

Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2013

I. Angaben zur Geschäftstätigkeit – Geschäftsmodell

Als Dienstleistungsunternehmen im Bereich öffentlicher Aufgaben umfasste die Geschäftstätigkeit der LEG 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 Hermanns und Herrn Toralf Maatz vertreten.

2. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 104,9 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 107,7).

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.

Das im Geschäftsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Fehlbetrag von Mio. EUR 1,4 und mindert das Liquidationskapital auf Mio. EUR 26,1.

Der Rahmenkreditvertrag der InvestitionsBank des Landes Brandenburg wurde in Vorjahren auf Mio. EUR 0,8 reduziert und umfasst eine Einzelkreditvereinbarung für Avale in gleicher Höhe. Diese wiederum wird gegenwärtig in Höhe von Mio. EUR 0,1 in Anspruch genommen. In Anlehnung an diesen Sachverhalt konnten die Patronatserklärungen, die der Besicherung der Darlehen dienen, entsprechend angepasst d. h. von ursprünglich Mio. EUR 125 auf Mio. EUR 1,0 gekürzt 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

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2013 beträgt Mio. EUR 1,4. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Verlusten am Standort Wünsdorf (Mio. EUR 0,4) und Verlusten aus der Wertberichtigung im Mischgebiet Dallgow-Döberitz (Mio. EUR 0,9).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Veränderungen bei der LEG sowie deren vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Berichtsjahr 2013.

	2013	2012
LEG		
Umsatz (in TEUR)	11.358	11.102
Jahresergebnis (in TEUR)	-1.594	-1.759
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	10	12
EWZ		
Umsatz (in TEUR)	164	292
Jahresergebnis (in TEUR)	-414	-835
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	0	0
SEND		
Umsatz (in TEUR)	46	47
Jahresergebnis (in TEUR)	0	0
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	0	0
Konzern		
Umsatz (in TEUR)	11.522	11.394
Jahresergebnis (in TEUR)	-1.398	-1.655
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	10	12

3. Geschäftsverlauf

a. Übersicht über die Projekte

Bereits in den vorangegangenen Liquidationsabschlüssen wurde bei der LEG und bei den Tochtergesellschaften umfangreiche Risikovorsorge getroffen.

Projekt Neu Döberitz

Die positive Entwicklung der Verkäufe von Grundstücken aus den Vorjahren setzte sich im Berichtsjahr fort. Die konjunkturelle Entwicklung und das noch günstigere Zinsniveau als im Vorjahr führen weiterhin zu einer deutlichen Belebung der Grundstücksnachfrage am Standort Neu Döberitz. Im Jahr 2013 wurden insgesamt 120 Grundstücke veräußert (Vorjahr: 81 Veräußerungsvorgänge). Die Verkaufspreise je m² konnten weiter gesteigert werden, was für die Standortqualität in Neu Döberitz spricht.

Der Fortbestand der hohen Nachfrage führt bis zum Ende des aktuellen Geschäftsjahres planmäßig zum vollständigen Abverkauf der vorhandenen Parzellen mit vorgesehener Wohnnutzung. Auf den dann verbleibenden Flächen ist derzeit eine gemischte Nutzung für Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Vertriebsbemühungen, am Standort „nicht störendes Gewerbe“ anzusiedeln, blieben in den vergangenen Jahren erfolglos. Mittelfristig wird aufgrund der mangelnden Nachfrage und auch in Hinblick auf nicht auszuschließende Nutzungskonflikte nicht von einer derartigen Verwertung ausgegangen.

Die LEG hat sich in Abstimmung mit der Gemeinde nunmehr zur Umwidmung der Mischgebietsflächen in allgemeine Wohnbauflächen entschlossen. Wesentlich für die Umsetzung des Vorhabens ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls. Nach Durchführung aller erforderlichen Planungs- und Baumaßnahmen ist der Verkauf der ersten Parzellen ab 2015 vorgesehen.

Städtebaulicher Rahmenvertrag mit der Gemeinde Dallgow-Döberitz

Der im Jahr 1997 geschlossene Vertrag mit der Gemeinde Dallgow-Döberitz enthält zahlreiche finanzielle Verpflichtungen der LEG. Die Folgekosten bemaßen sich dabei an den ursprünglichen Planungszielen einer überwiegenden Bebauung mit Geschosswohnungsbau.

