

KonvOY GmbH, Münster
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>133.605,00</u>	<u>161.840,00</u>
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	<u>1.224,32</u>	<u>1.224,32</u>
	134.829,32	163.064,32
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	8.156.826,09	12.904.946,81
2. Grundstücksbestand	89.110.931,85	98.006.092,61
3. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>2.847.557,30</u>	<u>2.743.122,70</u>
	<u>100.115.315,24</u>	<u>113.654.162,12</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.704.076,90	225.000,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>307.354,78</u>	<u>71.107,73</u>
	<u>12.011.431,68</u>	<u>296.107,73</u>
	112.126.746,92	113.950.269,85
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	8.586.157,19	5.561.465,01
	<u>120.847.733,43</u>	<u>119.674.799,18</u>

PASSIVA

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
II. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-6.061.465,01	-10.541.495,41
III. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-3.024.692,18	4.480.030,40
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>8.586.157,19</u>	<u>5.561.465,01</u>
	0,00	0,00
B. Sonderposten für Zuwendungen	614.227,36	737.072,83
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	489.600,95	489.600,95
2. Sonstige Rückstellungen	<u>14.706.640,87</u>	<u>12.845.569,11</u>
	15.196.241,82	13.335.170,06
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55,34	46,77
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14.558.544,59	13.968.544,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.759,06	1.191.627,99
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	731,76	43.850,83
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	89.726.269,96	81.743.768,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	383.589,03	8.649.402,90
- davon aus Steuern: € 309.535,82 (i.Vj.: € 1.487.074,62)		
	<u>105.031.949,74</u>	<u>105.597.241,78</u>
	5.314,51	5.314,51
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>120.847.733,43</u>	<u>119.674.799,18</u>

KonvOY GmbH, Münster

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse	22.365.749,79	2.053.217,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>-5.371.692,76</u>	<u>20.793.565,31</u>
3. Gesamtleistung	16.994.057,03	22.846.782,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.784.273,60	406.467,15
5. Materialaufwand	<u>-12.812.428,56</u>	<u>-5.769.531,83</u>
6. Rohergebnis	5.965.902,07	17.483.717,83
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-322.655,34	-430.099,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-199.687,36</u>	<u>-218.695,65</u>
	-522.342,70	-648.794,90
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-28.708,14	-37.949,55
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-5.365.661,73</u>	<u>-6.680,59</u>
	-5.394.369,87	-44.630,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.642.205,24</u>	<u>-8.702.608,82</u>
10. Betriebsergebnis	-1.593.015,74	8.087.683,97
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	845.557,37	0,00
- davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 845.557,37 (i.Vj. € 0,00)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.182.271,28	-2.986.948,21
- davon an verbundene Unternehmen: € 531.360,07 (i.Vj. € 1.830.473,53)		
13. Finanzergebnis	-336.713,91	-2.986.948,21
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>-489.600,95</u>
15. Ergebnis nach Steuern	-1.929.729,65	4.611.134,81
16. Sonstige Steuern	<u>-1.094.962,53</u>	<u>-131.104,41</u>
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-3.024.692,18	4.480.030,40
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-6.061.465,01</u>	<u>-10.541.495,41</u>
19. Bilanzverlust	<u><u>-9.086.157,19</u></u>	<u><u>-6.061.465,01</u></u>



MÜNSTER
YORKQUARTIER

Oxf^ord
QUARTIER MÜNSTER

Inhalt

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

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 8.586 TEUR (Vj.: 5.561 TEUR) unter Zugrundelegung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, da der Wirtschaftsplan der Gesellschaft eine entsprechend positive Unternehmensprognose ausweist.

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 Niederstwertprinzips 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.

Bewertung des Grundstücksbestandes und der unfertigen Leistungen:

Der Grundstücksbestand wird mit den durchschnittlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) und des Grundstücksbestandes (Erschließung eigener Grundstücke) erfolgt unter Einbezug angemessener Teile der Verwaltungsgemeinkosten sowie der vollständigen Aktivierung der Fremdkapitalzinsen. Auf die Aktivierung von Verzugszinsen wird verzichtet.

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen erfolgt ohne Vorsteuer.

Im aktuellen Geschäftsjahr erfolgte eine Abwertung der unfertigen Leistungen in Höhe von 5,3 Mio. €. Dies ist aufgrund der zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht gesicherten vollumfänglichen Durchsetzbarkeit von Erlösen im Sinne des § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB (Vorsichtsprinzip) notwendig.

Zum Verkauf bestimmte Gebäude:

Im Eigentum der Gesellschaft befinden sich zwei Gebäude, die mit dem Zweck der Weiterveräußerung erworben bzw. hergestellt wurden. Sie werden als unfertige Erzeugnisse und Waren im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das Gebäude „Infopoint“ wird mit den Herstellungskosten des Gebäudes in der Position ‚fertige Erzeugnisse und Waren‘ im Umlaufvermögen ausgewiesen.

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 1,94 % angesetzt.

