



Prioritäten setzen, Zukunft sichern

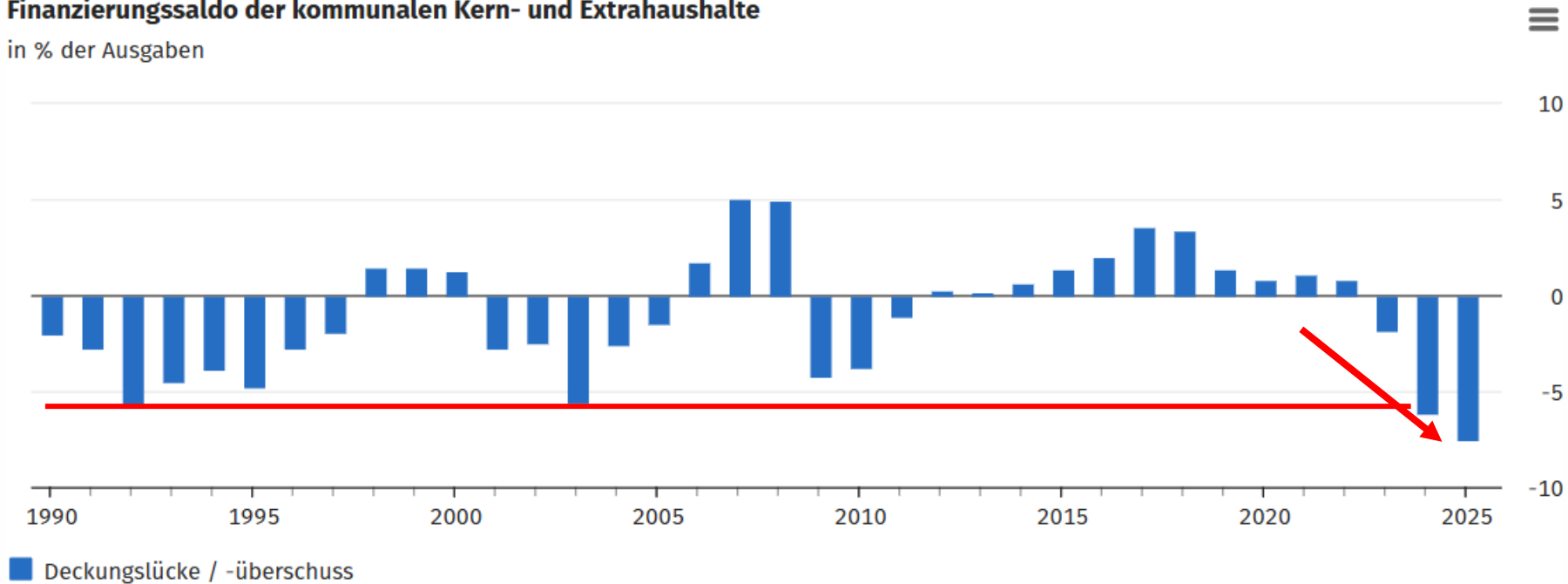
Agenda

1. Kommunale Investitionen in Zeiten herausfordernder Finanzlage
2. Blick auf Offenbach (Baugesellschaft und Kernhaushalt)
3. Grüne Schuldscheine (vom Klimaschutzkonzept zum Abschluss)
4. Fazit

