

BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG

Anschrift: Siemensstraße 20
64289 Darmstadt
Kontakt: info@bvd-postsiedlung.de
Gründung: 09.07.1998
Handelsregister: HRA 83386, Amtsgericht Darmstadt



Darstellung Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung und Vermietung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere der Wohngebäude in Darmstadt-Bessungen, Moltkestraße 3-14, Oppenheimer Straße 1, 2, 3-19, Binger Straße 1-23 und 2-16. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Erfüllung öffentlicher Zweck

Das Unternehmen erfüllt einen öffentlichen Zweck im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO sind erfüllt bzw. es besteht Bestandsschutz gemäß § 121 Abs. 1 Satz 2 HGO.

Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter

bauverein AG	99,90%
HEAG Wohnbau GmbH	0,10%

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung
Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung

Name, Vorname

BVD Verwaltungs-GmbH vertreten durch:
Leonhardt, Felix
Handke, Torsten
Niedenthal, Armin
Nogueira Perez, German

Bezüge der Geschäftsführung

Die Vertreter der Geschäftsführung erhalten ihre Vergütung von der Komplementärgesellschaft.

BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG

Bilanz (TEUR)	2020	2021	2022
Aktiva			
Anlagevermögen	68.889	85.612	101.085
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Sachanlagen	68.889	85.612	101.085
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	2.730	1.758	10.263
Vorräte	1.026	1.119	1.284
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	10	48	2.064
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	1.694	591	6.914
Rechnungsabgrenzungsposten	19	18	90
Summe Aktiva	71.638	87.387	111.438
Passiva			
Eigenkapital	48.677	51.027	44.035
Kapitalanteile	100	100	100
Rücklagen	48.314	48.314	40.020
Bilanzergebnis	263	2.614	3.915
Rückstellungen	209	113	860
Verbindlichkeiten	21.708	35.282	65.664
Rechnungsabgrenzungsposten	1.044	965	878
Summe Passiva	71.638	87.387	111.438
Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)			
Gesamtleistung	3.429	4.194	4.803
Umsatzerlöse	3.436	4.100	4.638
Bestandsveränderungen	-7	94	165
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	316	1.429	178
Betriebsleistung	3.745	5.622	4.980
Betriebsaufwand	-3.904	-2.940	-3.146
Materialaufwand	-1.821	-1.897	-1.972
Personalaufwand	0	0	0
Abschreibungen	-835	-974	-981
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.249	-69	-193
Betriebsergebnis	-159	2.683	1.835
Finanzergebnis	-234	-235	755
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	1.190
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-234	-235	-435
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Sonstige Steuern	-100	-98	-98
Jahresergebnis	-493	2.351	2.491

Kennzahlen* im Überblick	2020	2021	2022
Bilanz			
Anlagendeckungsgrad 2	99,4%	93,6%	105,4%
Anlagenintensität	96,2%	98,0%	90,7%
Abschreibungsquote	1,2%	1,1%	1,0%
Investitionen (TEUR)	8.441	17.704	16.454
Investitionsquote	12,3%	20,7%	16,3%
Liquidität 3. Grades	129,5%	27,8%	255,0%
Eigenkapital (TEUR)	48.677	51.027	44.035
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	100	100	100
Eigenkapitalquote	67,9%	58,4%	39,5%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	19.809	29.065	62.499
Kreditaufnahmen (TEUR)	6.600	10.000	48.831
Veränderung Verschuldung (TEUR)	5.230	13.574	30.382
Verschuldungsgrad	47,2%	71,3%	153,1%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzrentabilität	-14,4%	56,1%	51,9%
Return on Investment (ROI)	-0,7%	2,7%	2,2%
Eigenkapitalrentabilität	-1,0%	4,6%	5,7%
Gesamtkapitalrentabilität	-0,4%	3,0%	2,6%
Materialintensität	48,6%	33,7%	39,6%
Rohertrag (TEUR)	1.608	2.297	2.831
EBIT (TEUR)	-159	2.683	1.835
EBITDA (TEUR)	676	3.657	2.815
ROCE	-0,4%	3,1%	2,7%
Personal			
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Nachhaltigkeit			
Bezug Ökostrom	Ja	ja, zu 100%	ja, zu 100%
Bezug klimaneutrales Gas	Ja	ja, zu 100%	ja, zu 100%
Dienstoffahrräder für Beschäftigte	-/-	nein, da kein (eigenes) Personal	nein, da kein (eigenes) Personal
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	-/-	nein, da kein (eigenes) Personal	nein, da kein (eigenes) Personal
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	-/-	nein, da kein (eigenes) Personal	nein, da kein (eigenes) Personal
Nachhaltigkeitselemente im Lagebericht	ja (Konzern)	nein, wird über den Konzern abgebildet	nein, wird über den Konzern abgebildet

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

Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über insgesamt 537 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten, deren Verwaltung durch Geschäftsbesorgungsverträge auf die bauverein AG und BVD Gewerbe GmbH übertragen wurde.

Hauptzweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung und Vermietung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere der Wohn- und Geschäftsgebäuden in Darmstadt.

Die Gesellschaft hat das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 2.491,4 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnissteigerung gegenüber 2021 von 140,9 TEUR. Die Betriebsleistung ist um 642,1 TEUR auf 4.980,4 TEUR gesunken und der Betriebsaufwand hat sich um 206,2 TEUR auf 3.145,8 TEUR verringert. Die Umsatzerlöse haben sich um 538,1 TEUR auf 4.637,7 TEUR erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 1.151,3 TEUR auf 177,6 TEUR gesunken, maßgeblich hierfür war die Entschädigung für den Wegfall des Erbbaurechts in Höhe von 1.074,2 TEUR im Geschäftsjahr 2021. Die Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung haben sich um 83,8 TEUR auf 1.972,0 TEUR erhöht. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 124,5 TEUR auf 193,3 TEUR gestiegen, Hauptgrund für die Zunahme waren die Gerichts- und Notarkosten für die Eintragung der Grundschulden sowie die Beratungskosten für einen Wärme-Contracting Vertrag. Die Abschreibungen sind um 6,5 TEUR auf 980,5 TEUR gestiegen. Des Weiteren hat sich das Finanzergebnis um 989,8 TEUR auf 755,1 TEUR verbessert, maßgeblich hierfür ist die Einzahlung, durch die bauverein AG, zur Bildung der zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 1.190,0 TEUR verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2022 ist das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 15.473,3 TEUR auf 101.085,0 TEUR gestiegen. Die Anlagenzugänge beliefen sich auf 16.454,3 TEUR. Maßgeblich beeinflusst durch die Neubaumaßnahme (WE 28) Moltkestraße. Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr um 8.505,1 TEUR auf 10.262,8 TEUR erhöht.

Innerhalb des Umlaufvermögens ist der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 6.323,9 TEUR auf 6.914,4 TEUR gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 47,8 TEUR im Vorjahr sind um 2.016,1 TEUR auf 2.063,9 TEUR gestiegen, hierfür war die Gewährung eines kurzfristigen Darlehens an die Gesellschafterin, bauverein AG verantwortlich. Der Anteil der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände an der Bilanzsumme beläuft sich auf 1,9 % (Vorjahr: 0,1 %). Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 bestanden 95,4 % aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Liquidität war jederzeit gegeben.

Die Gesellschaft gibt keinen eigenen CSR-Bericht heraus, da die Konzernmuttergesellschaft bauverein AG seit 2009 jährlich einen eigenen Bericht veröffentlicht.

Die integrierte Unternehmensplanung der Gesellschaft geht für 2023 von einem Jahresüberschuss von rd. 761,0 TEUR aus. Es wird eine Eigenkapitalrendite von 2,5 % und eine Gesamtkapitalrendite von 2,2 % angestrebt.

Die Risiken in der Wohnungswirtschaft in Darmstadt reduzieren sich im Wesentlichen auf die Entwicklung des Zinsniveaus, der Bau- und Modernisierungskosten und des Leerstandes bei Immobilien. Mit den Einbringungen der Grundstücke der Gesellschafterin bauverein AG und dem Ankauf der Wohnungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt nahm der Anteil der Wohnimmobilien im Portfolio der Gesellschaft zu, was aufgrund des intakten Wohnungsmarktes in Darmstadt und der durch Quartiererneuerung seit 2005 verbesserten Lage der Liegenschaften eine Verminderung der unternehmerischen Risiken bewirkt hat.

Gravierende oder bestandsgefährdende Risiken bestehen für die Gesellschaft weder in rechtlicher, noch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Die Gesellschaft ist wirtschaftlich solide aufgestellt und auf die Anforderungen der Zukunft vorbereitet. Die BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG sieht ihre Chancen im weiteren Wachstum der kommenden Jahre.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird angewendet. Eine Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022 wurde bis zur Fertigstellung des Berichts abgegeben.