

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Wiesbaden

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

Lagebericht

1. Geschäftstätigkeit der Stadtentwicklungsgesellschaft

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, ein Immobilienunternehmen mit kommunalen Gesellschaftern, ist in den Geschäftsfeldern

- Städtebauliche Projektentwicklung,
- Bauträgertätigkeit Büro- und Wohnimmobilien,
- Immobilienbewirtschaftung

tätig.

Im Geschäftsjahr 2008 hat sich für die SEG die Chance ergeben, verstärkt neue Aufgaben zu übernehmen und damit die Bandbreite ihrer Tätigkeit zu erweitern. Damit hat sich mittelfristig die Möglichkeit eröffnet, die Ertragslage der SEG nachhaltig positiv zu stabilisieren

Durch einen Brandschaden konnte eine Schule in Wiesbaden kurzfristig nicht mehr genutzt werden. Die SEG hat innerhalb einer sehr kurzen Zeitspanne das von ihr gepachtete Gebäude Homburger Strasse, das früher als Asylbewerberunterkunft genutzt wurde und leer stand, für eine qualifizierte Schulnutzung hergerichtet und dem Schuldezernat zur Verfügung gestellt, so dass ein geordneter Schulbetrieb weiter geführt werden konnte.

Mit dieser Leistung hat sich die SEG für weitere derartige Aufgaben qualifiziert und wird die daraus erwarteten und angekündigten Umsätze zukünftig in einem eigenen Geschäftsfeld darstellen.

Neben dieser neuen Entwicklung im Dienstleistungsbereich stand nach wie vor das Projekt „Künstlerviertel“ im Vordergrund der Aktivitäten der SEG. Es wurden weitere erhebliche Mittel in die Infrastruktur und Gestaltung des Areals investiert und durch den Verkauf von Grundstücken Erlöse erzielt.

Das Geschäftsjahr 2008 war weiterhin von den Investitionen in die Objekte „Kleine Schwalbacher Strasse“ geprägt. Die Objekte wurden im Wesentlichen fertig gestellt und öffentlichkeitswirksam an die Mieter übergeben.

Der Auftrag für den Neubau des Wasser – und Schifffahrtsamtes wurde in 2008 abgeschlossen und das Objekt an den Nutzer übergeben. Damit kann das vom Bund erworbene Grundstück an der Nordseite einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In 2008 haben sich die Geschäftsfelder der SEG im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Geschäftsfeld **Städtebauliche Projektentwicklung**

Die weitere Entwicklung des Projektes „Künstlerviertel“ stand auch im Geschäftsjahr 2008 im Mittelpunkt der Aktivitäten in dem Geschäftsfeld „Städtebauliche Projektentwicklung“.

Die getätigten Aufwendungen konzentrierten sich auf den weiteren Ausbau der Infrastruktur, d.h. den Ausbau von Straßen und Plätzen sowie den Einbau der notwendigen Versorgungsleitungen. Die Arbeiten an der Herstellung der Grünanlagen, wurden begonnen und sollen 2009 abgeschlossen werden. Abschließend muss die SEG in den Jahren 2009 und 2010 noch die Grundschule und Kindertagesstätte errichten, um alle Leistungsverpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag und gegenüber den Grundstückskäufern erfüllt zu haben.

2008 konnten drei Grundstücksflächen an Bauträger veräußert werden. Insgesamt wurde ein Verkaufsstand von über 50 % erreicht. Weitere Verträge wurden in 2008 bereits abgeschlossen, werden aber erst 2009 erlöswirksam. Über andere Flächen werden Erfolg versprechende Verhandlungen geführt. Insgesamt geht die SEG davon aus im Jahr 2009 ca. weitere 30 % der Flächen zu veräußern und den Verkauf in 2010 abschließen zu können.

Die Erwerber der Grundstücke haben bereits mit Baumaßnahmen begonnen und diese teilweise bereits zum Jahresende 2008 beenden können. Damit lässt sich deutlich sichtbar die positive Entwicklung des Gesamtgebietes erkennen. Diese Entwicklung erhöht merklich, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, die Akzeptanz der Liegenschaft und beeinflusst die Nachfrage positiv.

Durch die genannten Verkäufe war das Geschäftsfeld mit ca. 28 % an den Umsatzerlösen der SEG beteiligt.

Die weitere Entwicklung des Projektes „Osthafen Schierstein“ wurde ebenfalls in diesem Bereich bearbeitet. Das Ziel Baurecht für eine qualitativ hochwertige Nutzung zu erlangen, lässt sich nur durch Einbeziehung des Umfeldes in die Planungsänderung erreichen. Die notwendige Koordination der verschiedenen Beteiligten erfordert mehr Zeit als ursprünglich geplant. Diese Entwicklung soll 2009 mit

gleicher Intensität fortgeführt werden, um zu einem entsprechenden Ergebnis zu kommen.

Geschäftsfeld **Bauträgertätigkeit Büro- und Wohnimmobilien**

Im Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit Büro- und Wohnimmobilien konnte die SEG im Jahr 2008 keine Umsätze realisieren.

