



GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020

**Innovativ.
Partnerschaftlich.
Nah.**

DIE BAUVEREIN AG

GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020

Inhalt

Management

- _ Vorwort **6**
- _ Strategie der bauverein AG **8**
- _ Highlights des Jahres **10**

Verantwortung

- _ Enge Zusammenarbeit auf Augenhöhe **12**
- _ Wir werden digitaler – und alle kommen mit **13**
- _ Comeback der Nachbarschaftshilfe **15**
- _ Das Wohnen von morgen ist klimaneutral **18**
- _ Smarte Idee für die Mobilität von morgen **20**
- _ Verantwortung für morgen. Hier und jetzt. **22**
- _ Vorausbauend handeln: Die bauverein AG wächst **24**
- _ „Es soll ein zukunftsweisendes Quartier werden“ **26**

- _ Projektübersicht **28**
- _ Wesentliche Beteiligungen **32**
- _ Überblick in Zahlen **34**

Jahresabschluss

- _ Unsere Zahlen **36**
- _ Impressum **78**

24



Vorausbauend handeln: Die bauverein AG wächst

15

Comeback der Nachbarschaftshilfe



20

Smarte Idee für die Mobilität von morgen

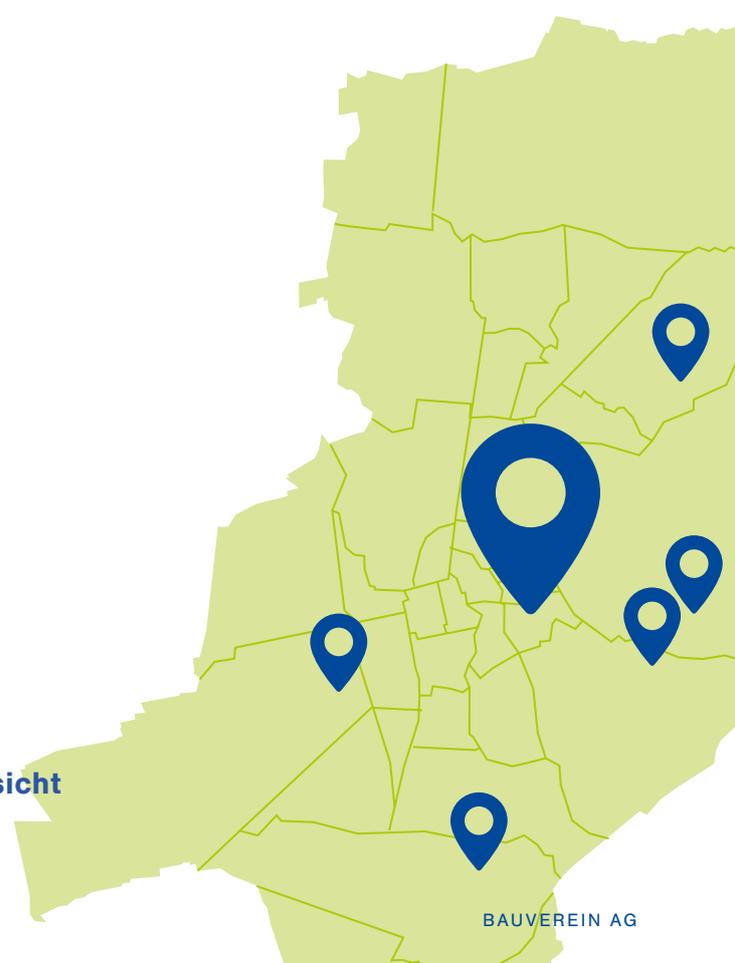


22

Verantwortung für morgen. Hier und jetzt.

28

Projektübersicht



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

2020 war für die bauverein AG ein außergewöhnliches Jahr und das gleich in mehrfacher Hinsicht.

Eine große Herausforderung war die COVID-19-Pandemie, die unseren Alltag erheblich verändert hat. In kürzester Zeit wurden Sicherheitskonzepte entwickelt, damit wir weiter dafür sorgen können, dass neue Kunden Wohnraum und bestehende Kunden jederzeit Hilfe erhalten. Unsere IT hat schnell unsere Kolleginnen und Kollegen in die Lage versetzt, mobil zu arbeiten. Im Namen des Vorstands danken wir der Belegschaft für das außergewöhnliche Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der zweite Blick gilt unserem Geschäftsergebnis. Wir schließen dieses außergewöhnliche Jahr mit einem guten Ergebnis ab. Unser Jahresüberschuss beträgt 25,3 Mio. Euro im Konzern und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Mio. Euro gestiegen. Mit unserem Beitrag für die Stadt Darmstadt, mit 16.889 Wohnungen im Konzern und mit 6,0 Mio. Euro Ergebnisabführung für 2020, bleiben wir auch in der Pandemie ein zuverlässiger Partner.

Der dritte Blickwinkel auf dieses außergewöhnliche Jahr richtet sich in die Zukunft: Was bewegen wir morgen? 2020 war von besonders weitreichenden Entscheidungen geprägt. Wir haben die Zeit genutzt, um das Unternehmen für die Zukunft zu rüsten. Denn die Aufgaben werden komplexer. Die wachsende Zahl an Einwohnern, die Anforderungen an den Klimaschutz und die sich durch die Digitalisierung wandelnde Arbeitswelt sind künftige Herausforderungen.

Um sich für diese Aufgaben zu wappnen, haben wir unsere Unternehmensstrategie für die nächsten Jahre mit fünf Kernzielen verankert: 1. Wir leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz, 2. Wir stärken das soziale Miteinander, 3. Wir stellen den Kurs auf Wachstum, 4. Wir prüfen ständig die Möglichkeiten zur Angebotserweiterung für unsere Kunden und 5. Steigern unsere eigene Produktivität.

Armin Nienthal

Auch in Zeiten von Corona steht für uns der Kundenkontakt an erster Stelle: Wir konnten unsere digitale Kommunikation erfolgreich ausbauen und haben neben dem Kundenportal Social-Media-Kanäle eingeführt, um den Dialog trotz Kontaktverbot zu ermöglichen.

Wir haben den Dialog zur bauverein AG-Klimaschutzstrategie aufgenommen. Den Gebäudebestand klimaneutral umzurüsten und unsere CO₂-Emissionen zu senken, ist eine Mammutaufgabe. Zur Erreichung dieses Ziels hat die bauverein AG 2020 als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 den Zusammenschluss mit anderen Wohnungsbauunternehmen vorangetrieben und sich aktiv für die Finanzierbarkeit des Umbaus eingesetzt. Wir möchten Nachhaltigkeit transparent, glaubwürdig und wirksam umsetzen und freuen uns daher, die Zertifizierung des DNK erhalten zu haben. Mehr dazu erfahren Sie in unserem integrierten Nachhaltigkeits- und Geschäftsbericht mit den jeweiligen Labels.

An der Entwicklung neuer Quartiere arbeiten wir mit Motivation. So geht es im Ludwigshöviertel weiter voran. Ein neues Quartier wird in den kommenden Jahren außerdem auf dem Messplatz entstehen. Wir sind zudem stolz, dass die Großmodernisierung im Rhön- und Spessarting den Hessischen Denkmalschutzpreis gewonnen hat. Insgesamt planen wir bis 2025 Investitionen in Höhe von 1,0 Mrd. Euro im Konzern für den Um- und Ausbau unserer Liegenschaften.

Unklar ist noch, wie sich die anhaltende COVID-19-Pandemie auswirken wird. Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir ein bereinigtes EBT deutlich unter dem Niveau des Jahres 2020. Nicht nur wegen der Auswirkungen von COVID-19 auf Mietzahlungen, sondern auch aufgrund steigender Baupreise, des Mangel beim Rohstoff Holz und der Anforderungen des klimaneutralen Gebäudebestands.

Mit passgenauen Produkten und Services werden wir für unsere Kunden, unsere Heimatregion und mit Ihrem Vertrauen gemeinsam auch im Jahr 2021 viel bewegen.

Sybille Wegerich

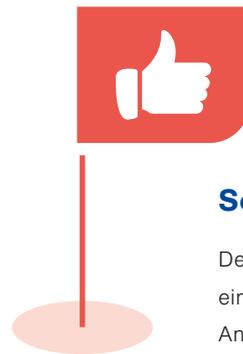


”

Seit über 150 Jahren kümmert sich die bauverein AG erfolgreich darum, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Darmstadt und der Region zu schaffen. Damit das auch in Zukunft so bleibt, stellen wir frühzeitig die Weichen.“

Darmstadt im Herzen. Die Zukunft im Blick.

Seit über 150 Jahren kümmert sich die bauverein AG erfolgreich darum, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Darmstadt und der Region zu schaffen. Die wachsende Zahl an Einwohnern sowie der vorrangige Klimaschutz sorgen für besondere Herausforderungen. Zudem wandelt sich die Arbeitswelt enorm und die Digitalisierung schreitet in schnellen Schritten voran. Die bauverein AG wappnet sich für die Zukunft und hat fünf Ziele in der Unternehmensstrategie verankert.



Soziales Miteinander

Der bauverein AG liegt es am Herzen, ein Umfeld zu schaffen, in dem alle Anspruchsgruppen gerne mit ihr zusammenwirken. So will sie ein attraktiver Arbeitgeber sein und ebenso, dass Kunden sich rundum wohlfühlen. Die Kommunikation der bauverein AG nach innen und außen ist essenziell für das Erreichen dieses Ziels. Eine offene Kommunikation ist der Schlüssel zum Erfolg.



Angebotsweiterung

Die Bedürfnisse der Kunden müssen im Blick behalten werden. Neue technologische Entwicklungen sorgen für einen Wandel der Bedürfnisse, die nur durch neue Angebote beantwortet werden können. Hierbei spielt ein intelligentes Messwesen ebenso eine Rolle, wie das Angebot alternative Mobilitätslösungen mit Partnern zu erschließen.



Wachstumsstrategie

Das Wachstum im Kerngeschäft ist auf der Ertragsseite begrenzt. Es gilt, kontinuierlich die eigene Wertschöpfung durch eine qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios zu erhöhen. Durch Neubaulprojekte, Bestandsentwicklung und neue Serviceangebote sollen zusätzliche Angebote entstehen und die Wohnungssituation in Darmstadt und Umgebung entspannt werden.





Produktivitätssteigerung

Die Digitalisierung bietet neue Chancen – für Kunden, aber auch für die Arbeit im Unternehmen. Durch neue Technologien gestaltet sich der Arbeitsalltag effizienter und Mehrwerte für den Kunden entstehen. Die weitere Digitalisierung im Unternehmen bildet die Basis für die Zukunft.



Klimaschutz

Zunehmende regulatorische Vorgaben auf politischer Ebene zum Klimaschutz erfordern ein nachhaltiges Handeln. Den Gebäudebestand klimaneutral umzurüsten und CO₂-Emissionen zu senken, ist eine Mammutaufgabe für die bauverein AG, die schon lange in der Strategie des Immobiliendienstleisters verankert ist. Zur Erreichung des Ziels hat die bauverein AG 2020 eine Klimaschutzstrategie aufgestellt.



Nachhaltigkeit als Fundament unseres Handelns

SOC ENV ECO GOV HR

Nachhaltigkeit ist bei der bauverein AG fester Bestandteil des unternehmerischen Handelns. Die bauverein AG gehört zu den Gründungsmitgliedern des European Housing Network (EURHONET). Nachhaltigkeit besteht für uns basierend auf dem EURHONET-Engagement aus fünf Säulen: Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit (**SOC**), Umweltschutz (**ENV**), Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit (**ECO**), verantwortungsvolle Unternehmensführung (**GOV**) und verantwortungsbewusste Personalführung (**HR**). In den folgenden Beiträgen wird deutlich, was nachhaltiges Handeln für uns bedeutet. Die vorangestellten Marker zeigen, welche Säule besonders im jeweils folgenden Abschnitt repräsentiert wird.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2020

Die bauverein AG hat die Entsprechenserklärung zum **Deutschen Nachhaltigkeitskodex 2020** unterzeichnet und sich dem implementierten Verfahren unterzogen. Die Kennzahlen der bauverein AG entsprechend dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex finden Sie in der Datenbank unter: www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/.



