



# Ausschuss für Wirtschaft

Sitzung am 15.6.2016

# Charakter der SWFG

---

- Strukturell defizitär

# Charakter der SWFG

---

- Strukturell defizitär
- Insgesamt seit Gründung Verluste im 2-stelligen Millionenbereich

# Charakter der SWFG

---

- Strukturell defizitär
- Insgesamt seit Gründung Verluste im 2-stelligen Millionenbereich
- Wohnungsbestand weitgehend verkauft

# Charakter der SWFG

---

- Strukturell defizitär
- Insgesamt seit Gründung Verluste im 2-stelligen Millionenbereich
- Wohnungsbestand weitgehend verkauft
- sehr renommierter Technologiepark
  - Hohe politische Wahrnehmung

# Charakter der SWFG

---

- Strukturell defizitär
- Insgesamt seit Gründung Verluste im 2-stelligen Millionenbereich
- Wohnungsbestand weitgehend verkauft
- sehr renommierter Technologiepark
  - Hohe politische Wahrnehmung
  - langjährige treue Mieter

# TOP 1.3. Vergleich GuV 2004-2015

	IST	IST	IST	IST	Forecast							
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Umsatz	1.733	1.386	2.878	3.086	3.113	3.244	2.468	2.428	2.335	1.441	1.048	1.074
Bestandsveränderungen	11	12	340	0	43	0	1.865	584	1.579	-441	-256	-1.136
Sonstige Erträge	1.021	1.493	1.378	1.327	2.297	1.398	2.132	2.628	3.370	4.330	2.244	3.501
Personal	-505	-567	-570	-722	-1.001	-1.122	-1.412	-1.217	-1.051	-697	-621	-502
AfA	-1.197	-1.175	-1.344	-1.343	-1.345	-1.296	-1.199	-1.185	-1.325	-2.151	-970	-820
Sonstige Aufwendungen	-1.822	-1.904	-2.688	-2.502	-2.824	-2.495	-3.516	-3.626	-3.712	-2.645	-1.711	-1.555
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	-110	0	0	0	-67	0
Zinsen & Finanzaufwand	-721	-631	-1.156	-1.246	-1.394	-1.327	-1.061	-1.013	-1.013	-867	-586	-578
Verlustübernahme	-448	-350	-458	-301	-179	-168	-132	-1	-1	-1	0	0
Außerord. Aufwendungen	0	-701	0	0	-85	-124	0	0	0	0	0	0
Steuern	-47	-52	-58	-92	-108	-97	-96	-117	-101	-111	-53	-53
<b>Ergebnis</b>	<b>-1.975</b>	<b>-2.489</b>	<b>-1.678</b>	<b>-1.793</b>	<b>-1.483</b>	<b>-1.987</b>	<b>-1.061</b>	<b>-1.519</b>	<b>81</b>	<b>-1.142</b>	<b>-972</b>	<b>-69</b>

