

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 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 umfangreichen Erschließungs- und Vermarktungsaktivitäten der in 2017 erworbenen Konversionsflächen (Tranche I und II). Des Weiteren wurde zum 30.06.2020 die dritte Tranche des Erwerbsvorgangs der Konversionsfläche (Südteil) realisiert. Damit sind sämtliche Grundstücksflächen nebst aufstehender Gebäudesubstanz von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.

Das begonnene Bauvorhaben der neu errichtenden Kindertagesstätte „Am Buchberg“ wurde zum 30.06.2020 abgeschlossen. Daneben wurde eine Photovoltaikanlage auf dem zugehörigen Dach installiert. Die Kindertagesstätte wie auch die PV-Anlage werden an die Stadt Donaueschingen zum Betrieb langfristig verpachtet.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 861,3 (im Vorjahr Gewinn T€ 439,3) ab. Der Wirtschaftsplan ging von einem Gewinn 2020 in Höhe von T€ 1.212,2 aus.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Veräußerung einzelner Grundstücke sowie die neu hinzugetretene Verpachtung der Kindertagesstätte, PV-Anlage und Wohnungen positiv entwickelt. Es wurden Umsatzerlöse von T€ 3.092,2 erzielt (im Vorjahr T€ 1.458,8). Die laufenden Aufwendungen im Bereich Personalkosten betragen T€ 43,2 (im Vorjahr T€ 19,2). Die sonstigen betriebliche Aufwendungen betragen T€ 384,1 (im Vorjahr T€ 265,5). Die Ertragsteuerbelastung beträgt T€ 442,1 (im Vorjahr T€ 166,5).

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 2020 weist Eigenkapital zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 5.585,3 (im Vorjahr T€ 4.724,0) aus, was 42,5% der Bilanzsumme entspricht.

Die Liquiditätslage ist als gesichert zu bezeichnen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von T€ 1.491,5 (im Vorjahr T€ 3.016,3) und Vorräten in Höhe von T€ 6.380,3 (im Vorjahr T€ 3.094,9) zusammen. Das Anlagevermögen beziffert sich in Höhe von T€ 4.878,0 (im Vorjahr T€ 1.699,2).

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 verbunden mit höheren laufenden Aufwendungen, weicht die IST-Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2020 von der geplanten Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2020 um T€ 351,0 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.

III. Prognosebericht

Mit Notartermin vom 20.03.2017 wurde die gesamte Konversionsfläche erworben. Besitzübergang und Kaufpreiszahlung erfolgt in drei Tranchen. Besitzübergang und Kaufpreiszahlung der ersten Tranche ist in 2017 erfolgt. Der Besitzübergang für die zweite Tranche fand zum 01.01.2019 statt. Die Kaufpreiszahlung erfolgte bereits in 2018. Die dritte Tranche wurde 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 2021 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans eine Gesamtleistung in Höhe von T€ 1.666,3.

Der Umfang an geplanten Investitionsmaßnahmen in 2021 (Erwerb, Erschließungen, Abrisskosten, etc.) in Höhe von T€ 3.843,6 orientiert sich an dem derzeitigen Planungsszenario. Die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden im Strukturbereich 3b – 6 werden in ein neues Nutzungskonzept mit anschließender Vermarktung überführt.

In der Folge sind laufende Aufwendungen im Gesamtvolumen von T€ 740,2 kalkuliert. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsgebäuden (T€ 134,9), Personalkosten (T€ 81,0), Abschreibungen (T€ 175,7), Beratungsleistungen, innerbetriebliche Leistungsverrechnungen und Versicherungen (T€ 259,2) sowie Zinsaufwand (T€ 89,5).

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2021 von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 666,8 aus.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens als positiv.

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

Aufgrund der Corona Pandemie und der damit einhergehenden Regierungsmaßnahmen, die das öffentliche Leben stark einschränken und die Wirtschaft stark negativ beeinträchtigen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Verzögerungen der Verkaufsabschlüsse kommt, die sich negativ auf das Unternehmen auswirken.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Aufgrund der spezifischen Aufgaben steht unsere Gesellschaft nicht im Wettbewerb mit anderen Anbietern. Welche Auswirkungen die Corona Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH haben wird, ist allerdings bislang schwer absehbar. Die Auswirkungen einer drohenden gesamtwirtschaftlichen Rezession können derzeit noch nicht prognostiziert werden.

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 erfolgreichen Veräußerung von Grundstücken im Rahmen des städteplanerischen Gesamtkonzeptes.

3. Gesamtaussage

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind -trotz der Auswirkungen der Corona-Krise -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 19. Mai 2021



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Tobias Butsch – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Christian Unkel – Geschäftsführer