

Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2015

I. Angaben zur Geschäftstätigkeit – Geschäftsmodell

Als Dienstleistungsunternehmen im Bereich öffentlicher Aufgaben umfasste die Geschäftstätigkeit der LEG-Gruppe die Realisierung von Projektaufgaben, die die im Folgenden aufgeführten Geschäftsfelder beinhalteten:

- Standortentwicklung
- Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung
- Konversion
- Immobilienbewirtschaftung

Zentrale Aufgabe der LEG Brandenburg mbH i. L. als Unternehmen in Liquidation ist die bestmögliche Vermarktung der Liegenschaften.

II. Wirtschaftsbericht

1. Allgemeines

Die Gesellschaft wird durch die alleinvertretungsberechtigten Liquidatoren, Frau Alexandra Suikat (vormals Hermanns) und Herrn Toralf Maatz vertreten.

2. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 98,8 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 102,6). Das im Geschäftsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Fehlbetrag von Mio. EUR 0,4 und mindert das Liquidationskapital auf Mio. EUR 24,4.

Wie bereits im Vorjahr konnte der Konzern im Berichtsjahr seinen Liquiditätsbedarf aus Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit sichern. Einzahlungen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage der Muttergesellschaft waren nicht erforderlich.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist höher als geplant. Ursächlich hierfür ist zum einen die Verschiebung notwendiger Investitionen z.B. in Neu Döberitz in die Folgejahre. Andererseits zeigte sich ein positiver Effekt aus der Nichtbescheidung von Anschlussbeiträgen altangeschlossener Grundstücke in Wünsdorf.

Der Rahmenkreditvertrag der InvestitionsBank des Landes Brandenburg konnte im laufenden Geschäftsjahr 2015 aufgehoben werden und die Patronatserklärungen, die der Besicherung der Darlehen diente, von der ILB an das Land Brandenburg zurück gegeben werden.

Die Liquiditätsvorschau für die kommenden drei Jahre zeigt auf, dass der Konzern unter der Prämisse ähnlicher wirtschaftlicher Rahmenbedingungen die Ausgaben sowohl für die laufende Bewirtschaftung und den Vertrieb als auch die derzeit bekannten Projektrisiken aus eigenen Mitteln decken kann.

Ertragslage und Überblick über die Konzerngesellschaften

Die Ertragslage im Konzern zeigt folgende Übersicht:

	Berichtsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR	Veränderung in TEUR
Betriebsergebnis	-975	-308	- 667
Ergebnis Premnitz	15	8	7
Finanz- und Beteiligungsergebnis	150	-190	340
Neutrales Ergebnis	440	-813	1.253
Jahresfehlbetrag	- 370	-1.303	933

Im Berichtsjahr konnte an die guten Verkaufsergebnisse der Jahre 2013 und 2014 auf Grund des sehr geschrumpften Angebotes an Wohnbauflächen nicht angeknüpft werden. Die Umsatzerlöse verringerten sich in dem Bereich um ca. 70 %. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung konnte ein konstantes Ergebnis verzeichnet werden. Die im Vorjahr abgegebene Prognose des operativen Konzernergebnisses wurde um TEUR 376 übertroffen.

Der Mittelbedarf für die Industrieflächen in Premnitz ist durch zweckgebundene Gesellschafterdarlehen gedeckt. Das Ergebnis resultiert aus Eigenleistungen der LEG, die gemäß Darlehensvertrag zu Gunsten der LEG abgerechnet werden dürfen.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen durch das positive Ergebnis aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen geprägt.

Das neutrale Ergebnis enthält im Berichtsjahr maßgeblich Verluste aus Wertberichtigungen für Grundstücke in Wünsdorf (TEUR 1.408) sowie Zuführungen zur Rückstellung für die Grundwassersanierung in Dallgow-Döberitz (TEUR 818). Dem gegenüber steht ein positives Ergebnis (TEUR 2.634) aus der Auflösung von Rückstellungen für Anschlussbeiträge altangeschlossener Grundstücke in Wünsdorf, deren Bescheidung in 2015 nicht mehr erfolgte und der Anspruch somit verjährte.

3. Geschäftsverlauf

a. Übersicht über die Projekte

Neu Döberitz

Der Bestand an vollerschlossenen Wohnbauflächen am Standort wurde bis Ende Februar 2016 vollständig veräußert. Das Kaufinteresse an derartigen Flächen ist ungebrochen hoch. Dementsprechend konnten die Verkaufspreise je m² nochmals gesteigert werden.

