

Geschäftsbericht 2016



Auf einen Blick

Die wichtigsten Daten zum Geschäftsjahr 2016

Finanzdaten

Aus Bilanz und GuV in TEUR	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Sachanlagevermögen	568.991,4	846.078,4
Finanzanlagevermögen	138.740,3	11.667,4
Investitionen	29.269,5	33.196,5
Abschreibungen	14.711,1	17.778,7
Gezeichnetes Kapital	201.797,2	201.797,2
Rücklagen	116.906,5	115.914,4
Bilanzsumme	782.991,9	976.241,9
Umsatzerlöse	118.879,5	128.445,2
Instandhaltung/Sanierung/Leasing etc.	27.042,6	28.082,5
Personalaufwand	14.283,7	16.069,1
Zinsaufwand	9.420,3	14.794,0
Jahresüberschuss	19.067,4	23.962,9

Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2016)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Wohnungen	11.145	16.605
Wohnfläche in m ²	723.848,0	1.067.743,8
Angemietete Wohnungen	4.334	0
Wohnfläche in m ²	275.018,8	0,0
Garagen/Stellplätze	5.813	7.534
Angemietete Garagen/Stellplätze	665	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	317	412
Nutzfläche in m ²	90.102,1	95.281,7
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m ²	0,0	0,0

Mitarbeiter (Anzahl Köpfe zum 31.12.2016)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Kaufmännische Angestellte (ohne Vorstände/Geschäftsführer und freigestellte Altersteilzeitangestellte)	154	174
davon Teilzeitkräfte	24	31
davon in Elternzeit	3	4
Gewerbl. Arbeitnehmer	29	33
Nebenberufl. Hausmeister	10	10
Auszubildende	11	14
Gesamt	204	231

Inhalt

Geschäftsbericht 2016

- 6 Vorwort des Vorstands
- 10 Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG

Projekte 2016

- 14 Fit machen für künftige Herausforderungen
- 18 Grün, urban und vorbildlich in Sachen Mobilität
- 22 Neuer Glanz für alte Gemäuer
- 26 Die Bestandsqualität steigern

Jahresabschluss 2016

- 32 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016
- 46 Bilanz
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Anhang für das Geschäftsjahr 2016
- 66 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 67 Bericht des Aufsichtsrats



Über nicht finanzielle Indikatoren und eine Vielzahl an Nachhaltigkeitskennzahlen berichtet auf ausführliche Weise der jährlich erscheinende Corporate-Social-Responsibility-Bericht der bauverein AG. Abrufbar ist der Bericht über www.bauvereinag.de (Downloadbereich). Auch berichtet das Unternehmen nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Highlights 2016

01

108 Wohnungen für Lincoln

Anfang 2016 erwacht auch der Süden des rd. 25 Hektar großen Areals zu neuem Leben: Nach dreimonatigen Sanierungsarbeiten gehen 54 Wohnungen in modernisierten Bestandsgebäuden in der Franklinstraße in die Vermietung.

Im März kommen 54 weitere Wohnungen hinzu. ■



Mitarbeiter informieren

2016 steht bei der bauverein AG im Zeichen des Wandels. Mehrere Bereiche werden umstrukturiert; Strategieprojekte sollen dazu beitragen, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu sichern. Um die Mitarbeiter mit auf den Weg zu nehmen und auf die Veränderungen einzustimmen, findet im März ein Informationstag statt, bei dem alle Projekte vorgestellt werden. Im Rahmen eines Motto-Wettbewerbs können sich die Mitarbeiter einen Slogan für die Reorganisation ausdenken. Am Ende gewinnt „Gemeinsam sind wir DA!“. ■



Wie zufrieden sind die Kunden?

Die bauverein AG befragt ihre Mieter regelmäßig zu ihrer Zufriedenheit mit Angebot und Dienstleistungen des Wohnungsunternehmens – nun sind Kranichstein und das Pallaswiesenviertel an der Reihe. Während die Freundlichkeit der Mitarbeiter gelobt wird, sehen viele Befragte Verbesserungsbedarf in Sachen Erreichbarkeit und Modernisierungen. Die Ergebnisse fließen in einen Maßnahmenplan ein. ■

02

Wohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen

Menschen, die mit ihrem Einkommen knapp über den Bemessungsgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen, haben es auf dem angespannten Darmstädter Wohnungsmarkt zunehmend schwer, eine Wohnung zu finden. Die bauverein AG stellt daher in der Lincoln-Siedlung 20 Wohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen zur Verfügung. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt fördert diese mit bis zu 21.000

EUR je Wohnung und erwirbt im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Wohnungsunternehmen die Belegungsrechte für zehn Jahre. ■



Gestaltungsideen sammeln

Auf Wettbewerb Nummer eins folgen, kaum ein Jahr später, die Wettbewerbe Nummer zwei und drei. Auch diesmal geht es darum, Gestaltungsideen für Baugebiete in der Lincoln-Siedlung zu sammeln – in diesem Fall allerdings nicht mehr, wie bei dem 2015 ausgeschriebenen Wettbewerb, für Bestandsgebäude, sondern für Neubauvorhaben auf zwei Baufeldern im südlichen Siedlungsbereich. Die Auswahl der Gewinner erfolgt über eine mit Fachleuten besetzte Jury. Im Juni stehen die Gewinner fest: das Darmstädter Büro Hoehstetter und Partner sowie das Offenbacher Architekturbüro Pielok Marquardt Architekten. Mit der Umsetzung wird Mitte 2017 begonnen. Die eingereichten Entwürfe werden, wie schon beim Wettbewerb 2015, im Rahmen einer Ausstellung in der Unternehmenszentrale präsentiert. ■

03

Startschuss im Spessarttring

Rund 50 in den 1920er Jahren erbaute Gebäude umfasst das Ensemble im Rhön- und Spessarttring. Im Juli startet die auf fünf Jahre veranschlagte Großmodernisierung der Anlage mit den Gebäuden im Spessarttring 16 und 27. Sie werden bis zum Jahresende umfassend und denkmalgerecht modernisiert. Echte Hingucker sind die neue Fassadenfarbe, hölzerne Klappläden und Fensterrahmen. Diese Elemente sorgen dafür, dass die Häuser wieder so aussehen, wie sie Stadtbaurat August Buxbaum seinerzeit geplant hatte. ■



Verkauf der Freiberg-Anteile

Nach zehnjährigem Engagement in Sachsen gibt die bauverein AG Ende Juli ihren 49% umfassenden Anteil an der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH (SWG) offiziell ab. Mit dem Verkauf der Anteile setzt die bauverein AG ihre Strategie fort, sich künftig ganz auf die Region Südhessen zu konzentrieren. ■

Geld für die Kompostieranlage

Die bauverein AG unterstützt ein aus der Projektwoche „Wir sind Umweltschule“ der Eleonorenschule resultierendes Projekt der schuleigenen Garten-AG. Geld gibt es für die Anlage einer Laub-Kompostieranlage. In ihr kann Erde direkt vor Ort hergestellt werden. ■



04

Vorbereitung auf die Reorganisation

Um die Mitarbeiter aus Bestandsmanagement, Technik und Service Center frühzeitig über die anstehende Reorganisation ihrer Bereiche und die damit verbundenen neuen Aufgaben und Prozesse zu informieren, lädt die bauverein AG im November und Dezember zu zwei Informationsveranstaltungen mit Workshops und anschließender ausgiebiger Fragerunde ein. ■

Vertrag frühzeitig verlängert

Mitte Dezember wird der Vertrag von Sybille Wegerich um weitere fünf Jahre verlängert. Die Vertragsverlängerung erfolgt frühzeitig, ein Jahr vor Ablauf der Amtszeit, und sichert so Kontinuität an der Unternehmensspitze. ■

Vielfalt fängt beim Essen an

Die bauverein AG ist schon seit 2014 Mitglied bei der „Charta der Vielfalt“. Um zu zeigen, wie bunt die bauverein AG ist, veranstaltet die Unternehmenskommunikation einen Diversity-Lunch und lädt Mitarbeiter dazu ein, sich mit Spezialitäten aus aller Herren Länder an einem internationalen Buffet zu beteiligen. ■



Verzicht für einen guten Zweck

Auch 2016 spendet die bauverein AG an verschiedene soziale Projekte. Wie schon im Vorjahr kommen die Spendengelder durch den Verzicht der Mitarbeiter auf ein Weihnachtsgeschenk sowie den Verzicht auf Präsente für Geschäftspartner zustande. Das Geld geht an die Initiative „Du musst kämpfen!“, die sich für an Krebs erkrankte Kinder und Jugendliche einsetzt, an den Kinderhospizdienst der Malteser Darmstadt, an den Jugendbildungsverein Netzwerk ROPE e. V. in Kranichstein und an die Initiative für ehrenamtliche Flüchtlingshilfe „Save me“ in Darmstadt. ■



Liebe Leserinnen und Leser,

Stillstand mag bequem sein. Zum Erfolg führt er jedoch nur selten. Wer Zukunft mitgestalten möchte, tut gut daran, das Ohr am Puls der Zeit zu haben, Bewährtes immer wieder auf den Prüfstand zu stellen und sich, wenn es die Gegebenheiten erfordern, auch von alten Gewohnheiten zu trennen. Natürlich könnte man auch fragen: Warum etwas ändern, das funktioniert? Die Antwort darauf ist einfach: Weil sich die Welt stetig verändert. Und weil nur derjenige, der die Herausforderungen der kommenden Jahre kennt und sich beizeiten dafür wappnet, diesen beruhigt entgegensehen kann.

Darmstadt wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Der ohnehin große Wohnungsbedarf in der Stadt steigt damit weiter. Als kommunale Immobilientochter möchten wir die Stadt tatkräftig bei diesem Prozess begleiten und werden alles daransetzen, den dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus haben wir uns zum Ziel gesetzt, auch in Südhessen weiter zu wachsen. Um beides erfolgreich zu realisieren, haben sich Mitarbeiter und Führungskräfte der bauverein AG damit auseinandergesetzt, wie sich der Markt in den kommenden Jahren verändern wird, und anschließend gemeinsam Prozesse und Abläufe unter die Lupe genommen. Zu den Fragen, denen wir

uns gestellt haben, zählte: „Was müssen wir tun, um auch künftig erfolgreich zu sein?“ Aber auch „Was müssen wir dafür ändern?“ sowie „Wer sind die Kunden der Zukunft und welche Bedürfnisse haben sie an uns als Immobiliendienstleister?“.

Die Antworten haben uns geholfen, zu erkennen, wo unsere Stärken sind. Sie haben uns aber auch gezeigt, wo wir nachbessern müssen. Basierend auf diesen Erkenntnissen, haben wir daher 2016 einen Reorganisationsprozess begonnen, um uns in unserem Kerngeschäft neu aufzustellen. Bestandsmanagement, Technik und Service Center wurden neu organisiert, Abläufe überdacht und optimiert. Zudem haben wir im Rahmen strategischer Projekte gemeinsam an wichtigen Stell-schrauben gedreht, um die Ertragsorientierung zu steigern und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen.

Viele Ziele haben wir bereits erreicht. Gemeinsam! Denn ein solcher Veränderungsprozess lässt sich nur erfolgreich meistern, wenn es gelingt, die Mitarbeiter mitzunehmen. Sie für die Veränderung zu begeistern und ihnen verständlich zu machen, warum Wandel notwendig ist. Kommunikation und die Information über die Reorganisation spielten daher in dem gesamten Reorganisationsprozess eine wichtige Rolle.



Die ersten Schritte auf unserem gemeinsamen Weg in die Zukunft sind gemacht. Wichtige Meilensteine waren dabei die Neuauflistung der Technik Anfang 2016 sowie die Reorganisation von Bestandsmanagement und Service Center zum April 2017. Beides dient demselben Zweck: Kundenanliegen schneller und zufriedenstellender zu bearbeiten und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. Ausruhen wollen und werden wir uns auf dem Erreichten nicht. Denn zu verbessern, das hat uns der Reorganisationsprozess wieder einmal gezeigt, gibt es immer etwas!

Der Vorstand der bauverein AG

Sybille Wegerich

Armin Niedenthal

Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG

Unter dem Dach des bauverein-Konzerns ist eine Vielzahl an Tochterunternehmen angesiedelt. Hier aufgeführt sind jedoch nur die wichtigsten operativ tätigen Töchter der bauverein AG.



Die BVD New Living GmbH & Co. KG, eine 100-prozentige Tochter der bauverein AG, kümmert sich im Wesentlichen um die Konversion der Mitte 2014 erworbenen Lincoln-Siedlung, einer ehemaligen Wohnsiedlung der US-Streitkräfte. Auf dem ca. 25 Hektar großen Areal soll bis 2020 ein modernes urbanes Quartier mit innovativem Mobilitätskonzept für rd. 5.000 Menschen entstehen. Die BVD New Living GmbH & Co. KG arbeitet als Erschließungsgesellschaft bezüglich der Planung eng mit der Stadt Darmstadt zusammen.



Die BVD Gewerbe GmbH bewirtschaftete 2016 als Spezialistin für Gewerbeflächen 14 sonstige Mieteinheiten und ein Parkhaus mit 410 Stellplätzen in zwei eigenen Liegenschaften in Darmstadt. Darüber hinaus verwaltete sie im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen weitere 312 Gewerbeeinheiten. Über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der HEAG Holding AG betreute die BVD Gewerbe GmbH zudem die Schlossgarage mit 615 PKW-Stellplätzen und einer Gewerbeeinheit sowie weitere neun Gewerbeeinheiten, zwei Wohnungen, vier Kellerräume und 18 Tiefgaragenstellplätze.



Die HEAG Wohnbau GmbH bewirtschaftet und entwickelt eigene und fremde Mietwohnungen sowie Gewerbeimmobilien und Studentenwohnheime. Außerdem ist das Unternehmen in der WEG-Verwaltung tätig und vermittelt Wohnungen und Häuser zur Miete. Der gesellschaftseigene Immobilienbestand umfasste im vergangenen Jahr 510 Mietwohnungen, 71 Mansarden und vier Gewerbeeinheiten. Als Geschäftsbesorger verwaltete die HEAG Wohnbau GmbH 800 Mietwohnungen, 29 Gewerbeeinheiten, 563 Garagen und Stellplätze sowie sechs Studentenwohnheime (773 Studentenwohnplätze/-Appartements) und 106 studentische Wohnplätze in 33 Studentenwohnungen. Außerdem betreute sie 61 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.486 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten sowie 92 Garagen und Stellplätzen.



