



OBER-RAMSTADT  
Stadt der Farben

# **Stadt Ober-Ramstadt**

## ***Beteiligungsbericht***

### ***2010***

*Stadtentwicklungsgesellschaft*  
*Ober-Ramstadt mbH*  
*(SEG)*

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort des Bürgermeisters 2

### **Teil I**

Allgemeines 3

### **Teil II**

Verbundenes Unternehmen 5

### **Teil III**

Wirtschaftliche Betätigung 9

### **Teil IV**

Entwicklungsfläche 15

### **Impressum:**

Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt  
Darmstädter Str. 29  
64372 Ober-Ramstadt

Tel. 06154-702-0  
Fax. 06154-70255

E-Mail: [magistrat@ober-ramstadt.de](mailto:magistrat@ober-ramstadt.de)  
Internet: [www.ober-ramstadt.de](http://www.ober-ramstadt.de)

## **Vorwort des Bürgermeisters**

Das neue Stadtquartier im Herzen von Ober-Ramstadt nimmt mehr und mehr Gestalt an. Der erste Bauabschnitt ist bereits vollständig bewohnt und die Vermarktung der Bauabschnitte 2 und 3 schreiten voran. Im Bereich der Einzelbauplätze sind bereits 12 Grundstücke verkauft.

Die Nieder-Ramstädter Diakonie hat im Dezember 2010 den Spatenstich für ihr erstes Wohnprojekt vorgenommen und wird in 2011 das Haus eröffnen. Im Bereich des Rückhaltebeckens befindet sich die Gesellschaft in Gesprächen mit Investoren und Trägern sozialer Einrichtungen; hier soll ein Projekt aus einer Mischung von Tagesspfelegereinrichtungen, betreutem Wohnen und öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Verbindung mit einem Cafe-Betrieb etc. umgesetzt werden.

Für die Villa steht die Geschäftsführung mit Kaufinteressenten in Verhandlungen. Bezüglich des Verwaltungsgebäudes wurde ein mögliches Nutzungskonzept entwickelt und dem Aufsichtsrat vorgestellt. Über den Fortgang der Entwicklung berichtet die Geschäftsführung regelmäßig der Stadtverordnetenversammlung.

Dieser Beteiligungsbericht ist nicht nur zur Information der verantwortlichen Politikerinnen und Politiker sondern soll auch den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben, sich über Beteiligungen ihrer Stadt näher zu informieren.

Nach der neuesten Fassung der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) sind Kommunen dazu verpflichtet, jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen vorzulegen. § 123 a HGO schreibt vor, dass die Stadt zur Information der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen hat. In dem Bericht sind alle Unternehmen aufzuführen, bei denen die Stadt mindestens über den fünften Teil der Anteile verfügt.

Wir werden daher nach der gesetzlich vorgeschriebenen Erörterung des Beteiligungsberichtes in einer öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ober-Ramstadt „in geeigneter Form“ hierüber unterrichten. Wie die vorherigen Berichte wird auch dieser auf der Homepage der Stadt Ober-Ramstadt zur Ansicht und zum Download eingestellt.

Damit wollen wir unserem Anspruch auf Offenheit, Transparenz und Bürgernähe nachkommen.

Wir hoffen, dass wir mit diesem Bericht allen Stadtverordneten, aber auch unseren Bürgerinnen und Bürgern, eine informative und aufschlussreiche Lektüre vorlegen können.

Ober-Ramstadt, den 23. Mai 2011



A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Werner Schuchmann'. The signature is written in a cursive, slightly stylized script.

Werner Schuchmann  
Bürgermeister

## Teil I

### 1. Allgemeines

#### Kommunalrechtliche Voraussetzungen einer Beteiligung

Gemäß § 121 Abs. 1 HGO darf sich eine Gemeinde wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Die unter Ziffer 3 genannte Einschränkung gilt nicht für Tätigkeiten, die schon vor dem 01.04.2004 ausgeübt wurden. § 121 Abs. 2 HGO enthält Ausnahmen, die nicht unter den Begriff „wirtschaftliche Betätigung“ fallen. Genannt sind hier gesetzliche Pflichtaufgaben, Tätigkeiten auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie Tätigkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs.

