



Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften – 17.06.2021

# DSG – Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Einleitung                               | Folie 3  |
| 2. Zweck und Ziel der Gesellschaft          | Folie 5  |
| 3. Rechtsformwahl                           | Folie 8  |
| 4. Prämissen des Auftrages                  | Folie 9  |
| 5. Jahresabschlüsse im Betrachtungszeitraum | Folie 10 |
| 6. Risiken der DSG                          | Folie 17 |
| 7. Chancen der DSG                          | Folie 18 |

- Wohnungsmarkt Dortmund spannt sich immer weiter an:
  - Mieten und Immobilienpreise steigen kontinuierlich
  - Wohnungsleerstandquote befindet sich seit Jahren auf konstant niedrigem Niveau
  - unteres und mittleres Preissegment (Miete + Eigentum) gelten inzwischen als angespannt
  - anhaltend hohe Nachfrage – insbesondere nach preiswertem Wohnraum - trifft auf geringes und weitgehend nicht bedarfsgerechtes Angebot
- Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040 (im Auftrag des MHKBG NRW):
  - Dortmund: 1.410 Wohnungen p.a. (szenarioabhängig zwischen 1.240 und 1.700 Wohnungen)
  - Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau (1.050 GWB + 360 EFH)

- Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung:
  - kurz- bis mittelfristig weiter Zielgröße von 2.000 WE p.a. anstreben
  - durch Angebotserweiterung den angespannten Wohnungsmarkt entlasten
  - Nachfrage und zielgruppenspezifische Anforderungen (Wohnungsgrößen, Ausstattung, Standortqualitäten, Preis etc.) berücksichtigen
- Zielvereinbarung Globalbudget für die Wohnraumförderung mit dem MHKBG NRW:  
„... die Stadt Dortmund sorgt mit kommunalen Strategien und Maßnahmen dafür, dass jährlich mindestens 200 neue Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen.“
- Kommunales Wohnkonzept Dortmund:  
Ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle - mit besonderen Versorgungsaufgaben für Familien, Senior\*innen, Menschen mit Behinderung, Haushalte mit Marktzugangsproblemen

### Zweck der Gesellschaft

- Entwicklung und Verwaltung von Geschosswohnungen
- Priorität auf Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- Überschüsse werden zu Zwecken der Wohnbauentwicklung thesauriert

### Geschäftsfelder der DSG

- GF 1: Projektentwicklung von unbebauten Grundstücken
- GF 2: Projektentwicklung im Bestand (Instandsetzung, Modernisierung, Revitalisierung)
- GF 3: Asset-/Facility-Management (Steuerung, Bewirtschaftung)

### Aufbau der Gesellschaft

- Gesellschaft ist Tochtergesellschaft der Stadt Dortmund (Gesellschaftsanteil 100 %)
- Flache, projektorientierte Hierarchie mit den Abteilungen Entwicklung und Verwaltung sowie den dispositiven Funktionen Rechnungswesen, Personal, IT und Marketing
- Geschäftsführung und 11 Mitarbeiter in der Anlaufphase bis 2026
- Enge, stetige Abstimmung mit den relevanten Ämtern der Stadtverwaltung

### Tätigkeitsschwerpunkte 2022 bis 2026/2027

- Schaffung von rund 680 bzw. 830 Wohneinheiten an 8 Standorten, verteilt auf nahezu sämtliche Stadtbezirke
- Sanierung und Umbau von rund 50 Wohneinheiten in der Nordstadt
- Verwaltung von rund 340 bestehenden Wohneinheiten an 7 Standorten
- Objektbestand im Jahr 2027 rund 1.220 Wohnungen

- Derzeit GmbH -> alleiniger Gesellschafter ist Stadt Dortmund
- Aufgrund der geplanten Grundstückseinlagen ist aus steuerlicher Sicht (Grunderwerbsteuer) die Rechtsform der GmbH & Co. KG vorteilhaft -> alleiniger Teilhaber der KG sowie alleiniger Gesellschafter der Komplementär-GmbH wird die Stadt Dortmund
- Somit keine Änderung des Einflusses des Rates der Stadt Dortmund
- Vor notarieller Beurkundung der Gesellschaftsverträge ist neben dem Beschluss des Rates eine Abstimmung mit der Bezirksregierung erforderlich. Im Konzern Stadt Dortmund wurden in der Vergangenheit bereits mehrere GmbH & Co. KGs gegründet, ohne dass die Bezirksregierung dagegen Bedenken geäußert hat



