

Bauverein AG - Historie

- 1864 als Bauverein für Arbeiterwohnungen gegründet
besitzt 9 Häuser in 1898
- 1929 übernimmt Stadt die Mehrheit an dem Unternehmen
- 1964 (100-jähriges) besitzt Bauverein etwa 6.000 Wohnungen
- 1970 wurde erstmals ein Mieterbeirat etabliert
- 1987 wurde steuerliche Gemeinnützigkeit von Wohnungsgesellschaften durch die Bundesregierung aufgehoben
- 2000/2001 - Bauverein AG übernimmt **HEGEMAG** - Wohnungsunternehmen für Mitarbeiter des öffentlichen Dienstes, an dem neben Land Hessen (60%) Darmstadt mit 10% beteiligt war
- nach Eingliederung HEGEMAG bewirtschaftet Bauverein AG ca. 18.000 Wohnungen, 12.000 in DA, 6.000 außerhalb (GI, OF, u.a.)

Bauverein AG – Unternehmen heute

- Stadt Darmstadt besitzt Anteil von 74,41% über HEAG Holding AG, weitere 5,86% direkt
- Übrige Anteile werden von HSE AG (6,01%) bzw. von Bauverein AG selbst gehalten
- Mehrere (20+) Tochterunternehmen und Projektgesellschaften
 - bvd Gewerbe GmbH - für gewerbliche Objekte
 - HEAG Wohnbau - für Hausverwaltung
 - SOPHIA Hessen - Serviceleistungen für Wohnen im Alter
 - ImmoSelect - Wohnungsprivatisierung
 - HEGEMAG-Gesellschaften als Folge der Eingliederung
 - Anteile an Wohnungsgesellschaft Freiberg (ca. 4.500 Whgn)
 - verschiedene Projektgesellschaften, z.B.: Postsiedlung
- enge Zusammenarbeit mit „Neue Wohnraumhilfe“

Bauverein - Bestand (Zahlen gerundet)

- 17.500 Wohnungen mit insgesamt ca. 1,2 Mio. qm Wohnfläche
- 7.500 Garagen, Stellplätze; 400 sonstige Mieteinheiten (gemischt/gewerblich, 17 KiTas, usw.)
- Struktur des Wohnungsbestandes - 2/3 in DA, 1/3 außerhalb
 - 10.000 Wohnungen freifinanziert - 55% Wohnfläche
 - davon ca. 6.500 in DA, 1.600 Raum GI, 800 Raum OF, Rest in Südhessen, Odenwald
 - 7.500 Wohnungen öffentlich gefördert - 45% Wohnfläche
 - davon ca. 5.000 in DA, 550 Raum GI, 500 Raum OF, Rest in Südhessen, Odenwald
 - 1.000 (6%) Wohnungen senioren- bzw. behinderteneeignet; davon 400 in 5 Seniorenwohnanlagen in DA; Ziel für 2030 - 20% des Wohnungsbestandes entsprechend umrüsten

Bauverein – Alter des Bestandes (Zahlen gerundet)

- 17.500 Wohnungen insgesamt, davon
 - 1.160 aus 1900-1938
 - 6.100 aus 50er Jahre
 - 3.600 aus 60er Jahre
 - 3.600 aus 70er/80er Jahre
 - 1.940 aus 90er Jahre
 - 1.100 nach 2000 gebaut

Bauverein – Modernisierung

- 2009/ 186 - 2010/ 270 - 2011/ 311 - Wohnungen modernisiert
- 2009/1,32% - 2010/1,37% - 2011/1,77% - % Whgn modernisiert
- 2011 ca. 28 Mio € investiert für Instandhaltung/Modernisierung
- Energieeinsparung dabei im Focus

