



Geschäftsbericht 2018

der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Finanzinformationen und Kennzahlen im Überblick

		2018	2017
Finanzinformationen			
Umsatz	T€	70.155,00	19.230,00
Betriebsleistung	T€	75.722,00	31.079,00
Ordentliches Unternehmensergebnis	T€	25.840,00	3.965,00
Ergebnis vor Ertragssteuern	T€	24.030,00	1.930,00
Unternehmensergebnis	T€	23.793,00	1.788,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	24.939,00	-2.480,00
Cashflow (Veränderung der Finanzmittel)	T€	8.731,00	180,00
Bilanzsumme	T€	187.268,70	161.826,40
Wirtschaftliches Eigenkapital – inkl. 50 % Sonderposten	T€	20.581,40	20.606,80
Langfristiges Fremdkapital	T€	50.052,60	70.614,00
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	T€	116.905,00	70.606,00
Investitionen	T€	17.528,00	8.162,00
Mitarbeiter	T€	54,00	48,00
Kennzahlen			
Ausschüttungsquote	%	100,00	100,00
Steuerquote	%	entfällt	entfällt
Eigenkapitalrentabilität	%	115,60	8,68
Eigenkapitalquote	%	10,99	12,73
Umsatzrentabilität	%	36,83	20,62
Personalaufwandsquote	%	5,22	10,32
Materialaufwandsquote	%	51,44	53,97
Sachanlagenintensität	%	58,00	67,70
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	32,80	30,40
Anlagendeckung Anlagendeckungsgrad	%	155,26	120,22
Umlaufintensität	%	48,90	32,10

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden 3

Die SEG – Wer wir sind 5

Die Geschäftsbereiche der SEG 7

Städtebauliche Projektentwicklung und Stadterneuerung 8

Treuhandtätigkeit für die Landeshauptstadt Wiesbaden 30

Immobilienbewirtschaftung 32

Das Geschäftsjahr 2018

Die Entwicklung der SEG 34

Bilanz und Anhang 42

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

In den mehr als zwei Jahrzehnten ihres Bestehens hat die SEG - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH kontinuierlich an der Erschaffung und Gestaltung neuen Wohnraums in Wiesbaden gearbeitet. In einigen der Geschäftsjahre standen dabei auch Großprojekte im Mittelpunkt der Projektbearbeitung. Das gilt in besonderer Weise auch für das Geschäftsjahr 2018, über das mit der vorliegenden Broschüre Bericht abgelegt wird.

Seit einigen Jahren hat sich die SEG die städtebauliche Entwicklung eines großen Wohngebietes im Stadtteil Nordenstadt, dem **Hainweg**, zum Ziel gesetzt. Im Jahr 2018 hat diese Arbeit mit der Herstellung der Erschließung und der dadurch ermöglichten Bereitstellung baureifer Grundstücke einen vorläufigen Höhepunkt erreicht. Die Veräußerung der Grundstücke an Bauträger zur Errichtung von insgesamt 650 Wohneinheiten im Neubaugebiet hat die Geschäftsvorgänge der SEG im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 sehr wesentlich bestimmt.

Wenngleich aus wirtschaftlicher Sicht das Projekt in Nordenstadt prägend für das Geschäftsjahr 2018 war, so hat sich die Stadtentwicklungsgesellschaft gleichzeitig mit rund 80 großen und kleinen Projekten beschäftigt. Arbeitsschwerpunkt der SEG als städtische Gesellschaft ist und bleibt dabei die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen, der die Landeshauptstadt Wiesbaden eine sehr hohe Priorität einräumt. Ergänzend ist die SEG mit der in über 20 Jahren erworbenen Fachkompetenz in der Projektentwicklung aber auch geschätzter Umsetzer, Ratgeber und Dienstleister bei zahlreichen weiteren Vorhaben.

Das stetige Zusammenspiel der SEG mit privaten Vorhabenträgern, Baufirmen und den Ämtern der Stadt funktioniert hervorragend. Das ist nicht selbstverständlich, sondern setzt gute Unternehmensführung und eine effiziente Unternehmensorganisation in Verbindung mit einer soliden Geschäftsentwicklung voraus. Im Namen des Aufsichtsrats bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für das große Engagement im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018.

Auch das Jahr 2019 bringt große Herausforderungen für die SEG mit sich. Umfängliche Vorbereitungsarbeiten für die Entwicklung eines gänzlich neuen Stadtteils im Bereich **Ostfeld** stehen auf der Agenda der Gesellschaft. Mit Blick für das städtebaulich Notwendige ebenso wie für das Machbare ist das erfahrene und professionelle Team der SEG auch künftig ein wichtiger Garant für die erfolgsorientierte Umsetzung öffentlicher und privater Vorhaben, denen eines gemeinsam ist: die Entwicklung unserer Landeshauptstadt voranzubringen.



Hans-Martin Kessler
Aufsichtsratsvorsitzender





Die Büroräume der SEG am Konrad-Adenauer-Ring 11

Die SEG – Wer wir sind

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden ist als kommunales Unternehmen seit ihrer Gründung 1996 auf verschiedenen Feldern immobilienwirtschaftlich tätig. Die Stärken liegen vor allem in der Vorbereitung, Steuerung und Begleitung städtebaulicher Umwandlungsprozesse. Aufgrund ihrer jahrelangen Erfahrung kann die SEG mit unternehmerischem Denken und projektorientiertem Handeln flexibel auf die Anforderungen städtischer Planung einerseits und privater Investoreninteressen andererseits reagieren und damit städtebaulich bedeutsame Projekte umsetzen.

Bei einer Vielzahl solcher Projekte konnte die SEG auf dem Gebiet der Stadtentwicklung, bei der Schaffung und Erhaltung kommunaler Einrichtungen, in der Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen sowie bei Maßnahmen der Wirtschaftsförderung an der Umsetzung kommunaler Ziele mitwirken. Dabei war sie auch als kommunales Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich.

Die Geschichte der SEG begann durch die Umwandlung militärisch genutzter Areale im **Europaviertel**, dem Wohngebiet **Auf der Heide** in Freudenberg und dem **Künstlerviertel** am ehemaligen Güterbahnhofsgelände. Weitere Konversionsprojekte militärisch und industriell genutzter Flächen schlossen sich an. So konnten auch in 2018 Konversionsflächen wie das ehemalige **American Arms Hotel** und Teilgrundstücke des Gebietes **Kastel-Housing** erworben und damit die Umnutzung zu dringend benötigtem Wohnraum vorangetrieben werden.

Zusätzlich entwickelt die SEG weitere Wohngebiete, unter anderem am **Hainweg** in Nordenstadt und **Westlich des Schlossparks** in Biebrich.

Im Wohnungsbau ist die SEG ebenfalls in vielfältiger Weise aktiv. Die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum, die Sicherstellung von Betreuungsangeboten durch Kitas oder die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften sind nur Auszüge aus dem Portfolio.

Die Realisierung von Bauträgermaßnahmen, etwa an der **Bierstadter Höhe**, in Biebrich oder im Schiersteiner Hafen, sind hier genauso zu nennen, wie die Durchführung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in mehreren Stadtteilen sowie der Bau mehrerer Studierendenwohnheime.

Als weiteres wichtiges Standbein bewirtschaftet die SEG aktuell mehr als 40 eigene Immobilien. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist die SEG seit 2008 in den Bereichen der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung als beauftragte Treuhänderin in der Entwicklung und Umsetzung von Förderprogrammen und -maßnahmen vielfältig tätig.



Andreas Guntrum und Roland Stöcklin, Geschäftsführung

In den kommenden Jahren stehen eine Fülle weiterer größerer und kleinerer Projekte in allen Bereichen zur Umsetzung an. Der besonderen Herausforderung des Stadtentwicklungskonzeptes „Wiesbaden 2030+“ wird sich auch die SEG mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stellen und so an der lebens- und liebenswerten Zukunft der Stadt mitwirken.

Wir freuen uns darauf!

Andreas Guntrum
Geschäftsführer

Roland Stöcklin
Geschäftsführer



Der Neubau an der Bierstadter Höhe nach Fertigstellung und Übergabe im August 2018

Die Geschäftsbereiche der SEG

Als Komplettanbieter in der Immobilienbranche ist die SEG hervorragend aufgestellt. Es bestehen derzeit vier Geschäftsbereiche:

- Städtebauliche Projektentwicklung
- Bauträgertätigkeit Büro- und Wohnimmobilien
- Immobilienbewirtschaftung
- Treuhandtätigkeit im Bereich der Wohnraumförderung und Stadterneuerung für die Landeshauptstadt Wiesbaden

Städtebauliche Projektentwicklung

In der Projektentwicklung hat die SEG ihren Ursprung und ihren Schwerpunkt. Hier bietet sie alle Leistungen unabhängig davon, ob es sich um die Entwicklung von Bauland, die Konversion einer Fläche oder eine Standortverlegung handelt. Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen gehören ebenso dazu wie alle Aspekte der Planung – von Rahmenplänen über Bebauungsplanung und Vorhaben- beziehungsweise Erschließungsplanung bis zur Infrastrukturplanung. Die Wohngebiete **Hainweg** und **Westlich des Schlossparks** stehen beispielhaft für Projekte aus diesem Bereich.

Bauträgertätigkeit Büro- und Wohnimmobilien

Die Bauträgertätigkeit nimmt bei der SEG eher eine untergeordnete Rolle ein, da in der Regel entweder Hochbaumaßnahmen für den SEG-eigenen Bestand oder Projektveräußerungen an externe Bauträger vorgenommen werden. Bauträgermaßnahmen zum Verkauf an Anleger oder Endnutzer kommen daher eher selten vor.

Immobilienbewirtschaftung

Dieser Geschäftsbereich ist im Vertrieb und in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aktiv. Die SEG bewirtschaftet derzeit ein Bestandsvolumen im Wert von über 106 Mio. €. Dazu gehören vor allem Wohnimmobilien mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen.

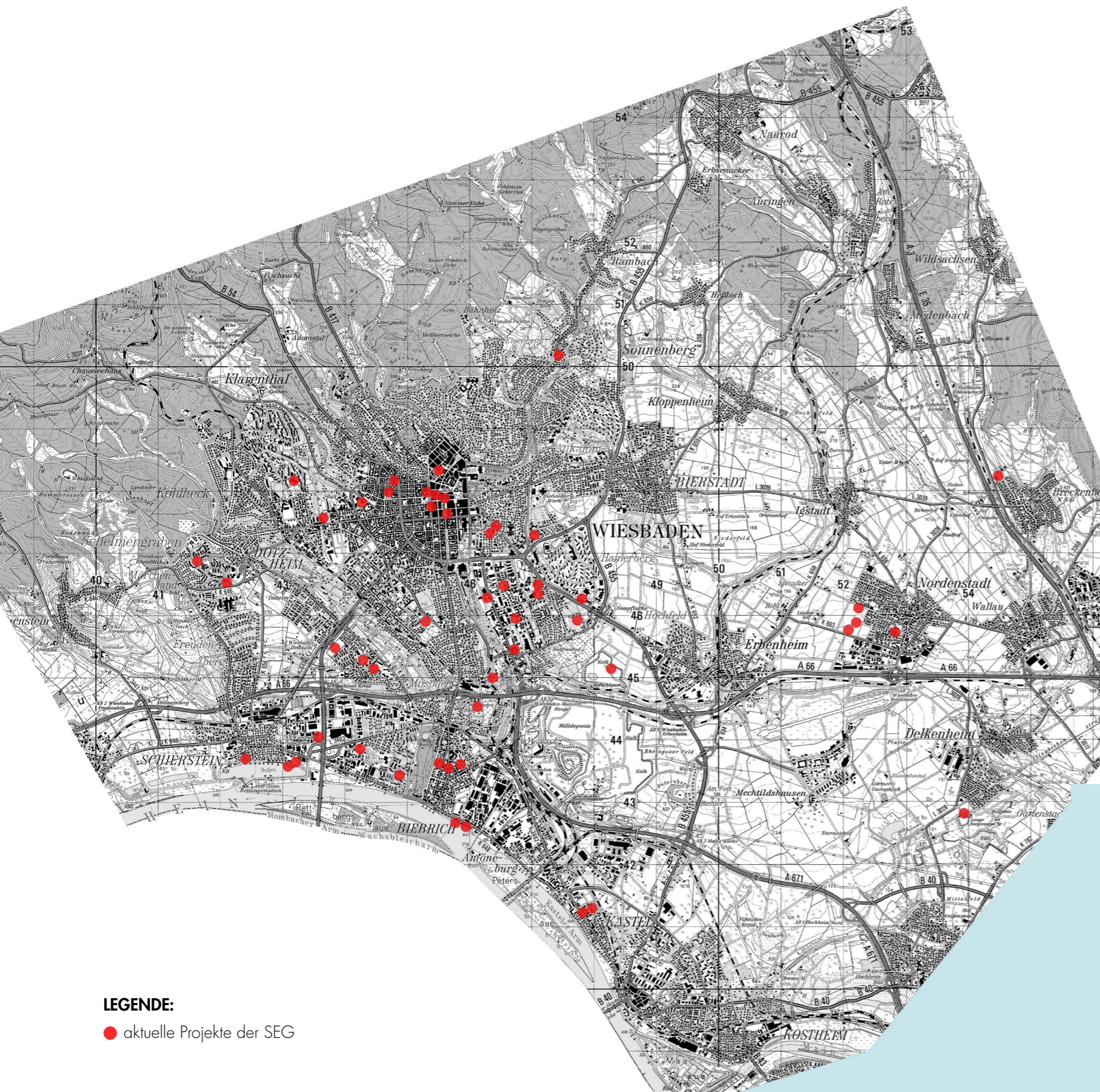
Zum Portfolio gehören auch Sonderimmobilien für bestimmte soziale Gruppen, beispielsweise Häuser oder Übergangwohnheime, in denen Asylbewerber oder betreute Jugendwohngruppen untergebracht sind. Aktuell werden ca. 40 Objekte mit Wohn- und Nutzflächen von insgesamt rund 106.000 m² bewirtschaftet.

Treuhandtätigkeit für die Landeshauptstadt Wiesbaden

Seit Juli 2008 ist die SEG als Treuhänderin der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Bereich Wohnraumförderung tätig. In diesem Bereich werden mit Investoren in Wiesbaden Mietwohnungsbauprojekte mit günstigen Zielmieten für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen projektiert. Private Haushalte können beim Erwerb von Bestands- oder Neubauimmobilien durch zinsgünstige Förderdarlehen des Landes Hessen unterstützt werden.

Die Koordinierungsstelle für Wohninitiativen und Baugemeinschaften wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der SEG eingerichtet, um die Formen gemeinschaftlichen Wohnens in Wiesbaden zu unterstützen und als Ansprechpartner und Informationsplattform zur Verfügung zu stehen.

Darüber hinaus ist die SEG auch als Treuhänderin bei den Städtebauförderprogrammen, beispielsweise „Aktive Kernbereiche“, tätig.



LEGENDE:
 ● aktuelle Projekte der SEG

Städtebauliche Projektentwicklung

Die Entwicklung städtebaulicher Projekte ist das Kerngeschäft der SEG. Dabei werden Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Projektvorhaben untersucht, sowie die gesamte Planung – von Rahmen- über Bebauungsplanung und Vorhaben- beziehungsweise Erschließungsplanung bis zur Infrastrukturplanung – erstellt. Derzeit arbeiten die Mitarbeiter der SEG an über 80 Projekten in den Grenzen Wiesbadens für Bürger und Neubürger dieser Stadt.

Da Wiesbaden eine stark wachsende Stadt in Hessen ist, in der im Jahr 2018 nahezu 300.000 Menschen lebten, kommt der Entwicklung von genügend Wohnraum für die künftige Bevölkerung immense Bedeutung zu. Bis zum Jahr 2035 wird mit einem weiteren linearen Bevölkerungswachstum von etwa 15.000 Einwohnern gerechnet. Zeitgleich mit der weiteren Wohnraumschaffung sorgt sich die SEG auch nachhaltig um die Verbesserung der dazu notwendigen und mitwachsenden Infrastrukturen.

Die SEG identifiziert als Teil nachhaltiger Siedlungsentwicklung vorhandene Wohnbauflächenpotenziale und versucht diese aktiv und erfolgreich in Zusammenarbeit mit den Vertretern der Landeshauptstadt und den zuständigen Ämtern in der Verwaltung in nutzbaren Wohnraum umzusetzen.

Verbunden mit dem Wunsch und der Aufgabe der SEG, in Wiesbaden auch weiterhin für bezahlbaren Wohnraum in verschiedenen sozialen Bereichen zu sorgen, werden Wohnungsbauprojekte mit hoher Quote in der Wohnraumförderung entwickelt.

