



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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, branchenbezogene Rahmenbedingungen	2
2. Geschäftsverlauf	2
3. Lage	3
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	4
5. Gesamtaussage	4
III. Prognosebericht	4
V. Chancen- und Risikobericht	5
1. Risikobericht	5
2. Chancenbericht	6
3. Gesamtaussage	6
VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	6

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 das Entwerfen von städtebaulichen Konzepten im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischen Flächen sowie deren Ankauf, Veräußerung, Betreuung, Entwicklung, Verwaltung oder Vermietung. Des Weiteren sind auch Leistungen eines Erschließungs- bzw. Sanierungsträgers und/oder Entwicklungstreuhanders 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. Am 20. März 2017 wurde der notarielle Kaufvertrag über die Konversionsfläche beurkundet. Am 30.06.2017 wurde die erste Tranche für den Nordteil bezahlt. Demzufolge wurde die eigentliche operative Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 erst aufgenommen.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Verlust in Höhe von T€ 89,6 (im Vorjahr T€ 86,8) ab. Der Wirtschaftsplan ging von einem Gewinn 2017 in Höhe von T€ 421 aus.

Es fielen Vorlaufkosten sowie Kosten hinsichtlich des Grundstückerwerbs in Höhe von T€ 2.994,4 (im Vorjahr T€ 72,8) an. Dementsprechend erfolgte eine Aktivierung im Bereich des Umlaufvermögens.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage ist im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch bereits im Vorjahr im Wesentlichen bestimmt durch Vorlaufkosten, Erlöse wurden von T€ 65,3 erzielt. Die laufenden Aufwendungen im Bereich Personalkosten für die Geschäftsführungstätigkeit betragen T€ 14,3 (im Vorjahr T€ 14,2). Die sonstige Aufwendungen (Beratungs- und Jahresabschlusskosten) betragen T€ 12,7 (im Vorjahr T€ 51,4).

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 2017 weist Eigenkapital zum Bilanzstichtag in Höhe von 2,8 Mio. € (im Vorjahr 2,9 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 1,7 Mio. € (im Vorjahr 2,8 Mio. €) und Umlaufvermögen in Höhe von T€ 3,2 (im Vorjahr T€ 0,0) zusammen.

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 2017 auf den Beginn des Jahres 2017. Aufgrund der nicht realisierten Veräußerung von Grundstücken, weicht die IST-Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2017 von der geplanten Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2017 um T€ 500,0 ab.

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

Mit Notartermin vom 20.03.2017 wurde die gesamte Fläche gekauft. Besitzübergang und Kaufpreiszahlung wird in drei Tranchen erfolgen. Der Besitzübergang und die Kaufpreiszahlung der ersten Tranche ist bereits in 2017 erfolgt. Die anderen beiden Tranchen erfolgen zum 01.01.2019 bzw. zum 30.06.2020.

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 2018 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von T€ 3.327.

Der Umfang an geplanten Investitionsmaßnahmen in 2018 (Erwerb, Erschließungen, Abrisskosten, etc.) in Höhe von 3,0 Mio. € orientiert sich an dem derzeitigen Planungsszenario, die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden der Bauabschnitte I, J, H und G des Rahmenplans (1. Tranche) in ein neues Nutzungskonzept mit anschließender Vermarktung zu überführen.

In der Folge sind laufende Aufwendungen im Gesamtvolumen von T€ 282 kalkuliert. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsgebäuden (T€ 49,5), Personalkosten (T€ 44,7), Zinsaufwand (T€ 30,0), sowie Beratungsleistungen, innerbetriebliche Leistungsverrechnungen und Versicherungen (T€ 137,8).

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2018 von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.232 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.

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 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

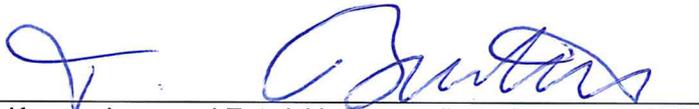
Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. 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.

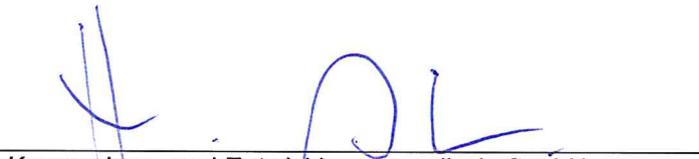
Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Donaueschingen, den 2. Mai 2018



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Tobias Butsch – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Heinz Bunse – Geschäftsführer