Allerdings konnten die Vorbereitungen der Bauträgermaßnahme „Balthasar – Neumann – Strasse“ im Jahr 2008 abgeschlossen werden. Anfang 2009 haben die Realisierungsaktivitäten begonnen. Bis zum Ende des 1. Quartals 2010 entstehen 14 hochwertige, großzügige Eigentumswohnungen in verkehrsgünstiger und trotzdem ruhiger Lage. Erste Reaktionen auf den Vertriebsbeginn sind positiv. Daher rechnet die SEG mit einem weitestgehenden Abverkauf während der Erstellungsphase.

Eine weitere Bauträgermaßnahme ist im Bereich Parkfeld in Wiesbaden – Biebrich vorgesehen. Erste Grundstücke konnten bereits erworben werden. In 2009 soll für das Gesamtgebiet Baurecht abgestimmt werden, um auf dieser Basis fehlende Grundstücke, die sich derzeit im Landesbesitz befinden, zu erwerben. Im Hinblick auf die anstehende Objektvorbereitung sind Erlöse nicht vor dem Geschäftsjahr 2011 zu erwarten.

Geschäftsfeld **Immobilienbewirtschaftung**

Im Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung stiegen die Erlöse im Geschäftsjahr 2008 um ca. 10 % gegenüber dem Vorjahr auf 6,1 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €). Die Steigerung ergab sich aus dem Umstand, dass für die gepachteten und leer stehenden Flächen im Gebäude Rotaprint mit der Schulverwaltung eine Nachvermietung für die Martin Niemöller -Schule erreicht werden konnte. Das Objekt Pfälzer Strasse, das in 2007 an die Mieter übergeben wurde, hat in 2008 mit einer vollen Jahresmiete zum Erlös beigetragen.

Bedingt durch den gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunkenen Umsatzanteil des Geschäftsfeldes städtebauliche Projektentwicklung stieg der Umsatzanteil des Geschäftsfeldes Immobilienbewirtschaftung sehr deutlich auf 46,3 % (2007: 31,6 %).

Im Jahr 2008 hat die SEG die im Vorjahr begonnenen Aktivitäten im Rahmen der Sanierung der "Kleinen Schwalbacher Strasse" im Wesentlichen (bis auf einige Restarbeiten) zum Abschluss gebracht. Rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft 2008 konnten die gewerblich genutzten Flächen an die Mieter übergeben werden. Mit diesem Objekt hat die SEG einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt und speziell dieses lange vernachlässigten Bereiches seitlich der Kirchgasse geleistet. Die daraus zu erwartenden Mieterträge werden den Umsatz des Geschäftsfeldes zukünftig positiv beeinflussen.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Stadtentwicklungsgesellschaft

Die **Ertragslage** wird mit einer betriebswirtschaftlichen Erfolgsrechnung dargestellt:

Erfolgsrechnung SEG	2008		2007		Ergebnis- veränderung
	T€		T€		
Umsatzerlöse	13.267	103,0%	17.729	123,3%	-4.462
Bestandsveränderung	-2.143	-16,6%	-3.827	-26,6%	1.684
sonstige betriebliche Erträge	1.755	13,6%	476	3,3%	1.279
Betriebsleistung	12.879	100,0%	14.378	100,0%	-1.499
Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.186	63,6%	9.482	65,9%	1.296
Personalaufwand	1.256	9,8%	1.150	8,0%	-106
Abschreibungen	1.559	12,1%	1.712	11,9%	153
sonstige Aufwendungen	661	5,1%	663	4,6%	2
betriebliche Steuern	83	0,6%	139	1,0%	56
Aufwendungen für Betriebsleistung	11.745	91,2%	13.146	91,4%	1.401
Ordentliches Betriebsergebnis	1.134	8,8%	1.232	8,6%	-98
periodenfremdes/neutrales Ergebnis	261		-37		298
Zinsergebnis	-1.096		-886		-210
Ergebnis vor Ertragsteuern (Ebt)	299		309		-10
Ertragsteuern	226		202		-24
Jahresüberschuss	73		107		-34

Im Geschäftsjahr 2008 haben sich die Umsatzerlöse durch geringere Grundstücksverkäufe aus dem Objekt „Künstlerviertel“ deutlich reduziert. Unter Berücksichtigung höherer sonstiger betrieblicher Erträge und geringerer Aufwendungen für bezogene Leistungen hat sich das Betriebsergebnis aber nur um 8 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.134 T€ (2007: 1.232 T€) verringert. Daher ergibt sich eine Steigerung der Umsatzrendite (ordentliches Betriebsergebnis/Umsatzerlöse) auf 8,5% (2007: 6,9 %).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern ist gegenüber dem Vorjahr, unter Berücksichtigung des periodenfremden Ergebnisses und des Zinsergebnisses, mit 299 T€ annähernd gleich geblieben. Wesentliche Bestandteile des periodenfremden Ergebnisses sind Erträge aus dem Verkauf eines Objektes aus dem Anlagevermögen (258 T€ - Butterblumenweg 5), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (47 T€) und eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Umlaufvermögen (Balthasar-Neumann-Strasse) in Höhe von 52 T€. Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 210 T€ auf -1.096 T€ verschlechtert. Ursächlich hierfür war die Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung der Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Zur Analyse der **Finanzlage** wird der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit, sowie der Cashflow aus der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit betrachtet:

Cashflow	2007 T€	2007 T€
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	6.492	-15.181
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.831	-4.234
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-206	12.578
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	455	-6.837
Finanzmittelbestand am 1. Januar	224	7.061
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	679	224

Durch den Mittelzufluss aus der 2. Kaufpreisrate der Nassauischen Heimstätte und durch weitere Verkäufe von Grundstücken hat sich der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit deutlich verbessert.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert insbesondere aus weiteren erheblichen Investitionen in das Anlagevermögen (Objekte „Kleine Schwalbacher Strasse“, Umbau Rotaprint).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich deutlich negativ entwickelt. Gründe hierfür sind neben einer höheren Rückführung der Kredite auch geringere Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzmitteln.

Insgesamt hat der Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ausgereicht, die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit vollständig zu kompensieren, so dass sich der Finanzmittelbestand um 455 T€ erhöht hat.

Nach der „Goldenen Bilanzregel“ soll als Indiz für die finanzielle Stabilität eines Unternehmens das Anlagevermögen durch wirtschaftliches Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt sein.

	Bilanz 2008		Bilanz 2007	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	55.175	100,0	50.645	100,0
Sonderposten für Investitionszuschüsse	7.895	14,3	8.221	16,2
Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	11.010	20,0	10.903	21,5
langfristige Verbindlichkeiten	32.484	58,9	29.500	58,2
Anlagendeckung	-3.786	-6,9	-2.021	-4,0

Trotz eines Anstieges der Unterdeckung auf 6,9 % im Verhältnis zwischen Anlagevermögen und der Summe aus wirtschaftlichem Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital kann die Fristenkongruenz nach wie vor als gegeben angesehen werden.

Für die Objekte „Kleine Schwalbacher Strasse“ sind genehmigte Darlehensmittel zum Stichtag noch nicht abgerufen worden. Weiterhin sind Objekte des Anlagevermögens (Gartenbauzentrale, Umbau Rotaprint) weiterhin mit kurzfristigen liquiden Mitteln finanziert. Eine entsprechende langfristige Umfinanzierung wäre jederzeit möglich. Zusätzlich wurden für die Objekte „Kleine Schwalbacher Strasse“ anteilig liquide Mittel im Rahmen der Gesamtfinanzierung eingesetzt.

Die Liquidität der SEG wird anhand eines Vergleichs von kurzfristigen Verbindlichkeiten zu kurzfristig verwertbarem Vermögen betrachtet.

	Bilanz 2008		Bilanz 2007	
	T€	%	T€	%
kurzfristige Verbindlichkeiten	9.057	100,0	15.166	100,0
liquide Mittel	679	7,5	224	1,5
kurzfristige Forderungen	3.013	33,3	8.938	58,9

	Bilanz 2008		Bilanz 2007	
	T€	%	T€	%
Vorräte	14.581	161,0	17.197	113,4
Überdeckung	9.216	101,8	11.193	73,8

Liquiditätsgrade sollen Maßstäbe dafür sein, in welchem Umfang die kurzfristigen Verbindlichkeiten durch liquide Mittel und bestimmte kurzfristig liquidierbare Vermögensgegenstände beglichen werden könnten. Die Liquidität 3. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte / kurzfristige Verbindlichkeiten) ergibt einen Wert von 202 % (2007: 174 %). Die Zielgröße für die Liquidität 3. Grades (current ratio), einen Normwert von mindestens 200 % (Two to One Rate) zu erreichen, konnte im Geschäftsjahr 2008 wieder erreicht werden. Die Zahlung der 2. Kaufpreisrate durch die Nassauische Heimstätte für den in 2006 abgeschlossenen Vertrag konnte dazu genutzt werden, die kurzfristigen Verbindlichkeiten, durch eine Teilrückführung der in Anspruch genommenen kurzfristigen Kreditlinie signifikant zu reduzieren.

Zur **Vermögenslage** werden wesentliche Positionen des Anlage- und Vorratsvermögens erläutert.

In der Bilanz zum 31. Dezember 2008 sind die Immobilien der SEG im Anlagevermögen mit insgesamt 54.578 T€ (2007: 50.516 T€) bewertet. Der Immobilienbestand setzt sich aus Wohnimmobilien (30.625 T€), Büro- und Spezialimmobilien (18.708 T€), Immobilien auf Grund und Boden der Landeshauptstadt Wiesbaden (3.671 T€) und Anlagen im Bau (1.574 T€) zusammen.

Die Sachanlagenintensität (Sachanlagevermögen/Gesamtvermögen) beträgt 74,3 % (2007: 65,3 %). Der Sachanlagenabnutzungsgrad als Indikator über die Altersstruktur des Sachanlagevermögens hat sich bedingt durch die erheblichen Investitionen in die Projekte „Kleine Schwalbacher Strasse“ auf 30,7 % reduziert (2007: 32,1 %).