INITIATIVE
WOHNEN.2050

Als Gründungsmitglied der **Initiative Wohnen.2050** treibt die bauverein AG im Zusammenschluss mit anderen Wohnungsbaununternehmen den Klimaschutz voran. Die Initiative bündelt das Know-how in der Branche und erarbeitet Lösungsstrategien für einen klimaneutralen Gebäudebestand.

Q1



Q2



Sieger der Architektenwettbewerbe



Die Zukunft im Blick: Die Architekten der Cluster im Ludwigshöfviertel stehen nach den Jurysitzungen fest. Gemeinsam ist allen Siegerentwürfen, dass sie die Vorgaben – nachhaltiges und innovatives Bauen – umsetzen. Gewonnen haben: Cluster 1: werk.um, Darmstadt, Cluster 2: B&O + Hirschmüllerschmidt, Chemnitz/Darmstadt, Cluster 3: 1100 Architekten, Frankfurt, Cluster 4: Hegger Hegger Schleiff, Kassel, Cluster 5: Bitsch-Bienstein, Wiesbaden, Cluster 6: ARCTEC, Frankfurt, Cluster 7: Netzwerkarchitekten, Darmstadt.

Startschuss für die Initiative Wohnen.2050

Anfang des Jahres gründet die bauverein AG die „Initiative Wohnen.2050“ mit. Gemeinsam mit 24 weiteren Gründungsunternehmen macht sie sich auf den Weg in eine klimaneutrale Zukunft! Initiiert wurde der bundesweite Zusammenschluss von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte. Vertreten wird die bauverein AG bei dem Gründungstreffen von Armin Niedenthal und Julia Antoni, die zur 1. stellvertretenden Vorständin der Initiative gewählt wird.

Dankeschön in der Krise

Um die besondere Zeit während der Coronakrise für die Mitarbeiter, die nicht mobil arbeiten können, ein wenig angenehmer zu gestalten, sorgt die bauverein AG für mehrere Mittagessen an den verschiedenen Standorten. Als Dankeschön für den Zusammenhalt und für das Engagement in der Krise übernimmt die bauverein AG die Kosten des gesamten Caterings. Gleichzeitig wurde der Gewerbekunde, das Restaurant „Weißer Schwan“, mit der Aktion unterstützt.

Nachhaltiges Grünpflegekonzept

Die bauverein AG will die Außenanlagen ihrer Liegenschaften noch nachhaltiger gestalten und mehr auf die jeweilige Liegenschaft abstimmen. Das sieht das neue Grünpflegekonzept vor. Dadurch soll die Biodiversität in der Umwelt gefördert werden. Das ist vor allem in der Innenstadt wichtig, wo Insekten und Bienen immer weniger Rückzugsorte finden.

Das Kundenportal kommt gut an

Im April geht das Kundenportal der bauverein AG an den Start. Schnell haben sich schon über 2.200 Kundinnen und Kunden für das Kundenportal registriert. Besonders häufig werden Mietbescheinigungen heruntergeladen und Schadensmeldungen über das Portal versendet. Seitens der Mieter gibt es viel positives Feedback und hilfreiche Anregungen zur weiteren Optimierung der neuen, digitalen Services für sie. Besonders schätzen die ersten Nutzer den digitalen Schriftverkehr, der eine flexible und schnelle Kommunikation erlaubt.

Innovativer Neubau



Nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen ist ein großes Anliegen der bauverein AG. In der Kurt-Schumacher-Straße entsteht daher ein sechsgeschossiges innovatives Systemhaus in Holz-Hybridbauweise. Es werden 30 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2096 Quadratmetern entstehen, die alle gefördert sind. Das bisherige Gebäude hatte eine Gesamtwohnfläche von 1487 Quadratmetern und 28 Wohnungen. Die Bandbreite reicht von 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Q3

bauverein AG erhält Denkmalschutzpreis



Kunst- und Kulturministerin Angela Dorn hat am 15.09.2020 den Hessischen Denkmalschutzpreis 2020 in Wiesbaden überreicht. Zu den Preisträgern zählt auch die bauverein AG, die sich über den 1. Platz in der Kategorie „Öffentliche Preisträger“ für die Großmodernisierung im Rhön- und Spessarting freuen darf. Die Jury zeigte sich beeindruckt von der besonderen Qualität und dem Engagement der bauverein AG für die denkmalgerechte Sanierung einer städtebaulich bedeutsamen Gesamtanlage in Darmstadt. Sie betont den konkurrenzlosen Vorbildcharakter der Maßnahme. Überzeugt hat die Jury auch die starke Verwurzelung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

Start für Moltkestraße 3–19

Die bauverein AG führt die Quartiersentwicklung im Bereich der Moltkestraße 3–19 fort. Die Bauarbeiten haben hier Mitte September begonnen. Ein spannendes Projekt, bei dem die bauverein AG von Beginn an eng mit dem Verein „Zusammen in der Postsiedlung e.V.“ zusammenarbeitet. Insgesamt entstehen 131 Wohnungen, wovon 25 Prozent öffentlich gefördert und weitere 20 Prozent für Empfänger mittlerer Einkommen reserviert sind.

Kunst im Quartier

Die Skulptur „Vier mal Drei plus Einhalb“ des Bildhauers Hagen Hilderhof hat ihren neuen Platz inmitten der Lincoln-Siedlung gefunden. Inspiriert durch die Hilderhof-Skulptur findet im Spätsommer ein Kunst-Workshop mit dem Kunstexperten Jörn Heilmann in Anwesenheit von Sybille Wegerich und Hagen Hilderhof statt. Kinder aus dem Quartier bemalen in Kleingruppen bunte Kartons und gestalten somit eigene Skulpturen. Ein gelungener Workshop, der den Quartierszusammenhalt in dem wachsenden Stadtteil in Darmstadts Süden verstärkt und zeigt: Kunst verbindet.

Q4

Großbaumverpflanzung im Ludwigshöviertel

Ein Umzug der besonderen Art: Im November werden 17 Großbäume vom Ludwigshöviertel in die Lincoln-Siedlung für die Erschließung neuer Flächen umgepflanzt. Dafür rückt schweres Gerät an, das die bis zu 12 Meter großen Bäume zu ihren neuen Standorten in der benachbarten Lincoln-Siedlung bringt. Aufgrund des Betriebsablaufs der querenden Straßenbahnlinien in der Heidelberger Straße kann der Transport der Bäume nur in den Nachtstunden stattfinden.

50 Jahre Treue

Knapp 50 Kunden feiern 2020 ihr „Miet-Jubiläum“. Seit 50 Jahren leben sie in einer Wohnung der bauverein AG. Ein halbes Jahrhundert – eigentlich Grund genug, zu feiern. Doch die Corona-Pandemie lässt eine Veranstaltung nicht zu. Um den Kunden trotzdem für ihre Treue herzlich zu danken und ihnen in dieser besonderen Zeit eine kleine Freude zu bereiten, erhalten sie Präsentkörbe als Überraschung. Positiver Nebeneffekt: Mit der Aktion wird ein Gewerbekunde in dieser besonderen Zeit unterstützt.

Treffpunkt Kunst digital



Die Ausstellungsreihe „Treffpunkt Kunst“ hat bei der bauverein AG Tradition. Bereits zum 16. Mal findet sie 2020 statt. Coronabedingt entfällt die Vernissage in den Räumlichkeiten der bauverein AG. Getreu dem diesjährigen Motto „Bewegte Form“ findet die Ausstellung jedoch trotzdem analog und online statt: Während die Kunstwerke von Jürgen Heinz und Cigdem Aky die Räume im Foyer schmückten, konnten sich Kunstfreunde u.a. von digitalen Grußworten und einer Video-Kunsteinführung unter treffpunktkunst.bauvereinag.de inspirieren lassen.

Enge Zusammenarbeit auf Augenhöhe

SOC

Seit den 1990er-Jahren kooperiert die bauverein AG erfolgreich mit der Neuen Wohnraumhilfe gmbH. Ziel der Zusammenarbeit ist es, Mietverhältnisse nachhaltig zu sichern, indem Probleme frühzeitig erkannt und gemeinsam Lösungsansätze geboten werden. Doreen Petri ist seit 2018 Geschäftsführerin der Neuen Wohnraumhilfe mit Sitz in Darmstadt.



Frau Petri, worin liegen die Schwerpunkte in der Zusammenarbeit zwischen der bauverein AG und der Neuen Wohnraumhilfe?

Die bauverein AG zählt zu unseren größten und engsten Kooperationspartnern. Gemeinsam verfolgen wir das Ziel, sozial nachhaltige Mietverhältnisse zu schaffen. Die bauverein AG öffnet sich den Ansätzen der sozialen Arbeit, was wichtig ist, weil wir unterschiedlichen Handlungslogiken folgen. Dadurch bilden wir letztlich eine Symbiose, weil sich unsere Kompetenzen ergänzen. Wir bieten gemeinsam das Lärmtelefon an, was seitens der Mieter*innen auf großes Interesse stößt. Geschultes Personal kümmert sich bei den Einsätzen vor Ort um Ruhestörungen und sorgt für transparente und für alle Beteiligten möglichst faire Lösungen. Wir beraten zudem bei Mietschulden und bei Mieterstreitigkeiten, sodass Räumungsklagen oder gar Zwangsräumungen vermieden werden können. Ergänzt wird unsere Zusammenarbeit durch einzelne Projekte, wie beispielsweise in der Feldbergstraße, wo wir gemeinsam mit den Mieter*innen an einem nachbarschaftlichen Treffpunkt arbeiten.

Welche Punkte sind für ein faires Miteinander wichtig und welche Ziele verfolgen Sie mit Ihrer Arbeit?

Die Grundlage für unser Handeln ist unser gemeinsames Ziel: die soziale Absicherung der Mietverhältnisse und damit der Wohnungserhalt. Um dahin zu kommen, benötigt es ein adäquates Angebot, aber auch das Bewusstsein der sozialen Verantwortung. Zwischenmenschliche Beziehungen sollten immer geprägt sein von Respekt und Offenheit. Nur so wird eine Vielfalt möglich, die eine Nachbarschaft lebendig macht.

„Seite an Seite beschäftigen wir uns mit den sozialen Belangen der Mieter*innen. Wir ergänzen unsere Kompetenzen, um einen nachhaltigen Mehrwert zu bieten.“

Doreen Petri
Geschäftsführerin der Neuen Wohnraumhilfe

Die Corona-Pandemie hat dafür gesorgt, dass Menschen mehr Zeit in ihren eigenen vier Wänden verbringen. Hat dies zu einem Anstieg von Problemen geführt?

Wir stellen fest, dass das Lärmtelefon häufiger angefragt wird. Menschen sind generell mehr zuhause und nehmen mehr in und um die Wohnung wahr. Das ist positiv, denn so können entstehende Probleme an uns herangetragen werden, wir nehmen uns dieser an und entwickeln passende Lösungen.



Wir werden digitaler – und alle kommen mit

GOV HR

Die Digitalisierung hat bei der bauverein AG schon lange einen hohen Stellenwert. Die Corona-Pandemie wirkte als immenser Treiber, sodass der Immobiliendienstleister einen Digitalisierungsschub erleben konnte. Die Zusammenarbeit mit den Kunden, den Partnern und nicht zuletzt im Unternehmen ändert sich und wird an vielen Ecken digitaler.

