

1. Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2009

1.1. Geschäftsverlauf bis 31. August 2008

Stand der Vermarktung

Inzwischen schritt die Vermarktung im Gewerbegebiet „Nauen-Ost“ und im Wohngebiet „Am Mahlbusen“ weiter voran. Den Vermarktungsstand per 30.06.2008 weist nachfolgende Übersicht aus:

Gebiet	Ursprungsfläche	Restfläche 31.12.2007	Restfläche in %	Restfläche 30.06.2008	voraussichtl. Restfläche 31.12.2008	Restfläche in %
Gewerbegebiet-Ost Kerngebiet Bauland	513.924	82.549	16,06	82.549	66.454	12,93
Gewerbegebiet-Ost Kerngebiet Grünflächen	18.428	13.210	71,68	13.210	13.210	71,68
Gewerbegebiet-Ost Erweiterungsgebiet Bauland	61.601	0	0,00	0	0	0,00
Gewerbegebiet-Ost Erweiterungsgebiet Grün- u. Ackerflächen	36.903	30.419	82,43	30.419	30.419	82,43
Wohngebiet Mahlbusen Bauland	69.353	9.697	13,98	9.058	6.458	9,31
Wohngebiet Mahlbusen Grünflächen	60.470	60.470	100,00	60.470	60.470	100,00
Luchblick	20.524	16.601	80,89	16.601	16.601	80,89
Gesamt Bauland	665.402	108.847	16,36	108.208	89.513	13,45
Gesamt Grünland	115.801	104.099	89,89	104.099	104.099	89,89

Ferner bestehen in beiden Gebieten Reservierungen. Diese sind in der Spalte „voraussichtliche Restfläche 31.12.2008“ noch nicht berücksichtigt.

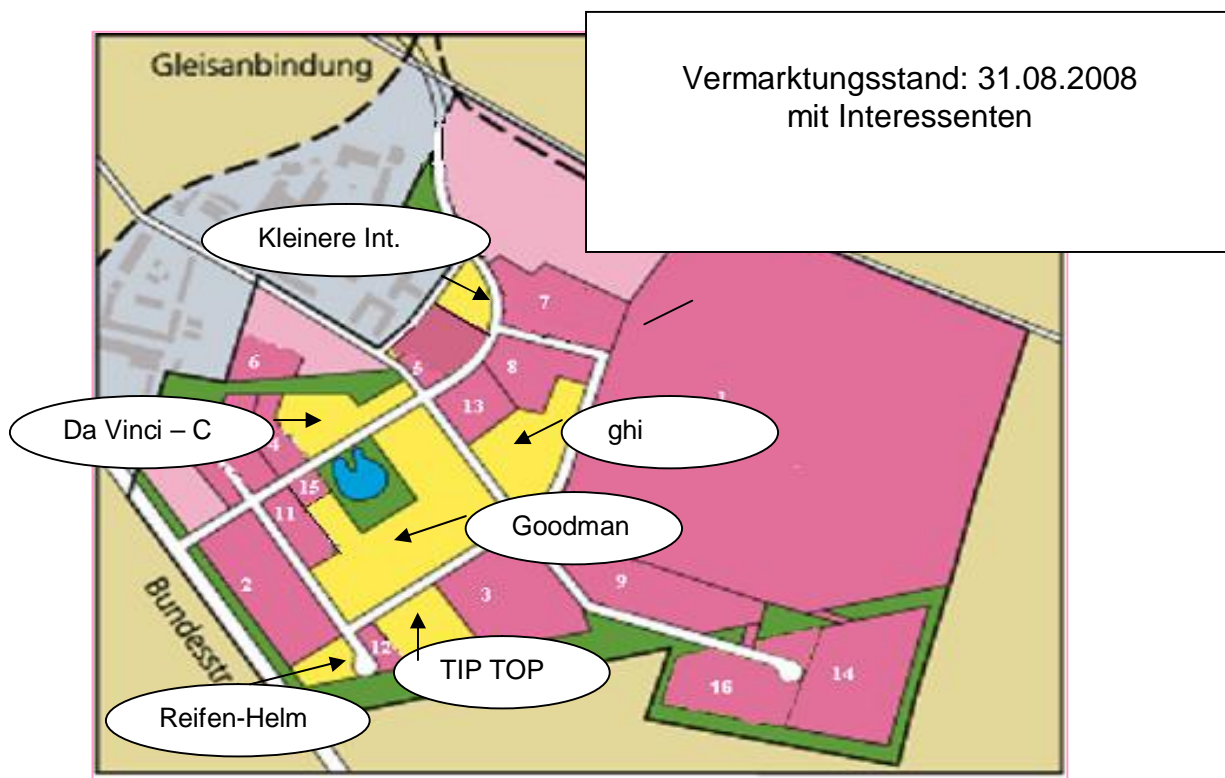
Nachfolgende Lagepläne verdeutlichen die Auswirkungen dieser Reservierungen, wenn es tatsächlich zu einem Ankauf der Flächen durch die Interessenten käme.