#### Beteiligungsbegriff

Die HGO enthält zunächst weder in § 121 noch in § 123 a eine Definition des Begriffs „Beteiligung“. Lediglich § 122 HGO enthält den Hinweis, dass unter den Begriff „Beteiligung“ Gesellschaften fallen, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet sind. Beispielhaft werden Aktiengesellschaften genannt.

Zur näheren Definition des Begriffs „Beteiligung“ muss man daher auf die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) zurückgreifen.

Nach dem HGB sind Beteiligungen Anteile an anderen Unternehmen, die dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenem Unternehmen zu dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht. Als Beteiligungen gelten dabei auch Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die insgesamt den fünften Teil des Nennkapitals an einer Kapitalgesellschaft überschreitet.

Das HGB definiert also zunächst als Beteiligung jeden Anteil an einem anderen Unternehmen, unabhängig von der Höhe der Beteiligung. Lediglich bei Kapitalgesellschaften gilt als Mindestgrenze einer Beteiligung ein Anteil von 20% am Stammkapital. Die HGO schränkt hinsichtlich der Beteiligungsberichte die Berichtspflicht auf Unternehmen ein, an denen die Gemeinde über mindestens 20% der Anteile verfügt. Außerdem sind nur Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu betrachten.

Es sind daher alle Beteiligungen an Handelsgesellschaften, sowohl an Personengesellschaften als auch an Kapitalgesellschaften einschließlich Genossenschaften zu prüfen. Theoretisch müssten auch Beteiligungen an Gesellschaften des bürgerlichen Rechts erfasst werden, sofern diese Gesellschaften auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet sind. Die Stadt Ober-Ramstadt ist aber zur Zeit an keiner GbR beteiligt.

Nicht in den Beteiligungsbericht aufzunehmen sind nach dem Wortlaut des Gesetzes Beteiligungen an Zweckverbänden. Zweckverbände sind keine Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts, sondern Körperschaften des öffentlichen Rechts. Auch Mitgliedschaften in Verbänden, Vereinen und sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts fallen nicht unter den Beteiligungsbegriff i.S.d. § 123 a HGO.

### **Gegenstand des Beteiligungsberichts**

Der Beteiligungsbericht soll mindestens folgende Angaben enthalten:

- Gegenstand des Unternehmens
- die Beteiligungsverhältnisse
- die Besetzung der Organe
- die Beteiligungen des Unternehmens
- den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen
- die Grundzüge des Geschäftsverlaufs
- die Ertragslage des Unternehmens
- die Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft
- die Kreditaufnahmen
- die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten
- das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO für das Unternehmen

Der Beteiligungsbericht soll außerdem Angaben über die im Geschäftsjahr gewährten Bezüge für Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates enthalten, sofern der Gemeinde die Mehrheit der Anteile eines Unternehmens gehört oder ihr mindestens 25% der Anteile gehören und ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile zusteht.

Dies setzt voraus, dass der betroffene Personenkreis der Veröffentlichung zustimmt. Soweit dieses Einverständnis nicht vorliegt, sind die Gesamtbezüge so zu veröffentlichen, wie sie von der Gesellschaft nach den Vorschriften des HGB in den Anhang zum Jahresabschluss aufgenommen werden müssen.

Angaben über Bezüge werden im Beteiligungsbericht nur für Unternehmen, für die gemäß § 123 a Abs. 1 HGO eine Berichtspflicht besteht, aufgenommen, sofern die Jahresabschlüsse entsprechende Angaben enthalten.

Alle Angaben beziehen sich auf den Stand 31.12.2010. Der Prüfungsbericht der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Ober-Ramstadt mbH datiert vom 25.03.2011.

Der Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Ober-Ramstadt mbH hat dem geprüften Jahresabschluss in seiner Sitzung am 16. Mai 2011 zugestimmt.

