

Teilkonzern bauverein AG

Bilanz (TEUR)	2017	2018	2019
Aktiva			
Anlagevermögen	880.941	953.749	1.025.342
Immaterielle Vermögensgegenstände	467	1.198	1.002
Sachanlagen	877.014	948.415	1.020.247
Finanzanlagen	3.460	4.136	4.093
Umlaufvermögen	109.414	99.436	120.606
Vorräte	31.878	21.951	80.227
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	39.321	39.790	8.750
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	38.216	37.695	31.629
Rechnungsabgrenzungsposten	819	791	1.020
Aktive latente Steuern	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0	0	0
Summe Aktiva	991.174	1.053.976	1.146.968
Passiva			
Eigenkapital	330.263	345.094	355.256
Gezeichnetes Kapital	184.185	184.185	184.185
Kapitalrücklage	29.702	29.702	29.702
Konzernbilanzergebnis	98.143	103.661	118.566
Nicht beherrschende Anteile	620	641	1.429
Sonderposten	0	0	0
Empfangene Investitionszuschüsse	0	0	0
Rückstellungen	51.374	64.977	74.909
Verbindlichkeiten	601.763	636.152	708.753
Rechnungsabgrenzungsposten	4.526	4.276	4.353
Passive latente Steuern	3.248	3.477	3.701
Summe Passiva	991.174	1.053.976	1.146.972
Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)			
Gesamtleistung	132.921	157.546	179.098
Umsatzerlöse	129.180	164.073	152.448
Bestandsveränderungen	1.660	-9.198	23.109
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.081	2.671	3.541
Sonstige betriebliche Erträge	10.107	9.821	11.886
Betriebsleistung	143.028	167.367	190.984
Betriebsaufwand	-106.727	-118.513	-147.923
Materialaufwand	-65.870	-73.063	-101.934
Personalaufwand	-15.806	-18.327	-17.505
Abschreibungen	-18.116	-19.061	-19.741
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.935	-8.062	-8.743
Betriebsergebnis	36.301	48.854	43.061
Finanzergebnis	-13.651	-14.064	-14.685
Erträge aus Beteiligungen	43	41	41
Erträge aus Gewinnabführung	174	168	195
Erträge aus anderen Finanzanlagen	199	4	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	19	30
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-19	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.977	-14.258	-14.944
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-93	-21	-10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.460	-4.662	-2.933
Sonstige Steuern	-3.638	-3.282	-3.991
Ergebnisübernahme	0	0	0
Ergebnisabführung	0	0	0
Jahresergebnis	17.552	26.846	21.452

Kennzahlen* im Überblick	2017	2018	2019
Bilanz			
Anlagendeckungsgrad 2	98,2%	90,7%	88,8%
Anlagenintensität	88,9%	90,5%	89,4%
Abschreibungsquote	2,1%	2,0%	1,9%
Investitionen (TEUR)	52.882	94.807	72.573
Investitionsquote	6,00%	9,94%	7,08%
Liquidität 3. Grades	92,8%	54,9%	52,7%
Eigenkapital (TEUR)	330.263	345.094	355.256
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	184.185	184.185	184.185
Eigenkapitalquote	33,3%	32,7%	31,0%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	509.707	490.950	524.089
Kreditaufnahmen (TEUR)	26.437	65.547	75.021
Veränderung Verschuldung (TEUR)	7.538	34.389	72.601
Verschuldungsgrad	200,1%	205,4%	222,9%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzrentabilität	13,2%	17,0%	12,0%
Return on Investment (ROI)	1,8%	2,5%	1,9%
Eigenkapitalrentabilität	5,3%	7,8%	6,0%
Gesamtkapitalrentabilität	3,2%	3,9%	3,2%
Materialintensität	46,1%	43,7%	53,4%
Rohertrag (TEUR)	67.051	84.483	77.164
EBIT (TEUR)	36.625	49.029	43.290
EBITDA (TEUR)	54.741	68.109	63.031
ROCE	3,6%	4,4%	3,7%
Personal			
Personalintensität	11,1%	11,0%	9,2%
Personalaufwand je Beschäftigte(r) (TEUR)	68	74	67
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, männlich	114	128	140
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, weiblich	105	111	116
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	219	239	256
Frauenanteil Beschäftigte	47,9%	46,4%	45,3%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, männlich	8	4	4
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, weiblich	5	6	3
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	13	10	7
Frauenanteil Auszubildende	38,5%	60,0%	42,9%
Altersdurchschnitt Beschäftigte	46	k.A.	k.A.
Unternehmensspezifische Leistungskennzahlen			
Anzahl verwaltete Wohnungen	16.587	16.578	16.750
Wohnungslieferungsquote	2,50	2,20	2,70
Anzahl Mietprivatisierung	50	44	85
Ertrag Mietprivatisierung (TEUR)	5.509	4.235	4.721
Aufwand Instandhaltung u. Modernisierung (TEUR)	26.607	27.555	27.556