Arbeiten unter neuen Bedingungen

Mit rasender Geschwindigkeit hat die Corona-Pandemie den Arbeitsalltag auf den Kopf gestellt. Vieles, was vorher selbstverständlich war, wurde auf den Prüfstand gestellt. Persönliche Kontakte, Arbeiten im Büro, gemeinsame Besprechungen – all das war 2020 kaum möglich.

Eine Zeit, in der es immer wieder galt, die Situation zu beobachten, abzuwägen, zu reagieren und zu verändern. Bei allen Maßnahmen, die die bauverein AG getroffen hat, stand stets die Gesundheit der Mitarbeiter sowie der Kunden im Fokus.

Eins hat die bewegende Zeit vor allem gelehrt: In der Krise liegt auch eine Chance. So wurde an vielen Stellschrauben gedreht, um die Arbeitswelt an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Ein Großteil der Mitarbeiter kann nunmehr mobil arbeiten. Hierfür wurden verstärkt Prozesse überarbeitet und digitalisiert, sodass über die Pandemie hinweg alle Arbeitsprozesse am Laufen gehalten werden konnten. Dabei war die Etablierung eines umfangreichen Hygienekonzepts ebenso wichtig wie die Möglichkeit, als Mitarbeiter einen hohen Grad an Flexibilität zu genießen, um individuelle Herausforderungen – wie die Kinderbetreuung – zu meistern.

Das Kundenportal geht live

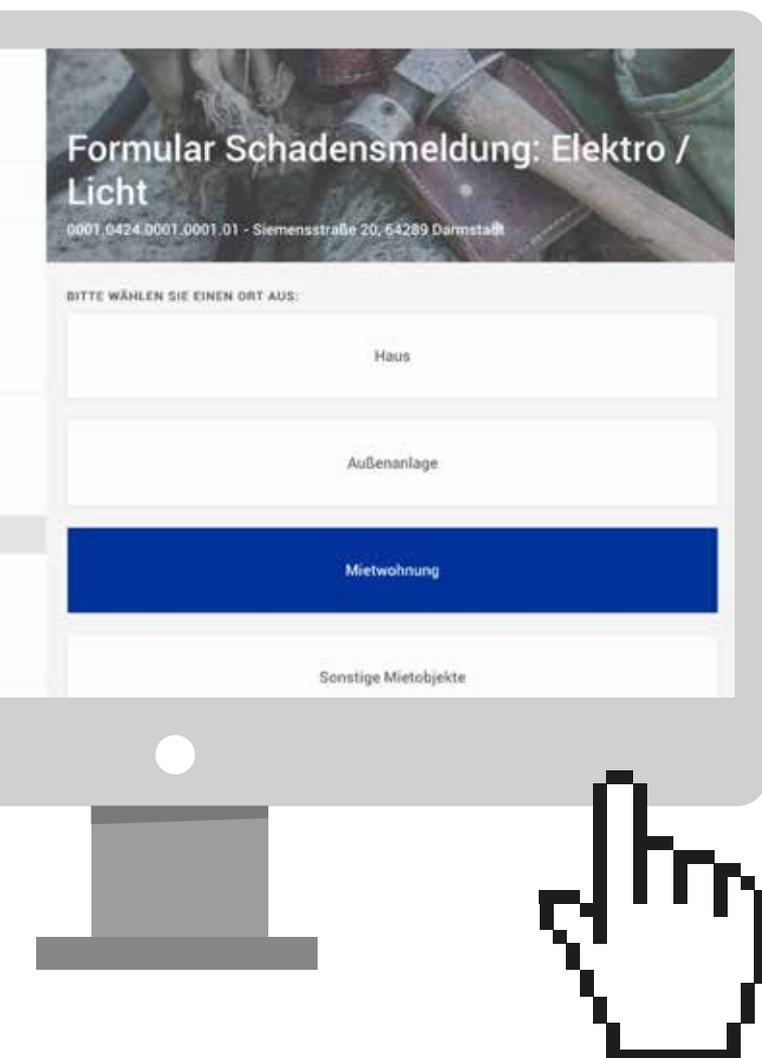
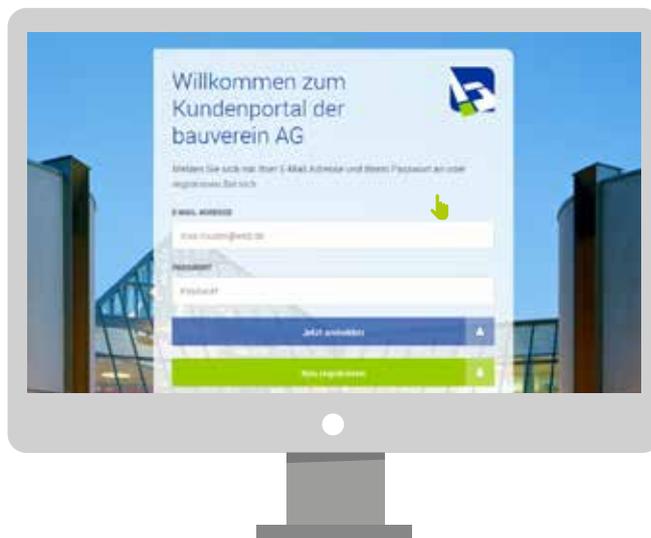
Die Zufriedenheit der Kunden liegt der bauverein AG am Herzen. Sie optimiert daher regelmäßig bestehende Prozesse, bietet dem Kunden neue Angebote und verbessert die Kommunikation. Die Bedürfnisse der Kunden stehen dabei stets im Fokus und der Wunsch nach einer digitalen und flexiblen Kommunikation wird zunehmend selbstverständlicher. Hierauf reagiert die bauverein AG und öffnet den digitalen Kanal mit einem Kundenportal.

Zwar war es unter der Einhaltung strenger Hygieneregeln während der Corona-Pandemie größtenteils möglich, den Publikumsverkehr in den Verwaltungsgebäuden aufrechtzuerhalten, um Hilfe im persönlichen Kontakt anzubieten. Dennoch versuchte die bauverein AG, persönliche Kontakte auf ein Minimum zu reduzieren, um Infektionsketten zu unterbrechen.

Ein perfekter Zeitpunkt, um den Digitalisierungsschub auch im Kundenservice zu nutzen und das neue Kundenportal live zu schalten. Das Kundenportal ermöglicht es den Kunden, zeitunabhängig, digital und flexibel mit der bauverein AG in Kontakt zu bleiben. Die Bestandskunden wurden aktiv angeschrieben und auf den verbesserten Service aufmerksam gemacht. Nunmehr besteht die Möglichkeit, rund um die Uhr wesentliche Vorgänge bezüglich des Mietverhältnisses über unser neues Kundenportal online zu regeln.



Das Portal ist leicht zu bedienen und bietet eine Menge Vorteile für den Kunden. So können persönliche Daten und Dokumente auf einen Blick eingesehen werden. Auch der Zugriff auf Formulare und Bescheinigungen wird im Portal bequem ermöglicht. Bescheinigungen können sogar online ausgestellt werden – eine enorme Zeitersparnis im Vergleich zum Postweg. Auch Änderungen und Anträge können in wenigen Schritten erledigt werden. Ebenso kann die Meldung von Schäden über das Portal erfolgen und ist nicht nur für den Kunden der bequemere Weg, auch für die Bearbeitung der Schadensmeldungen im Unternehmen entstehen eine Menge Vorteile.



Agile Zusammenarbeit

Bei zunehmender Digitalisierung und in Zeiten, in denen das mobile Arbeiten einen großen Teil der Arbeitszeit einnimmt, bedarf es innovativer Lösungen für die Zusammenarbeit im Unternehmen. Die Arbeitswelt wandelt sich und um diesem Prozess Rechnung zu tragen, hat die bauverein AG 2020 Office 365 eingeführt – ein Schritt hin zu einer digitalen Arbeitswelt. Die Programme bieten durch die Vielzahl an neuen Möglichkeiten eine direktere Kommunikation und mehr Produktivität durch optimale Zeit- und Ressourcenersparnis. Neue digitale Wege erlauben eine orts- und zeitunabhängige Kommunikation und Zusammenarbeit.

Bei der Digitalisierung ist es wichtig, alle mitzunehmen und niemanden auf der Reise zu vergessen. Für die Einführung im Unternehmen wurden daher Guides ausgebildet, die als Profis der ganzen Belegschaft mit Rat und Tat zur Seite stehen. Die Guides sind tief in die Office 365-Welt eingetaucht, kanalisieren Fragen in den Bereichen und geben Hilfestellungen, die nah an der Praxis und den individuellen Aufgabengebieten sind. So gestalten alle Mitarbeiter gemeinsam das Arbeiten neu und Berührungspunkten, die möglicherweise einige Mitarbeiter gegenüber dem neuen Programm haben, wird frühzeitig entgegen.



Comeback der Nachbarschaftshilfe



SOC

– Für Wohnungsunternehmen ist die Entwicklung von Quartieren eine der zentralen Aufgaben. Die bauverein AG fördert Nachbarschaften und setzt sich für ein Miteinander in den Quartieren ein. Während der Corona-Pandemie mussten neue Wege gefunden werden.



Das Umfeld und soziales Engagement im Quartier gewinnen an Bedeutung

Das Coronavirus hat das Leben in Deutschland verlangsamt. Möglichst wenig mit anderen Menschen in Kontakt zu kommen, lautete der Aufruf an die gesamte Gesellschaft. Lebendige Nachbarschaften leben von persönlichen Begegnungen. Doch die Corona-Pandemie hat der Gesellschaft Distanz „verordnet“ und gleichzeitig das direkte Umfeld wichtiger denn je werden lassen. Stadtteilstellen fielen aus, Schulen und Kindertagesstätten wurden geschlossen, Freizeitangebote gestrichen – der Alltag im Quartier wandelte sich von heute auf morgen. Die Risikogruppen, die bei einer Infektion mit dem neuartigen Virus besonders gefährdet sind, stellt dies vor besondere Herausforderungen. Wie kann der Einkauf erledigt werden, wenn ihnen von einem Gang zum Supermarkt abgeraten wird?

Ängste und Sorgen mussten vor allem in den eigenen Wänden ausgehalten werden – das Zuhause wurde ständiger Lebensmittelpunkt. Das hat auch das Quartier mehr in das Blickfeld der Menschen rücken lassen. Nachbarschaftshilfen wurden organisiert, Einkäufe für den Nachbarn erledigt und Haustiere während der Quarantäne versorgt. Solidarität zählte. Die Krise hat gezeigt, wie wichtig Nachbarschaften sowie funktionierende und stabile Strukturen im Quartier sind.

Nachbarn helfen Nachbarn – unter diesem Motto hat die bauverein AG daher in allen Liegenschaften Aushänge verteilt, um eine unkomplizierte Möglichkeit des Austauschs zu bieten. So konnten Menschen, die sich in der schwierigen Zeit nicht aus dem Haus bewegen können, Hilfe von Nachbarn erfahren.



Auch das Sozialmanagement der bauverein AG war in der besonderen Zeit stets im Austausch mit den Bewohnern, insbesondere mit den Senioren. Ziel war es zu jeder Zeit, den Kontakt aufrechtzuerhalten und anfangs auch über die Corona-Pandemie zu informieren sowie zu sensibilisieren. Während im ersten Lockdown viele Kontakte vor allem telefonisch stattfanden, war es unter Einhaltung strenger Hygieneregeln später auch möglich, entzerrte Vor-Ort-Termine anzubieten. Insbesondere die Senioren als Risikogruppen standen den Herausforderungen der Corona-Pandemie mit viel Ängsten gegenüber. Das Thema Einsamkeit ist sensibel und wurde in den Sprechstunden häufig angesprochen. Da half es neben dem umfassenden Beratungsangebot manchmal bereits, einfach ein offenes Ohr anzubieten.