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 bilanziell als Rückstellung für ausstehende Erschließungskosten in Höhe der noch anfallenden Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen berücksichtigt.

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.

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 Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH).

Die Bilanzierung erfolgt nach dem handelsrechtlichen Realisationsprinzip. Die Verkaufserlöse werden 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). Die erhaltenen Anzahlungen aus Kostenerstattungen, werden ohne Umsatzsteuer bilanziert.

3 Erläuterungen zur Bilanz

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

In den Forderungen ist erstmalig eine Erstattung der Mehrkosten durch die BlmA berücksichtigt worden. Die Buchung erfolgte im ersten Schritt in voller Höhe und wurde anschließend auf den von der BlmA im Schreiben vom April 2026 zugesicherte Zahlung in Höhe von 1.624 TEUR reduziert. Dies ist notwendig, da die Einbuchung der Forderung eine Reduktion der Anschaffungskosten der Grundstücksflächen zur Folge hat.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Der Betrag der sonstigen Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ausstehende Erschließungskosten	14.347	12.394
Rückstellungen ausstehende Rechnungen	142	277
Rückstellung für Gewährleistung	138	0
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	62	111
Rückstellungen für Personal (Urlaub, Überstunden)	15	24
Aufbewahrung	3	0
Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	0	41

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 Wohnungsunternehmen der Stadt Münster 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:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Darlehensverbindlichkeiten	78.900	63.900
Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling	9.195	14.525
Zinsverbindlichkeiten	1.503	1.525
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128	1.794
	89.726	81.744

Sie sind sachlich in Höhe von 89.854 TEUR (Vj.: 79.950 TEUR) den sonstigen Verbindlichkeiten sowie in Höhe von 128 TEUR (Vj.: 1.794 TEUR) den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zuzurechnen.

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Geschäftsjahr 2025 erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

- Grundstücksverkauf Oxford-Quartier: 20.437 TEUR
- Grundstücksverkauf York-Quartier: 1.500 TEUR
- Laufende Mieterträge (inkl. BK-VZ): 429 TEUR

Der GuV-Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthält im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Sonderposten in Höhe von 123 TEUR (Vj.: 123 TEUR) sowie die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für die noch ausstehenden Leistungsverpflichtungen in Höhe von 78 TEUR (Vj. 272 TEUR).

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen die Raumkosten für die Bewirtschaftung der Flächen (u.a. Abgaben für Grundbesitz) ausgewiesen (326 TEUR, Vj.: 855 TEUR) sowie die im Vorjahr notwendigen Anpassungsbuchungen aufgrund der Bilanzierungsänderung (Vj.: 6.902). Im aktuellen Jahr wird erstmalig dort die Zuführung zu einer Gewährleistungsrückstellung abgebildet.

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 (BlmA) beinhalten eine gesamtschuldnerische Haftung der jeweiligen Käuferinnen (Stadt Münster, KonvOY GmbH, Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster 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 BlmA enthalten 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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gesamt
TEUR	59	59	58	57	57	57	57	405
davon ggü. verbundenen Unternehmen	57	57	57	57	57	57	57	400

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 2025 bestellt:

- Stephan Aumann, Münster.

Die KonvOY GmbH hat einen Aufsichtsrat, bestehend aus 12 von der Gesellschafterin entsandten Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2025 gehörten dem Aufsichtsrat an:

Bis zum 10.12.2025:

Mitglied AR KonvOY GmbH	Anzahl Teilnahmen	Stv. Mitglied AR KonvOY GmbH	Anzahl Teilnahmen
Andreas Niklas (Vorsitzender)	5	Dr. Michael Klenner	0
Dr. Martin Lücke	3	Dirk Bensmann	0
Peter Bensmann	5	Max Wenner	0
Dr. Markus Johow	4	Fabian Hönicke	0
Otto Reiners	5	Harald Wölter	0
Dr. Annika Bürger	5	Christoph Kattentidt	0
Christine Schulz	5	Prof. Dr. Rita Stein-Redent	0
Hedwig Liekefedt	5	Ute Hagemann	0
Stephan Brinktrine	5	Marianne Koch	0
Heinrich Götting	5	Jörg Berens	0
Katharina Geuking (ab 17.12.2024)	3	nicht mehr besetzt (ab 17.12.2024)	0
Stadtkämmerin Christine Zeller	4	Stadtrat Arno Minas	0

Ab dem 10.12.2025 (bis zum Stichtag wurde keine Aufsichtsratssitzung abgehalten):

Mitglied AR KonvOY GmbH	Anzahl Teilnahmen	Stv. Mitglied AR KonvOY GmbH	Anzahl Teilnahmen
Dr. Annika Bürger	0	Stefan Burkötter	0
Christine Schulz	0	Dr. Robin Korte	0
Lena Ilseemann	0	Birgit Wolters	0
Jutta Malik	0	Peter Bensmann	0
Dr. Markus Johow	0	Uwe Himmelskötter	0
Martin Peitzmeier	0	nicht mehr besetzt	0
Stephan Brinktrine	0	Charlotte Post (bis 11.02.2026)	0
		Alexander Bliefernich (ab 11.02.26)	0
Maria Winkel	0	Christian Lür (bis 11.02.2026)	0
		Annette Ulrich (ab 11.02.2026)	0
Jacob Bohé	0	Isaak Rose	0
Helene Goldbeck	0	Sven Konopka	0
David Freude	0	Michael Krapp	0
Stadtkämmerin Christine Zeller	0	Stadtrat Arno Minas	0