WOHNGEBIET „HAINWEG“, NORDENSTADT

Das Wohngebiet **Hainweg** in Wiesbaden-Nordenstadt stellt aktuell die größte in der Umsetzung befindliche Entwicklungsfläche in Wiesbaden dar. Das Baugebiet, das in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, wird Nordenstadt nach Westen um ca. 21 Hektar erweitern. Insgesamt entstehen durch die Entwicklung des Wohngebietes **Hainweg** etwa 650 Wohneinheiten, davon ca. 30 % im Geschosswohnungsbau. Der Schwerpunkt liegt mit ca. 70 % auf der Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Bauform und -dichte nehmen Rücksicht auf den aufgelockerten Vorortcharakter von Nordenstadt. Die Einfamilienhausformen bilden den Übergang zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft. Rund um den zentralen Hainpark gruppieren sich die höheren Mehrfamilienhäuser und die sozialen Einrichtungen.

21
HEKTAR mehr
GEMEINSCHAFT

Für die Entwicklung des Areal **Hainweg** zu einem Wohngebiet waren ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht sowie ein Umlegungsverfahren zur Bodenreueordnung notwendig. Der Bebauungsplan trat im Mai 2017 in Kraft. Das Umlegungsverfahren wurde im Mai 2018 abgeschlossen.

Das Neubaugebiet **Hainweg** soll ein qualitatives, in sich stimmiges Erscheinungsbild erhalten, das den Bewohnern ein modernes, harmonisches Wohnumfeld bietet. Um dies zu gewährleisten, wurde für das Baugebiet ein Gestaltungshandbuch entwickelt. Dieses nimmt die rechtlich verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen auf und erweitert diese zu einem schlüssigen gestalterischen Leitbild.

Die fortgeschrittenen Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet **Hainweg** in Nordenstadt sowie erste Bautätigkeiten



Neben Wohngebäuden entstehen im Gebiet eine Reihe von sozialen Einrichtungen: Im Norden ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, die durch die SEG baulich realisiert wird. Im Süden des Wohngebiets plant die SEG eine weitere Kindertagesstätte, die in ein Wohngebäude integriert ist. Nördlich wird der Hainpark durch einen Quartiersplatz mit angrenzender Alten- und Pflegeeinrichtung eingefasst. Die Einrichtung bietet auf dem gleichen Grundstück auch ca. 34 barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 50 % dieser Wohnungen entstehen als geförderte Seniorenwohnungen.

Die SEG war gemeinsam mit der Landeshauptstadt Wiesbaden Eigentümerin aller Flächen im Neubaugebiet. Im Laufe des Jahres 2017 konnten bereits ca. 80 % der Flächen an Bauträger verkauft werden, die ab Mitte 2019 den Bau der Wohneinheiten durchführen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten erfolgten 2018 im Bereich der Konrad-Zuse-Straße umfangreiche Kanal- und Straßenbauarbeiten. Dabei wurde ein 150 Meter langer Stauraumkanal mit einem Durchmesser von 2,80 Meter einschließlich der Schachtbauwerke eingebaut, Gas- und Stromleitungen umgelegt, ein neuer Verkehrskreis im Bereich Konrad-Zuse-Straße/Borsigstraße errichtet sowie die Konrad-Zuse-Straße grundhaft erneuert. Mit einer parallelen Baustraße gelangen diese Arbeiten unter ständiger Aufrechterhaltung des fließenden Verkehrs.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	210.000 m ²
Wohneinheiten:	650
Erschließungsbeginn:	Ende 2017
Baubeginn erste Hochbauten:	voraussichtlich Frühjahr 2019



Ein Ausblick auf den künftigen Hainpark in Nordenstadt

Im Baugebiet erfolgten die Verlegung der Abwasserkanäle, die Errichtung einer 240 m langen Stützmauer zum Hainpark, die Verlegung von Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, die Gründung einer geplanten Lärmschutzwand sowie weitere Straßenbauarbeiten. Bis Dezember 2018 konnten die Planstraßen 1, 2 und 3 im Gebiet als Baustraßen fertiggestellt werden.

Die abschließenden Verlegearbeiten der Versorgungsleitungen und Straßenbauarbeiten im Erschließungsgebiet sowie der Ausbau der Heerstraße und Eichelhägerstraße, die Errichtung des nördlichen Verkehrskreisels und die Fertigstellung des Lärmschutzwalles entlang der Konrad-Zuse-Straße einschließlich Bepflanzung erfolgten bis Fröhsommer 2019. Die Grünzüge sowie der Quartierspark stehen in Abhängigkeit zur angrenzenden Bebauung und sollen zeitnah umgesetzt werden.

Eine begleitende Unterstützung der Investoren und Bauherrschaften zielt auf eine möglichst reibungslose und termingerechte Umsetzung der privaten Bauvorhaben. Während der Aufbauphase des neuen Wohngebiets erfolgt eine kontinuierliche, maßnahmenspezifische Betreuung aller Hochbaumaßnahmen, die sich von der jeweiligen Planungsphase bis zur erfolgreichen Realisierung erstreckt.

KINDERTAGESSTÄTTE „HAINWEG I NORD“

Im Zusammenhang mit der laufenden Projektrealisierung **Hainweg** wird die Nutzungsstruktur des neuen Wohngebietes in Nordenstadt durch eine leistungsfähige öffentliche Infrastruktur ergänzt, zu der auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs gehören. Hierzu zählt auch die Errichtung von zwei Kindertagesstätten innerhalb des Wohngebietes. Die Kita **Hainweg I Nord** ist eine hiervon.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	2.575 m ²
Bruttogeschossfläche:	1.830 m ²



Die geplante Architektur der Kita Nord im Wohngebiet Hainweg in Nordenstadt

Um mit dem vorliegenden Projekt dem anhaltenden hohen qualitativen Anspruch in der Gebietsentwicklung **Hainweg** gerecht werden zu können, wurde für das Vorhaben in der Zeit von Mai bis Juli 2018 eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Die Kita ist insgesamt für 7 Gruppen ausgelegt und bildet mit ihren 3 Krippengruppen und 4 Elementargruppen Räumlichkeiten für bis zu 110 Kinder. Alle hierzu notwendigen Prozesse werden im Auftrag der Eigentümerin Landeshauptstadt Wiesbaden von der SEG gesteuert.

KINDERTAGESSTÄTTE „HAINWEG II SÜD“

Die Räumlichkeiten der Kita **Hainweg II Süd** werden in den Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes integriert. Für das Vorhaben wurde ebenfalls in der Zeit von Mai bis Juli 2018 eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von weiteren fünf Architekturbüros durchgeführt. Die SEG wird Eigentümerin und Vermieterin des Gebäudes in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden als Mieterin.

Die aktuellen Planungen sehen im Erdgeschoss des Gebäudes eine Kindertagesstätte mit insgesamt 6 Gruppen vor. In zwei Krippengruppen und 4 Elementargruppen können bis zu 100 Kinder betreut werden. Sämtliche darüber liegenden Wohnungen sind förderfähig entsprechend den Vorgaben des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	3.679 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.414,05 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	33
Nutzfläche Kita EG:	1.191,76 m ²

Die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 ohne „R“ werden erfüllt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage, die in das Gebäude integriert ist, befindet sich an der Ostseite des Grundstückes. Die notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage beziehungsweise im Untergeschoss abgebildet (34 PKW-Stellplätze und 104 Fahrradstellplätze). Das Außenspielgelände für die Kinder wird in dem eingefassten Innenhof untergebracht. Die Fläche von insgesamt 1.029 m² erstreckt sich vom Hofgarten (782 m²) über die geneigte Dachfläche der Tiefgaragenabfahrt (128 m²) bis zum Dachgarten des östlich gelegenen eingeschossigen Baukörpers (119 m²). Durch die klare Begrenzung des Außenspielgeländes sind eine sehr gute Übersichtlichkeit und ein ständiger Sicht- und Rufkontakt gegeben.

Eine Fertigstellung des Gebäudes ist für Mitte 2021 vorgesehen. Falls der Bedarf an Kita-Plätzen allein durch die Kindertagesstätte im Norden (**Kita I**) des Baugebietes abgedeckt werden kann, könnte das Erdgeschoss der **Kita II** in seiner Grundfläche geringfügig reduziert und in Mietwohnungen umgenutzt werden.



Die Planung für die Kita Süd mit Wohnungen in den Obergeschossen

QUARTIER KAISERHOF“ – ERSTER BAUABSCHNITT (EINZELHANDEL MIT GEFÖRDERTEM MIETWOHNUNGSBAU)

Für die Realisierung des nördlichen Bauabschnitts im **Quartier Kaiserhof** (Bauabschnitt 1), ehemaliges **American Arms Hotel**, wurde zwischen April und Mai 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Leitidee des Entwurfs ist, mit der Neubebauung im Dreieck zwischen Viktoriastraße und Frankfurter Straße an das baukulturelle Erbe der gründerzeitlichen Bausubstanz in der direkten Nachbarschaft anzuknüpfen. Der besondere Charakter der Nachbarschaft, geprägt durch die „grünen Dreiecke“ an der Frankfurter Straße, bleibt gewahrt und wird in zeitgenössischer Formsprache weiterentwickelt.

Als Auftakt zum Wohnquartier **Kaiserhof** stehen drei Wohngebäude mit insgesamt 53 geförderten seniorengerechten Mietwohnungen erhöht auf einem gemeinsamen, ca. 5 Meter hohen Sockel (Erdgeschoss), in dem ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² Platz finden wird. Unter dem gesamten Erdgeschoss wird zudem eine Tiefgarage mit 59 Plätzen erstellt, um den Stellplatzbedarf von Einzelhandel und Wohnen zu decken. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Anlieferverkehr erfolgen über die Viktoriastraße, die Ausfahrt erfolgt über die Frankfurter Straße.

Der Siegerentwurf mit Blick von der Viktoriastraße, links das Wohngebäude mit Einzelhandel und rechts ein reines Wohngebäude



FAKTEN

Grundstücksgröße:	4.638 m ²
Bruttogrundfläche:	4.613,83 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	3.717,09 m ²
Anzahl Wohnungen:	53
Wohnungsgrößen:	ca. 45 m ²
Anzahl Stellplätze Tiefgarage:	59 Stück (Einzelhandel: 23, Wohnen: 36)

Die fußläufige Erschließung des Nahversorgers wird über einen barrierefreien Platzbereich an der nördlichen Spitze des Grundstücks geführt. Die Wohnhäuser sind ausschließlich mit Zwei-Zimmer-Wohnungen konzipiert, im Erdgeschoss als Dreispänner und in den Obergeschossen als Vierspänner. Zwei Gebäude sind fünfgeschossig, ein Gebäude viergeschossig geplant. Alle Wohnungen können so förderfähig und barrierefrei gestaltet werden. Die tragenden Wände der Wohngebäude sind im konventionellen Mauerwerksbau mit geringen Deckenspannweiten konzipiert.

Die Gebäude sind in einem Verblendmauerwerk mit hellrotem Ziegel beziehungsweise einzelnen Putzflächen in gebrochenen Weißtönen geplant. Der mit hellem Ziegelmauerwerk verblendete Sockel bildet das verbindende, stabile Fundament zu den öffentlichen Räumen rund um den Viktoriaplatz. Die Planungs- und Baukosten werden ca. 12 Mio. € betragen. Mit der Fertigstellung wird etwa Ende 2021 bis Anfang 2022 gerechnet.

Die SEG fungiert bei diesem Projekt als Bauherrin, Eigentümerin und somit Vermieterin der künftigen Liegenschaft.

QUARTIER KAISERHOF“ – ZWEITER BAUABSCHNITT (GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU)

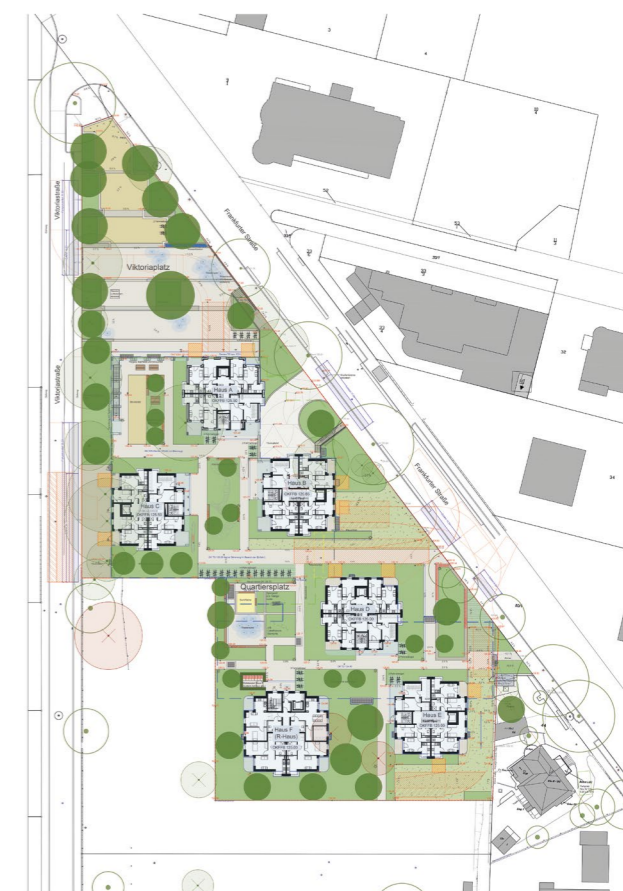
Für die Realisierung des zweiten Bauabschnitts im **Quartier Kaiserhof** wurde zwischen Oktober und Dezember 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Im südlichen Anschluss an den im ersten Bauabschnitt umzusetzenden Entwurf mit drei Wohngebäuden auf einem Sockelgeschoss mit Einzelhandel ist die Bebauung des zweiten Bauabschnitts mit drei weiteren Wohngebäuden mit insgesamt 57 geförderten seniorengerechten Mietwohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 39 Stellplätzen geplant.

Die Tiefgarage wird dabei mit der Tiefgarage aus dem ersten Bauabschnitt verbunden, die Zufahrt von der Viktoriastraße sowie die Ausfahrt über die Frankfurter Straße werden genutzt, damit keine weiteren Zu- und Ausfahrten entstehen müssen. Die Wohnhäuser sind ebenfalls ausschließlich mit Zwei-Zimmer-Wohnungen konzipiert, im Erdgeschoss als Dreispänner und in den Obergeschossen als Vierspänner. Alle Gebäude sind viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansarddach). Außerdem sind alle Wohnungen förderfähig sowie barrierefrei gestaltet.

Die tragenden Wände der Wohngebäude sind im konventionellen Mauerwerksbau konzipiert mit geringen Deckenspannweiten. Die verputzten Fassaden werden in Teilflächen mit Ziegelintarsien in heller Tönung belebt. Die Dachdeckung soll in Schiefer ausgeführt werden.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	3.388 m ²
Bruttogrundfläche:	3.450 m ²
Wohnfläche:	2.500 m ²
Anzahl Wohnungen:	57
Wohnungsgrößen:	ca. 45 m ²
Anzahl Stellplätze Tiefgarage:	39



Die geplanten Baumaßnahmen an der Frankfurter- und der Viktoriastraße

Auch bei diesem Bauabschnitt, der zügig mit dem ersten realisiert werden soll, ist eine Fertigstellung Ende 2021 bis Anfang 2022 geplant. Die Kosten werden sich auf ca. 7,6 Mio. € belaufen. Die SEG ist als Bauherrin und Eigentümerin später auch Vermieterin der Gebäude.

„WOHNEN WESTLICH DES SCHLOSSPARKS“

Die SEG hat in den vergangenen Jahren die planerischen Vorbereitungen zur Umwandlung der brachliegenden Grundstücke einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei in das neue Wohngebiet **Wohnen westlich des Schlossparks** (Parkfeld) begleitet sowie dessen Umsetzung durchgeführt.

Das Wohnbaugebiet befindet sich südlich des Wiesbadener Stadtzentrums im am Rhein gelegenen Stadtteil Biebrich. Es besitzt mit seinem Standort zwischen dem im Osten unmittelbar angrenzenden Biebricher Schlosspark, dem im Süden gelegenen Rhein und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten im Biebricher Norden eine optimale Lage. Hier entsteht auf einer ca. 2,5 Hektar großen Fläche ein locker bebautes und übersichtlich strukturiertes Areal. Die insgesamt etwa 100 neuen Wohneinheiten lassen sich in drei unterschiedliche Bereiche unterteilen und sind in unterschiedlichen Wohnformen in Form von Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die zwei im Osten und Westen gelegenen Teilgrundstücke werden mit locker bebauten Mehrfamilienhäusern besetzt. Deren Tiefgaragenzufahrten liegen an den Straßen „Albert-Schweitzer-Allee“ und „Am Parkfeld“. Damit entsteht im Zentrum ein vom außenliegenden Verkehr geschützter, halböffentlicher Bereich, der exklusiv für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen ist. Die hier gelegenen Häuser werden über eine eigene Mischverkehrsstraße in Form einer Sackgasse erschlossen, was zu einer geringen Verkehrsbelastung führen wird. Durch die kleinteilige Bebauung und die geringe Zahl an Wohneinheiten entsteht eine überschaubare Nachbarschaft in innerstädtischer und gut erschlossener Lage.



