

Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2014

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 2014 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 102,6 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 104,9). Das im Geschäftsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Fehlbetrag von Mio. EUR 1,3 und mindert das Liquidationskapital auf Mio. EUR 24,8.

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 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

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2014 beträgt Mio. EUR 1,3. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Verlusten am Standort Wünsdorf (Mio. EUR 0,5) und Wertberichtigungen in Dallgow-Döberitz (Mio. EUR 0,7). Das operative Konzernergebnis beläuft sich auf Mio. EUR -0,3 und ist um Mio. EUR 0,8 besser als die Planung (Mio. EUR – 1,1).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Veränderungen bei der LEG sowie deren vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Berichtsjahr 2014.

	2014	2013
LEG		
Umsatz (in TEUR)	8.550	11.358
Jahresergebnis (in TEUR)	-1.211	-1.594
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	10	10
EWZ		
Umsatz (in TEUR)	1.091	164
Jahresergebnis (in TEUR)	-502	-414
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	0	0
SEND		
Umsatz (in TEUR)	43	46
Jahresergebnis (in TEUR)	0	0
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	0	0
Konzern		
Umsatz (in TEUR)	9.641	11.522
Jahresergebnis (in TEUR)	-1.303	-1.398
Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	10	10

3. Geschäftsverlauf

a. Übersicht über die Projekte

Neu Döberitz

Im Berichtsjahr konnten wegen des inzwischen geschrumpften Angebotes an Wohnbauflächen am Standort insgesamt lediglich 53 Grundstücke veräußert werden (Vorjahr: 120). Die Verkaufspreise je m² sind auf Grund der hohen Standortqualität in Neu Döberitz konstant hoch. In 2015 wurden bereits vier von noch sechs im Bestand befindlichen Wohnbaugrundstücken veräußert.

Zur Arrondierung des Wohngebietes erwarb die Gesellschaft im Nordwesten des Entwicklungsgebietes eine weitere landeseigene Fläche (zukünftig B-Plan D41). Der symbolische Kaufpreis von einem EURO berücksichtigt einen Abzugsbetrag für die Grundwassersanierung in Höhe von TEUR 365. Im Rahmen der laufenden Grundwassersanierung im Gesamtgebiet Neu Döberitz wurden bereits in den Vorjahren an diesem Standort zwei Sanierungsbrunnen betrieben.

Vor dem Hintergrund der sehr eingeschränkten Verwertungsmöglichkeit des Flächenbestandes im Mischgebiet (bestehender B-Plan D30/4+5) konnte die Umwidmung in Allgemeine Wohnbauflächen vorangetrieben werden. Zwingend erforderliche Voraussetzung für eine planungsrechtliche Umwidmung der Flächen sind hierbei Investitionen in eine geeignete Lärmschutzanlage, deren Umsetzung eine weitere Wertkorrektur des Bestandes zur Folge hat.

Noch im Jahr 2014 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan D41 und den Beschluss zur B-Plan-Änderung D30/4+5. In beiden Fällen soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. 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 einer artenschutzrechtlichen Prüfung und der Verlängerung der Lärmschutzanlage in Richtung Westen. Die Planung der erforderlichen Maßnahmen für den Lärmschutz befindet sich noch in der Abstimmung. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit durchgeführt.

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.

Nach Abschluss umfangreich erforderlicher Reparaturarbeiten am Leitungssystem im Februar 2014 werden derzeit alle drei Schadensbereiche wieder saniert.

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 Untersuchung von Erfolgsaussichten anderer, alternativer Sanierungsverfahren. Die detaillierte Herderkundung wurde im März 2015 abgeschlossen. Im Ergebnis empfiehlt der Projektbegleiter die Außerbetriebnahme des Schadensbereiches SÜD sowie Umbau- und Unterstützungsmaßnahmen zur Optimierung der Schadstoffminderung der laufenden Sanierung der verbleibenden Schadensbereiche NORD und WEST.

Ein entsprechender Antrag an den Landkreis Havelland zur Außerbetriebnahme des Schadensbereiches SÜD wurde gestellt und erneute Gespräche zum Sanierungsverlauf zeigen auf Grund der dargelegten Ergebnisse eine zustimmende Tendenz des Landkreises. Mit einer verbindlichen Fixierung wird im III. Quartal 2015 gerechnet.

