

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Wiesbaden

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008

Lagebericht zum 31. Dezember 2008

1 Unternehmensprofil

1957 wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (kurz DSK) auf Initiative des späteren Bundeswohnungsbauministers Paul Lücke gegründet. Sie ist Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG, die indirekt über die DSK Beteiligungs GmbH (93,7 %) sowie die Endor 2. Beteiligungs GmbH & Co. KG (6,3 %) zu 99,7 % an der DSK beteiligt ist. Somit gehört die DSK zum HSH Nordbank-Konzern.

Die Geschäftstätigkeit der DSK hat ihren Schwerpunkt in der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Vorhaben, häufig in Verbindung mit den verschiedenen Programmkulissen der Städtebauförderung und weiteren nationalen wie EU-Förderprogrammen. Im Rahmen der Städtebauförderung ist die DSK in der konkreten Projektumsetzung in der klassischen Stadtсанierung und Stadterneuerung, dem städtebaulichen Denkmalschutz, der Sozialen Stadt und im Stadtumbau (West wie Ost) tätig.

Weiterhin agiert die DSK traditionell auch im Liegenschaftswesen sowie in der Erschließung von Neubaugebieten. Dieses Geschäftssegment umfasst die Investorensuche und Grundstücksvermarktung sowie die Investitionsvorbereitung durch strategische Konzepte und Machbarkeitsstudien. Neuerdings werden auch kleinere Hochbauprojekte realisiert.

Gemessen am verwalteten Treuhandvermögen von ca. 3,4 Mrd. Euro und dem bundesweiten Marktauftritt, ist die DSK Marktführer im Bereich Stadtentwicklung in Deutschland. Die DSK hat ihren Sitz in Wiesbaden. Dort sind Zentrale und ein Regionalbüro angesiedelt. Darüber hinaus ist die DSK mit Regionalbüros in den Städten Berlin, Bonn, Cottbus, Düsseldorf, Halle, Hannover, Leipzig, Mainz, München, Nürnberg, Potsdam, Weimar und Wismar vertreten. Dazu kommen eine Reihe von Projektbüros. Das Stammkapital der DSK beträgt € 11.783.950,00 und ist voll eingezahlt.

Die DSK hat mit der Geno BaulandConsult Managementgesellschaft für Baulandentwicklung und Erschließung mbH, Schwäbisch Hall, sowie der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen (BauBeCon Sanierungsträger), zwei Tochtergesellschaften. Letztere wurde in 2008 vom Pirelli Real Estate-Konzern erworben. Die BauBeCon ist mit mehr als 70 Mitarbeitern fast ausschließlich in der Sanierung tätig. Sie führt keine eigeninvestiven Maßnahmen durch.

Derzeit beschäftigt die DSK etwa 180 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese haben überwiegend Hoch- und Fachhochschulabschlüsse vorzuweisen. Zu nennen sind Raum- und Stadtplaner, Architekten, Grünplaner, Bauingenieure, Grundstücks- und Wohnungswirte, Vermessungs- und Liegenschaftsingenieure, Geographen, Volks- und Betriebswirte sowie Juristen.

2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Konjunktur in Deutschland war durch den sehr milden Winter 2007/2008 zunächst gut in das Jahr 2008 gestartet. Mit der Zuspitzung der Finanzkrise im Laufe des Jahres setzte jedoch ein Abschwung ein, der dazu führte, dass die deutsche Wirtschaft sich am Ende des Jahres 2008 in der Rezession befindet. Dabei hatten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren deutlich verbessert. Nicht zuletzt zeigte der Arbeitsmarkt Ende des dritten Quartals noch wenige Anzeichen von Schwäche. Gleichwohl sind auch hier die Aussichten negativ. Für 2009 muss mit einem spürbaren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet werden.

Ein Lichtblick scheint zu sein, dass sich die Teuerungsrate wieder zurückbildet – insbesondere dank gesunkener Ölpreise. Für das Jahr 2009 prognostiziert der Sachverständigenrat einen Rückgang auf 2,1 % (Jahresdurchschnitt 2008: 2,8 %). Dieser liegt dann wieder dicht über dem Bereich des Preisstabilitätsziels der Notenbank (knapp unter 2 %). Vor dem Hintergrund der sehr trüben konjunkturellen Aussichten und den stark nachlassenden Inflationsrisiken im Euroraum wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank ihren Zinssenkungskurs in den kommenden Monaten weiter fortsetzen wird.

2.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Büromarkt profitierte bis zum Herbst 2008 von der bis dahin relativ stabilen wirtschaftlichen Lage und der immer noch guten Beschäftigungsentwicklung. In den letzten drei Monaten sanken allerdings sämtliche für den Vermietungsmarkt wichtigen Indikatoren. Über alle sechs großen Büromärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln und München) wurden in 2008 rund 2,9 Mio. m² Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 8 % gegenüber 2007. Nach Berechnungen von Atis Real wurden in 2008 nur noch € 20,7 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, das sind ca. 65 % weniger als in 2007. An den sechs wichtigsten Bürostandorten betrug der Rückgang sogar fast 70 %. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lagen war in 2008 ungebrochen hoch und hat das Angebot zum Teil deutlich überschritten. Neue Konzepte drängten auf den Markt, und auch viele internationale Filialisten suchten den Einstieg in den deutschen Markt und beschleunigten diese Tendenz. Der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien hat sich in wenigen Jahren von einem wenig dynamischen zu einem hochliquiden Transaktionsmarkt entwickelt. Mit der Subprime-Krise zogen sich die opportunistischen

Investoren zurück und suchten ihren Exit. Im zweiten Halbjahr 2008 ist der Transaktionsmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Die Situation am Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch ein nach wie vor niedriges Niveau an Neubautätigkeit, das seit Mitte der neunziger Jahre kontinuierlich gesunken ist. Der Mietwohnungsbau spielt nur noch eine untergeordnete Rolle – er macht nur noch ein Drittel des Neubaus aus.

Insgesamt erlebt der Investmentmarkt einen deutlichen Wandel in der Struktur der Käufer. Seit Beginn der Finanzkrise haben sich opportunistische Investoren weitgehend aus dem deutschen Markt zurückgezogen, es dominieren langfristig orientierte Investoren, die mit Immobilien stabile Cash Flows erzielen wollen.

3 Stadtentwicklung – Marktumfeld und Schwerpunkte der DSK

Als Dienstleister in der Stadtentwicklung bewegt sich die DSK in einem Spezialgebiet der Immobilienbranche. In ihren Geschäftsfeldern ist die DSK vor allem für öffentliche Auftraggeber (Städte und Gemeinden, Bund, öffentlichrechtliche Zusammenschlüsse, Unternehmen im Eigentum der öffentlichen Hand) tätig. In den vergangenen Jahren sind aber auch private Auftraggeber hinzugekommen, sowohl in der Flächenentwicklung als auch in Themen der Innenstadtentwicklung. DSK übernimmt Aufgaben

- in der Entwicklung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen als Dienstleistung
- als Sanierungsträger und -berater in der Stadterneuerung sowie im Programm Soziale Stadt
- im Stadtumbau in den alten und neuen Bundesländern
- als Berater in allen strategischen und umsetzungsbegleitenden Aufgaben der Stadtentwicklung
- als Projektentwickler für Hochbauprojekte

Die anstehenden Aufgaben in der Stadtentwicklung werden insbesondere durch die Folgen des demographischen Wandels, die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen und den zunehmenden Wettbewerb der Regionen in einer globalisierten Welt bestimmt. Die Stadtentwicklungsprojekte werden komplexer, sind zunehmend miteinander und mit anderen Themenbereichen verzahnt. Die Zahl der am Prozess zu beteiligenden Akteure wird größer. Damit werden die strategische Vorbereitung, eine interdisziplinäre Herangehensweise sowie ein professionelles Projektmanagement immer wichtiger.