- Dokumentierte Projekt- und Objektunterlagen der Stadt Dortmund
- Betrachtungszeitraum von 2022 – 2026
- Eigenkapital (Grundstücke und Gebäude) in Höhe von 63,6 Mio. €
- Erlös-/Kostenkalkulation für sämtliche Projekte inflationsangepasst auf Basis eines mittleren Ausstattungsstandards
- Vergleich von 4 Szenarien mit öffentlichen geförderten Wohnungsbauteilen von 25% bis 50%, entspricht etwa 254 bis 449 Wohneinheiten

**DSG**  
**GuV-Rechnung**  
**Öffentliche Förderung 40 %**

Angaben in T€



	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Mieteinnahmen inkl. Betriebskosten	1.930	1.962	3.276	7.001	8.364	22.532
Sonstige Erträge	0	0	327	361	546	1.234
<b>Erträge gesamt</b>	<b>1.930</b>	<b>1.962</b>	<b>3.602</b>	<b>7.362</b>	<b>8.910</b>	<b>23.766</b>
Bewirtschaftungskosten	-902	-920	-1.324	-2.547	-2.988	-8.681
Personalkosten	-1.000	-1.020	-1.040	-1.061	-1.082	-5.204
Raumkosten	-70	-71	-73	-74	-76	-364
Dienstleistungen Beratungen	-205	-130	-133	-135	-138	-741
Allgemeine Verwaltungskosten	-150	-100	-102	-104	-106	-562
<b>Nettoeinnahmen = EBITDA</b>	<b>-397</b>	<b>-280</b>	<b>931</b>	<b>3.441</b>	<b>4.519</b>	<b>8.214</b>
Abschreibungen	-549	-549	-1.153	-3.033	-3.689	-8.972
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>-946</b>	<b>-829</b>	<b>-222</b>	<b>408</b>	<b>830</b>	<b>-758</b>
Zinsergebnis	-10	-29	-201	-694	-860	-1.793
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-956</b>	<b>-857</b>	<b>-423</b>	<b>-286</b>	<b>-30</b>	<b>-2.552</b>
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-956</b>	<b>-857</b>	<b>-423</b>	<b>-286</b>	<b>-30</b>	<b>-2.552</b>

- Erträge und Aufwendungen steigen in den Jahren 2022 bis 2026 sprunghaft an
- In den Jahren 2022 und 2023 Erträge nur aus verwalteten Bestandsimmobilien, daher Anlaufverluste von rund 960 T€ bzw. 860 T€
- Verringerung der Verluste vor dem Hintergrund erster Projektrealisierungen auf 420 T€ bzw. 290 T€ in den Jahren 2024 und 2025
- Nach Fertigstellung von 6 der 8 geplanten Projekte wird Break-Even-Point im Jahr 2026 erreicht, die „rote Null“
- Positives Geschäftsergebnis wird ab 2027 erwartet

**DSG**  
**Cash flow-Rechnung**  
**Öffentliche Förderung 40 %**

Angaben in T€



	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Mieteinnahmen inkl. Betriebskosten	1.930	1.962	3.276	7.001	8.364	22.532
Sonstige Einnahmen	0	0	327	361	546	1.234
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>1.930</b>	<b>1.962</b>	<b>3.602</b>	<b>7.362</b>	<b>8.910</b>	<b>23.766</b>
Bewirtschaftungskosten	-902	-920	-1.324	-2.547	-2.988	-8.681
Personalkosten	-1.000	-1.020	-1.040	-1.061	-1.082	-5.204
Raumkosten	-70	-71	-73	-74	-76	-364
Dienstleistungen Beratungen	-205	-130	-133	-135	-138	-741
Allgemeine Verwaltungskosten	-150	-100	-102	-104	-106	-562
Auflösung SoPo	0	0	-327	-361	-546	-1.234
<b>Nettoeinnahmen = EBITDA</b>	<b>-397</b>	<b>-280</b>	<b>604</b>	<b>3.079</b>	<b>3.973</b>	<b>6.980</b>
Investitionen	-26.449	-63.079	-74.339	-56.280	-61.822	-281.969
Darlehensveränderungen	26.331	62.961	64.138	53.958	54.697	262.085
Tilgungsnachlässe	0	0	9.800	1.039	5.536	16.376
<b>Cash flow vor Zinsen und Ertragsteuern</b>	<b>-515</b>	<b>-398</b>	<b>203</b>	<b>1.797</b>	<b>2.384</b>	<b>3.472</b>
Zinsergebnis	-10	-29	-201	-694	-860	-1.793
<b>Cash flow vor Ertragsteuern</b>	<b>-525</b>	<b>-426</b>	<b>2</b>	<b>1.103</b>	<b>1.524</b>	<b>1.678</b>
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0
<b>Cash flow nach Ertragsteuern</b>	<b>-525</b>	<b>-426</b>	<b>2</b>	<b>1.103</b>	<b>1.524</b>	<b>1.678</b>

