

# Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG

Anschrift: Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt  
Kontakt: -  
Gründung: 20.12.2001  
Handelsregister: HRA 84670, Amtsgericht Darmstadt

## Darstellung Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Gebäuden bzw. Wohnungen in der Region von Südhessen. Die Gesellschaft stellt eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungskreise sicher. Genehmigungspflichtige Tätigkeiten gemäß § 34 c Gewerbeordnung werden nicht ausgeübt.

## 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

BVD Südhessen GmbH	100,00%
--------------------	---------

## Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung  
Gesellschafterversammlung

## Geschäftsführung

### **Name, Vorname**

BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH vertreten durch:

Leonhardt, Felix  
Nogueira Perez, German

Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH vertreten durch:

Rosendahl, Harald

## Bezüge der Geschäftsführung

Die Vertreterin der Geschäftsführung erhält ihre Vergütung von der Komplementärgesellschaft.

Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	198.525	195.238	191.950
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Sachanlagen	198.525	195.238	191.950
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	1.364	705	1.488
Vorräte	0	0	0
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	17	39	44
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	1.347	665	1.444
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>199.889</b>	<b>195.942</b>	<b>193.438</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	102.734	107.683	107.683
Kapitalanteile	32.410	32.410	32.410
Rücklagen	70.324	75.273	75.273
Bilanzergebnis	0	0	0
Rückstellungen	0	0	100
Verbindlichkeiten	97.155	88.259	85.655
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>199.889</b>	<b>195.942</b>	<b>193.438</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>			
Gesamtleistung	8.340	7.778	7.207
Umsatzerlöse	8.340	7.778	7.207
Bestandsveränderungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.082	0	0
Betriebsleistung	10.422	7.778	7.207
Betriebsaufwand	-3.371	-3.358	-3.487
Materialaufwand	0	0	0
Personalaufwand	0	0	0
Abschreibungen	-3.297	-3.287	-3.287
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-74	-70	-200
Betriebsergebnis	7.051	4.420	3.720
Finanzergebnis	-2.920	-2.082	-1.247
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	-2.920	-2.082	-1.247
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-402
Sonstige Steuern	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.130</b>	<b>2.338</b>	<b>2.071</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	95,7%	97,8%	96,9%
Anlagenintensität	99,3%	99,6%	99,2%
Abschreibungsquote	1,7%	1,7%	1,7%
Investitionen (TEUR)	0	0	0
Investitionsquote	0,0%	0,0%	0,0%
Liquidität 3. Grades	13,9%	14,3%	20,0%
Eigenkapital (TEUR)	102.734	107.683	107.683
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	32.410	32.410	32.410
Eigenkapitalquote	51,4%	55,0%	55,7%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	87.337	83.326	78.315
Kreditaufnahmen (TEUR)	5.800	19.200	18.080
Veränderung Verschuldung (TEUR)	-9.038	-8.897	-2.604
Verschuldungsgrad	94,6%	82,0%	79,6%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	49,5%	30,1%	28,7%
Return on Investment (ROI)	2,1%	1,2%	1,1%
Eigenkapitalrentabilität	4,0%	2,2%	1,9%
Gesamtkapitalrentabilität	3,5%	2,3%	1,7%
Materialintensität	0,0%	0,0%	0,0%
Rohhertrag (TEUR)	8.340	7.778	7.207
EBIT (TEUR)	7.051	4.420	3.720
EBITDA (TEUR)	10.347	7.708	7.007
ROCE	3,5%	2,3%	1,7%
<b>Personal</b>			
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
<b>Nachhaltigkeit</b>			
Bezug Ökostrom	-/-	k.A.	k.A.
Bezug klimaneutrales Gas	-/-	k.A.	k.A.
Dienstfahräder für Beschäftigte	-/-	nein, wird über den Konzern abgebildet	nein, wird über den Konzern abgebildet
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	-/-	nein, wird über den Konzern abgebildet	nein, wird über den Konzern abgebildet
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	-/-	nein, wird über den Konzern abgebildet	nein, wird über den Konzern abgebildet
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 Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG ist Eigentümerin von diversen bebauten Grundstücken in der Region von Südhessen mit dazugehörigen 4.192 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 266.597,99 qm. Diese hat sie von der bauverein AG, Darmstadt, als Rechtsnachfolger durch Verschmelzung der HEGEMAG GmbH, Darmstadt, im Wege einer Sale-and-lease-back-Transaktion erworben und vermietet sie als gewerbliche Zwischenmieterin langfristig im Rahmen eines Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrages an die bauverein AG, Darmstadt.

Die laufenden Bewirtschaftungskosten einschließlich Reparaturen und Schönheitsreparaturen werden im Rahmen des Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrages von der bauverein AG getragen.

Die Sachanlagen sind überwiegend durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Ab dem Jahr 2021 macht die Laufzeit der Darlehensverträge bereits vor Auslauf der Mietzeit Anschlussfinanzierungen erforderlich. Im Geschäftsjahr 2022 wurden bei der Prolongation diverser Darlehen die Tilgung auf Volltilgung bis zum Ende der Vertragslaufzeit vereinbart. Auch wurde ein Darlehen von der DZ Hyp AG auf die DKB mit einem Roll-over-Kredit mit gleichbleibenden Tilgungsraten umgeschuldet.

Die Gesellschaft hat das Jahr 2022 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 2.070,8 TEUR (Vorjahr: 2.338,4 TEUR) abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisminderung von 267,5 TEUR. Die Senkung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung um 571,1 TEUR auf 7.206,9 TEUR, höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 129,1 TEUR auf 199,5 TEUR und aus dem höheren Steueraufwand von 0,00 TEUR im Vorjahr auf 402,2 TEUR. Das Finanzergebnis hat sich aufgrund diverser Prolongationen und Umschuldung um 838,8 TEUR auf -1.247,0 TEUR verbessert. Der Wohnungsbestand von 4.192 Wohnungen hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 3.287,4 TEUR auf 191.950,1 TEUR gesunken. Die Anlagenabgänge resultierten aus den planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude. Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr um 783,3 TEUR auf 1.487,8 TEUR erhöht.

Innerhalb des Umlaufvermögens ist der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 778,3 TEUR auf 1.443,6 TEUR gestiegen. Diese Zunahme resultiert aus der geringeren Vorabauschüttung an den stillen Gesellschafter. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 39,3 TEUR im Vorjahr sind um 4,9 TEUR auf 44,2 TEUR gestiegen und resultieren im Wesentlichen aus der Zunahme der Forderungen aus Vermietung. Der Anteil der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände an der Bilanzsumme beläuft sich auf 0,0 % (Vorjahr: 0,0 %).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 bestanden 95,6 % 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.

Für die Gesellschaft wird in 2023 keine Veränderung der Geschäftstätigkeit erwartet. Die Geschäftstätigkeit soll in 2023 fortgeführt werden.

Die integrierte Unternehmensplanung der Gesellschaft geht für 2023 von einem Jahresüberschuss von rd. 10.099,0 TEUR aus. Es wird eine Eigenkapitalrendite von 8,6 % und eine Gesamtkapitalrendite von 5,7 % angestrebt.

Die Risiken in der Wohnungswirtschaft in Darmstadt reduzieren sich im Wesentlichen auf die Entwicklung des Zinsniveaus und des Leerstandes bei Immobilien. Das Leerstandsrisiko für die Wohnungen ist minimal und bei Auslauf der Zinsbindungen werden neue Konditionen mit niedrigem Zins vereinbart.

Die Gesellschaft ist wirtschaftlich solide aufgestellt und auf die Anforderungen der Zukunft vorbereitet. 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.