

## Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2018

### 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 Katharina Jarick und Herrn Toralf Maatz, vertreten.

#### 2. Darstellung der Lage

##### Vermögens- und Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 98,6 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 94,2). Das im Berichtsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Überschuss von Mio. EUR 4,9 und erhöht das Liquidationskapital auf Mio. EUR 28,7.

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 niedriger als geplant. Ursächlich hierfür ist die Verschiebung von Verkäufen für Wohnbauflächen z.B. in Neu Döberitz und Wünsdorf 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	2.137	-681	2.818
Ergebnis Premnitz	10	22	-12
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-88	-100	12
Neutrales Ergebnis	2.885	929	1.956
Jahresüberschuss	4.944	170	4.774

Das positive Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken in Dallgow-Döberitz, Gewerbeflächen in Freienbrink und eines Büro- und Geschäftshaus in Wünsdorf erzielt. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung konnte ein weitestgehend konstantes Ergebnis erreicht werden. Im sonstigen betrieblichen Bereich wurden weitere Einsparungen wirksam.

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 und Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen geprägt.

Das positive neutrale Ergebnis enthält im Berichtsjahr Erträge aus Zuschreibungen auf Entwicklungsflächen (TEUR 2.043), Buchgewinne aus dem Verkauf von fünf Mehrfamilienhäusern (TEUR 443) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 399).

### 3. Geschäftsverlauf

#### a. Übersicht über die Projekte der Muttergesellschaft

##### *Neu Döberitz*

Der mit der Gemeinde am 27. Februar 2017 geschlossene städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen die Verpflichtungen der LEG mbH i. L. zur Errichtung einer Lärmschutzanlage und zur Erschließung der B Planbereiche D30/4+5A sowie des seit Ende 2016 bestandkräftigen B-Plan D41. Die Änderungen der B Pläne D30/4 und 5 in „Allgemeines Wohngebiet“ traten am 13. April 2017 in Kraft.

Baubeginn für die Erschließung der Flächen war im Februar 2018 und für die Lärmschutzanlage im April 2018. Die öffentliche Erschließung der in Rede stehenden B-Plan Gebiete ist vollständig abgeschlossen und die Abnahme der Lärmschutzanlage erfolgte am 25. April 2019. Die gebildeten Grundstücke im B Planbereich D41 wurden vollständig veräußert.

Im Zuge der Feinplanung der Erschließungsstraßen wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen am Standort Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), deren Zuordnungswerte bei Z2 der LAGA-Richtlinie TR Boden liegen, festgestellt. Der Umfang der zu entsorgenden Bodenverunreinigungen wurde konkretisiert und ein Bauantrag für die Entsorgung gestellt. Die Gesellschaft erwartet hierfür Aufwendungen bis zu Mio. 4,2. Andererseits erlauben die deutlich gestiegenen Bodenrichtwerte für das Entwicklungsgebiet eine höhere Prognose der Einnahmen. Dem Rechnung tragend konnten im vorliegenden Jahresabschluss die in der Vergangenheit vorgenommenen Abwertungen der Flächen des ehemaligen Mischgebietes bis zu 73 % wieder aufgeholt werden.

Der Verkauf der betroffenen Wohnbauflächen kann nach jetzigem Stand frühestens im IV. Quartal 2019 beginnen. Ein Abverkauf aller Flächen des Projektes wird 2021 erwartet.

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.

Mit Zustimmung des Landkreises konnte die Sanierung im Schadensbereich Süd im Oktober 2015 eingestellt werden. Ein halbjährliches Monitoring wird weiterhin durchgeführt.

Im Schadensbereich Nord konnte der Schadensaustrag durch die Verkürzung der Filterstrecke gesteigert werden. Im Schadensbereich West wurde durch die Inbetriebnahme eines neuen Sanierungsbrunnens der Schadensaustrag verbessert. Die untere Abfallbehörde verlangte zusätzliche Probebohrungen zur Definition der nördlichen Abgrenzung des Schadensbereichs West. Je nach Ergebnis der nördlichen Abgrenzung kann ein weiterer Brunnen erforderlich werden.

Die laufende Grundwassersanierung am Standort wird nach heutiger Einschätzung noch mindestens bis 2023 weiter fortgeführt. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung ist auskömmlich.

### ***Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink***

Für die Gewerbegrundstücke in Ludwigsfelde und Freienbrink besteht weiterhin eine intensive Nachfrage. Im Berichtsjahr wurden vier Verkäufe ertragswirksam und drei weitere Verträge sind bis heute beurkundet. Aktuell werden intensive Verkaufsgespräche sowohl mit bereits ansässigen als auch neuen Investoren geführt.

Auf den noch verfügbaren Flächen werden im Zuge der Vermarktung durchgängig artenschutzrechtliche Belange berührt. Die Pflegemaßnahmen und Kontrollen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nehmen z.T. lange Zeiträume in Anspruch.

### ***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 eine ehemalige Produktionsanlage, deren Bausubstanz erheblich kontaminiert war. Die LEG hat im Auftrag der Stadt Premnitz den Rückbau dieser letzten „Industrieruine“ im Industriepark in 2018 erfolgreich abgeschlossen.

Die auch in Premnitz gestiegene Nachfrage nach Gewerbeflächen konnte umfassend bedient werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurden TEUR 890 vereinnahmt. Die Einnahmen werden den zweckgebundenen Gesellschafterdarlehen hinzugerechnet. Weitere Investoren sind stark an einer Ansiedlung interessiert.

