

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

für die

**Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Donaueschingen**

I. Grundlagen des Unternehmens	2
1. Geschäftsmodell des Unternehmens	2
2. Entwicklung	2
II. Wirtschaftsbericht	3
1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
2. Geschäftsverlauf	3
3. Lage	4
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	5
5. Gesamtaussage	5
III. Prognosebericht	5
IV. Chancen- und Risikobericht	6
1. Risikobericht	6
2. Chancenbericht	7
3. Gesamtaussage	7
V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	7

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Um die Konversion und Entwicklung der bis dahin militärisch genutzten Flächen in der Stadt Donaueschingen zügig vorantreiben zu können, wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.11.2015 die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (die „KEG“) gegründet. Alleinige Gesellschafterin der mit einem Stammkapital von EUR 3.000.000,00 ausgestatteten Gesellschaft ist die Stadt Donaueschingen. Die Fraktionen des Gemeinderats bilden sich im Aufsichtsrat der Gesellschaft ab. Seit dem 1. Januar 2016 hat die KEG den Konversionsprozess und die Entwicklung des Quartiers übernommen. Aufgabe der KEG ist es, alle Entwicklungsschritte vom Erwerb des Gesamtareals, über Abbruchmaßnahmen der Gebäude und die Herstellung der Erschließungsanlagen bis zur Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke zu koordinieren und abzuwickeln.

Die KEG hat im Zuge der Militärkonversion mit Kaufvertrag vom 20. März 2017 eine circa 14 ha große, ehemals militärisch genutzte Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Auf dieser Fläche wird nun schrittweise das neue Stadtquartier „Am Buchberg“ realisiert.

Die Gesellschaft verfolgt öffentliche Zwecke im Sinne des dritten Abschnitts des Gemeindefirtschaftsrechts der Gemeindeordnung Baden-Württemberg.

### **2. Entwicklung**

Gegenstand der Entwicklungstätigkeit der KEG ist das Entwerfen von städtebaulichen Konzepten im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischer Flächen sowie deren Ankauf, Veräußerung, Betreuung, Entwicklung, Verwaltung oder Vermietung. Des Weiteren sind auch Leistungen eines Erschließungs- bzw. Sanierungsträgers und/oder Entwicklungstreuehändlers sowie die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung oder der Betrieb von Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen von der Entwicklungstätigkeit umfasst.

Die Planung sieht hierbei die Entwicklung von über 340 Wohneinheiten vor. Eine Durchmischung unterschiedlicher Bauarten soll dazu beitragen, attraktive Bauplätze und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angefangen mit aufgelockerten Wohnformen im Nordteil, wo Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser überwiegen, wird die städtebauliche Dichte in Richtung Innenstadt ansteigen. Auf Kettenhäuser und einzelne Gebäude im Geschosswohnungsbau sollen im Südteil öffentliche Einrichtungen wie die neue Realschule folgen. Zentraler Bestandteil der Planung stellt außerdem eine Parkanlage dar, welche die Stadt um einen besonderen Freiraum ergänzen soll.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Der Wohnungsbau in Deutschland steht nach Einschätzung von Branchenverbänden im Jahr 2023 vor einem Einbruch. Hauptgründe sind Materialmangel und ein rasanter Anstieg der Kosten, bedingt durch die Corona-Pandemie und den Krieg in der Ukraine. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Rahmenbedingungen auch die weitere Geschäftsentwicklung der KEG beeinflussen werden.

### **2. Geschäftsverlauf**

Der Übergang des Konversionsareals auf die KEG erfolgte seit dem Abschluss des Kaufvertrags am 20. März 2017 in Teilschritten. Nach der endgültigen Aufgabe der BEA am 30. Juni 2020 wurde die KEG schließlich Eigentümerin aller Grundstücke des Konversionsareals.

Im Bereich „Am Tafelkreuz“ und „Villinger Straße“ sind zwischenzeitlich sämtliche Bestandsgebäude verkauft und teilweise aufwändig renoviert, darunter zum Beispiel das alte Offizierskasino, das unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften zu 14 Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung ausgebaut wurde. Innerhalb des neu erschlossenen Wohngebiets konnten alle Einzelbauplätze veräußert werden. Nach erfolgreicher Veräußerung der Hausgrundstücke „Prinz Karl-Egon-Straße 1 und 3“ befinden sich ab Anfang 2022 die Hausgrundstücke „Prinz Karl-Egon-Straße 2 und 4“ im Verkaufsverfahren. Ebenso Bauplätze für Geschosswohnungsbau im Bereich Villinger Straße.

Die im Jahr 2020 neu errichtete Kindertagesstätte „Am Buchberg“ und die auf deren Dach befindliche PV-Anlage werden seither an die Stadt Donaueschingen zum langfristigen Betrieb durch diese verpachtet.