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:

Mitglied AR KonvOY GmbH	Vergütung [EUR]
Andreas Niklas (Vorsitzender)	1.430,00
Dr. Martin Lücke ¹	455,00
Peter Bensmann	325,00
Dr. Markus Johow	260,00
Otto Reiners	325,00
Dr. Annika Bürger	325,00
Christine Schulz	325,00
Hedwig Liekefedt	325,00
Stephan Brinktrine	325,00
Heinrich Götting	325,00
Katharina Geuking	195,00
Stadtkämmerin Christine Zeller	0,00

6.3 Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 47 TEUR (Vj.: 60 TEUR) und betrifft Leistungen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung.

¹ Inkl. Beträgen für Sitzungen im Vorjahr

6.6 Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Münster und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Name und Sitz des Mutterunternehmens mit dem kleinsten und dem größten Konsolidierungskreis ist Stadt Münster, Münster. Der Konzernabschluss der Stadt Münster kann online unter folgendem Link abgerufen werden: [Stadt Münster: Amt für Finanzen und Beteiligungen - Münsters Haushalt - Jahresabschluss](#)

6.7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 3.024.692,18 EUR zusammen mit dem Verlustvortrag per 31. Dezember 2024 auf neue Rechnung vorzutragen.

Münster, den 02. Juni 2026

Stephan Aumann

Geschäftsführer

KonvOY 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									
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>245.655,20</u>	<u>473,14</u>	<u>0,00</u>	<u>246.128,34</u>	<u>83.815,20</u>	<u>28.708,14</u>	<u>0,00</u>	<u>112.523,34</u>	<u>161.840,00</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>1.224,32</u>	<u>1.224,32</u>
	<u><u>246.879,52</u></u>	<u><u>473,14</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>247.352,66</u></u>	<u><u>83.815,20</u></u>	<u><u>28.708,14</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>112.523,34</u></u>	<u><u>163.064,32</u></u>

KonvOY GmbH, Münster

Verbindlichkeitspiegel

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	Gesamtbetrag
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55,34	0,00	0,00	55,34
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14.558.544,59	0,00	0,00	14.558.544,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.759,06	0,00	0,00	362.759,06
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	731,76	0,00	0,00	731,76
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	36.626.277,96	53.099.992,00	0,00	89.726.269,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten	383.589,03	0,00	0,00	383.589,03
	<u>51.931.957,74</u>	<u>53.099.992,00</u>	<u>0,00</u>	<u>105.031.949,74</u>

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



MÜNSTER
YORKQUARTIER

Oxf^ord
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	4
<u>3</u>	<u>DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS</u>	<u>5</u>
a)	Ertragslage	5
b)	Vermögenslage	6
c)	Finanzlage	7
d)	Gesamtbeurteilung	8
<u>4</u>	<u>CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	<u>8</u>
a)	Chancen	8
4.a.1	Markt	8
4.a.2	Erstattung von Mehrkosten	8
4.a.3	Mieterlöse	9
b)	Risiken	9
4.b.1	Markt	9
4.b.2	Qualitäten	9
4.b.3	Öffentlichkeit	9
4.b.4	Erstattung von Mehrkosten	9
4.b.5	Liquidität	10
4.b.6	Terminrisiken	10
<u>5</u>	<u>PROGNOSEBERICHT</u>	<u>11</u>
<u>6</u>	<u>ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG</u>	<u>12</u>
a)	Entsprechenserklärung	12
b)	Geschäftsführung und der Aufsichtsorgane	12
6.b.1	Arbeitsweise der Geschäftsführung	12
6.b.2	Arbeitsweise des Aufsichtsrates	12
6.b.3	Ausschüsse des Aufsichtsrates	13
6.b.4	Zugehörigkeit Aufsichtsrat	13
c)	Wesentliche Veränderungen der Corporate Governance	14
d)	Diversität	14

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

A) GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die KonvOY GmbH (KonvOY) ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Münster. Gegenstand des Unternehmens ist die Bereitstellung von geräumten und erschlossenen Baugrundstücken 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.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT**A) MARKTUMFELD**

Der Wohnimmobilienmarkt in Münster weist aufgrund der hohen Zuzugsraten der Vergangenheit¹ einen starken Nachfrageüberhang nach Wohnungen auf. Der vergleichsweise geringe Wohnungsbau und die nur geringen Leerstandsreserven konnten diese Entwicklung nicht ausreichend abbremsen.² 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. Erreicht werden konnten in den Jahren 2022 bis 2025 allerdings im Schnitt nur 1.667 Wohnungen³. Zum anderen wird der Nachfrageüberhang deutlich anhand der im Zeitraum von 2022 bis 2025 um 17,5 % gestiegenen durchschnittlichen Erstbezugsmiete und dem im gleichen Zeitraum um 9,4 % gestiegenen durchschnittlichen Angebotspreis für den Erstverkauf von Neubauwohnungen.⁴