Das Vorratsvermögen der SEG von 14.581 T€ (2007: 17.197 T€) unterteilt sich in die Kategorien Grundstücke ohne Bauten und den unfertigen Leistungen.

Wesentlicher Bestandteil des Vorratsvermögens sind weiterhin die noch nicht veräußerten Grundstücke im Bereich der Entwicklung „Künstlerviertel“.

Zum Geschäftsjahresende setzen sich die unfertigen Leistungen aus den nicht abgerechneten Betriebskosten (897 T€) sowie den erbrachten Leistungen für verschiedene Schulprojekte (337 T€) zusammen.

Die Umlaufintensität (Umlaufvermögen/Gesamtvermögen) hat sich von 34,5 % zum 31.12.2007 auf 24,8 % zum 31.12.2008 reduziert. Dieser deutliche Rückgang ergibt sich, nachdem eine hohe Forderung aus dem Grundstücksverkauf Nassauische Heimstätte im Geschäftsjahr 2008 durch den Käufer ausgeglichen und für die Tilgung von Kreditverbindlichkeiten verwendet wurde.

3. Künftige Entwicklung (Chancen und Risiken) der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 lag, wie schon in den Vorjahren, ein Schwerpunkt der Aktivitäten der SEG auf der weiteren Entwicklung des Projektes „Künstlerviertel“, welches im Hinblick auf seine Größe besondere Bedeutung für den geschäftlichen Erfolg der SEG in den Geschäftsjahren 2007 bis 2010 hatte und haben wird.

Nachdem im Jahr 2007 die Altlasten erfolgreich beseitigt werden konnten, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Infrastruktur weitestgehend fertig gestellt. Die ersten Hochbauten durch Käufer von Grundstücken wurden begonnen und teilweise sogar bereits abgeschlossen.

Auch die Käufer weiterer Flächen in 2008 haben mit den Baumaßnahmen begonnen, sodass davon auszugehen ist das es kurzfristig zu einer deutlichen positiven Veränderung innerhalb des Baugebietes kommen wird.

Die SEG wird sich in 2009 auf die weitere Vermarktung der Grundstücke konzentrieren. Verträge, die in diesem Jahr zur Übergabe anstehen, wurden bereits in 2008 geschlossen. Weitere Verträge befinden sich im Stadium von sehr aussichtsreichen Verhandlungen. Insgesamt geht die SEG daher im Hinblick auf die besondere Qualität des Gebietes trotz der schwierigen Rahmenbedingungen davon aus, das im Wirtschaftsplan 2009 angepeilte Verkaufsziel zu erreichen und insgesamt die Vermarktung bis Ende 2010 abschließen zu können.

Zum Abschluss des investiven Programms für das Gebiet „Künstlerviertel“ wird die SEG in 2009 mit dem Bau von Grundschule und Kindertagesstätte beginnen, der zum Schuljahresbeginn 2010/11 abgeschlossen sein soll. Diese Maßnahme errichtet die SEG teilweise aus ihrer Verpflichtung aus dem städtebaulichen Vertrag und andererseits im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich bereits jetzt ein insgesamt erfolgreicher Abschluss des Projektes abzeichnet, durch den die SEG zum wiederholten Mal ihre Leistungskraft bei der Umsetzung großer städtebaulicher Aufgaben unter Beweis stellen würde.

In 2009 wird sich die SEG auch weiter bei der Entwicklung des Schiersteiner Osthafens engagieren. Nachdem im Jahr 2008 der Neubau für das Wasser- und Schifffahrtsamt an den Auftraggeber übergeben werden konnte, muss nunmehr die Bebaubarkeit des vom Bund übernommenen Grundstücks am Nordufer des Hafens im Focus stehen. Im Hinblick auf die Komplexität der Aufgabe werden Erlöse aus dem Verkauf erst in 2010 zu erwarten sein.

Nach Jahren mit sehr geringen Aktivitäten im Bauträgergeschäft wird die SEG in den folgenden Jahren 2009 und 2010 in diesem Geschäftsfeld wieder agieren. Die Vorbereitungen und Planungen für die Bauträgermaßnahme Balthasar-Neumann-Strasse sind im Jahr 2008 abgeschlossen worden. Zum Jahresbeginn 2009 hat die Realisierung begonnen. Bis Anfang 2010 entstehen 14 hochwertige Eigentumswohnungen.

Auf Basis einer entsprechenden Entscheidung des Aufsichtsrates hat die SEG Anfang 2009 die Liegenschaft „Kleine Schwalbacher Strasse“ erworben. Es ist vorgesehen, den Bestand abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen, der mit seiner Architektur das Entree der „Kleinen Schwalbacher Strasse insgesamt aufwerten soll. Nach Fertigstellung und Vermietung ist eine Veräußerung des Gebäudes beabsichtigt.

