

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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	6
IV. Chancen- und Risikobericht	6
1. Risikobericht	6
2. Chancenbericht	7
3. Gesamtaussage	7
V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	8

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 Gemeindewirtschaftsrechts 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 Entwicklungstreuhänders 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

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) im Auftrag des BBSR¹ hat das Bauvolumen im Jahr 2022 preisbereinigt um gut 2 % abgenommen. Somit geht die Bautätigkeit erstmals seit 2013 wieder zurück. Die höheren Zinsen treffen insbesondere den Wohnungsbau. Im Zusammenspiel mit den gestiegenen und teilweise weiter steigenden Bau- und Materialpreisen stellt das gestiegene Zinsniveau das größte Risiko für den Wohnungsbau dar. Für 2022 und 2023 gehen die Prognosen von einem Rückgang des realen Neubauvolumens aus, bevor die Neubautätigkeit 2024 wieder zulegen wird. Darin spiegelt sich der vor allem in Ballungsräumen weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum wider. 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 2023 das Hausgrundstück „Villinger Straße 46“ sowie eine Fläche östlich der Villinger Straße im Verkaufsverfahren.

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 wurden im Herbst 2022 veräußert. Im Jahr 2021 wurde das für den Neubau der geplanten Realschule vorgesehene Grundstück (Flst. 2440, Friedhofstraße, Villinger Straße und Hindenburgring, mit 9.163 qm) an die Stadt Donaueschingen veräußert.

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2023 (BBSR)

Für den auf diesem Areal geplanten Neubau der Realschule war im April 2023 Baubeginn. Die Inbetriebnahme der neuen Realschule ist Anfang 2026 geplant.

Im Herbst 2022 wurde der Südbereich des Konversionsgeländes an die Deutsche Bauwert, Baden-Baden, veräußert. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 13.500 qm mit vier Bestandsgebäuden, drei davon denkmalgeschützt und einem Bauplatz. Rund 120 neue Wohneinheiten sollen auf der Fläche entstehen.

Im Jahr 2022 wurde die Verkehrsfläche Villingener Straße/Am Tafelkreuz (Flst. 2486/25 u. 2486/31, mit 1.116 qm) und die Verkehrsfläche Alemannenstraße/Prinz-Karl-Egon-Straße (Flst. 2440/109 u. 2440/110 mit insgesamt 105 qm) an die Stadt Donaueschingen veräußert. An die Baugenossenschaft Villingen wurde die Gebäude- und Freifläche in der Villingener Straße 48 (Flst. 2440/5 mit 1.521 qm) veräußert. Des Weiteren wurde ein Grundstück in der Villingener Straße 64a (Flst. 2486/19 mit 573 qm) veräußert, worauf ein Einfamilienhaus erbaut wird. Im Laufe des Jahres 2022 wurden weitere Grundstücke im Bereich des südlichen Areals an die Stadt Donaueschingen (Flst. 2440/103, 2440/104 u. 2440/105 mit insgesamt 1.009 qm) als zusätzliche Fläche für die neue Realschule veräußert. Hierfür wurde ein Großteil der Bestandsgebäude abgebrochen, um den Weg für kommende Erschließungsarbeiten freizumachen. Die umfangreichen Abbrucharbeiten dauerten das gesamte Jahr an.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.018,4 (im Vorjahr TEUR 266,3) ab. Der Wirtschaftsplan ging noch von einem Jahresüberschuss 2022 von TEUR 2.512,9 aus.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickelt. Die Gesamtleistung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres lag mit TEUR 3.630,6 um TEUR 693,4 unter dem Wert des Wirtschaftsplans. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen um rund 15 % geringer aus als im Wirtschaftsplan angenommen.

b) Finanzlage

Der im Wirtschaftsplan prognostizierte operative Cashflow wurde übertroffen. Die Finanzlage der Gesellschaft ist gut. 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 i. H. v. TEUR 4.576,2 ist fristenkongruent, nämlich vollständig über Eigenkapital finanziert. Die Finanzierung der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücksflächen und Gebäude des Konversionsareals ist über Eigenkapital, Gesellschafterdarlehen sowie die vorhandenen liquiden Mittel in vollem Umfang sichergestellt.

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 im Wesentlichen aus der im Anlagevermögen ausgewiesenen, an die Stadt Donaueschingen vermieteten, Kindertagesstätte mit PV-Anlage, derzeit vermieteten Bestandsgebäuden, Verkehrs- und Grünflächen, den vorhandenen Liquiditätsreserven und den im Vorratsvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken 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€ 7.869,9 (im Vorjahr T€ 5.851,5). Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 %.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der für das Geschäftsjahr 2022 geplante operative Cashflow wurde übertroffen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft hat sich weiter positiv entwickelt.

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 2023 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans mit einer Gesamtleistung in Höhe von TEUR 8.018,9 und einem Jahresüberschuss von TEUR 3.370,9.

Die im Jahr 2023 geplanten Kosten für die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Konversionsflächen, insbesondere die Erschließungs-, Altlastenbereinigungs- und Abrisskosten in Höhe von T€ 2.353,9 orientieren sich an dem derzeitigen Planungsszenario.

Die sonstigen Aufwendungen für das Jahr 2023 sind im Wirtschaftsplan entsprechend der geplanten Geschäftsentwicklung angesetzt.

Das konjunkturelle Umfeld der KEG hat sich negativ entwickelt. Derzeit verzeichnen alle Bausegmente ein reales Minus. Vor allem im Wohnungsneubau geht die Bautätigkeit zurück. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die aktuelle Entwicklung in der Bauwirtschaft auch negative Folgewirkungen für die Geschäftstätigkeit der KEG hat. Diese Entwicklung könnte sich dann auch negativ auf die Ertrags- und Liquiditätslage der KEG auswirken.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Das Baugewerbe erwartet für das Jahr 2023 erhebliche Umsatzrückgänge. Treffen die Prognosen zu, wird dies erhebliche negative Auswirkungen auf die in dieser Branche tätigen Unternehmen haben.

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 vorgesehen 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 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.

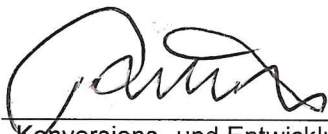
3. Gesamtaussage

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

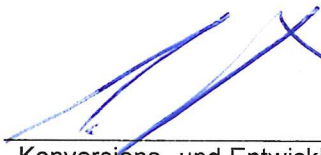
Wesentliche Risiken in Bezug auf bestehende Finanzinstrumente der Gesellschaft bestehen nicht.

Donaueschingen, den 28. Juni 2023



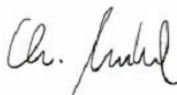
Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Tobias Butsch – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Alexander Kuckes – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Christian Unkel – Geschäftsführer