Das geplante künftige Wohngebiet Westlich des Schlossparks



Beispiel einer Doppelhausbebauung

Neben der eigentlichen Gebietsentwicklung wurde in Kooperation mit der ESWE Versorgung ein Pilotprojekt für eine innovative Wärmeversorgung der Wohngebäude gestartet. Dabei wird über die sogenannte „kalte Nahwärme“ einem bestehenden Mischwasserkanal Wärmeenergie entzogen und zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung genutzt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für eine nachhaltige Wärmeversorgung geschaffen.

Nach dem Erwerb der Grundstücke durch die SEG und der Durchführung des Bebauungsplans- und des Umlegungsverfahrens hat die SEG auch die Erschließung hergestellt. Mit den Hochbauarbeiten kann noch 2019 begonnen werden.



Das städtebauliche Konzept Westlich des Schlossparks



Der Entwurf der Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet Westlich des Schlossparks

FAKTEN

Grundstücksgröße: 25.000 m²
Wohneinheiten: 100

„KASTEL HOUSING“ – ERSTER BAUABSCHNITT ERWEITERUNG KITA – PROJEKT 1

Als erster Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme **Kastel Housing** mit 11 Hektar ist das hier vorgestellte dreiteilige Projekt geplant. Die SEG und ihre Schwestergesellschaft GWW (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wiesbaden mbH) erwerben jeweils eine Teilfläche kurzfristig von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) und führen diese einer neuen Nutzung zu.

Mit der Fläche von Projekt 1, welches durch die SEG entwickelt wird, stehen rund 2.560 m² für eine Neubebauung zur Verfügung. Hier soll ein gemischt genutztes Gebäude entstehen, welches in den unteren Geschossen eine Kinderkrippe und darüber liegend eine Wohnnutzung im Bereich des geförderten Wohnungsbaus beherbergen wird. Die Kinderkrippe ergänzt die bereits vorhandene Kindertagesstätte im benachbarten Haus der Bildung und Begegnung.



Achtgeschossiger Wohnturm mit sieben Geschossen Wohnen und Kita im Erdgeschoss

FAKTEN

Grundstücksgröße gesamt:	ca. 16.200 m ²
Projekt 1 – Grundstücksgröße:	ca. 2.560 m ²
Wohnfläche:	ca. 1.250 m ²
Nutzfläche:	360 m ²

Auf der rund 4.927 m² großen Fläche von Projekt 2 beabsichtigt die GWW die Umnutzung des Bestandsgebäudes zur Wiesbadener Straße zu Wohnraum sowie den Abbruch und Neubau des kleineren Bestandsgebäudes. Auf dem Grundstück der GWW soll eine reine Wohnnutzung realisiert werden, wobei zwischen frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau sowie einer „Sonderwohnform“, wie zum Beispiel gemeinschaftlichem Wohnen, zu unterscheiden ist. Der Ausbau der Grundschule bildet optional das dritte Teilprojekt im ersten Bauabschnitt. Damit werden die Grundschule und der Kita-Standort für Kastel-West und Amöneburg langfristig etabliert.

Die SEG und die GWW haben in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt für beide Projekte jeweils eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die jeweiligen Bestbieter sind in der Zwischenzeit mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die Investitionen werden sich auf ca. 8 Mio. € belaufen und das Teilprojekt könnte bis Mitte 2021 erstellt sein. Die SEG fungiert als Projektentwickler und -steuerer und wird als Bauherrin für Kinderkrippe und Wohnen zum Eigentümerin und Vermieterin.

„KASTEL HOUSING“ STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die US-Liegenschaft **Kastel Housing** wurde im Februar 2016 in Teilen von den US-Streitkräften aufgegeben. Die SEG ist seither Pächterin der Flächen und hat die überwiegende Anzahl der Bestandsgebäude zu Flüchtlingsunterkünften umgenutzt. Ein weiteres Gebäude, das sogenannte „Haus der Bildung und Begegnung“, wurde als Schule und Kindertagesstätte umgebaut.

Damit konnte der kurzfristige Bedarf an Schul- und Kita-Plätzen innerhalb des Gebietes gedeckt werden. Langfristig ist jedoch eine zusätzliche Erweiterung der Bildungseinrichtungen erforderlich.

Die gesamte Fläche umfasst ca. 11 Hektar und ist derzeit mit sechs Wohngebäuden, einem Schulgebäude und mehreren gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzungen wurden in einem Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) für den Bereich Kastel-West formuliert. Das IEHK wurde im Frühjahr 2018 veröffentlicht und danach die bereits dargestellten Teilprojekte als erster Bauabschnitt realisiert beziehungsweise geplant.

Sobald die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind, können weitere Bauabschnitte im Sinne des IEHK folgen. Als Hauptnutzung sieht das IEHK neue Wohngebäude beziehungsweise umgenutzte Bestandsgebäude für Wohnen vor. Diese sollen von Grünflächen umflossen werden. An der Wiesbadener Straße ist ein zentraler Quartiersplatz mit sozialem und kulturellem Zentrum und eine City-Bahn-Haltestelle vorgesehen. Im Westen des Gebiets kann sich auf den Flächen der heutigen Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe ein Bildungscampus entwickeln.

Die Aufgabe der SEG ist die Entwicklung des gesamten Gebietes im Sinne des IEHK und die vorübergehende Vermietung der Bestandsgebäude zu Unterkunftszwecken.



Gesamtfläche ca. 11 ha

Derzeitiger Gebäudebestand Kastel Housing



Nachnutzungskonzept (IEHK)

Die geplante neue Bebauung mit möglicher City-Bahn-Anbindung (gelb markiert)

FAKTEN

Grundstücksgröße gesamt:	ca. 110.000 m ²
--------------------------	----------------------------



Das geplante moderne Bürogebäude in einer der Hauptfallstraßen der Stadt

„ABRAHAM-LINCOLN-STRASSE 13“

Das ehemalige Wehrbereichsgebührenamt in der **Abraham-Lincoln-Straße 13** wurde im Jahr 2018 abgebrochen. Parallel startete die Planung für das neue Bürogebäude. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 7.565 m². Der Abbruch des maroden Altgebäudes mit einer Gesamtfläche von ca. 9.120 m² Bruttogrundfläche, die einen unterirdischen Schutzbunker und eine eingeschossige Tiefgarage beinhaltete, wurde im September 2018 abgeschlossen. Das Ziel der SEG ist eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung des Areals. Es soll eine Aufwertung des Bürostandortes an der **Abraham-Lincoln-Straße** und somit eine Stärkung und Verbesserung Wiesbadens als Wirtschaftsstandort erreicht werden. Die Neuplanungen sehen ein modernes Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 12.500 m² Bruttogrundfläche und eine zweigeschossige Tiefgarage vor. Der Grundriss des als Atrium geplanten Gebäudes hat zwei Erschließungskerne, die eine flexible Grundrissgestaltung ermöglichen, um beim Innenausbau auf die Wünsche der Mieter sehr gut eingehen zu können. Das Erdgeschoss wird erhöht, um einen attraktiven Foyer-Bereich zu gewährleisten. Ergänzt wird das Angebot durch die Möglichkeit, ein kleines Bistro zu installieren.

„HOFGARTENPLATZ“

Die Sonnenberger Verwaltung sucht bereits einige Zeit einen neuen Standort für eine moderne und vor allem barrierefreie Ortsverwaltung. Ein Teilgrundstück auf dem **Hofgartenplatz** im Kreuzungsbereich der Straßen „An der Stadtmauer“ und „Louis-Buchelt-Straße“ stellt sich in diesem Zusammenhang als idealer Ersatzstandort dar, der durch die SEG geplant und bebaut werden soll. Das ca. 400 m² große Grundstück liegt seit nahezu zwei Jahrzehnten brach, da sich eine Bebauung aufgrund der geringen Grundstücksgröße, der polygonalen Grundstücksform, der schwierigen Stellplatzsituation sowie dem darunter verlaufenden Entlastungskanal des Rambachs für eine Vielzahl an Entwicklern als schwierig erwiesen hat.

Abgesehen von diesen Herausforderungen besitzt das Grundstück allerdings aufgrund seiner sehr guten Lage direkt am **Hofgartenplatz** ein erhebliches Potenzial, das nun genutzt werden soll. Die SEG hat sich der Aufgabe angenommen und ein Baukonzept für den barrierefreien Neubau der Ortsverwaltung im Erdgeschoss, sowie vier barrierefreien geförderten und zwei frei finanzierten Wohnungen in den Obergeschossen erarbeitet.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	400 m ²
Wohneinheiten:	4 geförderte WE 2 frei finanzierte WE



Die künftige Ortsverwaltung in Sonnenberg

Die Nutzungen verteilen sich dabei auf eine Gesamtfläche von ca. 970 m² Bruttogrundfläche. Das neue Gebäude schließt sowohl an der Fassade zum Hofgartenplatz, als auch entlang der Straße „An der Stadtmauer“ grenztändig an das Nachbargebäude an und ist um einen fremder Sicht entzogenen Innen-Licht Hof angeordnet. Entsprechend der umgebenden Bebauung erhält das neue Bauwerk ein Satteldach mit Traufe zur Straßenseite. Die beiden Giebel sind zum Hofgartenplatz zur Kreuzung orientiert. Der Hauptbaukörper verläuft entlang der Louis-Buchelt-Straße, und die beiden Seitenflügel schließen im Verlauf der Nachbarbebauung an diesen Baukörper an. Neben der reinen hochbaulichen Entwicklung wird die gesamte Planung im BIM 3D (Building Information Modeling) mit sämtlichen Fachplanern als Pilotprojekt geplant. Die SEG fungiert hier als Bauherrin.

„SOMMERGASTRONOMIE OSTHAFEN“ – WIESBADEN SCHIERSTEIN

Am Schiersteiner Osthafen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der bereits vorhandenen Bürobebauung ein ehemaliges Kranpodest, welches etwas tiefer als der in diesem Abschnitt bereits als Promenade ausgebaute Hafenweg liegt. Dabei hat die SEG das einmalige Potenzial der Fläche in unmittelbarer Wasserlage erkannt. Diese Lagevorteile wurden durch Aufwertung und Umbaumaßnahmen an der bestehenden Betonplattform für eine Gastronomie genutzt. Ziel ist, den östlichen Abschnitt des Hafenbeckens attraktiver zu gestalten und wiederzubeleben.

Für den Zweck konnte von Seiten der SEG mit dem Grundstückseigentümer Bundesrepublik Deutschland ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen werden.

Das vorhandene Podest wurde instand gesetzt und die bestehende Betonplattform um eine auflagernde Stahlkonstruktion ergänzt. Hierdurch entstand eine durchgängige Ebene, die zudem um ca. 1,5 Meter in das Hafenbecken ragt und als Gastronomiefäche genutzt wird. So wurde an dieser Stelle Raum für bis zu 144 Sitzplätze geschaffen. Zur Versorgung der Besucher dienen eine Getränkeausgabe/Bar sowie ein Küchen-/Cateringbereich als Einrichtungen für eine gastronomische Nutzung. Diese Einrichtungen wurden in insgesamt drei für diesen Zweck angefertigten Überseecontainern untergebracht. Über zwei Treppenanlagen ist das Stahlpodest von der etwas höher gelegenen Uferpromenade aus zugänglich. Zwischen diesen beiden Zugängen wurde ein weiteres Stahlpodest im Böschungsbereich errichtet. Dieses bietet die Möglichkeit, dort Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze nachzuweisen, ohne dabei in die Hafenpromenade einzugreifen.

FAKTEN

ca. 144 Sitzplätze
ca. 36 Fahrradstellplätze
ca. 15 Kinderwagenstellplätze

In Folge der offenen Bauweise und ohne Überdachung, handelt es sich bei der Sommergastronomie um eine temporäre Nutzung, deren Öffnungszeiten sich im Jahr auf die Monate von Ostern bis Oktober beschränkt. Die Eröffnung erfolgte im Sommer 2019.



Die Sommergastronomie am Schiersteiner Hafen

WOHNGEBIET „AUF DEN EICHEN“, BIEBRICH

Die Fläche **Auf den Eichen** in Wiesbaden-Biebrich liegt nordwestlich der Siedlung Gräselberg und umfasst rund 7,5 Hektar, von denen gut 4 Hektar als Bauland genutzt werden sollen. Auf den verbleibenden Flächen werden Straßen und Wege, ein Quartiersplatz und ein Kinderspielplatz sowie ein Lärmschutzwall und Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen entstehen.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	75.000 m ²
Wohneinheiten:	400
Erschließungsbeginn:	ab Mitte 2020

FAKTEN

Grundstücksgröße:	100.000 m ²
Wohneinheiten:	ca. 700 bis 750

„ZWEIBÖRN“

Das anstehende neue Wohngebiet **Zweibörn** sieht die Entwicklung eines circa 10 Hektar großen Areals in Wiesbaden-Südost vor. Die in der Nähe des Südfriedhofs liegende Fläche wurde von Erwerbsgartenbaubetrieben genutzt, welche mittlerweile zum Großteil ihre Tätigkeit aufgegeben haben.



Das geplante Neubaugebiet **Auf den Eichen** in Wiesbaden-Biebrich



Die Planung für das Wohngebiet **Zweibörn** am Südfriedhof



Als Ergänzung zu der bestehenden Siedlung Gräselberg soll mit der Entwicklung des Gebietes **Auf den Eichen** ein neues Wohngebiet mit etwa 400 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern entstehen. Circa 30 % der geplanten Wohnungen werden als geförderte Wohnungen errichtet. Am zentralen Quartiersplatz wird eine Kindertagesstätte das Angebot abrunden.

Die Fläche befindet sich zu etwa 90 % im Eigentum der GWW (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wiesbaden mbH). Die SEG steuert im Auftrag der GWW das komplette Bauleitplanverfahren. Im ersten Schritt wurde der städtebauliche Entwurf aus dem durchgeführten Wettbewerb im Zuge einer überarbeiteten Rahmenplanung noch einmal optimiert und vertraglich eine Nachverdichtung vorgenommen.

Parallel zur Bauleitplanung wurde durch die SEG die Erschließungs- und Freianlagenplanung ausgeschrieben, um möglichst kurzfristig nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung direkt mit den Erschließungsmaßnahmen beginnen zu können.

Die SEG plant, das Gebiet **Zweibörn** zu einem neuen Wohngebiet zu entwickeln. Hierfür wurden bereits vorbereitende Untersuchungen im Bezug auf das Plangebiet durchgeführt sowie ein erster Rahmenplan entwickelt, der durch die Neuschaffung von zeitgemäßen Wohnformen und attraktiven Freiräumen eine langfristige Bindung der Bewohner und Nutzer an ihr Umfeld unterstützt. Planerisches Ziel ist, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verdichtetes Wohngebiet mit zukunftsweisenden Wohnformen im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau, qualitätsvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen Erschließung zu schaffen.

Der Rahmenplan sieht im **Zweibörn** ca. 700 bis 750 neue Wohneinheiten vor. Der Gebäudemix stellt sich aktuell wie folgt dar:

- ca. 87,0 % Mehrfamilienhäuser
- ca. 4,5 % Einfamilien- und Doppelhäuser
- ca. 8,5 % Reihenhäuser

Neben den Wohnbauten sollen innerhalb des Plangebiets zwei Kindertagesstätten errichtet werden.

Als nächste Schritte für die Wohngebietsentwicklung stehen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren an. Die Baurechtschaffung wird bis ca. 2021 andauern. Die SEG hat hier die Aufgabe der Projektsteuerung des Bebauungsplanverfahrens, die Durchführung vorbereitender Erschließungsmaßnahmen sowie die Herstellung der Erschließung.