Kommunen verzeichnen im Jahr 2025 neues Rekorddefizit von 31,9 Milliarden Euro

Finanzierungssaldo der kommunalen Kern- und Extrahaushalte

in % der Ausgaben

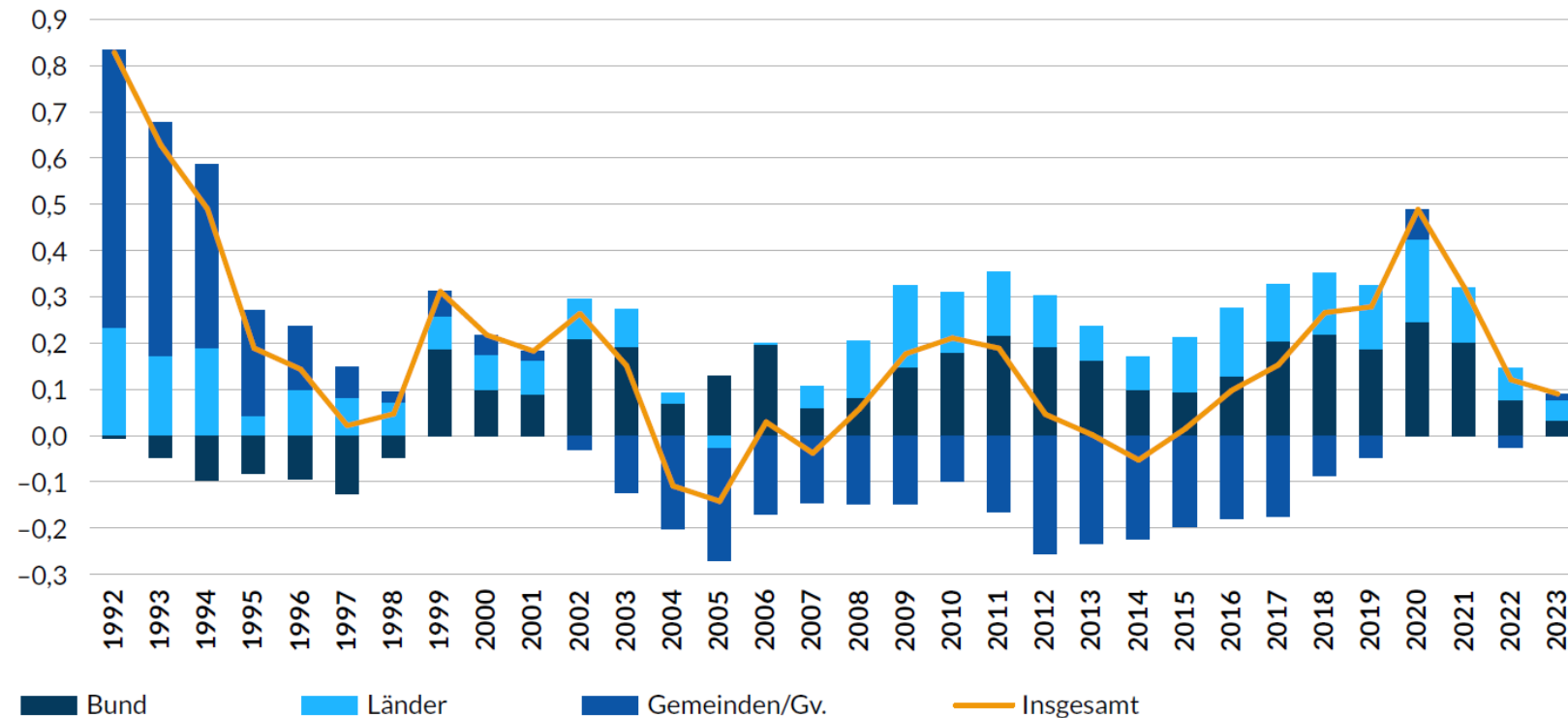


bis 2010: Kernhaushalte, ab 2011: Kern- und Extrahaushalte

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

Konsequenz aus kommunaler Unterfinanzierung

Abbildung 32 | Nettoinvestitionsquote nach Gebietskörperschaften, relativ zum Bruttoinlandsprodukt in Prozent