Kommunen stehen bei der Bewältigung dieser Aufgaben vor dem Problem, dass die Haushalte nur wenig Spielraum lassen. Weiter müssen sie ihre Personalressourcen qualitativ und quantitativ den sich ändernden Anforderungen anpassen. Hinzu tritt die Notwendigkeit, Abstimmungen der Stadtentwicklungsziele und -maßnahmen in regionalen Zusammenhängen zu erreichen. Darüber hinaus wird die Fördermittelpolitik immer differenzierter.

In ihrer bundesweiten Ausrichtung hat die DSK wenige, oft regional tätige, gleichwohl wirtschaftlich starke Mitbewerber, vor allem Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten. Diese Mitbewerber verfügen mit privaten Banken, Landesbanken sowie häufig öffentlichrechtlichen Gesellschaftern über einen ähnlichen Eigentümerhintergrund wie die DSK. Viele verfügen außerdem im Gegensatz zur DSK über größere Wohnungsbestände, ein stabilisierendes Geschäftsfeld ohne Akquisitionsaufwand. Außerdem ermöglicht die „Landesnähe“ diesen Mitbewerbern häufig Führungsvorteile bei kommunalen Auftraggebern. Zusätzlich zu den vorgenannten Wettbewerbern besteht eine große Konkurrenz zu kleinen Büros, die sich meist regional auf einzelne Gebiete des Angebotsspektrums der DSK spezialisiert haben.

Der Markt der Anbieter ist im Bereich der Bodenordnung und Erschließung (BE) seit mehreren Jahren stark in Bewegung. Es treten immer mehr Mitbewerber mit unterschiedlichen Modellen der Baulandentwicklung und sehr unterschiedlichem finanziellen Hintergrund am Markt in Erscheinung. Dieses Geschäftsfeld war in den letzten Jahren durch die schwache Nachfrage nach Grundstücken eher rückläufig. Es wird - in Abhängigkeit von der Nachfragebelebung bei Wohn- und Gewerbegrundstücken - auf kleinerem Niveau und an den richtigen Standorten interessant bleiben, weniger in Fällen mit Abnahmegarantie der Kommunen, sondern eher in Baulandprojektentwicklungen als Eigeninvestition.

3.1.1 Sanierung und Entwicklung

In der Sparte Sanierung und Entwicklung sind sämtliche Dienstleistungstätigkeiten der DSK zusammengefasst. Der derzeitige Auftragsbestand umfasst über 400 Projekte in rund 300 Städten.

Der größte Anteil am Honorarvolumen resultiert weiterhin aus der Tätigkeit als Sanierungs-, Entwicklungs- und Erschließungsträger. Diese Leistungen werden von allen Bürostandorten der DSK erbracht. Die Verträge laufen in der überwiegenden Anzahl noch einige Jahre. Das Geschäftsfeld hängt stark von der Fördermittelbereitstellung durch Bund, Länder und Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung ab. Im klassischen Förderprogramm für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist langfristig mit einer Reduzierung zugunsten der Programme Stadtumbau, Soziale Stadt und neuer, zeitlich befristeter Förderprogramme zu rechnen. Bestehende Maßnahmen werden ausfinanziert, neue Maßnahmen aber nur noch in geringerer Zahl aufgenommen. Aus diesem Grunde wird sich das Honorarvolumen aus diesen Maßnahmen für DSK langfristig verringern.

Einige Maßnahmen werden als Geschäftsbesorger für die ehemals städtebaulich tätigen Unternehmen Deutsche Bau- und Grundstücks-AG und NILEG Immobilien GmbH durchgeführt. DSK ist in diesen Fällen mit der kompletten Leistungserbringung beauftragt.

3.1.2 Investorenmodelle

Die Sparten Bodenordnung und Erschließung sowie Sonderprojekte wurden in 2008 als Teilsparte in der neuen Sparte Investorenmodelle zusammengefasst. Neben der Bodenordnung und Erschließung und der Projektentwicklung sind die Aktivitäten in der PPP-Beratung dieser neuen Sparte zugeordnet.

3.1.2.1 Bodenordnung und Erschließung

Im Bereich der Bodenordnung und Erschließung ist die DSK in der Regel als Partner kommunaler Auftraggeber tätig und zwar auf Basis städtebaulicher Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Bei der Mehrzahl der Projekte umfasst das Aufgabenspektrum die Bodenordnung einschließlich Grundstückszwischenerwerb, Planung und Durchführung der Erschließung, Vermarktung der baureifen Grundstücke sowie die Finanzierung des Vorhabens. Inhaltlich übernimmt die DSK überwiegend die Funktion des Erschließungsträgers. Für die nicht veräußerten Grundstücke besteht nach Ablauf einer vertraglich vereinbarten Frist in der überwiegenden Anzahl eine Abnahmeverpflichtung der Kommunen. Aufgrund der finanziellen Haushaltslage werden die Kommunen künftig weniger Baugebietsentwicklungen im eigenen Risiko durchführen, so dass die Tendenz in Richtung Übernahme von Eigenrisiken der DSK gehen wird. Dahingehende Projekte sind derzeit in der Akquisition. Traditionelle BE-Maßnahmen mit Abnahmeverpflichtung werden auf dem Markt seltener durchsetzbar sein, jedoch ebenfalls weiterhin gesucht und durchgeführt. Die weitgehende Risikoübernahme durch den Projektträger wird allerdings wichtiger werden.

Aufgrund der politisch forcierten Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung müssen künftig auch Lösungen für innerstädtische Brachflächen mit zumindest teilweiser Risikoübernahme der DSK entwickelt werden. Hierfür ist eine engere Verzahnung mit der Teilsparte Projektentwicklung notwendig und in Vorbereitung.

3.1.2.2 Projektentwicklung

In der Teilsparte Projektentwicklung werden Projektentwicklungen im Hochbau bis zu einem Volumen von Euro 5 Mio. eigeninvestiv realisiert. Bei Projekten, die dieses Volumen übersteigen, wird eine Realisierung mit Partnern überprüft, wobei die selbst gesetzte maximale Größe für Eigeninvestitionen von Euro 5 Mio. beachtet wird. Um Lösungen für innerstädtische Brachflächen realisieren zu können, die in aller Regel Tiefbaukompetenz benötigen, ist eine engere Verzahnung mit der Teilsparte Bodenordnung und Erschließung vorgesehen.

Derzeit wird das erste Projekt der Teilsparte Projektentwicklung realisiert. Die Fertigstellung ist im Sommer 2009 vorgesehen. Darüber hinaus werden eine Reihe viel versprechender Ansätze verfolgt, so dass in 2010 mit weiteren Realisierungen gerechnet wird.

Projekte der Teilsparte Projektentwicklung werden mit bestehenden Mitarbeitern realisiert. Diese verbleiben in ihren angestammten Funktionen und werden projektweise für die Teilsparte abgestellt. Zusätzlich wurde ein Mitarbeiter in Wiesbaden zu 50 % von der Sparte Sanierung und Entwicklung „ausgeliehen“. Durch diese zentrale Kompetenz sollen einheitliche Standards gewährleistet werden. Außerdem sollen Wissen und Erfahrungen gesammelt werden, die dezentral in den Projekten gemacht werden. Eine weitere Stärkung der zentralen Kompetenz ist vorgesehen.