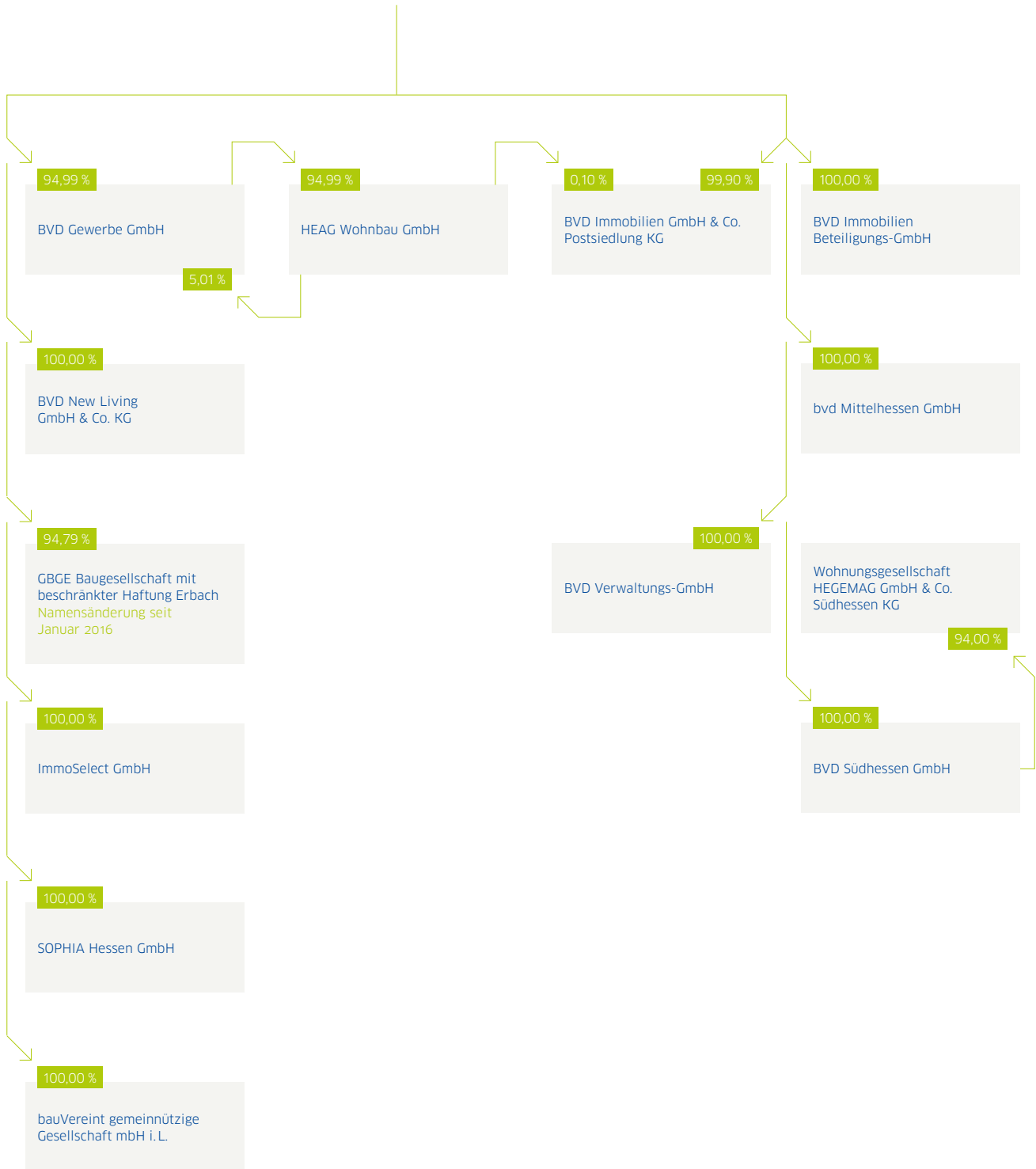
Als Immobilienmakler kümmert sich die ImmoSelect GmbH, eine 100-prozentige Tochter der bauverein AG, im Wesentlichen um den Verkauf von Wohnungen aus dem Bauträgergeschäft oder aus Mieterprivatisierungsprogrammen der bauverein AG. In 2016 wurden 49 Wohnungen der bauverein AG (Mieterprivatisierung und Bauträgergeschäft) veräußert.



Die SOPHIA Hessen GmbH ist im Bereich der sozialen Personenbetreuung tätig. Seinen Kunden, überwiegend Senioren, bietet das Unternehmen ein modulares Dienstleistungsangebot mit einem individuellen Betreuungskonzept. Ziel ist es, ältere Menschen insoweit zu unterstützen, dass sie auch im Alter im gewohnten Wohnumfeld bleiben können, ohne auf Sicherheit verzichten zu müssen. Das Angebot von SOPHIA umfasst daher ein sogenanntes Patensystem sowie einen Hausnotruf. Zum 31.12.2016 waren insgesamt 371 Teilnehmer an das SOPHIA-System angeschlossen (2015: 350).



In der bvd Mittelhessen GmbH waren bis Ende 2014 die Bestände der bauverein AG in der Region Mittelhessen gebündelt. Das Portfolio wurde Ende 2014 veräußert. Der Vermieterwechsel erfolgte zum 1. April 2015. Als Geschäftsbesorger kümmerte sich die bvd Mittelhessen GmbH bis Ende 2016 im Auftrag der neuen Besitzer um die Verwaltung der Bestände. In 2017 übernimmt die bvd Mittelhessen GmbH Hausmeisterdienstleistungen für die neuen Eigentümergesellschaften.







Kompetenz in Sachen Bauen und Wohnen

Projekte 2016

Optimierung d. Datenpflege im Prozess

• Fehler tolerant
• Offenheit

Weniger Bürokratie!

• Arbeitsaufteilung
einfache Abläufe, bessere Kommunikation, Fachkompetenz stärken

Leute & Mitreden & Informieren, mehr Platz fragen

Gestaltung Elisabethenstr. Sozialraum Umkleekabine Duschmöglichkeit Parfüm

Möglichkeit der Nutzung (beschränkt vor Ort (Einmalkort) Lösung evtl. durch Bargeldbase.

Muss nicht sein!
Es gibt genug Möglichkeiten!

Was sollten wir aus beachten Neuorgan

Probleme mit Parkplätzen bewahren. Weite Wege zum Beladen der Fahrzeuge und an Klamm (Schraff

Skand...
Lager, Fahr...
ebeneris

Klare Aufgabenteilung
nicht zu viele Bereiche
Unterbereiche...

von der Mitarbeit...
...entlastung...

Arbeitsmittel am Arbeitsplatz
ausmühen!
...haben, Handy Ver...



Fit machen für künftige Herausforderungen

Ende 2015 begann die bauverein AG einen Strategieprozess. Ziel: sich gemeinsam mit allen Mitarbeitern neu aufzustellen, um für künftige Herausforderungen und das geplante Wachstum gewappnet zu sein. 2016 stand bereits ganz im Zeichen des Wandels. 2017 soll die Reorganisation abgeschlossen werden.

Die Wohnungswirtschaft gehört vielleicht nicht zu den Branchen mit extrem hoher Dynamik. Aber auch hier stehen die Zeichen auf Veränderung. Digitalisierung, steigende Baupreise, immer höhere energetische Anforderungen an Gebäude, Wohnraumknappheit in den Ballungsräumen, Mietpreisbremse und eine sinkende Anzahl an Sozialwohnungen – in den vergangenen Jahren hat sich viel verändert. Wohnungsunternehmen, die auch künftig erfolgreich sein wollen, müssen sich so aufstellen, dass sie schnell auf den sich kontinuierlich verändernden Markt reagieren können.

Die Zeichen stehen auf Wachstum

Für die bauverein AG gilt das in besonderem Maß, denn zu den Herausforderungen, die die gesamte Branche betreffen, kommt, dass Darmstadt als attraktive Universitäts- und Wissenschaftsstadt in den kommenden Jahren kräftig wachsen wird. Die jetzt schon signifikante Wohnungsknappheit nimmt weiter zu. Als Partner der Stadt in Sachen Wohnraumschaffung steht die bauverein AG damit vor großen Herausforderungen – zumal sich auch das Unternehmen selber Wachstum auf die Fahnen geschrieben hat und in den kommenden Jahren wieder eine Bestandsgröße von 19.000 Wohnungen erreichen will. Damit nicht genug, stehen Großprojekte wie die Lincoln-Konversion und das geplante

Investitions- und Instandhaltungsprogramm auf der Agenda. Aufgaben, für die das Unternehmen sich fit machen und Mittel in großem Umfang bereitstellen muss! Konnte die bauverein AG hier in der Vergangenheit noch ganz wesentlich auf Sondereffekte setzen – z. B. den Verkauf der Bestände in Mittelhessen, den Verkauf der Anteile in Freiberg wie auch die Einkünfte aus der Mieterprivatisierung –, muss in Zukunft das Geld verstärkt aus dem Kerngeschäft, der Vermietung, kommen.

Die bauverein AG hat daher, frei nach dem Motto „Besser freiwillig und zu einem frühen Zeitpunkt als gezwungenermaßen und unter Druck“, Ende 2015 einen Reorganisationsprozess eingeläutet, dessen Ziel es ist, das Unternehmen zukunftsfähig und noch kundenorientierter zu machen.

Zehn Strategieprojekte definiert

Im Rahmen der geplanten Neuausrichtung wurden zunächst mithilfe mehrerer Strategietage, an denen alle Führungskräfte des bauverein-Konzerns teilnahmen, zehn Strategieprojekte definiert. Unter ihnen auch die Reorganisation der fürs Kerngeschäft wichtigen Technik sowie die Neuordnung des Bereichs Mietmanagement. Als weitere Projekte wurden u. a. die Erstellung eines Zielfortfolios und einer 10-Jahres-Planung, das Projekt

Darlehensoptimierung oder auch die Definition aussagekräftiger Kennzahlen, sogenannter Key Performance Indicators (KPIs), festgelegt. Gleichzeitig wurde unter dem Begriff Change Management ein Konzept erarbeitet, wie der Wandel kommunikativ begleitet werden sollte – ganz getreu der Erkenntnis: Neue Wege lassen sich nur erfolgreich beschreiben, wenn alle Mitarbeiter an einem Strang ziehen.

Ohne Kommunikation kein Change-Prozess

Um die Mitarbeiter von Beginn an mitzunehmen, wurden sie früh in den Veränderungsprozess eingebunden. Im Frühjahr 2016 waren sie erstmals zu einem Strategietag eingeladen, bei dem alle Strategieprojekte erklärt und vorgestellt wurden. Die jeweiligen Projektleiter standen für Fragen und Anregungen bereit. Auch bestand die Möglichkeit, Interesse an einer Mitarbeit an bestimmten Projekten anzumelden. Die Resonanz auf den Tag war positiv. Das zeigte sich auch in der hohen Beteiligung beim anschließenden Mitarbeiter-Motto-Wettbewerb, bei dem es darum ging, Namensvorschläge für die Reorganisation einzureichen. Die Mitarbeiter entschieden sich am Ende mehrheitlich für „Gemeinsam sind wir DA!“.

Ende 2016 bereits viel erreicht

Ende 2016 waren die meisten Projekte auf den Weg gebracht, einige sogar bereits abgeschlossen. So konnte durch die Optimierung des Darlehensportfolios in 2016 ein nennenswerter Betrag eingespart werden. Im Rahmen des Projekts „Deckungsbeitrag“ wiederum wurde der gesamte Bestand auf den Prüfstand gestellt und ein Handlungskonzept für jede einzelne Liegenschaft erstellt. Das Team Zielfortfolio hingegen leistete die Vorarbeit für das geplante Wachstum, sodass die bauverein AG ab 2017 gezielt darangehen kann, ihren Bestand durch den Ankauf von Immobilien und Flächen oder durch Verdichtungsmaßnahmen zu vergrößern.

Ebenfalls umgesetzt: die 10-Jahres-Planung als Machbarkeitsstudie für die vorgesehene Expansion sowie die Einführung spezieller unternehmens- und bereichsbezogener Kennzahlen (KPIs), die als Frühwarnsystem fungieren und dazu beitragen, dass schneller auf Entwicklungen am Markt und im Unternehmen reagiert werden kann.

Infotage für Technik und Bestandsmanagement

Unternehmensinterne Meilensteine waren die im November und Dezember 2016 durchgeführten Veranstaltungen für Mitarbeiter aus den Bereichen Technik, Service Center und Bestandsmanagement, bei denen die Mitarbeiter noch einmal über die Ziele des Prozesses, die Bedeutung von Wandel sowie über bevorstehende Veränderungen in der Organisation informiert wurden. Als Zeitpunkt für die Umsetzung der neuen Strukturen im operativen Geschäft wurde der 3. April 2017 gewählt. Ab diesem Zeitpunkt agiert das Mietmanagement, das künftig Bestandsmanagement heißen wird, nur noch mit drei anstelle von vier Teams: Eines kümmert sich um Bestandskunden in Darmstadt, eines um Bestandskunden im Süden von Darmstadt und in der Region. Ein drittes Team ist ausschließlich für Neukunden zuständig. Gleichzeitig wird das Service Center ausgebaut und erhält mehr Kompetenzen, sodass es Kundenanliegen bereits beim Erstkontakt bearbeiten kann.

In der Technik soll die direkte Zuordnung von Technikern zu den Vermietungsteams Prozesse beschleunigen und professionalisieren und so zu kürzeren Bearbeitungszeiten und einer höheren Kundenzufriedenheit führen. Die bauverein AG verspricht sich zudem von der Umstellung, dass Handlungsbedarf vor Ort schneller erkannt wird. Mit der Umorganisation wurde bereits im Frühjahr 2016 begonnen, indem eine klare Trennung zwischen Werkstatt und „Dach und Fach“ vollzogen wurde und die Budgets für Maßnahmen überarbeitet wurden.

Um über die Veranstaltungen hinaus zu informieren und allen Mitarbeitern einen Eindruck davon zu geben, was in einem Jahr Reorganisation bereits alles erreicht wurde, wurde im Spätherbst eine eigene Strategiezeitung erstellt. Im März 2017 waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut



Der Change-Prozess wurde durch eine umfangreiche Information der Mitarbeiter begleitet.



eingeladen, sich im Rahmen einer unternehmens-internen Veranstaltung über den aktuellen Stand der strategischen Projekte zu informieren und sich mit den Projektleitern auszutauschen.

Mit Weiterbildungsmaßnahmen auf die neuen Aufgaben vorbereiten

Realisieren lässt sich ein solch umfangreicher und tiefgreifender Veränderungsprozess nur, wenn sich die Mitarbeiter zum einen gut informiert und zum anderen ausreichend vorbereitet fühlen. Um sie auf ihr neues Tätigkeitsprofil vorzubereiten, wurden die Mitarbeiter aus Bestandsmanagement und Service Center geschult und das gesamte Personal parallel dazu umfangreich über alle ab 3. April geplanten Veränderungen in Arbeitsabläufen und Zuständigkeiten informiert.

Wenn die Reorganisation der Kernbereiche zum 3. April 2017 umgesetzt ist, bedeutet das zwar noch nicht das Ende des Strategieprozesses, weil sich neue Abläufe erst bewähren und vertraut werden müssen und weil auch danach immer wieder an einzelnen Stellschrauben der Organisation gedreht werden muss. Der größte Meilenstein aber ist geschafft: Die bauverein AG ist auf die kommenden Herausforderungen vorbereitet! ■



Grün, urban und vorbildlich in Sachen Mobilität

2014 erwarb die bauverein AG das ca. 25 Hektar große Konversionsareal Lincoln-Siedlung. 2016 schritt die Entwicklung in Riesenschritten voran. Wohnungen wurden bezogen, Wettbewerbe für die Gestaltung von Baufeldern durchgeführt und das Mobilitätskonzept gestartet.



Drei Jahre liegt der Kauf der im Süden Darmstadts gelegenen Siedlung zurück, seitdem hat sich viel getan: Noch im Jahr des Eigentümerwechsels wurden 216 Wohnplätze für Studenten in drei Bestandsgebäuden eingerichtet. Parallel dazu starteten 2014 unter der Regie der BVD New Living GmbH & Co. KG die Infrastrukturarbeiten, die bis Ende 2016 dauerten. Die 100-prozentige bauverein-Tochter ist für die Entwicklung des gesamten Areals zuständig.

108 Wohnungen in Bestandsgebäuden

Gut zwölf Monate nach Einzug der Studenten waren auch die ersten Wohnungen in modernisierten Gebäuden bezugsfertig. Insgesamt 108 Wohnungen in sechs Gebäuden im südlichen Siedlungsbereich stellte die bauverein AG im ersten Quartal 2016 in den Markt, darunter auch 20 Wohnungen für Empfänger mittlerer Einkommen, bei denen die Stadt die Belegungsrechte für zehn Jahre erwirbt, um dieser Bevölkerungsgruppe in einer Stadt mit hohen Mieten auch künftig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Voran ging es 2016 auch in Sachen Planung für die Baufelder. Nachdem bereits 2015 entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag ein Gestaltungswettbewerb für das Baufeld 3.1 ausgelobt worden war, suchte die bauverein AG auch 2016 wieder über dieses Instrument Vorschläge für die Gestaltung von insgesamt vier südlichen Baufeldern.

Gestaltungswettbewerbe

Begonnen wurde mit zwei Architektenwettbewerben für die Baufelder B 3.2 und B 4.2. Hier einigte sich die mit Fachleuten aus ganz unterschiedlichen Bereichen sowie Vertretern der Stadt Darmstadt und der bauverein AG besetzte Jury im Juni 2016 auf zwei Gewinnerentwürfe. Während hinsichtlich der Bebauung von Baufeld B 3.2 die Wahl auf ein Darmstädter Büro (Hochstetter und Partner) fiel, plädierten die Juroren bei B 4.2 für den Entwurf eines in Offenbach ansässigen Architekturbüros (Pielok Marquardt Architekten).



