



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 für die

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Donaueschingen

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

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

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

Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist eine Eigengesellschaft der Stadt Donaueschingen. Die Gesellschaft wurde zur Förderung städtebaulicher Ziele der Stadt Donaueschingen aus Anlass der Konversion ehemals militärisch, gewerblich oder in sonstiger Weise genutzten Flächen auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen am 25. November 2015 mit notarieller Beurkundung des Gesellschaftsvertrages gegründet.

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

### **2. Entwicklung**

Gegenstand unserer Entwicklungstätigkeit ist die Gestaltung von innovativen infrastrukturellen Konzepten im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischen Flächen.

## **II. Wirtschaftsbericht**

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

Unsere Gesellschaft ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung direkt nicht abhängig.

### **2. Geschäftsverlauf**

Das abgeschlossene Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr vom 25.11.2015 bis zum 31.12.2015. Dementsprechend war die eigentliche operative Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Verlust in Höhe von T€ 6 ab.

Es wurden Aufwendungen in Höhe von T€ 105 getragen, welche bereits im Rahmen der Investitionen in das städtebauplanerische Konzept getätigt wurden. Dementsprechend erfolge eine Aktivierung im Bereich des Anlagemögens.

### **3. Lage**

#### **a) Ertragslage**

Die Ertragslage ist im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen bestimmt durch Vorlaufkosten. Die laufenden Aufwendungen im Bereich Personalkosten für die Geschäftsführungstätigkeit sowie sonstige Aufwendungen (Beratungs- und Jahresabschlusskosten) betragen T€ 6.

#### **b) Finanzlage**

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Unsere Kapitalstruktur im Geschäftsjahr 2015 ist vom Eigenkapital zum Bilanzstichtag in Höhe von 2,99 Mio. € geprägt, das durch die Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von 3 Mio. Euro wesentlich bestimmt ist.

Die Liquiditätslage ist daher als gesichert zu bezeichnen.

#### **c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von 2,99 Mio. € und Anlagevermögen in Höhe von T€ 105 zusammen.

Die Struktur unseres kurz- und mittelfristig gebundenen Vermögens und unserer Verbindlichkeiten halten wir stabil.

### **4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Orientierung für unsere interne Unternehmenssteuerung ist der vor dem Geschäftsjahr aufgestellte Wirtschaftsplan und die darauf basierenden regelmäßigen Soll-Ist-Abgleiche.

### **III. Nachtragsbericht**

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

### **IV. Prognosebericht**

Es ist in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahresverlaufes 2016 die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit wie im Unternehmensgegenstand vorgesehen geplant.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2016 noch keine Umsatzerlöse aus Grundstücksverwertungen, jedoch sonstige Erträge im Bereich des Finanzergebnisses (Zinserträge) in Höhe von T€ 6.

Die Kalkulation der vorgesehenen Aufwendungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 109 orientieren sich an dem derzeitigen Planungsszenario, die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden der Zonen 1 bis 3 in der zweiten Geschäftsjahreshälfte zu erwerben und nachfolgend erste Investitionsmaßnahmen durchzuführen (Erschließungen, Abrisskosten, etc.). Dies unterstellt für all diese geplanten Tätigkeiten ein Investitionsvolumen von rd. 1,25 Mio. €.

In der Folge sind im Bereich der laufenden Aufwendungen Unterhaltungskosten bestehender Gebäude in Höhe von T€ 27 zu erwarten sowie Abschreibungen in Höhe von T€ 1. Neben Personalaufwendungen für die Geschäftsführertätigkeit in Höhe von T€ 17 sind als weitere Kostenpositionen Beratungsdienstleistungen in Höhe von T€ 70 geplant.

Für den geplanten Verlust in Höhe von T€ 109 stehen ausreichende Mittel aus dem einbezahlten Stammkapital bereit.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

Wir werden nach derzeitigem Planungsstand auch zukünftig immer in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

## **V. Chancen- und Risikobericht**

### **1. Risikobericht**

#### **Branchenspezifische Risiken**

Aufgrund der spezifischen Aufgaben steht unsere Gesellschaft nicht im Wettbewerb mit anderen Anbietern.

#### **Ertragsorientierte Risiken**

Ertragsorientierte Risiken bestehen in der von diversen Unsicherheiten bestimmten zeitlichen Abwicklungsmöglichkeit zum Erwerb der Konversionsflächen mit anschließender Vermarktung und Nutzung für kommunale Zwecke.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

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

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend; es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten.

### **2. Chancenbericht**

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

### **3. Gesamtaussage**

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

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

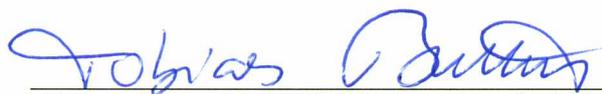
Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Donaueschingen.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

## **VII. Bericht über Zweigniederlassungen**

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Donaueschingen, den 23.02.2016



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft  
mbH

Tobias Butsch – Geschäftsführer

---



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft  
mbH

Jens Tempelmann – Geschäftsführer



---

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft  
mbH

Heinz Bunse – Geschäftsführer