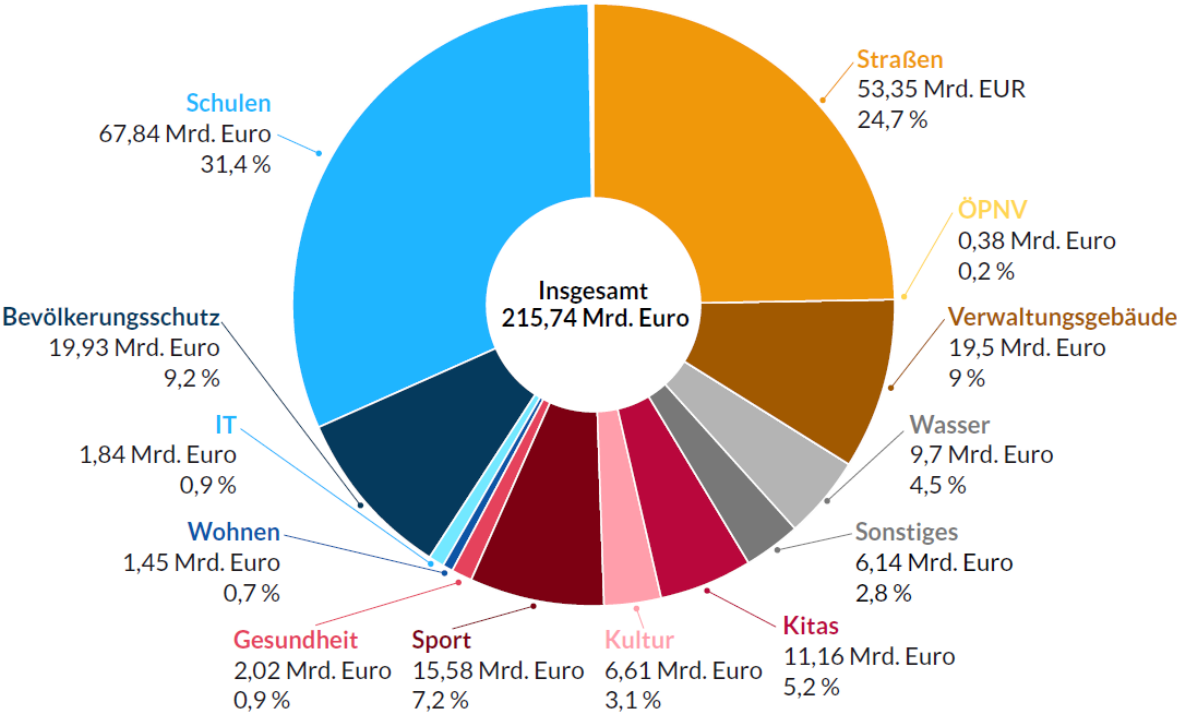
Quelle: Destatis 2024h, eigene Berechnungen und eigene Darstellung.

BertelsmannStiftung

Quelle: Kommunaler Finanzreport 2025

Konsequenz aus kommunaler Unterfinanzierung

Abbildung 33 | **Wahrgenommener Investitionsrückstand des Jahres 2024**



Quelle: Raffer et al. 2025: 18.

BertelsmannStiftung

Quelle: Kommunaler Finanzreport 2025

Wo liegt der Bedarf in Offenbach?



Schulen & Kitas

Sanierung & Erweiterung



Klimatransformation

Wärmewende & Gebäude



Wohnungsbau

Neubau & Förderung



Straßen & Mobilität

Ertüchtigung &
Fahrradinfrastruktur



Innenstadtentwicklung

Stadtbibliothek



Infrastruktur

Feuerwehr & Sport

Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH

44,8 Mio. €

Umsatz 2025

3,7 Mio. €

Ergebnis 2025

≈ 5.000

Wohneinheiten

150 Mio. €

5-Jahres-
Investitionsprogramm

Keine Ausschüttung des Gewinns, ausschließliche Thesaurierung

Wohnungsbestand

5.000 Wohnungen

Ø-Miete: 7,30 €/m² (kalt)

43 % öffentl. gefördert (2.160 WE)