Mobilitätskonzept und E-Mobil-Flotte

Die Lincoln-Siedlung ist als grünes, verkehrsberuhigtes Wohnquartier geplant. Weniger Privat-PKW, dafür aber eine Vielzahl alternativer Mobilitätsangebote, die die Bewohner dabei unterstützen, auch ohne eigenes Fahrzeug mobil zu sein. Das Angebot reicht dabei von Bus und Bahn über Carsharing sowie Elektroautos bis hin zu Lasten- und Leihrädern. Die Beratung der Kunden erfolgt über die vor Ort angesiedelte Mobilitätszentrale. Im Februar 2016 wurde der erste Baustein des Mobilitätskonzeptes gelauncht: der aus drei Elektroautos bestehende Pool von „mein lincoln mobil“. Lincoln-Kunden haben damit die Möglichkeit, vier Stunden pro Woche oder 16 Stunden pro Kalendermonat ein E-Auto gratis zu benutzen. Seit dem Spätsommer stehen zudem an zwei Standorten zwölf Leihräder von „Call a Bike“ zur Verfügung. Die Mobilitätszentrale wurde im Frühjahr 2017 offiziell eröffnet und berät Bewohner seitdem rund um das Thema Mobilität.



Engagiert im Quartier: Die bauverein AG war auch beim großen Sommerfest in der Lincoln-Siedlung mit einem Infostand vertreten.

Zu den Wohnprojekten, die auf Lincoln ihre Vision von gemeinschaftlichem Wohnen umsetzen wollen, zählt auch „ZusammenHaus Lincoln“.



Voraussichtlich 239 Wohnungen auf B 3.2 und B 4.2

Der Entwurf für das direkt am südlichen Einzug zur Siedlung gelegene Areal (B 3.2) sieht einen drei Häuser umfassenden Gebäudekomplex vor, der sich rund um einen großen Innenhof gruppiert. Zusammen mit einem Bestandsgebäude bildet das Ensemble ein Dreieck. 86 Wohnungen sowie zehn Ein-Zimmer-Appartements für ein betreutes Wohnprojekt der Caritas entstehen hier bis Ende 2018; der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2017 geplant.

Auf dem in unmittelbarer Nähe zur Quartiersmitte gelegenen Baufeld B 4.2 ist geplant, in sechs viergeschossigen Gebäuderiegeln ca. 143 Wohnungen und eine Tiefgarage mit knapp 380 Stellplätzen zu realisieren.



2017 starten die ersten Neubauprojekte. Den Anfang machen fünf Gebäude auf Baufeld 3.1.

216

studentische Wohnplätze

Rd. 620

Wohnungen durch Neubau in Vorbereitung

3

Elektroautos für Kunden

Der Wohnungsmix soll aus frei finanzierten Wohnungen (ca. 71), Wohnungen für mittlere Einkommen (ca. 64) sowie Wohnungen der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie (8) bestehen. Der Entwurf spielt mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, die der Anlage Dynamik verleihen sollen. Baubeginn ist hier ebenfalls das zweite Quartal 2017.

2017: Baustart auf einem weiteren Feld

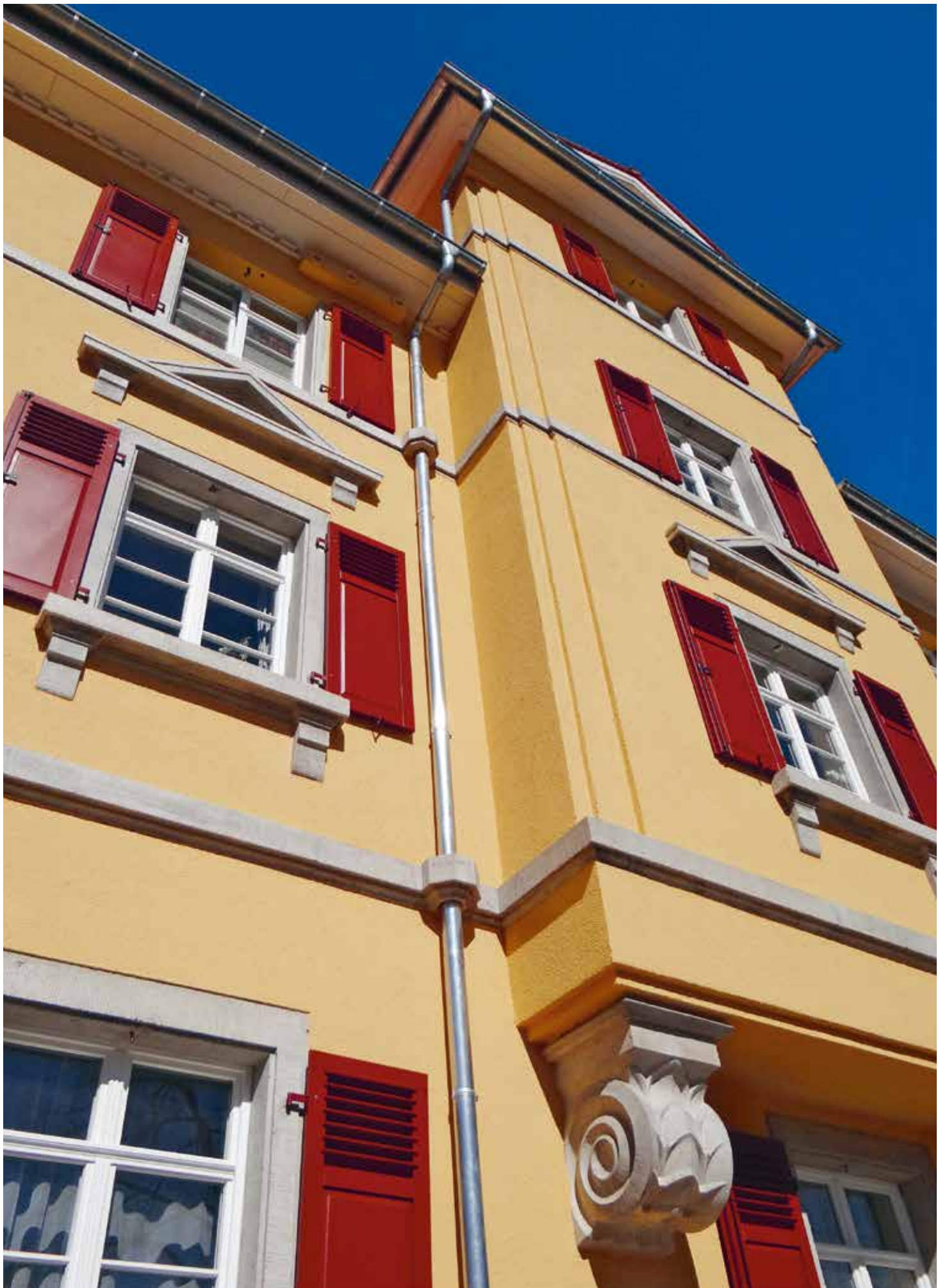
Auch auf anderen Baufeldern sollen 2017 die Baufirmen anrücken: So werden die fünf ursprünglich für den Erhalt und eine Aufstockung vorgesehenen Bestandsgebäude auf B 3.1 nun doch aufgrund ihrer schlechten Statik abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Nach dem ab März startenden Abriss ist vorgesehen, im Sommer 2017 mit dem Neubau von fünf Gebäuden zu beginnen. Deren Gestaltung war bereits im Jahr zuvor durch einen Wettbewerb mit zwei Teilaufgaben festgelegt worden. Den Zuschlag erhielten die Entwürfe eines Wiesbadener (Bitsch + Bienstein) und eines Darmstädter Architekturbüros (werk.um) für drei beziehungsweise zwei Gebäude. Vorgesehen ist, 77 frei finanzierte Wohnungen in zwei Gebäuden unterzubringen; auf die drei anderen Gebäude verteilen sich noch einmal 146 öffentlich geförderte Wohnungen.

Wohnungen für Senioren auf B 3.3

Bis Baufeld B 3.3 sein Gesicht verändert, wird es zwar noch dauern. Fest steht aber bereits, dass hier der Entwurf des Frankfurter Planers Matthias Schönau realisiert wird. Er gewann mit seiner Gestaltungsidee eine ebenfalls 2016 durchgeführte Ausschreibung. Der Entwurf des Architekten zeichnet sich durch einen Wechsel von höheren Bauten und flacheren Gebäudeteilen sowie eine ungewöhnlich große Zahl an Begegnungsflächen aus. Insgesamt werden voraussichtlich 77 Wohnungen in dem Komplex untergebracht – 43 für ältere Menschen, 24 davon sind gefördert, und 34 frei finanzierte.

2017 auch Jahr der Wohngruppen

Bewegung gibt es auch auf B 2, dem Baufeld für Wohngruppen: Hier hatten sich insgesamt vier Wohnprojekte beworben. Unter denen, die auf Lincoln ihre Vision vom gemeinschaftlichen Wohnen realisieren wollen, ist auch „ZusammenHaus Lincoln“, ein Mehrgenerationenwohnprojekt, das gemeinsam mit der bauverein AG als Vermieter umgesetzt werden soll. Ende 2016 wurde für jeden Bewerber je ein bestehendes Gebäude reserviert, danach starteten die vier Gruppen in die bis Mitte 2017 dauernde Konkretisierungsphase. Schon jetzt ist jedoch abzusehen, dass Lincoln eine der spannendsten Quartiersentwicklungen ist, die Darmstadt in seiner Stadtgeschichte bislang erlebt hat! ■



Neuer Glanz für alte Gemäuer

In den 1920er Jahren entstand im Rhön- und Spessarting eine ganz neue Form von Schlichtwohnungsbau. 2016 begann die bauverein AG mit der Großmodernisierung der unter Ensembleschutz stehenden Anlage. Bis 2021 sollen die rund 50 Gebäude wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Über beinahe 1,5 Kilometer zieht sich die historische Wohnanlage am Rhön- und Spessarting, ein sehenswertes Stück Darmstadt. Fast 100 Jahre nach Errichtung hatte allerdings der Zahn der Zeit an dem schmucken Ensemble genagt: Fensterläden waren reparaturbedürftig, ein Fassadenanstrich war aufgrund der Verkehrsdichte und der damit verbundenen Abgase ebenfalls dringend notwendig.

Die bauverein AG entschloss sich daher im September 2015 zur Überarbeitung der das Stadtbild prägenden Anlage. Bis 2021 sollen rund 50 Gebäude im Rhön- und Spessarting modernisiert werden – Investitionssumme: stolze 50 Millionen EUR! Der Zeitpunkt für das Modernisierungsvorhaben hätte besser nicht gewählt werden können: Darmstadt bewirbt sich mit dem Jugendstilensemble Mathildenhöhe für das UNESCO-Weltkulturerbe.

Enge Zusammenarbeit mit Denkmalschutz

Den Auftakt der groß angelegten Modernisierungsmaßnahme bildeten im Juli 2016 zwei Eckgebäude (Spessarting 27/Hohler Weg 26 sowie Spessarting 16/Alfred-Messel-Weg 2). Wie bei einer unter Ensembleschutz stehenden Anlage üblich, wurde vom Beginn der Maßnahme an eng mit dem Denkmalschutz zusammengearbeitet. In der Folge wurden einige Details verändert. Während die bauverein AG

beispielsweise vorhatte, Aluklappläden anstelle von Holzklappläden einzusetzen, bestanden die Denkmalschützer auf Klappläden aus Lärche sowie Holzsprossenfenstern. Die Idee, an den Fassaden angebrachte Zierelemente malermäßig zu überarbeiten, wurde nach Rücksprache mit dem Denkmalschutz ebenfalls zugunsten einer aufwendigeren Behandlung verworfen, bei der die Elemente abgestrahlt und abgedampft wurden. Ähnlich ging man bei dem Natursandsteinsockel vor.



So sah der Spessarttring
 noch um 1929 aus.



Farbenfrohe Fassade:
 Die Gestaltung macht die
 modernisierten Häuser
 zu echten Hinguckern.

Fast sechs Monate dauerte es, zwei Gebäude
 denkmalgerecht zu modernisieren. Der
 Auftakt für die nächsten Maßnahmen, die
 insgesamt bis 2021 dauern sollen.

Auch bei der Dacheindeckung gab es Abweichungen von der Planung, da die Denkmalschützer die Verwendung der in den 1920er Jahren vom damaligen Architekten, Stadtbaurat August Buxbaum, benutzten Biberschwanzziegeln anstelle der vorher eingesetzten Frankfurter Pfanne zur Auflage machten. Eine Überraschung gab es übrigens nicht nur in Sachen Dacheindeckung. So zeigte sich bei der Voruntersuchung des Putzes, dass beide Gebäude irgendwann neu, jedoch unglücklicherweise unsachgemäß verputzt worden waren: Der Putz lag hohl. Auch hier reagierte die bauverein AG sofort, ließ den alten Putz entfernen und durch neuen ersetzen. Dass die Sanierung denkmalgeschützter Häuser oftmals in der Planung nicht vorhersehbare Herausforderungen birgt, zeigte sich zudem bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung. Um den nicht überall vorhandenen zweiten Rettungsweg zu gewährleisten, hatte die bauverein AG geplant, vorhandene kleine Gauben vergrößern zu lassen. Der Denkmalschutz bestand jedoch auf dem Einbau sogenannter Cabrio-Fenster. Für die Mieter der bauverein AG erwies sich das sogar als Mehrwert, sind die Wohnungen durch die zusätzlichen Dachflächenfenster doch deutlich heller.

Auf der Suche nach der Originalfarbe

Als Glücksfall stellte sich die Zusammenarbeit mit einem Restaurator heraus. Ihn hatte die bauverein AG engagiert, um die Häuser im Rahmen der Modernisierung wieder möglichst originalgetreu herrichten zu können. Seine Aufgabe war es, herauszufinden, in welcher Farbe die Häuser zu Buxbaums Zeit gestrichen waren. Nach umfangreicher Recherche konnte der Experte tatsächlich Farbreste rekonstruieren: So besaßen die Häuser ursprünglich einen Anstrich in Amberger Gelb, einer Art Ocker. Einen kräftigen Kontrast dazu bildeten die Klapppläden aus Lärchenholz, die im Spessartring 16 in einem dunklen Oxidrot und im Spessartring 27 in einem satten Moosgrün gestrichen waren. Auf der Grundlage dieser Befunduntersuchung beauftragte die bauverein AG schließlich die Firma Caparol mit der Herstellung eines Farbkonzeptes auf historischer Grundlage.

Und wie geht es weiter?

Trotz einiger unvorhergesehener Planabweichungen konnte die bauverein AG ihren Zeitplan einhalten und die Modernisierung der beiden Gebäude im Spessartring in knapp sechs Monaten abschließen: Seit Dezember 2016 erstrahlen die beiden Bauten

Rd. 50

denkmalgeschützte Gebäude werden bis 2021 modernisiert

50 Mio. EUR

Investitionssumme für die Modernisierung der Gebäude im Rhön- und Spessartring

Ensemble Rhön-/Spessartring

Entworfen wurde das Gebäudeensemble vom Architekten und Darmstädter **Stadtbaurat August Buxbaum** (1876–1960). Buxbaum kombinierte die schlichten dreigeschossigen Bauten im unteren Teil des Rhönrings im weiteren Verlauf der Straße mit viergeschossigen Gebäuden, bei denen er – im öffentlichen Wohnungsbau dieser Zeit äußerst untypisch – einen dezenten Fassadenschmuck verwendete. Durch den Einsatz vertikaler und horizontaler Zierleisten, Simse, Rosetten, Fenstergiebel und Reliefskulpturen sorgte der Architekt für Abwechslung und Dynamik. Zudem nutzte er Fenster, Balkone und Erker als Gestaltungselemente und zur Gliederung der Häuserzeilen. Auffällig ist auch, dass bei vielen Blocks das zweite und dritte Geschoss mithilfe zweier Simsleisten zu einer Einheit zusammengefasst wurden, sodass das vierte Geschoss optisch niedriger wirkt. Die ungeheure Gestaltungsvielfalt lenkt geschickt davon ab, dass August Buxbaum im Grunde immer wieder dasselbe Gestaltungsprinzip variierte.

in neuem Glanz. Die zwei im Erdgeschoss angesiedelten Gewerbeeinheiten freuen sich zudem über eine bessere Beleuchtung ihres in einem Arkadengang untergebrachten Eingangsbereichs – und über die positive Resonanz der Kundschaft. Neue Mieter könnten unter dem Dach einziehen: Hier ließ die bauverein AG in Absprache mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) Mauerseglerkästen als Brutmöglichkeit für den Zugvogel installieren.