Daraus leitet sich eine grundsätzlich hohe Nachfrage nach Baugrundstücken ab, die sich auch bei den am Markt beobachtbaren Verkaufspreisen widerspiegelt. Zwischen 2020 und 2025 stieg der durchschnittliche Verkaufspreis unbebauter Grundstücke in Münster um 31,8 %⁵. Neben steigenden Verkaufspreisen ist jedoch gleichzeitig eine gedämpfte Investitionsbereitschaft potenzieller Grundstückskäufer zu beobachten. Dies liegt vor allem in den gestiegen Bauproduktions- und Refinanzierungskosten begründet. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 stieg der Baupreisindex um 46,4 %⁶. Im gleichen Zeitraum gab es einen Anstieg des durchschnittlichen Refinanzierungszinssatzes von 1,22 % auf 3,75 % bei 15-jähriger Sollzinsbindung⁷.

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. Dazu trägt auch die Entwicklung der derzeit größten zusammenhängenden Quartiere in Münster bei.

B) GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Prognose aus dem Vorjahr mit Erlösen von bis zu 22.099 TEUR, davon 21.867 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken, konnte leicht übertroffen werden. Die tatsächlichen Erlöse betragen im Geschäftsjahr 22.366 TEUR, davon 21.937 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken. Besonders erfreulich ist, dass die Marktsprache und die damit verbundene Erlössituation sich deutlich verbessert hat.

Der für 2025 prognostizierte Jahresüberschuss von 5.292 TEUR wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 3.025 TEUR deutlich unterschritten. Dies ist jedoch im Wesentlichen auf außerordentliche Ergebniseffekte zurückzuführen. Das um außerordentliche Effekte bereinigte Jahresergebnis beträgt 1.385 TEUR. Als außerordentliche Effekte bereinigt wurden die Abschreibung von unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen (5.366 TEUR), Verzugszinsen (577 TEUR) und die

¹ NRW.BANK - Wohnungsmarktprofil Münster 2024

² CBRE-empiriva-Leerstandsindex 2025

³ Statistik Newsletter Stadt Münster vom 02.04.2026 - Wohnbautätigkeit

⁴ <https://www.wfm-muenster.de/grundstuecke-immobilien/immobilien-daten-fakten/bulwien-gesa-kauf-und-mietpreise/> (Abfrage am 09.04.2026 - 09:43)

⁵ <https://www.wfm-muenster.de/grundstuecke-immobilien/immobilien-daten-fakten/bulwien-gesa-kauf-und-mietpreise/> (Abfrage am 09.04.2026 - 09:43)

⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648> (Abfrage am 06.02.2026 - 14:10)

⁷ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/> (Abfrage am 06.02.2026 - 14:15)

Auflösung von Rückstellungen für Erschließungskosten (-1.533 TEUR) aufgrund niedriger geplanter Herstellungskosten.

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen wurden weiterhin auf hohem Niveau gehalten. Um das Ziel der vollständigen Quartiersentwicklung bis 2032 nicht zu gefährden und um weiterhin baureife Grundstücke am Markt anbieten zu können, wurden auch im Jahr 2025 die erforderlichen Herrichtungs- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Durch das weiterhin bestehende zeitliche Auseinanderfallen von Geldausgängen im Zusammenhang mit Erschließungskosten und Geldeingängen durch Verkaufserlösen, wurden im Vorjahr der durch die Stadt Münster - welche als 100% Gesellschafterin und Teil des Aufsichtsrates die Entwicklungen der KonvOY mitträgt - im Rahmen der zur Verfügung gestellten Kreditlinie weitere Darlehen in Höhe von 15.000 TEUR in Anspruch genommen. Zugleich erfolgte eine geringere Inanspruchnahme der Kreditlinie (20.000 TEUR) im Zusammenhang des Cash-Pooling-Verbundes; zum 31.12.2025 wurde diese Kreditlinie in Höhe von 9.195 TEUR (Vj.:14.525 TEUR) in Anspruch genommen.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 unter Bezugnahme auf das Marktumfeld und der beschriebenen Geschäftsentwicklung als zufriedenstellend zu bezeichnen.

3 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

A) ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis des Jahres 2025 in Höhe von -3.025 TEUR hat sich gegenüber dem Vorjahr (Jahresüberschuss 4.480 TEUR) deutlich reduziert. Das um außerordentliche Effekte bereinigte Jahresergebnis beträgt 1.385 TEUR. Als außerordentliche Effekte bereinigt wurden die Abschreibung von unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen (5.366 TEUR), Verzugszinsen (577 TEUR) und die Auflösung von Rückstellungen für Erschließungskosten (-1.533 TEUR) aufgrund niedriger geplanter Herstellungskosten

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 20.313 TEUR auf 22.366 TEUR deutlich gestiegen. Dabei ist beim Anteil der Umsätze aus der Veräußerung von Grundstücken ein Anstieg um 20.614 TEUR auf 21.937 TEUR zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden drei weitere Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 13.160 TEUR abgeschlossen, die allerdings erst in 2026 realisiert werden.

