

Teilkonzern bauverein AG

Bilanz (TEUR)	2015	2016	2017
Aktiva			
Anlagevermögen	856.323	858.018	880.941
Immaterielle Vermögensgegenstände	378	272	467
Sachanlagen	833.442	846.078	877.014
Finanzanlagen	22.503	11.667	3.460
Umlaufvermögen	131.726	117.363	109.414
Vorräte	30.565	31.556	31.878
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	40.891	38.924	39.321
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	60.270	46.883	38.216
Rechnungsabgrenzungsposten	801	861	819
Aktive latente Steuern	0	0	0
Summe Aktiva	988.850	976.242	991.174
Passiva			
Eigenkapital	312.802	324.738	330.263
Gezeichnetes Kapital	184.185	184.185	184.185
Kapitalrücklagen	29.702	29.702	29.702
Erwirtschaftet und übriges Konzerneigenkapital	98.308	110.238	115.756
Anteil anderer Gesellschafter	607	614	620
Sonderposten	0	0	0
Rückstellungen	44.144	50.337	51.374
Verbindlichkeiten	625.709	594.225	601.763
Rechnungsabgrenzungsposten	3.384	3.920	4.526
Passive latente Steuern	2.813	3.021	3.248
Summe Passiva	988.850	976.242	991.174
Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)			
Gesamtleistung	134.175	131.418	132.921
Umsatzerlöse	132.879	128.445	129.180
Bestandsveränderungen	64	1.208	1.660
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.233	1.765	2.081
Sonstige betriebliche Erträge	16.909	20.584	10.107
Betriebsleistung	151.085	152.003	143.028
Betriebsaufwand	-113.036	-109.599	-106.727
Materialaufwand	-71.292	-67.910	-65.870
Personalaufwand	-14.433	-16.069	-15.806
Abschreibungen	-18.068	-17.779	-18.116
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.243	-7.841	-6.935
Betriebsergebnis	38.049	42.404	36.301
Finanzergebnis	-17.547	-13.700	-13.651
Erträge aus Beteiligungen	170	160	43
Erträge aus Gewinnabführung	252	180	174
Erträge aus anderen Finanzanlagen	423	307	199
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	184	542	1
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-20	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.437	-14.794	-13.977
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-119	-95	-93
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	20.502	28.704	22.649
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-559	-1.460	-1.460
Sonstige Steuern	-3.274	-3.281	-3.638
Jahresergebnis	16.669	23.963	17.552

Kennzahlen* im Überblick	2015	2016	2017
Bilanz			
Anlagendeckungsgrad 2	101,8%	99,3%	98,2%
Anlagenintensität	86,6%	87,9%	88,9%
Abschreibungsquote	2,1%	2,1%	2,1%
Investitionen (TEUR)	60.216	33.084	52.882
Investitionsquote	7,03%	3,86%	6,00%
Liquidität 3. Grades	118,9%	100,2%	92,8%
Eigenkapital (TEUR)	312.802	324.738	330.263
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	184.185	184.185	184.185
Eigenkapitalquote	31,6%	33,3%	33,3%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	535.540	503.603	509.707
Kreditaufnahmen (TEUR)	69.778	28.150	26.437
Veränderung Verschuldung (TEUR)	-39.984	-31.484	7.538
Verschuldungsgrad	216,1%	200,6%	200,1%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzrentabilität	12,4%	18,2%	13,2%
Return on Investment (ROI)	1,7%	2,5%	1,8%
Eigenkapitalrentabilität	5,3%	7,4%	5,3%
Gesamtkapitalrentabilität	3,6%	4,0%	3,2%
Materialintensität	47,2%	44,7%	46,1%
Rohertrag (TEUR)	62.883	63.508	67.051
EBIT (TEUR)	38.755	42.956	36.625
EBITDA (TEUR)	56.843	60.735	54.741
ROCE	3,9%	4,4%	3,6%
Personal			
Personalintensität	9,6%	10,6%	11,1%
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, männlich	101	111	114
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, weiblich	102	92	105
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	203	203	219
Frauenanteil Beschäftigte	50,2%	45,3%	47,9%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, männlich	3	5	8
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, weiblich	7	8	5
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	10	13	13
Frauenanteil Auszubildende	70,0%	61,5%	38,5%
Altersdurchschnitt Beschäftigte	44	45	46
Personalaufwand je Beschäftigte(r)	68	74	68
Unternehmensspezifische Leistungskennzahlen			
Anzahl verwaltete Wohnungen	17.353	16.605	16.587
Wohnungsleerstandsquote	3,1%	3,0%	250,0%
Anzahl Mietprivatisierung	91	54	50
Ertrag Mietprivatisierung (TEUR)	7.288	6.163	5.509
Aufwand Instandhaltung u. Modernisierung (TEUR)	27.419	28.083	26.607