Noch im Jahr 2014 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den neu zu erstellenden B-Plan D41 und den Änderungsbeschluss zum den bestehenden B-Plänen D30/4+5, wonach jeweils Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im Oktober/November 2014 ergaben sich für die in Rede stehenden B-Plan-Bereiche u. a. Forderungen nach artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Verlängerung der Lärmschutzanlage in Richtung Westen. Ferner ergab sich das Erfordernis nach einer Waldumwandlung für den B-Plan D 41.

Nach intensiven Diskussionen hat die Gemeinde zwischenzeitlich einen Beschluss zur Ausgestaltung der Lärmschutzanlage gefasst. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab das Vorhandensein europäisch geschützter Arten in den B-Plan Bereichen D41 und D30/4 östlich der Wilhelmstraße. Zu deren Erhalt sind nunmehr geeignete Maßnahmen eingeleitet.

Anfang 2016 beschloss die Gemeinde die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung der B-Plan-Entwürfe. Parallel wird derzeit über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde verhandelt. Dieser ist die Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss über die B-Pläne.

Der erfolgreiche Abschluss aller erforderlichen Planungs- und Baumaßnahmen verzögert sich auf Grund zuvor geschilderter Gegebenheiten um mindestens ein Jahr. Der Verkauf der derzeit bereits stark nachgefragten noch zu entwickelnden Wohnbauflächen kann nach jetzigem Stand im Jahr 2017 beginnen. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Forderung der Bauaufsicht, dass vor der Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Bereichen D 30/ 4 und 5, die Lärmschutzanlage fertiggestellt sein muss.

Eine weitere Verpflichtung der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Projekt Neu Döberitz stellt die Sanierung der Grundwasserverunreinigungen am Standort dar. Die vormalige, langjährige militärische Nutzung des Areals führte zu diversen Verunreinigungen des Grundwassers. Die LEG ist als Eigentümerin verpflichtet, die Sanierung durchzuführen.

Durch die seit Jahren laufende Sanierung können aktuell keine nennenswerten Fortschritte mehr erzielt werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit dem Landkreis Havelland eine Überprüfung der laufenden Sanierungsmaßnahme vereinbart.

Zum weiteren Sanierungsverlauf verständigten sich der Landkreis Havelland und die LEG im Dezember 2010 auf eine unabhängige gutachterliche Überprüfung der bisher durchgeführten Maßnahmen sowie der Erfolgsaussichten anderer, alternativer Sanierungsverfahren. Die detaillierte Herderkundung wurde im März 2015 abgeschlossen. Im Ergebnis wurde die Außerbetriebnahme des Schadensbereiches SÜD im Oktober 2015 durch den Landkreis bewilligt.

Umbau- und Unterstützungsmaßnahmen zur Optimierung der Schadstoffminderung der laufenden Sanierung in den verbleibenden Schadensbereichen NORD und WEST werden derzeit umgesetzt. Auf Grund aktueller Erkenntnisse des achten Sachstandberichtes gegenüber dem Landkreis musste die LEG im Jahresabschluss 2015 zur Durchführung der empfohlenen Maßnahmen von einer Verlängerung der Sanierung bis in das Jahr 2023 ausgehen und erweiterte ihre bilanzielle Vorsorge.

Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink

Für die Gewerbegrundstücke in Ludwigsfelde und Freienbrink ist eine seriöse Verkaufsprognose weiterhin schwierig. Verkäufe konnten im Berichtsjahr nicht realisiert werden. Derzeit wird jedoch eine steigende Nachfrage an beiden Standorten verzeichnet.

Industriepark Premnitz

Premnitz ist ein traditioneller Industriestandort, dessen Erhalt und Revitalisierung vom Land Brandenburg beschlossen wurde. Durch die Gewährung von Darlehen an die LEG als Eigentümerin der Grundstücke wird die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen am Standort finanziell abgesichert.

Um eine Verwertung der noch im Eigentum der LEG stehenden Flächen mittelfristig zu ermöglichen, erwarb die Gesellschaft im aktuellen Geschäftsjahr die ehemalige „Viskose-Fläche“ mit einer Größe von ca. 10 ha vom zuständigen Insolvenzverwalter. Auf dem Grundstück befindet sich die ehemalige Produktionsanlage, deren Bausubstanz erheblich kontaminiert ist und dem Gesamteindruck des Industriegebietes in hohem Maße abträglich ist. Die LEG hat im Auftrag der Stadt Premnitz begonnen, diese letzte „Industrieruine“ im Industriepark zurück zu bauen und die Fläche neu zu erschließen.