Ursächlich für den deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse sind vorwiegend die geringere Steigerungsrate der Bauproduktions- und Refinanzierungskosten im Immobiliensektor allgemein und die damit anziehende Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren.

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Verringerung des Vorratsvermögens in Höhe von 13.539 TEUR auf 100.115 TEUR.

Die Reduktion der unfertigen Erzeugnisse, unfertige Leistungen (von 12.905 TEUR im Vorjahr um 4.748 TEUR auf 8.157 TEUR im aktuellen Geschäftsjahr) resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung der unfertigen Erzeugnisse in Höhe von 5.366 TEUR. Demgegenüber stehen im Geschäftsjahr durchgeführte Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 618 TEUR.

Der Grundstücksbestand ist im Geschäftsjahr ebenfalls zurückgegangen (von 98.006 TEUR im Vorjahr um 8.895 TEUR auf 89.111 TEUR im aktuellen Geschäftsjahr). Die Reduktion ist auf die Veräußerung von Grundstücken zurückzuführen. Die sehr erfreulichen Verkaufszahlen konnten auch durch die weiterhin in erheblichem Umfang durchgeführten Erschließungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Der Materialaufwand ist aufgrund der anziehenden Bautätigkeit der Gesellschaft um 122,1 % gestiegen.

Der Personalaufwand veränderte sich, bedingt durch die leichte Reduktion der Anzahl der Mitarbeiter, gegenüber dem Vorjahr von 649 TEUR auf 522 TEUR.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres sind außerordentliche Effekte aus der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Höhe von insgesamt 6.902 TEUR enthalten. Der Vergleich mit dem aktuellen Geschäftsjahr muss daher ohne diesen Sondereffekt erfolgen. Grundsätzlich sind in den wesentlichen Teilen keine nennenswerten Veränderungen eingetreten. Lediglich bei den Grundbesitzabgaben (von 849 TEUR auf 326 TEUR) gab es aufgrund der nachträglichen Ausstellung von Bescheiden im Vorjahr eine deutliche Reduktion. Zudem wurden erstmalig Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen in Höhe von 148 TEUR gebildet.

Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.805 TEUR auf 1.182 TEUR deutlich reduziert. Ursächlich dafür sind vor allem die im Vorjahr aufgetretenen Verzugszinsen aufgrund einer gestundeten Kaufpreisverbindlichkeit gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Höhe von 1.156 TEUR. Die Zinsen für die Cash-Pooling-Verbindlichkeiten und die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Münster verringerten sich um 1.299 TEUR auf 531 TEUR. Ursächlich dafür sind gestundete Zinszahlungen.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der neuen Regelungen im Bereich der Grundsteuer im Jahr 2025 und der im Jahr 2025 rückwirkend für die Jahre 2021 bis inkl. 2025 für das York-Quartier ausgestellten Grundbesitzabgabenbescheide gab es in den sonstigen Steuern einen deutlichen Anstieg auf 1.095 TEUR (Vorjahr 131 TEUR). Im Jahr 2026 ist aufgrund der bisher nicht vollumfänglich berücksichtigten Verkäufe von Grundstücken mit einer teilweisen Erstattung für die Vorjahre zu rechnen.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 3.025 TEUR im Geschäftsjahr 2025 führt zu einem Ertragssteueraufwand in Höhe von 0 TEUR (VJ 490 TEUR).

B) VERMÖGENSLAGE

Bei den Fertigen Erzeugnissen handelt es sich um die beiden durch die KonvOY GmbH vorübergehend selbst genutzten Gebäude in den beiden Quartieren. Beide Gebäude sind aufgrund der weiterhin bestehenden Verkaufsabsichten dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Im Geschäftsjahr erfolgten weitere Tätigkeiten an den Gebäuden, welche eine Erhöhung der Vorräte in Höhe von 104 TEUR nach sich zogen.

Analog zum Vorjahr erfolgt die Bewertung der unfertigen Leistungen und des Grundstücksbestandes unter Einbezug angemessener Teile der zurechenbaren Verwaltungsgemeinkosten und Finanzierungskosten sowie unter Berücksichtigung abziehbarer Vorsteuern.

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.173 TEUR auf 120.848 TEUR gestiegen. Der Anteil des Anlagevermögens an den gesamten Aktiva ist zum Bilanzstichtag bei 0,1 % (Vj.: 0,1 %) gleichgeblieben.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde bereits im Jahr 2019 durch kumulierte Verluste vollständig verbraucht. Durch den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 3.025 TEUR erhöht sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag von 5.561 TEUR auf 8.586 TEUR.