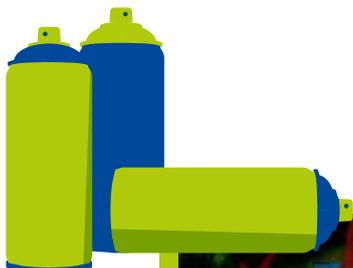


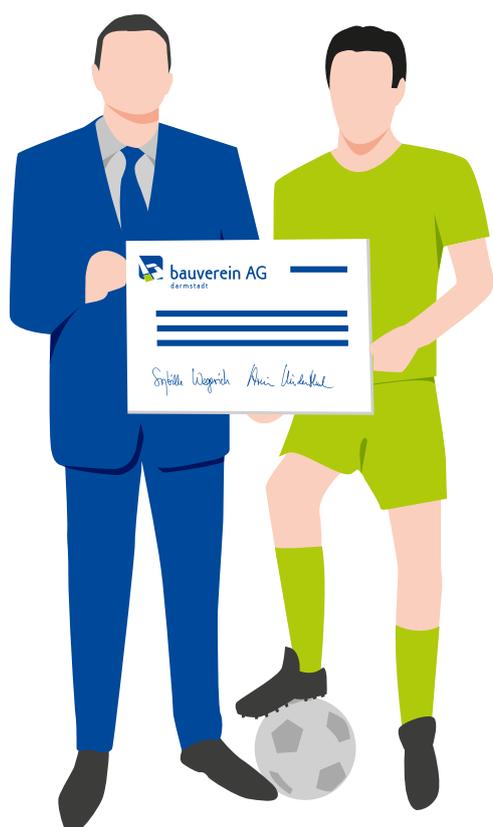
Kunst im Quartier

Die Kunst am Bau hat bei der bauverein AG eine lange Tradition. Seit Anfang des letzten Jahrhunderts werden bauverein-Wohngebäude mit Kunstobjekten geschmückt. Der Bestand der bauverein AG ist daher reich an sehenswerter Kunst im öffentlichen Raum. An Gebäuden, in Hinterhöfen oder inmitten von Grünflächen findet man Kunstwerke aller Art. Die bauverein AG hält an der Tradition fest und engagiert sich noch heute für Kunst am Bau. Gründe dafür gibt es genug: Kunst verschönert, verbindet Menschen, fördert die Kommunikation und belebt Quartiere. Seit 2020 ist der Kunstbestand des Immobiliendienstleisters um eine sehenswerte Skulptur reicher. Die Skulptur „Vier mal Drei plus Einhalb“ des Bildhauers Hagen Hilderhof hat ihren neuen Platz inmitten der Lincoln-Siedlung gefunden. Kunst ist nicht nur ein wichtiges Instrument zur Verschönerung von Liegenschaften, sondern fördert darüber hinaus die Kommunikation sowie die Identifikation mit dem Quartier – insbesondere dann, wenn die Bewohner in ein Projekt eingebunden werden. Inspiriert durch die Hilderhof-Skulptur fand daher ein Kunst-Workshop mit dem Kunstexperten Jörn Heilmann in Anwesenheit von Sybille

Wegerich und Hagen Hilderhof statt. Kinder aus dem Quartier bemalten in Kleingruppen bunte Kartons und gestalteten somit eigene Skulpturen. Ein gelungener Workshop, der den Quartierszusammenhalt in dem wachsenden Stadtteil in Darmstadts Süden verstärkt und zeigt: Kunst verbindet.

Gemeinsam im Quartier kreativ werden – das war auch das Motto bei einem Graffitiworkshop in Eberstadt. Die Wand war zwar zuvor schon mal mit einem Graffiti besprüht worden, wirkte aber trostlos in einem Stadtteil, der eigentlich bunt und lebendig ist. Die bauverein AG entschied sich daher gemeinsam mit Jörn Heilmann, die Wand zu verschönern. Mit Jugendlichen aus dem Stadtteil überlegte sich der Kunstexperte gemeinsam ein Motiv mit Bezug zu Eberstadt. So wurde das Eberstädter Wappen ebenso integriert wie die ortstypischen Elemente Eber, Modau und Streuobstwiesen. Die Kleingruppe machte sich an einem warmen Sommertag an die Arbeit. Dabei erlernten die Jugendlichen spielerisch den Umgang mit Schablonen, Farben und der Spraydose. Zusammen verwandelten sie die Wand in einen bunten Hingucker, der sich sehen lassen kann.





Unterstützung für den guten Zweck

Die bauverein AG unterstützte 2020 über das Jahr hinweg eine Vielzahl von Projekten und Vereinen. Schwerpunkte im Spenden- und Sponsoringkonzept der bauverein AG liegen unter anderem bei Projekten, die zur Erhaltung der Lebens- und Wohnqualität der Kunden beitragen, den Quartierszusammenhalt nachhaltig steigern, und bei der Förderung von Kindern und Jugendlichen, insbesondere im sportlichen Bereich. Eine weitere Säule bildet die Unterstützung von Kunst und Kultur.

2020 lag der Fokus der Spenden besonders auf Vereinen, die sich mit den Herausforderungen und Auswirkungen der Corona-Krise beschäftigen. Vor diesem Hintergrund unterstützte die bauverein AG Vereine und gemeinnützige Organisationen, die neben Präventionsmaßnahmen Hilfe in Fällen von häuslicher und familiärer Gewalt, psychischer Krisen oder Obdachlosigkeit anbieten. Insgesamt spendete die bauverein AG 10.000 Euro an entsprechende Projekte in Darmstadt und Umgebung.

Fokus auf das Wesentliche: unsere Mieterinnen und Mieter

Die bauverein AG hat den Kodex für ein faires Mi(e)teinander, der vom VdW südwest beschlossen wurde, 2020 unterzeichnet. Der Kodex ist ein starkes Signal für preiswertes, soziales und klimafreundliches Wohnen.

In dem Kodex haben wir festgelegt, woran wir uns messen lassen wollen. Bei all unserem Handeln stehen unsere Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt. Unsere Mieten sind fair und liegen regelmäßig deutlich unter den Durchschnittsmieten. Wir verfolgen langfristige und nachhaltige Ziele, Gewinnmaximierung auf Kosten der Mieter ist uns fremd. Luxus-sanierungen und Herausmodernisieren unserer Mieter gibt es bei uns nicht. Wir engagieren uns für unsere Mieter und übernehmen soziale Verantwortung. Wir sorgen für attraktive Stadtquartiere, entwickeln diese weiter und bieten Menschen ein bezahlbares, nachhaltiges und sicheres Zuhause an. Mit unseren vielfältigen Leistungen bieten wir unseren Mietern eine besonders hohe Servicequalität.

- ✔ **Wir stehen für bezahlbares Wohnen.**
- ✔ **In unseren Wohnungen kann man gut leben – und das soll so bleiben.**
- ✔ **Wir unterstützen aktiv den Klimaschutz.**
- ✔ **Wir bauen geförderte Wohnungen.**
- ✔ **Wir wollen, dass unsere Mieter bei uns alt werden können.**
- ✔ **Wir sagen: einmal Mietwohnung, immer Mietwohnung.**
- ✔ **Wir lassen keine Wohnung leer stehen, wir spekulieren nicht.**
- ✔ **Wir sind wesentlicher Motor des sozialen Lebens in unseren Wohnquartieren.**
- ✔ **Wir stehen zu unseren Werten – für alle transparent und überprüfbar.**

Mehr Informationen zum Kodex:
www.vdwsuedwest.de/kodex ↗



Das Wohnen von morgen ist klimaneutral

ENV ECO

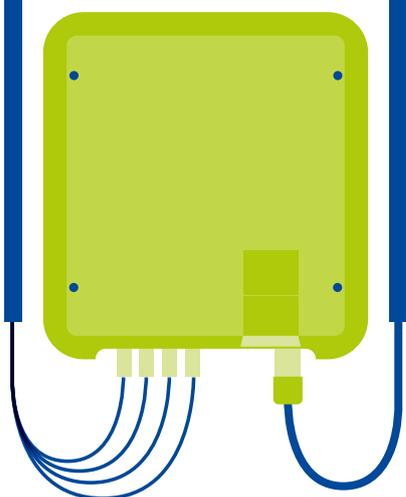
Der klimafreundliche und nachhaltige Umgang mit Energie hat für die bauverein AG einen hohen Stellenwert. Ein großes Ziel des Unternehmens ist es, den Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten. Die gemeinsam mit der ENTEGA AG gegründete bauTega GmbH sowie die System-tec Service GmbH und Mieterstrommodelle spielen bei diesen Überlegungen eine wesentliche Rolle.

Energieverbräuche möglichst umweltfreundlich zu gestalten – diesem Thema kommt wachsende Bedeutung zu. Die bauverein AG setzt dabei auf moderne technische Möglichkeiten sowie Ideen, die bei Mieterinnen und Mietern die Sensibilität gegenüber dem Thema erhöhen und zu einem klimafreundlichen Umgang mit Energie animieren.



Photovoltaik-Anlagen produzieren Strom und helfen, Nebenkosten zu sparen

Ein Baustein, den die bauverein AG im Rahmen Ihrer Klimaschutzstrategie umsetzt, ist der Einsatz von Mieterstrom. Dabei wird auf dem Dach eines Gebäudes eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung installiert. Der dort erzeugte Strom kommt direkt den Mietern zugute und ist günstiger als Strom aus dem öffentlichen Netz, da keine Netzentgelte anfallen, die ca. ein Viertel des Strompreises ausmachen. Netzstrom wird ergänzt, wenn der Strombedarf höher ist als die Erzeugung. Von den Mietern nicht verbrauchter Strom wird ins allgemeine Stromnetz eingespeist.



bauTega GmbH und System-tec Service GmbH – nachhaltiger Umgang mit Energie

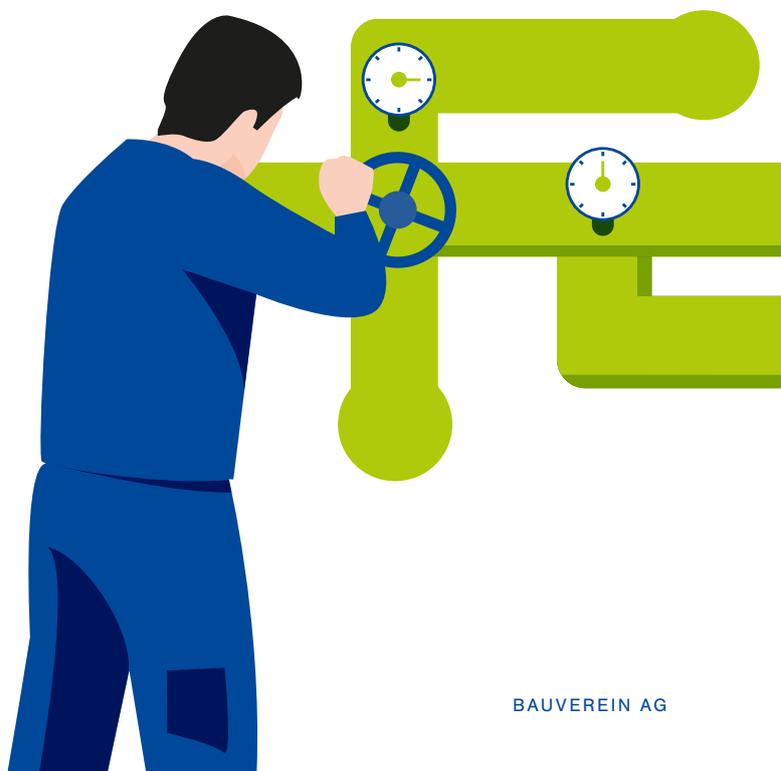
Die bauTega GmbH versorgt Mieterinnen und Mieter der bauverein AG mit Wärme und Energie. Ihr Ziel ist es, Heizanlagen effizient zu betreiben. Die bauTega GmbH ist auf die Erzeugung von Wärme für Immobilien spezialisiert und verfügt dadurch über ein weitreichendes Know-how, Heizungsanlagen zu optimieren. Die Aufgabe der bauTega GmbH geht damit deutlich über die „klassischen“ Wartungs- und Reparaturarbeiten hinaus.

