

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donauesschingen
Donauesschingen
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
2. Entwicklung

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
2. Geschäftsverlauf
3. Lage
4. Finanzielle Leistungsindikatoren
5. Gesamtaussage

III. Prognosebericht

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht
2. Chancenbericht
3. Gesamtaussage

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

2. Entwicklung

Gegenstand unserer Entwicklungstätigkeit 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.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Unsere Gesellschaft ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung direkt nicht abhängig.

2. Geschäftsverlauf

Das abgeschlossene Geschäftsjahr war geprägt von intensiven vorbereitenden Handlungen - insbesondere Vertragsverhandlungen mit der BlmA – zum Erwerb der innerstädtisch gelegenen Konversionsflächen. Die Vorbereitungshandlungen beinhalteten einerseits zeitintensive Vertragsverhandlungen, andererseits wurden innerstädtische Konzeptionen zur Gestaltung, Nutzung und zur Schaffung von infrastrukturellem Mehrwert konkretisiert. Ebenso wurde die künftige Vermarktung vorbereitet und Kontakte zu künftigen Kaufinteressenten geknüpft. Demzufolge war die eigentliche operative Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 noch nicht aufgenommen.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Verlust in Höhe von T€ 86,8 (im Vorjahr T€ 6) ab. Der Wirtschaftsplan ging von einem Verlust 2016 in Höhe von T€ 109,1 aus.

Es wurden Vorlaufkosten betreffend des geplanten Grundstückerwerbs in Höhe von T€ 72,8 (im Vorjahr T€ 105) getragen, welche bereits im Rahmen der Investitionen in das städtebauplanerische Konzept erforderlich waren. Dementsprechend erfolge eine Aktivierung im Bereich des Anlagemögens.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage ist im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch bereits im Vorjahr im Wesentlichen bestimmt durch Vorlaufkosten, Erlöse wurden nicht erzielt. Die laufenden Aufwendungen im Bereich Personalkosten für die Geschäftsführungstätigkeit sowie sonstige Aufwendungen (Beratungs- und Jahresabschlusskosten) betragen T€ 86,8 (im Vorjahr 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 2016 weist Eigenkapital zum Bilanzstichtag in Höhe von 2,90 Mio. € (im Vorjahr 2,99 Mio. €) aus. Dieses ist derzeit wesentlich durch die Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von 3 Mio. € bestimmt.

Die Liquiditätslage ist daher als gesichert zu bezeichnen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von 2,77 Mio. € (im Vorjahr 2,99 Mio. €) und Anlagevermögen in Höhe von T€ 177,8 (im Vorjahr T€ 105) zusammen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vorweggenommene Anschaffungskosten auf den zukünftigen Erwerb der Konversionsflächen in Höhe von T€ 72,8 aktiviert.

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

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf

- der Umsatzentwicklung
- dem Betriebsergebnis
- der zeitlichen Ablaufplanung der Umsetzung des Vermarktungskonzeptes der Konversionsflächen

Die zeitliche Ablaufplanung des Erwerbs der Konversionsflächen als wesentliche Voraussetzung des Unternehmenszwecks konkretisiert sich entsprechend dem Planansatz des Wirtschaftsplans 2016 auf den Beginn des Jahres 2017. Dementsprechend ist die IST-Umsatz und Betriebsergebnisentwicklung 2016 plangemäß.

5. Gesamtaussage

Wir beurteilen den Fortschritt unseres unternehmerischen Engagements zur aktiven Gestaltung eines innovativen Infrastrukturkonzeptes im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischen Flächen als positiv. Der Zielerreichungsgrad liegt in der intern gesetzten Norm, die entstandene zeitliche Verschiebung des Flächenerwerbs bedingte sich in nicht vorhersehbaren politischen Ereignissen (Flüchtlingskrise).

III. Prognosebericht

Die Verhandlungen mit der BImA zum Erwerb der Konversionsflächen wurden zu Beginn des Jahres 2017 erfolgreich abgeschlossen. Mit Notartermin vom 20.03.2017 wird die gesamte Fläche gekauft. Besitzübergang und Kaufpreiszahlung wird in drei Tranchen in 2017, zum 01.01.2019 und zum 30.06.2020 erfolgen.

Es ist damit möglich, im zweiten Quartal des Geschäftsjahresverlaufes 2017 die eigentliche operative Geschäftstätigkeit wie im Unternehmensgegenstand vorgesehen aufzunehmen.

Die Gesellschaft erstellt jeweils am Ende jedes Geschäftsjahres einen Wirtschaftsplan für das kommende Geschäftsjahr, welcher die Erfolgsplanung sowie den dadurch erforderlichen Finanzierungsbedarf berücksichtigt:

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2017 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von T€ 730. Diese setzen sich zusammen aus Erlösen aus Grundstücksverwertungen von T€ 668 und Mieterträgen von T€ 62.

Der Umfang an geplanten Investitionsmaßnahmen (Erwerb, Erschließungen, Abrisskosten, etc.) in Höhe von 5,2 Mio. € orientiert sich an dem derzeitigen Planungsszenario, die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden der Bauabschnitte I, J, H und G des Rahmenplans (1. Tranche) nach erfolgtem Erwerb in ein neues Nutzungskonzept mit anschließender Vermarktung zu überführen.

In der Folge sind laufende Aufwendungen im Gesamtvolumen von T€ 175,8 kalkuliert. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsgebäuden (T€ 27,6), Personalkosten (T€ 44,7) sowie Beratungsleistungen, innerbetriebliche Leistungsverrechnungen und Versicherungen (T€ 83,4).

Der geplante zeitanteilig berechnete Zinsaufwand in Höhe von T€ 18 resultiert aus der geplanten Darlehensaufnahme im Umfang von 1,5 Mio. €.

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2017 von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 421,8 aus.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

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

IV. 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 zur Vermarktung der Grundstücksflächen. Aufgrund der Marktverhältnisse gehen wir von geringen Risiken hinsichtlich der Realisationschance der kalkulierten Grundstücksverkaufspreise aus. Die damit in Zusammenhang stehende Nachfrage nach Bauflächen bewerten wir äußerst positiv.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Des Weiteren könnte derzeit ein entstehender Liquiditätsbedarf durch die Gesellschafterin kurzfristig als Kredit zur Verfügung gestellt werden, was der Interessenlage der gesellschaftsrechtlichen Konstellation einer Eigengesellschaft Rechnung trägt.

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.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Donaueschingen, den 9. März 2017

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen
Die Geschäftsführer

Tobias Butsch

Jens Tempelmann

Heinz Bunse