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

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen ist auf die im Geschäftsjahr erfreulichen Vertriebsserfolge 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 als Rückstellung für ausstehende Erschließungskosten berücksichtigt werden. 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 14.347 TEUR berücksichtigt. Zudem wurde erstmalig eine Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen in Höhe von 138 TEUR gebildet.

Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen resultiert aus dem Mittelzufluss für Grundstücksverkäufe, welche jedoch noch nicht realisiert wurden. Im Jahr 2026 ist mit dem Übergang von Nutzen und Lasten der betreffenden Grundstücke zu rechnen, in denen die 590 TEUR Berücksichtigung finden werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich im Geschäftsjahr um 7.983 TEUR auf 89.726 TEUR erhöht. Da im Geschäftsjahr keine Tilgung, aber die Neuaufnahme von zwei Darlehen erfolgte, beträgt der Stand der Darlehen 78.900 TEUR. Dagegen reduzierte sich die Cash-Pooling-Verbindlichkeiten um 5.329 TEUR auf 9.195 TEUR, die Zinsverbindlichkeiten um 22 TEUR auf 1.503 TEUR und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 829 TEUR auf 363 TEUR.

Unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ist eine Umsatzsteuerverbindlichkeit in Höhe von 310 TEUR ausgewiesen.

C) FINANZLAGE

Durch die im Geschäftsjahr weiterhin stringent verfolgten Erschließungsmaßnahmen kam es zu regelmäßigen Abflüssen von Liquidität. Die im Gegenzug erfolgten Grundstücksverkäufe konnten diese nur bedingt ausgleichen, da ein erheblicher Anteil davon noch als Forderung am Stichtag offen ist (9.645 TEUR). Mit dem Ausgleich ist im Jahr 2026 zu rechnen. Aufgrund der größeren Mittelabflüsse als Zuflüssen aus der Geschäftstätigkeit der KonvOY, wurden im Jahr 2025 zwei zusätzliche Darlehen bei der Stadt Münster in Gesamthöhe von 15.000 TEUR in Anspruch genommen.

Zudem kam es zu einer Reduktion der Cash-Pool-Verbindlichkeiten in Höhe von 5.329 TEUR auf 9.195 TEUR (Vorjahr 14.525 TEUR). Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft zum Stichtag ist negativ und besteht aus den Cash-Pool-Verbindlichkeiten von 9.195 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 2025 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 10.805 TEUR.

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

D) GESAMTBURTEILUNG

Die Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 wird aus Sicht der Geschäftsführung - trotz des Jahresfehlbetrages - als zufriedenstellend bezeichnet. Die Prognose aus dem Vorjahr mit Erlösen von bis zu 22.099 TEUR, davon 21.867 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken, konnte übertroffen werden. Die tatsächlichen Erlöse betragen im Geschäftsjahr 22.366 TEUR, davon 21.937 TEUR aus der Veräußerung von Grundstücken. Dies ist insbesondere auf die Attraktivität der Grundstücke in beiden Quartieren trotz stagnierender Baukonjunktur und die Verlangsamung von Baukostensteigerungen und Zinsanstiegen zurückzuführen.

Der Jahresfehlbetrag ist im Wesentlichen durch die Abschreibung auf unfertige Erzeugnisse entstanden. Diese ist aufgrund des kaufmännischen Vorsichtsprinzips notwendig geworden. Die Gesellschaft arbeitet weiterhin mit Nachdruck an einer für die KonvOY GmbH zielführenden Lösung und sieht Potential der Wertaufholung in diesem Bereich.

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 weiterhin vergleichsweise hohen Zinsniveaus ist die Nachfrage nach Immobilien am Markt leicht gestiegen und bleibt damit 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. Die Anzeige der Mehrkosten durch die KonvOY an die BImA ist Mitte Dezember 2025 erfolgt. Diese Vertragsregelung eröffnet 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 veränderten Bedingungen im Immobilienmarkt (gestiegene Baukosten, höherer Energiepreise, höheres Zinsniveau) ist eine Stabilisierung des Marktes in der Stadt Münster auf etwas niedrigerem Niveau zu bemerken. Für die Wirtschaftlichkeit des Projekts besteht gleichwohl das mittlere Risiko, durch nicht zu beeinflussende Veränderung äußerer Rahmenbedingungen in eine 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 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 mittlere 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 Umlanungen 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 BlmA gemäß der vereinbarten „90 zu 10 –Regelung“ besteht das hohe Risiko, dass die BlmA einzelne Rückerstattungsansprüche nicht anerkennt bzw. der enge Zeitplan eine von den vertraglichen Regelungen abweichende Vorgehensweise notwendig macht. Die zusätzlich erwarteten Kosten dieser Positionen sind in der Wirtschaftsplanung eingepreist, um solche Fälle abzudecken. Mitte April 2026 erfolgte eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 1.624 TEUR; die abschließende Klärung wird bis zur Jahresmitte 2026 erwartet.