Weiterhin wird die SEG in 2009 die baurechtliche Entwicklung des Objektes Parkfeld vorantreiben und versuchen, die fehlenden Grundstücke, die sich derzeit im Landesbesitz befinden, zu erwerben. Ziel ist es, spätestens in 2010 an diesem sehr attraktiven Standort mit einer Bauträgermaßnahme für Reihen – und Doppelhäuser beginnen zu können. Insgesamt will die SEG mit selektiv ausgewählten Projekten in diesem Geschäftsfeld die Generierung von Erträgen für das Gesamtunternehmen auf eine breitere Basis stellen.

Nachdem die SEG in den Jahren 2007 und 2008, u.a. durch die Realisierung der Projekte in der „Kleinen Schwalbacher Strasse“, erhebliche Mittel in den Bestand investiert hat, sind für 2009 nur zwei kleinere Projekte vorgesehen.

Innerhalb des Projektes „Künstlerviertel“ wird die SEG eine Maßnahme mit geförderten Wohnungen für ältere Mitbürger errichten und diesen zusammen mit einem Partner auch ein entsprechendes Betreuungsangebot unterbreiten.

Auf einem Erbbaugrundstück neben der Grundschule in Wiesbaden-Sonnenberg wird die SEG ein Gebäude errichten, das der Schulerweiterung und der Schülerbetreuung dient. Während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird das Objekt an die Landeshauptstadt Wiesbaden und den Trägerverein der Betreuung vermietet.

Zusätzlich zu den Aktivitäten in den drei bekannten Geschäftsfeldern wird sich die SEG in den nächsten Jahren verstärkt als Dienstleister für die Landeshauptstadt Wiesbaden und Dritte in unterschiedlichen Funktionen betätigen. Die daraus resultierenden Umsätze wird die SEG bei zukünftigen Darstellungen (Wirtschaftsplänen etc.) in einem eigenen Arbeitsbereich darstellen.

Durch den sehr schnellen Umbau, des ehemals als Asylbewerberheim genutzten Gebäudes in der Homburger Strasse für eine Schulnutzung Anfang 2008, hat sich die SEG als leistungsstarker Partner bei dem Schuldezernat empfohlen. Nach einer erheblichen Zerstörung einer Schule durch Brandschaden war der dringende Bedarf nach einer Ersatzlösung für die Weiterführung des Schulbetriebes entstanden. Innerhalb von sechs Wochen hat die SEG qualifizierte Ersatzflächen zur Verfügung gestellt.

Nummehr stehen bei der Landeshauptstadt Wiesbaden zahlreiche Sanierungs – und Neubaumaßnahmen im Schulbereich an, die aus den öffentlichen Förderprogrammen zur Bekämpfung der Folgen der Finanzkrise finanziert werden. Einen wesentlichen Teil dieser Aufgaben soll die SEG in der Funktion als Generalübernehmer/-unternehmer übernehmen. Dazu wird mit der Stadt ein Rahmenvertrag mit der Regelung grundsätzlicher Inhalte geschlossen, der durch Einzelvereinbarungen zu den jeweiligen Projekten ergänzt wird.

Um diese Aufgaben bewältigen zu können hat die SEG diesen Arbeitsbereich personell erweitert und auch bei der notwendigen Ausstattung entsprechende Vorbereitungen getroffen. Mit der Einrichtung dieses neuen Geschäftsfeldes kann die SEG den Risiken der Finanzmarktkrise begegnen und ihre Position am Markt stärken.

Die Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2009 geht von einem positiven Jahresergebnis aus. Hierzu sollen auch erste Erlöse aus der Abwicklung von Dienstleistungen beitragen. Gerade die aus Förderprogrammen finanzierten Maßnahmen im Schulbereich sollen zur Erzielung der gewünschten Wirkung schnell abgewickelt werden. Verkäufe von Grundstücken aus der Liegenschaft „Künstlerviertel“ sind ebenfalls für 2009 in einer Größenordnung von ca. 10 Mio. € eingeplant.

Daneben trägt das Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung mit seinem konstanten Ergebnisbeitrag dazu bei, dass die SEG insgesamt positive Ergebnisse erwirtschaften kann. Für die nachfolgenden Geschäftsjahre können derzeit abschließende Aussagen über die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft nicht getroffen werden. Die Geschäftsführung rechnet aufgrund der Restabwicklung bei dem Projekt „Künstlerviertel“, der geplanten Entwicklung im Bereich von Dienstleistungen, Ergebnissen aus dem Bauträgergeschäft und Erfolgen aus der Akquisition zusätzlicher Projekte mit einer grundsätzlich positiven Geschäftsentwicklung.