## **Teil II**

### **Verbundenes Unternehmen**

*SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Ober-Ramstadt mbH*

*Neuweg 15  
64372 Ober-Ramstadt  
Tel. 06154 577379  
Fax 06154 623205  
E-Mail: [seg@seg-ober-ramstadt.de](mailto:seg@seg-ober-ramstadt.de)*

#### **Rechtsgrundlagen**

Gesellschaftsvertrag vom 26. September 2005  
Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 4. Juli 2007

#### **Unternehmenszweck**

Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb, Entwicklung, Erschließung, Bebauung, Veräußerung und Verwaltung des MIP-Geländes in der Stadt Ober-Ramstadt sowie weiterer Grundstücksflächen im Stadtgebiet. Gegenstand der Gesellschaft ist auch die gesamte Projektleitung der Entwicklungsmaßnahme. Innerhalb dieser Grenzen kann die Gesellschaft alle Geschäfte und Maßnahmen durchführen, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind. Hierunter fallen auch Tätigkeiten nach § 34 c der Gewerbeordnung

Der öffentliche Zweck nach § 121 HGO wird erfüllt.

#### **Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Amtsgericht, Registernummer	Amtsgericht Darmstadt, Nr. HRB 9661 (eingetragen am 06.12.2005)
Gründung	26. September 2005
Dauer des Unternehmens	unbestimmt
Gesellschafter/-anteile	EUR 200.000,00; Gehalten zu 50 % (EUR 100.000,00) von der <b>Stadt Ober-Ramstadt</b> und zu jeweils 25 % (EUR 50.000,00) von der  BSMF Beratungsgesellschaft für Stadt- Erneuerung und Modernisierung mbH, Frankfurt am Main, & Umweltplanung Bullermann - Schneble GmbH, Darmstadt

**Die Erhöhung des Stammkapitals auf 200.000 Euro (Einlage der Stadt damit 100.000 Euro) erfolgte gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt vom 22. Juni 2007; der Änderungseintrag im Handelsregister erfolgte zum 28.08.2007.**

Steuerrechtliche Verhältnisse	Die Gesellschaft unterliegt der unbeschränkten Steuerpflicht und wird beim Finanzamt Darmstadt unter der Steuer-Nr: 007 243 06861 geführt.
-------------------------------	--

### **Organe des Unternehmens**

#### **Aufsichtsrat**

Werner Schuchmann	Bürgermeister	Vorsitzender
Heinrich Liman	Kaufmann	Stellv. Vorsitzender
Jochen Baumann	Stadtverordneter	
Wolfgang Rausch	Stadtverordneter	
Norbert Rohrbach	Stadtverordneter	
Adelheid Schäfer	Stadtverordnete	
Annegret Weding	Stadtverordnete	
Helmut Bott	Professor	
Dr. Ursula Funke	Professorin	
Vera Langner	Pfarrerin	
Rainer Reucker	Geschäftsführer	
Dieter Scharfenberg	Steuerberater, Wirtschaftsprüfer	
Helmut Schneble	Diplom-Ingenieur	
Horst Schultze	Stadtverordneter	

#### **Sitzungen**

Der Aufsichtsrat tagte im Berichtsjahr am 18.02.2010, 16.06.2010 und 27.09.2010.

#### **Geschäftsführer**

Martin Bullermann  
Rainer Wrenger

#### **Vertretung der Gesellschaft**

Laut Handelsregister wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so vertritt dieser allein. Durch Gesellschafter- bzw. Aufsichtsratesbeschluss kann Einzelvertretungsbefugnis sowie Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.