Notwendige Investitionen konnten in 2018 durch laufende Einnahmen gedeckt werden. Die noch vorhandenen Darlehensmittel sind für weitere Vertriebs- und Bewirtschaftungskosten der Bestandsflächen am Standort auskömmlich.

### **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.

Im April 2018 informierte uns die Stadt Potsdam über den möglichen Ansiedlungswunsch eines Großinvestors auf dem SAGO Gelände. Beabsichtigt wurde der Erwerb der Gesamtfläche, wozu auch knapp 20 ha der BImA gehören. Die LEG verfügt in diesem Bereich über 29 ha. Ein gemeinsames Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde beauftragt. Nach der endgültigen Absage des Investors erwägt nun die Stadt Potsdam das Gelände zu erwerben, um sich die einzig nennenswerte Gewerbeflächenreserve für Potsdam zu sichern. Die Stadt Potsdam bedient sich zwecks Prüfung des Ankaufs ihrer Gesellschaft „Pro Potsdam“.

Mit der stadteigenen Gesellschaft regelt ein „Letter of Intent“ eine umfassende Untersuchung des Areals, ohne dass die LEG in dieser Zeit anderweitige Vertriebsaktivitäten bezüglich dieses Grundstücks entfaltet. Eine endgültige Abstimmung der Inhalte erfolgte im April 2019.

## **b. Tochtergesellschaften**

### **Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf / Zehrendorf mbH (EWZ)**

Als verbundenes Unternehmen wird die EWZ in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 60.819
▪ davon Umlaufvermögen:	TEUR 9.194
▪ davon nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag:	TEUR 51.624

Das Geschäftsjahr 2018 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 923.

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 28. März 2019, die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens 31. Dezember 2020 zu sichern.

Die deutlich gestiegene Entwicklungsdynamik Berlins begründet die seit einiger Zeit feststellbare positive Entwicklung des Standortes Wünsdorf. Steigende Preise in der Hauptstadt führen zu einer steigenden Nachfrage im Umland. Für Wünsdorf bezieht sich diese Entwicklung v.a. auf den Bereich Wohnen. Die in den vergangenen Jahren veräußerten Kasernengebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken saniert. Ein positiver Aspekt des Standortes ist dabei der vorhandene Regionalbahnanschluss nach Berlin sowie nach Schönefeld. Dies ist im Rahmen von Standortkonkurrenzen ein großer Vorteil.

Die verbleibenden Flächen mit Gebäudebestand sind aus unterschiedlichen Gründen nicht ad hoc vermarktbar. Zudem hat die Gesellschaft noch diverse Freiflächen mit und ohne Planungsrecht. Bei Flächen mit vorhandenem Planungsrecht sind Anpassungen erforderlich. Die Gesamtnachfrage nach Grundstücken in Wünsdorf ist weiterhin sehr positiv, Verkäufe werden jedoch in Teilen einen längeren Vorlauf benötigen.

Die Erschließung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Am Eichenhain“ wurde 2018 erfolgreich abgeschlossen. 42 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 670 qm sind verkaufsfähig, wovon bis heute 32 Verkäufe beurkundet wurden. Ein großer Teil dieser Verträge wurde bereits erfüllt.

Auf Grund der enormen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken bereitet die EWZ eine weitere Fläche für den kleinteiligen Verkauf vor. Die in der Nordstadt gelegene Fläche hat eine Größe von rd. 43.000 m<sup>2</sup>. Für die Entwicklung dieser Fläche ist zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen. Dabei werden nach Absprache mit der Stadt Zossen auch umliegende städtische Flächen in den zu entwickelnden Bereich einbezogen. Der Bauausschuss der Stadt Zossen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits befürwortet.

### **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 2018 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 590
▪ davon Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	TEUR 570
▪ davon sonstige Aktiva :	TEUR 20

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.

### **c. Personalentwicklung**

Im Jahr 2018 wurden in der Muttergesellschaft durchschnittlich 11 Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind 9 Mitarbeiter in Voll- bzw. Teilzeitzeit angestellt, bei den übrigen beiden handelt es sich um zwei geringfügig Beschäftigte.

### **d. Planung / Organisation**

Die im Jahre 2002 festgelegte Organisation des Unternehmens hat sich seither bewährt; Änderungen waren nicht geboten.

## **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 2020 gekündigt werden. Die Liquidation der Gesellschaft wird bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet sein.

Für die beiden Folgejahre 2019 und 2020 erwartet die LEG-Gruppe positive Betriebsergebnisse in ähnlicher Höhe wie im Jahr 2018. Der Bestand an liquiden Mitteln deckt alle künftigen Vertriebs- und Bewirtschaftungskosten, sowie die bekannten Projektrisiken der verbleibenden Grundstücke. Für ein weiteres Darlehen des Gesellschafters endet am 30. Juni 2020 die Stundung von Zins- und Tilgungsleistung. Das Darlehen nebst Zinsen kann planmäßig ab 2020 in fünf gleichen Jahresraten zurückgezahlt werden.

Die Zuführung weiterer Mittel durch den Gesellschafter für eine geordnete Liquidation ist nicht erforderlich. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist künftig gesichert.

Groß Glienicke, den 3. Mai 2019

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

Toralf Maatz  
Liquidator

Katharina Jarick  
Liquidatorin