

# 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	2,1 TEUR
Barth, Jürgen	Stadtverordneter	Mitglied	1,4 TEUR
Behr, Iris	Stadträtin	Mitglied	1,4 TEUR
Franz, Peter	stv. Stadtverordnetenvorsteher	Mitglied	1,4 TEUR
Hoschek, Dr. Markus		Mitglied	1,4 TEUR
Schellenberg, André	Stadtkämmerer	Mitglied	1,4 TEUR
Siebel, Michael	stv. Stadtverordnetenvorsteher	Mitglied	1,4 TEUR
Stienen, Oliver		Mitglied	1,4 TEUR
Wandrey, Paul Georg	Stadtverordneter	Mitglied	1,4 TEUR

## Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2021 Bezüge in Summe von 13,3 TEUR.

Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co. KG (DSE)

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>vorl. 2021</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	1.472	1.475	1.461
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	2	1
Sachanlagen	30	34	22
Finanzanlagen	1.438	1.438	1.438
Umlaufvermögen	1.048	1.470	1.054
Vorräte	0	0	0
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	691	910	270
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	357	560	784
Rechnungsabgrenzungsposten	6	6	6
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>2.526</b>	<b>2.951</b>	<b>2.521</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	2.279	2.670	2.332
Kapitalanteile	115	115	115
Rücklagen	1.889	1.889	2.105
Bilanzergebnis	275	666	112
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Sonderposten	0	0	0
Empfangene Investitionszuschüsse	0	0	0
Rückstellungen	41	104	37
Verbindlichkeiten	206	176	152
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Passive latente Steuern	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.526</b>	<b>2.951</b>	<b>2.521</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>vorl. 2021</b>
Gesamtleistung	1.551	2.492	1.666
Umsatzerlöse	1.551	2.492	1.666
Bestandsveränderungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	13	5	9
Betriebsleistung	1.564	2.497	1.675
Betriebsaufwand	-1.204	-2.076	-1.574
Materialaufwand	-64	-806	-146
Personalaufwand	-937	-1.053	-1.152
Abschreibungen	-12	-15	-17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-191	-201	-259
Betriebsergebnis	360	421	101
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	0	-50	-10
Sonstige Steuern	0	0	0
Ergebnisübernahme	0	0	0
Ergebnisabführung	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>381</b>	<b>392</b>	<b>112</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>vorl. 2021</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	154,8%	181,1%	159,6%
Anlagenintensität	58,3%	50,0%	58,0%
Abschreibungsquote	35,3%	41,8%	73,9%
Investitionen (TEUR)	18	18	3
Investitionsquote	1,2%	1,2%	0,2%
Liquidität 3. Grades	424,3%	524,4%	557,7%
Eigenkapital (TEUR)	2.279	2.670	2.332
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	115	115	115
Eigenkapitalquote	90,2%	90,5%	92,5%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	0	0	0
Kreditaufnahmen (TEUR)	0	0	0
Veränderung Verschuldung (TEUR)	91	-30	-24
Verschuldungsgrad	10,8%	10,5%	8,1%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	24,6%	15,7%	6,7%
Return on Investment (ROI)	15,1%	13,3%	4,4%
Eigenkapitalrentabilität	16,7%	14,7%	4,8%
Gesamtkapitalrentabilität	15,1%	13,3%	4,4%
Materialintensität	4,1%	32,3%	8,7%
Rohertrag (TEUR)	1.487	1.686	1.520
EBIT (TEUR)	381	442	122
EBITDA (TEUR)	393	457	139
Kostendeckungsgrad	131,6%	121,3%	107,8%
<b>Personal</b>			
Personalintensität	59,9%	42,2%	68,8%
Personalaufwand je Beschäftigte(r)	94	105	105
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, männlich	4	5	5
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, weiblich	6	5	6
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	10	10	11
Frauenanteil Beschäftigte	60,0%	50,0%	54,5%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Altersdurchschnitt Beschäftigte	47	47	47
Beschäftigte über 50 Jahre	2	2	3
Beschäftigte in Teilzeit	2	1	2
Befristete Beschäftigte	0	0	0
Beschäftigte mit Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte in Anlehnung an Tarifbindung	8	8	9
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	ja	k.A.
Bezug klimaneutrales Gas	ja	ja	k.A.
Dienstfahräder für Beschäftigte	k.A.	ja	ja
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	k.A.	ja	ja
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	ja	ja	ja
Nachhaltigkeitselemente im Lagebericht	k.A.	k.A.	ja

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

## Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Die derzeitigen Kernaufgaben umfassen das Projektmanagement der Bauprojekte Berufsschulzentrum Nord Sanierung und Neubau Mensa, Nordbad Neubau und Sanierung Mühlalbad, Heinrich-Hofmann-Schule: Neubau Schule und Kita, Mathildenhöhe: Sanierung Ausstellungshalle, Entwicklung Neubauten der Berufsfeuerwehr Darmstadt.

Der Geschäftsbereich Projektmanagement wurde im planmäßigen Rahmen ausgeführt. Die Überstunden bzw. zu übertragenden Urlaubstage (Rückstellungen) aus 2020 konnten abgebaut und Neuanstellungen vermieden werden. Außerplanmäßige Projektentwicklungen und deren Verkauf fanden im Wirtschaftsjahr 2021 im Gegensatz zu 2020 nicht statt, so dass sich der Umsatz wieder im Rahmen des Wirtschaftsplans bewegen konnte.

Die DSE erreicht in 2021 einen Gewinn nach Steuern in Höhe von 112 TEUR. Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich am 31.12.2021 wie folgt dar: Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen) 1.461 TEUR, Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten) 1.061 TEUR.

Die Liquidität des Unternehmens war zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Die Finanzlage ist stabil.

Die Risiken leiten sich wie im Jahr 2020 im Wesentlichen aus folgender Konstellation ab: Die Stadt ist einziger Gesellschafter und legt durch politische Beschlüsse fest, welche Projekte in der DSE bearbeitet werden, die DSE muss gegenüber der Stadt inhouse-fähig sein sowie marktübliches Vertragsverhältnis in Bezug auf Leistung und Honorierung zwischen Stadt und DSE (Beihilferisiko). Um diese Risiken beurteilen zu können, lies die Geschäftsführung einen Vermerk durch die Kanzlei FPS Frankfurt anfertigen. Die Beurteilung aus den Vorjahren gilt weiter und wird vor dem Hintergrund der vertraglichen Einigungen mit dem Gesellschafter als gering eingestuft. Im Einzelnen stellen sich folgende Risiken dar: 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 2023 anhalten, bis zu diesem Zeitpunkt ist die Stadt über die DSE 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 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. Bei neuen Projekten liegt der Fokus auf ressourcenschonendem Bauen und Konzepten für den klimaneutralen Betrieb. Hierzu wurde für 2022 eine eigene Stelle geschaffen, die bereits hochqualitativ besetzt werden konnte.

Die aktuell übernommenen Aufträge für den Gesellschafter werden weiter bis zu 5 Jahre in der Abwicklung benötigen. Der Bereich wird in dieser Größe stabilisiert. Die Geschäftsführung geht nach den erfolgreichen vergangenen Jahren auch 2022 von einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis aus.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wird durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Pricewaterhouse Coopers GmbH 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 2021 wurde bis zur Fertigstellung des Berichts abgegeben.