



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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
IV. Chancen- und Risikobericht	5
1. Risikobericht	5
2. Chancenbericht	6
3. Gesamtaussage	6
V. 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 genutzter Flächen auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen am 25. November 2015 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 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 Erschließungsarbeiten der in 2017 erworbenen ersten von insgesamt drei Tranchen, dem sogenannten Nordteil. Ebenso wurde mit der Vermarktung der neu parzellierten Grundstücke begonnen. Am 20.12.2018 wurde die zweite Tranche bezahlt. Der Besitzübergang erfolgte am 01.01.2019.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Gewinn in Höhe von T€ 1.467,1 (im Vorjahr Verlust T€ 89,6) ab. Der Wirtschaftsplan ging von einem Gewinn 2018 in Höhe von T€ 2.231,8 aus.

Im Zusammenhang mit den bereits erworbenen Grundstücken fielen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.139,9 (im Vorjahr T€ 2.994,4) an. Dementsprechend erfolgte eine Aktivierung im Bereich des Umlaufvermögens. Für den Erwerb der 2. Tranche wurden Anzahlungen in Höhe von T€ 1.490,0 geleistet.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Veräußerung einzelner Grundstücke positiv entwickelt. Es wurden Umsatzerlöse von T€ 4.931,3 erzielt (im Vorjahr T€ 65,3). Die laufenden Aufwendungen im Bereich Personalkosten für die Geschäftsführungstätigkeit betragen T€ 15,0 (im Vorjahr T€ 14,3). Die sonstige betriebliche Aufwendungen betragen T€ 369,9 (im Vorjahr T€ 120,3).

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 2018 weist Eigenkapital zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 4.284,6 (im Vorjahr T€ 2.817,5) aus.

Die Liquiditätslage ist daher als gesichert zu bezeichnen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von T€ 3.657,9 (im Vorjahr T€ 1.708,3) und Vorräten in Höhe von T€ 3.249,7 (im Vorjahr T€ 3.172,2) 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

Aufgrund der nicht realisierten Veräußerung von Grundstücken und höheren Herstellungskosten, weicht die IST-Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2018 von der geplanten Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2018 um T€ 764,7 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.

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 in 2017 erfolgt. Die Kaufpreiszahlung für die zweite Tranche ist in 2018 erfolgt; der Besitzübergang fand zum 01.01.2019 statt. Die dritte Tranche wird zum 30.06.2020 übernommen.

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 2019 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans insgesamt eine Gesamtleistung in Höhe von T€ 2.578,1.

Der Umfang an geplanten Investitionsmaßnahmen in 2019 (Erwerb, Erschließungen, Abrisskosten, etc.) in Höhe von T€ 6.000,0 orientiert sich an dem derzeitigen Planungsszenario. Die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden der Bauabschnitte H und G des Rahmenplans (1. und 2. Tranche) werden in ein neues Nutzungskonzept mit anschließender Vermarktung überführt. Desweiteren wird damit begonnen die Kindertagesstätte zu errichten.

In der Folge sind laufende Aufwendungen im Gesamtvolumen von T€ 214,9 kalkuliert. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsgebäuden (T€ 21,0), Personalkosten (T€ 40,0), Zinsaufwand (T€ 30,0), sowie Beratungsleistungen, innerbetriebliche Leistungsverrechnungen und Versicherungen (T€ 123,9).

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2019 von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.701,6 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.

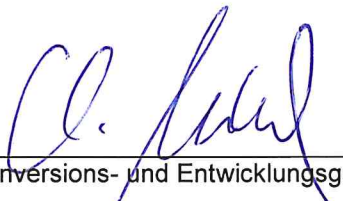
Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Donaueschingen, den 23. Mai 2019



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Tobias Butsch – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Christian Unkel – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Lara Maria Schneider – Geschäftsführerin