2017 wird die Modernisierung mit sieben Gebäuden im Spessartring fortgesetzt. ■

Die Bestandsqualität steigern

Die bauverein AG investiert Jahr für Jahr, um die Qualität ihres Bestandes zu verbessern und führt neben Instandhaltungsmaßnahmen auch zahlreiche Großmodernisierungen sowie energetische Sanierungen durch. Die wichtigsten Projekte 2016.



Hölgesstraße 17-19

Acht zusätzliche Wohnungen – das ist das Resultat der im Herbst 2015 begonnenen energetischen Modernisierung in der Hölgesstraße 17-19. Hier ließ die bauverein AG bis zum Spätsommer 2016 ein Gebäude mit zwölf Bestandswohnungen überarbeiten und um ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit insgesamt acht Wohnungen erweitern. Ursprünglich war geplant, die Großmodernisierung mit Dachaufstockung im bewohnten Zustand durchzuführen. Doch da sich die gesamte Mieterschaft zu Beginn der Maßnahmen entschloss,

Gelungene Aufstockung: Die Hölgesstraße präsentiert sich mit neuem Anstrich und acht zusätzlichen Wohnungen.

zumindest für die Zeit der Arbeiten, in Ersatzwohnungen zu ziehen, konnten neben dem Gebäude auch sämtliche Bestandswohnungen modernisiert werden. Innerhalb eines Jahres wurden Grundrisse optimiert, indem z. T. Bad und WC zusammengelegt wurden, sodass jetzt auch Waschmaschinen Platz im Bad finden. Fußbodenbeläge und Sanitärobjekte wurden ausgetauscht, Elektrik, Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Wohnungstüren inkl. Zargen sowie der Hauseingangsbereich mit Briefkasten- und Klingelanlage erneuert. Außerdem wurde ein Lüftungssystem eingebaut. Darüber hinaus wurde die Fassade gedämmt, Balkone wurden saniert und die bislang mit Gasetagenheizungen ausgestattete Liegenschaft wurde auf Zentralheizung (Contracting-Verfahren) umgestellt. Jede Wohnung erhielt dazu eine Wärmeübergabestation, die es den Mietern weiterhin ermöglicht, den Wärmebedarf individuell zu regeln. Im Zuge der Überarbeitung der Außenanlagen ließ die bauverein AG einen Rad- sowie einen Müllabstellplatz anlegen und drei Garagen durch Stellplätze ersetzen. Sämtliche Wohnungen waren unmittelbar nach Fertigstellung vermietet. ■

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme wird das Gebäude auch mit Balkonen ausgestattet.



Niederstraße 28-36/Eichwiesenstraße 5

2016 wurde geplant, in 2017 geht es dann in der Niederstraße 28-36/Eichwiesenstraße 5 los: Hier wird eine Liegenschaft mit 46 Wohnungen großmodernisiert und energetisch saniert. Im Zuge der Maßnahme wird auch das Dach erneuert. Schöner Nebeneffekt: Durch den Einbau größerer Gauben vergrößert sich die Ausbaufäche im Dachgeschoss. Auch die Bäder der insgesamt 46 Wohnungen werden komplett erneuert, ebenso Fenster, Hauseingänge, Hauseingangs- und Wohnungstüren, Treppenhäuser und Klingelanlage. Die Fassade erhält eine Dämmung; die Außenanlagen werden überarbeitet. Durch den Einbau eines Blockheizkraftwerkes erhöht sich zudem der energetische Standard des Hauses (KfW 85). Die Maßnahme findet im bewohnten Zustand statt und wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 abgeschlossen. ■

27,0 Mio. EUR

Instandhaltungsaufwand
im Jahr 2016

11,0 Mio. EUR

Investitionen in (Groß-)Modernisierungen/
Sanierungsmaßnahmen

34,35 EUR/m²

Instandhaltungsaufwand
Wohn- und Nutzfläche



Weidigweg/ August-Metz-Weg

6.520 m² Dachfläche im Weidig- und August-Metz-Weg wurden zwischen Spätherbst 2015 und Dezember 2016 saniert. Im ersten Bauabschnitt waren die Dächer der aus dem Baujahr 1974 stammenden Hochhäuser im August-Metz-Weg 1, 3, 7, 9, 13 und 15 an der Reihe. Hier wurden die alten Dachbeläge bis auf die Stahlbetondecke ab- und anschließend eine Dampfsperre aufgetragen. Danach folgte eine bis zu 40 Zentimeter dicke Isolierschicht zur Wärmedämmung, dann nochmals eine zweilagige Abdichtung. Am Ende wurden die erneuerten Dächer aus Brandchutzgründen mit Kies bedeckt. Im zweiten Abschnitt folgten die Hochhäuser mit den Hausnummern 2, 4, 8, 10, 14 und 16 im Weidigweg, zwischen April und Dezember 2016 schließlich die Dächer der Hinterhäuser. ■



Auch in der Inselstraße/Soderstraße entsteht durch die Modernisierung zusätzlicher Wohnraum.

Inselstraße 15a/Soderstraße 101

Bereits im Spätherbst 2016 vermittelte die bauverein AG den Mietern der 16 in der Inselstraße 15a/Soderstraße 101 vorhandenen Wohnungen neue Domizile. Im Dezember 2016 startete dann die Entkernung des aus den späten 1950er Jahren stammenden Gebäudes. Das Dach wird im Rahmen der Modernisierung ebenfalls komplett erneuert. Durch die Dachsanierung entstehen im Dachgeschoss zwei neue Wohnungen; eine vorhandene Wohnung wird zur Maisonette-Wohnung umgebaut. Bis Anfang 2018 sollen alle Wohnungen modernisiert werden, darüber hinaus erhält die Liegenschaft neue Vorstellbalkone sowie eine Fassadendämmung nebst neuem Anstrich. ■

Taunusstraße 16

In 2016 begonnen und noch im September des gleichen Jahres abgeschlossen wurde zudem die Großmodernisierung in der Taunusstraße 16, bei der Fenster ausgetauscht, das Dach erneuert und Kellerdecken, Fassade und Dach gedämmt wurden. Auch das Treppenhaus, die Wohnungseingangstüren und die Außenanlage sowie die Bestandsbalkone wurden überarbeitet. Seitdem strahlt die Fassade der Liegenschaft – auch dank eines neuen Anstrichs – in neuem Glanz. ■

Innen und außen erneuert:
die Liegenschaft Taunusstraße 16.



Zukunftsfähig gemacht:
die Hoffmannstraße 41 + 43.

Hoffmannstraße 41 + 43

Parallel zu der Maßnahme in der Taunusstraße 16 wurde eine Liegenschaft mit zwölf Wohnungen in der Hoffmannstraße 41 + 43 modernisiert. Der Arbeitsumfang entsprach dem in der Taunusstraße 16. ■

Großmodernisierungen und Neubauvorhaben 2017

Haardtring

Auf einem vorhandenen, bereits mit zwei Gebäuden bebauten Gelände im Haardtring plant die bauverein AG die Errichtung eines Neubaus mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Der Baubeginn ist für den Herbst 2017, die Fertigstellung für Oktober 2018 vorgesehen.

Rodgaustraße 4-10

In der Rodgaustraße in Darmstadt-Arheilgen wird 2017 ein leerstehendes Bestandsgebäude abgerissen und durch zwei identische, jeweils viergeschossige Neubauten mit 32 geförderten Wohnungen ersetzt. Diese werden für eine energieeffiziente Wärmeversorgung an ein Blockheizkraftwerk angebunden. Wie schon in der Blütenallee setzt die bauverein AG auch hier auf das sogenannte Mieterstrommodell, bei dem Mieter mit einem günstigen Ökostromtarif versorgt werden. Anfang Februar lud die bauverein AG zu einer Mieterinformation ein. Der Baubeginn ist für Ende März 2017, die Fertigstellung ist für Mitte 2018 geplant.

Moltkestraße 12-18

Auch in der „Postsiedlung“ geht es 2017 weiter. Hier lässt die bauverein AG eine 24 Wohneinheiten umfassende Liegenschaft in bewohntem Zustand modernisieren und um ein Voll- sowie ein Staffelgeschoss aufstocken. Durch die Aufstockung entstehen 16 zusätzliche Wohnungen. Beginn der Maßnahme ist voraussichtlich im Herbst 2017, der Abschluss ist für das Frühjahr 2019 geplant.



Viktoriastraße 42

Eine Modernisierung mit Dachausbau ist auch in der Viktoriastraße 42 vorgesehen. Hier plant die bauverein AG, Ende 2017 mit der Modernisierung eines 17 Wohneinheiten umfassenden Gebäudes zu beginnen. Im Rahmen der Maßnahme, die in unbewohntem Zustand durchgeführt wird, soll auch das Dach ausgebaut und so vier zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Besonderheit: In der Viktoriastraße 42 geht die bauverein AG neue Wege in Sachen Dämmung und setzt erstmals auf das alternative Dämmmaterial Hanf. Die Maßnahme ist ein Pilotprojekt für die Dämmung von Mehrfamilienhäusern mit Hanf.

Liebigstraße 20 + 22

Zwei neue Wohnungen sollen im Rahmen einer Großmodernisierung mit Dachausbau in der Liebigstraße 20 + 22 entstehen. Hier wird im vierten Quartal 2017 ein 16 Wohneinheiten umfassendes Gebäude modernisiert und das Dach ausgebaut. Die Maßnahme soll Ende 2018 beendet sein und wird in bewohntem Zustand durchgeführt.





Jahresabschluss 2016

Das Jahr in Zahlen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Gesamtwirtschaftliche Rahmen- bedingungen in Deutschland

Wirtschafts- entwicklung und Rahmenbedin- gungen für den Wohnungsbau

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 %, etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. EUR.¹

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit + 4,2 % sogar noch deutlich stärker. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter steigen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 %.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen in 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rd. 189,4 Mrd. EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv.

¹ Alle Angaben entnommen aus GdW Information 154 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016/2017; Berlin, Januar 2017

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 noch kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 haben die Baugenehmigungen deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

In 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rd. 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 34,9 %). Mit rd. 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Hinzu kamen weitere 85.000 Eigentumswohnungen, bei denen zumindest teilweise ebenfalls von einer Nutzung als Kapitalanlage und damit Vermietung auszugehen ist. Darüber hinaus wurden 118.000 Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen.

Geschäftsverlauf 2016

Die bauverein AG ist Obergesellschaft des immobilienwirtschaftlichen Teilkonzerns der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Aufgabe des 1864 gegründeten, in Darmstadt und in der Region Südhessen tätigen Unternehmens ist es, breite Bevölkerungsschichten im Sinne der Daseinsfürsorge mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und Wohnraum zu schaffen. Dabei kombiniert die bauverein AG als moderner Immobiliendienstleister ihr Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, mit der Schaffung von Wohnraum. Zudem gibt das Unternehmen Mietern im Rahmen seiner Mieterprivatisierungsprogramme die Möglichkeit, Wohneigentum zu angemessenen Konditionen zu erwerben.

Das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe bauverein AG besteht in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten; ergänzende Dienstleistungen rund ums Wohnen werden von operativ tätigen Tochtergesellschaften erbracht. So kümmert sich die BVD Gewerbe GmbH um die Vermietung von Gewerbeflächen. Die HEAG Wohnbau GmbH wiederum ist vor allem als Haus- und WEG-Verwalter für eigene sowie fremde Liegenschaften tätig und verwaltet Wohnungen für Studenten.

Die ImmoSelect GmbH, ebenfalls eine 100-prozentige Tochtergesellschaft, agiert am Darmstädter Markt als Makler und als Verkäufer von Einzelwohnungen aus dem Bauträgergeschäft oder aus Mieterprivatisierungsbeständen.

Die BVD New Living GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen mit der Entwicklung der Lincoln-Siedlung betraut. Die Anteile an der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH (SWG) wurden von der bauverein AG im Juli 2016 veräußert.

**Konzernstruktur und
Geschäftstätigkeit des
bauverein-Konzerns**

Grund für den Verkauf der Anteile (49 %) war, dass sich das Unternehmen gemäß der Stadtwirtschaftsstrategie auf die Region Südhessen konzentrieren will. Hier möchte die bauverein AG langfristig auf einen Bestand von 19.000 Wohnungen anwachsen. Im Zuge des Verkaufs der Anteile an der SWG wurden auch die Anteile an der BVD Immobilien GmbH & Co. Freiberg KG und der BVD Freiberg GmbH, an denen SWG und bauverein AG zu jeweils 50 % beteiligt waren, an das Freiburger Wohnungsunternehmen veräußert. Aus dem Verkauf wurden 2016 Erträge in Höhe von 5.571,0 TEUR realisiert.

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2016 16.605 Wohnungen (2015: 16.318). Der AG-Bestand lag bei 11.145 Wohnungen. Der Anteil geförderter Wohnungen am Bestand lag im Konzern bei 44 %, in der AG bei 52 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 12.555 Wohnungen, 5.483 davon sind Sozialwohnungen. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.054 Wohnungen, darunter 5.016 Sozialwohnungen.

Geschäftsverlauf

Nachdem der Vorstand der bauverein AG zwischen Juli und Dezember 2015 interimsmäßig mit nur einem Vorstand besetzt war, nahm am 2. Januar 2016 Armin Niedenthal seine Arbeit als Vorstand auf. Das Führungsgremium der bauverein AG besteht damit aus Sybille Wegerich und Armin Niedenthal.

Das Jahr 2016 war bei der bauverein AG vor allem geprägt von der strategischen Neuausrichtung, mit der zu Jahresbeginn begonnen wurde. Die bauverein AG möchte mit der Reorganisation der wichtigsten Unternehmensbereiche frühzeitig die Weichen stellen, um ihr Kerngeschäft auch in den kommenden Jahren erfolgreich ausüben und schnell auf Veränderungen am Markt reagieren zu können. Der Reorganisationsprozess umfasste 2016 insgesamt zehn Projekte, darunter die Professionalisierung der Technik sowie die Neuaufstellung von Vermietung und Service Center. Ziel aller Projekte ist es, die Wirtschaftlichkeit in allen Unternehmensbereichen zu erhöhen und gleichzeitig den Kundenservice zu verbessern. Die Reorganisation bildet auch die Basis für das in den kommenden Jahren geplante Wachstum.

Der Strategieprozess wurde kommunikativ begleitet; die Mitarbeiter wurden von Beginn an einbezogen und umfassend über Ziele und Meilensteine der Neuausrichtung informiert. Ein Großteil der Projekte wurde 2016 bereits erfolgreich implementiert. Mit dem (operativen) Start der neuen Vermietungsteams zum 3. April 2017 findet dann auch die Neuordnung des Bereichs Vermietung ihren Abschluss. Auch der technische Bereich hat seine Strukturen optimiert und im Hinblick auf Kundenservice und effiziente Strukturen neu aufgestellt.

Weitere wichtige Projekte waren in 2016 die Entwicklung der Lincoln-Siedlung sowie der Beginn der Großmodernisierung im Rhön- und Spessarting. Hier sollen bis 2021 rd. 50 unter Ensembleschutz stehende, zwischen 1921 und 1928 erbaute Gebäude modernisiert werden. In der Lincoln-Siedlung veranstaltete die bauverein AG vier Architektenwettbewerbe, um Ideen für die Gestaltung von Neubaufeldern zu sammeln. 2017 ist der Baubeginn für fünf Gebäude sowie für die Wohnanlagen auf insgesamt drei Baufeldern geplant.

Kerngeschäft Vermietung

Vermietung: Leerstände und Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2016 registrierte die bauverein AG, bezogen auf den im Mietmanagement verwalteten Wohnungsbestand, 1.112 Wohnungskündigungen und 1.380 Neuvermietungen. Die Zahl der Kündigungen ging damit gegenüber dem Vorjahr zurück (2015: 1.304),

während die der Neuvermietungen stieg (2015: 1.329). Die Fluktuationsquote betrug im vergangenen Jahr 7,2 % (2015: 8,7 %).