3.1.2.3. PPP-Beratung

In der PPP-Beratung berät die DSK Kommunen bei der Vorbereitung und Durchführung von PPP-Verfahren. Im Frühjahr 2008 erfolgte der Markteintritt. Eine Mailingaktion mit Nachtelefonaten bei Bestandskommunen führte zu 50 % Terminvereinbarungen, in der Regel auf Bürgermeister- oder Bauamtsleiter-Ebene. Eine analoge Aktion bei ehemaligen Bestandskommunen in Baden-Württemberg führte zu einer Terminvereinbarungsquote von ca. 30 %. Die erfolgreichen Akquisitionsbemühungen mit Hilfe dieses einfachen Instruments zeigen, dass der Themenbereich bei den Kommunen sehr viel Aufmerksamkeit erfährt.

Die meisten Aufträge, die die DSK bearbeitete, betrafen die Frühphasenberatungen, d.h. Beschaffungsvariantenvergleiche und Wirtschaftlichkeitsvergleiche. Ein Auftrag betrifft die Steuerung eines Vergabeverfahrens, das in 2009 beginnen wird.

In 2009 wird die Akquisition noch verstärkt. Ziel ist es, neben weiteren Frühphasenberatungen auch weitere Aufträge für die Steuerung von Vergabeverfahren zu erhalten.

4 Geschäftsentwicklung

Das Geschäft hat sich in 2008 entsprechend den Erwartungen positiv entwickelt. Die Gesamtleistung inkl. der sonstigen betrieblichen Erträge liegt mit T€ 29.315 um T€ 2.544 über dem budgetierten Ansatz. Das Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von T€ 2.301 ist mit T€ 362 über dem Planansatz.

4.1 Umsatz- und Auftragsentwicklung

In 2008 sind die Umsätze aus der Sparte Sanierung und Entwicklung leicht angestiegen. Für die nächsten Jahre ist eher ein Rückgang zu erwarten. Grund hierfür ist, dass mehrere großvolumige Maßnahmen, insbesondere treuhänderische Flächenentwicklungen, auslaufen. Neue Maßnahmen in dieser Größenordnung werden aber nur noch selten vergeben, insbesondere in den neuen Bundesländern ist hier ein deutlicher Rückgang zu erwarten. In den alten Bundesländern rechnen wir damit, dass der Auftragsrückgang durch neue Aufträge und eine Verbreiterung der Produktpalette aufgefangen werden kann.

Die Teilsparte Bodenordnung und Erschließung der Sparte Investorenmodelle verfehlte in 2008 das Umsatzbudget in Höhe von T€ 16.053 um T€ 1.613. Aufgrund eines um einige Monate verzögerten Abschlusses der Erschließung in einem Baugebiet und der dadurch später beginnenden Vermarktung, konnten die geplanten Verkäufe nicht realisiert werden. Die Akquisitionsbemühungen für neue Baugebiete zeigen jedoch erste Erfolge, so dass in 2009 mit dem Beginn der

Erschließungsarbeiten in ein bis zwei neuen Baugebieten gerechnet wird.

In der Teilsparte Projektentwicklung der Sparte Investorenmodelle wurden in 2008 noch keine Umsätze realisiert. Ein Projekt befindet sich in der Umsetzungsphase und wird 2009 beendet. Drei weitere Projekte befinden sich in fortgeschrittenem Planungsstadium. Die Projekte werden nur bei ausreichender Nachfrage realisiert.

In der PPP-Beratung wurden in 2008 insgesamt Aufträge mit einem Volumen von ca. T€ 60 akquiriert und zum Teil auch schon abgearbeitet.

4.2 Personal- und Sozialbereich

Zum Jahresende beschäftigte die DSK nach der Verschmelzung mit der BauGrund Stadtentwicklung (ohne Geschäftsführung) 183 Mitarbeiter/innen (entsprechend 173,45 VAK), davon 6 Auszubildende. Die Personalfuktuation ist gering. Die vorhandenen personellen Kapazitäten der operativen Einheiten werden für das zukünftig erwartete Auftragsvolumen als ausreichend erachtet. Entsprechend des Rückgangs des Auftragsvolumens sind Personalreduzierungen zukünftig notwendig.

Die Zusammenarbeit mit dem Gesamtbetriebsrat und mit den Betriebsräten in den Büros ist vertrauensvoll.

Im Berichtsjahr war die Tätigkeit im Personalwesen schwerpunktmäßig von der Umsetzung der neuen Organisationsstruktur bestimmt.

4.3 Sonstige wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

- Mit Wirkung zum 19.09.2008 wurde die BauBeCon Sanierungsträger GmbH mit 94,9 % vom Pirelli Real Estate-Konzern erworben.
In 2008 wurde eine neue Aufbauorganisation eingeführt. Diese wurde aufgrund der in 2007 erfolgten Verschmelzung der DSK mit der BauGrund Stadtentwicklung, und der damit einhergehenden Notwendigkeit zur Vereinheitlichung der unterschiedlichen Strukturen, erforderlich. Die Organisation ist zunächst bis 31.12.2009 befristet und wird dann erneut von der Geschäftsführung überprüft.
Die im Rahmen der vorgenannten Verschmelzung in 2007 begonnenen Integrationsprojekte u.a. betreffend die
- Weiterentwicklung der Sparten, Vereinheitlichung von Verträgen, Öffentlichkeitsarbeit und Vereinheitlichung der IT-Infrastruktur, wurden in 2008 fortgeführt.
- Im Geschäftsjahr 2008 wurde mit dem ersten eigenwirtschaftlichen Hochbauprojekt mit einem geplanten Volumen von T€ 900 begonnen.
- Die in 2005 erfolgte ISO-Zertifizierung wurde in 2008 erfolgreich rezertifiziert.

4.4 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

4.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsjahr		2006	2007	2008
Umsatz	T€	19.909	26.683	33.608
Durchschnittliche Mitarbeiterzahl inkl. Geschäftsführung	Anzahl	117	181	179
Personalaufwand pro Kopf	T€	70	61	65
Investitionen	T€	175	477	3.967
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	T€	1.205	4.406	2.071
Umsatzrentabilität	T€	6,1	16,5	6,2
Eigenkapitalrentabilität	%	11,2	35,8	16,8
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.992	- 1.592	11.912
Investitionstätigkeit		- 175	- 709	- 3.826
Finanzierungstätigkeit		- 810	1.300	- 10.940
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		17.763	16.762	13.909

4.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Bilanzpositionen (in T€)	IST 31.12.2007	IST 31.12.2008	Veränd.
Anlagevermögen	1.642	5.170	3.528
o Vorräte	47.478	40.551	- 6.927
o Ford. aus Lieferung und Leistung	5.567	4.298	- 1.269
o Ford. Verbundene Unternehmen	5.490	5.805	315
o Sonst. Vermögensgegenstände	438	535	97
o Bankguthaben	16.762	13.909	- 2.853
UMLAUFVERMÖGEN	75.735	65.098	- 10.637
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	9	15	6

AKTIVA	77.386	70.283	- 7.103
Eigenkapital	12.319	12.319	0
Rückstellungen	13.658	13.562	- 96
o Bankverbindlichkeiten	24.755	15.884	- 8.871
o Erh. Anzahlungen auf Bestellungen	2.113	8.057	5.944
o Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	5.674	4.581	- 1.093
o Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	6.134	2.802	- 3.332
o Sonstige Verbindlichkeiten	12.733	13.034	301
VERBINDLICHKEITEN	51.409	44.358	- 7.051
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0	44	44
PASSIVA	77.386	70.283	- 7.103

Gegenüber 2007 hat sich die Bilanzsumme per 31.12.2008 um T€ 7.103 auf T€ 70.283 gesenkt.

