

# Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co. KG (DSE)

Anschrift: Mina-Rees-Straße 10  
64295 Darmstadt  
Kontakt: 06151-133301  
dse@darmstadt.de  
http://www.darmstadt.de  
Gründung: 30.05.2005  
Handelsregister: HRA 7195, Amtsgericht Darmstadt



## Darstellung Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist das Projektmanagement und die Projektsteuerung von baulichen Großprojekten der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Unternehmensgegenstand ist ferner die strategische Grundstücksberatung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Gegenstand des Unternehmens ist ferner der Erwerb, die Entwicklung, die Erschließung, die Bebauung, die Veräußerung und die Verwaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Darmstadt zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum- und Gewerbeflächen aller Rechts- und Nutzungsformen und die Durchführung der dazu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Außerdem ist Unternehmensgegenstand der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt an anderen Unternehmen.

## Erfüllung öffentlicher Zweck

Das Unternehmen erfüllt einen öffentlichen Zweck im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO sind erfüllt.

## Beteiligungsverhältnisse

### Gesellschafter

Wissenschaftsstadt Darmstadt 100,00%

### Beteiligungen

HEAG Wohnbau GmbH 5,01%

## Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung  
Aufsichtsrat  
Gesellschafterversammlung

## Geschäftsführung

### **Name, Vorname**

Darmstädter Stadtentwicklungs Verwaltungsgesellschaft mbH (DSE) vertreten durch:  
Kling, Sven  
Neis, Bernd

## Bezüge der Geschäftsführung

Die Vergütung der Geschäftsführung betrug im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 290 TEUR. Davon entfielen 145 TEUR auf Herrn Kling und 145 TEUR auf Herrn Neis.

## Aufsichtsrat

<b>Name, Vorname</b>		<b>Position</b>	<b>Vergütung</b>
Partsch, Jochen	Oberbürgermeister	Vorsitzender	2,25 TEUR
Schellenberg, André	Stadtkämmerer	stv. Vorsitzender	1,5 TEUR
Barth, Jürgen	Stadtverordneter	Mitglied	1,5 TEUR
Behr, Iris	Stadträtin	Mitglied	1,5 TEUR
Franz, Peter	stv. Stadtverordnetenvorsteher	Mitglied	1,5 TEUR
Hoschek, Dr. Markus		Mitglied	1,5 TEUR
Siebel, Michael	stv. Stadtverordnetenvorsteher	Mitglied	1,5 TEUR
Stienen, Oliver		Mitglied	1,5 TEUR
Wandrey, Paul Georg	Stadtverordneter	Mitglied	1,5 TEUR

## Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2022 Bezüge in Summe von 14,25 TEUR.

## Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH &amp; Co. KG (DSE)