Die großen Bestandsgebäude und der Bauplatz im Bereich Hindenburgring/Friedhofstraße befinden sich im Verkaufsprozess. Im Jahr 2021 wurde das für den Neubau der geplanten Realschule vorgesehene Grundstück (Flst. 2440, Friedhofstraße, Villinger Straße und Hindenburgring, mit 9163 qm) an die Stadt Donaueschingen veräußert. Der auf diesem Areal geplante Neubau der städtischen Realschule befindet sich in einer intensiven Planungsphase. Die Fertigstellung ist auf Ende 2025 geplant. Ein weiteres Grundstück (Flst. 2486/39, Alemannenstraße 1, mit 78 a 06 qm) wurde an eine Bauträgergesellschaft veräußert.

Im Südteil des Areals ist vorgesehen, einen Großteil der Bestandsgebäude abzureißen und den Weg für die kommenden Erschließungsarbeiten freizumachen. Die umfangreichen Abbrucharbeiten haben im Januar 2022 begonnen.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 266,3 (im Vorjahr TEUR 861,3) ab. Der Wirtschaftsplan ging noch von einem Jahresüberschuss 2021 von TEUR 432,7 aus. Die Abweichung resultiert in erster Linie aus niedrigeren Umsatzerlösen infolge geringerer Grundstücksverkäufe.

### **3. Lage**

#### **a) Ertragslage**

Die Ertragslage hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr grundsätzlich positiv, allerdings auf Grund geringerer Grundstücksverkäufe schlechter als im Wirtschaftsplan noch angenommen, entwickelt. Die Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung weisen gegenüber den Planansätzen keine wesentlichen Abweichungen auf.

#### **b) Finanzlage**

Der im Wirtschaftsplan geplante Cashflow wurde aus den unter a) genannten Gründen nicht erreicht. Die solide Finanzlage der Gesellschaft wird hiervon allerdings nicht wesentlich berührt. Eine am Liquiditätsbedarf der KEG orientierte Gesellschafterfinanzierung sowie Liquiditätsrücklagen stellen sicher, dass die Gesellschaft ihre Aufgaben uneingeschränkt erfüllen und dabei ihre Verbindlichkeiten stets innerhalb vereinbarter Zahlungsziele begleichen kann.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist fristenkongruent, nämlich vollständig über Eigenkapital finanziert. Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücksflächen und Gebäude des Konversionsareals sind über Eigenkapital, Gesellschafterdarlehen sowie die vorhandenen liquiden Mittel in vollem Umfang finanziert.

Der Wirtschaftsplan der KEG weist für den Planungszeitraum bis 2026 unter der Annahme der zumindest teilweise weiteren Prolongation der Gesellschafterdarlehen eine jederzeit gegebene Kapitaldienst- und Zahlungsfähigkeit aus.

#### **c) Vermögenslage**

Das Vermögen der Gesellschaft setzt sich aus der im Anlagevermögen ausgewiesenen, an die Stadt Donaueschingen vermieteten Kindertagesstätte mit PV-Anlage, den vorhandenen Liquiditätsreserven und den im Vorratsvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken, derzeit vermieteten Bestandsgebäuden sowie Verkehrs- und Grünflächen zusammen. Die Finanzierung dieses Vermögens erfolgt über das erhebliche Eigenkapital der KEG, über Liquiditätsrücklagen sowie drei Darlehen der Stadt Donaueschingen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich auf T€ 5.851,5 (im Vorjahr T€ 5.585,3). Die Eigenkapitalquote beträgt 35,8 %.

#### **4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Der für das Geschäftsjahr 2021 geplante operative Cashflow wurde aus den genannten Gründen nicht erreicht. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ist davon allerdings nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Der Wirtschaftsplan sieht für den Planungszeitraum bis 2026 im Wesentlichen positive Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor. Es ist vorgesehen, bei plangemäßer Fortführung des Konversionsprozesses und Abverkauf der Grundstücke die Gesellschafterfinanzierung bis Ende 2025 vollständig zurückzuführen.

#### **5. Gesamtaussage**

Die Konversion des Areals der ehemaligen französischen Streitkräfte in Donaueschingen und die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Grundstücke des neuen Quartiers „Am Buchberg“ verläuft bislang erfolgreich und im Rahmen der Planungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen.

### **III. Prognosebericht**

Orientierung für die interne Unternehmenssteuerung der KEG ist der vor dem Beginn des Geschäftsjahres aufgestellte Wirtschaftsplan und die darauf basierenden regelmäßigen Soll-Ist-Abgleiche.