Wiesbaden, den 31. März 2009

Dietrich Schwarz

Andreas Guntrum

Bilanz

Aktiva

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.240,53	903,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	53.004.583,99	48.020.943,98

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.483,46	127.589,65
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.573.509,61	2.495.010,73
	54.703.577,06	50.643.544,36
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	102,26	102,26
2. Sonstige Ausleihungen	450.000,00	0,00
	450.102,26	102,26
	55.174.919,85	50.644.550,13
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	13.346.398,16	14.082.951,88
2. Unfertige Leistungen	1.234.160,55	3.113.894,36
	14.580.558,71	17.196.846,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	276.367,24	80.563,69
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	849.641,91	7.931.483,62
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	342.836,28	3.597,94
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.426.922,55	1.209.634,32
5. Sonstige Vermögensgegenstände	117.541,61	112.566,09
	3.013.309,59	9.337.845,66
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	679.191,41	224.140,94
	18.273.059,71	26.758.832,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten	144.876,53	147.969,88
Treuhandvermögen	73.592.856,09	77.551.352,85
	3.677.669,47	901.823,04
Passiva		
	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.900.000,00	7.900.000,00
II. Kapitalrücklage	1.812.810,57	1.812.810,57
III. Gewinnrücklagen	1.190.261,00	1.190.261,00
IV. Gewinnvortrag	106.655,30	0,00
V. Jahresüberschuss	72.882,10	106.655,30
	11.082.608,97	11.009.726,87
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie Aufwandszuschüsse	7.895.232,87	9.421.478,17
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	346.710,00	310.602,00
2. Steuerrückstellungen	52.086,90	37.736,76
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.296.483,26	2.096.483,26
4. Sonstige Rückstellungen	1.911.136,11	3.266.459,30
	4.606.416,27	5.711.281,32
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.334.759,34	33.626.207,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.625.358,98	9.729.742,91
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.063.007,40	1.723.944,30
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.023.072,44	1.113.915,75
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.447.674,03	4.323.871,78
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	215.035,55	296.238,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten	130.907,25	423.553,60
(davon aus Steuern €21.405,99; Vorjahr €46.847,55)		

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €7.526,68; Vorjahr €9.634,95)		
	49.839.814,99	51.237.474,89
E. Rechnungsabgrenzungsposten	168.782,99	171.391,60
	73.592.856,09	77.551.352,85
Treuhandverbindlichkeiten	3.677.669,47	901.823,04

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008	2007
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	6.141.374,90	5.603.806,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.719.038,50	12.055.000,00
c) aus Betreuung, Projektsteuerung und -verwaltung	29.404,08	29.544,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.377.066,65	40.780,29
	13.266.884,13	17.729.131,97
2. Minderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.142.654,83	-3.826.609,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.071.488,53	595.582,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.270.028,29	-2.201.688,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.935.699,36	-4.923.455,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.980.516,38	-2.357.003,91
	-8.186.244,03	-9.482.147,23
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-994.766,20	-889.098,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung €126.766,75; Vorjahr €127.106,65)	-261.050,77	-260.648,23
	-1.255.816,97	-1.149.747,04
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.559.318,90	-1.712.286,20
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-51.965,04	-145.000,00
	-1.611.283,94	-1.857.286,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-663.749,98	-674.249,75
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.635,94	99.971,02
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen €14.711,73; Vorjahr €12.373,83)	-1.148.108,21	-986.440,00
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	382.150,64	448.205,31
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-225.995,32	-202.062,87
12. Sonstige Steuern	-83.273,22	-139.487,14
13. Jahresüberschuss	72.882,10	106.655,30

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Wiesbaden, ist gemäß § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden

Vorschriften aufgestellt. Die im Handelsgesetzbuch enthaltenen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften sind angewendet worden. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in Anlehnung an § 265 Absatz 5 und 6 HGB unter sinngemäßer Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Einzelanschaffungspreis von €150 werden im Geschäftsjahr als Betriebsausgaben angesetzt. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen €150 und €1.000 wird ein Sammelposten gebildet und gemäß den Vorgaben des EStG abgeschrieben. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung werden Anlagegegenstände gemäß § 253 Abs. 2 HGB auf einen niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Finanzanlagen werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sind zum Nennbetrag bzw. den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke wird das Wahlrecht des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Anspruch genommen und Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung von Vermögensgegenständen verwendet wird, aktiviert. Diese entfallen auf den Zeitraum der Herstellung. Der Grundsatz der verlustfreien Bewertung wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert (Anschaffungskosten) angesetzt. Nicht werthaltige Forderungen sind einzelwertberichtigt. Uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben.

Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks werden zum Nennwert bilanziert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten sind in Höhe der Ausgaben bzw. der Einnahmen vor dem Bilanzstichtag angesetzt, die Aufwand bzw. Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Rückstellungen wurden u. a. für ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Daneben bestehen gemäß § 249 Abs. 2 HGB Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Die dieser Rückstellung zugrunde liegende Bemessungsgrundlage wird nach einem mehrjährigen Instandhaltungsplan mit den jeweils zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen auf Basis der Preisverhältnisse am Abschlussstichtag ermittelt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Umbuchung aus den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken betrifft die Objekte in der „Kleinen Schwalbacher Strasse“, die nach Fertigstellung im Jahr 2008 in das Anlagevermögen umgebucht wurden. Der gleiche Sachverhalt gilt auch für einen Hallenneubau auf dem Grundstück Mainzer Strasse 131 – 133.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen weitere Leistungen für die Projekte Mauritiusstrasse 6 und das Projekt Seniorenwohnen im Künstlerviertel.

Die gesamte Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenspiegel.