6,20 €/m² geförderte Wohnungen

ca. 12.500 Bewohnerinnen & Bewohner

Sonderliegenschaften

Stadthalle, Capitol,

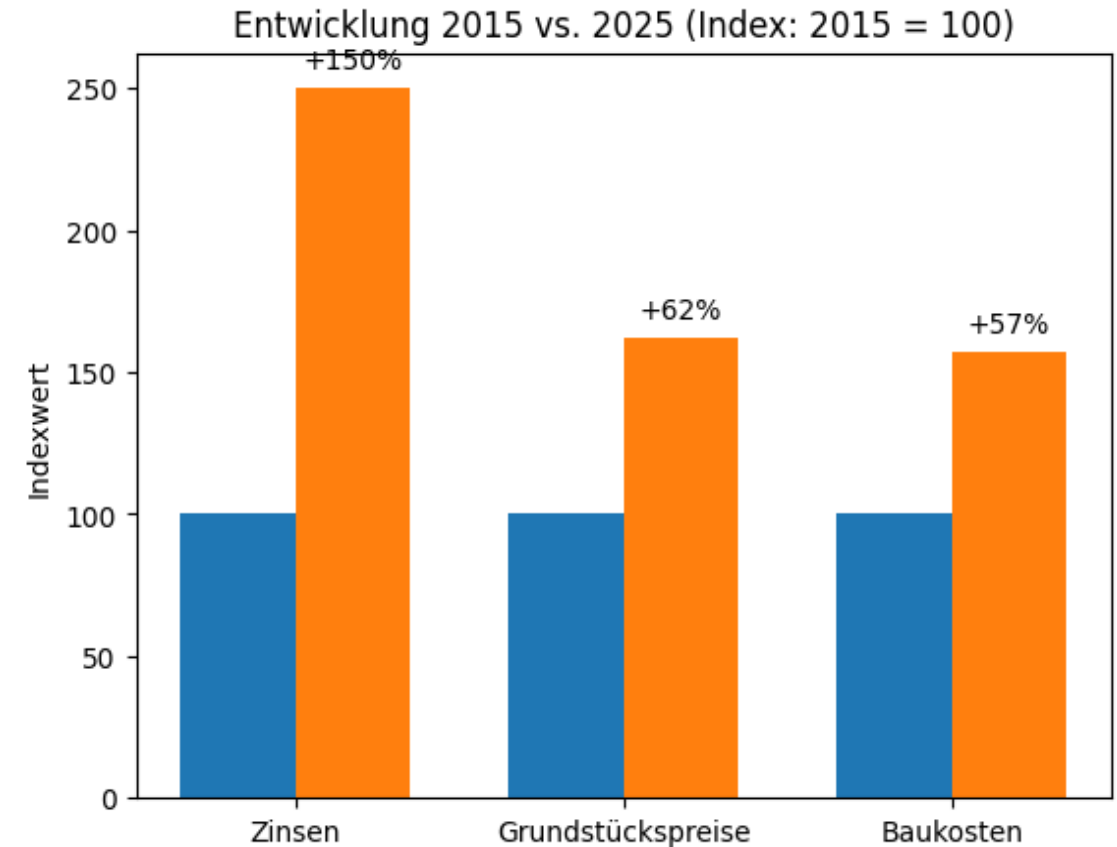
Station Mitte

(ehem. Kaufhofgebäude Innenstadt)

5-Jahres-Neubau: 300 Whg. (mind. 115 öff. gef.)
und energetische Sanierungen

Rahmenbedingungen Bau

- In allen Wahlkämpfen ist das emotionale Thema "Wohnen" auf der Agenda
- Wohnraum ist **knapp** und wird deswegen immer **teurer**
- Forderungen nach Neubau und Klimaneutralität
- **Rahmenbedingungen** für Investitionen derzeit **mangelhaft**
- Einlage von 8 Grundstücken durch die Stadt Offenbach



GB0 – Neubau – Quartier 4.0

65 Wohnungen + Kita + Tiefgarage auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes – **Gesamtkosten rd. 31 Mio. €** (inkl. Grst.)