Als Reaktion auf eine veränderte Marktsituation erfolgte ab 2001 die Erschließung der Flächen für Einfamilienhäuser. Aufgrund der mit dieser Entwicklung einhergehenden, geringeren Einwohnerzahl war eine Anpassung der ursprünglich definierten Folgekosten an die tatsächlich anzutreffenden Gegebenheiten erforderlich.

Die vor diesem Hintergrund zu treffenden Neuregelungen wurden mit der Gemeinde Dallgow-Döberitz verhandelt. Bereits im Geschäftsjahr 2010 wurde von beiden Parteien eine Anpassungsvereinbarung zu dem in 1997 geschlossenen Vertrag unterzeichnet und in großen Teilen umgesetzt. Abgelöst wurden Verpflichtungen aus naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die finanzielle Beteiligung am Bau einer Kindertagesstätte, der Zusatzaufwand für öffentliche Straßen sowie für Abwasserbeiträge im Mischgebiet.

Die Investition für einen Kinderspielplatz war ursprünglich bis zum 30. Juni 2011 durchzuführen. Der Bau hat sich – wegen großem Abstimmungs- und Regelungsbedarf mit der Gemeinde – verschoben. Die Gemeinde wünschte die Einbeziehung einer kommunalen Fläche in die Spielplatzrealisierung. In der Zeit von Oktober 2013 bis April 2014 wurde der Spielplatz errichtet und am 16. Mai 2014 unter großer Zustimmung der Bewohner von Dallgow-Döberitz an die Gemeinde mit einem Kinderfest übergeben.

Grundwassersanierung Dallgow-Döberitz

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.

Von Beginn an übernahm die Gesellschaft diese Aufgabe ohne Sanierungsvereinbarung mit definierten Sanierungszielen. 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.

Im Rahmen der Überprüfung verständigten sich der Landkreis Havelland und die LEG im Dezember 2010 auf eine unabhängige gutachterliche Überprüfung der bisher durchgeführten Maßnahmen sowie der Untersuchung von Erfolgsaussichten anderer, alternativer Sanierungsverfahren. Bereits nach Vorlage des ersten Teils des Untersuchungsprogramms der „Bestandsaufnahme“ wies der Landkreis auf aus seiner Sicht bestehende Mängel der bisher durchgeführten Maßnahmen und deren Dokumentation hin.

Im Ergebnis der sich daran anschließenden Auseinandersetzung mit dem die Grundwasser-sanierung bis dahin begleitenden Gutachter wurde diesem gekündigt und ein neuer Gutachter eingesetzt.

Nach Abschluss umfangreich erforderlicher Reparaturarbeiten am Leitungssystem im Februar 2014 werden derzeit alle drei Schadensbereiche wieder saniert. Parallel erfolgten weitere Untersuchungen der Schadensbereiche in Rahmen des abgestimmten Überprüfungskonzeptes mit dem Landkreis, um die Sanierungsziele zu definieren.

Des Weiteren plant die LEG die Arrondierung, Entwicklung und Vermarktung einer weiteren landeseigenen Fläche im Nordwesten des Entwicklungsgebietes. Im Rahmen der Grundwassersanierung am Standort werden dort bereits zwei Sanierungsbrunnen betrieben. Dem Ansinnen der LEG zur Beteiligung des Eigentümers an den Sanierungskosten folgte ein Angebot zum Erwerb der Fläche durch die LEG.

Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink

Für die Gewerbegrundstücke in Ludwigsfelde und Freienbrink ist eine seriöse Verkaufsprognose weiterhin schwierig.

Dennoch gelang es im Berichtsjahr am Standort Freienbrink und in Ludwigsfelde je eine Ergänzungsfläche zu veräußern. Im aktuellen Geschäftsjahr realisierte die Gesellschaft einen weiteren Verkauf in Ludwigsfelde.

