch Moderation, Input, Vorträge etc. unterstützt.

Die TFM setzt gemeinsam mit der WFM Münster Projekt Open Innovation City als Auftrag aus dem Rat der Stadt Münster um. Für das Projekt Open Innovation City Münster wurde im Jahr 2025 mit über 50 Stakeholdern aus der Stadtgesellschaft ein tragfähiges Gesamtkonzept entwickelt. Der offizielle Kick-off fand am 16. Dezember mit rund 120 Teilnehmenden aus Wirtschaft, Wissenschaft, Verwaltung und Stadtgesellschaft statt.

Der Call for Ideas wird im April 2026 freigeschaltet und bildet den Auftakt für die inhaltliche Projektphase. Für 2026 sind sechs Workshops mit kleinen und mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben sowie Bürgerinnen und Bürgern vorgesehen; zum Jahresabschluss folgt ein sechswöchiger Ideation-Workshop mit einem großen Abschlussevent.

Im Jahr 2025 hat die TFM das Datenfestival d:u in Münster inhaltlich und finanziell unterstützt. Hintergrund war die strategische Einordnung von Künstlicher Intelligenz als zentrale Zukunftstechnologie: Das Festival bietet einen sichtbaren, niedrighschwelligen und zugleich fachlich anschlussfähigen Rahmen, um daten- und KI-bezogene Themen in Wirtschaft, Wissenschaft und Stadtgesellschaft zusammenzubringen. Für die TFM ist d:u damit ein passgenaues Format, um Innovationsimpulse in die Region zu tragen, Akteure zu vernetzen und die Positionierung Münsters als daten- und technologiegetriebener Standort weiter zu stärken.

Ein besonderes Highlight war das auf dem Festival durchgeführte Event „Prompt Battle“, das von der TFM mitgestaltet und umgesetzt wurde. Das Format erzielte sehr große Resonanz und zog mehrere hundert Zuschauerinnen und Zuschauer an. Es gelang, das Thema KI praxisnah, verständlich und zugleich unterhaltsam zu vermitteln - und damit auch neue Zielgruppen zu erreichen. Gleichzeitig konnte die TFM ihre Leistungsfähigkeit als Innovationspartner sichtbar machen: Das Event zeigte exemplarisch, wie technologische Trends schnell in relevante Formate übersetzt, professionell organisiert und für den Innovationsstandort Münster wirksam genutzt werden können. Insgesamt trug die erfolgreiche Präsenz auf dem d:u-Festival dazu bei, sowohl die Sichtbarkeit der TFM als auch die Wahrnehmung Münsters als zukunftsorientierten Innovationsstandort deutlich zu stärken.

Die TFM unterstützt darüber hinaus weiterhin die aus ihren Cluster-Projekten entstandenen Vereine in Höhe der Mitglieds- und Förderbeiträge.

Gründungen

Die TFM organisierte Veranstaltungen, mit deren Hilfe die technologie-orientierten Unternehmen bei ihrer Gründung, ihrem Wachstum oder ihrer Ansiedlung begleitet wurden. Erwähnenswert sind Aktivitäten im Rahmen der Initiative „Münster Gründet“ mit Beratungen zum Gründerstipendium und der Durchführung zahlreicher Gründungsberatungen. Dort sei vor allem auf die Gründungsimpulse und die Gründungstage erwähnt.

Die TFM betreibt eine Gründergarage auf einer Fläche von 200 m², in der Gründerteams während der Gründungsphase intensiv betreut und begleitet werden. Ziel ist es, diese Gründerteams nach der Unternehmensgründung im Technologiehof geeignete Mieträumlichkeiten anzubieten und sie damit in Münster mittelfristig zu binden. Zum Ende des Jahres 2025 waren 14 Teams in der Gründergarage ansässig, die damit voll ausgelastet war.

Das Projekt „Grünes Gründen im Münsterland“ (ca. 65.000 € Fördermittel) wurde im Jahr 2025 intensiv vorangetrieben. Es wurden mehrere Events wie „Nacht der grünen Gründung“, „Green Business Talk“ und „Green Startup Walk“ durchgeführt.