Die Gesamtleerstandsquote zum Stichtag 31.12.2016 lag bei 1,6 % und damit unter dem Vorjahreswert (2015: 1,8 %). Marktaktive Leerstände machten, wie im Vorjahr, 1,0 Prozentpunkte des Leerstandes aus. Auf nicht marktaktive Leerstände entfielen 0,6 Prozentpunkte (2015: 0,8 %).

Zu den großen Projekten in der Vermietung zählte 2016 die Vermarktung von 108 Wohnungen in modernisierten Bestandsgebäuden in der Lincoln-Siedlung. Zudem wurden nach erfolgreicher Großmodernisierung der Liegenschaft Hölgesstraße 17-19 insgesamt 20 Wohnungen neu vermietet. In der Blütenallee konnten gleich zu Jahresbeginn 88 geförderte Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Ebenfalls auf der Agenda: die Vermietung von Dauerparkplätzen in der sanierten Justus-Liebig-Garage. Das beliebte innerstädtische Parkhaus hatte 2016 nach der Sanierung den großen Parkhaus-Test des „Darmstädter Echos“ gewonnen. Im Spessartring galt es, die Mieter zweier Liegenschaften vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Juli zu informieren.

2016 ging man bei der Vermietung von Wohnungen neue Wege und setzte erstmals auch auf Online-Besichtigungen (Video-Rundgänge). Mit diesem neuen Medium war man bei der Vermietung einer Penthouse-Wohnung sowie in der Lincoln-Siedlung erfolgreich.

Vermarktungsstrategien

Ein großes Thema war 2016 auch die Reorganisation von Mietmanagement und Service Center. Der Prozess, der 2016 unter dem Motto „Vom Generalisten zum Spezialisten“ eingeläutet wurde, soll zu einer Spezialisierung der operativen Kernfunktionen im Bestandskundenmanagement sowie in der Neuvermietung führen: Dadurch, dass die erste Bearbeitung von Kundenanliegen künftig über das Service Center läuft, erhalten die Mitarbeiter mehr Zeit für die Betreuung von Bestandskunden bzw. für die Neuvermietung. Die Zahl der Vermietungs- bzw. Kundenbetreuungsteams wurde von vier auf drei reduziert; Zuständigkeiten wurden überdacht und verändert. Künftig besteht das in Bestandsmanagement umbenannte Mietmanagement aus drei Teams: Eines kümmert sich um Bestandskunden in Darmstadt, eines um Bestandskunden in der Region Südhessen und eines ausschließlich um Neukunden.

Neue Strukturen

Die Strategie der bauverein AG sieht vor, den Konzern-Wohnungsbestand langfristig wieder auf mindestens 19.000 Einheiten in Südhessen zu erhöhen und Wohnungverkäufe im Rahmen der Mieterprivatisierung durch den Bau neuer Wohnungen – hauptsächlich in Darmstadt – zu kompensieren.

Bestandsentwicklung

Das Portfolio des bauverein-Konzerns verbuchte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Zuwachs um 287 Wohnungen auf insgesamt 16.605 Wohneinheiten (2015: 16.318). Wachstum wurde dabei im Wesentlichen durch die Fertigstellung sanierter Wohnungen, den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen sowie verschiedene Ankäufe in Darmstadt erreicht (+ 362). Parallel dazu wurden Gebäude verkauft und ein Gebäude wurde abgerissen (- 75).

Der Bestand der bauverein AG wuchs 2016 um 199 Wohnungen auf 11.145 (2015: 10.946).

Die Zahl der Gewerbeimmobilien stieg im Konzern auf 333 Gewerbeeinheiten an (+ 10). Die Anzahl der Stellplätze und Garagen lag zum 31.12.2016 bei 7.534.

Die bauverein AG nutzt variable Darlehenslaufzeiten sowie das anhaltend günstige Zinsniveau auf den Finanzmärkten, um ihr Darlehensportfolio zu optimieren. Ziel ist

Finanzierung

es, eine ausgewogene Zinsstruktur zu erreichen und das Zinsänderungsrisiko zu verteilen. Beides wurde durch die Neuaufnahme günstiger Finanzierungsmittel, die Ablösung kleinvolumiger Darlehen, die Minimierung des Kreditrisikos mittels einer möglichst gleichmäßigen Verteilung des Darlehensvolumens auf die Gläubiger sowie durch eine kontinuierliche Bereinigung der Sicherheiten im Rahmen des Immobilienportfolios erreicht. Nach der erfolgreichen Restrukturierung seiner Darlehensportfolios in 2016 bleibt das Unternehmen dieser Strategie auch 2017 treu.

Die Kapitalzugänge beliefen sich auf insgesamt 24.348,0 TEUR. Davon basierten 24.247,4 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), auf der Aufnahme von öffentlichen Fördermitteln im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sowie auf der Aufnahme von Kapitalmarktmitteln. Positiv: Es konnten im Durchschnitt sehr günstige Zinskonditionen von 1,02 % erzielt werden. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung von Annuitätsbeihilfen in Höhe von 100,6 TEUR.

Portfolio- Management

Das Portfolio-Management erleichtert der bauverein AG den Überblick über den Gesamtimmobilienbestand. Es zeigt Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auf und unterstützt so die strategische Bestandsentwicklung.

Zu den bestimmenden Themen des Portfolio-Managements 2016 gehörten die Einführung einer deckungsbeitragsorientierten Steuerung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie die Definition eines Zielfortfolios. Mit der TU Darmstadt wurde untersucht, inwiefern der Bestand der bauverein AG in Darmstadt Potenzial für Aufstockungen bietet. Die bereits 2015 begonnenen Projekte der strategischen Modernisierungsplanung und die Bewertung des Immobilienbestandes unter Berücksichtigung der Bilanzierungsvorschriften wurden fortgesetzt. 2017 liegt der Fokus auf Einführung und Begleitung der deckungsbeitragsorientierten Steuerung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie auf der Identifizierung von Stadtquartieren mit Entwicklungspotenzial.

Immobilien- vertrieb

Auch 2016 war die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebremst. Dazu trugen u. a. die weiterhin niedrigen Zinsen bei. Immobilien gelten daher auch 2017 als sichere Kapitalanlage.

Im Geschäftsfeld Mieterprivatisierung gibt es aktuell nur noch wenige Wohnungen in privatisierten Liegenschaften. Künftig sollen vermehrt Wohnungen im Umland privatisiert werden. In Offenbach haben die Veräußerungen über die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG bereits begonnen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 49 Wohnungen im Rahmen der Mieterprivatisierung aus dem Konzernbestand an Käufer übergeben. Dadurch wurde ein Rohertrag von 4.822,3 TEUR generiert.

Grundstücks- verkehr

2016 wurden Liegenschaften im Brunnenweg in Darmstadt-Eberstadt (64 Wohnungen; 2.776 m² Wohnfläche) sowie folgende Grundstücke von der Wissenschaftsstadt Darmstadt erworben:

- Zeppelinstraße 2 in Griesheim (Lagerhalle; 2.113 m²)
- Grundstücksteilfläche in der Heinrichstraße 78/Hochstraße in Darmstadt (1.802 m²)

Modernisierung und Instandhaltung

Groß- modernisierungen

Der Bestand der bauverein AG umfasst Gebäude aus ganz unterschiedlichen Bau-
 altersklassen; den Hauptanteil machen jedoch Gebäude aus, die in den 1950er und

1960er Jahren errichtet wurden. Um die Bestandsqualität zu erhalten und sukzessive zu verbessern, investiert die bauverein AG daher große Summen in Modernisierungsmaßnahmen und die Verbesserung des energetischen Zustands ihrer Gebäude – 2016 insgesamt 11,0 Mio. EUR.

Zu den größten Projekten im vergangenen Jahr zählten die Fertigstellung der bereits im Vorjahr begonnenen Sanierungen der Justus-Liebig-Garage (Fertigstellung: Mai 2016) und die Großmodernisierung des Hochhauses in der Kurt-Schumacher-Straße 5 (Fertigstellung: Juni 2016). In der Hölgesstraße 17–19 führte die bauverein AG bis August 2016 eine Modernisierung mit Aufstockung durch, Ergebnis waren acht zusätzliche Wohnungen. Eine weitere Großmodernisierung gab es in der Taunusstraße 16. Mit der Modernisierung der Eckgebäude Spessartring 16 und 27 fiel zudem der Startschuss für die bis 2021 geplante Modernisierung des 50 Gebäude umfassenden historischen Ensembles im Rhönring und im Spessartring.

Besonderes Augenmerk wurde 2016 zudem auf die Anpassung an die neuen Brand- schutzanforderungen gelegt. Bei Bestandsgebäuden wurden u. a. Rettungswege und Gebäudestrukturen angepasst und Sanierungsmaßnahmen an brandschutzrelevanten Teilen durchgeführt.

2017 stehen zwölf Modernisierungsmaßnahmen (insgesamt 279 Wohneinheiten) auf der Agenda, darunter vier mit Aufstockungen oder einem Dachausbau kombinierte Maßnahmen. Insgesamt sollen so 27 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Im Spessartring wird die noch bis 2021 dauernde Modernisierung des fast 100 Jahre alten Straßenzugs mit sieben Gebäuden fortgesetzt.

Die zu der in 2015 fertiggestellten Wohnanlage in der Blütenallee gehörende Kinder- betreuungseinrichtung wurde im Frühsommer 2016 an den Betreiber übergeben.

Neubau

2016 wurden zwei Bauanträge für Neubauvorhaben sowie einer für einen Abriss in der Lincoln-Siedlung eingereicht (hinzu kam ein Bauantrag für ein Modernisierungsvorhaben in der Niederstraße 28–36/Eichwiesenstraße 5).

Für 2017 sind zahlreiche Neubauvorhaben geplant. Dazu zählen neben den Projekten in der Lincoln-Siedlung ein Neubau im Haardtring (24 öffentlich geförderte Wohnungen), ein Neubau in der Rodgaustraße (32 öffentlich geförderte Wohnungen) sowie der Neubau des Parkhauses in der Stresemannstraße in Darmstadt-Eberstadt. Hier wird an der Stelle des alten, unwirtschaftlichen und stark sanierungsbedürftigen Parkhauses ein neues mit 359 Parkplätzen errichtet. Der Abrissantrag wurde im ersten Quartal 2016 eingereicht.

2016 wurden von den Mitarbeitern der bauverein-eigenen Werkstatt rd. 18.000 Aufträge abgearbeitet und darüber hinaus 25.000 Instandhaltungsaufträge erteilt. Im Bereich Instandhaltung wurden 1.200 Versicherungsfälle abgewickelt. Größte Einzelinstandhaltungsmaßnahme war die in drei Teilen realisierte Dachsanierung im Weidigweg/August-Metz-Weg in Darmstadt-Eberstadt mit Kosten von 1,3 Mio. EUR.

**Einzelmodernisie-
rungen und
Instandhaltung**

Im Rahmen der Reorganisation der bauverein AG wurde 2016 auch die Technik um- gebaut; die Techniker wurden jeweils den Vermietungsteams und damit einem festen Bestand von rd. 1.600 bis 1.800 Wohnungen zugeordnet. Ziel ist es, die Technik zu professionalisieren, um eine schnellere Abarbeitung von Kundenanliegen bzw. eine Verbesserung der Kundenzufriedenheit zu erreichen.

**Reorganisation
Technik**

**Ausblick
Entwicklung
Lincoln-Siedlung**

Auf dem ca. 25 ha großen Areal der Lincoln-Siedlung wird im ersten Quartal 2017 mit dem Abriss von Bestandsgebäuden auf einem Baufeld begonnen. Danach, ab dem zweiten Quartal, wird mit der Realisierung zweier Neubauprojekte begonnen. Die Entwürfe sind im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbs von einer Jury ausgewählt worden. Auf dem Baufeld entstehen zwei Gebäude mit frei finanzierten Wohnungen (voraussichtlich 77) sowie drei mit öffentlich geförderten Wohnungen (voraussichtlich 146). Die Bauanträge wurden 2016 eingereicht.

Baubeginn ist im zweiten Quartal 2017 zudem auf zwei weiteren Baufeldern. Die Gestaltungsentwürfe hierfür wurden 2016 im Rahmen eines Wettbewerbs ausgeschrieben. Auf den beiden Baufeldern entsteht ein Wohnungsmix mit rd. 250 Wohnungen, darunter Ein-Zimmer-Appartements für ein betreutes Wohnprojekt der Caritas. Auch eine Tiefgarage mit knapp 380 Stellplätzen ist vorgesehen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 19.067,4 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisverringering gegenüber 2015 von 5.122,9 TEUR.

Der prognostizierte Jahresüberschuss von 18,0 Mio. bis 19,0 Mio. EUR wurde erreicht.

Das Jahresergebnis ist folgenden Geschäftsfeldern zuzuordnen, wobei die sonstigen betrieblichen Erträge – soweit dies möglich war – dem Rohergebnis des jeweiligen Geschäftsfelds zugerechnet wurden:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	50.706,2	50.363,4
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	69,3	- 1.427,9
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	444,5	426,5
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	7.389,2	989,4
Personalkosten	- 14.283,7	- 12.478,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 14.711,1	- 14.445,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.528,2	- 6.291,2
Finanzergebnis	215,2	10.412,6
Außerordentliches Ergebnis	0,0	141,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.200,3	- 518,7
Sonstige Steuern	- 3.033,7	- 2.981,1
Jahresergebnis	19.067,4	24.190,3

Das für 2016 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 43,0 Mio. bis 45,0 Mio. EUR wurde mit 50,7 Mio. EUR um 5,7 Mio. bis 7,7 Mio. EUR übertroffen. Maßgeblich waren hier im Wesentlichen besser als geplant ausfallende sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,8 Mio. EUR sowie höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 2,7 Mio. EUR. Die in 2016 anfallenden aufwandswirksamen Instandhaltungskosten von 27,0 Mio. EUR entsprachen dem prognostizierten Wert.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2016 in Höhe von 83,0 Mio. bis 86,0 Mio. EUR wurden leicht um 0,2 Mio. EUR übertroffen. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 Mio. bis 4,0 Mio. EUR eingehalten.

Der Anstieg der keinem Geschäftsfeld zugeordneten sonstigen betrieblichen Erträge (+ 6.399,8 TEUR) resultiert überwiegend aus dem Verkauf der Freiberg-Beteiligungen

in Höhe von 5.571,0 TEUR sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 862,6 TEUR.

Die Personalkosten waren mit 14.283,7 TEUR um 1.805,0 TEUR gegenüber 2015 erhöht. Dieser Anstieg basiert im Wesentlichen auf einer Erhöhung bei den Löhnen und Gehältern sowie den damit verbundenen Sozialabgaben inklusive Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung.

Das Finanzergebnis verringerte sich gegenüber 2015 um 10.197,4 TEUR. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich die um 2.615,1 TEUR gesunkenen Zinsen und ähnliche Aufwendungen, die aufgrund des Verkaufs der mittelhessischen Bestände um 4.749,3 TEUR verringerten Erträge aus Gewinnabführungen und Beteiligungen sowie die gegenüber dem Vorjahr weggefallenen Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 7.941,5 TEUR.

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	in %	TEUR	in %
Anlagevermögen	708.003,6	90,4	710.173,7	88,7
Umlaufvermögen	74.046,3	9,5	89.474,0	11,2
Rechnungsabgrenzungsposten	942,0	0,1	1.049,3	0,1
Gesamtvermögen	782.991,9	100,0	800.697,0	100,0
Fremdmittel	469.900,2		494.672,7	
Reinvermögen am Jahresende	313.091,7		306.024,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	306.024,3		304.834,3	
Vermögenszuwachs	7.067,4	2,3	1.190,0	0,4

Das Sachanlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 10.234,0 TEUR (1,8 %) gestiegen. Im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs der Freiberg-Beteiligungen hat sich das Finanzanlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 12.354,0 TEUR auf 138.740,3 TEUR verringert.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15.427,7 TEUR verringert, sodass sich eine Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr aufgrund des geringeren Cashflows um 10,4 Mio. EUR verringert. Darüber hinaus haben sich die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 4,4 Mio. EUR verringert.