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 prognostizierten Kosten pro m² für die Baureifmachung und Erschließung liegen aus heutiger Sicht deutlich oberhalb der fixierten Pauschalen. Die Verträge enthalten 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 bereits mit Übergabe der durchgeführten Maßnahmen und zuletzt 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. Im Jahresverlauf 2025 gab es zudem weitere Einigungsversuche, welche zu Beginn des Jahres 2026 erneut aufgenommen wurden. In diesem Zusammenhang erfolgte aufgrund des Vorsichtsprinzips (§252 Abs. 1 Nr. 4 HGB) im aktuellen Jahresabschluss eine teilweise Abwertung der unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen. Die bereits angefallenen tatsächlichen Herstellungskosten für die Baureifmachung und Erschließung der Flächen wurden als unfertige Leistungen aktiviert. Eine Abwertung der unfertigen Leistungen auf den niedrigeren Pauschalsatz ist im Zuge der verlustfreien Bewertung erstmalig zurückgegriffen worden. Die Geschäftsführung stützt sich weiterhin auf die Einschätzung des mit dem Sachverhalt mandatierten Rechtsanwaltes, dass eine Durchsetzung der Ansprüche möglich ist.

4.B.5 LIQUIDITÄT

Ausweislich der vorliegenden Finanzplanung wird sich die Liquiditätssituation der KonvOY kurzfristig nicht wesentlich verbessern. Vor diesem Hintergrund ist die Gesellschaft zumindest auch in den kommenden Jahren noch auf die finanzielle Unterstützung durch die Stadt Münster angewiesen. Dies ist durch eine im Jahr 2026 vorgesehene Inanspruchnahme der Kreditlinie in Höhe von 7.500 TEUR eingeplant. Diese ist im Rahmen der noch zur Verfügung stehenden Kreditlinien durch die Stadt Münster in Höhe von 15.000 TEUR möglich. Alternativ könnte ein im Jahr 2026 auslaufendes Darlehen in Höhe von 10.000 TEUR für weitere 5 Jahre prolongiert werden. Dies würde in weiterer Folge zu keiner weiteren Inanspruchnahme der noch nicht ausgeschöpften Kreditlinien führen. Damit hat die Stadt Münster die Finanzierung der Gesellschaft kurz- bis mittelfristig sichergestellt und die Liquiditätsrisiken sind als gering zu bezeichnen.

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 und zu mittelbaren positiven wirtschaftlichen Effekten (neues privates Investitionsvolumen, Zunahme privatwirtschaftlicher Bautätigkeit, steuerliche Effekte aus Einwohnerzuwachs, Kaufkraftzuwächse) 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 der 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 Mai 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 2026 ist mit einer gedämpften, wenn auch positiveren 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 etwas stärkeren Nachfrage als im Jahr 2025 aus.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist gegenüber 2025 ein stark steigender Umsatz aus Grundstücksverkäufen zu erwarten. Dies liegt bereits darin begründet, dass in zurückliegenden Geschäftsjahren Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 18.360 TEUR abgeschlossen wurden, deren Erlöse im Jahr 2026 realisiert werden (Übergang Nutzen & Lasten). Zudem befindet sich die Gesellschaft aktuell in Vertragsverhandlungen für den Verkauf weiterer Grundstücke und Bestandsgebäude. Bei einem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen sind weitere Erlöse zu erwarten. Für 2026 wird mit einer deutlichen Ausweitung der Bautätigkeiten geplant.

Im Geschäftsjahr 2026 wird mit einem negativen Jahresergebnis gerechnet. Dies wird voraussichtlich zwischen dem des Jahres 2025 und 0 EUR liegen.

6 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

A) ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Gemäß des Münsteraner Kodex für gute Unternehmensführung - Public Corporate Governance Kodex (im Folgenden: Kodex) ist eine Entsprechens-Erklärung im Rahmen des Jahresabschlusses abzugeben. Diese ist als Anlage diesem Lagebericht beigelegt.

B) GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER AUFSICHTSORGANE

Der Kodex sieht in Punkt 1.4.3 vor, dass

- eine Beschreibung über die Arbeitsweise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat sowie
- die Zusammensetzung und Arbeit von dessen Ausschüssen und
- die Dauer der Zugehörigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates im Aufsichtsrat

im Rahmen des Jahresabschlusses angegeben werden soll. Diese ergeben sich aus der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates bzw. der Geschäftsführung und dem Gesellschaftsvertrag.

6.B.1 ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, des Gesellschaftsvertrages, der Beschlüsse der Gesellschaftsorgane sowie der geltenden Geschäftsordnung. Sie trägt die Gesamtverantwortung für die Leitung des Unternehmens und ist verpflichtet, die sich aus diesen Regelwerken ergebenden Beschränkungen einzuhalten. Dabei arbeitet sie vertrauensvoll mit den übrigen Organen der Gesellschaft sowie der Vertretung der Belegschaft zum Wohl des Unternehmens zusammen.

