

Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2016

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 2016 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 96,6 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 98,8). Das im Berichtsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Fehlbetrag von Mio. EUR 0,9 und mindert das Liquidationskapital auf Mio. EUR 23,6.

Wie bereits in den Vorjahren 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 wie bereits in 2015 die weitere Verschiebung notwendiger Investitionen z.B. in Neu Döberitz in die Folgejahre.

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	-497	-975	478
Ergebnis Premnitz	19	15	4
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-149	150	- 299
Neutrales Ergebnis	-229	440	- 669
Jahresfehlbetrag	- 856	- 370	- 486

Deutliche Umsatzsteigerungen insbesondere im gewerblichen Bereich führten im Vergleich zum Vorjahr zur Verbesserung des Betriebsergebnisses.

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

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

Das neutrale Ergebnis enthält im Berichtsjahr Zuführungen zur Rückstellung im Projekt Freienbrink (TEUR 670). Dem gegenüber steht ein positiver Effekt aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 322), aus der Zuschreibung von Sachanlagevermögen (TEUR 103) sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen (TEUR 16).

Die im Vorjahr abgegebene Prognose des operativen Konzernergebnisses wurde um TEUR 178 übertroffen. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus Einsparungen im sonstigen betrieblichen Bereich.

3. Geschäftsverlauf

a. Übersicht über die Projekte

Neu Döberitz

Bereits im Jahr 2014 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den neu zu erstellenden B-Plan D41 und die Änderungsbeschlüsse zu den bestehenden B-Plänen D30/4+5.

Sämtlichen Forderungen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im Oktober/November 2014 für die in Rede stehenden B-Plan-Bereiche nach artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Verlängerung der Lärmschutzanlage in Richtung Westen wurde entsprochen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab das Vorhandensein europäisch geschützter Arten in den B-Plan Bereichen D41 und D30/4 östlich der Wilhelmstraße. Zu deren Erhalt wurden geeignete Maßnahmen umgesetzt und eine angemessene Nachsorge gesichert.

Nach intensiven mehrjährigen Diskussionen hat die Gemeinde einen Beschluss zur Ausgestaltung der Lärmschutzanlage gefasst und die entsprechenden B-Pläne D30/4+5 inklusive der Änderung in „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen. Der B-Plan D41 wurde ebenfalls beschlossen.

Der am 27. Februar 2017 mit der Gemeinde Dallgow-Döberitz abgeschlossene städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen Verpflichtungen der LEG zur Errichtung einer Lärmschutzanlage und zur Erschließung der in Rede stehenden B-Plan-Bereiche. Für die zuletzt genannte Verpflichtung wurden zwei Erschließungsverträge mit der Gemeinde geschlossen.

Der Bauantrag für die Lärmschutzanlage ist in Vorbereitung und die Planung für die Erschließung der Baufelder ist beauftragt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird mit einem Baubeginn für die Erschließung der Baufelder nicht vor Herbst 2017 gerechnet. Der erfolgreiche Abschluss aller erforderlichen Planungs- und Baumaßnahmen verschiebt sich somit auf Grund zuvor geschilderter Gegebenheiten bis in das Jahr 2018.

Des Weiteren führte die vormalige, langjährige militärische Nutzung des Areals in Neu Döberitz zur Verunreinigung des Grundwassers am Standort. Die LEG ist als Eigentümerin verpflichtet, die Sanierung durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise bezüglich der Grundwassersanierung wurde im Dezember 2010 mit dem Landkreis Havelland abgestimmt und ein Sanierungsplan erarbeitet und umgesetzt.

Die Sanierung im Schadensbereich Süd konnte eingestellt werden. Die Umbau- und Unterstützungsmaßnahmen zur Optimierung der Schadstoffminderung der laufenden Sanierung in den verbleibenden Schadensbereichen NORD und WEST wurden abgeschlossen. Die erforderliche Optimierung der laufenden Sanierung gemäß den abgestimmten Empfehlungen des achten Sachstandsberichtes erfolgte im Wesentlichen im zweiten Halbjahr 2016. Die sich derzeit bereits abzeichnenden positiven Ergebnisse sind Ende 2017 zu bewerten. Eine Machbarkeitsstudie zum Einsatz ergänzender Verfahren befindet sich noch in der Erarbeitung. Die bilanzielle Risikovorsorge ist auskömmlich.

Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink

Für die Gewerbegrundstücke in Ludwigsfelde und Freienbrink bestand im abgelaufenen Geschäftsjahr eine intensive Nachfrage. Neben zwei ertragswirksamen Verkäufen im Berichtsjahr wurden Ende 2016/Anfang 2017 zwei weitere Verträge beurkundet. Mit weiteren Interessenten werden Verkaufsgespräche geführt. Auf den noch verfügbaren Flächen werden im Zuge der Vermarktung überwiegend artenschutzrechtliche Belange berührt. Die Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen zu deren Einhaltung ist langwierig.

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 Jahr 2015 die ehemalige „Viskose-Fläche“ mit einer Größe von ca. 10 ha vom zuständigen Insolvenzverwalter.

Auf dem Grundstück befand 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 diese letzte „Industrieruine“ im Industriepark zurückgebaut und wird voraussichtlich Ende 2017 die Erschließung der Fläche abschließen.

Die Stadt Premnitz als Vorhabenträger finanziert die Maßnahmen mit Fördermitteln und aus eigenen Mitteln. Während der Abrissmaßnahmen ergaben sich insbesondere in den Kellerbereichen deutliche Mehrmengen im Vergleich zur ursprünglichen Kalkulation. Hierfür wurden der Stadt Premnitz seitens der ILB weitere Fördermittel bewilligt.

Im Zuge der Rückbauarbeiten wurde unterhalb verschiedener Gebäude mit Quecksilber verunreinigter Boden angetroffen. Im Rahmen einer der LEG erteilten Altlastenfreistellung für diese Flächen werden aktuell große Mengen von mit Quecksilber kontaminierten Bodens sowie stark belasteter Klärschlamm aus dem zurück zu bauenden Klärbecken der ehemaligen Viskose sachgerecht entsorgt.

Des Weiteren ist die LEG vom Land Brandenburg, vertreten durch das MWE, 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.

Eine am 1. März 2014 in Kraft getretene Verordnung bezieht den Standort in die Trinkwasserschutzzone (Zone III) für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ein. Eine Beteiligung der LEG in dem vorausgegangenen Verfahren fand nicht statt. Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist damit eingeschränkt, aber weiterhin möglich.

Mit dem Schwerpunkt der Ermittlung von Erschließungsvarianten im Hinblick auf die der Stadt Potsdam vorliegenden Nachfragen nach Gewerbeflächen wurde eine gemeinsame Entwicklungsstudie mit der Stadt Potsdam durchgeführt. Erste Ergebnisse wurden im Juli 2016 vorgestellt. Dabei ging es zunächst um eine Grobkostenermittlung für die innere und äußere Erschließung. Ein Problem stellt dabei die notwendige Verlegung einer Schmutzwasserdruckleitung über eine Länge von 2,1 km dar. Dies würde Kosten von rd. Mio. EUR 4,0 verursachen, die nicht durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu decken wären. Von dieser Position abgesehen, ergab die erste – noch zu konkretisierende – Kostenermittlung eine grundsätzliche Machbarkeit der Entwicklung eines Gewerbegebietes.

Die Studie zeigt weiter auf, dass neben dem zu lösenden Problem bezüglich der Abwassererschließung der B-Plan zu ändern ist. Insbesondere ist die Grundstücksausnutzung zu erhöhen, da die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 für ein Gewerbegebiet sehr gering ist.

Mit der Stadt Potsdam sollen nun Fördermöglichkeiten für die Infrastrukturanlagen geprüft werden.

Generalmietvertrag

Der Generalmietvertrag für das Haus 4 in der Waldsiedlung Groß Glienicke wird nach Ablauf der Gesamtlaufzeit von 20 Jahren zum 31. Dezember 2017 beendet. Der Option zur Verlängerung der Mietzeit um ein weiteres Jahr wurde seitens der LEG bereits widersprochen.

Die Immobilie ist weitestgehend 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 sind an private Unternehmen vermietet.

Für den bislang über diesen Generalmietvertrag gedeckten eigenen Bedarf an Büroflächen verhandelt die LEG derzeit mit dem Eigentümer der Immobilie die zukünftige Anmietung von Büroflächen am Standort ab 2018.

b. Beteiligungen

Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf / Zehrendorf mbH (EWZ)

Als verbundenes Unternehmen wird die EWZ in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 62.207
▪ davon Umlaufvermögen:	TEUR 8.981
▪ davon nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag:	TEUR 53.222

Das Geschäftsjahr 2016 endet mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 156.