Strategie

Das Jahr 2025 stand im Zeichen einer konsequenten Professionalisierung und Qualitätssteigerung der internen Arbeit - mit dem Ziel, Leistungen planbarer, Ergebnisse messbarer und die Steuerungsfähigkeit der TFM insgesamt deutlich robuster aufzustellen. Ein zentraler Hebel war die weitere Digitalisierung und Standardisierung von Arbeitsabläufen. Die Nutzung von MS Teams ist dabei als verbindliche Arbeits- und Kollaborationsplattform fest etabliert worden; ergänzend wurden zentrale Systeme eingeführt, die Transparenz, Nachverfolgung und Ressourcensteuerung substanziell verbessern.

So wurde das CRM-System SmartWE implementiert, um Kontakte, Vorgänge und Pipeline-Aktivitäten strukturierter zu dokumentieren und strategisch auszuwerten. Parallel dazu wurde mit Wrike ein Projektmanagementtool eingeführt, das komplexe Vorhaben - insbesondere gebäude- und sanierungsbezogene Programme - in Zeit, Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Abhängigkeiten deutlich granularer abbildet. Zur weiteren Professionalisierung der internen Abläufe wurde zudem das Zeiterfassungssystem Clockin eingeführt. In Summe ermöglichen diese Systeme eine qualitativ bessere Arbeitsorganisation, belastbarere Planungen sowie eine verbesserte Steuerbarkeit von Projekten, Budgets und Ressourcen - und schaffen damit auch die Grundlage für nachvollziehbare Priorisierung und einheitliche Standards im Tagesgeschäft.

Neben der Digitalisierung wurden auch die Grundlagen im Immobilien- und Mietmanagement weiter systematisiert. Ein wichtiger Meilenstein war die vollständige Inventarisierung aller Räume in sämtlichen Gebäuden. Damit liegt eine konsistente Datenbasis für Flächenmanagement, Ausstattung, technische Anforderungen und zukünftige Umbau- bzw. Sanierungsentscheidungen vor. Zudem wurden neue Mietvertragsstrukturen erarbeitet, die im Jahr 2026 umgesetzt werden sollen und das Vermietungsportfolio sowie die Leistungsbeziehungen zwischen Vermieter und Mietern klarer, zeitgemäßer und effizienter abbilden.

Einen inhaltlichen Schwerpunkt bildete 2025 die intensive Weiterentwicklung der Sanierungsplanung für den Technologiehof – nicht nur als bauliche Maßnahme, sondern als strategisches Zukunftsprojekt. Unter dem Stichwort „Founders.Base.Münster“ wurde die technische und inhaltliche Erneuerung des T-Hof konzeptionell weiter geschärft und in wesentlichen Bestandteilen konkretisiert. Im Berichtsjahr wurde dazu ein Nutzerbedarfsprogramm erarbeitet, das die funktionalen Anforderungen und Nutzungsszenarien als Grundlage für Planung, Flächenkonzepte und Ausstattungsstandards definiert. Ergänzend wurde eine erste Kostenschätzung erstellt, die die wesentlichen Kostenbestandteile der Sanierung strukturiert erfasst und damit eine belastbare Grundlage für weitere Planungs- und Entscheidungsprozesse bildet. Parallel dazu wurde ein tragfähiges Finanzierungskonzept erarbeitet, in den zuständigen Gremien beraten und so vorbereitet, dass es ab 2026 in die Umsetzung bzw. Anwendung überführt werden kann.

Flankierend zur strategischen Planung wurde das Leistungsportfolio gegenüber den Mietern überprüft und neu ausgerichtet: Einerseits wurden neue Serviceangebote entwickelt, andererseits wurden bestehende, nicht mehr zielführende Leistungen konsequent beendet bzw. „ad acta gelegt“, um Ressourcen auf die Sanierungsvorbereitung und die künftige Ausrichtung des Standorts zu konzentrieren. Gleichzeitig wurden die Kommunikations- und Interaktionsformate mit den Mietern deutlich weiterentwickelt. Dazu zählen u. a. ein Sommerfest als Community-Format, regelmäßige Informationsveranstaltungen, ein Mieternewsletter sowie der Aufbau eines zentralen Helpdesks für Reparaturen zur klaren Bündelung und schnelleren Bearbeitung von Meldungen. Auch die assoziierte Mitgliedschaft wurde inhaltlich neu gefasst und damit transparenter und anschlussfähiger an die künftige Standortlogik gestaltet.

