

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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 Donaueschingen (die „KEG“) gegründet. Alleinige Gesellschafterin der mit einem Stammkapital von TEUR 3.000,0 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 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 BBSR<sup>1</sup> hat das Bauvolumen im Jahr 2023 preisbereinigt um gut 1 % abgenommen. Somit geht die Bautätigkeit bereits im zweiten Jahr in Folge (erstmalig 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 2023 und 2024 gehen die Prognosen von einem Rückgang des realen Neubauvolumens aus, bevor die Neubautätigkeit 2025 wieder leicht 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.

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.

Nach erfolgreicher Veräußerung der Hausgrundstücke „Prinz Karl-Egon-Straße 1 und 3“ wurden die großen Bestandsgebäude und der Bauplatz im Bereich Hindenburgring/Friedhofstraße 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.

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

---

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2024 (BBSR)

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 wurden die Verkehrsflächen Villingener Straße/Am Tafelkreuz (Flst. 2486/25 u. 2486/31, mit 1.116 qm) und Alemannenstraße/Prinz-Karl-Egon-Straße (Flst. 2440/109 u. 2440/110 mit insgesamt 105 qm) an die Stadt Donaueschingen veräußert, die Gebäude- und Freifläche in der Villingener Straße 48 (Flst. 2440/5 mit 1.521 qm) an die Baugenossenschaft Villingen sowie ein Grundstück in der Villingener Straße 64a (Flst. 2486/19 mit 573 qm) veräußert, worauf ein Einfamilienhaus errichtet wurde. 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.

Im Jahr 2023 wurden keine Grundstücksumsätze realisiert. Es wurden allerdings zwei Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, bei denen die Umsatz- und Ergebnisrealisation erst mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nach Ablauf des Geschäftsjahres 2023 eintreten wird. Die Gesellschaft schloss außerdem einen Kaufvertrag über das Grundstück Flst. 2440/17 (Villingener Straße) mit einer Gesamtfläche von 14.214 qm ab. Der Erwerber hat auf den Kaufpreis eine erste Anzahlung geleistet, Gewinnrealisation wird aber voraussichtlich erst im Jahr 2026 eintreten.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 198,9 (im Vorjahr Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.018,4) ab. Der Wirtschaftsplan ging noch von einem nahezu ausgeglichenen Ergebnis 2023 (TEUR 4,0) aus.

### **3. Lage**

#### **a) Ertragslage**

Die Ertragslage hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr infolge ausgebliebener Grundstücksumsätze negativ entwickelt. Die Gesamtleistung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres lag mit TEUR 503,2 um TEUR 458,4 unter dem Wert des Wirtschaftsplans. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen um rund 3 % geringer aus als im Wirtschaftsplan angenommen. Insgesamt übersteigen die Aufwendungen jedoch die Gesamtleistung, was letztlich zu einem negativen Jahresergebnis führt.

## **b) Finanzlage**

Die Liquiditätsreserven der Gesellschaft haben sich infolge der negativen Ergebnisentwicklung, der Finanzierung von Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und vor allem auf Grund erheblicher Rückführungen von Gesellschafterdarlehen (8.023,0 TEUR) auf 903,0 TEUR am 31.12.2023 vermindert. Die Finanzlage der Gesellschaft ist stabil. 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 4.424,7 ist fristenkongruent, nämlich vollständig über Eigenkapital finanziert. Die Finanzierung der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücksflächen und Gebäude des Konversionsareals wird über Eigenkapital, Gesellschafterdarlehen sowie die vorhandenen liquiden Mittel sichergestellt.

Der Wirtschaftsplan der KEG weist für den Planungszeitraum bis 2027 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 Darlehen der Stadt Donaueschingen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 7.671,0 (im Vorjahr TEUR 7.870,0). Die Eigenkapitalquote beträgt 59,3 %.

## **4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ein negativer operativer Cashflow, der jedoch geringer ausfällt als geplant. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ist jedoch über das Eigenkapital und eine angemessene Fremdfinanzierung durch den Gesellschafter gewährleistet.

Der Wirtschaftsplan sieht für den Planungszeitraum bis 2027 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 2024 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans mit einer Gesamtleistung in Höhe von TEUR 4.498,2 und einem Jahresüberschuss von TEUR 899,2.

Die im Jahr 2024 geplanten Kosten für die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Konversionsflächen, insbesondere die Erschließungs-, Altlastenbereinigungs- und Abrisskosten in Höhe von T€ 2.401,2 orientieren sich an dem derzeitigen Planungsszenario. Mit Abschluss des im Jahr 2024 geplanten Gebäudeabbruchs, sind alle zum Abbruch vorgesehenen Objekte innerhalb des Konversionsareales abgebrochen. Die betroffenen Areale sind dadurch zur weiteren Vermarktung vorbereitet.

Die sonstigen Aufwendungen für das Jahr 2024 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 Liquiditätsslage der KEG auswirken.

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

#### **1. Risikobericht**

##### **Branchenspezifische Risiken**

Das Baugewerbe erwartet für das Jahr 2024 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.

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. Bezüglich der bestehenden städtischen Darlehen befindet sich die KEG in einem regelmäßigen Austausch mit der Stadt Donaueschingen.

## **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

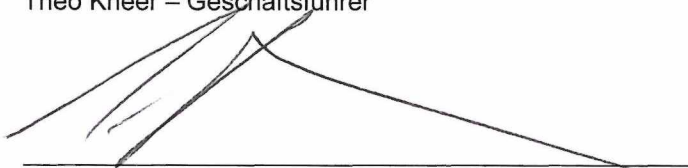
Wesentliche Risiken in Bezug auf bestehende Finanzinstrumente der Gesellschaft bestehen nicht.

Donaueschingen, den 26. Juni 2024



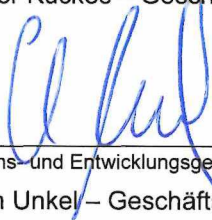
Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen

Theo Kneer – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen

Alexander Kuckes – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen

Christian Unkel – Geschäftsführer