Der Oberbürgermeister
Jochen Partsch

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

Herrn Stadtverordneten
Tim Huß
Wilhelminenplatz 14a
64283 Darmstadt

Der Oberbürgermeister
Jochen Partsch

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5 A
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2201 – 04
Telefax: 06151 13-2205
Internet: http://www.darmstadt.de
E-mail: oberbuergermeis-
ter@darmstadt.de

Datum:
08.07.2022

Ihre Kleine Anfrage vom 18.05.2022
100 Millionen Euro für den Bauverein

Sehr geehrter Herr Huß,

Ihre Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1:
Wann und wo wird der Magistrat die angekündigte Erhöhung des Eigenkapitals beim Bauverein in Höhe von 100 Millionen Euro etatisieren und umsetzen?

Antwort zu Frage 1:
Die Erhöhung des Eigenkapitals der bauverein AG kann von der Wissenschaftsstadt Darmstadt aus finanziellen Gründen nicht in einem einzigen Haushaltsjahr dargestellt werden, sondern ist vielmehr auf einen mehrjährigen Zeitraum aufzuteilen. Die erste Tranche zur Eigenkapitalerhöhung wird im kommenden Haushaltsplan 2023 veranschlagt. Über die genaue Höhe der ersten Tranche ist noch zu entscheiden.

Frage 2:
Wie hat sich die Eigenkapitalquote beim Bauverein seit 2015 verändert?

Antwort zu Frage 2:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote bauverein AG	38,2	40	39,3	37,1	35,4	34,1	33,6
Eigenkapitalquote Teilkonzern	31,6	33,2	33,3	32,7	31,0	31,7	31,3

Mitglied im Erfolgsfaktor Familie

Die Eigenkapitalquoten sind grundsätzlich auch den Beteiligungsberichten zu entnehmen (unter den Kennzahlen der Bilanz der jeweiligen Unternehmen).

Frage 3:
Wie hoch ist der voraussichtliche jährliche Finanzbedarf bis 2035 für

a. **Neubauprojekte?**
b. **die klimaneutrale Sanierung des Bestands?**
c. **die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts?**

Antwort zu Frage 3:
Aktuell plant die bauverein AG bis 2032:

a. 801 Mio. €
b. 540 Mio. € finanziert mit 20-30 % Eigenkapital. Der Rest wird über Fremdkapital finanziert.
c. Gemäß Planung werden bis Ende 2030 mit Erlösrückgängen von 11.380 T€ gerechnet.

Frage 4:
Wie gedenkt der Magistrat die Projekte zu finanzieren?

a. **Welche Rolle spielen hierbei Mieterhöhungen?**

Antwort zu Frage 4:
Siehe Antwort zu Frage 1. Die Mieterhöhungen bewegen sich im Rahmen der Vorgaben des Wohnungspolitischen Konzepts.

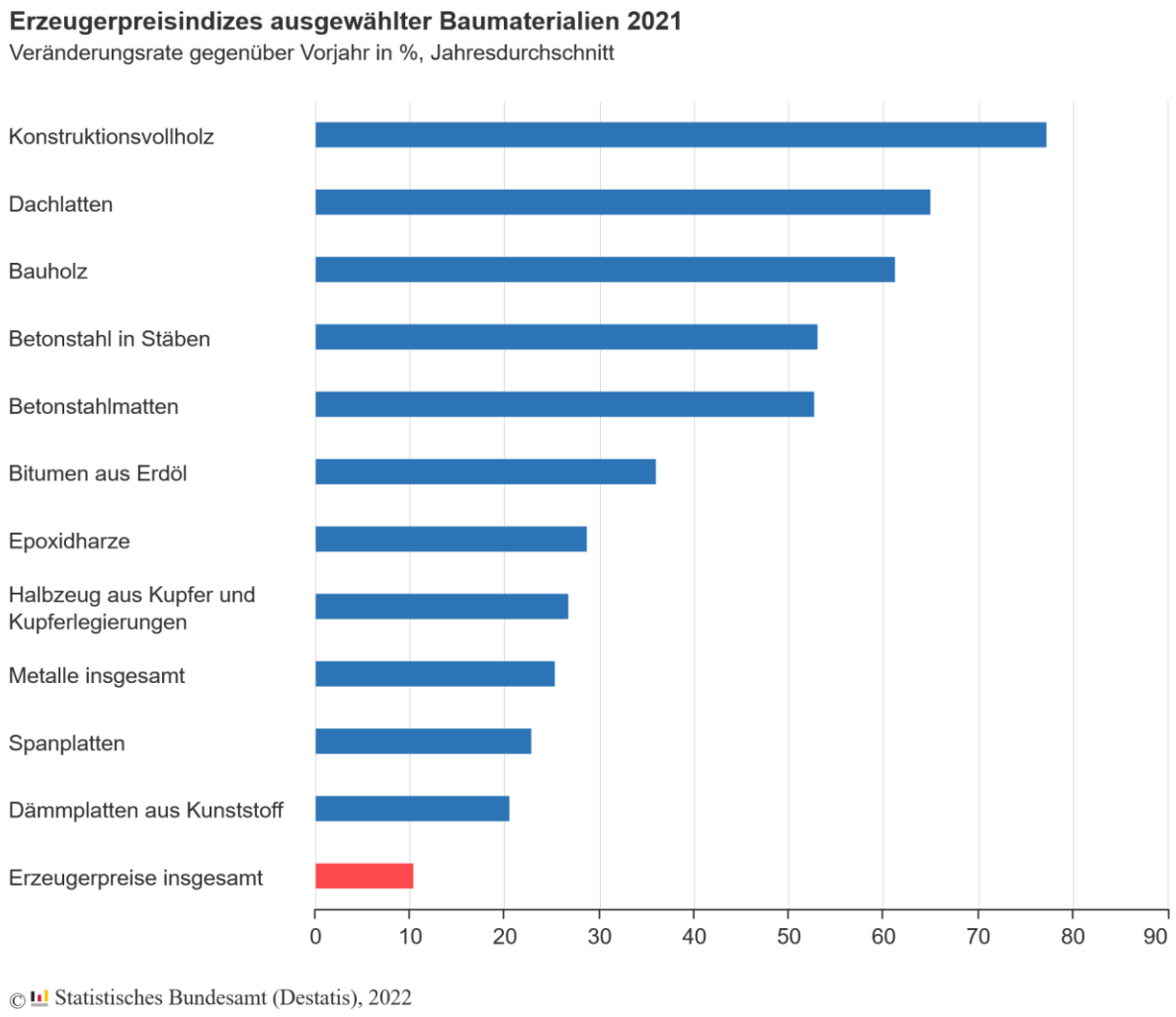
Frage 5:
Wie wirkt sich die aktuelle Zinsentwicklung und Baupreissteigerung bei der Finanzierungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Vorhaben aus?