Der Saldo ergibt sich auf der Vermögensseite (Aktiva) im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

- Zugang im Finanzanlagevermögen in Höhe von T€ 3.410 durch den Kauf von Geschäftsanteilen (94,9 %) an der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen.
- Abrechnung der BE-Maßnahme Ginsheim-Gustavsburg (Bestandsabgang T€ 11.602). Dem stehen erbrachte Erschließungsleistungen in der Maßnahme Emmering in Höhe von T€ 5.128 gegenüber. Darüber hinaus waren Zu- und Abgänge durch aktivierte Bauleistungen und Grundstücksverkäufe in anderen BE-Maßnahmen zu verzeichnen (minus T€ 684). Bei der Projektentwicklung in Sömmerda wurden Kosten in Höhe von T€ 231 aktiviert. Insgesamt resultieren alle Veränderungen in einer Bestandsminderung von T€ 6.927.
- Die Flüssigen Mittel haben um T€ 2.853 auf T€ 13.909 abgenommen. Den Einnahmen aus dem Abschluss der Maßnahme in Ginsheim-Gustavsburg (T€ 13.716) stand die Rückführung des kommunal verbürgten Darlehens aus selbiger Maßnahme in Höhe von T€ 10.000 gegenüber. Neben Neuinvestitionen in weitere BE-Maßnahmen führte der Kauf der BauBeCon Sanierungsträger GmbH und die Ablösung des Darlehens der Landesbank Berlin (T€ 1.256) zur Reduktion der liquiden Mittel.
- Die Forderung gegen die DSK Beteiligungs GmbH in Höhe von T€ 5.805 resultiert aus einem Gesellschafterdarlehen nebst Zinsen (T€ 5.719) sowie zu erstattender Kapitalertragsteuer inklusive Solidaritätszuschlag.

Auf der Kapitalseite (Passiva) erklärt sich sich der Saldo im Wesentlichen durch:

- Reduzierung der Rückstellungen um T€ 96. Dies resultiert aus dem Rückgang der Rückstellungen für noch anfallende Erschließungsleistungen für bereits verkaufte Grundstücke um T€ 170 auf T€ 2.874. Rückstellungen für ausstehende Projektrechnungen (T€ 120) sind in geringerem Umfang auszuweisen als im letzten Jahr (minus T€ 309). Weitere Veränderungen ergeben sich aus der Erhöhung der Drohverlustrückstellung für Dienstleistungsaufträge im Bestand in Höhe von T€ 87 auf T€ 209 sowie der Erhöhung der Rückstellungen für Abfindungen um T€ 55 auf T€ 112 und für Prozessrisiken um T€ 66 auf T€ 73.

Die Rückstellungssumme in Höhe von T€ 13.562 setzt sich im Wesentlichen zusammen aus:

- der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen (T€ 6.659) / Vorjahr T€ 6.543; die Pensionsrückstellung und deren Entwicklung entsprechen dem versicherungsmathematischen Gutachten vom 12. Dezember 2008 der BodeHewitt AG & Co. KG, Grünwald. Der Teilwert der Pensionsverpflichtungen wurde unter Anwendung eines Rechnungszinsfußes von 6 % p.a. berechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen liegen der Ermittlung die Richttafeln „Heubeck 2005 G“ zugrunde.
- der Nachkostenrückstellung für Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (T€ 2.874) / Vorjahr T€ 3.045, für die bei bereits verkauften Grundstücken voraussichtlich noch anfallenden Erschließungskosten
- der Gewährleistungsrückstellung im Treuhandbereich (T€ 842) / Vorjahr T€ 800, die zur Absicherung gegen die Inanspruchnahme aus Gewährleistungsansprüchen bei der Sparte Stadterneuerung und Entwicklung gebildet wurde. Zur Bemessung der Rückstellung wird ein Betrag von pauschal 1,5 % der Dienstleistungsumsätze der sich zum 31. Dezember 2008 innerhalb der 5jährigen Gewährleistungsfrist befindenden Jahre 2004 bis 2008 verwendet.
- der Rückstellung für ausstehende Rechnungen (T€ 806) / Vorjahr T€ 629 im Projekt- und Gemeinkostenbereich; in dieser Rückstellung sind im Zuge des erstellten Fast-Close-Jahresabschlusses die geschätzten Aufwendungen für den Monat Dezember 2008 enthalten.
- den Personalrückstellungen (T€ 1.213) / Vorjahr 923 u.a. für noch nicht genommenen Urlaub 2008, Abfindungen, Boni- und Tantiemenzahlungen, Altersteilzeit
- Die Reduktion der Bankverbindlichkeiten ist im Wesentlichen in der Rückführung des kommunal verbürgten Darlehens aus der Maßnahme Ginsheim-Gustavsburg (T€ 10.000) begründet.
- Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um T€ 5.944. Dies ist im Wesentlichen in den Maßnahmen Emmering und Cadolzburg mit T€ 5.128 zu erklären.
- Das Eigenkapital der DSK beträgt T€ 12.319; dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 17,5 % (Vorjahr 15,9 %).
- Werden die zu einer Bilanzverlängerung führenden, risikoabgeschirmten bzw. mit Rücknahmegarantie versehenen Positionen aus der Bilanzsumme eliminiert, so errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 26 %.

Bei einem Anlagevermögen von T€ 5.170 beträgt die Anlagenintensität (bilanzielles Anlagevermögen/Bilanzsumme) 7,4 % nach 2,1 % im Vorjahr. 58 % der Bilanzsumme entfallen auf Vorräte.

Das Working Capital (bilanzielles Umlaufvermögen ./. kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen (ohne Pensionsrückstellung)) beträgt T€ 31.539 nach T€ 35.580 im Vorjahr.

4.4.3 Ertragslage

Den Vergleich der Geschäftsjahre 2008 und 2007 zeigt nachfolgende Tabelle:

G&V-Position nach HGB	2007	2008	Veränd.
Umsatzerlöse	26.683	33.608	6.925
o Bestandsveränderung	879	- 6.637	- 7.516
Gesamtleistung	27.562	26.971	- 591
o Sonstige betriebliche Erträge	2.982	2.344	- 638
o Materialaufwand	- 9.983	- 9.601	382
o Personalaufwand	- 11.070	- 11.665	- 595
o Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.221	- 5.968	- 747
EBITDA	4.270	2.081	- 2.189
o Abschreibungen	- 300	- 294	6
EBIT	3.970	1.787	- 2.183
o Finanzergebnis	486	514	28
EBT	4.456	2.301	- 2.155
o Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 42	- 223	- 181
o Sonstige Steuern	- 8	- 7	1
EAT	4.406	2.071	- 2.335
o Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Jahresüberschuss vor EAV	4.406	2.071	- 2.335
o Ergebnisabführung aus EAV	- 4.406	- 2.071	- 2.335
Jahresüberschuss	0	0	0

Die DSK hat das Geschäftsjahr 2008 mit einem Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von T€ 2.071 abgeschlossen und somit ihre Planung übertroffen.