Die Stadt Premnitz als Vorhabenträger finanziert die Maßnahmen mit Fördermitteln und aus eigenen Mitteln. Des Weiteren ist die LEG vom Land Brandenburg vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft und Energie autorisiert, die noch vorhandenen Darlehensmittel einzusetzen. Käufer für diese Fläche sind bereits vertraglich gebunden. Die Einnahmen werden dem Darlehen zugerechnet.

SAGO-Gelände, Michendorf

Wie bereits in den Vorjahren berichtet, wurde der Standort im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes als Vorhaltefläche für großflächige, gewerbliche Ansiedlungen berücksichtigt. Im Jahr 2007 hat die Stadt Potsdam einen Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung beschlossen. Die Verpflichtung der LEG, die Flächen lediglich an einen Großinvestor zu veräußern, wurde 2014 aufgehoben. Ein erster Ideenaustausch mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam zur Perspektive des Standorts hat stattgefunden. Eine gemeinsame Entwicklungsstudie soll beauftragt werden. Schwerpunkt ist die Ermittlung von Erschließungsvarianten im Hinblick auf die der Stadt Potsdam vorliegenden Nachfragen nach Gewerbeflächen.

Eine am 1. März 2014 in Kraft getretene Verordnung zeigt auf, dass sich das Gelände im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes (Zone III) für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße befindet. Eine Beteiligung der LEG in dem vorausgegangenen Verfahren fand nicht statt. Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist damit eingeschränkt, aber weiterhin möglich.

Generalmietverträge

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht noch ein Generalmietvertrag, dieser endet gemäß vertraglicher Laufzeitvereinbarung zum 31. Dezember 2017. Die Immobilie ist seit Dezember 2010 voll vermietet, allerdings liegt die vereinnahmte Miete weiterhin erheblich unter der vereinbarten Generalmiete.

Die Liegenschaft ist in großen Teilen an Behörden und Gesellschaften des Landes Brandenburg vermietet, weitere rund 330 m² der Gesamtnutzfläche wurden an private Unternehmen vermietet.

b. Beteiligungen

Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf / Zehrendorf mbH (EWZ)

Als verbundenes Unternehmen ist die EWZ in den Konzernabschluss einzubeziehen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Bilanzsumme: | TEUR 62.583 |
| ▪ davon Umlaufvermögen: | TEUR 9.514 |
| ▪ davon nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag: | TEUR 53.066 |

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 997.

Die zur Abwendung der Überschuldung erstmals im Januar 2002 abgegebene Rangrücktrittserklärung der LEG wurde im April 2015 auf Mio. EUR 57 erweitert.

Trotz konstanter Umsatzerlöse in Wünsdorf im Vergleich zum Vorjahr konnten Einnahmen hieraus erst in 2016 realisiert werden. Zusätzlich wurden Mittel für Anschlussbeiträge Trink- und Schmutzwasser altangeschlossener Grundstücke fällig. Zur Überbrückung der kurzfristigen Liquiditätslücke reichte die LEG im Berichtsjahr ein Darlehen in Höhe von TEUR 700 an die EWZ aus.

Die mittelfristige Planung zeigt jedoch, dass die EWZ ohne Unterstützung durch die LEG mit weiteren Zahlungsengpässen rechnen muss. Die Höhe des Liquiditätsbedarfes der Gesellschaft richtet sich weiterhin nach den aus Grundstücksverkäufen realisierten Einnahmen. Die Nachfrage nach Grundstücken in Wünsdorf ist in etwa seit der zweiten Hälfte des Jahres 2013 deutlich gestiegen. Diese bezieht sich v. a. auf Flächen mit vorhandenem Gebäudebestand und führte seither zu umfangreichen Flächenverkäufen. Aktuell werden zwei größere Ensembles für eine großangelegte Quartiersentwicklung nachgefragt. Da der Regelungs- und Klärungsbedarf bei größeren Projekten höher ist, kann hier jedoch nicht unbedingt von schnellen Abschlüssen ausgegangen werden.

Die LEG erklärte gegenüber der EWZ mbH am 6. April 2016, die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens 31. Dezember 2017 zu sichern.