Die Tätigkeit der bauTega GmbH ist aber nicht nur auf den effizienten Umgang mit Energie beschränkt. Ein Schwerpunkt wird der Einsatz neuer Technologien im Gebäudebestand sein. Künftig sollen alle der bislang im Besitz der bauverein AG befindlichen Anlagen erneuert werden. Dies ist ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion von CO₂-Emissionen. Moderne, effizientere Anlagen wirken sich zudem positiv auf die Nebenkosten aus. Bisher tauschte die bauTega GmbH bereits 24 alte Anlagen gegen neue Heizungen aus. Damit werden 354 Mieter versorgt. 32 weitere Anlagen hat die bauTega GmbH bereits modernisiert, wovon 652 Mieter profitieren. Ungefähr 450 Heizungsanlagen in den Liegenschaften der bauverein AG sollen in der Zukunft durch die Umstellung effizienter werden.

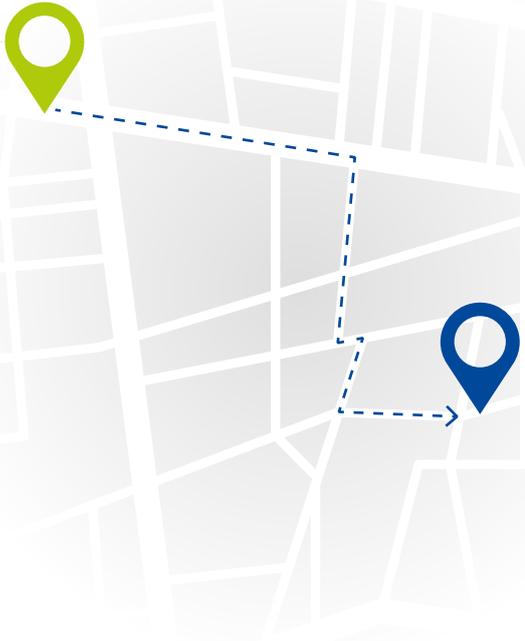
Im Zuge ihrer Strategie, die Wertschöpfungskette nachhaltig zu erweitern und die Digitalisierung voranzutreiben arbeitet die bauverein AG zudem mit ihrer Tochter System-tec Service GmbH daran, die Verbrauchserfassung und die Wartung von Messtechnik nach dem modernsten Stand der Technik auch im Sinne des Klimaschutzes in den Liegenschaften umzusetzen.



Ein erstes funktionierendes Beispiel ist die Liegenschaft in der Bessunger Straße 166 und 170. Die beiden Gebäude verfügen über eine Dachfläche von ca. 160 Quadratmetern mit Südausrichtung. In den beiden Gebäuden wohnen 16 Mietparteien (2 x 8 WE). Im Dezember 2019 wurden die Dächer saniert. Im Februar 2020 wurden die PV-Anlagen installiert. Die PV-Anlage erzeugt ca. 13.000 kWh pro Jahr. Davon werden ca. 50% durch die Mieter vor Ort verbraucht.



„Etwas Besseres hätte uns nicht passieren können.“



ENV ECO

– Tobias Lochen ist die treibende Kraft hinter dem Start-up sigo GmbH, das er 2017 gegründet hat und das seinen Stammsitz in der Darmstädter Hilpertstraße hat. Er beschäftigt sich aus Überzeugung mit dem Thema Lastenräder und hat bei der Umsetzung seiner Idee viel Durchhaltevermögen bewiesen. Die Wohnungswirtschaft sieht der Geschäftsführer des Unternehmens dabei als idealen Partner.



Herr Lochen, wie sind Sie auf die Idee für Ihr Unternehmen gekommen und wie hat sich das Start-up dann bis zu seiner Umsetzung entwickelt?

Die Idee eines E-Lastenradverleihs lag für mich tatsächlich sehr nahe. Ich habe noch nie einen Führerschein besessen und bin daher schon immer gezwungen, Einkäufe ohne Auto zu erledigen. In der Praxis sorgt das oft für Probleme und ist nicht immer einfach zu bewerkstelligen. Ich wollte daher die Möglichkeit schaffen, rund um die Uhr E-Lastenräder leihen zu können und das Ganze so spontan und unkompliziert wie möglich – also per App und mit fester Ladestation. Auch deshalb als Sharing-Modell, weil der Kauf eines solchen Lastenrads für eine Privatperson doch ziemlich teuer ist. Im Prinzip habe ich also erstmal ein Produkt für mich selbst entwickelt. Lastenräder selbst gibt es zwar schon sehr lange, aber ich wollte, dass jeder nachhaltig, flexibel und unkompliziert E-Lastenräder benutzen kann.

Wie wurde dann aus der Idee ein Unternehmen und welche Hindernisse waren zu überwinden?

Das war schon ein ziemlicher Kraftakt, denn sowas macht man nicht nebenher. Man benötigt eine gewisse Hartnäckigkeit. Die ersten drei Jahre bin ich nur mit Präsentationen durch das Land gezogen und habe Investoren für meine Geschäftsidee gesucht. Keine leichte Aufgabe, wenn man eine sechsstelligen Summe benötigt.

Mittlerweile ist Ihr Unternehmen aber ein großes Stück vorangekommen und hat sich etabliert. Wie läuft es zurzeit?

Mittlerweile haben wir in Darmstadt 24 feste Mitarbeiter und ich habe zwei Co-Geschäftsführer. Wir sind bundesweit in zwölf Städten aktiv und haben natürlich auch die notwendigen Serviceteams vor Ort.

Wie kam der Kontakt zur bauverein AG zustande?

Über die ENTEGA gab es erste Kontakte mit dem Bereichsleiter Bestandsmanagement, Herr Backmund. Wir haben dann eine erste Teststation in der Lincoln-Siedlung installiert und mit ihr gute Erfahrungen gemacht. Ich glaube, da sind beide Seiten zufrieden. Daher ist mittlerweile fest vereinbart, gemeinsam weitere zehn Stationen anzubieten, neun in Darmstadt und eine in Offenbach.

Wie sind Ihre Erfahrungen mit der bauverein AG beziehungsweise der Wohnungswirtschaft insgesamt?

Die Wohnungswirtschaft ist ein zentraler Bestandteil unserer Firmenstrategie. Sie verfügt über die notwendigen Flächen, die Infrastruktur und die Mieter, die die Lastenräder nutzen können. Ohne die Wohnungswirtschaft ist Mobilität in Zukunft kaum denkbar. Mittlerweile haben wir bundesweit 17 Wohnungsunternehmen als Kunden.

Welche mittelfristigen Zukunftspläne haben Sie für Ihr Unternehmen, besonders in Darmstadt?

Natürlich sind wir an unserem Stammsitz in Darmstadt daran interessiert, eine hohe Präsenz zu haben. Wir sind daher an weiteren Standorten in Zusammenarbeit mit der bauverein AG interessiert. Als nächstes großes Projekt steht jetzt ja auch das Ludwigshöhviertel an, für Bedarf ist also gesorgt. Insgesamt passt die Zusammenarbeit mit der bauverein AG hervorragend. Etwas Besseres hätte uns nicht passieren können.

Wie wird sich das Thema Mobilität in den kommenden Jahren aus Ihrer Sicht entwickeln?

Mein Ziel ist es, dass sich bei allen Neubauten die Frage nach einem festen Angebot für E-Lastenrad-Sharing vor Ort genauso automatisch stellt wie beispielsweise die Frage nach einem Spielplatz. Wenn man neu baut, legt man Grundlagen für die kommenden 30 bis 50 Jahre. Der ideale Zeitpunkt, um auch in moderne Mobilität einzusteigen, und ich bin der Überzeugung, dass dem Radverkehr die Zukunft gehört.

„Ohne die Wohnungswirtschaft ist Mobilität kaum denkbar.“

Tobias Lochen
Geschäftsführer sigo GmbH



Fakten

- Motor-Unterstützung** — bis 25 km/h
- Motorleistung** — 250 Watt
- Akkukapazität** — 500 Wh
- Akkureichweite** — 165 km
- Zulässiges Gesamtgewicht** — 250 kg



Verantwortung für morgen. Hier und jetzt.

ENV | ECO

Die bauverein AG hat die klimaneutrale Ausrichtung im Blick. Die Herausforderung, den Gebäudebestand energetisch zukunftsfähig zu machen, ist eine der zentralen Aufgaben. Aber auch weitere Bausteine spielen eine wichtige Rolle für den Klimaschutz. Getreu dem Motto: Auch mit kleineren Schritten zum großen Ziel.

Pflege im Sinne der Biodiversität

Die bauverein AG engagiert sich seit vielen Jahren im Bereich der Nachhaltigkeit und achtet daher schon seit geraumer Zeit verstärkt auf Biodiversität. Seit 2020 trägt das Unternehmen dem Nachhaltigkeitsaspekt auch mit einem neuen Grünpflegekonzept Rechnung.

Ziel des neuen Konzepts ist es, Pflege und Gestaltung der Außenanlagen noch nachhaltiger zu entwickeln, mehr auf die jeweilige Liegenschaft abzustimmen und auch in Sachen Beschnitt der Pflanzen sensibler, mit mehr Fingerspitzengefühl,



vorzugehen. Ein weiterer Fokus liegt auf der Förderung der Biodiversität. Schließlich gibt es, insbesondere im städtischen Raum, immer weniger Rückzugsorte für Insekten. Hier gilt es, zu reagieren und mit der richtigen Bepflanzung Brut- und Niststätten bzw. neue Lebensräume zu schaffen.

Die zuständigen Firmen wurden angewiesen, Gras länger stehen zu lassen und nicht mehr so stark zu kürzen. Außerdem werden die Grundstücke im Herbst nicht mehr komplett von Laub befreit. Blätter werden stattdessen in bestimmten Mengen auf den Grundstücken an geeigneten Stellen belassen, damit Igel und Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit finden.

Wiesenflächen fördern die Biodiversität in der Umwelt. Aus diesem Grund werden, sofern in Liegenschaften vorhanden, die Wiesenflächen maximal zweimal im Jahr, jeweils nach der Blüte, geschnitten. Damit sich die Samen aus den Blüten verbreiten können, bleibt das Mähgut zunächst vor Ort und wird erst nach einigen Tagen abgefahren. Solitärsträucher und Blütenhecken werden so geschnitten, dass der natürliche Habitus erkennbar bleibt und sich entwickeln kann.

Gleichzeitig verwenden die beauftragten Dienstleister jetzt emissions- und immissionsarme Geräte. Auf eine Nutzung von Laubbläsern/-saugern wird im neuen Konzept damit aus Gründen des Erhalts der Artenvielfalt und der Reduzierung von Emissionen weitestgehend verzichtet.



Bienenvölker auf dem Firmengelände

Die Population der Bienen nimmt seit Jahren ab. Dabei sind die Honigsammler wichtig für das ökologische Gleichgewicht. Für die bauverein AG Grund genug, drei Bienenstöcke auf ihrem Firmengelände aufstellen zu lassen. Anfang 2021 sind weitere drei Völker eingezogen. Die Bienen gehen von hier aus auf Nektarsuche und dürfen sich seit geraumer Zeit über neue Obstbäume freuen. Seit 2017 werden die Bienen von den Imkern Stefan Fuchs und Bodo Meier mit großem Engagement betreut. Der bauverein-Honig zeigt, dass Nachhaltigkeit auch schmecken kann.



Nachhaltiges und klimafreundliches Bauen

Geradezu beispielhaft für klimafreundliches Bauen ist der Neubau in der Kurt-Schumacher-Straße 48. Dort entsteht ein sechsgeschossiges innovatives Systemhaus, das in zukunftsweisender Holz-Hybridbauweise gebaut wird.

