

Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2017

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. Als weitere Liquidatorin war Frau Alexandra Suikat bestellt. Sie legte gemäß Schreiben vom 14. August 2017 an den Gesellschafter ihr Liquidatorenamt mit Löschung der Eintragung im Handelsregister (18. April 2018) nieder. Die Gesellschafterversammlung vom 29. August 2017 nahm die Amtsniederlegung von Frau Rechtsanwältin Alexandra Suikat zur Kenntnis und bestellte Frau Rechtsanwältin Katharina Jarick zur weiteren Liquidatorin der LEG (gemäß Gesellschaftsvertrag § 7 Abs. 1 a).

2. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 94,2 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 96,6). Das im Berichtsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Überschuss von Mio. EUR 0,2 und erhöht das Liquidationskapital auf Mio. EUR 23,8.

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 den Vorjahren die weitere Verschiebung notwendiger Investitionen 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	-681	-497	- 184
Ergebnis Premnitz	22	19	3
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-100	-149	49
Neutrales Ergebnis	929	-229	1.158
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	170	- 856	1.026

Im Berichtsjahr sanken die Ergebnisse aus dem Verkauf von Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken konnte durch Verzögerungen in den Genehmigungsprozessen an den jeweiligen Standorten nicht bedient werden. Abgeschlossene Kaufverträge für Gewerbeflächen wurden auf Grund von behördlichen Auflagen zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Berichtsjahr nicht ergebniswirksam. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung und im sonstigen betrieblichen Bereich wurde ein konstantes Ergebnis verzeichnet.

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 positive neutrale Ergebnis enthält im Berichtsjahr im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen auf Entwicklungsflächen (TEUR 1.079). Dem gegenüber stehen Verluste aus Zuführungen zur Rückstellung für die Grundwassersanierung in Neu Döberitz (TEUR 162) und in Wünsdorf (TEUR 22). Des Weiteren sind Abwertungen für das Projekt Ludwigsfelde (TEUR 62) angefallen.

3. Geschäftsverlauf

a. Übersicht über die Projekte

Neu Döberitz

Nach intensiven mehrjährigen Diskussionen hat die Gemeinde im Januar 2017 einen Beschluss zum Bau der Lärmschutzanlage gefasst.

Der Städtebauliche Vertrag mit der Gemeinde wurde am 27. Februar 2017 geschlossen. Er 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.

In Erfüllung der Forderung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, dass vor der Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Bereichen D 30/4 und 5 die Lärmschutzanlage fertiggestellt sein muss, hat die LEG mbH i. L. den Bauantrag hierfür im Mai 2017 gestellt. Eine Baugenehmigung wurde im November 2017 erteilt. Mit dieser Gewissheit konnte im Januar 2018 der Bauauftrag für die ausstehende Erschließung der Wohnbauflächen vergeben werden. Baubeginn war am 12. Februar 2018. Die Erschließung wird nach aktueller Planung im 2. Halbjahr 2018 abgeschlossen sein.

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. Nach ersten groben Schätzungen könnten die Entsorgungskosten in einer Spanne zwischen Mio. EUR 2,3 bis 6,6 liegen. Zur Konkretisierung des Umfangs der zu entsorgenden Bodenverunreinigungen werden derzeit weitere Bodenproben entnommen. Auf Grund deutlich gestiegener Bodenrichtwerte für das Entwicklungsgebiet wurden keine weiteren Abwertungen im Jahresabschluss erforderlich.

Der Verkauf der zu erschließenden Wohnbauflächen kann nach jetzigem Stand nicht vor Ende 2018 beginnen.

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.

Im Ergebnis aller Untersuchungen und der Durchführung notwendiger Umbaumaßnahmen ist die hydraulische Sanierung alternativlos und führte zu den optimal zu erwartenden jährlichen Schadensminderungen. Für beide Schadensbereiche hat die Machbarkeitsstudie zu einer mikrobiologischen bzw. chemischen Unterstützung der laufenden Sanierungsmaßnahme keine weiteren positiven Ergebnisse hervorgebracht.

Die bilanzielle Risikovorsorge wurde auf Grund gestiegener laufender Sanierungskosten in den Folgejahren bis 2023 um Mio. EUR 0,2 angepasst.

Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink

Für die Gewerbegrundstücke in Ludwigsfelde und Freienbrink besteht weiterhin eine intensive Nachfrage. Neben zwei ertragswirksamen Verkäufen im Berichtsjahr wurden Ende 2017/Anfang 2018 zwei Verträge beurkundet. Weitere Verkaufsgespräche werden mit bereits ansässigen Investoren geführt.

Auf den noch verfügbaren Flächen werden im Zuge der Vermarktung überwiegend artenschutzrechtliche Belange berührt. Die Pflegemaßnahmen und die Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sind langwierig.

Am Standort Ludwigsfelde musste wegen naturschutzrechtlicher Auflagen die Verwertung einer Teilfläche von ca. 11.000 qm zur gewerblichen Nutzung aufgegeben werden. Die Erfüllung der naturschutzrechtlichen Auflagen sowie die Kosten zur Herrichtung des Grundstückes wären durch mögliche Verkaufserlöse nicht kompensiert worden.

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 war und dem Gesamteindruck des Industriegebietes in hohem Maße abträglich war.

Die LEG hat im Auftrag der Stadt Premnitz diese letzte „Industrieruine“ im Industriepark zurückgebaut und wird voraussichtlich zum 30. Juni 2018 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 wurden im Berichtsjahr 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 die ehemalige „Viskose-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.