Finanzierungsstruktur:

- Öffentliche Mittel des Landes Hessen und kommunale Förderung (**43 % Förderquote** im Objekt, 57 % mittelbare Belegung im Bestand) Bindung über 25 Jahre, 0% Zins, 40% Zuschuss)
- Zusätzliche Förderung von der Stadt Offenbach von 2,2 Mio. €
- KfW Mittel – Klimafreundlicher Neubau **2,2% Zins**
- Restfinanzierung am Kapitalmarkt
- **Mieten** 15 €/qm freifinanziert
 7,90 €/qm öffentlich gefördert



GBO – Neubau – KWU

100 Wohnungen + Tiefgarage auf dem ehemaligen KWU Areal
Gesamtkosten rd. 45 Mio. € (inkl. Grst.) – Schlüsselfertiger Ankauf

Finanzierungsstruktur:

- Öffentliche Mittel des Landes Hessen und kommunale **Förderung** (Whg öffentl. gefördert, Bindung 25 Jahre, 0% Zins, 40% Zuschuss)
- **Einlage** der Stadt OF in die **Kapitalrücklage** der GBO zu Stärkung des EK i.H.v. 10 Mio. €; beihilfekonform
- **KfW Mittel** – Klimafreundlicher Neubau
- Restfinanzierung am Kapitalmarkt
- **Mieten** 8 €/qm



Station Mitte Offenbach – Tochtergesellschaft der GBO

01 Erwerb & Umfirmierung

GmbH inkl. Kaufvertrag
ehem. Kaufhofgebäude ·
03/2024

02 Nutzungs- konzept

10.000 m² Fläche:
80 % neue
Stadtbibliothek

03 Gewerbe & Kultur

20 % Gewerbeflächen:
Handel · Café ·
Veranstaltungen

04 Fertigstellung

Voraussichtlich
Ende 2027

Station Mitte Offenbach – Finanzierungsmodell

Gesamtvolumen des Projektes liegt bei **rd. 41 Mio. €**

Sicherung der Finanzierung durch **Abtretung der Forderungen** aus dem langjährigen **Mietvertrag** der Station Mitte mit der Stadt Offenbach (Bibliothek) unter Einbeziehung eines Einredeverzichts (27 Mio. €)

KfW Darlehen für Erreichung des KfW 55 Standards (inkl. Tilgungszuschuss 2 Mio. €), abgesichert durch eine **Bürgschaft** der Stadt Offenbach (10 Mio. €); komm. Konditionen; beihilfekonform

Zusätzlicher **Zuschuss der Stadt Offenbach** zur Erhaltung der historischen Fassade i.H.v. 4 Mio. €

Station Mitte Offenbach – Historische Fassade I



© Stadtwerke Offenbach / TconceptT

Station Mitte Offenbach – Historische Fassade II



© Stadtwerke Offenbach / Tconcept

Blick auf den Haushalt der Stadt Offenbach

Haushalt 2026: ausgeglichen (§ 92 Abs. 5 HGO)

Haushaltsvolumen 2026: 738,7 Mio. €

Investitionsvolumen 2026: 82,9 Mio. €
davon Baumaßnahmen: 32,8 Mio. €

Investitionsvolumen 2026-2029: 457,4 Mio. € (Haushaltsplanung 2026)
davon Baumaßnahmen: 320,5 Mio. € (Haushaltsplanung 2026)

Schuldenstand 31.12.2025: 593,4 Mio. € inkl. Grüner SSD



	Offenbach am Main	Frankfurt am Main	Darmstadt	Wiesbaden	Kassel
Stichtag	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Pro Kopf Verschuldung ohne KK	3.560 €	3.585 €	3.552 €	1.358 €	2.400 €
Investquote Ø 14-23	10,11%	10%	9,76%	7,25%	8,92%

Rücklagen 31.12.2025
ordentliche Ergebnissrücklage: 151,7 Mio. €
ungebundene Liquidität: 113,7 Mio. €

Aufgrund der defizitären Planung 2026 bis 2029 ist davon auszugehen, dass die liquiden Rücklage am Ende des mittelfristigen Planungszeitraums bis 2029 aufgebraucht ist.