Auf das im Umlaufvermögen ausgewiesene Grundstück Balthasar-Neumann-Strasse wurde eine weitere Abschreibung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€52 auf den am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Im Zuge der Projektentwicklung eines Nachfolgeprojektes auf diesem Grundstück hat sich ergeben, dass weitere aktivierte Leistungen des Vorprojektes nicht mehr verwendet werden konnten.

Als unfertige Leistungen sind im Vorratsvermögen u.a. die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit T€897 (Vorjahr T€735) aufgeführt. Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen von T€1.100 (Vorjahr T€959) sind in den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter bestehen wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ein Disagio in Höhe von T€135 (Vorjahr T€137).

Die erhaltenen Investitionszuschüsse werden in einen Sonderposten eingestellt, der entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

Im Geschäftsjahr 2006 wurde der Gesellschaft für den Neubau des Außenbezirks Wiesbaden des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bingen ein Aufwandszuschuss in Höhe von T€1.200 gewährt, der im Geschäftsjahr erfolgswirksam aufgelöst wurde, da der Neubau an den Auftraggeber übergeben werden konnte.

Die Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren gemäß § 6 a EStG gebildet. Wie bereits im Vorjahr kam ein Rechnungszinsfuß von 4,5 % p. a. zur Anwendung.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2008	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2008
anfallende Baukosten	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	0,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €
zu erbringende Leistungen	1.127.508,38 €	950.000,00 €	0,00 €	45.000,00 €	222.508,38 €
Altlastensanierung	255.645,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	255.645,94 €
Garantieverpflichtungen	497.320,44 €	105.877,69 €	10.000,00 €	280.000,00 €	661.442,75 €
Abbruchverpflichtungen	84.340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	84.340,00 €
Pachtverpflichtungen	177.316,54 €	141.864,13 €	35.452,41 €	122.642,04 €	122.642,04 €
Personalkosten	64.328,00 €	62.646,36 €	1.681,64 €	59.557,00 €	59.557,00 €
Jahresabschlusskosten	25.000,00 €	22.643,44 €	0,00 €	22.643,44 €	25.000,00 €
Prozessrisiko und -kosten	35.000,00 €	24.747,18 €	0,00 €	19.747,18 €	30.000,00 €
	3.266.459,30 €	2.307.778,80 €	47.134,05 €	999.589,66 €	1.911.136,11 €

Für künftige Bauinstandhaltungen wurde insgesamt ein Betrag von T€2.296 (Vorjahr T€2.096) zurückgestellt. Wegen der niedrigen tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2008 wurde die höhere Zuführung zu den Rückstellungen (T€200) vorgenommen, um die nach Instandhaltungsplan vorgesehenen Maßnahmen nachholen zu können. Aufwendungen und die Zuführung zur Rückstellung werden unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten setzten sich am Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	Gesamt- betrag 31.12.2008	Davon mit einer Restlaufzeit			davon grund- pfandrechtlich gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.334.759,34 €	6.370.186,72 €	7.265.962,53 €	19.698.610,09 €	13.295.274,99 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.625.358,98 €	104.575,98 €	630.730,46 €	8.890.052,54 €	9.625.358,98 €
Erhaltenene Anzahlungen auf Bestellungen	1.063.007,40 €	1.063.007,40 €	- €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.023.072,44 €	1.023.072,44 €	- €	- €	- €
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.447.674,03 €	229.885,84 €	375.617,02 €	3.842.171,17 €	4.039.363,52 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	215.035,55 €	135.026,03 €	26.669,86 €	53.339,66 €	- €
Sonstige Verbindlichkeiten	130.907,25 €	130.907,25 €	- €	- €	- €
davon aus Steuern;	21.405,99 €	21.405,99 €	- €	- €	- €
(Vorjahr)	(46.847,55 €)	(46.847,55 €)	- €	- €	- €
davon im Rahmen der so- zialen Sicherheit;	7.526,68 €	7.526,68 €	- €	- €	- €
(Vorjahr)	(9.634,95 €)	(9.634,95 €)	- €	- €	- €
	49.839.814,99 €	9.056.661,66 €	8.298.979,87 €	32.484.173,46 €	26.959.997,49 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€130 (Vorjahr T€205) den laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr und mit T€85 (Vorjahr T€91) Ausleihungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern resultieren in Höhe von T€4.280 (Vorjahr T€4.085) aus der Gewährung von Darlehen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über die Bilanz hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber Dritten aus Mietverträgen in Höhe von T€266 (Vorjahr T€404). Die Verpflichtungen haben folgende Laufzeit:

	1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
sonstige finanzielle Verpflichtungen	142 T €	124 T €	

Derivative Finanzinstrumente

Für ein Hypothekendarlehen mit einem Nominalwert von T€1.132 (Buchwert zum 31. Dezember 2008 T€1.055) wurde ein zinsbezogenes Tauschgeschäft (Zinsswap) abgeschlossen. Der diesem Finanzinstrument zum Bilanzstichtag beizulegende negative Zeitwert (Marktbewertung) beträgt T€33.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position sonstige betriebliche Erträge (T€2.071) sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€58 enthalten. Wesentlicher periodenfremder Ertrag war die Auflösung von Rückstellungen (T€47). Nach Übergabe des Neubaus des Wasser – und- Schifffahrtsamtes an den Auftraggeber konnte der im Zusammenhang mit der erwarteten Unterdeckung gebildete Sonderposten in Höhe von T€1.200 ertragswirksam aufgelöst werden. Weiterhin sind in der Position sonstige betriebliche Erträge die Erträge aus der Auflösung der Investitionszuschüsse (T€326) enthalten. Aus dem Verkauf des Objektes Butterblumenweg 5 resultiert ein Buchgewinn in Höhe von T€ 258.