Die zur Abwendung der Überschuldung erstmals im Januar 2002 abgegebene Rangrücktrittserklärung der LEG wurde im April 2015 auf Mio. EUR 57 erweitert und besteht weiter fort. Des Weiteren erklärte die LEG gegenüber der EWZ mbH mit Schreiben vom 21. März 2017, die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens 31. Dezember 2018 zu sichern.

Die Nachfrage nach baureifen Wohnbaugrundstücken ist auch in Wünsdorf stark. Vor diesem Hintergrund wurden konkrete Überlegungen hinsichtlich der Erschließung des zweiten Bauabschnitts im Wohngebiet „Am Eichenhain“ angestellt. Für diesen Bereich gibt es einen rechtskräftigen B-Plan, der allerdings anzupassen ist. Die Stadt Zossen befürwortet das Vorhaben außerordentlich. Der Vorentwurf der B-Planänderung befindet sich derzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden.

Nach ersten Planungen werden 42 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 680 qm entstehen. Zuletzt wurden in dem Gebiet für ähnliche Grundstücke Kaufpreise von etwa 60,00 EUR/qm erzielt. Die Gesamtkosten der Entwicklung belaufen sich auf ca. Mio. EUR 1,3. Dabei sind die Erschließungsleistungen sowohl mit den Medienträgern als auch mit der Stadt Zossen bereits abgestimmt.

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 2016 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

- Bilanzsumme: TEUR 596
- davon Anlagevermögen: TEUR 1
- davon Umlaufvermögen: TEUR 595

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.

Beteiligung LEG Wohnpark Heroldplatz 2 GbR

Die Beteiligungsquote der LEG an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beträgt 5,84 %. Die Fondsgesellschaft befindet sich seit dem 30. Juni 2012 in Liquidation. Der voraussichtliche, auf die LEG entfallende anteilige Liquidationsverlust wurde bereits beglichen. Die Fondsimmoblie wurde zum geplanten Preis im April 2013 veräußert.

Die endgültige Beendigung der Liquidation wird durch ein laufendes Zwangsvollstreckungsverfahren der Fondsgesellschaft gegen einen zahlungsunwilligen Mitgesellschafter auf anteiligen Beitrag gehemmt. Weitere mögliche Risiken sind durch die Bildung von Rückstellungen in Vorjahren bereits berücksichtigt.

c. Personalentwicklung

Im Jahr 2016 wurden in der Muttergesellschaft durchschnittlich 13 Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind 10 Mitarbeiter in Voll- bzw. Teilzeitzeit angestellt. Bei dem Rest der Belegschaft handelt es sich um drei 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. 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 2018 gekündigt werden. Die Liquidation der Gesellschaft wird bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet sein.

Im Segment gewerblich nutzbarer Flächen ist eine vollständige Verwertung trotz deutlich gestiegener Nachfrage nur schwer prognostizierbar. Insbesondere artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen und deren nachlaufendes Monitoring lassen keine zuverlässige Aussage über die Restprojektlaufzeit zu.

Am Standort Wündorf wird auf Grund einer hohen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Am Eichenhain“ vorbereitet.

Im Bereich des Projektes Neu Döberitz kann der Verkauf der noch zu entwickelnden Wohnbauflächen nach jetzigem Stand nicht vor Ende 2017 beginnen. Große Zeitverluste während der B-Planverfahren führten dazu, dass die Ausschreibung der Baumaßnahmen frühestens im Sommer 2017 erfolgen kann und dem entsprechend mit einem Baubeginn nicht vor Herbst 2017 zu rechnen ist. Des Weiteren besteht die Forderung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, dass vor der Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Bereichen D 30/4 und 5 die Lärmschutzanlage fertiggestellt sein muss.

Ein wirtschaftlich sinnvoller Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme in Neu Döberitz ist somit, trotz einer ungebrochen hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, frühestens Ende 2019 möglich. Die erforderliche Sanierung der Grundwasserverunreinigungen am Standort dauert unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den halbjährlichen Sachstandsberichten an den Landkreis Havelland noch bis 2023 an.

Unter der Annahme, dass Verkäufe von Wohnbauflächen in Neu Döberitz bereits Ende 2017 realisiert werden, rechnet die Gesellschaft mit einem operativen Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von TEUR 74.

Die Liquidation kann unter Einsatz des vorhandenen Liquidationskapitals geordnet fortgesetzt werden. Die Zuführung weiterer Mittel durch den Gesellschafter ist nach der aktuellen Liquiditätsvorschau für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 der LEG Gruppe nicht erforderlich.

Groß Glienicke, den 5. Mai 2017

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

Toralf Maatz
Liquidator