Die Stadt Zossen stellt einen Flächennutzungsplan (FNP) für ihr Gemeindegebiet auf. Dieser wurde im März 2014 von den Stadtverordneten beschlossen. Eine Genehmigung durch den Landkreis Teltow-Fläming - als Genehmigungsbehörde für den FNP - erfolgte nicht. Der Entwurf des FNP wurde nochmals geändert. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren, soll der FNP nach Aussage der Stadt Zossen Mitte dieses Jahres erneut zur Genehmigung eingereicht werden. Der neue FNP wird wesentlich über die weitere Entwicklung des Standortes aber auch über die Werthaltigkeit der gesellschaftseigenen Flächen entscheiden.

SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH

Die SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz (SEND) wurde im Jahr 1994 gegründet. Die Gesellschaft ist als Geschäftsbesorgerin der LEG tätig.

Als 100%ige Tochter der LEG übernimmt die SEND als Schwerpunkt ihres Geschäftsfeldes die Vermarktung des noch zu veräußernden Flächenbestandes der LEG in Neu Döberitz.

Als verbundenes Unternehmen wird die SEND in den Konzernabschluss einbezogen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 586
▪ davon Anlagevermögen:	TEUR 2
▪ davon Umlaufvermögen:	TEUR 584

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

Die LEG ist aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages verpflichtet, sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung und -vermarktung anfallen, zu tragen. Damit ist der Fortbestand der SEND weiterhin als gesichert anzusehen.

Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds

Innerhalb des Konzerns bestehen Kleinst-Beteiligungen an noch zwei Immobilienfonds in der Rechtsform von Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Beide Gesellschaften befinden sich seit 2012 in Liquidation und konnten ihre inliegenden Immobilien 2013 erfolgreich veräußern.

Nennenswerte drohende Verbindlichkeiten bzw. negative Auseinandersetzungsguthaben sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwicklung beider Gesellschaften dauert an.

c. Personalentwicklung

Im Jahr 2015 wurden durchschnittlich 14 Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind 10 Mitarbeiter in Voll- bzw. Teilzeitzeit angestellt. Bei dem Rest der Belegschaft handelt es sich um vier geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus sind zwei freie Mitarbeiter für das Unternehmen tätig.

d. Planung / Organisation

Die im Jahre 2002 festgelegte Organisation des Unternehmens hat sich seither bewährt; eine Reformierung wird daher grundsätzlich als nicht erforderlich erachtet.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht entstanden.

IV. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Der zwischen dem Gesellschafter und den Liquidatoren bestehende Vertrag kann bis zum 30. Juni eines Jahres zum jeweiligen Jahresende, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2016 gekündigt werden. Die Liquidation der Gesellschaft wird bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet sein. Bisher ist eine Kündigung nicht erfolgt.

Im Segment gewerblich nutzbarer Flächen ist der Zeitpunkt für eine vollständige Verwertung auf Grund der vorhandenen Marktsituation, obwohl eine erhöhte Nachfrage erkennbar ist, nur schwer prognostizierbar.

Die seit einiger Zeit feststellbare positive Entwicklung des Standortes Wünsdorf ist zum einen auf die Nähe zum BER und zum anderen auf die deutlich gestiegene Entwicklungsdynamik Berlins zurückzuführen. Letztere führt durch steigende Preise in der Hauptstadt zu ebenfalls steigender Nachfrage im Umland.

Im Bereich des Projektes Neu Döberitz kann der Verkauf der weiterhin stark nachgefragten, noch zu entwickelnden Wohnbauflächen nach jetzigem Stand im Jahr 2017 beginnen. Dies ergibt sich aktuell aus der Forderung der Bauaufsicht, dass vor der Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Bereichen D 30/4+5 die Lärmschutzanlage fertiggestellt sein muss. Mit einem wirtschaftlich sinnvollen Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme ist somit frühestens Ende 2018 zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund sind die im Wirtschaftsplan 2016 (Stand November 2015) ursprünglich prognostizierten Verkaufserlöse erst für 2017 zu erwarten. Dadurch wird sich das ursprünglich geplante Konzernjahresergebnis für 2016 (TEUR -675) nicht erreichen lassen.

Die Liquidation kann unter Einsatz des vorhandenen Liquidationskapitals geordnet fortgesetzt werden, die Zuführung weiterer Mittel durch den Gesellschafter erscheint auch mittelfristig nicht erforderlich.

Groß Glienicke, den 23. Mai 2016

Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau,
Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L.

Toralf Maatz
Liquidator