➤ **Bauverein - Wohnungszuwachs (Zahlen gerundet)**

- 2009/ 95 - 2010/ 67 - 2011/ 49 - Wohnungszuwachs (Bau/Kauf)
- 2009/ 65 - 2010/ 64 - 2011/ 46 - Wohnungen Neubau
- 2009/+0,42% - 2010/+0,15% - 2011/-0,77% Wohnfläche
- Focus auf Steigerung der Qualität, nicht Zahl der Wohnungen
- Neue (Eigentums-)wohnungen über Partner bei Modernisierung
- Focus auf Passivhaus / Niedrigenergiebauten - Buildtog-Projekt

Bauverein - Privatisierung (seit 2003)

- 2009/ 84 - 2010/ 89 - 2011/ 127 - 2012/ 110(Plan) Wohnungen
- 2009/0,48% - 2010/0,51% - 2011/0,73% - 2012/0,65% der Whgn.
- Seit 2003 insgesamt 500 Wohnungen privatisiert
- Grün-Schwarzer Koalitionsvertrag (S.17): „Im Gebiet Darmstadt keine Privatisierung ... mit Ausnahme Mieterprivatisierung“

Bauverein - Fluktuation, Mieterprofile

- ziemlich konstant bei plus/minus 10% - ca. 1.700 p.a.
- davon interne Umzüge ca. 12% - sowohl bei gefördertem Wohnraum als auch bei freifinanziert
- Struktur Wohnungsbewerber (ca. 4.500 p.a.)
 - ca. 47% Einkommen unter 1.000€
 - ca. 40% Einkommen 1.001€ - 2.000€
 - ca. 10% Einkommen 2.001€ - 3.000€
 - ca. 3% Einkommen über 3.000€
- Engagement Soziale Stadt Eberstadt-Süd, Kirchtanne
- ca. 350 Wohnungen für Studierende im Bestand

Bauverein – Mitarbeiter, Service

- 152 Angestellte (2011) - 110 Angestellte (2008), Teilzeit (24)
- 10 Auszubildende, 30 Arbeitnehmer, 17 nebenberufl. Hausmeister
- Erreichbarkeit Service Center verbessert von 44% in 2009 auf 71% in 2011 - mehr Mitarbeiter, Verlängerung Sprechzeiten
- ca. 255.000 Anrufe 2011, d.h. 1.000 pro (Werk-)tag
 - ca. 800 Beschwerden pro Quartal bis Mitte 2011
 - seit Juni 2011 verbesserte Beschwerdeerfassung
 - Anstieg in 3Q2011 auf ca. 1.750, in 4Q2011 auf ca. 2.250

Bauverein - auslaufende Belegungsrechte

Bestand geförderte Wohnungen - insgesamt ca. 7.500

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
60	60	43	125	187	125	387	171	551	84	1793

Offenbach (158), Alsfeld (83), Mühlital (73), Dieburg (72)

Darmstadt - Bestand geförderte Wohnungen ca. 4.800

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
60	60	1	93	105	89	212		551	16	1187

- › zwischen 2000 u 2012 insgesamt 1.527 ausgelaufene Bindungen
- › 1.096 (neue) Sozialwohnungen geschaffen bzw. geplant
- › Vereinbarung mit Stadt DA - 100 neue Sozialwhgn p.a. ab 2014
- › zusätzliche Belegungsrechte durch Modernisierungszuschüsse, aber nur 10 Jahre Mindestbindung - z.B. in Kirchtanne (85)

Bauverein - ausgewählte wirtschaftliche Kennzahlen (AG)

- Umsatzerlöse 2011 ca. 120 Mio. € aus Hausbewirtschaftung & Bauträrgeschäft
- Überschuss 2011 ca. 11 Mio. € nach Steuern (13 Mio € vor St.)
 - aus Hausbewirtschaftung ca. 5,4 Mio. € (Vj 5,7 Mio. €)
 - Erhöhung Mieteinnahmen um 3,5% (ca. 2,7 Mio. €), u.a. durch reduzierte Leerstandsquote
 - 2009/3,52% - 2010/3,97% - 2011/2,86% Gesamt-Leerstandsquote
 - 2009/0,81% - 2010/0,94% - 2011/1,15% technischer Leerstand
 - mit ca. 28 Mio € etwa 5 Mio. € höhere Aufwendungen als im Vorjahr für Instandhaltung bzw. Modernisierung
 - aus Bauträrgeschäft inkl. Restanten ca. 3 Mio. € sowie sonstige Erträge von ca. 2,6 Mio. €
- Überschuss der letzten Jahre wurde nicht ausgeschüttet, sondern thesauriert, d.h. dem Eigenkapital zugeführt