SAGO-Gelände, Michendorf

Im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes wurde der Standort als Vorhaltefläche für großflächige, gewerbliche Ansiedlungen berücksichtigt. Im Jahr 2007 hat die Stadt Potsdam einen Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung beschlossen. Zur Absicherung des Planungsziels einer „Vorhaltefläche“ wurde eine Vereinbarung mit der Stadt Potsdam geschlossen, in der die LEG verpflichtet wird, das Areal - die nutzbare Fläche beträgt ca. 29 ha - lediglich an einen einzelnen Großinvestor zu veräußern. Die Vermarktbarkeit des Geländes ist durch die der Gesellschaft auferlegten Verpflichtung stark eingeschränkt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat Ende des Jahres 2010 die Verwaltung aufgefordert, die Voraussetzungen für kleinteilige Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Dieser Prozess ist seitens der Stadtverwaltung begonnen worden. Die Gemeinsame Landesplanung zeigt sich nach Auskunft der Stadt Potsdam kooperationsbereit. Weitere Schritte wären u.a. eine Änderung der Begründung zum B-Plan sowie die Aufhebung der o.g. Vereinbarung mit der LEG. Eine dementsprechende Änderung der Rahmenbedingungen für die Verwertung der Liegenschaft würde sich in jedem Fall positiv auf die Vermarktungschancen auswirken. Konkrete Schritte wurden seitens der Stadt Potsdam dazu noch nicht unternommen.

Negativ auf die Vermarktungschancen des Standortes dürfte sich perspektivisch das Vorhaben der Stadt Potsdam auswirken, auf einer im städtischen Eigentum stehenden Teilfläche eine Tierbetreuungseinrichtung zu errichten.

Der Hauptausschuss der Stadt Potsdam hat sich für einen Verkauf der städtischen Fläche an den Potsdamer Tierschutzverein ausgesprochen. In einem ersten Gespräch erläuterte die LEG dem Tierschutzverein die im Vorfeld gegenüber der Stadt Potsdam geforderten Sicherungsmaßnahmen sowie eine Entschädigungsforderung für eine potenzielle Wertminderung des Grundstücks durch Lärmemissionen. Die Detailverhandlungen dazu stehen noch aus.

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 360 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 2013 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

- Bilanzsumme: TEUR 64.206,1
- davon Anlagevermögen: TEUR 0,0
- davon Umlaufvermögen: TEUR 10.645,9

Der Jahresfehlbetrag beträgt TEUR 413,5.

Die zur Abwendung der Überschuldung erstmals im Januar 2002 abgegebene Rangrücktrittserklärung der LEG wurde im April 2011 auf Mio. EUR 55 erweitert.

Der im Jahr 1997 geschlossene Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Zossen und der EWZ mbH wurde im Jahr 2012 einvernehmlich aufgehoben. Eine Bedingung seitens der Stadt Zossen dafür war, dass die EWZ mbH vor einer Übertragung von Straßenflächen an die Stadt Zossen an diesen Reparaturarbeiten durchführt. Dafür wurde zwischen den Vertragspartnern eine abgestimmte Leistungsbeschreibung erarbeitet. Die Reparaturarbeiten wurden in 2012 begonnen und im August 2013 abgeschlossen.

Als Reaktion auf Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg, des Verwaltungsgerichts Potsdam sowie auf die Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) durch das Land Brandenburg (Verlängerung der Verjährungsfrist für die Festsetzung von Anschlussbeiträgen) beschloss der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) im November 2010 neue Anschlussbeitragsatzungen „Trinkwasser“ und „Schmutzwasser“ für sein Verbandsgebiet, die zum 01. Januar 2011 in Kraft getreten sind. Die EWZ mbH wird hinsichtlich der im Eigentum befindlichen Flächen, aber auch bezüglich in der Vergangenheit durchgeführter Grundstücksverkäufe, mit erheblichen Beitragsforderungen belastet. Unter Gegenrechnung geleisteter eigener Investitionen in das Leitungsnetz und der in den Vorjahren bereits geleisteten Zahlungen ist hierbei noch von einer geschätzten Zahlungsverpflichtung ab 2014 ff. von rd. Mio. EUR 3,2 auszugehen. Schätzungen sind insbesondere dort erforderlich, wo die planungsrechtliche Situation von Flächen als ungeklärt zu bezeichnen ist, da die Höhe des Beitrages maßgeblich durch das zulässige Nutzungsmaß bestimmt wird.

Bezüglich der – gegen zu rechnenden – eigenen Investitionen der Gesellschaft wurde im August 2012 ein Antrag auf Erlass der Beitragsschuld in Höhe der bis zu diesem Zeitpunkt gezahlten Anschlussbeiträge beim KMS gestellt. Dieser wurde zunächst abgelehnt. Aktuell wird jedoch wieder verhandelt. Sollte es zu einer weiteren Ablehnung kommen, so wird die EWZ den Erlassantrag gerichtlich weiter verfolgen. Bis zur förmlichen Anerkennung und Gegenrechnung der Kosten gegen die Beitragsschuld durch den KMS wird die EWZ mbH gegen sämtliche Bescheide Widerspruch einlegen.

Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zu einer Regelung im Kommunalabgabengesetz Bayerns aus dem März 2013 hatte auch in Brandenburg Konsequenzen. Das Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde dahingehend geändert, dass die Erhebung von Beiträgen für altangeschlossene Grundstücke nach dem 31. Dezember 2015 verjährt. Inwieweit dies zu einer veränderten Sachlage für die Gesellschaft führt, ist derzeit nicht absehbar.

Die Stadt Zossen stellt einen Flächennutzungsplan (FNP) für ihr Gemeindegebiet auf. Dieser wurde im März 2014 von den Stadtverordneten beschlossen. Die Einreichung zur Genehmigung erfolgt in Kürze, so dass in diesem Jahr mit der Existenz eines verbindlichen FNP gerechnet werden kann. 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 war als Geschäftsbesorgerin der GbR Neu Döberitz tätig. Das Aufgabengebiet der Gesellschaft lag im Wesentlichen in der erfolgreichen Besiedelung des Entwicklungsareals Neu Döberitz mit dem vormals militärisch genutzten Territorium.

Aufgrund der im Jahr 2006 stattgefundenen Übernahme der Anteile des Mitgesellschafters an der GbR Neu Döberitz endete die Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Standort wurde in die LEG eingegliedert und wird dort als Entwicklungsprojekt geführt.

Als 100%ige Tochter der LEG übernimmt die SEND als Schwerpunkt ihres Geschäftsfeldes Aufgaben im Bereich der Verkaufsförderung mit dem Ziel, den Absatz der im Eigentum der LEG befindlichen Liegenschaften zu optimieren.

Als verbundenes Unternehmen wird die SEND in den Konzernabschluss einbezogen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

- Bilanzsumme: TEUR 587,8
- davon Anlagevermögen: TEUR 5,4
- davon Umlaufvermögen: TEUR 582,4

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. Die gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der LEG Wohnpark Waldstadt GbR wurde durch LEG und EWZ mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 gekündigt. Nennenswerte drohende Verbindlichkeiten bzw. negative Auseinandersetzungsguthaben sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

- **LEG Wohnpark Heroldplatz 2 GbR**

Der quotale Anteil der LEG an der GbR 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. Weitere Nachschusspflichten sind nicht zu erwarten.

- **SEND 1 GbR**

Der quotale Anteil der LEG an der GbR beträgt 5,38 %. Die Fondsgesellschaft befindet sich seit 1. Januar 2012 in Liquidation. Die Fondsimmoblie wurde im März 2013 veräußert. Zur Deckung eines voraussichtlich anteiligen Liquidationsverlustes der LEG wurden bereits in Vorjahren auskömmliche Rückstellungen gebildet.

c. Personalentwicklung

Im Jahr 2013 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.

Im Bereich des Projektes Neu Döberitz wurden bis Ende April 2014 bereits 26 Grundstücke verkauft; dies lässt die Erwartung zu, dass sich die Veräußerungsvorgänge auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren fortsetzen. Sowohl mit der Umwidmung der Mischgebietsfläche als auch mit dem Erwerb der landeseigenen Fläche werden die positiven Vermarktungschancen am Standort Neu Döberitz weiter genutzt und insgesamt ein wirtschaftlich sinnvoller Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme in den Folgejahren erreicht.

In der zweiten Hälfte des Berichtsjahres ist die Nachfrage nach Grundstücken in Wünsdorf deutlich gestiegen. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf Flächen mit vorhandenem Gebäudebestand. Vor diesem Hintergrund sind steigende Verkaufszahlen zu erwarten. Die Zahllast aus den Altanschießerbeiträgen wird aus den direkten Einnahmen im Projekt nicht zu kompensieren sein. Entstehende Liquiditätslücken werden durch die Muttergesellschaft ausgeglichen.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird ein konsolidiertes Jahresergebnis der LEG-Gruppe in Höhe von ca. Mio. EUR –1,1 geplant.

Die bestmögliche Verwertung der noch im Bestand befindlichen Grundstücke ist im Wesentlichen abhängig von einem stabilen, wirtschaftlichen Umfeld. Aufgrund der aktuell anzutreffenden ökonomischen Situation geht die Gesellschaft davon aus, im Jahr 2014 die positive Tendenz der Geschäftsentwicklung beizubehalten bzw. die prognostizierten Verluste zu reduzieren.

Groß Glienicke, den 26. Mai 2014

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

Toralf Maatz
Liquidator