Trotz einer Erhöhung der Umsatzerlöse in 2008 um knapp T€ 7.000 ist aufgrund von negativen Bestandsveränderungen in Höhe von T€ 6.637 die Gesamtleistung gegenüber 2007 um T€ 591 zurückgegangen. Ursächlich für die Bestandsveränderungen sind im Wesentlichen Abgänge in den Maßnahmen Ginsheim-Gustavsburg, Bingen-Büdesheim, Fuldatal und Friedberg Südlich des Riedwegs, denen Zugänge aus Rohlandankäufen sowie aktivierte Erschließungs- und Finanzierungskosten in einigen Maßnahmen, insbesondere in Emmering, gegenüberstehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 2.344 resultieren hauptsächlich aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1.225) und Wertberichtigungen (T€ 60) sowie Erlösen aus Vermietung (T€ 222) und Weiterverrechnung von Kosten, die die durch den Altgesellschafter Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) (ehemals IBAG Immobilien und Beteiligungen AG) risikoabgeschirmten Maßnahmen Wernitz, Wustermark und Naumburg betreffen. Darüber hinaus wird unter dieser Position der geldwerte Vorteil (T€ 94) und die Erlöse aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Deutschen PPP Holding GmbH (T€ 96) ausgewiesen.

Der Materialaufwand hat sich um T€ 382 auf T€ 9.601 reduziert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Rohlandeinsatz (T€ 147), Projektentwicklung (T€ 1.212), Baukosten (T€ 5.975), Finanzierungskosten (T€ 1.053), Veränderung Nachkostenrückstellung (T€ 549) und sonstige Fremdleistungen (T€ 665).

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 11.665 setzt sich zusammen aus den Löhnen und Gehältern (T€ 9.452), dem Aufwand für soziale Abgaben (T€ 1.435) und den Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (T€ 778).

Im Wesentlichen ist der Personalaufwand durch die Anpassung der Pensionsrückstellung und höhere Versorgungsbezüge (plus T€ 211) sowie der Rückstellungen für Abfindungen (plus T€ 55) und Boni/Tantiemen (plus T€ 33) und erhöhtem Aufwand im Bereich der sonstigen Bezüge (plus T€ 68 geldwerter Vorteil, plus T€ 16 vermögenswirksame Leistungen) im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Der sonstige betriebliche Aufwand in Höhe von T€ 5.968 setzt sich im Wesentlichen zusammen aus den Kostenpositionen Raumkosten (T€ 1.426), Prüfungs-, Beratungs- und Rechtsaufwand (T€ 1.458), Reisekosten (T€ 316), Kraftfahrzeugkosten (T€ 311), Wertberichtigung und Abschreibung auf Forderungen (T€ 382), Telekommunikations- und Datendienste (T€ 264), Miet- und Wartungskosten für Geschäftsausstattung (T€ 250), Werbung und Repräsentation (T€ 191), Versicherungen (T€ 149) und Büromaterial (T€ 110).

Als wesentliche Ursachen des Anstiegs des sonstigen betrieblichen Aufwands der T€ 747 sind u. a. die Bildung von Rückstellungen für Mietnebenkosten und Instandhaltung Büroräume T€ 55, Archivierungskosten T€ 14, Steuer- und Rechtsberatung T€ 30, Prozesskosten T€ 70, Gewährleistungsrückstellung für Treuhandaufträge T€ 94, die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen (T€ 197, davon T€ 131 für die von der DSK Beteiligungs GmbH an die DSK abgetretene Forderung gg. die BIH) sowie die mit der Umstellung der bestehenden ERP-Systeme zu einem einheitlichen System entstehenden Vorlaufkosten (T€ 334) zu erklären.

Die Ertrags- und Vermögenslage der DSK wird von der Geschäftsführung als zufriedenstellend eingeschätzt. Das für 2008 budgetierte Ergebnis wurde übererfüllt. Die Liquidität war jederzeit gewährleistet. Die liquiden Mittel sind ausreichend, um daraus den für 2009 geplanten Geschäftsverlauf zu finanzieren.

5 Prognosebericht 2009-2010

Nach der Verschmelzung mit der BauGrund Stadtentwicklung auf die DSK in 2007 wurde mit dem Kauf der BauBeCon Sanierungsträger in 2008 der Prozess, sowohl die regionale Präsenz als auch das Kerngeschäft der DSK nachhaltig zu stärken, fortgesetzt. Durch den Erwerb der BauBeCon Sanierungsträger wurde die Präsenz im norddeutschen Raum erheblich verstärkt. Die DSK ist fast im gesamten Bundesgebiet vertreten. Ausnahmen sind Schleswig-Holstein, wo in 2008 der erste Auftrag gewonnen wurde, bzw. Bayern und Baden-Württemberg, wo die DSK zwar noch nicht ausreichend vertreten ist, das organische Wachstum aber Fortschritte macht. In allen Regionen gilt es künftig, das vorhandene Potenzial noch besser auszuschöpfen. Um dies zu erreichen, müssen in der Zukunft grundsätzlich folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- a) Weitere Intensivierung der Akquisition, insbesondere vor dem Hintergrund einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Fördermittellandschaft.
- b) Angebot der in allen Sparten vorhandenen Produkte in allen Büros
- c) Entwicklung neuer Produkte in den Sparten
- d) Ausbau der Teilsparte Projektentwicklung der Sparte Investorenmodelle

In der Sparte Sanierung und Entwicklung werden die klassischen Leistungen als Träger langfristig stärker durch Aufgaben als Berater der öffentlichen Hand bei allen Fragestellungen der Stadtentwicklung zu ergänzen sein. Ziel der DSK ist es, die neuen Aufgaben und Anforderungen in der Stadtentwicklung mit einer breiten Leistungspalette für bisherige und neue Auftraggebergruppen übernehmen zu können. Hierzu werden die Entwicklung neuer Leistungen, auch für neue Auftraggebergruppen, die Qualifizierung der Mitarbeiter und eine Intensivierung der Akquisition notwendig.

Neben der Ausweitung der Leistungspalette und der Gewinnung neuer Auftraggebergruppen steht die Akquisition in neuen Zielregionen in den nächsten Jahren im Vordergrund. Hier sind insbesondere Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg einschließlich Umland sowie das Ruhrgebiet zu nennen.

In der Sparte Bodenordnung und Erschließung wird die Nachfrage nach dem "klassischen" Vertragsmodell mit Abnahmeverpflichtung der Kommunen für die nicht verkauften Grundstücke weiter rückläufig sein. Wenn möglich, werden solche Modelle aber weiterhin akquiriert. Steigen wird die Nachfrage nach reinen Investorenmodellen, d.h. Modellen, bei denen die DSK das Vermarktungsrisiko trägt. Neben dem reinen Ankauf der Grundstücke kommt auch die Kombination der vorgenannten Modelle mit einer Umlegung in Betracht. Die DSK wird sich künftig auch um kleinere Gebiete bemühen. Wichtig ist eine moderate Risikobelastung der DSK, sei es durch entsprechende vertragliche Regelungen oder durch die Begrenzung der Größe des zu entwickelnden Gebiets.

In der Teilsparte Projektentwicklung erfolgt in 2009 die erste Umsetzung. Neben der verstärkten Akquisition in 2009 ist auch eine engere Verzahnung mit der Teilsparte BE geplant, um so Erschließung und Hochbau aus einer Hand anbieten zu können.

Der Auftragsbestand (€ 69 Mio) der Gesellschaft setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Aufträgen im Bestand in Höhe von ca. € 57,3 Mio. sowie weiteren im laufenden Jahr neu akquirierten Aufträgen in Höhe von € 10,7 Mio.