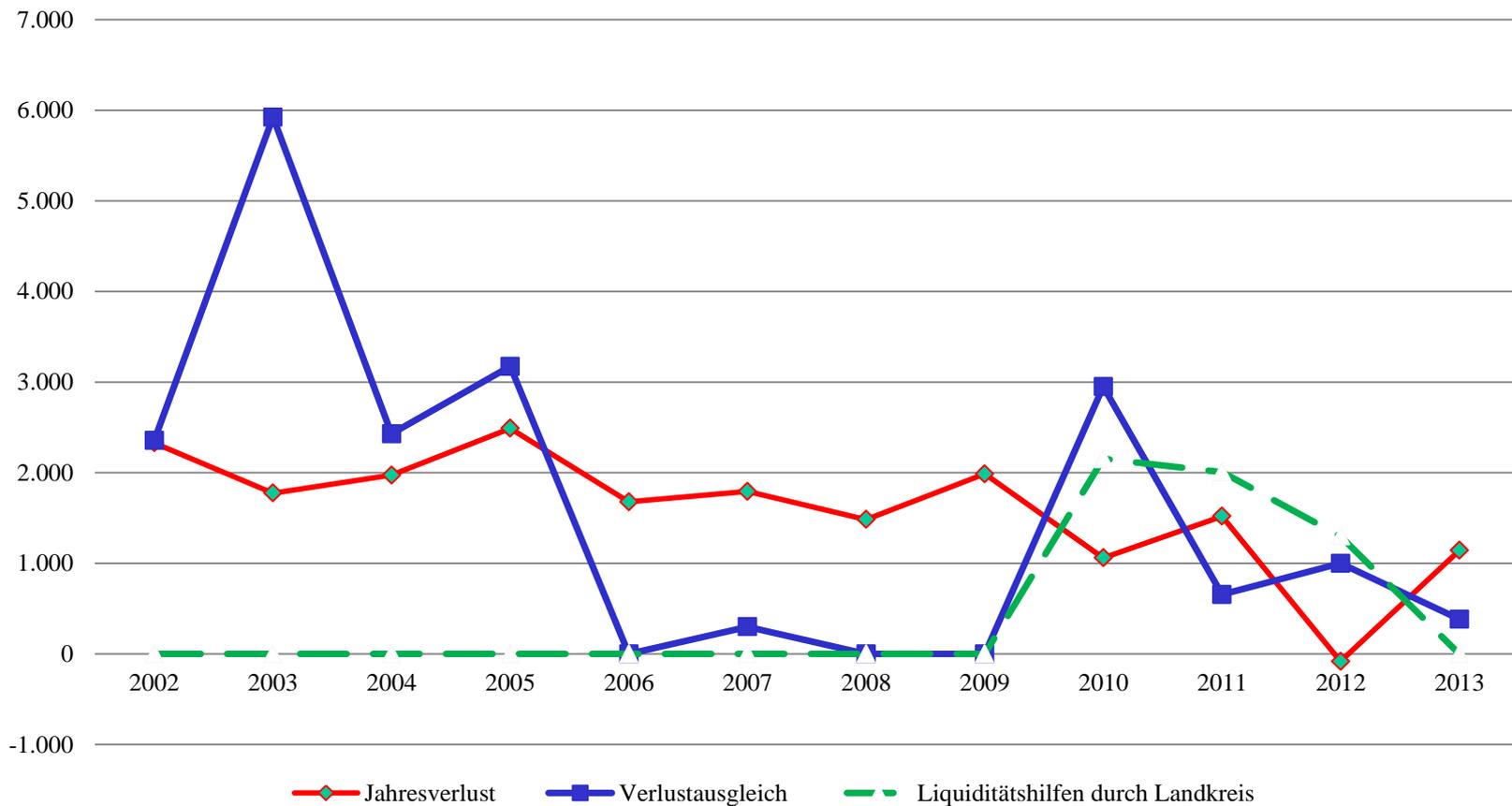
# Jahresabschlüsse bis 2014

	Jahresverlust	Verlustausgleich	Liquiditätshilfen durch Landkreis
2013	1.142	383	0
2012	-81	1.000	1.300
2011	1.519	655	2.006
2010	1.061	2.950	2.154
2009	1.987	0	0
2008	1.483	0	0
2007	1.793	300	0
2006	1.678	0	0
2005	2.489	3.173	0
2004	1.974	2.429	0
2003	1.776	5.924	0
2002	2.329	2.358	0
bis 2001	8.488	0	0

# Jahresabschlüsse bis 2014

## Verluste & Verlustausgleich

in T €



# Das „Problem“ mit der SWFG

---

- Überraschungen
- Wertberichtigungen auf Immobilien
- Insolvenzen von
  - Mietern
  - Käufern

# Zukunft SWFG

---

- Perspektiven auf mittlere Sicht

# 3 Profit Center

- ➔ Biopark Wohnen
- ➔ Biopark Gewerbe
- ➔ Immobilienverkauf

# Konsolidierungsanstrengungen

der letzten Jahre

---

- Finanzielle Spielräume durch: 100 – 150 T€
  - Kosteneinsparung
  - Umsatzerhöhung
- Sicherheit d. Verlustausgleich

- ➔ Szenario Biopark Wohnen: 0 T€
- ➔ Szenario Biopark Gewerbe: -500 T€
- ➔ Szenario Immobilienverkauf: min. 100 T€

# Zukunft SWFG

---

- Historie
- Perspektiven auf längere Sicht

# Historie

---

- 21.12.09: MIK-Auflage tragfähiges Umstrukt-konzept SWFG
- 28.06.10: Trennung von Töchtern
- 27.02.12: Eingliederung Wi-Förderung; SWFG ist Immob.gesell
- 22.04.13: KT-Info zu Optionen

# Optionen 2013

---

- Eigenbetrieb zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes
- Eigenbetrieb „Gebäudemanagement“ im LK
- Umzuwandlung in Besitzgesellschaft; LK ist Bewirtschafter/Verwalter
- Weiterführung der „Rest-SWFG“

# Option 4

Mit Blick auf das Konsolidierungsziel ergeben sich folgende Vor- und Nachteile/Chancen und Risiken