Ausgangssituation Ende des Jahres 2024...

- Investive **Verschuldung** 31.12.2024: **474 Mio. €**
- **73% öffentlicher Sektor**; 27% privater Sektor
- Annähernd **60%** bei nur **drei öffentlichen Geldinstituten**
- Anstieg der Verschuldung bis **Ende 2028** auf ca. **850 Mio. €**
- Anstieg um 79 % in 4 Jahren
- **Bruttoaufnahme** (ohne Tilgung) ca. **376 Mio. €**

⇒ **Wo soll das Geld kommen?**

Gibt es Alternativen zum Kommunalkredit?

Bund & Land	Kommunen (Standard)	Kommunen (Erweitert)
Finanzierungsform: Anleihen Gläubiger: natürliche und juristische Personen im In- und Ausland	Finanzierungsform: Kommunalkredit Gläubiger: Sparkassen & Volksbanken	Finanzierungsform: Schuldschein Gläubiger: Sparkassen & Volksbanken + Banken, Versicherungen & Versorgungskassen im In- und Ausland



Ergebnis: Alternativen sind vorhanden!

Für die Platzierung brauchen wir externe Unterstützung – und wir brauchen Volumen!

Vom Klimaschutzkonzept zum grünen Schuldscheindarlehen

Basis: Klimaschutzkonzept 2035 – Ziel: CO₂-Reduktion 1 Tonne/Einw./5 Jahre · Klimaneutralität bis 2050



2022/23

2023–24

Okt. 24

Jan. 25

Feb. 25

März 25



InvestitionScreening
sprogramm

Abstimmung
RP Darmstadt

Framework &
Second Party
Opinion

Investoren-
präsentation

Vermarktung
& Annahmeschluss

Geldeingang
(Abschluss)

Grüner Schuldschein steht im Einklang mit Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach



Framework



SPO

Mittelverwendung erfolgt gemäß den Bestimmungen des **Green Finance Framework** der Stadt Offenbach am Main in den Kategorien:

- Grüne Gebäude (Neubau und Renovierung)
- Anpassung an den Klimawandel (Hochwasserschutz)

Second Party Opinion von Ethifinance bestätigt Übereinstimmung mit den ICMA Green Bond Principles und LMA Green Loan Principles sowie den voraussichtlich positiven Beitrag zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs)⁽¹⁾

(1) Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) 2021 und Green Loan Principles der Loan Market Association (LMA) 2023; vormals imug rating (im Oktober 2024 in Ethifinance umfirmiert).

Projektbeispiele

IGS Lindenfeld



Neubau und Sanierung Geschwister-Scholl-Schule



Ertüchtigung Maindeich



Erfolgreicher Abschluss

136,5 Mio. €

Zielvolumen
(Start: 100 Mio. €)

2,3×

Überzeichnet
(vorzeitiger Buchschluss)