**Planungsbeirat**

Hamza	Akbaba
Müslüm	Akbaba
Günter	Baumann
Horst	Benz
Karl-Heinz	Bernhard
Joachim	Blaeschke
Lutz	Büttgenbach
Heiko	Burger
Heike	Burger
Franz	Enders
Suna	Firat
Reinhard	Fliß
Mathias	Dr. Göbel
Bernhard	Heuser
Heinz	Huthmann
Klaus -Dieter	Dr. Jung
Winfried	Landrock
Klaus	Lautenschläger
Mareike	Metzler
Jessica	Opper
Dieter	Penske
Ursula	Pullmann
Stefan	Riege
Markus	Rusam
Jürgen	Schmitt
Werner	Schollenberger
Reiner	Stürz
Klaus Dieter	Uhrmacher
Maria	Wielandt
Peter	Württemberg
Werner	Zimmermann

**Sitzungen**

Der Planungsbeirat tagte im Berichtsjahr am 01.11.2010.

**Wesentliche Verträge**

im Berichtszeitraum abgeschlossene Verträge

Gegenstand	Erschließungsvertrag
Datum des Vertragsabschlusses	30.09.2008
Vertragspartner	Stadt Ober-Ramstadt

Gegenstand	Verwertungs-und Erwerbsverpflichtungsvertrag
Datum des Vertragsabschlusses	04.06.2008
Vertragspartner	Wilma Wohnen Süd Bauprojekte GmbH, Wiesbaden

bestehende Verträge

Gegenstand	Geschäftsbesorgungsvertrag
Datum des Vertragsabschlusses	19.01.2006
Vertragspartner	BSMF Beratungsgesellschaft für Stadt- Erneuerung und Modernisierung mbH, Frankfurt am Main, & Umweltplanung Bullermann - Schneble GmbH, Darmstadt

Gegenstand	Honorarvertrag für die Entwicklung der Konversionsfläche MIAG-Gelände
Datum des Vertragsabschlusses	19.01.2006
Vertragspartner	BSMF Beratungsgesellschaft für Stadt- Erneuerung und Modernisierung mbH, Frankfurt am Main, & Umweltplanung Bullermann - Schneble GmbH, Darmstadt

**B I L A N Z**  
**zum 31. Dezember 2010**

<b>A K T I V A</b>			<b>P A S S I V A</b>		
	EUR	Vorjahr EUR		EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	532,00	0,00	II. Verlustvortrag	-35.268,16	-94.873,30
			III. Jahresüberschuss	29.665,50	59.605,14
				194.397,34	164.731,84
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			Sonstige Rückstellungen	1.161.055,00	545.542,00
Grundstücke ohne Bauten	2.249.419,32	1.217.453,64	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	502.353,51	132.687,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	332.527,50	577.593,35
1. aus Lieferungen und Leistungen	0,00	139.890,28	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.211,50	20.198,50
2. sonstige Vermögensgegenstände	5.637,83	796,94	4. Sonstige Verbindlichkeiten	285,00	993.377,51
III. Guthaben bei Kreditinstituten	93.153,10	82.821,44			476,59
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	87,60	267,88			
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.348.829,85</b>	<b>1.441.230,18</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.348.829,85</b>	<b>1.441.230,18</b>

**SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Ober-Ramstadt mbH**  
**Ober-Ramstadt**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 01.01.2010 bis 31.12.2010**

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	1.259.056,00	896.847,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	132.217,25	250.719,96
3. Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	1.031.965,68	851.536,06
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen - Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.291.733,33	-1.861.515,04
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.289,85	-4.800,00
b) soziale Abgaben	-81,84	-1.558,17
6. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-132,92	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-71.734,98	-72.270,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	313,46	3.021,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.939,26	-2.375,77
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>40.640,21</b>	<b>59.605,14</b>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
12. sonstige Steuern	-10.974,71	0,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>29.665,50</b>	<b>59.605,14</b>

**Lagebericht 2010** (Auszug aus dem geprüften Jahresbericht)

**Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Das Geschäftsfeld der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Ober-Ramstadt mbH besteht hauptsächlich in der Entwicklung der Konversionsfläche MIAG-Gelände in Ober-Ramstadt.