In Summe war 2025 geprägt durch substanzielle interne Qualitätsverbesserungen, eine spürbare Professionalisierung der Steuerungsinstrumente und eine strategische Schärfung zentraler Zukunftsthemen. Digitalisierung, Datenbasis und standardisierte Prozesse schaffen heute die Voraussetzungen, um die anstehenden Transformations- und Sanierungsvorhaben ab 2026 deutlich strukturierter, transparenter und wirksamer umzusetzen.

Personal

Die TFM beschäftigte Ende 2025 insgesamt 11 Mitarbeitende zusätzlich zur Geschäftsführung. Zum Anfang des Jahres wurde begonnene Umstrukturierung und Professionalisierung der Arbeit konsequent fortgesetzt und durch gezielte Personalergänzungen gestärkt. Aufgrund gestiegener Anforderungen und neuer Aufgabenfelder startete im Februar eine neue Team- und Geschäftsführungsassistenz.

Darüber hinaus ergänzte zum 01.01. ein neuer Leiter Innovation das Team, um die Neugestaltung der notwendigen internen Prozesse durch die Geschäftsführung zu unterstützen. Außerdem koordiniert der neue Stelleninhaber die Clusterprojekte und akquiriert neue Fördermittel für die TFM. Ebenfalls zum ersten Januar starteten der neue Leiter des technischen Facility Managements als auch ein neuer Servicetechniker. Damit ist nach wie vor eine Stelle „Servicetechniker“ unbesetzt.

C. Ertragslage

Die TFM schließt ein gutes Geschäftsjahr 2025 unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sehr erfolgreich ab. Das Ergebnis verzeichnet zwar einen Verlust in Höhe von 106 T€ und ist um 69 T€ schlechter als in 2024, liegt jedoch 111 T€ über dem Wirtschaftsplanergebnis (-217 T€).

Die Umsatzerlöse liegen mit -36 T€ unter dem Vorjahr, hier enthalten sind Forderungen für die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung an die Mieter. Die Personalkosten sind um 129 T€ gestiegen, dieses resultiert aus der Einstellung der vier neuen Mitarbeiter, wie im Wirtschaftsplan bereits berücksichtigt. Die Auflösung der ATZ-Rückstellung für die alte Geschäftsleitung in Höhe von 100 T€ wirkt sich positiv auf die Personalkosten aus. Im Januar 2026 läuft die ATZ-Vereinbarung aus, im Gegenzug fällt der Aufwand für das Gehalt weg.