Auf Basis vorgenannter Annahmen sowie den Erkenntnissen von heute und der aktuellen Wirtschaftslage wird davon ausgegangen, dass sich die Ertragslage nach der Mittelfristplanung wie folgt weiter positiv entwickelt:

2009: Planumsatzerlöse € 23,1 Mio. Plan-Jahresüberschuss vor EAV € 2,3 Mio.

2010: Planumsatzerlöse € 32,8 Mio. Plan-Jahresüberschuss vor EAV € 2,6 Mio.

6 Risikobericht

Zur Darstellung und Begegnung evtl. Risiken aus zukünftiger Entwicklung hat die Gesellschaft ein Risiko-/Chancen-Managementsystem (RCM) installiert, welches die Identifikation, Analyse, Quantifizierung, Steuerung und Kommunikation sämtlicher im Sinne des KonTraG relevanter Risiken sowie wahrnehmbarer Chancen, die sich aus der Geschäftstätigkeit der DSK ergeben können, verfolgt. Im Rahmen des RCM integriert die DSK Maßnahmen, Verfahren und Systeme, die unternehmensweit zur Überwachung der Risiken und Chancen zur Anwendung kommen. Eine in quartalsmäßigen Abständen durchgeführte Risiko-/Chancen-Inventur im Sinne einer fortlaufenden Aktualisierung unterstützt die rechtzeitige Ableitung von Informationen für strategische Entscheidungen und operative Maßnahmen und stellt damit die Basis für ein wirkungsvolles Risiko-/Chancen-Management dar. Die Quantifizierung der Risiken/Chancen sind die wesentlichen Aspekte des Risikoberichts. Dargestellte Risiken bzw. Chancen werden unter Berücksichtigung der bisher implementierten Maßnahmen bewertet.

Mögliche Risiken sind im Wesentlichen:

Gewährleistungsrisiken im Bereich der Stadterneuerung und Entwicklung im Rahmen von Dienstleistungsaufträgen für Kommunen im Treuhandverhältnis (z.B. Rückzahlungsansprüche an die Kommunen durch Förderbehörden, die diese im Rahmen des Treuhandvertrages mit der DSK an diese weitergeben könnten). Zur Absicherung dieses Risikos hat die DSK eine Rückstellung in Höhe von T€ 842 gebildet.

• Adressen-Ausfall-Risiko wird als sehr gering eingeschätzt, da im Wesentlichen Kommunen den Kundenkreis der DSK darstellen.

Vertriebsrisiko (Rückgang Auftragslage); dem zu erwartenden Rückgang von Abrechnungsmaßnahmen in der Sparte BE wird durch die Durchführung und weitere Akquisition von eigenwirtschaftlichen Maßnahmen, dem Ausbau von neuen Geschäftsfeldern (Projektentwicklungen im Hochbaubereich) und Produkten (PPP-Beratung) entgegen gewirkt. Dem zu erwartenden stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Auftragseingang in der Sparte Sanierung und Entwicklung wird durch Bearbeitung neuer Aufgabenfelder und intensiver Neuakquisition begegnet. (Nähere Ausführungen hierzu siehe unter Punkt 5. Prognosebericht 2009-2010).

• Insbesondere im Bereich der Durchführungsmaßnahmen besteht aufgrund der schlechten Haushaltslage der Kommunen und dem vermehrten Auftreten von kleineren Büros, die sich auf Teilbereiche des Leistungsbildes der DSK spezialisiert haben, Preisdruck. In Verbindung mit der auch daraus resultierenden Entwicklung des zukünftigen Auftragseingangs und der zukünftigen Umsätze, sind eventuelle Anpassungen im Personalbereich möglich. Mit der in den vorherigen Passagen ausführlich beschriebenen Verlagerung auf die neuen Geschäftsfelder und Produktarten wird die weitere Qualifizierung der Mitarbeiter für die neuen Aufgaben vorangetrieben. Ziel ist es, für die DSK neben neuen Ertragspotenzialen in den eigeninvestiven Maßnahmen, auch in den Beratungsfeldern neue Leistungsbilder mit höheren Stundensätzen zu erschließen.

Hinsichtlich der Maßnahmen in der Akquisitionsphase, die auf eigenes Risiko, d.h. ohne Abnahmegarantien durchgeführt werden sollen, können Vermarktungsrisiken entstehen. Dem Vermarktungsrisiko wird durch eine sorgfältige Projektauswahl, Risikolimitierungen und Vorabverkäufe begegnet.

7 Vorgänge nach dem Abschlussstichtag

Im Januar 2009 wurden die restlichen 15 % der Anteile an der Geno BaulandConsult Managementgesellschaft für Baulandentwicklung und -erschließung mbH, Schwäbisch-Hall, erworben.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2008 bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes nicht eingetreten.

Wiesbaden, 20. Februar 2009

Dr. Frank Hanser

Karl-Heinz Frings

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

	31.12.2008		31.12.2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	363.386,31		165.003,25	
2. Geleistete Anzahlungen	79.900,00	443.286,31	140.399,00	305.402,25
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	895.945,42		936.353,41	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.809,14	1.162.754,56	245.206,67	1.181.560,08
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		3.564.287,36		154.485,00
		5.170.328,23		1.641.447,33
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Rohland	390.877,02		390.877,02	
2. Vorbereitungskosten der Bodenordnung und Erschließung	295.915,22		279.671,74	
3. In Erschließung befindliche Grundstücke	0,00		6.572.616,79	
4. Baureif erschlossene Grundstücke	33.636.683,76		39.077.175,54	
5. Gemeindeanteile an Erschließungskosten gemäß § 129 BauGB	835.436,46		835.436,46	
6. Noch nicht abgerechnete Fremderschließungen gegenüber Gemeinden	5.127.939,22		0,00	
7. Andere in Arbeit befindliche Aufträge	33.000,00		322.645,86	

8. Projektentwicklungen	230.518,03	40.550.369,71	0,00	47.478.423,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.298.398,49		5.566.865,18	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.805.355,95		5.490.250,21	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	535.395,43	10.639.149,87	438.136,81	11.495.252,20
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.908.524,04		16.762.274,88
		65.098.043,62		75.735.950,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.853,17		8.775,71
		70.283.225,02		77.386.173,53

Passiva				
	31.12.2008		31.12.2007	
	EUR		EUR	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		11.783.950,00		11.783.950,00
II. Kapitalrücklage		24.939,91		24.939,91
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		510.062,65		510.062,65
		12.318.952,56		12.318.952,56
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		6.659.327,00		6.543.065,00
2. Steuerrückstellungen		41.710,00		161.936,41
3. Sonstige Rückstellungen		6.861.133,00		6.953.295,50
		13.562.170,00		13.658.296,91
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		15.884.559,18		24.755.368,61
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		8.057.549,59		2.112.634,42
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.580.690,67		5.674.367,20
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.801.849,34		6.133.619,44
5. Sonstige Verbindlichkeiten		13.033.915,46		12.732.934,39
--davon aus Steuern EUR 146.810,44 (i. Vj. EUR 118.934,34)--				
		44.358.564,24		51.408.924,06
D. Rechnungsabgrenzungsposten		43.538,22		0,00
		70.283.225,02		77.386.173,53

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008		2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		33.608.082,58		26.682.733,43
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		- 6.637.207,79		878.928,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.344.581,29		2.982.885,57
4. Materialaufwand		9.601.136,54		9.983.100,12
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	9.452.047,49		8.915.834,04	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.213.120,62	11.665.168,11	2.154.298,69	11.070.132,73
--davon für Altersversorgung EUR 777.725,23 (i. Vj. EUR 572.588,87)--				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		294.529,58		299.779,98
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.967.665,38		5.221.436,64
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		835.615,33		820.331,76
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 741.414,34 (i. Vj. EUR 762.285,03)--				

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	321.264,16	333.944,99
--davon an verbundene Unternehmen EUR 111,51 (i. Vj. EUR 74,34)--		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.301.307,64	4.456.484,77
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	223.157,31	41.710,00
12. Sonstige Steuern	7.217,00	8.341,00
13. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	2.070.933,33	4.406.433,77
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB, wobei sowohl Positionen eingefügt als auch Positionen umbenannt sind, um der Geschäftstätigkeit angemessen Rechnung zu tragen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft. Die Verpflichtungen für große Kapitalgesellschaften sind jedoch im Berichtsjahr noch nicht zu erfüllen, weil das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 267 HGB in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren noch nicht gegeben ist.

B. ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände werden als Trivialsoftware, den steuerlichen Regelungen folgend, sofort als geringwertige Wirtschaftsgüter abgeschrieben. Sammelposten für immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Wert von € 150,- bis € 1.000,- wurden gebildet und werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, Gebäude werden steuerlich linear nach Nutzungsart und Fertigstellung mit 2 % und 4 % abgeschrieben. Die beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens werden linear entsprechend den steuerlich relevanten AfA-Tabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 150,- werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Sammelposten für Sachanlagegüter mit einem Wert von € 150,- bis € 1.000,- wurden gebildet und werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Grundstücksbestände werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten unter Einschluss von Fremdkapitalzinsen und eigenen Personal- und Sachaufwendungen für die Entwicklung bewertet. Grundsätzlich ist mit den Kommunen eine „Abnahmegarantie“ für die bis zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit nicht veräußerten Grundstücke vereinbart. Zwei in 2007 akquirierte Maßnahmen (Dreieich u. Eppstein) werden ohne Abnahmegarantie in eigenem Risiko entwickelt. Sowohl in Dreieich als auch in Eppstein ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer noch nicht abschließend geklärt. Daher ist es möglich, dass die Maßnahmen entgegen der Absicht doch nicht durchgeführt werden können.

Bei den Gemeindeanteilen an Erschließungskosten gemäß § 129 BauGB sowie den noch nicht abgerechneten Fremderschließungen werden dieselben Bewertungsgrundsätze wie für die Werte des übrigen Vorratsvermögens angewandt. Aus Nachweisgründen sind sie in einen eigenen Posten ausgliedert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Wegen des allgemeinen Zins- und Kreditrisikos werden angemessene Pauschalwertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorgenommen. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhaftigkeit einer Forderung wird eine entsprechende Einzelwertberichtigung gebildet.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf der Basis eines Zinsfußes von 6 % p.a. (§ 6a EStG) ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen liegen der Ermittlung die Richttafeln „Heubeck 2005G“ zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage) zu entnehmen.

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag nachfolgenden Beteiligungsbesitz:

	Anteil am Stammkapital in %	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
Geno BaulandConsult Managementgesellschaft für Baulandentwicklung und Erschließung mbH, Schwäbisch Hall	85,0	133	3
BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen	94,9	500	420

Für die Geno BaulandConsult Managementgesellschaft für Baulandentwicklung und Erschließung mbH, Schwäbisch Hall, ist das Eigenkapital und Ergebnis aus dem letzten geprüften Jahresabschluss aus 2007 angegeben.

Für die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen, ist das Eigenkapital und Ergebnis aus dem letzten geprüften Jahresabschluss aus 2008 angegeben.

Gemäß Anteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 05.09.2008 (Urkundenrollenr. 3459/2008 DI) wurden Geschäftsanteile in Höhe von 94,9 % an der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen, erworben.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	241
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	4.012
Übrige	390
	4.643
Einzelwertberichtigung	- 297
Pauschalwertberichtigung	- 48
	4.298

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellt sich wie folgt dar:

	€	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit	
			zwischen 1 - 5 Jahren €	mehr als 5 Jahre €
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.298.398,49	4.298.398,49	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.805.355,95	5.805.355,95	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	535.395,43	510.421,90	0,00	24.973,53
	10.639.149,87	10.614.176,34	0,00	24.973,53

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände im Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	€	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit	
			zwischen 1 - 5 Jahren €	mehr als 5 Jahre €
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.566.865,18	5.393.910,15	172.955,03	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.490.250,21	5.490.250,21	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	438.136,81	399.765,88	13.397,40	24.973,53
	11.495.252,20	11.283.926,24	186.352,43	24.973,53

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.805 (Vorjahr: T€ 5.490) bestehen gegen den Gesellschafter. Es handelt sich neben dem Darlehen an den Gesellschafter über T€ 5.472 und Zinsen in Höhe von T€ 247, um von dem Organträger geschuldete Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge in Höhe von T€ 86.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten bestehen zum 31. Dezember 2008 in Höhe von T€ 13.909 (Vorjahr: T€ 16.762); davon Forderungen gegen die HSH Nordbank AG als verbundenem Unternehmen von T€ 7.976.

4. Rückstellungen

Die sonstigen projektbezogenen Rückstellungen für verkaufte Grundstücke über T€ 2.874 (Vorjahr: T€ 3.045) basieren auf den noch anfallenden Erschließungsarbeiten in dem Geschäftsfeld Bodenordnung und Erschließung. Für bereits erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen sind T€ 120 (Vorjahr: T€ 429) in Ansatz zu bringen.

Für Risiken aus Gewährleistungen im Rahmen der Treuhandtätigkeit im Geschäftsfeld Stadtentwicklung und Sanierung wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 842 (Vorjahr: T€ 800) gebildet.

Die Rückstellungen im Personalbereich mit T€ 1.213 (Vorjahr: T€ 980) sind leicht gestiegen.

5. Verbindlichkeiten

Zu den Restlaufzeiten von Verbindlichkeiten verweisen wir auf den folgenden Verbindlichkeitspiegel:

	€	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 - 5 Jahren €	mehr als 5 Jahre €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.884.559,18	1.906.652,56	13.977.906,62	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.057.549,59	7.127.091,28	930.458,31	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.580.690,67	1.902.128,24	2.678.562,43	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.801.849,34	2.801.849,34	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Sonstige	12.887.105,02	12.771.066,13	0,00	116.038,89
b) Steuern	146.810,44	146.810,44	0,00	0,00
	13.033.915,46	12.917.876,57	0,00	116.038,89
	44.358.564,24	26.655.597,99	17.586.927,36	116.038,89

Im Vorjahr waren die Verbindlichkeiten durch folgende Restlaufzeiten gekennzeichnet:

	€	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 - 5 Jahren €	mehr als 5 Jahre €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.755.368,61	10.018.054,23	13.481.440,40	1.255.873,98
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.112.634,42	1.477.740,83	634.893,59	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.674.367,20	2.985.636,23	2.688.730,97	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.133.619,44	6.133.619,44	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Sonstige	12.614.000,05	12.316.424,30	181.536,86	116.038,89
b) Steuern	118.934,34	118.934,34	0,00	0,00
	12.732.934,39	12.435.358,64	181.536,86	116.038,89
	51.408.924,06	33.050.409,37	16.986.601,82	1.371.912,87

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um projektbezogene und in Höhe von T€ 13.978 durch die Kommunen verbürgte Darlehen für eigenwirtschaftliche Maßnahmen in der Teilsparte Bodenordnung und Erschließung.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen T€ 2.057 (Vorjahr: T€ 4.406) gegenüber Gesellschaftern.