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt hierbei der Fokus u.a. auf der

- planungsgemäßen Erschließung, Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke,
- Erreichung der Ertrags- und Liquiditätsziele,
- Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Die KEG plant für das Geschäftsjahr 2022 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans mit einer Gesamtleistung in Höhe von TEUR 9.192,2 und einem Jahresüberschuss von TEUR 2.512,8.

Die im Jahr 2022 geplanten Kosten für die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Konversionsflächen, insbesondere die Erschließungs-, Altlastenbereinigungs- und Abrisskosten in Höhe von T€ 4.867,9 orientieren sich an dem derzeitigen Planungsszenario.

Die sonstigen Aufwendungen für das Jahr 2022 sind im Wirtschaftsplan entsprechend der geplanten Geschäftsentwicklung angesetzt.

Infolge der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, des Krieges in der Ukraine, den Lieferkettenproblemen, dem allgemeinen Fachkräftemangel und den stark steigenden Kosten in allen Bereichen, die auch das Verbraucherverhalten und auch die Bauwirtschaft stark negativ beeinträchtigen können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Verzögerungen im Rahmen der geplanten Grundstücksverkäufe kommt, die sich dann auch negativ auf Ertrags- und Liquiditätslage der KEG auswirken können.

#### **IV. Chancen- und Risikobericht**

##### **1. Risikobericht**

###### **Branchenspezifische Risiken**

Welche Auswirkungen der von den Branchenverbänden vorhergesagte Einbruch in der Baubranche ab dem Jahr 2023 auf die Geschäftsentwicklung der KEG haben wird, lässt sich derzeit noch nicht vorherhersagen.

###### **Ertragsorientierte Risiken**

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Baugrundstücken, auch in der Stadt Donaueschingen hoch. Neben allgemeinwirtschaftlichen bzw. branchenspezifischen Risiken bestehen allerdings grundsätzliche Risiken in der weiteren Vermarktung der Grundstücksflächen. Ferner bestehen Risiken für die KEG in der weiteren Entwicklung der Herstellungskosten der Verkaufsgrundstücke, insbesondere in Bezug auf Erschließungsmaßnahmen und den Abbruch von Bestandsgebäuden. Ferner ist mit der weiteren Entwicklung des Konversionsgeländes nach Süden auch mit bislang nicht erkannten Kosten für die Altlastenbeseitigung im Zusammenhang mit der früheren militärischen Nutzung des Konversionsareals zu rechnen. Sollten diese Kosten die Planansätze des Wirtschaftsplans überschreiten, kann dies die Ertrags- und Liquiditätsentwicklung der KEG negativ beeinflussen.

Allerdings kann die Stadt Donaueschingen als Alleingesellschafterin auf derartige nicht vorhersehbare negative Entwicklungen im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten flexibel reagieren.

## **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Eine negative Entwicklung der Ertragslage der KEG über die im Wirtschaftsplan hierfür vorgesehenen Ansätze, würde auch die Finanzlage negativ beeinflussen. Die solide Grundfinanzierung der Gesellschaft kann aber grundsätzlich gewisse Schwankungen abfedern. Darüberhinausgehende negative Entwicklungen müssten ggf. über Gesellschafterdarlehen finanziert werden.

Währungsrisiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, bestehen nicht.

Die Liquiditätsausstattung der KEG ist aus heutiger Sicht ausreichend. Liquiditätsengpässe sind nach dem Wirtschaftsplan nicht zu erwarten.

## **2. Chancenbericht**

Chancen zur wirtschaftlichen Entwicklung liegen in der weiterhin erfolgreichen Veräußerung von Grundstücken im Rahmen des städteplanerischen Gesamtkonzeptes.

## **Gesamtaussage**

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind -trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise -derzeit nicht erkennbar.

## **V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Wesentliche Risiken in Bezug auf bestehende Finanzinstrumente der Gesellschaft bestehen nicht.

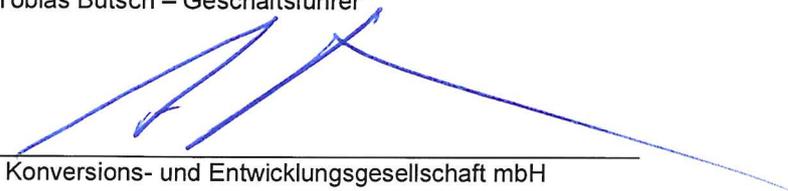
Donaueschingen, den 23. Mai 2022



---

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

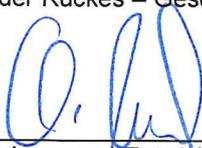
Tobias Butsch – Geschäftsführer



---

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Alexander Kuckes – Geschäftsführer



---

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Christian Unkel – Geschäftsführer