- In den Jahren 2022 und 2023 weist die Liquiditätsplanung noch negative Zahlungsdifferenzen aus, rund 525 T€ bzw. 426 T€
- Schon im Jahr 2024 ergibt sich ein leichter Überschuss, der insbesondere auf die Tilgungsquote von 1% p.a. zurückzuführen ist (Abschreibung in GUV 2%)
- In den Jahren 2025 bis 2026 ergeben sich positive Überschüsse in Höhe von 1.103 T€ und 1.524 T€
- Eine weitere Steigerung der Zahlungsüberschüsse wird ab 2027 erwartet, sodass ggf. Investitionen in weitere Wohnungsbauprojekte möglich werden

# DSG Bilanz

Öffentliche Förderung 40 %

Angaben in T€



	01.01.2022	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Aktiva</b>						
Grundstücke und Bauten	40.208	66.108	128.638	210.076	265.780	331.849
Kontokorrentlinie (Aktiva)	25	0	0	0	179	1.703
<b>Summe Aktivseite</b>	<b>40.233</b>	<b>66.108</b>	<b>128.638</b>	<b>210.076</b>	<b>265.959</b>	<b>333.553</b>
<b>Passiva</b>						
Gezeichnetes Kapital	25	25	25	25	25	25
Kapitalrücklage	40.208	40.208	40.208	48.460	50.917	58.853
Gewinn- bzw. Verlustvortrag	0	0	-956	-1.813	-2.236	-2.522
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	-956	-857	-423	-286	-30
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>40.233</b>	<b>39.277</b>	<b>38.420</b>	<b>46.250</b>	<b>48.420</b>	<b>56.326</b>
Sonderposten Tilgungsnachlass	0	0	0	9.473	10.151	15.142
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	26.331	89.292	153.429	207.388	262.085
Kontokorrentlinie (Passiva)	0	500	926	924	0	0
<b>Summe Passivseite</b>	<b>40.233</b>	<b>66.108</b>	<b>128.638</b>	<b>210.076</b>	<b>265.959</b>	<b>333.553</b>

- Aktiva der Bilanz bauen sich in den Jahren 2022 bis 2026 vor dem Hintergrund der eingebrachten und sukzessive fertiggestellten Projekte stetig auf
- Bilanzsumme steigt von 40.200 T€ im Jahr 2022 auf 333.600 T€ im Jahr 2026
- Eingebrachte Grundstücke und Gebäude werden auf der Passivseite der Bilanz durch Eigenkapital finanziert, Planungs- und Bauleistungen über öffentliche Darlehen und weitere Kredite
- Eigenkapitalausstattung dient ggf. als Sicherheit für weitere Wohnbauprojekte

- Trotz merklicher Anlaufverluste verbessert sich die Ertragslage der DSG stetig, sodass schon im Jahr 2027 ein positives Ergebnis und ab dem Jahr 2024 ein Liquiditätsüberschuss zu verzeichnen ist
- Die Ergebnisse der DSG verschlechtern sich mit zunehmendem Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (25% bis zu 50%) nur marginal, da verminderten Erträgen steigende Tilgungsnachlässe gegenüber stehen
- Die Thesaurierung positiver Ergebnisse schafft Potential für Investitionen, sodass weitere Grundstücke aus dem Vermögen heraus erworben werden können
- Die DSG weist eine solide Eigenkapitalausstattung auf und hat insbesondere aufgrund der eingebrachten Grundstücke eine gute wirtschaftliche Perspektive



- Verfügbarkeit der Grundstücke – zeitliche Verschiebung von Projekten möglich
- Steigerung der Baukosten – 4,5% p.a. berücksichtigt
- Vergabe der Bauleistungen – öffentliche GU-Vergabe geplant
- Änderung der Finanzierungsbedingungen (Zinsänderungsrisiko/Inflation)
- Verfügbarkeit qualifizierter Führungskräfte und Mitarbeiter (Personal Recruiting)

- Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
- Aufbau eines zeitgemäßen, zukunftsorientierten Wohnungsbauunternehmens
- Entwicklung und Inwertsetzung von integrierten Wohnbaustandorten
- Umsetzung qualitätsorientierter, nachhaltiger Städtebaukonzepte
- Thesaurierung der Überschüsse der DSG für weitere Wohnbauentwicklungen, damit konsequente Ausrichtung am Gemeinwohl
  
- **Empfehlung: Umsetzung 2021/2022, um das Zeitfenster der Markt- und Zinsentwicklung optimal zu nutzen**



DSG – Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!