Im Nachgang zum Abschluss der Studie wurde die Kostenposition zur Schmutzwassererschließung von der Stadt Potsdam in Frage gestellt. In weiteren Gesprächen, letztmalig im Januar 2018, konnte keine Kostenklärung erreicht werden.

Generalmietvertrag

Der Generalmietvertrag für das Haus 4 in der Waldsiedlung Groß Glienicke wurde nach Ablauf der Gesamtlaufzeit von 20 Jahren zum 31. Dezember 2017 beendet.

Für den bislang über diesen Generalmietvertrag gedeckten eigenen Bedarf an Büroflächen hat die LEG mit dem Eigentümer der Immobilie die Anmietung von Büroflächen am Standort mit einer Festmietzeit von drei Jahren und mit Option über Verlängerungen bis zu zehn Jahren vereinbart.

b. Beteiligungen

Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf / Zehrendorf mbH (EWZ)

Als verbundenes Unternehmen wird die EWZ in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 61.271
▪ davon Umlaufvermögen:	TEUR 8.724
▪ davon nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag:	TEUR 52.547

Das Geschäftsjahr 2017 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 675.

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 22. März 2018, die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens 31. Dezember 2019 zu sichern.

Der im Jahr 2014 erstmals von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Flächen-nutzungsplan (FNP) ist im Dezember 2016 mit Änderungen erneut beschlossen und ge-nehmigt worden. Auf der Basis des nun genehmigten FNP´s wurde eine Neubewertung des Flächenbestandes der EWZ vorgenommen. Dies war erforderlich, da sich zum einen der Flächenumfang baulich nutzbarer Flächen erhöht hat und zum anderen sich deutliche Verschiebungen innerhalb der dargestellten Nutzungsarten - im Vergleich zum bisherigen Entwurf aus dem Jahr 2001 - ergeben haben.

In Höhe von TEUR 659 entfiel der Grund für die Abwertung der Entwicklungsflächen in Wünsdorf aus den Vorjahren und begründet im Wesentlichen das positive Jahresergebnis der EWZ.

Für die Erschließung des zweiten Bauabschnitts im Wohngebiet „Am Eichenhain“ wurde im Berichtsjahr Planungsrecht geschaffen. Dementsprechend werden 42 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 680 qm entstehen. Gemäß aktuellen Reservierungen erwartet die EWZ Einnahmen von rund 80 EUR/qm. Sämtliche Erschließungs- und Vertriebsleistungen werden somit refinanziert.

SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH

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

Als 100%ige Tochter der LEG übernimmt die SEND als Schwerpunkt ihres Geschäftsfel-des 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 2017 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

- Bilanzsumme: TEUR 598
- davon Anlagevermögen: TEUR 1
- davon Umlaufvermögen: TEUR 597

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 gesi-chert 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 voraus-sichtliche, auf die LEG entfallende anteilige Liquidationsverlust wurde bereits beglichen. Die Fondsimmoblie wurde zum geplanten Preis im April 2013 veräußert.

Die Liquidation wurde nach Aussage des Fondsverwalters zum 31. Dezember 2017 be-endet. Eine Übersendung des Abschlussberichtes wurde für Juni 2018 in Aussicht ge-stellt.

c. Personalentwicklung

Im Jahr 2017 wurden in der Muttergesellschaft durchschnittlich 12 Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind 9 Mitarbeiter in Voll- bzw. Teilzeitzeit angestellt. Bei dem Rest der Belegschaft handelt es sich um drei 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.

Im Segment gewerblich nutzbarer Flächen ist eine vollständige Verwertung trotz deutlich gestiegener Nachfrage weiterhin nur schwer prognostizierbar. Insbesondere artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen – mit denen zum Teil deutliche zeitliche Verschiebungen einhergehen – sowie deren nachlaufendes Monitoring lassen keine zuverlässige Aussage über die Restprojektlaufzeit zu.

Die seit einiger Zeit feststellbare positive Entwicklung des Standortes Wünsdorf, die sich auch im Geschäftsjahr 2017 in getätigten Verkäufen widerspiegelt, ist vor allem auf die deutlich gestiegene Entwicklungsdynamik Berlins zurückzuführen. Letztere führt durch steigende Preise in der Hauptstadt zu einer steigenden Nachfrage im Umland. Für Wünsdorf bezieht sich diese Entwicklung im Wesentlichen auf das Segment Wohnen.

Im Bereich des Projektes Neu Döberitz kann der Verkauf der noch zu entwickelnden Wohnbauflächen nach jetzigem Stand nicht vor Ende 2018 beginnen. Die Einnahmen hieraus werden frühestens 2019 erwartet. Ein wirtschaftlich sinnvoller Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme in Neu Döberitz ist somit, trotz einer ungebrochen hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, frühestens 2020 möglich.

Die Finanzierung der ausstehenden Entwicklungsaufwendungen am Standort Neu Döberitz ist durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Segment gewerblich nutzbarer Flächen bzw. aus dem Bestand unternehmenseigener Mittel gesichert.

Aufgrund der aktuell zu konstatierenden zeitlichen Verzögerung bei der Vorbereitung zur Errichtung der Lärmschutzanlage und dem somit verzögerten Baubeginn der Erschließung erwartet die Gesellschaft für 2018 entgegen der Dreijahresvorausschau ein ausgeglichenes operatives Ergebnis. Die in der Dreijahresvorschau prognostizierten Überschüsse für 2018 werden hiernach im Geschäftsjahr 2019 erwartet.

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 2018 bis 2020 der LEG Gruppe nicht erforderlich.

Groß Glienicke, den 4. Mai 2018

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

Toralf Maatz
Liquidator

Katharina Jarick
Liquidatorin