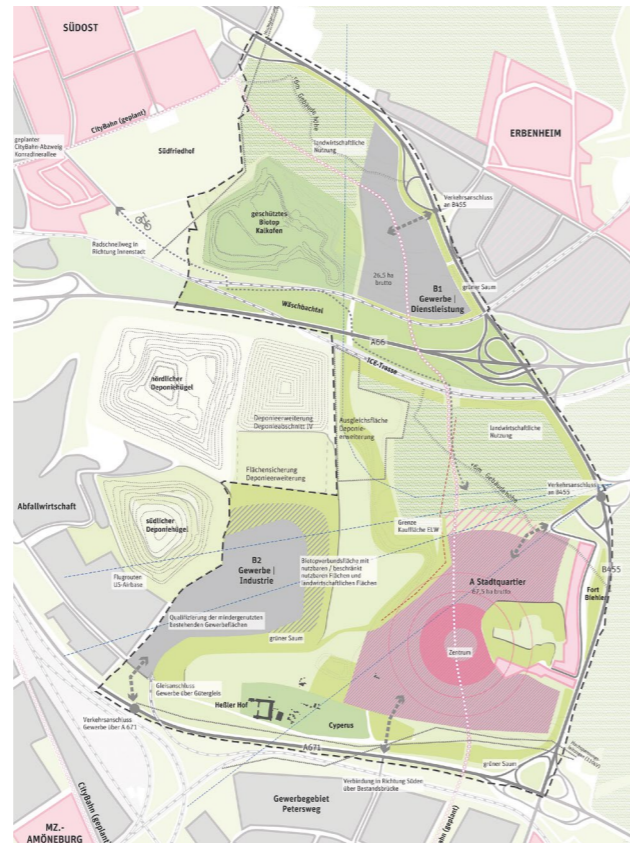
„OSTFELD“

Zu den wichtigsten Herausforderungen aktueller und künftiger Stadtentwicklung gehört die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und attraktiven Gewerbeflächen. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt sind nur so gute Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten. Die Nachverdichtung bestehender städtischer Quartiere mit guter Infrastruktur zu fördern sowie die Stadterweiterung in den äußeren Stadtgebieten voranzubringen, sind dabei die wichtigsten Aufgaben. Da die Aktivierung innerstädtischer Potenzialflächen oft aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden schwierig ist, hat Wiesbaden mit dem Einleitungsbeschluss vom 29. Juni 2017 über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen die SEG beauftragt, zu prüfen, ob im Bereich **Ostfeld-Kalkofen** ein neuer Stadtteil für 8.000 bis 12.000 Einwohner auf ca. 30 bis 35 Hektar entstehen kann und circa 50 Hektar Gewerbeflächen geschaffen werden können.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni 2019 abgeschlossen. Die Voruntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im **Ostfeld** vorliegen. Die komplexen Fragestellungen und Themen können im Abschlussbericht und seinen Anlagen nachgelesen werden. Neben dem Bericht liegen nun zahlreiche Gutachten vor, die gemeinsam mit den beteiligten Fachämtern der Landeshauptstadt beauftragt wurden.

Neben den Themen Klima, Mobilität sowie Natur- und Artenschutz wurden die Perspektiven einer wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden bis 2030 aufgezeigt und Bedarfsprognosen zu Wohn- und Gewerbeflächen erstellt. Darüber hinaus ist der Planungs- und Beteiligungsprozess während der Voruntersuchungen dargelegt.

Der Bericht setzt sich ebenso mit den Chancen und Risiken des Strukturkonzeptes, unter anderem in Bezug auf Klima, Mobilität sowie Natur und Artenschutz, auseinander. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen war die Betroffenenbeteiligung.



Das Plangebiet Ostfeld-Kalkofen

Im Zuge dessen wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Pächter, aber auch sonstiger Betroffener abgefragt. Parallel erfolgte eine umfangreiche Bürgerbeteiligung. Neben zahlreichen Planungsworkshops mit Vereinen und Verbänden wurden verschiedene Bürgerveranstaltungen durchgeführt, um eine Mitgestaltung aller am Planungsprozess zu gewährleisten.

Begleitet wurde der Planungsprozess durch die Veranstaltungsreihe „Impulse für das Ostfeld“. Es wurden externe Fachleute zu verschiedenen Themen eingeladen, um vor allem innovative Ideen und Erfahrungen aus anderen Projekten in den Diskussionsprozess um die Entwicklung des **Ostfelds** einzubringen.

Mit Übergabe des Untersuchungsberichts an den Magistrat wurden die Beratungen der politischen Gremien eingeleitet. Ob die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Entwicklungssatzung beschließt, wird nach dem politischen Diskurs und den derzeitigen Beratungen entschieden.



Das geplante Areal Ostfeld-Kalkofen mit Fort Biehler

Der Entwurf des neuen Innenstadtbereiches „Fünf Gassen“



„CITYPASSAGE“

Seit mehr als einem Jahrzehnt begleitet die SEG eine Neuentwicklung des in die Jahre gekommenen und inzwischen vollständig leerstehenden Einkaufsstandorts inmitten des Hochfrequenzbereiches der Wiesbadener Fußgängerzone. Mit dem auch von der SEG vorgeschlagenen und politisch abgestimmten Ankauf aller Liegenschaften durch die städtische WVV Wiesbaden Holding GmbH konnte die Stadt Wiesbaden in diesem wichtigen Bereich wieder das „Heft des Handelns“ in die Hand bekommen.

Aus dem im Jahr 2017 begonnenen Verfahren hat sich ein hochinteressanter Konzeptvorschlag entwickelt, der 2018 auch der Öffentlichkeit präsentiert werden konnte. Derzeit steuert die SEG die notwendigen bau- und planungsrechtlichen Abstimmungen zur Realisierung des Vorhabens.



Blick in einen neuen Teil Fußgängerzone aus der Kirchgasse

„SPORTPARK RHEINHÖHE“ NEUBAU FREIZEITBAD MIT EISSPORTHALLE

Das vom städtischen Bäderbetrieb Mattiaqua im Jahr 2015 in Auftrag gegebene Bädergutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Freizeitbad in der Mainzer Straße nicht mehr sanierungsfähig ist und eine kurz- bis mittelfristige Schließung aus technischen Gründen zu erwarten ist. Aufgrund des schlechten Zustandes der Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße sollte die Eissportfläche ebenfalls an einem neuen Standort geplant werden. Der Bäderbetrieb mattiaqua wurde in Verbindung mit der SEG von den städtischen Gremien mit der Durchführung einer Standort- und Machbarkeitsanalyse für einen Ersatzbau des Freizeitbades beauftragt. Dabei sollten mögliche Synergien in Verbindung mit dem Bau einer Kunsteisfläche untersucht werden. Aus der im Jahr 2017 durchgeführten Untersuchung ging der Standort **Sportpark Rheinhöhe** am Konrad-Adenauer-Ring als bestmögliche Fläche für den Neubau des Freizeitbades mit einer Eissporthalle hervor.

Dem Ersatzbau am vorgeschlagenen Standort mit einem Kostenrahmen von insgesamt 63 Mio. € wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ende 2017 grundsätzlich zugestimmt. Die SEG wurde mit der weiteren Abwicklung und Planung für den Bau des Freizeitbades mit Eissporthalle sowie der Durchführung einer Machbarkeitsuntersuchung zur Verlagerung der derzeit am Standort **Sportpark Rheinhöhe** untergebrachten Nutzungen beauftragt.

Die Ausschreibung der Generalplanungsleistungen für den Neubau der Sportstätte am Konrad-Adenauer-Ring wurde vorbereitet und in einem zweistufigen Verfahren europaweit ausgeschrieben. Gesucht wurde für die komplexe Planungsaufgabe ein Planungsteam mit Erfahrungen im Bereich des Bäder- und Eissportbaus.

Mit den Angeboten wurden von den Bewerbern erste Konzepte für die Bauaufgabe eingereicht, die wesentlich für die Vergabentscheidung waren. Nach der erfolgten Vergabe der Planungsleistungen kann nunmehr die Entwurfsplanung erarbeitet und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Parallel zum Vergabeverfahren wurde von der SEG die Machbarkeitsuntersuchung zur Verlagerung der Bestandsnutzungen erarbeitet. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Nutzungen des Fußballplatzes Erlenweg und der Beach-Volleyballfelder am **Sportpark Rheinhöhe** durch einen Umbau des Sportplatzes in der Waldstraße integriert werden können.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Freizeitbades mit Eissporthalle am **Sportpark Rheinhöhe** ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss der städtischen Gremien für den Bebauungsplan wurde von der SEG in Kooperation mit den städtischen Ämtern vorbereitet und Ende 2018 gefasst.



Der geplante neue Sportpark Rheinhöhe

STADTERNEUERUNG

Im Bereich Stadterneuerung fungiert die SEG als Treuhänderin der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das bedeutet, sie setzt Bundes-Länder-Programme der Städtebauförderung in Stadtquartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf um. Ziel ist, durch die Bündelung verschiedener Handlungsfelder und unter breiter Beteiligung der Bewohner, Hauseigentümer und Gewerbetreibenden, den Stadtteil in der Entwicklung zu einem selbständigen, lebensfähigen Quartier mit positiver Zukunftsperspektive über einen Zeitraum von rund zehn Jahren zu unterstützen. In dieser Funktion betreut die SEG derzeit folgende Förderprogramme:

- Soziale Stadt „Inneres Westend II“
- Aktive Kernbereiche „Wiesbaden Innenstadt-West“
- Soziale Stadt „Gräselberg“
- Soziale Stadt „Biebrich-Mitte“
- Zukunft Stadtgrün Innenstadt + Süd

Das Programm „Sanierung Bergkirche“ wurde Ende 2015 mit der Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen.



Die Sporthalle am Platz der Deutschen Einheit

Soziale Stadt „Inneres Westend II“

Schwerpunkt der für das Fördergebiet verfolgten Ziele sind die Neuordnung und -gestaltung der Hauptverkehrsachse Schwalbacher Straße, die Neubebauung des Faulbrunnenplatzes mit einem Café und der Bau eines Stadtplatzes im Rahmen der Gesamtentwicklungsmaßnahme „Platz der deutschen Einheit“. Für die Maßnahme Faulbrunnenplatz fanden die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen statt. Das Projekt wird in Höhe von 50.000 € gefördert.

Aktive Kernbereiche „Wiesbaden Innenstadt-West“

Das für das Fördergebiet erarbeitete Handlungskonzept legt ein Hauptaugenmerk auf die Verbesserung der verkehrlichen Situation der Durchgangsstraßen Oranien-, Moritz- und Schwalbacher Straße insbesondere für den ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die dort ansässigen Bewohner sowie die Entwicklung des ehemaligen Standorts des Amts- und Landgerichts.

Für die künftige Nutzung des ehemaligen denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzung des historischen Mittelbaus als Zentrum für Kreative, Gründer und Engagierte untersucht.

Soziale Stadt „Gräselberg“

Von April bis Oktober 2018 wurde in einer breit angelegten Bürgerbeteiligung mit Stadtteilrundgängen, Experten-Workshops und einem Jugendprojekt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Quartier Gräselberg erarbeitet.

Folgende Schwerpunkte zeichnen sich ab: Entwicklung der Grün- und Freiflächen, Sport- und Freizeiflächen sowie der Neubau des Stadtteilzentrums Gräselberg. Es wird auch vorgeschlagen, das Programmgebiet in Richtung Nord-Osten um das Belzbach-/Mosbachtal zu erweitern. Des Weiteren soll ein Konzept für die Sport- und Freizeiflächen im Bereich um den Sportplatz Gräselberg beauftragt werden. Auf Grundlage dieser vorbereitenden Untersuchungen sollen ab 2020 erste Projekte umgesetzt werden.

Soziale Stadt „Biebrich-Mitte“

Ende 2017 wurde erfolgreich der Antrag zur Aufnahme des Gebiets in das Programm „Soziale Stadt Hessen“ gestellt. Das Quartier ist geprägt durch einen hohen Laden- und Geschäftsanteil.

Ziel ist, den Stadtteil städtebaulich aufzuwerten, die lokale Ökonomie zu stärken, attraktive Grün- und Aufenthaltsflächen zu schaffen und die verkehrliche Situation für alle Verkehrsteilnehmer auch im Hinblick auf die dort geplante Trasse der Citybahn zu verbessern. Die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für die ehemalige Freiherr-vom-Stein-Schule ist eines der baulichen Leuchtturmprojekte im Biebricher Programmgebiet.



Das Entwicklungsgebiet Biebrich-Mitte

Zukunft Stadtgrün Innenstadt + Süd

Ende 2017 wurde der Planungsbereich Wiesbaden Innenstadt und -Süd in das Bundes-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen. Die SEG ist mit der Steuerung und Koordinierung des Förderprogramms betraut.

Inhaltliche Schwerpunkte des Förderprogramms sind insbesondere die Herstellung, Weiterentwicklung oder Qualifizierung von Grünflächen und begrünter Freiflächen, die Grünvernetzung und Umweltgerechtigkeit, der Erhalt der biologischen Vielfalt, die Begrünung von Bauwerken/grauer Infrastruktur, die Einbindung und Nutzung urbaner Gärten und die Umweltbildung.

Auch die Entwicklung kleiner, bereits existierender Grünflächen zu grünen Inseln mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Entwicklung der Salzbachroute und damit der grüne Anschluss der Innenstadt an das Rheinufer wird in die Planung einfließen.

Der Planungsbereich des Förderprogramms umfasst Teilbereiche der Ortsbezirke Wiesbaden Mitte, Westend Bleichstraße, Rheingauviertel, Südost und Biebrich.

Treuhandtätigkeit für die Landeshauptstadt Wiesbaden

Wohnraumförderung

Wie in vielen deutschen Regionen ist bezahlbarer Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden ein dringliches Thema. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich daher zum Ziel gesetzt, die Voraussetzungen zu schaffen, in den nächsten Jahren 1.200 Wohnungen pro Jahr neu entstehen zu lassen. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll dabei 22-30 % betragen, mithin 400 Wohnungen jährlich.

Zur Förderung dieses Segments stellt das Land Hessen jedes Jahr umfangreiche Fördermittel in verschiedenen Programmen der Sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung. Die Fördertatbestände umfassen dabei den Neubau von Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, die Modernisierung von Mietwohnungen, die Schaffung und Modernisierung von studentischem Wohnraum sowie den Erwerb von Belegrechten.

Die Wohnraumförderstelle der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der Treuhänderin SEG akquiriert in Zusammenarbeit mit Investoren die Landesförderungen für Mietwohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet. Sie fungiert dabei als Vermittlerin zwischen der im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen angesiedelten Stabsstelle für Wohnungswesen, der Wirtschafts- und Infrastrukturbank als hessischer Landesförderbank und den Bauherren. Im Wohnungsbauprogramm 2018 konnten so in Zusammenarbeit mit Investoren 528 Neubauwohnungen mit Landesfördermitteln und kommunaler Mitfinanzierung auf den Weg gebracht werden. Das Land ist hier mit Darlehen in Höhe von rund 63 Mio. € beteiligt, die Landeshauptstadt Wiesbaden finanziert aus kommunalen Mitteln rund 8,7 Mio. € mit. Mit der Wiederauflage des Landesförderprogramms für den Erwerb von Belegrechten stellte das Land hessenweit wiederum 4 Mio. € zur Verfügung. Aus diesem Topf wurden von der Landeshauptstadt für zehn Jahre Rechte an 10 Wohnungen erworben. Dafür gab das Land knapp 105.000 € Zuschuss, aus kommunalen Mitteln flossen rund 70.000 €.

Aus den Wohnraumförderungsprogrammen der Vorjahre wurden im Geschäftsjahr 37 Wohnungen für Haushalte mit kleinen Einkommen bezugsfertig.

Neben der Förderung von Bauvorhaben des geförderten Mietwohnungsbaus können private Haushalte beim Erwerb von Bestands- oder Neubauimmobilien durch zinsgünstige Förderdarlehen des Landes Hessen unterstützt werden. 2018 wurden Förderanträge für den Erwerb von vier Wohnungen im Bestand mit einem Gesamtfördervolumen in Höhe von 375.000 € bearbeitet.

Ein weiterer Arbeitsbereich der Treuhänderin ist die Bedarfsprüfung und Förderung von barrierefreien Umbauten mit Landesmitteln. Im Rahmen dieses Förderprogramms des Landes Hessen wird die bauliche Gestaltung von Wohnraum unterstützt, um Menschen mit Behinderung ein selbständiges und unabhängiges Leben zu ermöglichen. Von 57 Beratungen kamen 25 zur Antragsstellung mit einem bewilligten Zuschussvolumen in Höhe von 111.555 €.



Das sanierte Bestandsgebäude Bierstadter Höhe 52

Koordinierungsstelle für Wohninitiativen und Baugemeinschaften

Die „Koordinierungsstelle für Wohninitiativen, Baugemeinschaften und Genossenschaften“ der SEG unterstützt im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden, des Dezernats für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration, die Projektentwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Wiesbaden. Neben der Netzwerkarbeit zum Thema steht die Beratungsstelle als Ansprechpartner und Informationsplattform für Projektinitiatoren und Interessierte zur Verfügung.