Die Raumkosten sind um -114 T€ gesunken, durch einen günstig abgeschlossenen Strom-Liefervertrag für Jahre 2025 und 2026 sind die Kosten um 70 T€ niedriger ausgefallen, die Heizkosten liegen um 61 T€ unter dem Vorjahr. Die gestiegenen Aufwendungen für Reinigung und Pflege des Gebäudes für den Erhalt und Schutz aber auch für die Mieterzufriedenheit wirken sich mit 28 T€ aus. Die Neuberechnung der Grundbesitzabgaben führen zu einer Ergebnisverbesserung um 35 T€. Die Werbekosten der Neuausrichtung der Technologieförderung beinhalten auch die Teilnahme an Messen und das Ausrichten von Veranstaltung für mehr Präsenz und Sichtbarkeit. Sie ergeben einen Anstieg der Werbekosten in Höhe von 43 T€. Niedrigere Forderungsausfälle führen zu niedrigeren Abschreibungen von 9 T€. Die Instandhaltungen bewegen sich auf dem Vorjahresniveau. Die Rechts- und Beratungskosten sind um 110 T€ auf 130 T€ gestiegen, dieses teilt sich wie folgt auf: Beratungsleistungen für die Sanierung des Technologiehofes in Höhe von 60 T€, das Interims Facility Management mit 14 T€, neuer Gesellschaftsvertrag, Satzung und Kapitalerhöhung mit 25 T€, Verkauf der CeNTech in Höhe von 20 T€ und die Umstellung auf rechtskonforme, aktuelle Mietverträge mit 8 T€. Neue Softwareprodukte erhöhen die Aufwendungen um 17 T€. Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 28 T€ gesunken hier profitieren wir von der Zinssenkung, allerdings liegen die Zinserträge trotz Kapitalerhöhung und hoher Liquidität leicht unter dem Vorjahr mit -9 T€. Altersbedingte Schäden an der Wasserleitung wurden über die Versicherung abgewickelt und mit 13 T€ erstattet. Mit 66 T€ wirken sich gesunkene neutrale Aufwendungen durch den Wegfall von Umsatzausfällen im Jahre 2025 und höhere Erlöse aus der Auflösung von Rückstellung für die Betriebskostenabrechnung für den T-Hof für das Jahr 2024 aus. Die Besonderheit der Abrechnung bestand darin, dass für das Jahr 2023 noch hohe Preisbremsen von der Regierung gewährt wurden. Da der Vorlieferant für die Wärme, die Universität Münster die Heizkostenabrechnung durch eine interne Prozessumstellung nicht in dem üblichen Zeitpunkt zur Jahresabschlusserstellung vorlegen konnte, aus der man eine Prognose hätte berechnen können, wurde von deutlich höheren Kosten, ohne staatlichen Zuschuss ausgegangen und hat vorsichtig die Rückstellungen gebildet. Nun sind die Energierechnungen deutlich niedriger ausgefallen, so dass die Rückstellung zur Rückzahlung an die Universität und die Mieter aufgelöst werden konnten und sich positiv auf das Ergebnis auswirken. Für das BIOZ beeinflussen Forderungen für die ausstehende Betriebskostenabrechnung das Ergebnis positiv.

D. Finanzlage

Nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen sind für die kommenden Jahre Festbetrags-einlagen seitens der Mehrheitsgesellschafterin, der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM), an die Gesellschaft in Höhe von jährlich 400 T€ zu leisten (davon 120 T€ zur Weiter-leitung an die CeNTech GmbH), die ausschließlich für Tätigkeiten im nicht-wirtschaftlichen Bereich genutzt werden dürfen. Dazu führt die TFM alle Kosten und Erlöse in einer Trennungs-rechnung auf und weist so nach, ob die erhaltenen Festbetragseinlagen für die Erfüllung der DAWI-Aufgaben ausgereicht haben. Entsprechend des europäischen Beihilferechts zahlt die TFM bei Überkompensation zu viel gezahlte Beträge an die Stadt Münster zurück. In 2025 wurde im Rahmen dieser Rechnung nachgewiesen, dass alle erhaltenen Festbetragseinlagen vollständig für die DAWI-Aufgaben der TFM verbraucht wurden (s.g. DAWI-Aufgaben, weitere Ausführungen dazu unter F.).

Zur Stärkung der Finanzlage der Gesellschaft wurde eine Kapitalerhöhung um € 4,0 Mio. durchgeführt. Die neue Stammeinlage wurde von der Stadt Münster übernommen.

E. Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten Investitionen in das Projekt „BattL3“ in Höhe von € 1,0 Mio., welches speziell auf die Bedürfnisse der Batterieforschung und angrenzender Industriezweige ausgerichtet ist. Zu deren Finanzierung wurde die Kapitalerhöhung verwendet. Die übrigen Mittel aus der Kapitalerhöhung haben im Rahmen der Cashpooling-Vereinbarung die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen gegen die Stadt Münster erhöht. Die Anlagenintensität verminderte sich im Berichtsjahr und beträgt zum Bilanzstichtag 65 % (Vorjahr 79 %). Das Anlagevermögen ist zu 111 % (Vorjahr 78 %) durch Eigenkapital finanziert.