Die Wohnfläche des Neubaus beträgt insgesamt knapp 2.100 Quadratmeter und damit rund 850 qm mehr als beim abgebrochenen Gebäude, das im Wesentlichen aus kleinen Wohnungen bestand. Die Fassade besteht aus Holzaußenwänden, das Gebäude erhält zudem in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung.

Der nachhaltige, ökologische Gedanke ist durch die Holz-Hybridbauweise erfüllt. Das verwendete Holz in den vorgefertigten Wänden stammt vorwiegend aus deutschen und österreichischen Wäldern. Ein Holz-Hybridgebäude mit 25 Wohnungen speichert ungefähr 200 Tonnen CO₂. Dieses Speichervolumen entspricht in etwa 300 großen Fichten mit einer Höhe von 35 m und einem Alter von 100 Jahren. Die vergleichbare Menge wird von 150 PKWs in einem Jahr Betrieb erzeugt. Holz steht für innovatives, flexibles, hochwertiges und wirtschaftliches Bauen.

Auch bei den Freiflächen haben für die bauverein AG Umwelt und Nachhaltigkeit oberste Priorität: Der Außenbereich wird bienen- und insektenfreundlich gestaltet. PKW-Stellplätze werden oberirdisch auf sickerfähigem Pflaster angelegt. Die Verwendung von vorgefertigten Bauteilen sorgt zudem dafür, dass das Gebäude in möglichst kurzer Zeit errichtet werden kann.



Vorausbauend handeln: Die bauverein AG wächst

ENV ECO

Wohnraum wird in den Ballungsräumen dringend benötigt. Dieser muss zudem modernen Ansprüchen an Klimaschutz, Mobilität sowie ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit genügen. Ein geplantes und ein gerade entstehendes Quartier der bauverein AG zeigen, wie dies gelingen kann.

Grünes Quartier auf dem Darmstädter Messplatz

560 Wohnungen, eine Kita, eine Parkgarage sowie etwa 8.000 Quadratmeter Gewerbeflächen – all das wird auf dem Darmstädter Messplatz entstehen. Die BVD daheim GmbH & Co. KG, ein Tochterunternehmen der bauverein AG, hatte das Grundstück von der Stadt Darmstadt erworben. Der Messplatz – bisher überwiegend für Messen und Großveranstaltungen sowie als Parkplatz genutzt – ist aufgrund seiner Größe, Lage und Infrastruktur sehr gut für die innenstadtnahe Wohnraumentwicklung geeignet.

Mit der Erschließung des Areals wird die von Stadt und bauverein AG verfolgte Strategie der städtischen Innenentwicklung umgesetzt. Es werden Wohnungen mit einer Gesamtfläche von bis zu 41.800 Quadratmetern entstehen. Es soll ein Angebot geschaffen werden, dass die städtischen Beschlüsse zur angemessenen Wohnraumversorgung für niedrige und mittlere Einkommen umsetzt. Wichtiger Bestandteil der Planungen ist auch ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept. Auch modernen Anforderungen an den Klimaschutz soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.





Das Ludwigshöviertel

Darmstadt erhält einen neuen Stadtteil. Auf dem Gelände der bisher militärisch genutzten Flächen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung entsteht das Ludwigshöviertel, in dem einmal über 3.000 Menschen leben sollen. Die BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL), ein Tochterunternehmen der bauverein AG, hatte im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Das vergangene Jahr war dann wesentlich dadurch geprägt, dass die ehemals militärisch genutzten Gebäude der Cambrai-Fritsch-Kaserne abgebrochen wurden. In der Jefferson-Siedlung erfolgt dies im Jahr 2021. Danach wird die Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) in Angriff genommen.

Das neue Stadtviertel, dessen Name Ludwigshöviertel aus einem öffentlichen Wettbewerb hervorging, ist wesentlich als Wohngebiet geplant. Die Fläche beträgt ca. 34 Hektar. Geplant ist ein modernes neues Quartier für Menschen aller Alters- und Einkommensklassen. Über 3000 Menschen sollen hier in den nächsten Jahren ein Zuhause finden. Geplant sind ca. 1.400

Wohnungen, hiervon 25 % für Haushalte mit geringen Einkommen und 20 % für Haushalte mit mittleren Einkommen, ein Bildungscampus mit Grundschule, drei Kita-Einrichtungen und ein Familienzentrum. Ein modernes Mobilitätskonzept mit E-Carpooling, ausreichend Fahrradabstellplätzen sowie einem E-Lastenradverleih ist wesentlicher Bestandteil der Planungen. Es ist vorgesehen, diverse Grundstücksflächen zunächst von einer Bebauung freizuhalten, um die Baufelder künftig verdichten zu können.



„Es soll ein zukunftsweisendes Quartier werden“

SOC ENV ECO

Der gebürtige Frankfurter Torsten Handke ist seit 2016 für die bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG, seit 2018 als Geschäftsführer, tätig. Der Bauingenieur war zuvor eineinhalb Jahre für einen Darmstädter Bauträger und über 14 Jahre als Bau- und Projektleiter für die FAAG Technik GmbH, eine Tochter der Frankfurter Aufbau AG, aktiv und hat in dieser Zeit Wohngeschossbauten mit mehr als 1.000 Wohnungen realisiert.

Herr Handke, als Geschäftsführer der BVD New Living GmbH & Co. KG sind Sie sowohl für Planung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung als auch die des Ludwigshöviertels verantwortlich. Während die Lincoln-Siedlung sichtbar ihrer Fertigstellung entgegengeht, befinden sich die Arbeiten im neuen Stadtteil Ludwigshöviertel vergleichsweise noch im Anfangsstadium. Was unterscheidet die Planung und Entwicklung des Ludwigshöviertels von den Arbeiten in der Lincoln-Siedlung? Und was ist vergleichbar?

Grundsätzlich sind die Planungen in beiden Fällen gut vergleichbar, da ja jeweils komplett neue Quartiere entstehen, in denen eine große Zahl an Menschen ein neues Zuhause gefunden haben oder finden werden. Neben den eigentlichen Wohngebäuden sind daher viele weitere Funktionsbauten und eine umfassende Infrastruktur notwendig. Da lässt sich das ein oder andere natürlich von der Lincoln-Siedlung auf das Ludwigshöviertel übertragen. So zum Beispiel das Mobilitätskonzept, das fast komplett übernommen wird. Ein wesentlicher Unterschied ist dagegen die Tatsache, dass im Gegensatz zur Lincoln-Siedlung die Menschen im Ludwigshöviertel in ein fertig erschlossenes Quartier einziehen werden. Das heißt, die Arbeiten an der Infrastruktur und den Verkehrsflächen sind weitgehend abgeschlossen, wenn die Menschen einziehen.

Eine neue Herausforderung bei den Planungen zum Ludwigshöviertel entsteht durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 3. Wir müssen also ein sozusagen externes Verkehrsprojekt integrieren, was in der Lincoln-Siedlung so nicht der Fall war. Auch die Tatsache, dass in der Lincoln-Siedlung ein Teil der Baustruktur erhalten geblieben ist, trifft so im Ludwigshöviertel nicht zu. Dort wurden und werden alle Gebäude – mit Ausnahme einiger denkmalgeschützter Bauten – entfernt. Diese waren allerdings keine Wohngebäude.

Ist die Größenordnung beider Projekte vergleichbar?

Die Grundflächen beider Quartiere unterscheiden sich. Während die Lincoln-Siedlung 25 Hektar umfasst, sind es im Ludwigshöviertel 34. Trotz der größeren Fläche bauen wird dort aber „nur“ 1.400 Wohnungen für etwa 3.100 Menschen, während in der Lincoln-Siedlung nach Fertigstellung 5.000 Menschen in 2.000 Wohnungen leben werden. Auch der Anteil sogenannter öffentlicher Erschließungs-, Frei- und Grünflächen ist unterschiedlich. In der Lincoln-Siedlung liegt er bei ca. 30%, im Ludwigshöviertel werden es mehr als 40% sein.

Gibt es bei den Wohngebäuden selber Unterschiede?

Der Wohnungsmix ändert sich. Im Ludwigshöviertel wird es verhältnismäßig mehr größere Wohnungen geben. Zudem werden die Gebäude mit einem verbesserten Energieeffizienzwert errichtet. Auch für Einfamilienhäuser sind Grundstücke reserviert.

Wie sind die zeitlichen Planungen für das Ludwigshöviertel? Wie soll es dort weitergehen?

Mit dem Abbruch der Gebäude in der ehemaligen Jefferson-Siedlung beginnen wir jetzt im Sommer 2021. Parallel dazu laufen auf dem gesamten Gelände die Erschließungsmaßnahmen, die bis zum Jahresbeginn 2023 geplant sind. Erste Wohngebäude werden ab Ende 2022 errichtet. Mit dem Einzug der ersten Bewohner des neuen Quartiers ist voraussichtlich Ende 2023 bis Anfang 2024 zu rechnen.

Die Planungen und die Arbeiten für das neue Quartier werden in der Stadt und bei den Bewohnern intensiv zur Kenntnis genommen. Was sind die wesentlichen Themen, auf die Sie angesprochen werden?

In erster Linie natürlich der dort entstehende Wohnraum, der dringend benötigt wird, denn es gibt in Darmstadt nicht mehr sehr viele Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Dann aber auch alle Fragen rund um die Themen Mobilität und Klimaschutz, die zunehmend einen hohen Stellenwert haben. Immerhin bauen wir auch im Ludwigshöviertel unter energieeffizienten Gesichtspunkten. Es soll ein zukunftsweisendes Quartier für alle Bevölkerungsschichten werden.

„Alle Fragen rund um die Themen Mobilität und Klimaschutz erhalten zunehmend einen hohen Stellenwert.“

Torsten Handke
Geschäftsführer BVD New Living GmbH & Co. KG



Großmodernisierungen

Neuen Wohnraum schaffen sowie den Bestand modernisieren, daran arbeitet die bauverein AG mit Nachdruck. Hier eine Auswahl der Projekte.



1



Rhön- und Spessart ring

Großmodernisierung von rund 50 Gebäuden, Fertigstellung von sechs Gebäuden im Jahr 2020. Das Gesamtprojekt erhielt den Hessischen Denkmalschutzpreis 2020.

2



Kurt-Schumacher-Straße 48

Abbruch des Bestandsgebäudes sowie Neubau eines Systemhauses mit 30 Wohnungen. Fertigstellung im Mai 2021.

3



Mathildenhof

Neubau von 34 Wohnungen durch Aufstockung sowie Neubau mit 8 Wohnungen und Quartierszentrum. Fertigstellung voraussichtlich Mai 2022.

4



Wienerstraße 44-46

Modernisierung von 11 Wohnungen inklusive energetischer Sanierung. Fertigstellung im Mai 2021.

5



Kiesbergstraße 59

Modernisierung von 6 Wohnungen. Fertigstellung im Mai 2021.

Neubauprojekte



199

fertiggestellte Wohnungen

1



Thomas-Mann-Platz 1 und 2

Neubau von 53 Wohnungen, einer Gewerbe-
einheit und Tiefgarage mit 35 Stellplätzen

2



Lincoln-Siedlung Baufeld B 3.1

Fertigstellung von 146 öffentlich geförderten
Wohnungen

3



Lincoln-Siedlung Baufeld B 3.3

Bau von 78 Wohnungen, davon 24 öffentlich
gefördert. Fertigstellung im Mai 2021

4



Lincoln-Siedlung Baufeld 2.1.1

Bau von 48 Wohnungen, davon 12 öffentlich
gefördert. Fertigstellung im Mai 2021

5



Moltkestraße 3-19

Neubau von 58 öffentlich geförderten und
73 freifinanzierten Wohnungen inkl. Kita und
Tiefgarage mit 132 Stellplätzen. Fertigstellung
Anfang 2022

Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG

Unter dem Dach des bauverein-Konzerns ist eine Vielzahl an Tochterunternehmen angesiedelt. In dieser Übersicht sind die operativ tätigen Töchter der bauverein AG aufgeführt.



