

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 der awf GmbH

1) Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die awf GmbH hat gemäß Gesellschaftsvertrag folgenden Geschäftszweck:

- Förderung von Gewerbetätigkeit jeder Art zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- Unterstützung und Mitwirkung beim Aufbau der kommunalen Infrastruktur
- Vorbereitung, Realisierung und Entwicklung ökologischer, ortsgestalterischer, kultureller sowie anderer kommunaler Vorhaben
- Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden oder baulichen Anlagen sowie
- Vergabe von Miet- und Pachtrechten

Schwerpunktmäßig wurden in den vergangenen Jahren Gewerbeflächen erworben, beplant und erschlossen. Diese fertig entwickelten Flächen sollten und sollen kostendeckend veräußert werden, um die aufgenommenen Kredite zu tilgen. Gleichzeitig wurden und sollen auch zukünftig hiermit im Interesse der Gemeinde Hoppegarten Firmen unterschiedlicher Branchen angesiedelt werden, die Arbeitsplätze sichern und schaffen sowie auch dem Haushalt langfristig Einnahmen sichern.

Da diese Aufgabe im wesentlichen erfüllt ist, beschloss der Gesellschafter am 19.10.2009 die Liquidation der Gesellschaft zum 31.12.2009 sowie die Auflösung des Verwaltungsrates.

Wie schon in den letzten Lageberichten angedeutet, gestaltet sich der Abverkauf der restlichen Gewerbeflächen schwierig. 2007 konnte eine leichte Belebung der Nachfrage beobachtet werden, die aber im Rahmen der sich abzeichnenden weltweiten Finanzkrise 2008 abrupt endete, so dass zwei verkaufte Grundstücke nicht bebaut sind bzw. noch kein Bauantrag eingereicht wurde.

So konnten nur vier Grundstücke im Mischgebietsteil des Wohngebietes „Obere Bergstrasse“ im Wert von 93.146,00 € verkauft werden.

Im Jahre 2009 wurde vom Gesellschafter zur Tilgung von Krediten bei der Nord LB 2.250 T€ zur Verfügung gestellt.

Zur Vermarktung stehen noch insgesamt 72.124 m² zur Verfügung. Davon sind 2.563 m² Wohn-Mischgebiet an der Carenaallee, 16.443 m² Gewerbefläche im Gebiet 2 a und 53.118 m² Gewerbefläche im Gebiet 2b – Nord.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland hat mit Schreiben vom 12.02.2010 den Bodenrichtwert von 60,00 €/m² im Gewerbegebiet auf 55,00 €/m² korrigiert. Danach liegen die Grundstückswerte gemäß Bilanz von 42,56 €/m² im Gebiet 2 a und 50,00 €/m² im Gebiet 2b – Nord unter dem Richtwert. Der Richtwert ist gegenwärtig in den Verkaufsverhandlungen nicht erzielbar. Die verhandelten Kaufpreise bei Grundstücksanfragen liegen zwischen 47,00 €/m² und 50,00 €/m². Ein Vertrag zum Verkauf der Gewerbeflächen konnte auch für 2010 noch nicht erfolgen, obwohl mit drei Interessenten verhandelt wird.

Da der Verkauf der Wohnfläche an der Carenaallee seit mehreren Jahren aus den verschiedensten Begründungen der Interessenten scheiterte, beschloss der Verwaltungsrat eine Abwertung des Grundstückes, was einer Abschreibung von 60.072,50 € im Jahre 2008 entsprach.

Danach wurde das Grundstück aktiv als Baufläche gemeinsam mit einem Bauträger für Mehrgenerationenhäuser (7 Stadtvillen) beworben. Diese führte zu einem Abverkauf von vier Grundstücken im Jahre 2009. Die noch vorhandenen 3 Baugrundstücke konnten im Jahre 2010 bereits verkauft werden.

Der Bilanzwert aller Grundstücke zum 31.12.2009 beträgt 3.469.025,60 €.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögenslage entscheidend beeinflussen, sind bis auf den Verkauf der restlichen Wohnbaugrundstücke nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

- **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2009 einschließlich der Gewährleistungseinbehalte betragen 1.785.721,14 € wovon 1.779.055,20 € Verbindlichkeiten gegenüber der Nord LB sind.

Für diesen Kredit hat die Gemeinde Hoppegarten eine Kommunalbürgschaft übernommen.

Durch die Hilfen bei der Tilgung von Krediten der NordLB durch den Gesellschafter, die Gemeinde Hoppegarten, ist die Gesellschaft handelsrechtlich nicht mehr überschuldet.

