



Haushalt- & Finanzausschuß

Sitzung am 09. Mai 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

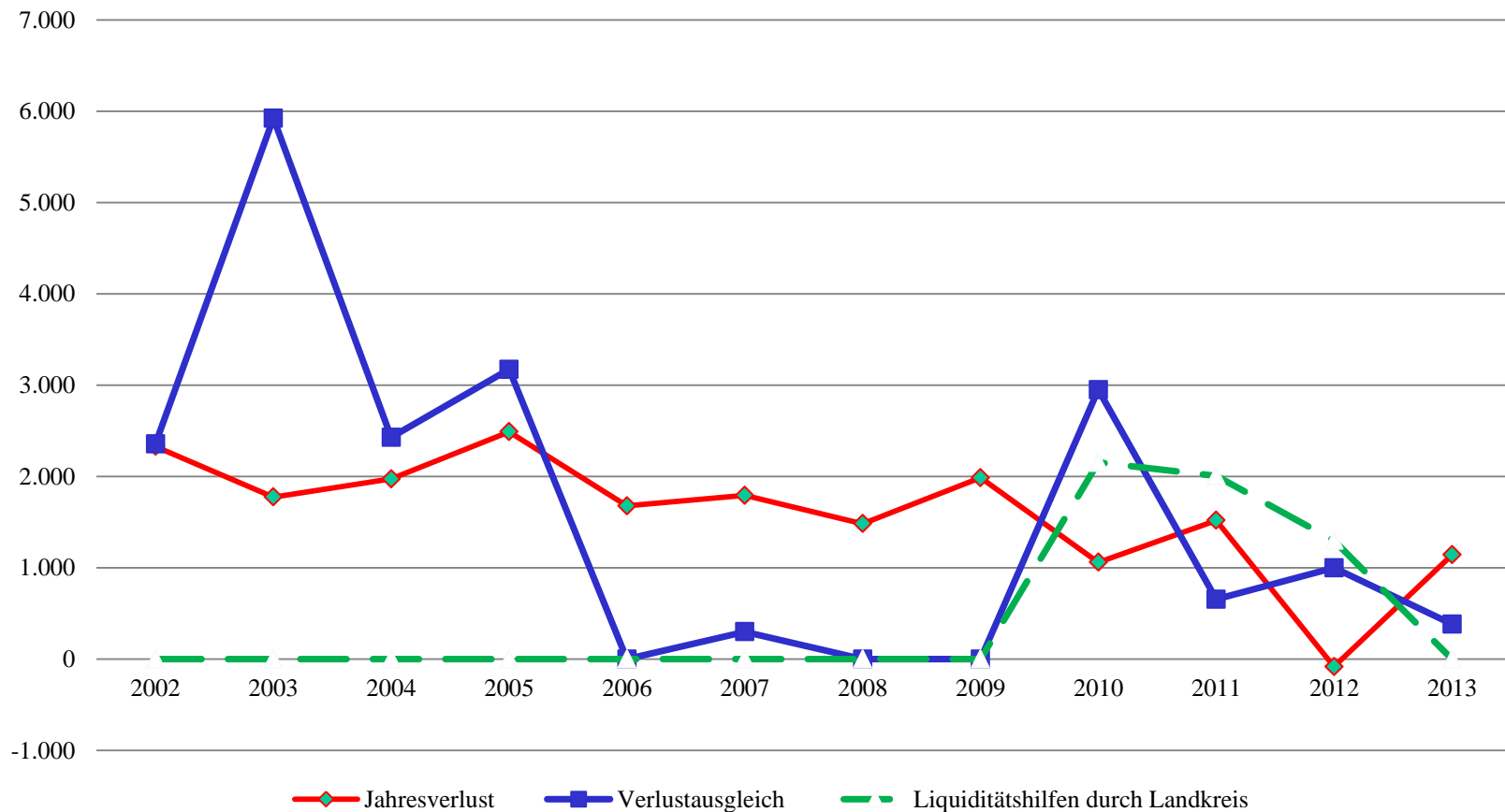
	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	Forecast
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Umsatz	1.733	1.386	2.878	3.086	3.113	3.244	2.468	2.428	2.335	1.441	1.048	1.074
Bestandsveränderungen	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
Ergebnis	-1.975	-2.489	-1.678	-1.793	-1.483	-1.987	-1.061	-1.519	81	-1.142	-972	-69

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

Perspektiven auf längere Sicht

- Abwicklung & Liquidation
- Erweiterung Geschäftsmodell

Verkaufsfreie Grundstücke

Grundstück	Größe in m ²	Buchwert in €		Bodenrichtwert		Kaufinteressenten		offene Kosten	
	m ²	€/m ²	€	€/m ²	€		m ²	€	
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>									
								206.679,20	Entsorgung Altlasten
<u>Zuelowstraße</u>									
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	

HFA am 9. Mai 2016

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