Die für 2016 prognostizierte Bilanzsumme von 820,0 Mio. bis 830,0 Mio. EUR wurde mit 783,0 Mio. EUR um 37,0 Mio. bis 47,0 Mio. EUR unterschritten. Ursächlich waren hier überwiegend nicht eingeplante Rückführungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie noch nicht durchgeführte Neuvaluierungen von Bankdarlehen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt in vereinfachter Form die Zusammensetzung der Kapitalstruktur:

Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	in %	TEUR	in %
Eigenkapital	313.091,6	40,0	306.024,3	38,3
Rückstellungen	45.742,9	5,8	39.588,2	4,9
Verbindlichkeiten	421.606,2	53,9	453.157,9	56,6
Rechnungsabgrenzungsposten	2.551,2	0,3	1.926,6	0,2
Gesamtkapital	782.991,9	100,0	800.697,0	100,0

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 12,0 Mio. EUR vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag 2016 bestanden 88,7 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	in %	TEUR	in %
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	324.013,0	86,6	340.646,8	83,9
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	32.930,1	8,8	33.590,6	8,3
Andere langfristige Darlehen	16.090,0	4,3	30.621,2	7,5
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	1.030,0	0,3	1.247,2	0,3
	374.063,1	100,0	406.105,8	100,0

* Aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaldienst und Belegschaftsnamensschuldverschreibungen

Bei den Objektfinanzierungen handelt es sich überwiegend um auf eigenen Grundbesitz abgesicherte Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die unmittelbar im Zusammenhang mit den jeweiligen Investitionen in die besicherten Grundstücke stehen.

Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet und die bauverein AG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Kapitalflussrechnung	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten	19.067,4	24.190,3
± Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	14.711,1	6.524,2
+ Zunahme der Rückstellungen, soweit die Veränderung nicht der Investitionstätigkeit zuzurechnen ist	6.154,7	7.751,5
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 1.140,1	141,9
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 5.538,2	- 6.903,4
± Zunahme/Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte, der Forderungen aus dem Geschäftsprozess sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.969,6	- 6.503,4
± Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	293,1	- 3.515,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.517,6	21.686,0
- Planmäßige Tilgungen	- 11.109,4	- 11.325,6
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (A)	25.408,2	10.360,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	24.418,4	48.406,4
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 27.504,7	- 64.491,8
= Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	- 3.086,3	- 16.085,4
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	24.348,0	60.874,0
- Auszahlung an Aktionäre	- 12.000,1	- 23.000,2
- Außerplanmäßige Tilgungen	- 45.083,5	- 6.996,6
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	- 32.735,6	30.877,1
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A + B + C)	- 10.413,7	25.152,2
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	36.540,2	10.615,3
+ Veränderung des Finanzmittelfonds aufgrund der Anwachsung der BVD Heimbau GmbH & Co. KG	0,0	772,7
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	26.126,5	36.540,2

Der prognostizierte Cashflow für 2016 von 20,6 Mio. EUR wurde um 31,0 Mio. EUR unterschritten.

Ursächlich waren hier im Wesentlichen gegenüber der Planung um 44,9 Mio. EUR höher ausfallende außerplanmäßige Tilgungen, ein um 25,1 Mio. EUR niedriger als prognostiziert ausfallender Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit sowie eine gegenüber der Planung um 15,1 Mio. EUR verringerte Neuvaluierung von Bankdarlehen. Darüber hinaus wurde der prognostizierte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von 21,6 Mio. EUR um 3,8 Mio. EUR überschritten.

Kennzahlen

Finanzielle Leistungsindikatoren

	31.12.2016	31.12.2015
	in %	in %
Eigenkapitalrentabilität	6,1	7,9
Gesamtkapitalrentabilität	3,6	4,5

Die für 2016 prognostizierten Werte von 6,0 % (Eigenkapitalrentabilität) und 3,7 % (Gesamtkapitalrentabilität) konnten bis auf 0,1 Prozentpunkte eingehalten werden.

	31.12.2016	31.12.2015
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen in EUR je m ²	6,14	6,12
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe in EUR je m ²	8,93	8,76

Die für 2016 prognostizierte durchschnittliche Ist-Miete Wohnen von 5,90 bis 6,10 EUR je m² konnte mit 6,14 EUR je m² leicht übertroffen werden, da im Wesentlichen diverse geplante Wohnungsverkäufe nicht realisiert wurden und die Objekte in der Vermietung blieben. Der prognostizierte Wert der durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe für 2016 von 9,00 bis 9,10 EUR je m² wurde nahezu erreicht.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestandes umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch Modernisierungs- und Sanierungskosten, die im Rahmen von Energiemanagementmaßnahmen entstehen. In 2016 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m² Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2015 um 2,06 EUR je m² verringert (von 36,41 EUR je m² auf 34,35 EUR je m²). Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 29,81 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche. Die für 2016 prognostizierten durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung von 42,00 bis 43,00 EUR je m² wurden um 7,65 bis 8,65 EUR je m² unterschritten. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen geringer als geplant ausfallende aktivierungsfähige Modernisierungskosten von 9,5 Mio. EUR.

	31.12.2016	31.12.2015
	in %	in %
Anlagenintensität	90,4	88,7
Anlagendeckungsgrad	98,6	101,3

Der prognostizierte Wert der Anlagenintensität für das Jahr 2016 von 86,0 % bis 88,0 % konnte leicht überschritten werden. Aufgrund der hohen außerplanmäßigen Tilgungen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 105,0 % bis 108,0 % nicht erreicht.

Erfolgskennzahlen

Bilanzkennzahlen

	31.12.2016	31.12.2015
	in %	in %
Eigenkapitalquote	40,0	38,2
Verschuldungsgrad	150,1	161,6

Die **Eigenkapitalquote** hat sich in 2016 aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme und des leicht erhöhten Eigenkapitals auf 40,0 % erhöht. Der prognostizierte Wert von 37,0 % bis 38,0 % wurde dadurch ebenfalls leicht überschritten. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2017 und die Folgejahre lässt allerdings in den Folgejahren aufgrund erhöhter Investitionen und weiterhin hoher Gewinnausschüttungen eine starke Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** konnte gegenüber 2015 aufgrund erhöhter außerplanmäßiger Tilgungen in 2016 um 11,5 Prozentpunkte gesenkt werden. Der für 2016 prognostizierte Wert von 163,0 % bis 167,0 % wurde somit unterschritten. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2017 und die Folgejahre lässt allerdings in den Folgejahren aufgrund erhöhter Investitionen und damit einhergehender stark ansteigender Refinanzierungsvolumina einen starken Anstieg dieser Kennzahl erwarten.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die bauverein AG nahm auch 2016 an einer branchenbezogenen Human-Resources-Benchmarkanalyse des Forschungs- und Beratungsunternehmens InWIS teil, bei der die bauverein AG in allen fünf Aspekten der Employer Brand Ability positiv abweicht und den drittbesten Score der Untersuchung erreicht.

Fort- und Weiterbildung

Die bauverein AG weiß um die Bedeutung qualifizierten Personals, investiert daher kontinuierlich in die Weiterbildung ihrer Mitarbeiter und nutzt Personalentwicklungsmaßnahmen sehr aktiv zur weiterführenden Qualifizierung. Bislang zeigt sie sich damit gut gerüstet für den zunehmenden Fachkräftemangel.

Weiterbildungsmaßnahmen spielen bei der bauverein AG generell eine wichtige Rolle. Dies zeigt sich auch in der Zahl der Weiterbildungstage, die 2016 bei durchschnittlich 2,6 Tagen pro Mitarbeiter lag.

In 2016 absolvierten sechs Mitarbeiter berufsbegleitende Höherqualifizierungsmaßnahmen, der überwiegende Teil in Form eines Studiums. Aber auch fachspezifische sowie allgemeine Weiterbildungsmaßnahmen und Schulungen spielten eine wichtige Rolle. Um sicherzustellen, dass die Mitarbeiter auch in Themenbereichen wie Datenschutz, Arbeitssicherheit oder Ladungssicherung geschult sind, musste jeder Mitarbeiter auch 2016 wieder, entsprechend seinem Tätigkeitsprofil, verschiedene onlinebasierte Trainings absolvieren.

Gesundheitsmanagement

Die bauverein AG praktiziert bereits seit Jahren ein auf mehreren Säulen basierendes Gesundheitsmanagement. Ziel ist es, Arbeitsklima und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu verbessern sowie den Krankenstand zu senken. So haben Mitarbeiter zweimal jährlich die Möglichkeit, sich im Rahmen eines Gesundheitstages über die Themen Ernährung, Sport, Fitness, Prävention und Entspannung zu informieren und die Beratung einer externen Psychologin in Anspruch zu nehmen. Nachdem der Krankenstand mehrere Jahre rückläufig war, verzeichnete das Unternehmen 2016 allerdings wieder einen Anstieg: von 5,06 % in 2015 auf 7,53 % in 2016 (inklusive Langzeiterkrankter). Bedingt war dieser Anstieg durch die hohe Zahl an Langzeiterkrankten.

Als kommunales Unternehmen möchte die bauverein AG einen Beitrag zur Ausbildung junger Menschen in der Region leisten und hat daher die Zahl der Auszubildenden in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Ausgebildet wurde in den Berufen Immobilienkaufmann/-frau, Informatikkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Dialogmarketing. Zum 31.12.2016 waren insgesamt elf Auszubildende bei der bauverein AG beschäftigt; zwei Auszubildende schlossen ihre Ausbildung ab. 2016 verzeichnete die bauverein AG zudem einen weiteren Anstieg an Bewerbern um einen Ausbildungsplatz: Auf drei Stellen bewarben sich über 200 Interessenten! Neu: 2017 werden erstmals Bewerber im Beruf Kaufmann/-frau für Büromanagement ausgebildet.

Ausbildung

Der Aufsichtsrat der bauverein AG hat am 11.9.2015 gemäß § 111 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % und im Vorstand auf 50 % festgelegt. Der Aufsichtsrat hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.6.2017 bestimmt.

Zielgrößen für den Frauenanteil gemäß § 289a HGB

Der Vorstand der bauverein AG hat am 14.9.2015 gemäß § 76 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene auf 17 % und in der zweiten Führungsebene auf 30 % festgelegt. Der Vorstand hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.6.2017 bestimmt.

Im Berichtszeitraum wurden alle beschlossenen Anteilsquoten erfüllt: Der Frauenanteil im Aufsichtsrat lag unverändert bei 46,7 % und im Vorstand bei 50 %.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Kerngeschäftsfeld Wohnungsvermietung und das Geschäftsfeld Mieterprivatisierung werden auch in den kommenden Jahren die wesentlichen Beiträge zur Ertragslage leisten.

Erwartungen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das zukunftsorientierte Unternehmenskonzept der bauverein AG schafft mit Neubauten, Ankäufen und der Aufstockung von Bestandsbauten einen Ausgleich zu den veräußerten Flächen, insbesondere zu den zum 30.4.2015 veräußerten Beständen.

Die integrierte Unternehmensplanung der bauverein AG geht für 2017 von einem Jahresüberschuss von rd. 13,0 Mio. bis 15,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss werden eine Eigenkapitalrendite zwischen 4,0 % und 5,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 2,5 % und 3,5 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2017 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 50,0 Mio. bis 55,0 Mio. EUR erwartet. Es wird mit keinem Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit gerechnet.

Dabei werden Netto-Sollmieten in einer Höhe zwischen 85,0 Mio. und 90,0 Mio. EUR und Erlösschmälerungen in einer Höhe von 2,5 Mio. bis 3,5 Mio. EUR erwartet. Es wird damit gerechnet, dass sich die durchschnittliche Ist-Miete Wohnen auf zwischen 6,10 und 6,20 EUR je m² und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe auf zwischen 8,95 und 9,10 EUR je m² belaufen wird.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten werden voraussichtlich zwischen 23,0 Mio. und 26,0 Mio. EUR liegen.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2017 von einer Bilanzsumme zwischen 815,0 Mio. und 840,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in 2017 wird sich zum 31.12.2017 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 100,0 % und 104,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 90,0 % und 92,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses und der geplanten Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von 12,0 Mio. EUR in 2017 wird sich die Eigenkapitalquote auf 37,5 % bis 39,0 % reduzieren. Der Verschuldungsgrad wird sich bei einem erwarteten weiteren Anstieg der Verbindlichkeiten aufgrund des erhöhten Investitionsvolumens zwischen 155,0 % und 165,0 % zum 31.12.2017 bewegen.

Der Cashflow 2017 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	31.12.2017
	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (A)	13.212,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-76.291,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	55.666,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (= A + B + C)	-7.411,9

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C) ist eine geplante Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 12,0 Mio. EUR enthalten.

Insgesamt sind für das Jahr 2017 für die bauverein AG keine essenziellen Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Im Rahmen der integrierten Unternehmensplanung für das Jahr 2017 erwartet die bauverein AG zum 31.12.2017 eine Beschäftigung von 217 Mitarbeitern (Anzahl Köpfe; ohne Vorstände und freigestellte Altersteilzeitmitarbeiter sowie ohne Mitarbeiter in Elternzeit). Darin enthalten sind elf nebenberuflich Tätige und elf Auszubildende.

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die bauverein AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) folgt und auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist. Das Risikomanagement wurde im Herbst 2016 von PricewaterhouseCoopers als beauftragtem Revisor überprüft und die Empfehlungen wurden umgesetzt. Weitere Revisionen wurden 2016 für das Sachgebiet Portfolio-Management und das Mietmanagement vorgenommen. Auch hier sind die Empfehlungen weitestgehend umgesetzt.

Die Berichterstattung an den Vorstand zur Risikosituation erfolgt vierteljährlich, nachdem sich das Risikokomitee der bauverein AG mit den Berichten und Ergebnissen aus den einzelnen Unternehmensbereichen auseinandergesetzt hat.

Die bauverein AG stellt sich den in der Wohnungswirtschaft üblichen Risiken wie Nebenkostensteigerungen, Leerstandsentwicklung, steigenden Baukosten, erhöhten gesetzlichen Anforderungen, Mietpreislage oder auch Veränderungen des Zinsniveaus.

Von besonderer Bedeutung ist dabei – vor allem im Hinblick auf das geplante hohe Bauvolumen der nächsten Jahre – die Entwicklung der Baukosten. Gleichzeitig sind ertragsseitig aufgrund der Mietpreisbremse Grenzen gesetzt. Darüber hinaus besteht wegen vorhandener Verpflichtungen ein Risiko in Bezug auf die Entwicklung der Kosten für die Altersvorsorge. Weitere Risiken bestehen u. a. bei der Instandhaltung von Gaszählern sowie bei der Umsetzung von Genehmigungsaufgaben, insbesondere im Bereich Brandschutz. Hier sind Auflagen aus den Vorjahren teilweise noch nicht erfüllt worden, sodass umfangreiche Arbeiten notwendig sind, um keine Einschränkungen bei der Nutzung zu haben. Hier ist die bauverein AG in 2016 intensiv tätig gewesen, so dass die Risikoposition systematisch verringert werden konnte.

Weitere Risiken können durch höheren Zinsaufwand oder geringer als geplant ausfallende Verkaufserlöse im Hinblick auf die Beteiligungserträge aus der BVD New Living GmbH & Co. KG entstehen oder durch Fehleinschätzungen in Bezug auf mögliche Renditen im Bestand.

Die bauverein AG 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 der bauverein AG in Darmstadt und Südhessen ist durch eine hohe Wohnungsnachfrage geprägt. Nachdem die Bestände außerhalb des Kerngebietes verkauft wurden, können alle Kräfte auf das angestammte Gebiet konzentriert werden. Die bauverein AG sieht sich aufgrund des derzeit durchgeführten Reorganisationsprozesses gut auf die Herausforderungen der Zukunft vorbereitet. Prozessoptimierungen und die verstärkte Orientierung an Kennzahlen sorgen für stabile Erträge und eine erhöhte Kundenzufriedenheit.

**Chancen der
zukünftigen
Entwicklung**

Auch das Jahr 2017 wird weiterhin im Zeichen eines intensiven Strategieprozesses stehen, der das Unternehmen optimal auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet und zu einer stabilen Ertragslage beiträgt.

Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der bauverein AG hat zu den Beziehungen der bauverein AG zur Wissenschaftsstadt Darmstadt und zur HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG) mit allen mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG aufgestellt. In diesem wird am Ende folgende Erklärung abgegeben: „Wir erklären hiermit, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und nicht benachteiligt wurde. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.“

Dank

Die bauverein AG dankt allen Menschen, die einen Beitrag dazu geleistet haben, dass sich die bauverein AG ebenso wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren auch 2016 als gesundes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen darstellt. Der Dank gilt insbesondere allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der bauverein AG sowie dem Betriebsrat und dem Mieterbeirat.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

			31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		271,9		322,1
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	455.852,2			429.640,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	93.607,5			92.095,7
Grundstücke ohne Bauten	2.820,7			3.226,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.516,2			5.008,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	866,2			1.133,5
Anlagen im Bau	145,1			25.759,2
Bauvorbereitungskosten	8.139,4			1.893,5
Geleistete Anzahlungen	44,1			0,0
		568.991,4		
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	124.054,2			122.024,2
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.391,6			3.254,2
Beteiligungen	2.817,7			16.748,2
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0			8.805,4
Sonstige Ausleihungen	8.476,3			261,8
Andere Finanzanlagen	0,5			0,5
		138.740,3		
			708.003,6	
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	1.199,3			1.468,6
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.156,9			1.156,9
Unfertige Leistungen	31.092,3			31.223,6
Andere Vorräte	867,1			1.061,1
		34.315,6		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	1.095,5			1.093,3
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	282,7			2.434,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,8			0,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.683,3			12.151,4
Sonstige Vermögensgegenstände	2.540,7			2.344,0
		13.604,0		
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		26.126,7		36.540,2
			74.046,3	
Rechnungsabgrenzungsposten			942,0	1.049,3
Bilanzsumme			782.991,9	800.697,0

Passiva

			31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	201.797,2			201.797,2
Nennbetrag eigener Anteile	-17.612,2			-17.612,2
		184.185,0		
Kapitalrücklage		29.701,7		29.701,7
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	2.198,6			2.198,6
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6			49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	9.940,0			5.180,0
Andere Gewinnrücklagen	25.634,7			23.327,3
		87.204,8		
Bilanzgewinn		12.095,1		12.095,1
Eigenkapital			313.091,6	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		22.033,7		21.740,8
Steuerrückstellungen		499,2		225,6
Sonstige Rückstellungen		23.210,0		17.621,8
			45.742,9	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		340.924,3		372.286,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		33.138,7		33.819,3
Erhaltene Anzahlungen		36.245,2		36.148,3
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.842,4		1.837,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.221,1		5.023,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.180,3		3.181,6
Sonstige Verbindlichkeiten		1.054,2		861,7
			421.606,2	
Rechnungsabgrenzungsposten			2.551,2	1.926,7
Bilanzsumme			782.991,9	800.697,0

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2016

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	117.085,5	117.328,8
aus Verkauf von Grundstücken	1.345,8	3.465,1
aus Betreuungstätigkeit	1,5	1,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	446,8	483,7
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 400,5	- 2.085,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.764,6	1.232,7
Sonstige betriebliche Erträge	15.857,5	11.116,2
	136.101,2	131.542,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	76.229,9	75.960,9
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.258,3	5.030,1
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3,7	58,7
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	10.105,9	9.262,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für die Altersversorgung 2.357,9 TEUR; i. Vj. 1.502,7 TEUR)	4.177,7	3.215,8
	14.283,7	12.478,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon außerplanmäßig 63,1 TEUR; i. Vj. 176,6 TEUR)	14.711,1	14.445,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.528,2	6.291,2
	23.086,3	17.277,6
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen 880,6 TEUR; i. Vj. 949,4 TEUR)	914,6	983,3
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen 144,8 TEUR; i. Vj. 556,7 TEUR)	444,2	838,8
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	7.941,5
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.857,6	12.606,9
Aufwendungen aus Verlustübernahme	102,2	126,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon 374,1 TEUR durch Abzinsung; i. Vj. 3,9 TEUR)	521,2	179,6
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	20,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon 871,1 TEUR durch Aufzinsung; i. Vj. 2.688,9 TEUR)	9.420,3	11.991,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.200,3	518,7
Ergebnis nach Steuern	22.101,1	27.171,4
Sonstige Steuern	3.033,7	2.981,1
Jahresüberschuss	19.067,4	24.190,3
Gewinnvortrag	95,1	0
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	- 2.307,4	- 6.915,1
Einstellungen in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau	- 4.760,0	- 5.180,0
Bilanzgewinn	12.095,1	12.095,1

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Allgemeine Angaben

Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2016 wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25.5.2009 und des am 22.7.2015 verkündeten Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.9.1970, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 12 G der Verordnung vom 17.7.2015.

Die Gliederung der Bilanz wurde außerdem nach § 265 Abs. 5 HGB um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

Der Verbindlichkeitsspiegel wurde gemäß Vorgaben nach BilRUG geändert, dadurch entfällt der Ausweis der Fristigkeit 1 bis 5 Jahre.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde um den Posten „Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen“ erweitert.

Die Gesellschaft hat die Regelung des BilRUG im Berichtsjahr erstmals angewendet, woraus sich entsprechende Änderungen in der Darstellung des GuV-Gliederungsschemas ergeben. So wurde insbesondere die Position „Ergebnis nach Steuern“ eingefügt.

Mit Einführung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) zum 01.01.2016 wurde der Begriff „außerordentliche Erträge“ als GuV-Posten gestrichen. Aufgrund dieser Veränderung wurde diese GuV-Position aus dem Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 141,9 TEUR in die Position der sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert. Nach der Anpassung (gemäß BilRUG) hat sich die Position der sonstigen betrieblichen Erträge von 10.974,3 TEUR auf 11.116,2 TEUR erhöht.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr bis auf BilRUG-Anpassungen nicht geändert.

Wahlrechte zur Bilanzierung wurden durch die Aktivierung von Geldbeschaffungskosten in Anspruch genommen. Des Weiteren wurden gemäß dem Wahlrecht des Artikels 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB die in den Vorjahren gebildeten Aufwandsrückstellungen für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a.F. teilweise beibehalten.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die eingesetzte Standardsoftware wird mit einer Nutzungsdauer von fünf Jahren und eine Dokumentenmanagement-Software mit einer Nutzungsdauer von zehn Jahren jeweils nach der linearen Methode abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. In die Herstellungskosten selbst erstellter Gebäude sind neben den Einzelkosten auch eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen aktiviert. Erhaltene Zuschüsse für Baumaßnahmen wurden in den Vorjahren von den Herstellungskosten abgesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei **Wohnbauten** werden folgende Abschreibungen angewandt:

- Grundsätzlich wird bei Neubauten linear unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Erworbene gebrauchte Wohnbauten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer linear abgeschrieben.
- Die Garagen und Abstellplätze wurden grundsätzlich mit Sätzen von 3,00 % bis 7,00 % linear abgeschrieben; auf Garagenneubauten von 1992 bis 1996 wurde dagegen grundsätzlich die degressive Abschreibungsmethode angewandt.
- Bei Neubauten ab 1991 wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt.
- Die seit 1997 erworbenen oder hergestellten Mietobjekte wurden überwiegend linear mit 2,00 % abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren abgeschrieben. Auch die sanierten Objekte wurden linear abgeschrieben.

Die **unbebauten Grundstücke** sowie die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** wurden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig.

Die **Anlagen im Bau** sowie die **Bauvorbereitungskosten** wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden ausschließlich bei dauernden Wertminderungen durchgeführt. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderung wird eine Zuschreibung auf den aktuell beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Bewertung der **Grundstücke ohne Bauten** des Umlaufvermögens erfolgte zu Anschaffungskosten.

Die **Grundstücke mit fertigen Bauten** des Umlaufvermögens sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Auf die Aktivierung von Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit wurde bislang im Umlaufvermögen verzichtet.

Die **unfertigen Leistungen** wurden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die **anderen Vorräte** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden für die Heizölbestände unter Anwendung des Durchschnittsverfahrens ermittelt.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert angesetzt. Risikobehafteten Posten wurde durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko wurde durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Die **Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** wurde zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf Basis der Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes für 7 Jahre von 3,24 % (i. Vj. 3,89 %) und für 10 Jahre von 4,01 % und einer Dynamisierung von 2,50 % (i. Vj. 2,00 %) ermittelt. Dabei wurde das Wahlrecht des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB in Anspruch genommen (pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 2.537,9 TEUR. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Zur Berücksichtigung der den Versorgungszusagen inhärenten Dynamik aus der zukünftigen Entwicklung der Gehälter und Renten wurde zur Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** die Projected Unit Credit Method analog IAS 19 angewandt.

Die Berechnung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** erfolgte unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 2,50 % (i. Vj. 2,00 %) und eines Rechnungszinsfußes von 1,67 % (i. Vj. 2,22 %) nach der Stellungnahme des IDW RS HFA 3.

Die in Vorjahren gebildeten **Aufwandsrückstellungen für Instandhaltung** wurden teilweise beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Jahreszins abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

	Beteiligung 31.12.2016	Eigenkapital 31.12.2016	Ergebnis 2016
	in %	TEUR	TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	33,4	- 4,4
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	60,1	10,1
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	18.846,7	962,2
GBGE Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Erbach, Darmstadt	94,79	3.181,2	238,3
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	100,00	14.088,6	837,7
SOPHIA Hessen GmbH, Darmstadt	100,00	25,0	***0,0
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	***0,0
bvd Mittelhessen GmbH, Gießen	100,00	87,4	***0,0
BVD Südhessen GmbH, Darmstadt	100,00	93.392,7	***0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	9.679,2	-321,3
bauVereint gemeinnützige Gesellschaft mbH i.L., Darmstadt	100,00	10,6*	*- 5,3
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt**	94,99	10.892,0	***0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt**	99,99	102.411,3	8.374,9

Angaben zum Anteilsbesitz

* Jahresabschluss zum 31.12.2015; ** mittelbare Unternehmen; *** nach Ergebnisabführung

Die bauverein AG hält 16.931 Stückaktien und somit 8,728 % ihrer eigenen Aktien.
Der Anteil der Stückaktien am Grundkapital der bauverein AG beträgt 17.612,2 TEUR.

Eigene Aktien

Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten (TEUR) des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten
	01.1.2016			(+/-)	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.229,5	59,8	0,3	0,0	3.289,0
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	726.817,6	13.663,6	2.853,9	+ 25.672,1	763.299,4
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	125.262,4	527,6	11,5	+ 3.473,8	129.216,3
Grundstücke ohne Bauten	3.226,7	15,5	421,5	0,0	2.820,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.027,8	194,2	62,4	+ 2.460,3	7.619,9
Technische Anlagen und Maschinen	6,8	0,0	2,2	0,0	4,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.314,0	135,9	95,2	0,0	3.354,7
Anlagen im Bau	25.759,2	5.425,8	33,8	- 31.006,1	145,1
Bauvorbereitungskosten	1.893,5	7.012,5	202,5	- 564,1	8.139,4
Geleistete Anzahlungen	0,0	44,1	0,0	0,0	44,1
	891.308,0	27.019,2	3.683,0	- 31.570,2 + 31.570,2	914.644,2
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	125.302,3	2.030,0	0,0	0,0	127.332,3
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.254,2	137,4	0,0	0,0	3.391,6
Beteiligungen	17.430,1	0,0	14.612,4	0,0	2.817,7
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.805,4	0,0	350,0	- 8.455,4	0,0
Sonstige Ausleihungen	380,9	23,1	264,0	+ 8.455,4	8.595,4
Andere Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
	155.173,4	2.190,5	15.226,4	- 8.455,4 + 8.455,4	142.137,5
	1.049.710,9	29.269,5	18.909,7	- 40.025,6 + 40.025,6	1.060.070,7

Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
0,0	3.017,1	271,9	322,1
0,0	307.447,2	455.852,2	429.640,3
0,0	35.608,8	93.607,5	92.095,7
0,0	0,0	2.820,7	3.226,7
0,0	103,7	7.516,2	5.008,4
0,0	4,6	0,0	0,0
0,0	2.488,5	866,2	1.133,5
0,0	0,0	145,1	25.759,2
0,0	0,0	8.139,4	1.893,5
0,0	0,0	44,1	0,0
0,0	345.652,8	568.991,4	558.757,3
0,0	3.278,1	124.054,2	122.024,2
0,0	0,0	3.391,6	3.254,2
0,0	0,0	2.817,7	16.748,2
0,0	0,0	0,0	8.805,4
0,0	119,1	8.476,3	261,8
0,0	0,0	0,5	0,5
0,0	3.397,2	138.740,3	151.094,3
0,0	352.067,1	708.003,6	710.173,7

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 31.092,3 TEUR (i. Vj. 31.223,6 TEUR) ausgewiesen.

Forderungen

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanzausweis	über 1 Jahr	über 1 Jahr
		31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	1.095,5	50,5	66,4
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	282,7	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,8	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.683,3	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.540,7	0,0	0,0
	13.604,0	50,5	66,4

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2016 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 453,1 TEUR (i. Vj. 607,8 TEUR) enthalten.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich in 2016 nicht erhöht und beträgt 201.797,2 TEUR. Aufgrund der Regelung des § 272 Abs. 1a HGB wird der Nennbetrag der eigenen Aktien offen vom gezeichneten Kapital negativ abgesetzt, wodurch ein ausgegebenes Kapital in Höhe von 184.185,0 TEUR verbleibt.

Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn

Die Gewinnrücklagen haben sich danach wie folgt entwickelt:

	Stand	Veränderung	Bilanzausweis
	01.1.2016	2016	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesetzliche Rücklage	2.198,6	0,0	2.198,6
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6	0,0	49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	5.180,0	4.760,0	9.940,0
Andere Gewinnrücklagen	23.327,3	2.307,4	25.634,7
	80.042,5	7.067,4	87.109,9

In der Aufsichtsratssitzung vom 1.7.2016 wurde vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 24.190,3 TEUR den Betrag von 5.180.000,00 EUR in die satzungsmäßige Rücklage für den geförderten Wohnungsbau und 6.915.147,44 EUR in die Gewinnrücklagen einzustellen. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, vom verbleibenden Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 12.095,1 TEUR eine

Dividende in Höhe von 12.000,1 TEUR auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 95,1 TEUR als Gewinnvortrag einzustellen. Die Hauptversammlung vom 1.7.2016 hat diesen Vorschlag angenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2016 wurde ein Betrag in Höhe von 4.760,0 TEUR in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau und ein Betrag in Höhe von 2.307,4 TEUR in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Aufgrund des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 95.079,66 EUR ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 12.095.147,43 EUR. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn 2016 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende an die bezugsberechtigten Aktionäre in Höhe von 67,78 EUR je Aktie 12.000,1 TEUR
- Vortrag auf neue Rechnung 95,1 TEUR

Rückstellungen

Infolge planmäßiger Zuführungen und des Zinsaufwandes ist die Pensionsrückstellung um 292,9 TEUR gestiegen. Ein Betrag in Höhe von 2.537,9 TEUR unterliegt der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Personalkosten	1.619,6	1.405,1
Bauleistungen und Architektenhonorare	3.647,8	4.459,7
Aufwandsrückstellungen	116,3	116,3
Unterlassene Instandhaltung/Schönheitsreparaturen	3.183,8	2.509,3
Betriebskosten	1.655,4	1.576,8
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	8.413,9	3.885,1
Übrige	4.573,2	3.669,5
	23.210,0	17.621,8

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen von nicht untergeordneter Bedeutung:

Verbindlichkeiten

Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):

	Gesamt	Restlaufzeit		
		≥ 1 Jahr	> 1 Jahre	davon > 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	340.924,3 (372.286,5)	10.435,9 (14.188,6)	330.488,4 (358.097,9)	286.720,9 (308.588,9)
Gegenüber anderen Kreditgebern	33.138,7 (33.819,3)	503,1 (544,7)	32.635,6 (33.274,6)	30.662,4 (31.195,2)
Erhaltene Anzahlungen	36.245,2 (36.148,3)	36.245,2 (36.148,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Vermietung	1.842,4 (1.837,5)	1.842,4 (1.837,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	6.221,1 (5.023,0)	6.221,1 (5.023,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	2.180,3 (3.181,6)	2.180,3 (3.181,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	1.054,2 (861,7)	1.054,2 (861,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	421.606,2 (453.157,9)	58.482,2 (61.785,4)	363.124,0 (391.372,5)	317.383,3 (339.784,1)

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
• Kreditinstituten	287.152,3	317.159,1
• anderen Kreditgebern	32.914,5	33.574,0
	320.066,8	350.733,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 40.914,6 TEUR (i. Vj. 41.312,4 TEUR) durch Bürgschaften abgesichert.

Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.950,7 TEUR (i. Vj. 2.040,8 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung in Höhe von 7.732,6 TEUR (i. Vj. 10.110,6 TEUR).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 16.627,1 TEUR (i. Vj. 16.896,5 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 1.922,4 TEUR (i. Vj. 307,5 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.059,5 TEUR (i. Vj. 3.026,8 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahme in Höhe von 120,8 TEUR (i. Vj. 154,8 TEUR).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten 359,7 TEUR (i. Vj. 171,3 TEUR) aus Steuern und 0,1 TEUR (i. Vj. 0,0 TEUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Latente Steuern

Die bauverein AG übt ihr Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB aus und verzichtet auf die Bilanzierung der latenten Steuern.

Die aktiven latenten Steueransprüche gehen auf Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie den Verbrauch eines vorhandenen steuerlichen Verlustvortrages in den folgenden fünf Jahren zurück.

Gemäß dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 3 HGB werden die latenten Steuern saldiert betrachtet. Daraus ergibt sich ein aktiver Überhang, der nicht in der Bilanz angesetzt wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Sachanlagen, Finanzanlagen, zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten, aktiven Rechnungsabgrenzungsposten und Rückstellungen.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Sachanlagen und Finanzanlagen.

Für die Berechnung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30,70 % für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zugrunde gelegt.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden folgende Erträge ausgewiesen:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Anlageverkäufe	5.934,0	6.907,5
Erträge aus Verkauf von Beteiligungen	5.571,0	0,0
Auflösung von Rückstellungen	1.743,7	955,3
Kostenerstattung aus der Veräußerung der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Nordhessen KG	0,0	2.085,2
Erbbauszinsen	17,2	19,3
Übrige	2.591,6	1.148,9
	15.857,5	11.116,2

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen 2.372,4 TEUR (i. Vj. 3.604,0 TEUR) vorangegangene Jahre. Hiervon sind enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.743,7 TEUR, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 11,1 TEUR, Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 119,7 TEUR, Vereinnahmung verjährter Garantiebeträge in Höhe von 1,0 TEUR sowie Gutschriften und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 496,9 TEUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	30.773,4	31.034,1
Instandhaltung	27.042,6	26.297,4
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	15.723,7	17.176,9
Andere Aufwendungen	2.690,2	1.452,5
	76.229,9	75.960,9

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 231,9 TEUR (i. Vj. 32,0 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 30,2 TEUR und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 201,7 TEUR.

Der Aufwand aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1.200,3 TEUR betrifft die Körperschaftsteuer 2016 in Höhe von 559,5 TEUR zuzüglich der Nachzahlung aus 2015 in Höhe von 160,4 TEUR sowie die Auflösung aus der Rückstellung für Körperschaftsteuer aus der Betriebsprüfung 2010 bis 2012 und für das Jahr 2014 in Höhe von insgesamt 29,8 TEUR. Für die Gewerbesteuer fiel eine Nachzahlung aus der Betriebsprüfung 2010 bis 2012 in Höhe von 37,3 TEUR an. Die Steuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2016 setzt sich aus Körperschaftsteuer in Höhe von 232,0 TEUR und Gewerbesteuer in Höhe von 221,0 TEUR zusammen.

Sonstige Angaben

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 11.934,5 TEUR (i. Vj. 11.027,6 TEUR).

**Treuhandvermögen
bzw. Treuhand-
verbindlichkeiten**

Im Rahmen des Anteilerwerbs der BVD Gewerbe GmbH wurde gegenüber dem Veräußerer die Freistellung aus der Inanspruchnahme für dessen Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieses zwischenzeitlich verbundenen Unternehmens, die am 31.12.2016 mit 10.129,9 TEUR (i. Vj. 10.405,5 TEUR) valutieren, erklärt. In 2013 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der bauverein AG und der BVD Gewerbe GmbH geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich die bauverein AG, während der Vertragsdauer den entstehenden Jahresfehlbetrag der BVD Gewerbe GmbH auszugleichen. Darüber hinaus hat die bauverein AG für zukünftige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG eine Patronatserklärung über 14.161,1 TEUR (i. Vj. 14.689,0 TEUR) abgegeben. Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine weitere Patronatserklärung in Höhe von 1.445,2 TEUR gegenüber der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen für ein Darlehen der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG abgegeben. Die Darlehensverbindlichkeit zum 31.12.2016 belief sich auf 1.387,4 TEUR (i. Vj. 1.416,3 TEUR).

**Haftungs-
verhältnisse**

Des Weiteren besteht auch eine Patronatserklärung gegenüber der ImmoSelect GmbH, wobei sich die bauverein AG verpflichtet, die Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung der ImmoSelect GmbH jederzeit zu gewährleisten. Im Rahmen des Erwerbs der Anteile des atypischen Gesellschafters sowie der Umschuldung der Bankverbindlichkeiten bei der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG hat sich die bauverein AG für die Verbindlichkeiten gegenüber einer Bank als Mitschuldner verpflichtet. Die Bankverbindlichkeiten gegenüber dieser Bank beliefen sich zum 31.12.2016 für die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG auf 29.751,3 TEUR (i. Vj. 30.512,7 TEUR).

Die bauverein AG hat für die Gesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Freiberg KG für den Erwerb von 930 Wohnungen in Freiberg eine Patronatserklärung gegenüber einer Bank für maximal 10.000,0 TEUR abgegeben. In dieser Erklärung verpflichtet sich die bauverein AG gegenüber dem Kreditinstitut, die Gesellschaftsverhältnisse und das Darlehen weder zu lösen noch zu verändern, und schließt einen teilweisen oder gesamten Rückbau der Objekte aus. Außerdem verpflichtet sich die bauverein AG, ihren Einfluss dahingehend geltend zu machen, dass die Tochtergesellschaft ordnungsgemäß geleitet wird und diese mit ausreichend Kapitalmitteln ausgestattet wird, sodass sie in der Lage ist, die Ansprüche des Kreditinstituts zu befriedigen. Die Gesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Freiberg KG wurde zum 28.7.2016 verkauft. Im Rahmen des Verkaufs sind auch die Verpflichtungen aus der Patronatserklärung erloschen. Für die BVD New Living GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr 2014 eine Bürgschaft in Höhe von 4.750,0 TEUR abgegeben.

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation dieser Gesellschaften ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen.

Die HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG), Darmstadt, ist Mutterunternehmen i. S. von § 285 Nr. 14 HGB und stellt einen Konzernabschluss für den größten Konzernkreis auf, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

**Mutterunter-
nehmen**

Die bauverein AG ist gemäß § 291 HGB von der Verpflichtung befreit, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen, da sie in den befreienden Konzernabschluss der HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG) einbezogen wird.

Eine Abweichung der im Konzernabschluss der HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG) angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden vom deutschen Recht besteht nicht.

Abschlussprüferhonorar

Von der Befreiungsklausel hinsichtlich der Angabe des Abschlussprüferhonorars wird gemäß § 285 Nr. 17 HGB i. V. m. § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB Gebrauch gemacht.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen und Geschäfte

Aus Erbbauzinsen, Leasingverträgen und noch anfallenden Kosten der Bautätigkeit bestehen insgesamt in 2017 fällige Verpflichtungen in Höhe von 159.090,1 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 15.651,6 TEUR). In den Jahren 2018 bis 2021 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 913,2 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 0,0 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 151.617,0 TEUR aus.

Die bauverein AG hat 2001 Immobilien-Leasingverträge im Zuge eines Sale-and-lease-back-Geschäfts zur Finanzierung des Erwerbs der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH über einen Grundbesitz mit 6.661 Wohnungen (zum 31.12.2016: 4.334 Wohnungen) und 902 sonstigen Einheiten (zum 31.12.2016: 665 sonstige Einheiten) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 abgeschlossen. Die bauverein AG hat eine Rückkaufoption zum 31.12.2017. Die Leasingrate beträgt bis zu diesem Rückerwerbszeitpunkt 15.625,0 TEUR im Jahr. Bis zum zweiten Erwerbszeitpunkt beträgt die Belastung kumuliert 157.553,1 TEUR. Zum 31.12.2026 hat die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG ein Andienungsrecht an die bauverein AG. Das Sale-and-lease-back-Geschäft dient der Verbesserung der Liquiditätssituation und der Verbesserung der Eigenkapitalquote. Dies sind auch die wesentlichen Vorteile des Geschäfts. Weitere Vorteile bestehen in den verschiedenen Optionszeitpunkten während der Laufzeit sowie in der Sicherstellung der Investitionstätigkeit. Risiken bestehen in der unkündbaren Grundmietzeit sowie in den höheren Refinanzierungskosten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bis zur zweiten Option des Rückerwerbs zum 31.12.2017 durch die bauverein AG bestehen keine zusätzlichen Risiken.

Bei einer intensiven Untersuchung der Sonderbauten der bauverein AG wurde festgestellt, dass bei diversen Objekten die Brandschutzbestimmungen nicht den Baugenehmigungen entsprechen. Dieses wurde unter Heranziehung externer Sachverständiger analysiert und ausgewertet. Um die Brandschutzbestimmungen gemäß Baugenehmigungen herzustellen, wurde in 2014 ein Betrag in Höhe von 8.932,4 TEUR ermittelt. Hiervon wurde bereits im Geschäftsjahr 2015 ein Betrag in Höhe von 186,3 TEUR und im Geschäftsjahr 2016 ein Betrag in Höhe von 237,7 TEUR aktiviert. Es bestehen hieraus sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 8.508,5 TEUR.

Die bauverein AG ist seit dem 04.4.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2016 waren bei der ZVK 188 Mitarbeiter versichert, wobei 114 Mitarbeiter unverfallbare Versorgungsansprüche haben. Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen können der Satzung vom 23.5.2002, in Fassung der zwölften Änderungssatzung vom 14.4.2016, entnommen werden. Der Umlagesatz betrug 2016 6,20 % des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Dieser ist auf den zum Stichtag 1.11.2001 maßgebenden Wert eingefroren. Das Sanierungsgeld beträgt derzeit 2,30 %. Zur zukünftigen Entwicklung des Sanierungsgeldes sind derzeit keine Aussagen verfügbar. 2016 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 7.321,1 TEUR.

Die durchschnittliche Zahl der im abgelaufenen Geschäftsjahr Beschäftigten ergibt sich wie folgt:

Mitarbeiter

	2016	2015
Angestellte	150	151
Gewerbliche Arbeitnehmer	30	26
	180	177

Darüber hinaus wurden neun nebenberufliche Mitarbeiter und zehn Auszubildende beschäftigt.

Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitern mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 45 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 10,4 Jahre.

Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2016 sind.

Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 489,7 TEUR, davon für Frau Wegerich 245,1 TEUR und für Herrn Niedenthal 244,6 TEUR. Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betragen im Geschäftsjahr 608,3 TEUR. Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 8.661,1 TEUR gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf 96,4 TEUR. In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 83,5 TEUR enthalten.

In früheren Jahren wurde gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit einem Nominalwert von 10,2 TEUR und einem Zinssatz von 0,00 % gewährt. Dieses Arbeitgeberdarlehen hatte zu Jahresanfang einen Wert in Höhe von 8,7 TEUR und wurde mit 0,5 TEUR getilgt. Der vereinbarte Zinssatz ergibt sich aus einer geschlossenen Betriebsvereinbarung.

Vorstand

- Armin Niedenthal
- Sybille Wegerich

Prokuristen

- Bernd Bärfacker
- Christina Haerle-Petit
- German Nogueira Perez

Aufsichtsrat

Name	Berufsbezeichnung	Bezüge in TEUR
Ctirad Kotoucek, Vorsitzender	Verbands-Geschäftsführer VOD e. V.	8,9
Dr. Markus Hoschek, stellv. Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	8,8
Monika Klein-Obeth, stellv. Vorsitzende	Sachbearbeiterin, bauverein AG	6,3
Hildegard Förster-Heldmann, stellv. Vorsitzende	Dipl.-Designerin (FH)	7,4
Dr. Wolfgang Gehrke, stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer i. R.	7,6
Barbara Akdeniz	Sozialdezernentin der Stadt Darmstadt	5,0
Daniel Bauer (ab 13.7.2016)	Bauassessor	2,1
Iris Behr	Rechtsanwältin	6,6
Rita Beller	Sachbearbeiterin, Stadträtin	6,7
Georg Hang	Consultant	6,3
Helmut Klett (bis 13.7.2016)	Dipl.-Ing. für Architektur	2,9
Anna-Maria Sturm	Konrektorin Goetheschule	5,1
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,1
Andreas Engeldrum	Teamleiter, bauverein AG	4,9
Andreas Franz	Sachbearbeiter, bauverein AG	6,5
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,5

(erworbene Ansprüche 2016 inklusive Rückstellungsbetrag)

- Iris Behr (Vorsitzende)
- Rita Beller
- Dr. Wolfgang Gehrke
- Dr. Markus Hoschek
- Andreas Franz

Prüfungs- ausschuss

- Ctirad Kotoucek (Vorsitzender)
- Hildegard Förster-Heldmann
- Georg Hang
- Dr. Markus Hoschek
- Markus Kissel

Personal- ausschuss

	Stückaktien	Anteil in %	Anteil in TEUR
HEAG Holding AG - Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG)	165.700	85,416	172.366,9
bauverein AG	16.931	8,728	17.612,2
Wissenschaftsstadt Darmstadt	11.361	5,856	11.818,1
	193.992	100,000	201.797,2

Aktionäre

Darmstadt, den 24. März 2017



Armin Niedenthal

Armin Niedenthal
Vorstand

Sybille Wegerich

Sybille Wegerich
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der bauverein AG, Darmstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 24. März 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Wißenbach
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der bauverein AG in der durch das Gesetz vorgeschriebenen Form überwacht. Er ist vom Vorstand durch allgemeine Vierteljahresberichte, durch Sonderberichte und durch eingehende Vorträge in den Sitzungen des Aufsichtsrates unterrichtet worden. Im Geschäftsjahr 2016 haben fünf Sitzungen stattgefunden. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung wurden durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk nach § 322 HGB versehen. In dem Prüfungsbericht wird festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben nachgekommen sind und dass die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit geführt wurden.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht geprüft und in seiner Sitzung am 23. Juni 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses an.

Der nach § 312 AktG vom Vorstand aufgestellte Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Abschlussprüfer mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Nach eigener Prüfung bestätigt der Aufsichtsrat die Richtigkeit des Vermerks. Ferner erhebt der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung des Abhängigkeitsberichts keine Einwendungen gegen die dort enthaltene Schlusserklärung des Vorstandes über die Angemessenheit der Gegenleistung, welche die Gesellschaft bei mit verbundenen Unternehmen getätigten Rechtsgeschäften im Berichtszeitraum erhalten hat.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 23. Juni 2017

Der Aufsichtsrat

Ctirad Kotoucek
Aufsichtsratsvorsitzender

Impressum

Herausgeber:

bauverein AG
Siemensstraße 20, 64289 Darmstadt
Telefon (06151) 2815-0
Telefax (06151) 2815-244
E-Mail info@bauvereinag.de
www.bauvereinag.de

Redaktion (verantwortlich):

Maren Cornils, Christina Haerle-Petit

Art Direction:

Zentralmassiv, Frankfurt/Main
www.zentralmassiv.com

Layout und Produktion:

Profilwerkstatt GmbH, Darmstadt
www.profilwerkstatt.de

Druck:

Franz Kuthal GmbH & Co. KG, Mainaschaff
www.kuthal.com

Bilder:

bauverein AG
Klaus Mai (Seite 6, 9, 12-13, 30-31)
StudioA (Seite 18)
Bitsch + Bienstein (Seite 20-21)



Klimaneutral gedruckt auf Eural EcoPro – ein 100% recyceltes Papier das ausschließlich aus Altpapier und ohne chemische Wirkstoffe und Bleichmittel hergestellt ist.
Das Papier ist u. a. mit dem Blauen Umweltengel zertifiziert.



bauverein AG
darmstadt

bauverein AG
Siemensstraße 20
64289 Darmstadt

Telefon (06151) 2815-0
Telefax (06151) 2815-244

info@bauvereinag.de
www.bauvereinag.de