Bezahlbarer Wohnraum – aber wie ?

Fachtag 10. Nov 2012

- Eigenkapital 285 Mio € (Vj 274 Mio €), EK-Quote ist 39,8 (Vj 38,8)
- Verbindlichkeiten 2011 398 Mio. € (Vj 397 Mio. €)
- Eigenkapitalrentabilität 2011 3,9% (3,2% in 2010, 3,0% in 2009)
- Gesamrentabilität 2011 ist 3,1% (2,8% in 2010, 2,5% in 2009)

Bauverein – ausgewählte Kennzahlen Mieten

- Mietsteigerungsquote
 - 2009/0,96% - 2010/1,84% - 2011/1,02%
- durchschnittliche Ist-Miete Wohnen
 - 2009/5,19 € - 2010/5,24 € - 2011/ 5,46 €

Bauverein – relative Position in Darmstadt

- In DA ca. 77.000 Wohnungen, ca. 60% (46.000) vermietet ?
- Bauverein mit 12.000 Mietwohnungen größter Vermieter in DA - 1/3 aller Mietwohnungen in DA ? Konsequenz ?

Bauverein - Mieten pro qm für % der Wohnfläche

Frei finanziert Wohnungsbestand

Jahr	< 2,01 €	2,01-4,00€	4,01-6,00€	6,01-8,00€	8,01-10,00€	> 10€
2008	0,3%	12,4%	63,0%	21,2%	3,0%	0,1%
2009	1,1%	6,4%	54,7%	31,9%	5,7%	0,2%
2010	1,2%	4,4%	47,8%	38,9%	6,8%	0,9%
2011	1,0%	4,6%	44,5%	41,4%	8,0%	0,9%

geförderter Wohnungsbestand

Jahr	< 2,01 €	2,01-4,00€	4,01-6,00€	6,01-8,00€	8,01-10,00€
2008	0,0%	10,3%	83,8%	3,9%	2,0%
2009	0,0%	8,8%	85,4%	4,3%	1,5%
2010	0,1%	7,0%	85,0%	6,4%	1,5%
2011	0,0%	4,6%	86,5%	7,5%	1,4%

Bauverein – Prognose, Strategie (GB. 2011 S. 74/75)

„Die integrierte Unternehmensplanung der Bauverein AG geht für 2012 von einem Jahresüberschuss von rund 12,6 Mio. € und für 2013 von einem Jahresüberschuss von 17,2 Mio. € aus. Preisanpassungen in laufenden Mietverhältnissen sowie moderate Preiserhöhungen bei Neuvermietung ermöglichen dabei eine deutliche Umsatzsteigerung“

Grün-Schwarzer Koalitionsvertrag 2011 (S. 48 Punkte 3 und 4)

„Wir legen ein kommunales Programm für bezahlbares Wohnen auf. Die auf die Bauverein AG entfallenden Dividenden-Anteile der Ausschüttungen der HEAG werden mindestens zur Hälfte zweckgebunden und verbindlich für Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungssituation benachteiligter Bevölkerungsgruppen, insbesondere des Sozialen Wohnungsbaus oder für den Erwerb von Belegungsrechten eingesetzt“

„Der verbleibende Teil der Dividende wird zweckgebunden zur Finanzierung einer möglichen Treuhandgesellschaft oder anderer Maßnahmen auf den Konversionsflächen eingesetzt“