Im Rahmen des mit dem Bauträger geschlossenen Werkvertrages haben im 1. Bauabschnitt Besitzübergänge für 20 von 21 Häusern stattgefunden. Die Vertriebstätigkeiten im 2. Bauabschnitt wurden fortgeführt. Weiter wurde mit der Vermarktung des 1. Baufeldes der Einzelhausgrundstücke begonnen, hier wurden erste Kaufverträge abgeschlossen.

Die Nieder-Ramstädter Diakonie hat im Dezember 2010 mit den Arbeiten an den Gebäuden im Osten der Liegenschaft an der Hundertwasserallee begonnen. Auf der Liegenschaft im Süd-Westen wird im Jahr 2011 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Zur Verwirklichung des Verkaufs der Villa und des Verwaltungsgebäudes wurden Verkaufsgespräche und auch -verhandlungen mit mehreren Interessenten geführt. Zum Ende des Jahres 2010 gibt es für die Villa parallel zwei starke Interessenten. Für das Verwaltungsgebäude wurde ein Nutzungskonzept entwickelt und geprüft; hier werden intensive Gespräche mit einem Interessenten geführt.

Zur Sicherung der erforderlichen Liquidität wurde mit der Volksbank Modau die Kreditlinie weitergeführt.

**Vermögens- und Kapitalstruktur**

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
Anlagevermögen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	532,00	0,00
Umlaufvermögen		
Grundstücke	2.249.419,32	1.217.453,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.637,83	140.687,22
Guthaben bei Kreditinstituten	93.153,10	82.821,44
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>87,60</u>	<u>267,88</u>
Gesamtvermögen	2.348.829,85	1.441.230,18
Fremdmittel	<u>2.154.432,51</u>	<u>1.276.498,34</u>
Reinvermögen = Eigenkapital	194.397,34	164.731,84
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>164.731,84</u>	<u>105.126,70</u>
Reinvermögensmehrung	<u>29.665,50</u>	<u>59.605,14</u>

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
Verlustvortrag	- 35.268,16	- 94.873,30
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>29.665,50</u>	<u>59.605,14</u>
Eigenkapital	194.397,34	164.731,84
kurzfristige Rückstellungen	1.161.055,00	545.542,00
kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>993.377,51</u>	<u>730.956,34</u>
Gesamtkapital	<u>2.348.829,85</u>	<u>1.441.230,18</u>

## **Ertragslage**

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss von TEUR 29,7. Durch diesen abzüglich des Verlustvortrages aus dem Jahr 2009 wird das Eigenkapital wieder erhöht, so dass das Eigenkapital zum Jahresende TEUR 194,4 beträgt.

## **Finanzlage**

Die SEG ist ihren laufenden Verpflichtungen im Jahr 2010 jederzeit pünktlich nachgekommen. Die Durchführung des Konversionsprozesses MIAG ist so vorgesehen, dass sich der gesamte Prozess aus Einnahmen aus der Vermarktung trägt.

## **Chancen und Risiken**

Im Jahr 2011 wird von dem im Gebiet tätigen Bauträger die Vermarktung im 2. Bauabschnitt fortgesetzt. Gleichzeitig soll zu Beginn des Jahres 2011 der Vertrieb für den 3. Bauabschnitt aufgenommen werden. Im 2. Bauabschnitt werden im Laufe des Jahres Übergaben realisiert werden können.

Die von der SEG beauftragten Vertriebsunternehmen werden im I. Quartal 2011 die Vermarktung des 2. Bauabschnittes der Einzelhausgrundstücke aufnehmen. Dies führt zu einer Verbreiterung der Angebotspalette der Grundstücke.

Die Nieder-Ramstädter Diakonie wird im Jahr 2011 mit den Bauarbeiten an den Gebäuden im süd-westlichen Grundstücksbereich beginnen, die Bauarbeiten an den Gebäuden an der Hundertwasserallee werden fortgesetzt.

Mit dem Interessenten für das Verwaltungsgebäude wird das entwickelte Nutzungskonzept weiter beraten. Ziel ist es, hier einen Kaufvertrag abzuschließen. Auch die Gespräche mit den Interessenten für die Villa werden fortgesetzt und, wenn möglich, bis zum Abschluß eines Kaufvertrages geführt.