Wesentliche Ziele zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Wiesbaden sind die Verbesserung der Umsetzungschancen sowie die Pflege und Erweiterung des Netzwerks durch Vernetzung beteiligter Akteursgruppen.

Ferner werden Beratungsleistungen für Akteure und Initiativen sowie Informationsvermittlung im Bereich „Neue Wohnformen“ in Wiesbaden angeboten. Monatliche Arbeitstreffen der Initiative „AktiverRunderTisch“ und mit ehrenamtlich Engagierten der „AG-RunderTisch“ runden das Angebot ab.

Darüber hinaus bearbeitet die Koordinierungsstelle im Auftrag des Dezernates Projektaufträge wie den Entwurf von Beschlussvorlagen zur Einführung der Konzeptvergabe von Grundstücken auch an Wohninitiativen. Konkret unterstützt die SEG die Projektentwicklung eines neuen genossenschaftlichen Wohnprojektes einer neuen Initiativgruppe im Wohnquartier Bierstadt-Nord mit einer etablierten Genossenschaft.



Blücherstraße 17 – ein generationsübergreifendes, ökologisches, sozial und kulturell gemischtes Wohnprojekt mit 44 Personen im Alter von 0 bis 80 Jahren

Immobilienbewirtschaftung

Die SEG hält im Stadtgebiet Wiesbaden im eigenen Bestand mehr als 40 Liegenschaften, die von der Abteilung Immobilienmanagement verwaltet werden. Darin befinden sich Wohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Wohnheime, gemischt genutzte Immobilien, Sonderbauten wie Schulen und Kindertagesstätten sowie unbebaute Grundstücke zum Zweck der weiteren Projektentwicklung.

Der Wohnungsbestand wurde sowohl frei finanziert als auch mit öffentlichen Mitteln gefördert. Damit richtet sich die SEG mit ihrem Angebot unterschiedlicher Förderstufen bewusst an alle Einkommensgruppen in der Stadt.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wird an gemeinnützige Träger, wie die Volkshochschule und die Landeshauptstadt Wiesbaden, aber auch an verschiedene Vereine vermietet. Weitere Mieter sind Gewerbetreibende, darunter Existenzgründer, Sportstudios, gastronomische Betriebe, Händler und weitere Firmen unterschiedlicher Branchen.

Die Wohnheime sind für Menschen mit differenzierten Bedarfen konzipiert, wie die Studierendenwohnheime, eine Einrichtung für betreutes Wohnen oder die Flüchtlingsunterkünfte.

Der gelebte Anspruch ist, mit dieser Arbeit einen Beitrag für Wiesbaden zu leisten: Leben und Arbeiten in einem angenehmen Umfeld. Deshalb wird besonderer Wert darauf gelegt, den Bestand zu pflegen und aufzuwerten sowie die unterschiedlichen Belange und Interessen der Kunden in den vielen notwendigen Entscheidungen zu bedenken.



DER NEUZUGANG „BIERSTADTER HÖHE 32-36 UND 48-52“

Nachdem die SEG 2014 von der BImA die ehemaligen Liegenschaften der US-Armee an der **Bierstadter Höhe** erworben hatte, konnten auf dem knapp 6.500 m² großen Grundstück zwei Bestandsgebäude saniert und drei neue Wohngebäude errichtet werden.

Die Sanierung der Bestandsgebäude wurde bereits 2017 abgeschlossen und als geförderte Wohnungen zur Verfügung gestellt. Große, neue Fenster, neue Balkone, ein neues Dach und zusätzliche Gauben und Loggien sorgen nun für helle und einladende Räume. Durch die Neugestaltung der Grundrisse entstanden insgesamt 30 geförderte Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zwischen 55 m² und 116 m² für kleine und mittlere Einkommen.

FAKTEN

Grundstücksgröße:	6.500 m ²
Wohneinheiten insgesamt:	62

Das neueste Beispiel an der **Bierstadter Höhe 32-36**



Auf einem Teil des Grundstücks, wurde der Altbestand abgerissen und es entstanden drei neue dreigeschossige Gebäude mit Tiefgarage. Auf Seite der **Bierstadter Höhe** gibt es nun einen halböffentlichen grünen Vorbereich, der sowohl die Wohnqualität als auch den öffentlichen Straßenraum aufwertet. Nochmal rund 31 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen (56 m² bis 115 m²) sowie eine Penthouse-Wohnung (165 m²) konnten Ende 2018 an die neuen Mieter übergeben werden. Darunter sind sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen.

Das Gesamtprojekt wurde mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Hessen sowie einem Zuschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden gefördert. Die SEG ist Projektentwicklerin, Bauherrin und Eigentümerin sowie Vermieterin der gesamten Liegenschaft.

Die Entwicklung der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH im Geschäftsjahr 2018

Auszug aus dem Lagebericht

1. Grundlagen der SEG Wiesbaden mbH

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) ist ein im kommunalen Eigentum befindliches Unternehmen, das in die Konzernstruktur der WVW Wiesbaden Holding GmbH (WVW), Wiesbaden, integriert ist.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 wurde zwischen der SEG und der WVW – die mittelbar über die GWI Gewerbeimmobilien GmbH (bis 7. Februar 2018: WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH), Wiesbaden, 94,90 % der Anteile an der SEG hält – ein Ergebnisabführungsvertrag (EAV) geschlossen. In diesem Zusammenhang wurde mit der WVW als Organträger ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2017 eine ertragssteuerliche Organschaft gebildet. Der EAV beinhaltet eine Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafterin Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW), die 5,10 % der Anteile an der SEG hält, die von dem Organträger (WVW) zu leisten ist. Seit dem 1. Januar 2018 besteht zwischen der SEG als Organgesellschaft und der WVW als Organträger darüber hinaus eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Der SEG stehen zwei Geschäftsführer vor. Darunter übernehmen leitende Mitarbeiter (Prokurist/Abteilungsleiter(in)) die Verantwortung für einzelne Geschäftsbereiche.

Die SEG betätigt sich im Bereich der Flächenentwicklung, der Erbringung von Dienstleistungen für die Landeshauptstadt Wiesbaden und städtischer Gesellschaften und in der Verwaltung und Erweiterung ihres eigenen Immobilienbestandes. Die Geschäftsfelder unterteilen sich aus Sicht der Gesellschaft (inhaltlich und organisatorisch) wie folgt:

- Städtebauliche Projektentwicklung (technische Abteilung)
- Bauträgertätigkeit Büro- und Wohnimmobilien
- Dienstleistungen für Bauleistungen und Projektsteuerung
- Immobilienbewirtschaftung
- Treuhänderische Übernahme von Aufgaben im Bereich der Stadterneuerung und Wohnraumförderung für die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW)

Im Schwerpunkt der Tätigkeit der SEG, der städtebaulichen Projektentwicklung – womit im Wesentlichen die Flächenentwicklung gemeint ist –, stellt sie die Verbindung zwischen der Verwaltung und entsprechenden Flächennachfragern her. Die städtebaulichen Ziele der Stadt und die Wünsche der Nutzer werden übereinander gebracht. Diese Kernaufgabe mit üblicherweise stark schwankenden Umsätzen wird geglättet durch die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes mit konstanten Mittelzuflüssen und der Übernahme von Dienstleistungsaufträgen aus dem kommunalen Bereich. In der aktuellen Phase profitiert die SEG mit ihrem Kerngeschäftsfeld von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes allgemein und im Besonderen der entsprechenden Situation im Rhein-Main-Gebiet. Die nachhaltig niedrigen Zinsen in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Metropolregion sowie dem veränderten Konsumentenverhalten (Wunsch nach mehr Wohnfläche) führten dazu, dass die Preise für Wohnimmobilien deutlich gestiegen sind. Dadurch sind potentielle Käufer bei der SEG in der Lage, für angebotene Grundstücke deutlich mehr aufzuwenden, als es zu Beginn der aktuellen Projektentwicklungen zu erwarten war. Aktuell ist eine Normalisierung dieses positiven Umfeldes noch nicht absehbar.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die SEG ein operatives Ergebnis (vor Steuern) erwirtschaften, das mit T€ 24.030 deutlich über dem vergleichbaren im Wirtschaftsplan prognostizierten Wert (T€ 16.479) lag, was im Wesentlichen auf höher als budgetierte Deckungsbeiträge aus der Veräußerung von Grundstücken des Entwicklungsgebietes **Hainweg** zurückzuführen ist. Die Umsatzerlöse dagegen liegen mit T€ 70.155 deutlich unter dem Prognosewert (T€ 89.172), da sich die für den Prognosezeitraum geplante Teilveräußerung von Flächen der Liegenschaft **American Arms** auf das Geschäftsjahr 2019 verschieben wird. Das Geschäftsjahr 2018 stellt sich wegen des herausragenden Unternehmensergebnisses als eines der besten in der Geschichte der SEG dar.

Durch den entsprechend der Prognose erfolgten erlöswirksamen Übergang größerer Flächen und den damit verbundenen Deckungsbeiträgen konnten die hohen Personal- und Sachkosten, die im

Rahmen der arbeitsintensiven Entwicklung der Projekte angefallen sind, abgedeckt und auch die Segmentverluste des Geschäftsbereiches „Städtebauliche Projektentwicklung“ aus den letzten Jahren überkompensiert werden. Diese Entwicklung wird sich durch weitere Grundstücksverkäufe auch im Geschäftsjahr 2019 fortsetzen können. Zusätzlich bildet das konstant hohe Niveau der Erlöse aus der Vermietung des eigenen Immobilienbestandes, wie schon seit Jahren, die grundsätzliche Basis für den wirtschaftlichen Erfolg der SEG und sichert durch konstante Mittelzuflüsse den Geschäftsbetrieb ab.

Über die geschäftliche Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder der SEG in 2018 lässt sich wie folgt berichten:

In dem Kerngeschäftsfeld der SEG „**Städtebauliche Projektentwicklung**“ lag ein Schwerpunkt der Tätigkeit der SEG in 2018 auf der weiteren baulichen Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen in dem Entwicklungsgebiet Wiesbaden-Nordenstadt, **Hainweg**, um damit die Grundlage für den erlöswirksamen Übergang von Grundstücken an die Käufer der Flächen zu erhalten. Alle baulichen Maßnahmen verliefen innerhalb des gesetzten Budgets und im Rahmen des aufgestellten Terminplanes.

Die wesentlichen Veräußerungsverträge an die in einem Auswahlverfahren ermittelten Bauträger wurden 2017/18 abgeschlossen. Die Bildung der Grundstücke im Grundbuch erfolgte 2018. Mit Eintragung der jeweiligen Auflassungsvormerkungen und nach Schaffung der vertraglich vereinbarten baulichen Voraussetzungen konnten die entsprechenden Grundstücke erlöswirksam übergeben werden. Aus den tatsächlichen Abwicklungen der Verträge ergaben sich, gegenüber den für 2018 im Wirtschaftsplan budgetierten Erlösansätzen, nochmals deutlich höhere Deckungsbeiträge, obwohl diese bereits im Wirtschaftsplan gegenüber den ursprünglichen Werten angehoben worden waren.

Die genannten Tätigkeiten im Entwicklungsgebiet Wiesbaden-Nordenstadt, **Hainweg**, führt die SEG gemäß einer vertraglichen Vereinbarung teilweise auch als Dienstleister für die LHW (Liegenschaftsamt) aus und erhält hierfür – entsprechend den Flächenanteilen der LHW – eine Dienstleistungsvergütung.

Die Entwicklung des Gebietes **Zweibörn** gegenüber dem Südfriedhof wird im Hinblick auf die noch offenen Verfahrensschritte in der Bearbeitung länger andauern. In 2018 wurden weitere Aufgaben für die Aufstellung des zukünftigen Bebauungsplanes

bearbeitet. Zwei weitere Teilflächen konnten erworben werden. Weitere noch nicht im Eigentum der SEG befindliche Flächen werden in das Verfahren eingebunden. Erlöse aus dem Projekt sind frühestens ab 2020 möglich. Im Aufsichtsrat wurde grundsätzlich befürwortet und beschlossen, dass die SEG Grundstücksbevorratung betreiben soll. Nachdem in diesem Zusammenhang bereits in 2017 eine Liegenschaft erworben wurde, stehen aus der grundsätzlichen Entscheidung des Aufsichtsrates dauerhaft weitere Mittel für den Erwerb von Grundstücken zur Verfügung. Entscheidungen für den Ankauf von zwei weiteren Flächen wurden getroffen, von denen eine Ende 2018 vertraglich fixiert werden konnte.

Auch wenn für 2018 noch kein konkreter Verkaufserlös für ein im Eigentum der Gesellschaft befindliches Grundstück in Wiesbaden-Schierstein eingestellt war, haben sich mittlerweile die Chancen, in absehbarer Zeit eine positive Entwicklung dieser Fläche umsetzen zu können, deutlich erhöht. Im Vordergrund standen in 2018, neben dem Zukauf einer benachbarten Fläche zur Optimierung des Entwicklungspotenzials, die Entwicklung der baulichen Potenziale des Grundstücks, die im Rahmen eines Bebauungsplanes verbindlich fixiert werden sollen. Ziel ist es, das Grundstück zusammen mit dem benachbarten Grundstück der LHW einer gewerblichen Nutzung mit Büroflächen zuzuführen.



Die Erlöse im Geschäftsfeld „**Immobilienbewirtschaftung**“ haben sich im laufenden Geschäftsjahr auf dem konstant hohen Niveau der Vorjahre bewegt. Mittelfristig erwartet die Gesellschaft einen weiteren Anstieg der Erlöse. Die vollständige Fertigstellung der Gebäude an der **Bierstadter Höhe** konnte 2018 erreicht und die Wohnungen an die Nutzer übergeben werden.

Aufgrund der Planungen für die nächsten Geschäftsjahre wird sich auch der Immobilienbestand weiter vergrößern. Die SEG plant, sowohl in wohnwirtschaftlich genutzte Maßnahmen als auch in soziale Infrastrukturmaßnahmen (Kindertagesstätten) zu investieren. Hieraus werden sich weiter steigende Umsatzerlöse aus der Vermietung des eigenen Bestandes ergeben.

Nach dem genehmigten und umgesetzten Erwerb der Konversionsliegenschaft **Abraham-Lincoln-Straße** wurde in 2018 der Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes weitestgehend abgeschlossen.

Nach Durchführung einer entsprechenden Ausschreibung hat in 2018 der Planungsprozess für die Folgenutzung begonnen. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes für eine im Wesentlichen tertiäre Nutzung (Büroflächen).



Im Geschäftsfeld „**Baurügerfähigkeit**“ hat die SEG, nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes für das Projekt **Wohnen westlich des Schlossparks** (Parkfeld) in Wiesbaden-Biebrich, eine veräußerte Fläche erlös wirksam übergeben können. Die Übergabe einer weiteren größeren Teilfläche war ebenfalls noch für 2018 vorgesehen. Aufgrund des langwierigen Umlenkungsverfahrens wird sich der Eintritt der Voraussetzungen allerdings auf 2019 verlagern. Die Übergabe der übrigen Flächen, teilweise auch an Einzelerwerber, ist erst für 2019 vorgesehen. Insgesamt werden sich aus diesem Projekt dann in 2019 signifikante Umsatzerlöse und ein erheblicher Deckungsbeitrag ergeben.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für die inneren Flächen sind im Gange und werden kurzfristig fertiggestellt.

Der in 2018 geplante Verkauf der Teilgrundstücke aus der Liegenschaft **American Arms** wurde wegen eingetretener Verzögerungen nicht umgesetzt und verschiebt sich auf 2019. Grundsätzlich sollen die entsprechenden Teilflächen schnellstmöglich veräußert werden, da bauliche Maßnahmen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes für dieses Gebiet kurzfristig möglich sind. Vorher muss allerdings noch der Abbruch der Bestandsgebäude durchgeführt werden.



In dem Geschäftsfeld „**Dienstleistungen**“ wurden im Berichtszeitraum die bestehenden Dienstleistungsaufträge für die Gebiete **Nordenstadt-Hainweg** und **Gräselberg-Eichen** weiterbearbeitet. Bei der zuletzt genannten Maßnahme bearbeitet die SEG im Auftrag des neuen Eigentümers GWW den Auftrag, einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu erreichen. Die SEG geht davon aus, auch den Auftrag für die Erschließung des Areals zu erhalten.

In 2017 hatte die SEG darüber hinaus den Auftrag für eine erste Entwicklungsstufe des Gebietes **Ostfeld-Kalkofen** von der LHW

erhalten, dessen wesentlicher Bearbeitungsanteil im Geschäftsjahr 2018 lag. Die SEG hofft, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes **Ostfeld-Kalkofen** für die LHW als Treuhänder umsetzen zu können.