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Spaltendarstellung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

	2008 T€	2007 T€
Umsatzerlöse	33.608	26.683
Bestandsveränderung	- 6.637	879

Sonstige betriebliche Erträge	2.345	2.983
Materialaufwand	9.601	9.983
Personalaufwand	11.665	11.070
Abschreibungen	295	300
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.968	5.222
Zinsergebnis	514	486
Übrige Posten	- 7	- 8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	223	42
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.071	4.406

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich - aufgliedert nach Tätigkeitsbereichen - wie folgt zusammen:

	2008 T€	2007 T€
Leistungen für Stadterneuerungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	17.692	17.388
Grundstücksverkäufe	15.908	6.371
Sonstige Dienstleistungen	8	28
Fremderschließungen	0	2.896
	33.608	26.683

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten an periodenfremden Erträgen T€ 1.225 aus der Auflösung von Rückstellungen.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse nach § 251 und § 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Bilanzstichtag im Rahmen von Vertragserfüllungsbürgschaften für die Projekte Emmering und Cadolzburg in Höhe von T€ 10.933. In beiden Projekten haben alle Eigentümer der Grundstücke eine selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft einer inländischen Bank oder Sparkasse oder ein Patronat zu erbringen, so dass dadurch für die DSK als Erschließungsträger kein Risiko besteht. Für die Anmietung von Büro- und Archivflächen in Potsdam, Berlin, Düsseldorf und Leipzig bestehen weitere Bürgschaften und Kautionen in Höhe von T€ 59.

An sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind zu nennen:

	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€
Verpflichtungen aus					
• Mietverträgen	867	668	607	552	541
• Pkw-Leasing	88	57	39	10	0
• CHG-Leasing	57	57	29	0	0
• EDV-Wartung	60	0	0	0	0
• Kopiersystem	53	30	0	0	0
• Telefonanlage	177	20	20	20	0
• Summe	1.302	832	695	582	541

2. Treuhandmaßnahmen

Die Gesellschaft ist Treuhänder für 210 städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen. In ihrer Eigenschaft als Sanierungs- und Entwicklungsträger hat die DSK bis zum 31.12.2008 aus bestehenden Maßnahmen Ausgaben in Höhe von ca. Mio. € 3.402 abgerechnet. Die für die Treuhandmaßnahmen jeweils gesondert eingerichteten Treuhandkonten weisen zum 31.12.2008 Guthaben von insgesamt T€ 54.256 (zum 31.12.2007 T€ 41.853) aus.

Zur Zwischenfinanzierung wurden sowohl von den Kommunen als auch von der DSK als Sanierungs- und Entwicklungsträger mit Zustimmung der Kommunen kommunal abgesicherte Darlehen aufgenommen. Zum 31.12.2008 belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus den treuhänderisch verwalteten städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen auf T€ 117.413 (zum 31.12.2007: T€ 120.798).

F. VERGÜTUNG FÜR GESCHÄFTSFÜHRUNGSORGANE

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden im Geschäftsjahr 2008 Bezüge in Höhe von T€ 791 (Vorjahr: T€ 545) gewährt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. ihre Hinterbliebenen wurden Bezüge von T€ 186 (Vorjahr: T€ 180) gezahlt.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. ihre Hinterbliebenen ist eine Pensionsrückstellung von T€ 2.498 (Vorjahr: T€ 2.281) passiviert.

G. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2008 setzt sich wie folgt zusammen:

Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer
 Dr. Frank Hanser, Geschäftsführer
 Hanno Pätzhorn, Geschäftsführer (ausgeschieden zum 01.01.2009)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 setzte sich zusammen aus den Mitgliedern:

- Bernhard Visser, Vorstandsmitglied der HSH Nordbank AG, Vorsitzender bis 12.02.2008
- Dr. Marc Weinstock, Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG, Vorsitzender ab 12.02.2008
- Karl-Heinz Dirkmann, Mitglied bis 12.02.2008
- Herbert Gerisch, Mitglied bis 12.02.2008
- Lale Yanboluoglu, stellv. Mitglied ab 20.02.2008 bis 22.09.2008
- Dr. Josef Meyer, Vorstandssprecher i.R. der Deutsche Bau – u. Grundstücks-AG, stellv. Vorsitzender ab 12.02.2008
- Wolfgang Weinschrod, Geschäftsführer der Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH, Mitglied ab 12.02.2008
- Rudolf Scharping, Geschäftsführer der RSBK Strategie Beratung Kommunikation GmbH, Mitglied ab 09.04.2008
- Roland Reime, Vorstandsvorsitzender i.R. der Provinzial Nord Holding AG, Mitglied ab 09.04.2008
- Dr. Andreas Mattner, Geschäftsführer der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Mitglied ab 20.08.2008

Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates hat die Gesellschaft eine Rückstellung in Höhe von T€ 33 gebildet.

H. ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN

Im Geschäftsjahr 2008 waren durchschnittlich 176 (Vj. 178) Arbeitnehmer beschäftigt.

I. ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAG

Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von T€ 2.071 wurde auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags an die DSK Beteiligungs GmbH, Hamburg, abgeführt.

J. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Die Gesellschaft ist über die DSK Beteiligungs GmbH, Hamburg, ein Tochterunternehmen der HSH Real Estate AG, die wiederum eine 100%ige Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG ist. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger elektronisch bekannt gemacht werden.

Wiesbaden, 20. Februar 2009

Dr. Frank Hanser, Geschäftsführer

Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2008

	01.01.2008 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2008 EUR
		Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.772.276,03	206.798,62	140.399,00	61.677,06	2.057.796,59
2. Geleistete Anzahlungen	140.399,00	79.900,00	- 140.399,00	0,00	79.900,00
	1.912.675,03	286.698,62	0,00	61.677,06	2.137.696,59
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	1.811.433,46	0,00	0,00	0,00	1.811.433,46
2. Betriebs- und					

Geschäftsausstattung	1.336.572,72	130.040,51	0,00	291.931,06	1.174.682,17
	3.148.006,18	130.040,51	0,00	291.931,06	2.986.115,63
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	154.485,00	3.409.802,36	0,00	0,00	3.564.287,36
	5.215.166,21	3.826.541,49	0,00	353.608,12	8.688.099,58
Kumulierte Abschreibungen					
		01.01.2008 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2008 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.607.272,78		149.043,56	61.906,06	1.694.410,28
2. Geleistete Anzahlungen		0,00	0,00	0,00	0,00
	1.607.272,78		149.043,56	61.906,06	1.694.410,28
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	875.080,05		40.407,99	0,00	915.488,04
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.091.366,05		105.078,03	288.571,05	907.873,03
	1.966.446,10		145.486,02	288.571,05	1.823.361,07
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00
	3.573.718,88		294.529,58	350.477,11	3.517.771,35
Buchwerte					
				31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				363.386,31	165.003,25
2. Geleistete Anzahlungen				79.900,00	140.399,00
				443.286,31	305.402,25
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten				895.945,42	936.353,41
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung				266.809,14	245.206,67
				1.162.754,56	1.181.560,08
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen				3.564.287,36	154.485,00
				5.170.328,23	1.641.447,33

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 20. Februar 2009

**KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(vormals
KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)**

Madsen, Wirtschaftsprüfer

Thiede, Wirtschaftsprüfer