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

Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Die Konzerngruppe bauverein AG hat das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 21.452 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisverschlechterung gegenüber 2018 von 5.394 TEUR.

Das Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber 2018 um 6.016 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Erlöse aus Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.817 TEUR aufgrund höheren Sollmieten und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 2.064 TEUR.

Das Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit reduzierte sich um 11.194 TEUR auf 3.172 TEUR, da im Vergleich zum Vorjahr weniger Baufelder in der Lincoln-Siedlung veräußert wurden. Die restlichen verbleibenden Baufelder sollen im 1. Halbjahr 2020 veräußert werden.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstige Leistungen verringerte sich geringfügig um 77 TEUR.

Die Personalkosten sind mit 17.505 TEUR um 822 TEUR geringer als in 2018. Dabei stiegen zwar die Löhne und Gehälter um 202 TEUR, die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung verringerten sich aber gleichzeitig um 1.025 TEUR im Wesentlichen aufgrund geringeren Zuführungen zu Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen erhöhten sich in 2019 um 661 TEUR auf 19.741 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 681 TEUR auf 8.743 TEUR. Dies ist zum einen auf eine Reduzierung der Abschreibungen auf Forderungen von 554 TEUR und zum anderen auf eine Zuführung zur Rückstellung von 1.202 TEUR zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich gegenüber 2018 um 621 TEUR, im Wesentlichen bedingt durch höheren Zinsaufwand aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.020 TEUR auf 6.924 TEUR gesunken. Die Ertragsteuern sind hierbei um 1.729 TEUR geringer als 2018, da im Wesentlichen die BVD New Living GmbH aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr geringeren Ergebnisses einen geringeren Ertragssteueraufwand zu verzeichnen hat. Die Grundsteuern liegen um 709 TEUR über dem Vorjahreswert.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der in 2019 getätigten Einstellung des Jahresüberschusses nach Ausschüttung in die freie Rücklage. Weiterhin sind durch Gründung der neuen Tochter bauTega GmbH – an der die bauverein AG mit 51,0 % beteiligt ist – die Anteile anderer Gesellschafter gestiegen.

Zum Bilanzstichtag 2019 bestanden 88,9 % aller Verbindlichkeiten der Konzerngruppe bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Liquidität war jederzeit gegeben.

Die Konzerngruppe bauverein AG hat das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 21.452 TEUR abgeschlossen.

In 2019 wurden Investitionen in Höhe von 72.573 TEUR vorgenommen. Insgesamt wurden 75.021 TEUR durch Darlehensaufnahmen finanziert.

Ein wesentliches Risiko bei der Konzerngruppe bauverein AG ist unverändert die Zukunftsfähigkeit des Bestandes, der überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt und zu hohen Modernisierungsaufwendungen in den kommenden Jahren führen wird. Gleichzeitig führen erhöhte energetische Anforderungen und steigende Baukosten sowie die abflachende Mietentwicklung zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit.

Die bauverein AG gibt seit 2009 jährlich einen eigenen CSR-Bericht heraus.

Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Die integrierte Unternehmensplanung des bauverein-Konzerns geht für 2020 von einem Jahresüberschuss von rd. 17 bis 20 Mio. EUR aus.

Aufgrund der Marktsituation in Darmstadt ist auch in den kommenden Jahren mit sehr geringem Leerstand zu rechnen. Erhebliche Investitionen in Neubau und Großmodernisierung werden dazu beitragen, den Bestand marktfähig zu halten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 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.