Die SEG erwartet zudem, den Umsetzungsauftrag für die Neugestaltung des Stadtplatzes am Platz der Deutschen Einheit zu erhalten, für den sie bereits planerische Vorleistungen erbracht hat. In diesem Zusammenhang ist auch die Beauftragung der SEG zur Erarbeitung einer Studie für eine bauliche Ersatzmaßnahme für das **Alte Arbeitsamt** zu sehen.

Die SEG ist weiterhin in die Entwicklung des Parkplatzgeländes **Balthasar-Neumann-Straße** eingebunden. Diese Projektentwicklung bezieht sich nicht nur auf das Parkplatzgelände, sondern beinhaltet auch mehrere infrastrukturelle Maßnahmen im direkten Umfeld.

Die SEG ist in eine Entwicklung der **Mattiaqua** im Bezug auf die Verlagerung der Eisbahn und des ESWVE Hallenbades an den 2. Ring einbezogen worden. Hier wurde der SEG bereits ein Auftrag über die Steuerung des notwendigen Planungsprozesses für die Leistungsphasen 1–3 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erteilt.



Im Geschäftsfeld der „**Treuhänderischen Übernahme von Aufgaben im Bereich Stadterneuerung und Wohnraumförderung**“ läuft der bestehende Dienstleistungsvertrag im Rahmen der aktuellen Verlängerung zunächst bis Ende 2019. Die SEG geht grundsätzlich davon aus, diese Dienstleistung auch darüber hinaus für die Landeshauptstadt Wiesbaden erbringen zu können. Mit den Erträgen wurde erreicht, dass sich das Geschäftsfeld auch unter Berücksichtigung einer Umlage von allgemeinen Geschäftskosten selbst trägt.

Das insgesamt im Geschäftsjahr 2018 erzielte Unternehmensergebnis in Höhe von T€ 23.793,3 ist in dieser Höhe von Einmalwirkungen bestimmt und wird in dieser Dimension nur in dem nachfolgenden Geschäftsjahr nochmals erwartet, bevor in den weiteren Geschäftsjahren wieder Ergebnisse in durchschnittlicher Höhe eintreten werden. Das Unternehmensergebnis unterliegt im Hinblick auf den Ergebnisabführungsvertrag keiner wesentlichen Steuerbelastung und wird in voller Höhe an den Organträger WVV abgeführt.

2.2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der SEG

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

Erfolgsrechnung SEG	2018		2017		Ergebnisveränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	70.155	92,7	19.090	62,2	51.065
Bestandsveränderung	4.591	6,1	10.446	34,0	-5.855
Aktiviert Eigenleistung	143	0,2	182	0,6	-39
Andere laufende betriebliche Erträge	811	1,1	961	3,1	-150
Betriebsleistung	75.700	100,0	30.679	100,0	45.021
Materialaufwand	-38.949	-51,5	-16.774	-54,7	-22.175
Personalaufwand	-3.966	-5,2	-3.207	-10,5	-759
Abschreibungen auf Sachlagen und immaterielle Anlagen	-5.306	-7,0	-5.458	-17,8	152
Sonstige Aufwendungen	-1.574	-2,1	-1.663	-5,4	89
Aufwendungen für Betriebsleistung	-49.795	-65,8	-27.102	-88,3	-22.693
Betriebsergebnis	25.905	34,2	3.577	11,7	22.328
Finanzergebnis	-1.810	-2,4	-2.035	-6,6	225
Ordentliches Unternehmensergebnis	24.095	31,8	1.542	5,0	22.553
Periodenfremdes Ergebnis	-65	-0,1	388	1,3	-453
Ergebnis vor Ertragssteuern	24.030	31,7	1.930	6,3	22.100
Ertragssteuern	-7	0,0	-7	0,0	0
Ergebnis nach Steuern	24.023	31,7	1.923	6,3	22.100
Sonstige Steuern	-230	-0,3	-135	-0,4	-95
Unternehmensergebnis	23.793	31,4	1.788	5,8	22.005
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-23.793	-31,4	-1.788	-5,8	-22.005
Jahresüberschuss	0	0,0	0	0,0	0

Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß aufgrund der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sehr stark an. In Folge der Erlössteigerungen ist auch das Betriebsergebnis gestiegen. Es wurde ein Wert in Höhe von T€ 25.905 (Vorjahr: T€ 3.577) erreicht. Die Umsatzrendite (ordentliches Betriebsergebnis: Betriebsleistung) ist in Folge der geschäftlichen Entwicklung deutlich auf 34,2 % (Vorjahr: 11,7 %) gestiegen, da die Betriebsleistung durch die gestiegenen Umsatzerlöse stark ausgeweitet werden konnte.

Die Umsatzerlöse der einzelnen Geschäftsfelder stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Geschäftsfelder	2018 T€	2017 T€	Veränderung in %
Städtebauliche Projektentwicklung	48.356	1.057	4474,83
Baurägerfähigkeit	1.493	0	-
Dienstleistungen für Bauleistungen und Projektsteuerung	2.835	1.335	112,36
Immobilienbewirtschaftung	15.993	15.210	5,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.478	1.628	-9,21
Summe	70.155	19.230	264,82
davon periodenfremd	17	140	-

Um die zahlreichen Aufgaben in der jeweils erwarteten Qualität zu bewältigen, musste die personelle Ausstattung der Gesellschaft erneut verstärkt werden, weswegen der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist.

Die Abschreibungen in 2018 blieben auf dem Niveau des Vorjahres. Die Objekte **Bierstadter Höhe 32-40** wurden erst zum Jahresende in Betrieb genommen und haben das Abschreibungsvolumen noch nicht wesentlich beeinflusst.

Das Kreditportfolio hat sich bezogen auf das Gesamtvolumen nur wenig verändert. Mehrere Kredite, die im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen aufgenommen wurden, konnten aus Kaufpreiszahlungen zurückgeführt werden. Volumenmäßig wurde dies durch eine zinsgünstige Darlehensaufnahme zur Finanzierung des Ankaufs der Liegenschaft **American Arms** am Jahresende kompensiert. In Verbindung mit zurückgehenden Zinsbelastungen aufgrund von Darlehenstilgungen und der Auswirkung zinsgünstiger Prolongationen aus 2017 ergab sich insgesamt eine Verringerung des negativen Zinsergebnisses.

Zusammenfassend ist, unter Berücksichtigung der dargestellten besonderen Geschäftsvorgänge, das Ergebnis vor Steuern mit T€ 24.029,8 (Vorjahr T€ 1.929,6) sehr hoch ausgefallen. Zu dem insgesamt negativen periodenfremden Ergebnis in Höhe von T€ 65 haben Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 10), sonstige Erträge aus Vorjahren (T€ 12), sowie sonstige Aufwendungen aus Vorjahren (T€ -87) geführt.

Die Ertragssteueraufwendungen beinhalten nur noch die Körperschaftsteuern und den Solidaritätszuschlag für die Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter. Wegen der ertragssteuerlichen Organschaft fallen ansonsten keine Ertragsteuern an.

Zur Analyse der Finanzlage werden der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit sowie der Cashflow aus der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit betrachtet:

Cashflow	2018 T€	2017 T€
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	24.939	-2.480
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.528	-8.162
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.320	10.822
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	8.731	180
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.470	1.290
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	10.201	1.470

Im Berichtsjahr ergab sich ein positiver Cashflow. Ursächlich hierfür sind die hohen Erlöse aus Grundstücksverkäufen, denen geringere Ausgaben für das Umlaufvermögen gegenüber standen.

Für die Erweiterung des Immobilienbestandes hat die SEG erneut langfristige Investitionen getätigt, allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau. Die Investitionen betrafen im Wesentlichen den Neubau von Wohngebäuden im Rahmen der Liegenschaft **Bierstadter Höhe**. Weiterhin wurden verbundenen Unternehmen kurzfristige Darlehen gewährt. Insgesamt ergab sich aus der Investitionstätigkeit ein negativer Cashflow. Zur Sicherstellung der Liquidität hat die SEG in 2018 für die beschriebenen investiven Ausgaben Finanzierungsmittel in ähnlicher Höhe wie im Vorjahr in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme lag über den kontinuierlichen Tilgungen und sonstigen Darlehensrückführungen. Insgesamt ist daher der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit positiv.

Nach Saldierung der einzelnen Cashflow-Positionen ergibt sich eine deutliche Erhöhung des Finanzmittelbestandes. Unterjährig erfolgt der Ausgleich der liquiden Mittel über das bestehende Cash Pool System der GWI-Gruppe.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital: Gesamtkapital) zum Stichtag 31.12.2018 ist im Vergleich zum Vorjahr wegen eines erneuten Anstieges der Bilanzsumme insgesamt gesunken und betrug unter Berücksichtigung von 50 % des vorhandenen Sonderpostens 11,0 % (Vorjahr: 12,7 %). Zukünftig sind durch den geschlossenen EAV Veränderungen des nominalen Eigenkapitals nicht mehr vorgesehen, sodass die Eigenkapitalquote nur noch durch Veränderungen der Bilanzsumme und des Sonderpostens beeinflusst wird.

Die Bilanz der SEG beinhaltet laufende Darlehen in einer Höhe von T€ 120.151 (Vorjahr: T€ 115.679), mit denen sowohl das Anlagevermögen als auch die vorübergehenden Investitionen im Umlaufvermögen mittel- und langfristig finanziert sind. Im Hinblick auf teilweise geringe Tilgungsraten laufen einige Darlehen bis fast zum Jahr 2100. Die Zinssätze der laufenden Darlehen bewegen sich in einer Spanne zwischen 5,5 % und 0,0 %. Das Unternehmen verfügte zum Stichtag über zwei zugesagte Betriebsmittelkredite über insgesamt T€ 7.000, die nicht in Anspruch genommen wurden. Davon sind T€ 4.000 nur sehr kurzfristig für gegebenenfalls notwendige Zwischenfinanzierungen von Erschließungskosten gedacht, die wegen des plangerechten Eingangs der Kaufpreise aus dem Verkauf von Grundstücken nicht benötigt wurden. Diese Zusage ist daher auch zum 30.03.2019 ausgelaufen.

Seit dem 1. Juli 2015 ist ein Cash Pool-System zur Optimierung der Finanzierungskosten innerhalb der GWI-Gruppe eingerichtet. Zum Stichtag bestanden keine Forderungen oder Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Cash Pool gegenüber der GWI Gewerbeimmobilien GmbH. Aus Mittelzuflüssen aus der Abwicklung von Kaufverträgen war die SEG in der Lage, den Gesellschaften GWW und GeVeGe kurzfristige Überbrückungsfinanzierungen zur Verfügung zu stellen, die sich zum Bilanzstichtag auf T€ 13.201 beliefen. Die Rückzahlung erfolgte am 30.04.2019.

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

In der Bilanz zum 31. Dezember 2018 sind die Grundstücke und Immobilien der SEG im Anlagevermögen mit insgesamt T€ 108.445 (Vorjahr: T€ 109.454) bewertet.

Der Immobilienbestand setzt sich aus Wohnimmobilien (T€ 70.512), Büro- und Spezialimmobilien (T€ 25.217), Immobilien auf fremdem Grund und Boden (Landeshauptstadt Wiesbaden und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) (T€ 12.102) sowie Anlagen im Bau (T€ 614) zusammen. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagevermögen : Gesamtvermögen) ist gegenüber dem Vorjahr, trotz des konstanten Bestandes des Sachanlagevermögens, deutlich auf 58,0 % (Vorjahr: 67,7 %) gesunken, da sich die Bilanzsumme insgesamt vergrößert hat.

Der Sachanlagenabnutzungsgrad (kum. Abschreibungen des Sachanlagevermögens: historische Anschaffungskosten des Sachanlagevermögens) als Indikator für die Altersstruktur des Sachanlagevermögens beträgt im Geschäftsjahr 32,8% und ist gegenüber dem Vorjahr (30,4 %) gestiegen. In 2018 wurden Investitionen in das Anlagevermögen getätigt, mit denen die Auswirkungen der planmäßigen Abschreibung nicht kompensiert werden konnten. Das Vorratsvermögen der SEG in Höhe von T€ 51.806 (Vorjahr: T€ 47.215) unterteilt sich in die Kategorien „Grundstücke ohne Bauten“ (T€ 7.358), „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ (T€ 40.812) und „Unfertige Leistungen“ (T€ 3.637).

Wesentliche Posten im Vorratsvermögen sind die Grundstücksbestände.

Zum Geschäftsjahresende setzen sich die unfertigen Leistungen im Wesentlichen aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten (T€ 3.367) sowie anderen erbrachten Leistungen im Rahmen von noch nicht abgerechneten Aufträgen (T€ 269) zusammen.

Die Umlaufintensität (Umlaufvermögen : Gesamtvermögen) ist trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme, die sich aber ausschließlich aus einer signifikanten Erhöhung des Umlaufvermögens ergeben hat, von 32,1 % auf 48,9 % gestiegen.

Die Verbindlichkeiten insgesamt sind im Vergleich zum Vorjahr saldiert (Zunahmen abzüglich Abnahmen) um insgesamt T€ 26.190 gestiegen. Diese Veränderung resultiert vorwiegend aus der Einstellung des hohen Jahresergebnisses im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung als Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlichen Niveau geblieben. Im Zusammenhang mit dem Umlaufvermögen wurden aus Zahlungseingängen entsprechende Finanzierungsmittel, die

für den Grundstücksankauf und die Herrichtung aufgenommen wurden, zurückgeführt. Andererseits wurde der Ankauf der Liegenschaft **American Arms** mit kurzfristigen Finanzierungsmitteln neu finanziert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes kann festgestellt werden, dass die wirtschaftliche Lage der SEG als sehr positiv zu bewerten ist. Die Gesamtsituation ist stabil. Die Entwicklung des Geschäftsjahres 2018 ist insgesamt deutlich besser verlaufen als in der ursprünglichen Planung für das Geschäftsjahr vorgesehen. Verschiedene Abweichungen, insbesondere wegen der zeitlichen Verschiebungen bei der Projektumsetzung, sind für Unternehmen mit dem Kerngeschäftsfeld der Projektentwicklung als normal zu bezeichnen.

3. Prognose

Für das Geschäftsjahr 2019 geht die SEG zunächst von erneut hohen Umsatzerlösen aus. Wesentlicher Bestandteil der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2019 sind Erwartungen der Gesellschaft, weitere Umsätze aus Grundstücksverkäufen generieren zu können. Aus der Vermietung des eigenen Immobilienbestandes werden sich konstant hohe Erträge ergeben. Umsatzsteigerungen werden sich erst aus der zukünftig geplanten Portfolioerweiterung und nach Realisierung verschiedener Neubaumaßnahmen ergeben. Unter Berücksichtigung der Umsatzerlöse aus allen Geschäftsbereichen erwartet die Gesellschaft eine Steigerung des Umsatzes auf T€ 83.680. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Unternehmensergebnis (nach Steuern und vor Ergebnisabführung) in Höhe von T€ 17.832 erwartet.

4. Chancen und Risiken

4.1. Chancen

Die SEG wird auch in 2019 von der allgemeinen positiven Entwicklung der Immobilienbranche profitieren. Die konstant sehr hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird dazu führen, dass die gesetzten Erlösziele im Rahmen der Tätigkeit im Geschäftsbereich „**Städtebauliche Projektentwicklung**“ der SEG erreicht werden können. Aus den erfolgten Flächeneinkäufen in Kombination mit der hohen Kompetenz bei der Flächenentwicklung werden sich weiterhin positive Entwicklungen bei den Deckungsbeiträgen ergeben. Darüber hinaus ist die SEG bei verschiedenen Projekten als Dienstleister tätig und erwartet auch aus diesen Aktivitäten

entsprechende Erlöse. Die Erlöse aus der Vermietung des eigenen Immobilienbestandes bleiben mit leicht steigender Tendenz auf hohem Niveau und sichern den permanenten Zufluss von Liquidität. Zusammen mit der ABG Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt (ABG), hat die SEG zum Jahresende 2017 die EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH (EGM), Wiesbaden gegründet, die in der Metropolregion Rhein-Main anderen Kommunen bei der Flächenentwicklung als Dienstleister zur Seite stehen will. Den möglichen Dienstleistungsbedarf will die EGM zunächst über die beteiligten Gesellschaften abwickeln.