Ihr obliegt insbesondere die Führung der laufenden Geschäfte, soweit diese nicht ausdrücklich der Gesellschafterversammlung oder dem Aufsichtsrat vorbehalten sind. Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen dürfen nur getroffen werden, sofern diese durch den genehmigten Wirtschaftsplan oder entsprechende Beschlüsse des Aufsichtsrates gedeckt sind. Die Geschäftsführung ist grundsätzlich allein zeichnungsberechtigt, kann jedoch im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs Unterschriftsbefugnisse durch interne Dienstanweisungen delegieren.

Gegenüber dem Aufsichtsrat besteht eine umfassende Berichtspflicht; auf Verlangen ist jederzeit Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft zu erteilen. Darüber hinaus unterliegen bestimmte Geschäfte, insbesondere solche mit wesentlichen finanziellen oder rechtlichen Auswirkungen, der Zustimmung des Aufsichtsrates. Dies betrifft unter anderem die Feststellung des Wirtschaftsplans, die Übernahme von Bürgschaften sowie bestimmte Dauerschuldverhältnisse und Rechtsstreitigkeiten innerhalb festgelegter Wert- und Zeitgrenzen.

6.B.2 ARBEITSWEISE DES AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat nimmt seine Aufgaben auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, des Gesellschaftsvertrages sowie der Geschäftsordnung wahr. Im Mittelpunkt seiner Tätigkeit stehen die Überwachung und Beratung der Geschäftsführung sowie die Förderung der Interessen der Gesellschaft. Hierzu ist der Aufsichtsrat berechtigt, jederzeit Auskünfte und Berichte von der Geschäftsführung einzufordern und Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen zu nehmen. Ferner wirkt er an der Vorbereitung von Beschlüssen der Gesellschafterversammlung mit und trifft im Rahmen seiner Zuständigkeiten eigene Entscheidungen.

Die Willensbildung des Aufsichtsrates erfolgt grundsätzlich in Sitzungen, die regelmäßig, mindestens einmal pro Quartal, stattfinden oder bei Bedarf einberufen werden. Die Einberufung erfolgt durch den Vorsitz unter Mitteilung der Tagesordnung; dieser leitet auch die Sitzungen und stellt die

ordnungsgemäße Durchführung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Beschlüsse werden in der Regel mit einfacher Mehrheit gefasst; ergänzend können Entscheidungen im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen werden. Über die Sitzungen und Beschlussfassungen werden ordnungsgemäße Niederschriften angefertigt und den Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft verpflichtet und haben ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit auszuüben. Sie sind gehalten, mögliche Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen und in entsprechenden Fällen an Beratung und Beschlussfassung nicht mitzuwirken. Darüber hinaus unterliegen sie einer strengen Verschwiegenheitspflicht hinsichtlich aller vertraulichen Informationen und Geschäftsgeheimnisse der Gesellschaft, die auch nach Beendigung ihres Mandats fort gilt.

6.B.3 AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der KonvOY GmbH verfügt über keine gesonderten Ausschüsse.

6.B.4 ZUGEHÖRIGKEIT AUFSICHTSRAT

Im Geschäftsjahr 2025 gehörten ab dem 10.12.2025 bis zum Stichtag dem Aufsichtsrat an:

Mitglied AR KonvOY GmbH	Mitglied seit
Dr. Annika Bürger	09.12.2020
Christine Schulz	15.12.2021 (stv. Mitglied) 08.11.2023 (Mitglied)
Lena Ilseemann	10.12.2025
Jutta Malik	10.12.2025
Dr. Markus Johow	09.12.2020
Martin Peitzmeier	10.12.2025
Stephan Brinktrine	12.12.2018 (Mitglied) 22.01.2019 (stv. Mitglied) 09.12.2020 (Mitglied)
Maria Winkel	10.12.2025
Jacob Bohé	10.12.2025
Helene Goldbeck	10.12.2025
David Freude	10.12.2025
Stadtkämmerin Christine Zeller	01.01.2020

Stv. Mitglied AR KonvOY GmbH	Mitglied seit
Stefan Burkötter	10.12.2025
Dr. Robin Korte	10.12.2025
Birgit Wolters	10.12.2025
Peter Bensmann	09.12.2020 (Mitglied) 10.12.2025 (stv. Mitglied)
Uwe Himmelskötter	10.12.2025
Charlotte Post (bis 11.02.2026)	10.12.2025
Alexander Bliefernich (ab 11.02.2026)	11.02.2026
Christian Lür (bis 11.02.2026)	10.12.2025
Annette Ulrich (ab 11.02.2026)	11.02.2026
Isaak Rose	10.12.2025
Sven Konopka	10.12.2025
Michael Krapp	10.12.2025
Stadtrat Arno Minas	08.11.2023

C) WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN DER CORPORATE GOVERNANCE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Veränderungen der Corporate Governance der KonvOY GmbH.

D) DIVERSITÄT

Die KonvOY GmbH hat - insbesondere aufgrund der Unternehmensgröße - keine gesonderten Zielwerte für Diversität in den Führungsebenen und dem Aufsichtsrat festgelegt.

Münster, den 02. Juni 2026

gez. Stephan Aumann
Geschäftsführer