Die Gespräche mit weiteren Interessenten, sowohl für den Wohnungsbau wie auch für die möglichen Gewerbeflächen, werden fortgeführt.

In der Stadt Ober-Ramstadt wird geprüft, ob die kommunalen Wohnungsbestände zur wirtschaftlichen Verwaltung und Entwicklung sowie Instandsetzung bzw. Modernisierung an die SEG übertragen werden können. Zu Beginn des Jahres 2011 wird die SEG hier einige vorbereitende Aufträge an Dritte erteilen.

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2010** *(Auszug aus dem geprüften Jahresbericht)*

### **A. Allgemeine Angaben**

Nach § 18 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages hat die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Ober-Ramstadt mbH (kurz „SEG“ genannt) den Jahresabschluss und den Lagebericht entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Im nachfolgenden Anhang wird deshalb von größenabhängigen Erleichterungen kein Gebrauch gemacht.

Die Gliederung von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung wurde an die geltenden Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen angelehnt, soweit dies die Aussagefähigkeit erhöht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Es wird gemäß § 42 Absatz 3 Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter – sofern vorhanden – im Anhang darzustellen.

## **B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### **1. Anlagevermögen**

Geringwertige Anlagegüter (zwischen EUR 150,00 – EUR 1.000,00 Anschaffungskosten) werden in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen in einem Sammelposten aktiviert und pauschal über fünf Jahre abgeschrieben.

### **2. Umlaufvermögen**

Zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücke wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten mit den angefallenen Fremdkosten bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Zum Nennwert bilanzierte Zahlungsmittel bestehen ausnahmslos in Bankguthaben.

### **3. Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurde zum Nominalbetrag bewertet.

### **4. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bemessen.

### **5. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz**

1. Das Anlagevermögen beinhaltet die Geringwertigen Wirtschaftsgüter und ist nachfolgend erläutert:

	EUR
Ausweis zum 01.01.2010	0,00
+ Zugänge	664,92
./. Abschreibungen	<u>132,92</u>
Ausweis zum 31.12.2010	<u>532,00</u>

2. Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Grundstücks Im Ochsenbruch, Ober-Ramstadt (früheres MIAG-Gelände),  
ausgewiesen.
3. Unter den Guthaben werden die Bankbestände ausgewiesen.
4. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 200.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt.
5. Die sonstigen Rückstellungen wurden gemäß § 249 Absatz 1 Satz 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Damit wurden insbesondere Verpflichtungen für noch ausstehende Erschließungskosten für verkaufte Grundstücke in Höhe von EUR 1.141.900,00 berücksichtigt. Eine Abzinsung des Erfüllungsbetrages wurde aufgrund der Laufzeit von unter einem Jahr nicht vorgenommen.
6. Die Entwicklung der einzelnen Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Keine der Verbindlichkeiten ist dinglich oder anderweitig gesichert. Es bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Gesellschaftern Umweltplanung Bullermann, Schneble GmbH, Darmstadt, und BSMF mbH, Frankfurt am Main, in Höhe von insgesamt EUR 140.647,08.

### Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2010

Entwicklung der einzelnen Verbindlichkeitsposten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			Gesichert
		bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	502.353,51 (132.687,90)	502.353,51 (132.687,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	332.527,50 (577.593,35)	332.527,50 (577.593,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.211,50 (20.198,50)	158.211,50 (20.198,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	285,00 (476,59)	285,00 (476,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>993.377,51 (730.956,34)</b>	<b>993.377,51 (730.956,34)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>

Aktuelle Informationen über die Stadtentwicklungsgesellschaft und die Vermarktung/Planung im Baugebiet „Am Ochsenbruch“ (MIAG-Gelände) finden Sie im Internet auf

[www.seg-ober-ramstadt.de](http://www.seg-ober-ramstadt.de)

## Teil IV

### Bebauungsplanentwurf (Stand: 12. Februar 2009)