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 26 Hektar großen Areal sollte bis 2020 ein modernes urbanes Quartier mit innovativem Mobilitätskonzept für rund 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 ist eine auf die Vermietung von Gewerbeimmobilien spezialisierte Tochter der bauverein AG. Sie ist zuständig für die Verwaltung eigener Liegenschaften in Darmstadt, kümmert sich im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen aber auch um Gewerbeeinheiten des bauverein-Konzerns oder der HEAG Holding AG, darunter auch Parkhäuser.



Die HEAG Wohnbau GmbH kümmert sich um die WEG- und Drittverwaltung. Die Tochter der bauverein AG bietet Leistungen rund um die WEG-Verwaltung an – von Betreuungsleistungen bis zur Vorbereitung von Eigentümerversammlungen.



Die bauTega GmbH ist eine gemeinsame Tochter der bauverein AG und ENTEGA AG. Ziel der bauTega GmbH ist es, Mieterinnen und Mieter mit Wärme und Energie zu versorgen, Modernisierungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an den entsprechenden Heizungsanlagen vorzunehmen sowie Energielieferung und -speicherung für die entsprechenden Immobilien zu regeln. Auch der Austausch und Betrieb der in den Liegenschaften befindlichen Anlagen ist Aufgabe der bauTega.



Die System-tec Service GmbH kümmert sich hauptsächlich um die Montage, die Verbrauchserfassung und Wartung von Messtechnik sowie Rauchwarnmeldern und die Sicherstellung von Trinkwasserhygiene in Systemen und Anlagen. Die Integration von 145.000 Messstellen und Rauchwarnmeldern aus dem Bestand der bauverein AG in die System-tec Service GmbH soll unter anderem dazu beitragen, die Prozesse sowie die Kundenzufriedenheit zu verbessern und die Wertschöpfungskette zu erweitern.



Die ImmoSelect GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der bauverein AG. Als Makler ist das Unternehmen hauptsächlich für die Vermarktung von Beständen aus dem Bauträgergeschäft sowie aus Mieterprivatisierungsprogrammen der bauverein AG zuständig.

bauverein AG



Das Tochterunternehmen BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH ist nicht operativ tätig.

Überblick in Zahlen



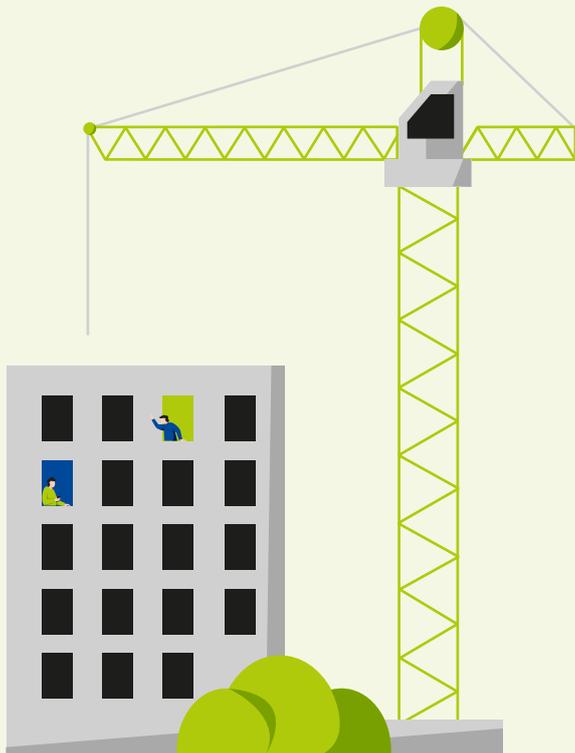
Wohnungsbestand bauverein-Konzern	16.889 (Stand: 31.12.2020)	→ Davon gefördert: 39,7 %
Wohnungsbestand bauverein AG	11.541 (Stand: 31.12.2020)	→ Davon gefördert: 48,1 %
Wohnungsbestand bauverein AG in Darmstadt	10.458 (Stand: 31.12.2020)	→ Davon gefördert: 45,6 %
Wohnungsbestand bauverein-Konzern in Darmstadt	12.961 (Stand: 31.12.2020)	→ Davon gefördert: 44,1 %



1.262
abgeschlossene Mietverträge
bauverein AG



3.603
registrierte Kunden im
Kundenportal



199
Anzahl der 2020
fertiggestellten Wohnungen
bauverein-Konzern

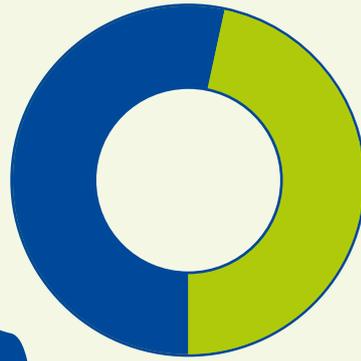
214
Anzahl der 2020
modernisierten Wohnungen
im Rahmen von Groß-
modernisierungen
bauverein-Konzern

2.590
Anzahl der von 2021 bis 2025
geplanten Neubauwohnungen
bauverein-Konzern

316
Anzahl gewerbliche
Einheiten
bauverein AG

Anzahl der Mitarbeiter
(Stand: 31.12.2020)

221



Frauenanteil
(Stand: 31.12.2020)



46,61 %

953 Mio. €

Bilanzsumme
bauverein AG für 2020

11,8 Mio. €

Jahresüberschuss
bauverein AG für 2020

135 Mio. €

Umsatz
bauverein AG für 2020

6 Mio. €

Ausschüttung
an die Eigentümer für 2020

893,8 Mio. €

Anlagevermögen
bauverein AG für 2020



34,1 %

Eigenkapitalquote
bauverein AG

47,1 Mio. €

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen bauverein AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEUTSCHLAND

Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

GESCHÄFTSVERLAUF 2020

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit des bauverein-Konzerns

Die 1864 gegründete bauverein AG ist die Obergesellschaft des immobilienwirtschaftlichen Teilkonzerns der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Das Kerngeschäft des modernen Immobiliendienstleisters besteht vor allem aus der Vermietung von Wohnraum und Gewerbeeinheiten, dem Neubau von Mietwohnungen sowie der Erbringung von Dienstleistungen rund um das Wohnen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist von starkem Zuzug geprägt, aufgrund dessen herrscht im Ballungsgebiet Rhein-Main ein zunehmender Mangel an Wohnraum. Die bauverein AG als kommunales Wohnungsunternehmen wirkt als mietpreisdämpfender Anbieter auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Sie leistet damit in Darmstadt und der Region Südhessen einen wichtigen Beitrag, breite Bevölkerungsschichten im Sinne der Daseinsfürsorge mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen sowie die Stadt in der Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu unterstützen.

Kerngeschäft der Unternehmensgruppe bauverein AG ist die 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 konzentriert sich auf den Ausbau von Wohnungseigentums- und Drittverwaltung. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft ImmoSelect GmbH agiert als Makler und übernimmt den Vertrieb von Wohnungen aus dem Bauträgergeschäft sowie die Wohnungsprivatisierungsprogramme der bauverein AG. Die BVD New Living GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen mit der Entwicklung von Konversionsflächen betraut. Seit 2014 entwickelt sie die Lincoln-Siedlung, seit Ende 2019 laufen die Bauarbeiten für eine weitere Konversionsfläche im Ludwigshöhviertel. Die System-tec Service GmbH kümmert sich hingegen um Einbau und Wartung von Messtechnik und Rauchwarnmeldeanlagen, um die Verbrauchserfassung sowie um Trinkwasserhygiene. Die 2019 neu gegründete bauTega GmbH ist eine Tochter der bauverein AG und der ENTEGA AG. Sie versorgt die Mieterschaft mit Wärme und Energie und nimmt Modernisierungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten vor. Mittels eines Contracting-Modells übernimmt die Gesellschaft außerdem den Austausch und Betrieb der in den Liegenschaften befindlichen Heizanlagen.

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum 31.12.2020 16.889 Wohnungen (2019: 16.750). Der Bestand der AG lag bei 11.541 Wohnungen (2019: 11.395). Der Anteil geförderter Wohnungen am Bestand lag im Konzern bei 39,7 %, in der AG bei 48,1 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 12.961 Wohnungen, 5.174 davon sind öffentlich geförderte Wohnungen. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.458 Wohnungen, darunter 4.766 (45,6 %) Sozialwohnungen.

Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2020)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Wohnungen	11.541	16.889
Wohnfläche in m ²	753.234,0	1.093.064,5
Angemietete Wohnungen	4.192	0
Wohnfläche in m ²	266.598,0	0,0
Garagen / Stellplätze	6.885	8.954
Angemietete Garagen / Stellplätze	908	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	316	366
Nutzfläche in m ²	89.906,4	95.746,7

In den Sonstigen Mieteinheiten sind 21 Mansarden mit zusammen 253,9 m² Fläche im Konzernabschluss enthalten.

Geschäftsverlauf

2020 standen bei der bauverein AG wie in den vergangenen Jahren die Großmodernisierungs- und Neubauoffensive unter Einbeziehung der Klimaaspekte sowie die Digitalisierung des Unternehmens im Vordergrund. Ziel ist es, die Bestandsqualität zu verbessern und das Unternehmensportfolio weiter auszubauen. Die Digitalisierung wurde im Zuge der Corona-Pandemie sowohl für interne als auch externe Prozesse vorangetrieben.

Unternehmensentwicklung

Die bauverein AG hat die Herausforderungen der Zukunft im Blick und hat 2019 daher den Bereich „Unternehmensentwicklung“ neu gegründet, der sich u.a. um die Strategie des Unternehmens kümmert. 2020 wurde die Strategie der bauverein AG überarbeitet. Die wesentlichen Handlungsfelder – Klimaschutz, Imagewandel, Angebotserweiterung, Wachstumsstrategie und Digitalisierung – wurden identifiziert und jedem Ziel einzelne Maßnahmen zugeteilt. Mit vorausschauenden Maßnahmen und einer strukturierten Strategie stellt die bauverein AG sicher, dass sie auch in der Zukunft nachhaltig handlungsfähig bleibt.

Konversion/Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung schreitet in großen Schritten voran – viele der Neubauten wurden bereits bezogen. Darüber hinaus ging 2019 ein weiteres Konversionsareal – das Ludwigshöhviertel – in den Besitz der BVD New Living GmbH & Co. KG über. Die Entwicklung erfolgt nach dem Modell der Lincoln-Siedlung. Im Jahr 2020 wurden die Rückbauarbeiten fortgeführt.

EDV/IT(-Sicherheit)

2020 stand der Echtbetrieb des Kundenportals für Mieterinnen und Mieter im Fokus. Die Testphase der Software begann bereits im Oktober 2019 mit einem eingeschränkten Nutzerkreis aus der Mieterschaft. Mit dem digitalen Kundenkanal können Mieterinnen und Mieter selbstständig Schadensmeldungen aufgeben, Formulare wie Mietbescheinigungen downloaden oder Betriebskostenabrechnungen und den Mietvertrag einsehen. Im Jahr 2020 konnten mehr als 3.000 Kunden der bauverein AG für das Kundenportal gewonnen werden.

Ferner war das Jahr 2020 wie landesweit mit dem Thema Corona belegt. Die EDV stellte externe Zugänge für mehr als 2/3 der Belegschaft in der bauverein AG und den Tochterunternehmen zur Verfügung.