Die unter dem Personalaufwand ausgewiesenen Aufwendungen für Altersversorgung betragen T€127 (Vorjahr T€127).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€226) beinhalten sowohl die auf das laufende Geschäftsjahr entfallende Körperschaft- und Gewerbeertragssteuer, als auch eine Nachzahlung für Vorjahre (T€54) auf Basis einer im Jahr 2008 durchgeführten Betriebsprüfung.

D. Ergänzende Angaben

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SEG

Jahresdurchschnitt 2008	Mitarbeiterinnen	Mitarbeiter	Insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	6	6	12
Teilzeitbeschäftigte	4	0	4
Auszubildende	1	0	1
Insgesamt	11	6	17

E. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Sinne des § 15 AktG und § 271 Abs. 2 HGB zur WVV Wiesbaden Holding GmbH und ihren verbundenen Unternehmen. Der Jahresabschluss der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH wird mit den Abschlüssen der verbundenen Unternehmen in den Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH einbezogen. Der Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

F. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

I. Mitglieder der Geschäftsführung

Dietrich Schwarz, Mainz

Andreas Guntrum, Wiesbaden

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung im Jahr 2008 betragen T€301.

II. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Stadtrat Professor Dr. Joachim Pös,

Vorsitzender des Aufsichtsrates;

Herr Stadtverordneter Dr. Michael Goßmann, (Geschäftsführer), bis 4. November 2008;

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates;

Herr Oberbürgermeister Dr. Helmut Georg Müller;

Frau Stadträtin Zeimetz;

Herr Stadtrat Arno Goßmann;

Herrn Rainer Schäfer, (Geschäftsführer);

Herr Stadtverordneter Kai-Christopher Burghard, (Geschäftsführer);

Frau Margarete Unkhoff, (Diplom-Pädagogin);

Herr Dr. Gerd Eckelmann, Präsident der IHK Wiesbaden, (Geschäftsführer);

Herr Stadtverordneter Claus Peter Große, (Diplom-Geologe);

Herr Stadtverordneter Hans-Martin Kessler, (Werbeplaner);

Herr Stadtverordneter Bernhard Lorenz, (Rechtsanwalt);

Herr Stadtverordneter Dr. Boye Claussen, (Zahnarzt).

G. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschafter haben am 27. August 2008 beschlossen, den Jahresüberschusses 2007 in Höhe von 106.655,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2008 in Höhe von €72.882,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wiesbaden, den 31. März 2009

Die Geschäftsführung

Dietrich Schwarz

Andreas Guntrum

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				31.12.2008 €
	01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie	10.537,12	24.579,39	0,00	0,00	35.116,51
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließ- lich der Bauten auf fremden Grundstücken	71.409.626,40	5.792.574,73	2.581.337,27	2.157.415,30	76.778.279,16
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.253,15	28.375,86	26.027,17	0,00	626.601,84
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.495.010,73	1.235.914,18	0,00	-2.157.415,30	1.573.509,61
	74.528.890,28	7.056.864,77	2.607.364,44	0,00	78.978.390,61
III. Finanzanlagen					
1. Genossenschaftsanteile	102,26	0,00	0,00	0,00	102,26
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	450.000,00	0,00	0,00	450.000,00
	102,26	450.000,00	0,00	0,00	450.102,26
	74.539.529,66	7.531.444,16	2.607.364,44	0,00	79.463.609,38

	Abschreibungen			31.12.2008 €
	01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie	9.633,61	4.242,37	0,00	13.875,98

	01.01.2008 €	Abschreibungen		31.12.2008 €
		Zugänge €	Abgänge €	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	23.388.682,42	1.524.598,56	1.139.585,81	23.773.695,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.663,50	30.477,97	26.023,09	501.118,38
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	23.885.345,92	1.555.076,53	1.165.608,90	24.274.813,55
III. Finanzanlagen				
1. Genossenschaftsanteile	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	23.894.979,53	1.559.318,90	1.165.608,90	24.288.689,53

	Restbuchwerte	
	31.12.2008 €	31.12.2007 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie	21.240,53	903,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	53.004.583,99	48.020.943,98
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.483,46	127.589,65
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.573.509,61	2.495.010,73
	54.703.577,06	50.643.544,36
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	102,26	102,26
2. Sonstige Ausleihungen	450.000,00	0,00
	450.102,26	102,26
	55.174.919,85	50.644.550,13

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung

der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 31. März 2009

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

(Raimund Kleine), Wirtschaftsprüfer

(ppa. Hans-Jörg Mühlenweg), Wirtschaftsprüfer