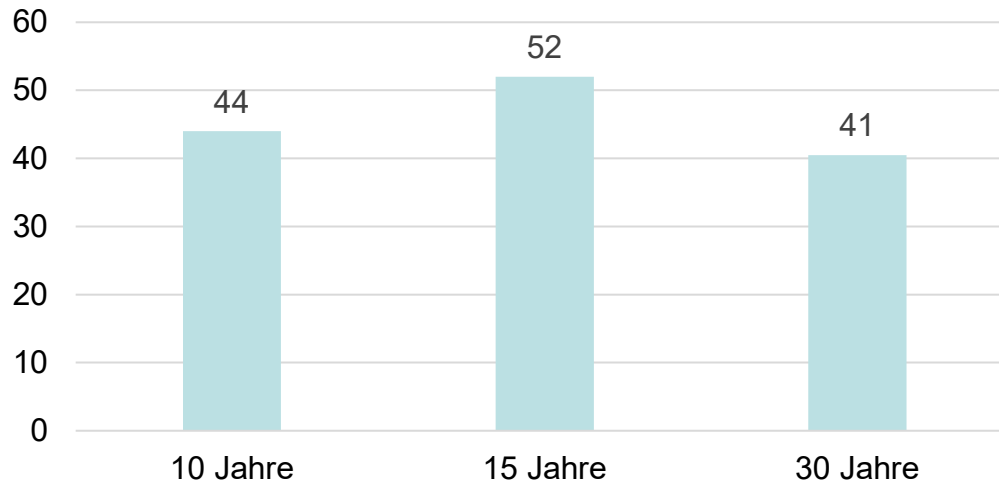
19

Darlehensgeber
(19 Investoren)

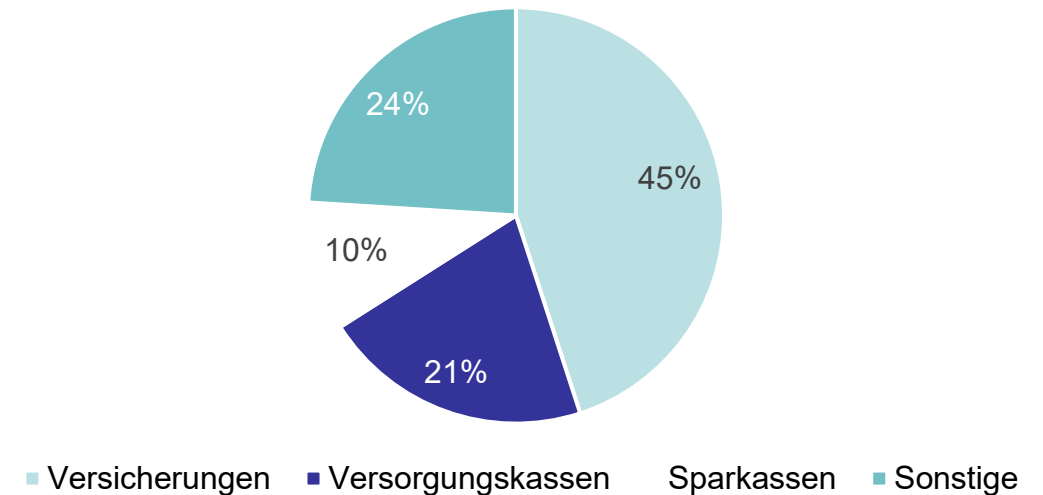
90 %

Außerhalb
Sparkassensektor

Laufzeitenstruktur (Mio. €)



Investorengruppen (% Allokation)



Fazit

- Wohnbau kann auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen durch den Einsatz unterschiedlicher Finanzierungsformen gelingen. (Diversifizierung)
- Gleiches gilt für die zentrale Projekte der Innenstadtentwicklung.
- Grüne (nachhaltige) Finanzierungen im kommunalen Bereich können bei ausreichend „grünen“ Investitionsprojekten eine Alternative zum Kommunalkredit darstellen. (Transformation)
- Großes Potential zur Diversifizierung der Gläubigerstruktur (66% Versicherungen und Versorgungskassen; 84% außerhalb öffentlichen Bereichs)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