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>vorl. 2022</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	1.475	1.461	1.449
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	1	0
Sachanlagen	34	22	11
Finanzanlagen	1.438	1.438	1.438
Umlaufvermögen	1.470	1.054	1.179
Vorräte	0	0	0
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	910	270	360
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	560	784	819
Rechnungsabgrenzungsposten	6	6	5
Aktive latente Steuern	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.951</b>	<b>2.521</b>	<b>2.633</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	2.670	2.332	2.438
Kapitalanteile	115	115	115
Rücklagen	1.889	2.105	2.218
Bilanzergebnis	666	112	105
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Sonderposten	0	0	0
Empfangene Investitionszuschüsse	0	0	0
Rückstellungen	104	37	34
Verbindlichkeiten	176	152	161
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Passive latente Steuern	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.951</b>	<b>2.521</b>	<b>2.633</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>vorl. 2022</b>
Gesamtleistung	2.492	1.666	1.779
Umsatzerlöse	2.492	1.666	1.779
Bestandsveränderungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	5	9	21
Betriebsleistung	2.497	1.675	1.800
Betriebsaufwand	-2.076	-1.574	-1.707
Materialaufwand	-806	-146	-104
Personalaufwand	-1.053	-1.152	-1.310
Abschreibungen	-15	-17	-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-201	-259	-273
Betriebsergebnis	421	101	93
Finanzergebnis	21	21	21
Erträge aus Beteiligungen	21	21	21
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-50	-10	-9
Sonstige Steuern	0	0	0
Ergebnisübernahme	0	0	0
Ergebnisabführung	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>392</b>	<b>112</b>	<b>105</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>vorl. 2022</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	181,1%	159,6%	168,3%
Anlagenintensität	50,0%	58,0%	55,0%
Abschreibungsquote	41,8%	73,9%	181,8%
Investitionen (TEUR)	18	3	7
Investitionsquote	1,2%	0,2%	0,5%
Liquidität 3. Grades	524,4%	557,7%	604,6%
Eigenkapital (TEUR)	2.670	2.332	2.438
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	115	115	115
Eigenkapitalquote	90,5%	92,5%	92,6%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	0	0	0
Kreditaufnahmen (TEUR)	0	0	0
Veränderung Verschuldung (TEUR)	-30	-24	9
Verschuldungsgrad	10,5%	8,1%	8,0%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	15,7%	6,7%	5,9%
Return on Investment (ROI)	13,3%	4,4%	4,0%
Eigenkapitalrentabilität	14,7%	4,8%	4,3%
Gesamtkapitalrentabilität	13,3%	4,4%	4,0%
Materialintensität	32,3%	8,7%	5,8%
Rohertrag (TEUR)	1.686	1.520	1.675
EBIT (TEUR)	442	122	114
EBITDA (TEUR)	457	139	134
Kostendeckungsgrad	121,3%	107,8%	106,7%
<b>Personal</b>			
Personalintensität	42,2%	68,8%	72,8%
Personalaufwand je Beschäftigte(r)	105	105	94
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, männlich	5	5	7
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, weiblich	5	6	7
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	10	11	14
Frauenanteil Beschäftigte	50,0%	54,5%	50,0%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Altersdurchschnitt Beschäftigte	47	47	47
Beschäftigte über 50 Jahre	2	3	5
Beschäftigte in Teilzeit	1	2	2
Befristete Beschäftigte	0	0	0
Beschäftigte mit Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte in Anlehnung an Tarifbindung	8	9	12
Beschäftigte ohne Tarifbindung	2	2	2
Frauenanteil innerhalb der Geschäftsleitung	0,0%	0,0%	0,0%
Frauenanteil innerhalb des Aufsichtsgremiums	11,1%	11,1%	11,1%
<b>Nachhaltigkeit</b>			
Bezug Ökostrom	ja	k.A.	k.A.
Bezug klimaneutrales Gas	ja	k.A.	k.A.
Dienstfahräder für Beschäftigte	ja	ja	ja
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	ja	ja	ja
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	ja	ja	ja
Nachhaltigkeitselemente im Lagebericht	k.A.	ja	ja

\* Erläuterungen zu der Berechnung der Kennzahlen finden Sie am Ende des Beteiligungsberichts

## **Bericht zur wirtschaftlichen Lage**

Gegenstand des Unternehmens ist das Projektmanagement von baulichen Großprojekten der Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie deren Beratung in strategischen Grundstücksfragen.

Der Geschäftsbereich Projektmanagement wurde im planmäßigen Rahmen gefestigt. Für 2022 konnte der Bereich der TGA (Technische Gebäudeausrüstung) verstärkt werden. Die DSE verfügt nun über einen eigenen DGNB Auditor, um die Klimaziele der Gesellschafterin bestmöglich umzusetzen. Insgesamt war eine erfolgreiche Projektsteuerung durch die Materialknappheit zeitintensiver als die vorangegangenen Jahre, die Auswirkungen der Pandemie auf die Projekte war im Gegenzug deutlich geringer.

Die wesentlichen Erlöse der Gesellschaft resultieren aus Projektmanagement-Verträgen als marktübliche Dienstleistungsverträge mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt und ihren Eigenbetrieben. Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um ca. 100 TEUR gesteigert werden. Die DSE erreicht in 2022 einen Gewinn nach Steuern in Höhe von 105 TEUR. Die Liquidität des Unternehmens war zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Die Finanzlage ist stabil.

Wie in den Vorjahren sind folgende Risiken zu beurteilen:

Vergaberisiko Stadt an DSE: Da dauerhaft über 80% der Leistungen und Umsätze für die Stadt Darmstadt getätigt werden, ist die inhouse Fähigkeit gegeben. Damit ist die Ertragsseite der DSE zunächst gesichert.