Wohngebiet „Am Mahlbusen“



Fünf Grundstücke wären noch zu vermarkten.

Gewerbegebiet Nauen-Ost



Finanzielle Situation

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 2005 wurden die Regelungen des Darlehensvertrages zwischen der Stadt Nauen und der GGN mbH angepasst.

Auf Grund der erheblichen Zinsbelastung verschlechterte sich die durch Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung widergespiegelte Finanzsituation der GGN von Jahr zu Jahr, es drohten eine bilanzielle Überschuldung und damit eine Insolvenz der Gesellschaft.

Die Stadt Nauen verzichtete aus diesem Grund auf einen Teil ihrer Forderungen, die permanente Erhöhung des Bilanzverlustes wurde gestoppt.

Der Forderungsverzicht wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2005 wirksam.

Die Gesellschaft verfügte per 31. August 2008 über eine Stichtagsliquidität in Höhe von **430.235 €**

Es stehen Zahlungen aus in Höhe von

- § 87.500 € für das Gewerbegebiet
- § 45.000 € für das Wohnbaugebiet

Bis zum Jahresende wären beim Abschluss folgender Kaufverträge Einnahmen wie folgt zu verzeichnen:

Fa. TIP TOP	203.000 €
3 Grundstücke im Wohngebiet Am Mahlbusen	162.500 €

Nach Abzug zu erwartender Aufwendungen würde die GGN am Jahresende über ca. 900.000 € verfügen. Erstmals soll in 2009 ein Teilkredit in Höhe von 750.000 € sondergetilgt werden, um damit die weiteren Belastungen der Stadt Nauen aus dem Schuldendienst der GGN zu reduzieren.

1.2. Übernahme der DLG Nauen GmbH

In Umsetzung des Beschlusses der StVV vom 1. Februar 2006 erwarb die GGN mit Notarvertrag vom 27. August 2007 die Geschäftsanteile der GEWOGENA an der DLG mbH. Das Rechtsgeschäft steht unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.

Die Gründung der Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH (DLG) zum 1. Mai 2005 verfolgte ursprünglich folgende Ziele:

1. Es sollte ein Beitrag entsprechend des Sanierungskonzeptes zur Abwendung der Insolvenz der GEWOGENA geleistet werden.
2. Durch eine effiziente Organisation der Aufgabenerfüllung sollten die Kosten für die Stadt Nauen verringert werden.
3. Gleichzeitig sollte die Qualität der städtischen Leistungen und somit das Stadtbild verbessert werden.
4. In den Ortsteilen sollte die Qualität der Leistungen mindestens konstant gehalten.
5. Die Ausstattung des technischen Bereichs Bauhof sollte durch kleine und mittlere Investitionen verbessert werden.

Zwar ist die Zielstellung zu Ziffer 1 inzwischen durch Veräußerung des Immobilienbestandes der GEWOGENA entfallen, dennoch haben die Ziele zu Ziffer 2 bis 4 weiterhin Priorität.

Mit der Übernahme der DLG durch die GGN wird die GGN Organträgerin der Organschaft. Ihr werden damit besondere Rechte hinsichtlich der Geschäftsführung der DLG eingeräumt, was einem sehr intensiven Beteiligungscontrolling entspricht. Darüber hinaus ist die DLG verpflichtet, ihren Jahresüberschuss an die GGN abzuführen.

Die GGN wiederum wird ab 2008 erste Rückzahlungen des Gesellschafterdarlehens der Stadt Nauen zur Tilgung der von der Stadt Nauen übernommenen Kredite leisten.