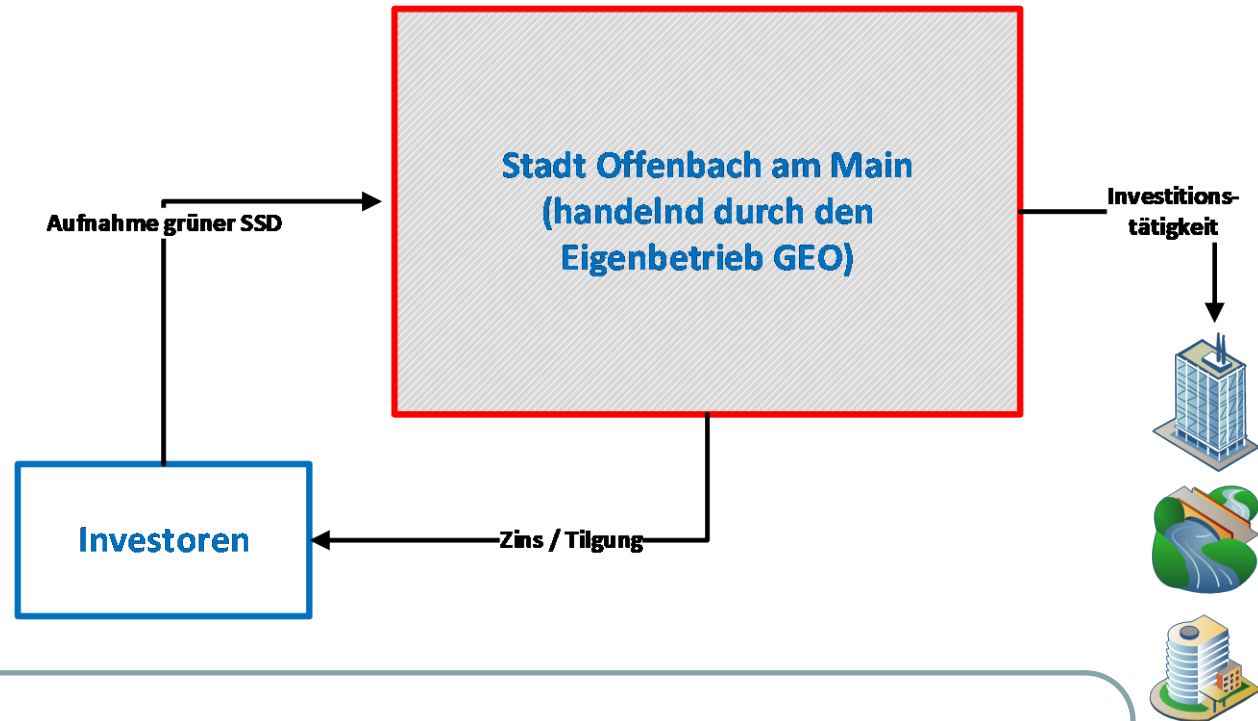
Backup

Verwendung der Erlöse (Auszug)

Geeignete Grüne Projekte

Projekt-kategorie	Eignungskriterien	EU-Taxonomie ¹ : Umweltziel / Wirt- schaftstätigkeit	UN SDGs
Grüne Gebäude	Neubau: - Der Primärenergiebedarf (PEB), mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist.² Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate, EPC) zertifiziert. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m², für die der Bauantrag im Jahr 2023 oder danach eingereicht wird³, - wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität geprüft, wobei jegliche Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle Investoren und Kunden gegenüber offengelegt werden. Eine andere Möglichkeit sind robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs; dies ist eine annehmbare Alternative zur Prüfung der thermischen Integrität. - wird das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (GWP) des errichteten Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt.	Klimaschutz / 7.1. Neubau	 
	Renovierung: - Die Gebäuderenovierung entspricht den geltenden Anforderungen an größere Renovierungen. Alternativ führt sie zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 %.	Klimaschutz / 7.2. Renovierung bestehender Gebäude	

Stadt Offenbach und Eigenbetrieb GEO



Key-Facts:

- Emission grüner SSD durch die Stadt Offenbach
- Zahlung Zins- und Tilgung durch die Stadt Offenbach
- Investitionstätigkeit durch die Stadt Offenbach