In den einzelnen Geschäftsfeldern sieht die SEG für 2019 folgende Chancen:

Im Geschäftsfeld „**Städtebauliche Projektentwicklung**“ liegt ein Schwerpunkt der Tätigkeit in 2019 in der weiteren Entwicklung des Wohngebietes **Hainweg**. Neben der Fortsetzung der umfangreichen Erschließungsmaßnahmen, der Betreuung und Überwachung der diversen baulichen Maßnahmen, sollen weitere Flächen veräußert werden. Die SEG verfügt noch über Einzelgrundstücke, die an private Einzelnutzer auf Basis eines abgestimmten und transparenten Verfahrens veräußert werden sollen. Die Grundstücke sollen zu einem festen Preis unter Berücksichtigung lokaler und sozialer Faktoren, gegebenenfalls auch in einem Losverfahren, vergeben werden. Aus allen Vermarktungsaktivitäten wird sich ergeben, dass die Summe der Erlöse über den ursprünglich budgetierten Werten liegen wird. Daher kann, obwohl die SEG die ihr im städtebaulichen Vertrag zugerechneten Folgekosten für infrastrukturelle Anpassungen in voller Höhe trägt, auch in 2019 ein hohes Unternehmensergebnis erreicht werden. Die Entwicklung des Gebietes **Zweibörn** gegenüber dem Südfriedhof wird in der Bearbeitung noch länger andauern. Erlöse aus dem Projekt sind frühestens in den Jahren ab 2020 eingeplant.

Die Erlöse im Geschäftsfeld „**Immobilienbewirtschaftung**“ werden sich im bevorstehenden Geschäftsjahr auf konstant hohem Niveau bewegen und auf Basis der aktuellen Planung mittelfristig nochmals deutlich ansteigen.

Im Geschäftsfeld „**Bauträgertätigkeit**“ wird sich die Übergabe einer weiteren größeren Teilfläche für das Projekt **Wohnen westlich des Schlossparks** wahrscheinlich noch bis Ende Mai 2019 hinziehen. Die Übergabe der übrigen Flächen, teilweise auch an Einzelerwerber, ist ebenfalls für 2019 vorgesehen.

Insgesamt werden sich aus diesem Projekt in 2019 signifikante Umsatzerlöse und ein erheblicher Deckungsbeitrag ergeben. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden in 2019 abgeschlossen sein. Der eigentlich schon für 2018 budgetierte Verkauf von Teilflächen aus der Liegenschaft **American Arms** wird sich erst 2019 umsetzen lassen. Ziel ist es, die entsprechenden Teilflächen schnellstmöglich zu veräußern, da eine Umsetzung baulicher Maßnahmen für dieses Gebiet kurzfristig möglich ist.

In dem Geschäftsfeld „**Dienstleistungen**“ werden im Geschäftsjahr 2019 die bestehenden Dienstleistungsaufträge für die Gebiete **Hainweg** und **Gräselberg-Eichen** weiterbearbeitet. Hier soll für den neuen Eigentümer GWV, das Verfahren zur Schaffung von Baurecht vorangetrieben werden. Die SEG geht davon aus, im Anschluss den Auftrag für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu erhalten, um damit die wohnwirtschaftliche Umsetzung des Gebietes zu ermöglichen. Seit 2017 ist die SEG intensiv und federführend über Dienstleistungsverträge in die Entwicklung des Gebietes **Ostfeld** durch den Auftraggeber LHW eingebunden und erhält daraus die entsprechenden Vergütungen. Eine Fortführung der Gebietsentwicklung könnte für die SEG bedeuten, dass sie noch stärker eingebunden würde.

Im Geschäftsfeld der „**Treuhänderischen Übernahme von Aufgaben im Bereich Stadterneuerung und Wohnraumförderung**“ verlängert sich der bestehende Dienstleistungsvertrag immer wieder. Die SEG geht, im Hinblick auf die bisher erfolgreiche Tätigkeit, grundsätzlich davon aus, diese Dienstleistung auch in den folgenden Jahren für die LHW erbringen zu können. Neben der Vergütung aus dem Rahmenvertrag erhält die SEG pauschale Honorare für Tätigkeiten aus weiteren Treuhandverträgen. Mit den geplanten Erträgen soll sichergestellt werden, dass sich das Geschäftsfeld auch unter Berücksichtigung einer Umlage von allgemeinen Geschäftskosten selbst trägt. Insgesamt erwartet die Gesellschaft aus ihren beschriebenen Aktivitäten und insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Erlöse aus der Vermarktung von Grundstücksflächen für das Geschäftsjahr 2019 ein Unternehmensergebnis in Höhe von T€ 17.832, das in seiner Höhe von den genannten Einmaleffekten bestimmt wird.

4.2. Risiken

Im Kerngeschäftsfeld der SEG, der „**Städtebaulichen Projektentwicklung**“ bestehen aufgabentypische Risiken, die sich unter anderem aus den langen Projektlaufzeiten, den schwer abzu-

schätzenden Kosten und der Notwendigkeit, zahlreiche unterschiedliche Beteiligte in die Prozesse einbinden zu müssen, ergeben. Mit dem Ankauf von Flächen übernimmt die SEG ein finanzielles Risiko, ohne zu den jeweiligen Erwerbszeitpunkten die entsprechenden späteren Erlöse verbindlich abschätzen zu können. Die typischen Schwankungen des Immobilienmarktes, die in der Vergangenheit beobachtet werden konnten, können geplante Verkaufserlöse gefährden, gleichwohl die SEG dieses Risiko insbesondere für die bereits im Eigentum befindlichen Flächen für vertretbar hält. Bei zukünftigen Erwerbsvorgängen muss jedoch berücksichtigt werden, dass diese bereits auf einem hohen Marktniveau erfolgen werden. Insofern müssen die späteren Vermarktungschancen vor dem Erwerb besonders sorgfältig abgewogen werden. Weiterhin ergeben sich im Hinblick auf zukünftig anstehende Erschließungsmaßnahmen Kostenrisiken, die zum Zeitpunkt der Grundstücksankäufe und im Hinblick auf die aktuell stärker steigenden Baupreise nicht vollumfänglich ausgeschaltet werden können.

Die Erlöse der SEG aus der Vermietung ihres eigenen **Immobilienbestandes** resultieren zu einem hohen Prozentsatz aus Vermietungen im kommunalen Bereich oder durch Mieter, deren Mietzahlungen kommunal abgesichert sind. Insofern können mögliche Mietausfallrisiken als gering eingeschätzt werden. Um der Alterung des Immobilienbestandes entgegenzuwirken, beabsichtigt die SEG ihre entsprechenden Aufwendungen für die Instandhaltung zukünftig weiter zu erhöhen. Bei baulichen Aktivitäten der SEG bestehen Risiken im Hinblick auf die Einhaltung des budgetierten Kostenrahmens, zugesagter Fertigstellungstermine und der Lieferung der vereinbarten Qualitäten. Im Hinblick auf die jahrelange Erfahrung und die entsprechende interne Organisation sieht sich die SEG gut auf diese Risiken vorbereitet. Im Zuge des wachsenden Aufgabenportfolios muss die SEG ständig für eine ausreichende und qualifizierte Personalausstattung Sorge tragen. Die notwendige personelle Verstärkung stellt im aktuell positiven wirtschaftlichen Umfeld eine dauerhaft schwierige Herausforderung dar, zumal die SEG wegen ihrer Struktur finanziell limitiert ist. Die SEG versucht daher potenziellen Mitarbeitern außerhalb der finanziellen Zuwendungen ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten.

Insgesamt ist die Risikolage der SEG, unter Berücksichtigung ihrer inhaltlichen Aufgaben, als normal zu bezeichnen. Besondere Risikopotenziale sind derzeit nicht zu erkennen.

BILANZ zum 31. Dezember 2018 / Aktiva

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.637,00	10.945,00
II. Sachanlagen		
1.a Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.512.291,71	62.320.508,43
1.b Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.216.785,65	26.208.636,65
1.c Bauten auf fremden Grundstücken	12.102.273,00	13.580.142,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.924,00	116.701,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	614.125,41	7.345.110,39
	108.619.399,77	109.571.098,47
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
2. Genossenschaftsanteile	102,26	102,26
3. Sonstige Ausleihungen	63.666,51	74.581,94
	76.268,77	87.184,20
	108.709.305,54	109.669.227,67
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.357.860,81	26.759.334,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	40.811.638,49	16.798.260,66
3. Unfertige Leistungen	3.636.503,31	3.657.587,57
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	51.806.002,61	47.215.182,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	569.370,81	493.584,32
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.059.972,50	1.059.972,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.281,62	1.048,35
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.606,59	89.805,80
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.534.204,19	71.582,67
6. Forderungen gegen Gesellschafter	1.069.538,27	1.291.189,60
7. Sonstige Vermögensgegenstände	133.835,83	290.408,79
	16.389.809,81	3.297.592,03
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.200.591,64	1.470.151,10
	78.396.404,06	51.982.925,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	163.038,68	174.246,90
Bilanzsumme	187.268.748,28	161.826.400,36
Treuhandverbindlichkeiten	1.842.891,36	1.877.956,63

BILANZ zum 31. Dezember 2018 / Passiva

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
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	3.426.281,07	3.426.281,07
V. Jahresüberschuss	0,00	1.095.209,02
	14.329.352,64	14.329.352,64
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
zum Anlagevermögen sowie Aufwandszuschüsse	12.504.054,37	12.554.805,38
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	733.090,57	688.957,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	59.158,31	59.158,31
4. Sonstige Rückstellungen	815.198,97	1.571.468,70
	1.607.447,85	2.319.584,01
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.150.084,42	94.358.665,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.564.312,54	16.795.317,82
3. Erhaltene Anzahlungen	9.694.645,07	11.596.173,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.846.811,79	1.508.072,46
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.043.478,64	2.873.308,75
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.504.392,08	4.681.553,06
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.358.231,51	158.540,14
	158.161.956,05	131.971.631,32
E. Rechnungsabgrenzungsposten	665.937,37	651.027,01
Bilanzsumme	187.268.748,28	161.826.400,36
Treuhandverbindlichkeiten	1.842.891,36	1.877.956,63

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.978.063,02	15.195.236,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	49.849.470,22	1.056.764,89
c) aus Betreuungstätigkeit	14.852,64	14.852,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.312.628,73	2.963.405,47
	70.155.014,61	19.230.259,76
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.590.819,95	10.445.563,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	143.150,00	181.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	832.660,21	1.220.648,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.979.698,81	-5.055.558,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-33.318.928,00	-11.057.926,85
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-649.908,67	-660.121,64
	-38.948.535,48	-16.773.607,39
6. Rohertrag	36.773.109,29	14.304.564,56
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.131.133,83	-2.545.194,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 343.054,18; Vorjahr € 273.517,41)	-835.264,08	-661.623,29
	-3.966.397,91	-3.206.817,88
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.305.709,71	-5.457.967,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.661.587,88	-1.675.168,10
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.987,78	5.695,30
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.916,19	3.769,92
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.828.634,87	-2.044.371,92
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.750,95	-6.750,95
14. Ergebnis nach Steuern	24.022.931,94	1.922.953,02
15. Sonstige Steuern	-229.677,34	-135.452,64
16. Unternehmensergebnis		
17. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-23.793.254,60	-1.787.500,38
18. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Wiesbaden (SEG), ist gemäß § 267 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (HGB) eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss gemäß § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt. Die im HGB enthaltenen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften sind angewendet worden. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in Anlehnung an § 265 Abs. 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. Die Gesellschaft ist unter der Registernummer HRB 2269 bei dem Amtsgericht Wiesbaden im Handelsregister eingetragen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 wurde zwischen der SEG und der WVV Wiesbaden Holding GmbH, Wiesbaden (WVW) – die mittelbar über die GWI Gewerbeimmobilien GmbH (bis 7. Februar 2018: WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH), Wiesbaden, 94,90 % der Anteile an der SEG hält – durch notariellen Vertrag vom 29. November 2017 ein Ergebnisabführungsvertrag (EAV) geschlossen, der am 12. Dezember 2018 in das Handelsregister eingetragen wurde. In diesem Zusammenhang wurde mit der WVW als Organträger zum 1. Januar 2017 eine ertragssteuerliche Organschaft gebildet. Der EAV beinhaltet eine Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafterin Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW), die 5,10 % der Anteile an der SEG hält, die von dem Organträger (WVW) zu leisten ist. Darüber hinaus besteht seit dem 1. Januar 2018 zwischen der SEG als Organgesellschaft und der WVW als Organträger eine umsatzsteuerliche Organschaft.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

AKTIVA

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie planmäßige Abschreibungen. Gemeinkosten und Abschreibungen sind auf Basis der bei normaler Beschäftigung und unter wirtschaftlichen Bedingungen anfallenden Kosten ermittelt. Verwaltungskosten werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wird das Wahlrecht des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Anspruch genommen und Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung verwendet wird, aktiviert. Die aktivierten Zinsaufwendungen entfallen auf den Zeitraum der Herstellung.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden linear entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, die überwiegend drei bis fünf Jahre beträgt, abgeschrieben.

Neben der linearen findet für Sachanlagen auch die degressive Abschreibungsmethode Anwendung. Für Sachanlagen, die bis zum 31. Dezember 2009 vorhanden waren und degressiv abgeschrieben wurden, wird das Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) ausgeübt und die degressive Abschreibung fortgeführt. Die Höhe der degressiven Abschreibungen betrug im Jahr 2018 133 T€. Zugänge seit dem 1. Januar 2010 werden ausschließlich linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude beträgt überwiegend 50 Jahre, für nicht wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude überwiegend 33,3 Jahre. Für solche Gebäude und Bauten, deren Zweck die temporäre Nutzung ist, entspricht die Nutzungsdauer der Laufzeit des entsprechenden Mietvertrages. Für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer im Wesentlichen zwischen fünf und zehn Jahren.

Aufgrund untergeordneter Bedeutung werden abnutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 250 im Zugangsjahr voll abgeschrieben und mit Anschaffungskosten zwischen € 250 und € 1.000 in einen Sammelposten gebucht und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen sind mit Anschaffungskosten, gegebenenfalls – bei voraussichtlich dauerhafter oder vorübergehender Wertminderung – unter Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, ausgewiesen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sind zum Nennbetrag beziehungsweise 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. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung von Vermögensgegenständen verwendet wird, werden aktiviert. Die aktivierten Zinsaufwendungen 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 werden abgeschrieben.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bilanziert.

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

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handels- und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten oder aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ermittelt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes von 31,7 % (Vorjahr 31,7 %). Der kombinierte Ertragssteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen.

PASSIVA

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennbetrag angesetzt. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Zuschüsse, die zur Finanzierung von Gebäudeinvestitionen gezahlt wurden. Diese werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Sachanlagen linear gegen die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

Pensionsrückstellungen werden nach der Anwartschaftsbarwertmethode (Projected Unit Credit Method/PUC-Methode) unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen sowie der Anwendung des pauschalen durchschnittlichen Marktzinssatzes der Deutschen Bundesbank für Restlaufzeiten von 15 Jahren (Vereinfachungsregel) bewertet. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen finden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck Anwendung. Der Effekt aus der erstmaligen Anwendung der neuen Richttafeln beträgt T€ 7 (Aufwand). Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 31. Dezember 2018 der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 3,21 % (Vorjahr 3,68 %) p. a. verwendet. Darüber hinaus wurde unverändert ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Unter Verwendung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre von 2,33 % (Vorjahr 2,80 %) ergibt sich zum 31. Dezember 2018 ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB von T€ 73 (Vorjahr T€ 68). Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre, wenn die freien Rücklagen zuzüglich Gewinnvortrag diesem Betrag nicht mindestens entsprechen.

Die Rückstellungen tragen allen erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken Rechnung. Soweit Aufwendungen wahrscheinliche aber ihrem Eintrittszeitpunkt nach unbestimmte Verpflichtungen gegenüber Dritten darstellen, werden sie als sonstige Rückstellungen bilanziert.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Ermittlung der Rückstellungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen werden auf Vollkostenbasis ermittelt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit dem fristenkongruenten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Daneben besteht gemäß § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB eine Aufwandsrückstellung für Bauinstandhaltung, die gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die gesamte Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel.

Auf der erworbenen Liegenschaft **Bierstadter Höhe** wurden drei Neubauten fertiggestellt, in denen geförderte und freifinanzierte Wohnungen entstanden sind. Die Objekte wurden unter dem Posten „Grundstücke mit Wohngebäuden“ aktiviert (Vorjahr „Anlagen im Bau“). Weitere Baumaßnahmen befinden sich am Beginn ihrer Realisierungsphase und sind in der Position „Anlagen im Bau“ dargestellt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um infrastrukturelle Maßnahmen wie zum Beispiel Kindertagesstätten.

In die Herstellungskosten der Sachanlagen wurden Zinsen für Fremdkapital in Höhe von T€ 141 (Vorjahr T€ 104) einbezogen.