Im Jahr 2007 wurde ein Betrag von 1.018,85 € Überschuss an die GGN gezahlt. Der Wirtschaftsplan 2008 geht von einem Jahresüberschuss in Höhe von 60.200 € aus. Der Wirtschaftsplan 2009 sieht voraussichtlich keinen Überschuss vor.

Damit ständen dennoch etwa 50.000 € zur Sondertilgung zur Verfügung.

2. Erfolgsplan

Nachfolgender Erfolgsplan widerspiegelt die Geschäftsjahre 2006 bis 2008. Er stellt für jede Periode die jeweils verursachten Aufwendungen und Erträge gegenüber. Vorauszahlungen für kommende Jahre sowie Nachzahlungen werden im Erfolgsplan abgegrenzt.

Pos.	Bezeichnung	Ist 2006	Ist 2007	Plan 2008	Plan 2009
1	Umsatzerlöse	512.010,00	141.930,00	300.000,00	300000
2	Bestandsänderungen	-509.228,43	-68.493,43	-200.000,00	-200000
3	Sonstige betriebliche Erträge	1.138.650,52	1.012.830,77	955.200,00	955.200,00
	Summe Erträge	1.141.432,09	1.086.267,34	1.055.200,00	1.055.200,00
4	Materialaufwand	-20.024,49	0,00	0,00	0
	Aufwendungen für bezogene Waren	0,00	0,00	0,00	0
	Aufwendungen für bez. Leistungen	-20.024,49	0,00	0,00	0
5	Personalaufwand	-4.200,00	-4.200,00	-4.200,00	-4200
6	Abschreibungen	-34.696,22	-16.044,25	-1.000,00	-1000
	auf immatr. Vermögensgegenst. des Anlagevermögens	-1.096,22	-1.544,25	-1.000,00	-1000
	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-33.600,00	-14.500,00	0,00	0
7	Sonstige betriebl. Aufwend.	-105.142,46	-88.351,19	-60.000,00	-60.000
	Summe betriebl. Aufwend.	-144.038,68	-108.595,44	-65.200,00	-65.200,00
	Betriebsergebnis	977.368,92	977.671,90	990.000,00	990.000,00
8	Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	22.633,19	22.328,10	10.000,00	10.000
9	Sonst. Zinsen u. ähnl. Aufwend.	0,00	0,00	0,00	0
	Finanzergebnis	22.633,19	22.328,10	10.000,00	10.000,00
10	Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	1.000.002,11	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
11	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2,11	0,00	0,00	0,00
12	Jahresüberschuss	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
13	Bilanzverlust	-14.323.885,94	-13.323.885,94	-12.323.885,94	-11.323.885,94

3. Finanzplan

Übersicht Verbindlichkeiten	2009	2010	2011	2012
1. Gesellschafterdarlehen Stadt Nauen				
Kredit DekaBank	594.669,32	594.669,32	594.669,32	594.669,32
Kredit ILB	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00
Summe 1)	814.669,32	814.669,32	814.669,32	814.669,32
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
2.1 laufender Geschäftsaufwand				
Steuerberatung einschl. Wirtschaftsprüfung	25.000	25.000	25.000	25.000
Personalaufwand Stadt Nauen	12.000	12.000	12.000	12.000
Beiträge KSA IHK	1.200	1.200	1.200	1.200
Grünflächenpflege	12.000	12.000	12.000	12.000
Notarkosten, Vermessung u.ä.	5.000	5.000	5.000	5.000
sonstige Geschäftsausgaben	5.000	5.000	5.000	5.000
Marketing	5.000	5.000	5.000	5.000
2.2 Rückzahlung Teil Gesellschafterdarlehen an die Stadt	750.000		500.000	
Summe 2)	815.200	65.200	565.200	65.200
Übersicht Einnahmen	2009	2010	2011	
Bargeldbestand aus Vorjahr	900.000	394.800	489.600	84.400
Einnahmen aus Verkäufen	300.000	150.000	150.000	150.000
Sonstige Einnahmen	10.000	10.000	10.000	10.000
	1.210.000	554.800	649.600	244.400
Rückzahlung an die Stadt Nauen	750.000		500.000	
Verlust/Überschuss	394.800	489.600	84.400	179.200