EU-Beihilferisiko: Marktübliche Auftragsverhältnisse auf Basis der allgemein anerkannten AHO wurden/werden zwischen Stadt und DSE vertraglich hergestellt. Die DSE stellt leistungsbezogene Rechnungen. Das Risiko ist minimiert.

Risiko durch Abhängigkeit vom Gesellschafter (Aufträge und Liquidität): Dieser Risikobereich stellt einerseits das Hauptrisiko, da die Gesellschaft, um ihrem Zweck nachzukommen, mindestens 80% ihrer Umsätze über Aufträge mit der Stadt/dem Gesellschafter generieren muss. Andererseits kann der einzige Gesellschafter natürlich die Gesellschaft auflösen, wenn sie ihren Zweck erfüllt hat. Der extrem hohe Baubedarf wird mindestens bis 2025 anhalten, bis zu diesem Zeitpunkt ist die Stadt über die DSE Planungs- oder Bauverpflichtungen eingegangen. Kurzfristige Liquiditätslücken, die durch lange Zahläufe der öffentlichen Hand oder Unterdeckungen der Projekte durch fehlende Gremienbeschlüsse entstehen können, werden durch den verlängerten Rahmen-Darlehensvertrag mit der HEAG Holding AG bis zum 31.12.2025 gedeckt.

Risiko im Bereich Personal: Die Mitarbeiter der DSE, die zuvor Angestellte der Wissenschaftsstadt Darmstadt waren, haben ein Wechselrecht zurück zur Stadt. Dieser Vorgang ist jedoch nicht schwellenlos und muss mit hinreichend Vorlauf (6 Monate) angekündigt werden. Dies ermöglicht rechtzeitig, am Markt geeignetes Personal anzuwerben. Das Risiko ist gering.

Nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie sind erhebliche negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das weltweite Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Noch stärker als 2021 litt die Baubranche 2022 unter einem Rohstoff- und Halbzeugemangel, der zu erheblichen Preissteigerungen im Baugewerbe und diversen zeitlichen Verzögerungen führte. Der Krieg in der Ukraine verstärkt diesen Prozess weiter. Ob diese Entwicklung in Kombination mit steigenden Zinsen zukünftig dazu führt, dass sich Kommunen dringend notwendige Infrastrukturprojekte nicht mehr leisten können und diese aufschieben müssen, kann zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht abschließend beurteilt werden. Nach derzeitiger Einschätzung erwartet die Geschäftsführung keine gravierenden mittelfristigen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell und -ergebnis. Die Stadt Darmstadt als Hauptauftraggeber ist weiter verpflichtet, die notwendige bauliche Infrastruktur zu errichten und in dieses derzeit noch konstante Volumen fällt der Aufgabenbereich der DSE. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat sich Klimaziele gesetzt, die bedingen, dass bis 2035 der kommunale Gebäudebestand energetisch saniert wird. Hierzu wurden große finanzielle Programme aufgelegt, an deren Umsetzung auch die DSE in großem Umfang beteiligt sein wird.

Das Unternehmen wird sich weiter auf das Projektmanagement der baulichen Großprojekte der Wissenschaftsstadt Darmstadt konzentrieren und sich thematisch der energetischen Sanierung in einem ganzheitlichen Ansatz widmen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde 2022 ein Geschäftsbereich Ingenieurbauwerke innerhalb der DSE aufgebaut.

Die aktuell übernommenen Aufträge für den Gesellschafter werden weiter bis zu 5 Jahre in der Abwicklung benötigen. Die Geschäftsführung geht nach den erfolgreichen vergangenen Jahren auch 2023 und folgend von einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis aus.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wird durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS WIRTSCHAFTSPRÜFER Schwed Labudda PartGmbH WPG geprüft. Die Prüfung ist zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch nicht abgeschlossen. Es wird jedoch mit der Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerks gerechnet. Die vorliegenden Daten sind daher vorläufig.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird angewendet. Eine Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022 wurde bis zur Fertigstellung des Berichts abgegeben.