* Erläuterungen zu der Berechnung der Kennzahlen finden Sie am Ende des Beteiligungsberichts
 Neu: Anpassung des EBIT um Abschreibungen auf Finanzanlagen

Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Der Teilkonzern hat das Jahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von 17.552 TEUR abgeschlossen, der Konzernjahresüberschuss hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 6.411 TEUR vermindert. Das Geschäftsjahr 2017 war erneut von einer anhaltend großen Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken in Südhessen geprägt. Die Erträge aus Portfoliobereinigungen und der Wohnungsprivatisierung haben mit einem Ertrag von 5.509 TEUR das Ergebnis 2017 wesentlich bestimmt. Die intensive Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit wurde unverändert fortgesetzt, die Instandhaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 26.607 TEUR.

Das Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung fiel gegenüber 2016 um 8.865 TEUR niedriger aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 10.478 TEUR. Hier waren in 2016 die Sondereffekte aus dem Verkauf der Beteiligungen an den at-equity-Gesellschaften in Freiberg enthalten. Darüber hinaus lagen die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung auf Grund von gestiegenen Instandhaltungskosten um 1.326 TEUR höher als im Vorjahr. Gegenläufig stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 2.942 TEUR.

Die Bilanzsumme der Konzerngruppe ist gegenüber dem Vorjahr um 14.933 TEUR auf 991.174 TEUR gestiegen. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt auf Grund der gesunkenen Bilanzsumme und des leicht erhöhten Eigenkapitals 33,3 % (Vorjahr 33,2%). Auf Grund der Zugänge abzüglich Abschreibungen ist das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 22.924 TEUR auf 880.941 TEUR gestiegen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen beliefen sich 2017 auf insgesamt 55.522 TEUR. Die flüssigen Mittel verminderten sich um 8.667 TEUR auf 38.216 TEUR. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sowie die Forderungen haben sich in 2017 im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 719 TEUR auf 71.199 TEUR erhöht.

Zum Bilanzstichtag 2017 bestanden 90,8 % aller Verbindlichkeiten des Teilkonzerns gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Bei den Objektfinanzierungen handelt es sich überwiegend um auf eigenen Grundbesitz abgesicherte Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die unmittelbar im Zusammenhang mit den jeweiligen Investitionen in die besicherten Grundstücke stehen. Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Liquidität war jederzeit gegeben.

Die integrierte Unternehmensplanung des Konzerns geht für 2018 von einem Jahresüberschuss von rd. 29.400 TEUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss werden eine Eigenkapitalrendite zwischen 9,5 % und eine Gesamtkapitalrendite von 4,3 % angestrebt. Bei Annahme eines erwarteten Jahresüberschusses und einer geplanten Ausschüttung an die Aktionäre der bauverein AG wird sich die Eigenkapitalquote auf 30,7 % verändern.

Der Konzern ist wesentlich geprägt von den Risiken, denen sich die bauverein AG stellt. Wesentliches Risiko bei der bauverein AG ist die Zukunftsfähigkeit des Bestands, der überwiegend aus den 50er und 60er Jahren stammt und zu hohen Modernisierungsaufwendungen in den kommenden Jahren führen wird. Gleichzeitig führen erhöhte energetische Anforderungen und steigende Baukosten sowie die Mietpreispbremse zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit. Nach wie vor ist die Abarbeitung von Brandschutzauflagen von großer Bedeutung, zumal die Maßnahmen einen erheblichen zeitlichen Vorlauf benötigen. Dies wird die bauverein AG daher in den kommenden Jahren weiterhin intensiv in der Umsetzung beschäftigen. Aufwandsseitig sind auch die Pensionsverpflichtungen ein steigender Einflussfaktor. Die dauerhaft niedrigen Zinsen führen seit Jahren zu erheblichen Anstiegen bei den Pensionsrückstellungen.

Chancen werden auf Grund der Marktsituation in Darmstadt im weiterhin sehr geringen Leerstand gesehen. Erhebliche Investitionen in Neubau und Großmodernisierung werden dazu beitragen, den Bestand marktfähig zu halten. Ein intensiver Strategieprozess sorgt zudem für eine zukunftsorientierte Veränderung des bauverein-Konzerns.

Die bauverein AG gibt seit 2009 jährlich einen eigenen Corporate Social Responsibility-Bericht heraus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 des bauverein-Konzerns durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird für die Einzelgesellschaften mit wenigen Ausnahmen angewendet.