

## **BVD wohnen GmbH & Co. KG**

Anschrift: Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt

Kontakt:  
Gründung: 21.10.2019  
Handelsregister: HRA 86506, Amtsgericht Darmstadt

### **Darstellung Unternehmenszweck**

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, Bebauung, Verwaltung und Vermietung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Bevölkerungsgruppen sowie die Schaffung der dazu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Die Gesellschaft orientiert sich dabei an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, dem kostengünstigen Bauen und der Sozialverträglichkeit. 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.

### **Beteiligungsverhältnisse**

Gesellschafter  
bauverein AG 100,00%

### **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 wohnen GmbH & Co. KG

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Sachanlagen	0	0	0
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	19	19	17
Vorräte	0	0	0
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	0	10	7
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	19	10	10
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	16	16	16
Kapitalanteile	25	25	25
Rücklagen	0	0	0
Bilanzergebnis	-9	-9	-9
Rückstellungen	4	4	2
Verbindlichkeiten	0	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Gesamtleistung	0	0	0
Umsatzerlöse	0	0	0
Bestandsveränderungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	10	7
Betriebsleistung	0	10	7
Betriebsaufwand	-9	-10	-7
Materialaufwand	0	0	0
Personalaufwand	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9	-10	-7
Betriebsergebnis	-9	0	0
Finanzergebnis	0	0	0
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	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	-/-	-/-	-/-
Anlagenintensität	0,0%	0,0%	0,0%
Abschreibungsquote	-/-	-/-	-/-
Investitionen (TEUR)	0	0	0
Investitionsquote	-/-	-/-	-/-
Liquidität 3. Grades	529,6%	514,7%	>1000%
Eigenkapital (TEUR)	16	16	16
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	25	25	25
Eigenkapitalquote	81,1%	80,6%	90,5%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	0	0	0
Kreditaufnahmen (TEUR)	0	0	0
Veränderung Verschuldung (TEUR)	0	0	0
Verschuldungsgrad	23,3%	24,1%	10,5%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	-/-	-/-	-/-
Return on Investment (ROI)	-49,3%	0,0%	0,0%
Eigenkapitalrentabilität	-60,8%	0,0%	0,0%
Gesamtkapitalrentabilität	-49,3%	0,0%	0,0%
Materialintensität	-/-	0,0%	0,0%
Rohertrag (TEUR)	0	0	0
EBIT (TEUR)	-9	0	0
EBITDA (TEUR)	-9	0	0
ROCE	-60,8%	0,0%	0,0%
<b>Personal</b>			
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
<b>Nachhaltigkeit</b>			
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 BVD wohnen GmbH & Co. KG wurde am 21.10.2019 gegründet.

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Hauptzweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, die Bebauung, Verwaltung und Vermietung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Bevölkerungsgruppen sowie Schaffung der dazu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Hierbei orientiert sich die Gesellschaft an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, dem kostengünstigen Bauen und der Sozialverträglichkeit.

Die Gesellschaft hat das Jahr 2022 mit einem Jahresergebnis von 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR) abgeschlossen. Aufgrund des Ertragszuschusses des Gesellschafters konnte das Jahresergebnis gehalten und ein weiterer Verzehr des Eigenkapitals vermieden werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 7,4 TEUR (Vorjahr: 9,6 TEUR) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im laufenden Geschäftsjahr ebenfalls um 2,2 TEUR auf 7,4 TEUR verringert.

Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich im Geschäftsjahr 2022 der Finanzmittelbestand von 9,7 TEUR auf 9,8 TEUR leicht erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus dem laufenden Geschäftsbetrieb, im Wesentlichen aus der Verlustübernahme des Gesellschafters sowie der Begleichung von Prüfungskosten, Beiträgen und Bankgebühren.

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

Der Jahrescashflow beläuft sich unter Berücksichtigung des Jahresverlustes im Geschäftsjahr 2022 auf 0,1 TEUR.

Die bauverein AG ist zu 100,0 % an der Gesellschaft beteiligt und sichert die Finanzierung der Gesellschaft.

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

Die BVD wohnen GmbH & Co. KG wird zukünftig ausschließlich in Darmstadt als Vermieterin von eigenen Immobilien tätig werden. Der Darmstädter Immobilienmarkt weist eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen auf. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in der Wissenschaftsstadt Darmstadt kann von einer weiteren Nachfragesteigerung in Darmstadt nach Wohnraum ausgegangen werden.

Die integrierte Unternehmensplanung der Gesellschaft geht für 2023 von einem Jahresergebnis von rd. 0,0 TEUR aus, da das prognostizierte Ergebnis vor Ertragszuschüssen von ca. -32,0 TEUR durch die von der bauverein AG geleisteten Ertragszuschüsse ausgeglichen werden soll. Es wird eine Eigenkapitalrendite von 0,0 % und eine Gesamtkapitalrendite von 2,7 % erwartet.

Die Risiken in der Wohnungswirtschaft in Darmstadt reduzieren sich im Wesentlichen auf die Entwicklung des Zinsniveaus und des Leerstandes bei Immobilien. Mit dem Ankauf der Neubaufelder und deren Bebauungen mit Neubau-Wohnungen nimmt dann der Anteil der Wohnimmobilien im Portfolio der Gesellschaft zu, wobei dies eine Verminderung der unternehmerischen Risiken zukünftig bewirkt.

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 wohnen GmbH & Co. KG sieht ihre Chancen im weiteren Wachstum der kommenden Jahre. Das Wachstum kann durch Zukauf, Neubau und Verdichtung erfolgen. Um eine langfristige Ertragsperspektive zu sichern, ist dabei die marktgerechte Auswahl von Objekten von entscheidender Bedeutung. Der Kernmarkt des bauverein-Konzerns in Darmstadt und Südhessen ist durch eine hohe Wohnungsnachfrage geprägt.

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.