Als unfertige Leistungen sind im Vorratsvermögen unter anderem die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit T€ 3.367 (Vorjahr T€ 3.3391) aufgeführt. Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 3.417 (Vorjahr T€ 3.369) sind in den Verbindlichkeiten (erhaltene Anzahlungen) ausgewiesen. In die Herstellungskosten der Vorräte wurden Zinsen für Fremdkapital in Höhe von T€ 386 (Vorjahr T€ 392) einbezogen.

Seit 2017 hält die SEG 50 % der Anteile an der EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein/Main mbH (EGM), Wiesbaden. Der nominale Anteil am Kapital beträgt € 12.500,00. Die EGM hat im Geschäftsjahr 2018 noch keine Umsatzerlöse vereinnahmen können, weshalb das Jahresergebnis negativ ausgefallen ist.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen, wie im Vorjahr, nur Restlaufzeiten bis zu einem Jahr auf.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten in Höhe von T€ 80 (Vorjahr T€ 359) Forderungen gegen die Gesellschafterin Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen neben den Forderungen aus Liefer- und Leistungsbeziehungen, Forderungen in Höhe von T€ 13.201 aus zwei, im Rahmen des Cash Poolings zwischen den Immobiliengesellschaften der LHW gewährten kurzfristigen Darlehen an die Gesellschaften GWW und GeWeGe.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin LHW bestehen in einer Höhe von T€ 1.070 (Vorjahr T€ 1.291) und betreffen im Wesentlichen Liefer- und Leistungsforderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten auch Steuererstattungsansprüche (T€ 67, Vorjahr T€ 264). Hierbei handelt es sich um nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstandene Forderungen für noch nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ein Disagio in Höhe von T€ 132 (Vorjahr T€ 134).

Zur Absicherung gegen steigende Zinsen werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Bei den langfristig eingesetzten Derivaten handelt es sich um zwei Zinsswaps mit einer Laufzeit von rund 12 Jahren ab dem 31. März 2015 sowie von 20 Jahren ab dem 30. Dezember 2015. Zwischen den Zinsswaps und den Darlehensverträgen wurden jeweils Bewertungseinheiten (Micro-Hedge) gebildet. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität wird anhand der Critical-Terms-Match-Methoden gemessen. Die beizulegenden Zeitwerte entsprechen grundsätzlich den Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente.

Der Umfang der Swaps und der damit besicherten Darlehen beträgt am Stichtag T€ 6.099. Die negativen Marktwerte der Zinsswaps per 31. Dezember 2018 betragen T€ 500. Im Rahmen der kurzfristigen Finanzierung des Ankaufes der Liegenschaft **American Arms** wurde ebenfalls ein derivatives Finanzinstrument mit gleicher bilanzieller Abbildung zur Zinssicherung eingesetzt. Der Umfang dieses Swaps und des damit besicherten Darlehens beträgt zum Stichtag T€ 25.000. Der Marktwert des Zinsswaps per 31. Dezember 2018 beträgt T€ 32.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2018	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
Anfallende Baukosten	855.408,40 €	822.029,07 €	– €	– €	33.379,33 €
Jahresabschlusskosten	19.096,00 €	16.260,00 €	2.836,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
Garantieverpflichtungen	400.000,00 €	– €	– €	– €	400.000,00 €
Personalkosten	292.965,00 €	285.465,00 €	7.500,00 €	352.820,34 €	352.820,34 €
Prozesskosten	3.999,30 €	– €	– €	– €	3.999,30 €
	1.571.468,70 €	1.123.754,07 €	10.336,00 €	377.820,34 €	815.198,97 €

Die Verbindlichkeiten setzten sich am Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	Gesamtbetrag 31.12.2018 in €	Davon mit einer Restlaufzeit von			Davon grund- pfandrechtlich gesichert in €
		unter 1 Jahr in €	über 1 Jahr in €	über 5 Jahre in €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	97.150.084,42 (94.358.665,43)	34.194.004,55 (18.603.725,41)	62.956.079,87 (75.754.940,02)	21.627.681,71 (44.368.973,87)	40.553.446,32 (42.646.120,76)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	18.564.312,54 (16.795.317,82)	291.186,17 (443.370,56)	18.273.126,37 (16.351.947,26)	17.075.736,18 (15.116.391,09)	18.564.312,54 (16.795.317,82)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	9.694.645,07 (11.596.173,66)	9.694.645,07 (11.596.173,66)	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.846.811,79 (1.508.072,46)	1.846.811,79 (1.508.072,46)	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	25.043.478,64 (2.873.308,75)	25.016.808,81 (2.841.461,95)	26.669,83 (32.003,80)	5.333,94 (10.667,91)	–
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	4.504.392,08 (4.681.553,06)	187.781,76 (280.900,13)	4.316.610,32 (4.400.652,93)	4.088.779,26 (4.151.048,72)	4.376.630,30 (4.433.075,02)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.358.231,51 (158.540,14)	1.358.231,51 (158.540,14)	–	–	–
Davon aus Steuern; (Vorjahr)	1.292.179,83 (142.991,40)	1.292.179,83 (142.991,40)	–	–	–
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit; (Vorjahr)	5.966,01 (4.989,59)	5.966,01 (4.989,59)	–	–	–
(Vorjahr)	158.161.956,05 (131.971.631,32)	72.589.469,66 (35.432.087,31)	85.572.486,39 (96.539.544,01)	42.797.531,09 (63.647.081,59)	63.494.389,16 (63.874.513,60)

Für künftige Bauinstandhaltungen besteht, wie im Vorjahr, eine Rückstellung in Höhe von T€ 59. Seit der Neuregelung durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz dürfen für diese Innenverpflichtungen künftig keine Rückstellungen gebildet werden. Die Gesellschaft macht jedoch von dem in der Übergangsregelung nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortführung der vor dem Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes gebildeten Rückstellungen unter Anwendung der bisherigen Regelungen Gebrauch.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 1.272 (Vorjahr T€ 1.048) den laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr, mit T€ 23.793 (Vorjahr T€ 1.788) die Abführung des Unternehmensergebnisses an den Organträger (WV) und mit T€ 32 (Vorjahr T€ 37) Ausleihungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern resultieren in Höhe von T€ 4.405 (Vorjahr T€ 4.488) aus der Gewährung von Darlehen und im Übrigen aus Lieferungen und Leistungen.

In den erhaltenen Anzahlungen ist eine erste Kaufpreisrate aus einem Grundstücksverkauf des Gebietes Wiesbaden-Nordenstadt, **Hainweg** in Höhe von T€ 4.274 enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber Dritten aus Mietverträgen in Höhe von T€ 1.347 (Vorjahr T€ 1.165) Die Verpflichtungen haben folgende Laufzeit:

	1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	288	1.059	0

Unter dem Treuhandvermögen werden unter anderem Konten für die von der SEG verwalteten Eigentümergemeinschaften, insbesondere mit Kautionen und Instandhaltungsrücklagen, geführt. Weiterhin gehören zum Treuhandvermögen Konten, die die SEG im Rahmen der Übernahme von Aufgaben der Landeshauptstadt Wiesbaden im Bereich Wohnraumförderung und der Betreuung von Sanierungsgebieten etc. für diese treuhänderisch verwaltet.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse der einzelnen Geschäftsfelder stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Geschäftsfelder	2018 T€	2017 T€	Veränderung in %
Städtebauliche Projektentwicklung	48.356	1.057	4474,83
Bauträgertätigkeit	1.493	0	–
Dienstleistungen für Bauleistungen und Projektsteuerung	2.835	1.335	112,36
Immobilienbewirtschaftung	15.993	15.210	5,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.478	1.628	-9,21
Summe	70.155	19.230	264,82
davon periodenfremd	17	140	–

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge (T€ 833) sind Erträge aus der Auflösung der Investitionszuschüsse (T€ 418; Vorjahr T€ 372) enthalten. Weiterhin sind in der Position periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 23 (Vorjahr T€ 260) enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 0 (Vorjahr T€ 15) Aufwendungen im Zusammenhang mit Wertberichtigungen beziehungsweise Abschreibungen auf Mietforderungen.

In dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen (T€ 1.662) sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 87 (Vorjahr T€ 12) enthalten.

Im Zinsergebnis sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 25 (Vorjahr T€ 26) enthalten. Von den Zinserträgen entfallen T€ 4 und von den Zinsaufwendungen entfallen T€ 15 auf verbundene Unternehmen.

Im Hinblick auf den zum 1. Januar 2017 mit der WVV abgeschlossenen EAV und der daraus resultierenden ertragsteuerlichen Organschaft fallen bei der SEG, bis auf die Versteuerung der Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter, keine Steuern vom Einkommen und Ertrag an. An den Organträger (WV) wird das gesamte Unternehmensergebnis in Höhe von T€ 23.793 abgeführt. Die Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter in Höhe von T€ 36 wird von dem Organträger geleistet.

D. Ergänzende Angaben

I. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER SEG

Jahresdurchschnitt 2018	Mitarbeiterinnen	Mitarbeiter	Insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	19	14	33
Teilzeitbeschäftigte	14	5	19
Auszubildende	3	1	4
Insgesamt	36	20	56

Darin enthalten sind die zwei (Vorjahr: zwei) für die Gesellschaft tätigen Geschäftsführer. Im Vorjahr waren im Durchschnitt insgesamt 48 Mitarbeiter beschäftigt.

II. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Von einer Angabe des von dem Abschlussprüfer berechneten Gesamthonorars kann gemäß § 285 Nr. 17 HGB abgesehen werden, da diese Angabe im Konzernabschluss der WVV als einbeziehendem Mutterunternehmen enthalten ist.

E. Mutterunternehmen

Die SEG ist über die GWI Gewerbeimmobilien GmbH ein mittelbares Tochterunternehmen der WVV. Die WVV stellt einen Konzernabschluss (kleinster und größter Kreis von Unternehmen) und einen Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018 auf, die im Bundesanzeiger bekannt gemacht werden.

F. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

I. MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Guntrum, Wiesbaden, hauptberuflich
Roland Stöcklin, Wiesbaden, hauptberuflich

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß HGB § 286 Abs. 4 verzichtet

II. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

- Herr Stadtrat Hans-Martin Kessler, Vorsitzender des Aufsichtsrates;
- Herr Stadtkämmerer Axel Imholz;
- Frau Stadträtin Helga Tomaschky-Fritz;
- Herr Stadtverordneter Stefan Breuer, wissenschaftlicher Mitarbeiter, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates;

- Herr Stadtverordneter Christian Diers, Geschäftsführer;
- Frau Stadtverordnete Brigitte Forßbohm, Historikerin;
- Herr Stadtverordneter Bernhard Lorenz, Rechtsanwalt, Geschäftsführer;
- Herr Stadtverordneter Robert Lambrou, Diplom-Kaufmann;
- Herr Stadtverordneter Dimitri Schulz, Maschinenbau & Mechatronic B. Sc. seit 12.03.2018;
- Frau Stadtverordnete Nadine Ruf, Dipl. Betriebswirtin, wissenschaftliche Mitarbeiterin;
- Frau Claudia Übel, kaufmännische Angestellte ab 16.04.2018;
- Frau Stadtverordnete Dorothee Andes-Müller, Dipl.-Ing. Architektur;
- Herr Christoph Grimbler, Geschäftsführer;

Vertreter der Mitarbeiter:

- Herr Andreas Häffner, Stadtplaner.

Herr Oberbürgermeister Sven Gerich hat durch Erklärung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages Frau Stadträtin Helga Tomaschky-Fritz an seiner Stelle als Mitglied des Aufsichtsrates der SEG bestimmt. Seine Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender kraft Amtes hat der Oberbürgermeister an Herrn Stadtrat Hans-Martin Kessler delegiert.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtsjahr T€ 15 (Vorjahr T€ 15).

G. Nachtragsbericht

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, über die gesondert zu berichten wäre.

Wiesbaden, 22. Mai 2019

Die Geschäftsführung
Andreas Guntrum, Roland Stöcklin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	102.771,88	12.407,12	0,00	0,00	115.179,00
II. Sachanlagen					
1.a Grundstücke mit Wohngebäuden	81.602.272,27	2.973.692,44	0,00	6.847.365,15	91.423.329,86
1.b Grundstücke mit Geschäftsgebäuden	47.217.623,18	0,00	0,00	0,00	47.217.623,18
1.c Bauten auf fremden Grundstücken	20.356.871,79	689.503,23	0,00	448.245,24	21.494.620,26
Summe Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	149.176.767,24	3.663.195,67	0,00	7.295.610,39	160.135.573,30
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.442,69	116.474,81	4.950,99	0,00	942.966,51
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.345.110,39	564.625,41	0,00	-7.295.610,39	614.125,41
Summe Sachanlagen	157.353.320,32	4.344.295,89	4.950,99	0,00	161.692.665,22
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
2. Genossenschaftsanteile	102,26	0,00	0,00	0,00	102,26
3. Sonstige Ausleihungen	74.581,94	0,00	10.915,43	0,00	63.666,51
Summe Finanzanlagen	87.184,20	0,00	10.915,43	0,00	76.268,77
Summe	157.543.276,40	4.356.703,01	15.866,42	0,00	161.884.112,99

Abschreibungen	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	91.826,88	9.715,12	0,00	101.542,00
II. Sachanlagen				
1.a Grundstücke mit Wohngebäuden	19.281.763,84	1.629.274,31	0,00	20.911.038,15
1.b Grundstücke mit Geschäftsgebäuden	21.008.986,53	991.851,00	0,00	22.000.837,53
1.c Bauten auf fremden Grundstücken	6.776.729,79	2.615.617,47	0,00	9.392.347,26
Summe Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	47.067.480,16	5.236.742,78	0,00	52.304.222,94
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.741,69	59.251,81	4.950,99	769.042,51
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	47.782.221,85	5.295.994,59	4.950,99	53.073.265,45
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Genossenschaftsanteile	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	47.874.048,73	5.305.709,71	4.950,99	53.174.807,45

Restbuchwerte	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.637,00	10.945,00
II. Sachanlagen		
1.a Grundstücke mit Wohngebäuden	70.512.291,71	62.320.508,43
1.b Grundstücke mit Geschäftsgebäuden	25.216.785,65	26.208.636,65
1.c Bauten auf fremden Grundstücken	12.102.273,00	13.580.142,00
Summe Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	107.831.350,36	102.109.287,08
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.924,00	116.701,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	614.125,41	7.345.110,39
Summe Sachanlagen	108.619.399,77	109.571.098,47
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
2. Genossenschaftsanteile	102,26	102,26
2. Sonstige Ausleihungen	63.666,51	74.581,94
Summe Finanzanlagen	76.268,77	87.184,20
Summe	108.709.305,54	109.669.227,67

Impressum



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
 Konrad-Adenauer-Ring 11
 65187 Wiesbaden

Telefon 0611 - 77 808-0
 Telefax 0611 - 77 808-19

info@seg-wiesbaden.de
 www.seg-wiesbaden.de

September 2019

Bildnachweise:

Horst Göbel, Görsroth: Titelbild, Seite 4, 30, 33
 Paul Müller, Wiesbaden: Seite 6
 Monika Werneke, Wiesbaden: Seite 5
 Erika Noack, Wiesbaden: Seite 10, Seite 22 (links), 25
 HH Vision, Frankfurt: Seite 11, 16 (oben), 17 (unten)
 Beckmann Frech, Architekten: Frankfurt, Seite 12
 Christ + Christ Architekten: Wiesbaden, Seite 13
 Happ Architekten, Frankfurt: Seite 14
 Bittkau-Bartfelder Ingenieure, Wiesbaden: Seite 15
 Optimal Wohnbau, Heilbronn: Seite 16 (unten)
 ARGE KLA/LOA Architekten, Wiesbaden: Seite 18
 Reicher Haase Ass., Aachen: Seite 19 (unten), 22 (rechts)
 SHP Architekten, Darmstadt: Seite 20 (oben)
 Domineo Planungsgesellschaft, Wiesbaden: Seite 20 (unten)
 HH-Vision, Frankfurt: Seite 21
 Wolfgang Eckhardt, Wiesbaden: Seite 28
 Planquadrat, Darmstadt: Seite 23
 Pesch & Partner, Dortmund: Seite 24
 Development Partner, Düsseldorf: Seite 26
 ASP Architekten, Wiesbaden: Seite 27
 Privat: Seite 3
 Alle übrigen: SEG, Wiesbaden

Gestaltung:

Fauth Gundlach & Hübl GmbH, Wiesbaden
 www.fauth-gundlach-huebl.de

Druck:

Druckerei Zeidler GmbH & Co. KG, Mainz-Kastel