Aus eigener Kraft wurden 2009 die Zinszahlungen aus den Kreditverbindlichkeiten getätigt und 250 T€ getilgt.

- **Ertragslage**

Das Jahresergebnis der awf GmbH schließt 2009 mit einem Jahresüberschuß von 2.029.813,77 € ab. Dieses positive Ergebnis beinhaltet vor allem die Zuschüsse der Gemeinde, da sonst ein Jahresverlust von 220.186,23 € entstanden wäre, in dem vor allem Zinsaufwendungen in Höhe von 162.842,01 € zu berücksichtigen waren.

- **Personalstatistik**

Im Jahre 2001 waren 6 Mitarbeiter in der awf GmbH beschäftigt mit insgesamt 220 Wochenstunden (Ø 36,67 Wochenstunden je Mitarbeiter).

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde auch unter Berücksichtigung der Fertigstellung der Haupterschließung und des geringeren Hochbaues der Abbau von zwei Vollzeitstellen und einer Teilzeitstelle, die Reduzierung der Arbeitszeit eines Mitarbeiters und der Geschäftsführung vorgesehen. Aufgrund einzuhaltender Kündigungsfristen wurden diese Lohnkosteneinsparungen 2002 wirksam.

2008 erfolgte ein weiterer Abbau einer Teilzeitstelle. Gegenwärtig ist ein Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Die Geschäftsführung erfolgt ebenfalls mit reduzierter Arbeitszeit. Somit wird die awf-GmbH seit dem 01.03.2009 mit 28 Wochenstunden geführt. Ab 01.07.2010 wird nur noch der Liquidator für die Gesellschaft tätig sein.

Mit dem verbleibenden Personal kann die Gesellschaft ihre Aufgaben im Rahmen der Liquidation erfüllen.

Die Geschäftsführung nahm ihre Aufgaben 2009 gemäß Gesellschaftsvertrag unverändert wahr und spricht dem Verwaltungsrat

und den Beschäftigten ihren Dank für die vielfältige Unterstützung und den Einsatz bei der Bewältigung der schwierigen Aufgaben des Geschäftsjahres 2009 aus.

2) Risiken für die Gesellschaft im Rahmen der Liquidation

Risiken für die Gesellschaft ergeben sich in erster Linie aus der Marktsituation des Immobilienmarktes allgemein. Diese Situation wurde durch die weltweite Krisensituation 2008/2009 verschärft.

Weiterhin sind im Gebiet Objekte aus der Insolvenz früherer Erwerber vorhanden, die für Interessenten oftmals günstiger sind als eine komplette Neuansiedlung. Gleichzeitig beabsichtigen auch einige angesiedelte Firmen ihre Grundstücke zu veräußern. Auch diese stehen natürlich in Konkurrenz zu den unbebauten Grundstücken, welche die awf GmbH veräußern möchte.

Das Problem besteht weiterhin darin, dass die awf GmbH sich in den vergangenen Jahren vor allem aus Krediten finanzierte. Die hierfür 2009 162.842,01 € zu zahlenden Zinsen sind durch die derzeitigen Erlöse allein nicht zu decken.

Die noch vorhandenen Verbindlichkeiten gegenüber der NordLB werden im Dezember 2010 fällig und sollen auch getilgt werden. Da nicht zu erwarten ist, dass bis zu diesem Zeitpunkt entsprechende Grundstücksverkäufe erfolgen, werden 1.800 T€ zur Ablösung der Verbindlichkeiten gegenüber der NordLB in den Haushalt der Gemeinde Hoppegarten eingestellt.

3) Ausblick / Reaktionen

Im Jahre 2009 wurden 1.960 m² verkauft. Diese Verkäufe resultieren aber nur aus dem Wohngebiet „Obere Bergstrasse“. Hier konnten bis zum heutigen Tage auch die letzten drei Grundstücke veräußert werden, so dass dieses Gebiet baulich zum Ende des Jahres 2010 komplett abgeschlossen sein wird.

Mit Beginn des Jahres 2010 konnte aber keine nennenswerte Belebung der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken verzeichnet werden.

Durch die bisher sehr gute und vielschichtige Belegung des Gewerbegebietes Hoppegarten mit interessanten Firmen wird es für weitere gewerbliche Ansiedlungen interessant bleiben. Da nach Beendigung der Liquidation die verbleibenden Grundstücke dem Gesellschafter zur Verfügung stehen, kann die Gemeinde Hoppegarten hieraus künftige Einnahmen erzielen.

Hoppegarten, den 03.05.2010

Dr. Petra Winter
Geschäftsführerin/Liquidatorin