Die bilanzielle Vorsorge im Jahresabschluss 2014 zur Durchführung der empfohlenen Maßnahmen durch die LEG ist auskömmlich.

Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink

Für die Gewerbegrundstücke in Ludwigsfelde und Freienbrink ist eine seriöse Verkaufsprognose weiterhin schwierig. Im Berichtsjahr realisierte die Gesellschaft einen Verkauf in Ludwigsfelde.

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.

Im Rahmen der nunmehr 20jährigen Tätigkeit der LEG vor Ort konnte eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Standortes erreicht werden. Zahlreiche nicht mehr nutzbare industrielle Altanlagen wurden rückgebaut, Medien entflochten und die Infrastruktur modernisiert.

Um auch 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 den Gesamteindruck des Industriegebietes in hohem Maße abträglich ist. Die LEG wird im Auftrag der Stadt Premnitz diese letzte „Industrieruine“ im Industriepark zurück bauen und die Fläche neu erschließen. Hierzu wird die LEG die noch vorhandenen Darlehensmittel einsetzen. Käufer für diese Fläche sind bereits vertraglich gebunden.

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. Konkrete Schritte wurden seitens der Stadt Potsdam dazu noch nicht unternommen.

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 vorausgegangenem 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 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 2014 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 64.040,1
▪ davon Anlagevermögen:	TEUR 0,0
▪ davon Umlaufvermögen:	TEUR 9.972,0

Der Jahresfehlbetrag beträgt TEUR 502,5.

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

Auf Grund guter Verkaufsergebnisse beanspruchte die EWZ im Berichtsjahr keine finanziellen Mittel der LEG. Die mittelfristige Planung zeigt jedoch, dass die jährlichen Ausgaben der laufenden Bewirtschaftung nicht durch Verkaufseinnahmen gedeckt werden können. Diese Tatsache und die noch zu erwartende Zahlungsbelastung der EWZ aus den Altanschließerbeiträgen machen es erforderlich, die EWZ durch die LEG weiterhin finanziell zu unterstützen.

Die LEG erklärte gegenüber der EWZ mbH am 21. April 2015, die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens 31. Dezember 2016 zu sichern.

Entscheidend für die weitere Entwicklung des Standortes sowie die Werthaltigkeit der sich im EWZ-Eigentum befindlichen Flächen ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) durch die Stadt Zossen für ihr Gemeindegebiet. Im März 2014 erfolgte nach weiteren Beteiligungsverfahren der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum FNP. Die Genehmigungsbehörde wies den FNP wegen Abwägungsmängeln wieder an die Stadt zurück. Eine erneute Beschlussfassung wird seitens der Stadtverwaltung für Ende 2015 bzw. Anfang 2016 als realistisch angesehen.

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 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 2014 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

- Bilanzsumme: TEUR 585,9
- davon Anlagevermögen: TEUR 3,8
- davon Umlaufvermögen: TEUR 582,1

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 2014 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 Segment gewerblich nutzbarer Flächen ist eine vollständige Verwertung auf Grund der vorhandenen Marktsituation nur schwer prognostizierbar.

Im Bereich des Projektes Neu Döberitz sollen mit der Umwidmung der Mischgebietsfläche und mit dem Erwerb der landeseigenen Fläche die positiven Vermarktungschancen am Standort Neu Döberitz weiter genutzt werden. Somit ist ein wirtschaftlich sinnvoller Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme Ende 2017 möglich.

Am Standort Wünsdorf ist insbesondere eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen zu verzeichnen. Dem entsprechend sollen die im Geschäftsjahr 2014 veräußerten Kasernengebäude überwiegend für Wohnzwecke saniert werden. Nach Durchführung dieser geplanten Gebäudesanierungen kommt ein erheblicher Anteil neuer Wohnungen auf den Wünsdorfer Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob die Nachfrage in diesem Segment weiterhin so stark anhält oder zunächst die weitere Entwicklung abgewartet wird.

Für das Geschäftsjahr 2015 wird ein konsolidiertes Jahresergebnis der LEG-Gruppe in Höhe von Mio. EUR -1,4 erwartet, bevor für 2016 eine Ergebnisverbesserung geplant ist.

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 29. Mai 2015

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

Toralf Maatz
Liquidator