Antwort zu Frage 5:
Die Auswirkungen in den Bereichen der Baupreissteigerung und Zinsentwicklung stellen eine riesige Herausforderung für die komplette Immobilienbrache dar. Alleine 2021 kam es bei Baumaterialien zu Preissteigerungen von 20-80 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Diese Preissteigerung wurde durch den aktuellen Krieg in der Ukraine noch einmal beschleunigt. Ebenso steigen die Zinsen aktuell rasant an. Dies wird durch die vom EZB-Rat beabsichtigte Zinserhöhung im Euroraum in der zweiten Jahreshälfte noch einmal beschleunigt werden.

Hinzu kommt erschwerend der Wegfall von KFW-Förderungen im Bereich des Neubaus. Seit der Umstellung zu Jahresbeginn gibt es keine Zuschuss-Varianten mehr, sondern lediglich Darlehensvarianten, die wiederum an zusätzliche Anforderungen geknüpft sind. Die Darlehensvarianten werden dadurch komplex und sind in einigen Fällen ungünstiger als die Finanzierung am Kapitalmarkt. Aktuell ist noch nicht abzusehen, wie sich die Förderlandschaft in Deutschland entwickeln wird. Die Bundesregierung hat eine Neuregelung im Laufe des Jahres für Neubau und für Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Durch die Kombination von extremen Preissteigerungen, einer rasanten Zinssteigerung und dem Wegfall der Förderung wird es entsprechend immer schwieriger, Projekte mit einer akzeptablen Rendite sowie vertretbaren Auswirkungen auf den Cashflow und die Gewinn- und Verlustrechnung des Unternehmens zu kalkulieren.



Frage 6:
Welche Mietpreisentwicklung wird für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit angenommen?

Antwort zu Frage 6:
Die bauverein AG nimmt für ihre freifinanzierten Wohnungen die marktübliche Miete.

Frage 7:
Hält die Stadt weiterhin an dem Ziel einer Eigenkapitalquote von mindestens 25 Prozent beim Bauverein fest – und wenn ja, warum – oder nimmt sie durch eine Unterschreitung bewusst eine Absenkung der Kreditwürdigkeit in Kauf?

Antwort zu Frage 7:
Siehe hierzu meine Antwort zu Frage 1.

Frage 8:
Mit welchen Ausschüttungen des Bauvereins plant die Stadt in den nächsten Jahren?

Antwort zu Frage 8:
Die Wissenschaftsstadt Darmstadt verfügt lediglich über direkte Unternehmensanteile an der bauverein AG in Höhe von 5,86 %, die übrigen Anteile werden von der HEAG Holding AG gehalten. Die Ausschüttungen der bauverein AG gehen nahezu ausschließlich an die HEAG als Muttergesellschaft, so dass die Stadt selbst in der Haushaltsplanung keinen gesonderten Ansatz für Ausschüttungen der bauverein AG bildet. Im Haushaltsvollzug wird in den kommenden Jahren mit einem niedrigen sechsstelligen Betrag gemäß des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung 2019/0197 vom 29.08.2019 zum Wohnungspolitischen Konzept gerechnet. Demnach wird die Gesamtausschüttung der bauverein AG ab dem Jahr 2021auf 6 Mio. Euro begrenzt; dies bedeutet für die Stadt anteilig 351.600 Euro.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Verteiler:
Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste
Pressestelle
☒ zur Kenntnis
☐ zur Veröffentlichung
Dezernat IV
Rechtsamt
bauverein AG
HEAG Holding AG – Vorstand