F. Prognose, Chancen und Risikobericht

Die TFM verfolgt eine öffentliche Zwecksetzung. Ihre strukturpolitischen Leistungen werden voraussichtlich in den Folgejahren zu Jahresfehlbeträgen führen. In diesem Lichte wurde zu Ende des Jahres 2010 ein Risiko- und Liquiditätsmanagement eingeführt. In Verbindung mit den am 28. November 2016 geänderten Gesellschaftsverträgen ergibt sich daraus u.a. die Verpflichtung des Mehrheitsgesellschafters WFM, ab dem Jahr 2017 bis auf Weiteres eine in Festbetragseinlagen differenzierte kapitalähnliche Einlage in Höhe von jährlich 400 T€ in die TFM einzuzahlen. Von diesem Betrag werden 120 T€ an die CeNTech GmbH weitergeleitet. Damit diese Zahlungen im Sinne des europäischen Beihilferechts zulässig gewährt werden, hat die Stadt Münster für die WFM mit Datum vom 26. Juli 2012 einen Betrauungsakt erlassen, der sich auch auf die TFM erstreckt.

Der Betrauungsakt definiert Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse in Form der allgemeinen und besonderen Wirtschaftsförderung und legt die Parameter für die Ausgleichszahlungen fest. Auf der Grundlage einer Prüfung der Voraussetzungen für die Betrauung mit dieser Aufgabe, der Parameter zur Berechnung der Ausgleichszahlungen sowie zur Vermeidung der Überkompensation, wurde der Betrauungsakt mit Schreiben der Stadt Münster vom 23. November 2016 angepasst. Die Betrauung mit der Aufgabe der Wirtschaftsförderung ist für 10 Jahre gültig und endete am 31.12.2023. Eine Folgevereinbarung zwischen der Stadt Münster und der Wirtschaftsförderung Münster GmbH, die auch für die TFM gilt, wurde vereinbart und per Beschluss des Rates der Stadt Münster im Dezember 2023 verbindlich. Sie hat wiederum eine Laufzeit von 10 Jahren, mithin bis zum 31.12.2033.

Für das Jahr 2026 wird gem. Wirtschaftsplan mit einem Fehlbetrag in Höhe von 162 T€ gerechnet, der im Jahr 2027 auf 464 T€ ansteigen wird.

Die weitere Ergebnisentwicklung der TFM hängt von verschiedenen Faktoren maßgeblich ab. Einerseits vom Vermietungserfolg des Neubauprojektes BattL3, das zu Mitte 2027 fertiggestellt werden soll. Die Baugenehmigung und der Fördermittelbescheid liegen bereits vor. Die Planungen und die Baumaßnahmen schreiten im Zeitplan voran.

Andererseits steht der Technologiehof vor einer großen Sanierungswelle, die in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungen verbunden mit Entmietungen, Neuvermietungen etc. zur Folge hat. Die Geschäftsführung hat diese Notwendigkeit erkannt und bereits in 2025 einen tragfähigen Sanierungs- und Finanzierungsplan in die Aufsichtsräte gebracht. Die Verfeinerung und Umsetzung dieser Maßnahmen und Finanzierung wird die TFM in 2026 stark beschäftigen. Ein tragfähiges Konzept wurde von der Geschäftsführung erarbeitet.

Die vorwiegend technologieorientierten Unternehmen/Mieter zeichnen sich durch eine weitestgehend stabile, teilweise sogar wachsende Geschäftsentwicklung aus. Die Nachfrage nach kleinen und flexiblen Büro- und vor allem Laboreinheiten wird auf gutem Niveau verbleiben. Es muss aufgrund globaler Krisen jedoch damit gerechnet werden, dass die steigenden Preise nicht von allen Mietern getragen werden können. Insbesondere bei energieintensiven frühphasigen Technologiestartups und Labornutzern ohne signifikante eigene Umsätze kann es zu Forderungsausfällen bei den Betriebs- und Nebenkosten kommen.

Münster, den 13. März 2026

gez. Dr. Marco Trienes

gez. Volker Ruff

Geschäftsführer