Vorteile/Chancen	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine direkte Belastung des Kreishaushaltes durch Übertragung von Immobilien und Personal</li><li><del>• Kontinuität in der Aufgabenwahrnehmung</del></li><li><del>• Möglichkeit einer Insolvenz bei Scheitern der Stabilisierung</del></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine direkten Steuerungsmöglichkeiten</li><li>• Einfluss und Kontrolle nur über Aufsichtsrat und Zielvereinbarung</li><li><del>• möglicherweise geringe Motivation zum Abbau des Immobilienbestandes (und damit des Arbeitsplatzes)</del></li><li>• Verlustausgleich weiter erforderlich</li></ul>

# Perspektiven auf längere Sicht

---

- Abwicklung & Liquidation
- Erweiterung Geschäftsmodell

# Verkaufsfreie Grundstücke

Grundstück	Größe in m <sup>2</sup>		Buchwert in €		Bodenrichtwert		Kaufinteressenten		offene Kosten	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>	€		
Waldflächen Mahlow Flur 12	22.988	0,53	12.183,64	0,60	13.792,80					
<u>Rangsdorf ehem. Campingplatz</u>										
Waldflächen	62.726	0,09	6.100,00	0,60	37.635,60	Sportverein Lok Rangsdorf /				
<u>Windfeld Jänickendorf</u>										
Waldflächen	1.039.519	0,56	585.235,30	0,44	457.388,36					
<u>Jünsdorf</u>										
Verkehrsfläche	37		0,00	2,00	74,00	Landesbetrieb Straßenwesen				
Wald	546		0,00	0,47	256,62	Kreisverwaltung TF				
<u>Blankenfelde, Jünsdorfer Weg</u>										
Lagerfläche im Außenbereich	3.439	0,26	894,14	nein		Gemeinde Blankenf.-Mahl.				
Waldfläche	25.817	0,26	6.712,42	0,60	15.490,20					
<u>Gewerbegebiet Dahlewitz</u>										
<u>Zuelowstraße</u>										
									206.679,20	Entsorgung Altlasten
Bauland	31.013	44,96	1.394.344,40	80,00	2.481.040,00	Abbas Ayad	31.269	235.200,00		Kostenschätzung bei Erweiterung
Grünland	7.759	44,96	348.844,64	0,44	3.413,96	Abbas Ayad	7.259			der inneren Erschließung
Grundstück - Halle Haseleu	2.576	44,96	115.816,96			Fam. Türkucar	2.576	5.800,00		Rückschnitt Wildwuchs jedes 2.Ja.
Flstck 1012	115		0,00	0,44	50,60	Automobile Zossen				
Flstck 886	35		0,00	1,00	35,00	Landesbetrieb Straßenwesen		56.000,00		Aufforstung Jünsdorf
Flstck 967	3		0,00	1,00	3,00	Landesbetrieb Straßenwesen				Planung u. Entwicklungspflege
<u>Gewerbegebiet Dahlewitz</u>										
<u>Eschenweg</u>										
Bauland	30.383	48,03	1.459.295,40	80,00	2.430.640,00	PEGA	4.513	98.800,00		Kostenschätzung 2. u. 3. BA
Grünland	6.918	48,03	332.271,54	0,44	3.043,92	PEGA	1.075			Ausgleichs- u. Ersatzpflanzung
Verkehrsfläche	31		0,00							
Verkehrsfläche	5		0,00							
<u>Jünsdorf</u>										
Aufforstungsfläche	18.078	0,36	6.511,94	nein						
<u>Zossen</u>										
Flstck 727	1.206		0,00	nein		Stadt Zossen				
Flstck 225/2	97		0,00	nein		Stadt Zossen				
	1.253.291		4.268.210,38		5.442.864,06				602.479,20	

# Abwicklung & Liquidation

---

- Restschuld: -13,9 Mio.€
- Verkauf
  - Biopark Wohnen: 2,0 Mio.€
  - Gewerbeimmob.: 5.4 Mio. €
  - *Biopark Gewerbe: ???.*

# Abwicklung & Liquidation

---

- Restschuld: -13,9 Mio.€
- Verkauf
  - Biopark Wohnen: 2,0 Mio.€
  - Gewerbeimmob.: 5.4 Mio. €
  - *Biopark Gewerbe*: 6,5 Mio.€
  - 0,0 Mio.€

# Voraussetzung für Abwicklung & Liquidation

---

- Alimentation lfd. Kosten durch Gesellschafter bis Liquidation
- Abschreibung
  - Stammkapital: 3,9 Mio. €
  - Gesellschafterdarlehen: 5,5 Mio. €
- Veräußerungsfähigkeit BioGewerbe
  - Abbau Traglufthalle Flüchtlinge

# Erweiterung Geschäftsmodell

---

- Zulassungsstelle in BioPark
- Betreuung BioPark Gewerbe?
- Rückholung Teil der Wirtschaftsförderung