KERNGESCHÄFT BESTANDSMANAGEMENT

Vermietung: Leerstände und Fluktuation

2020 verzeichnete die bauverein AG 1.097 Wohnungskündigungen (2019: 1.168). Diesen standen 1.262 Neuvermietungen (2019: 1.441) gegenüber. Die Fluktuationsquote lag 2020 bei 7,0 % (2019: 7,2 %). Die Leerstandsquote betrug 2,3 % und lag damit leicht unter der Vorjahresquote von 2,5 %. Dabei machten marktaktive Leerstände 1,4 % aus – eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (2019: 1,1 %). Auf nicht marktaktive Leerstände entfielen 0,9 % (2019: 1,4 %).

Zu den großen Projekten in der Vermietung zählte 2020 die Vermietung der weiteren Neubauwohnungen in der Lincoln-Siedlung. Im Rhönring und Spessartring galt es weiterhin, unsere Mieter vor Beginn, während der Modernisierungsmaßnahme und nach Fertigstellung zu informieren, zu betreuen, um sich im neuen Zuhause wohlfühlen zu können. Bis Jahresende wurden weitere Gebäude im bewohnten Zustand überarbeitet – das Großprojekt für die bis 2021 geplante Modernisierungsmaßnahme, die insgesamt 50 aus den 1920er-Jahren stammende Gebäude umfasst, wird fortgesetzt.

Finanzierung

Die bauverein AG nutzt unterschiedliche Darlehenslaufzeiten sowie das anhaltend günstige Zinsniveau auf den Finanzmärkten, um ihr Darlehensportfolio weiterhin zu optimieren. Ziel ist es, eine ausgewogene Zinsstruktur zu erreichen und das Zinsänderungsrisiko zu verteilen. Beides wurde durch die Neuaufnahme günstiger und langfristiger Finanzierungsmittel, die Minimierung des Kreditrisikos mittels einer möglichst gleichmäßigen Verteilung des Darlehensvolumens auf die Gläubiger sowie durch eine kontinuierliche Bereinigung und Optimierung der Sicherheiten im Rahmen des Immobilienportfolios erreicht.

Die Kapitalzugänge beliefen sich auf insgesamt 115.321,2 TEUR. Davon basierten 83.449,7 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen von Kapitalmarktmitteln und 6.813,0 TEUR auf öffentlichen Fördermitteln des Landes Hessen nach Maßgabe der Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes zur sozialen Wohnraumförderung (Mietwohnungsbau). Sowohl die Kapitalmarktdarlehen als auch die Fördermittel des Landes Hessen sind grundbuchlich gesichert. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung von Annuitätsbeihilfen i. H. v. 58,5 TEUR sowie Auszahlungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen über insgesamt 25.000,0 TEUR.

Portfoliomanagement

Die bauverein AG nutzt zur strategischen Bestandsentwicklung ein Portfoliomanagement. Dieses erleichtert dem Unternehmen den Überblick über den gesamten Immobilienbestand und zeigt Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken auf.

Auch im Jahr 2020 wurde die im Einsatz befindliche Business-Intelligence-Software weiterentwickelt, sodass neue Berichte, insbesondere zu den Themenbereichen Bestand und Instandhaltungscontrolling, zur Verfügung stehen. Somit leistet das Portfoliomanagement weitere Ansätze zur Analyse der eigenen Liegenschaften.

Weiter wurde eine umfangreiche Ablösung von Mietpreis- und Belegungsbindungen der Bestände außerhalb von Darmstadt durchgeführt. Ziel hiervon ist es u.a., in Zukunft energetische Investitionen in den Erhalt und die Verbesserung der Liegenschaften wirtschaftlich darstellbar zu machen.

Außerdem wurden zum Ende des Jahres Lizenzen für ein webbasiertes Quartiersinformationssystem erworben. Dieses System liefert umfangreiche Informationen zu Sozial-, Bewohner- und Infrastruktur, Mieten, Kaufpreisen sowie Investitionsrisiko auf Baublockebene. Durch die Aktualisierung der Datenbestände sowie neu gewonnene Informationskategorien kann zukünftig eine komplexere und umfangreichere Bewertung der Bestände vorgenommen werden.

Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Veräußerung von vier Wohnungen der bauverein AG ergebniswirksam (im Vorjahr 28). Dabei wurde ein Rohertrag von 577,7 TEUR realisiert (im Vorjahr 3.230,4 TEUR).

Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 veräußerte und übergab die bauverein AG folgende Grundstücke:

- Ein unbebautes Grundstück Landgraf-Georg-Str. 3 in Darmstadt, mit einer Grundstücksgröße von 295 m².
- Ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück Ludwigshöhstraße 43 B, mit einer Größe von 109 m².

Weiter erfolgte die Einlage eines Grundstücks, Frankfurter Landstr. 133 in Darmstadt mit einer Größe von 2.413 m², per Einlagevertrag von der bauverein AG in die BVD Quartier GmbH & Co. KG.

Neubau

In großen Schritten schreitet die Entwicklung in der Lincoln-Siedlung weiter voran. Der Neubau von 78 Wohnungen mit 12 Abstellplätzen im freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau (B 3.3) wird im 2. Quartal 2021 fertiggestellt sein.

Ende des 2. Quartals 2020 erfolgte der Baustart in der Kurt-Schumacher-Str. 48 in Darmstadt-Eberstadt. Nach Abriss des Bestandsgebäudes wird ein Neubau mit einem Systemhaus mit 30 öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung soll im Mai 2021 erfolgen.

MODERNISIERUNGEN

Großmodernisierungen

Der Bestand der bauverein AG (Konzern) gliedert sich in unterschiedliche Baualtersklassen; den größten Anteil machen dabei Liegenschaften aus, die in der Nachkriegszeit und den 1960er-Jahren errichtet wurden. Der Erhalt sowie die Verbesserung des energetischen Zustands dieser Gebäude stellen für die bauverein AG eine besondere Herausforderung dar. Um den Bestand sukzessive zu modernisieren, investiert das Unternehmen hohe Summen, unter anderem in energetische Sanierungen.

Zu den im vergangenen Jahr fertiggestellten Maßnahmen zählen die energetischen Modernisierungen in der Kasinostraße 63–69, Alicenstraße 34 und im Alexandraweg 3 und 5, sowie die denkmalgerechten Modernisierungen im Rhönring 20, 22 + Friedberger Str. 2 + Gießener Str. 1, Rhönring 28, 30 + Friedberger Str. 1, Rhönring 32 + Arheilger Str. 96, Rhönring 34 + Arheilger Str. 85, Rhönring 4 + Frankfurter Str. 59, Rhönring 6-10 sowie Rhönring 12 + Mollerstr. 46 in Darmstadt. Im Rahmen dieser Sanierungen wurden unter anderem die Fassaden, die Hauseingangsbereiche und die Treppenhäuser überarbeitet. Die Kunststofffenster gegen Holzsparsenfenster sowie die Bestandsklapppläden gegen neue Holzklapppläden ausgetauscht. Die Dächer wurden inkl. Dämmung erneuert, in den Kellern wurde eine Kellerdeckendämmung aufgebracht.

Fortgesetzt wurde 2020 die im Jahr 2016 begonnene Großmodernisierung des denkmalgeschützten Ensembles im Rhön- / Spessarttring mit der Überarbeitung der Gebäude im Spessarttring 15 + Gutenbergstraße 70 – Modernisierung von 23 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit –, Spessarttring 23 + 25 – Modernisierung von 16 Wohneinheiten, davon eine Wohnung öffentlich gefördert und 15 freifinanziert sowie Hohler Weg 22 + 24 – Modernisierung von 12 Wohneinheiten. Die Fertigstellung ist im Juni / Juli 2021 geplant. Die Modernisierung in der Viktoriastraße 42 – Modernisierung von 18 Wohneinheiten und Dachausbau mit 4 neuen Wohneinheiten konnte bis auf die Balkonanlage im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt werden. Die Gesamtfertigstellung inkl. der Außenanlagen ist für das 2. Quartal 2021 vorgesehen.

Im 3. Quartal 2020 wurde mit den energetischen Großmodernisierungen in der Kiesbergstraße 59 und Wienerstraße 44 – 46 begonnen. Im 1. Quartal 2020 erfolgte der Baustart der Großmodernisierung und Instandsetzung der Gewerbeflächen in der Rheinstraße 67. Diese wird 2021 abgeschlossen.

Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel wurden 2020 für die Gewerke Elektro, Sanitär, Fliesen und Fußboden 156 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 127 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 9.641 m² (Vorjahreszeitraum: 7.804 m²) beauftragt. Das entspricht einem Volumen von rd. 6,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,3 Mio. EUR) und einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 40 TEUR (Vorjahreszeitraum: 34 TEUR) pro Wohnung. Im Rahmen von Teilmodernisierungen bei Mieterwechsel konnten bis zum Ende des 4. Quartals 2020 146 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 155 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 9.025 m² (Vorjahreszeitraum: 9.895 m²) beauftragt werden. Das entspricht einem Volumen von rd. 2,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 2,0 Mio. EUR) und einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 14 TEUR (Vorjahreszeitraum: 13 TEUR) pro Wohnung.

Facility-Management

Einen wesentlichen Anteil neben dem Tagesgeschäft hatte im Jahr 2020 das Digitalisierungsprojekt unserer Dienstleistungs- und Wartungsverträge. Insgesamt wurden 2020 ca. 1.500 Verträge überprüft und digitalisiert. Vom Facility-Management werden zurzeit Verträge im Wert von ca. 12.255.000 EUR (brutto) betreut.

Weitere wichtige Projekte waren 2020 die Umsetzung eines nachhaltigen Grünpflegekonzepts in den Liegenschaften der bauverein AG gemeinsam mit unseren Grünpflegefirmen sowie die Durchführung des Unterflurprojektes in der Koblenzer Straße.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 11.805,8 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisreduzierung gegenüber 2019 von 3.660,0 TEUR. Der prognostizierte Jahresüberschuss von rund 9,0 bis 13,0 Mio. EUR wurde erreicht.

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

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	61.488,1	64.722,7
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	-147,3	-416,4
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	1.722,0	1793,9
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	1.939,2	1.712,20
Personalkosten	- 16.504,1	- 15.695,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 18.567,2	- 16.312,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.994,4	- 7.482,8
Finanzergebnis	- 6.934,7	- 7.613,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1.841,8	- 1.856,1
Sonstige Steuern	- 3.354,0	- 3.386,4
Jahresergebnis	11.805,8	15.465,8

Das für 2020 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 62,0 bis 66,0 Mio. EUR wurde mit 61,5 Mio. EUR leicht unterschritten. Unter anderem lagen die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten mit 29,6 Mio. EUR über dem prognostizierten Wert von 24,0 bis 28,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2020 in Höhe von 93,0 bis 98,0 Mio. EUR lagen mit 97,8 Mio. EUR im Plan. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 4,0 Mio. EUR mit rd. 5,0 Mio. EUR überschritten.

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 3,2 Mio. EUR im Wesentlichen zwar auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 6,6 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Mieterlösen und abgerechneten Betriebskosten, jedoch auch auf geringere aktivierte Eigenleistungen von rd. 1,3 Mio. EUR, geringere sonstige betriebliche Erträge von rd. 2,3 Mio. EUR sowie höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR aufgrund gestiegener Betriebs- und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 808,6 TEUR, hauptsächlich bedingt durch gestiegene Löhne und Gehälter sowie Soziale Abgaben.

Die Abschreibungen sind mit rd. 18,6 Mio. EUR um rd. 2,3 Mio. EUR gegenüber 2019 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf im Vorjahr 2019 und während des Geschäftsjahres 2020 fertiggestellte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um rd. 1,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr 2019. Dies ist im Wesentlichen auf eine im Vorjahr gebildete Rückstellung für sonstige Steuern von 1,2 Mio. EUR zurückzuführen.

Das Finanzergebnis erhöhte sich gegenüber 2019 um rd. 680,0 TEUR, hauptsächlich bedingt durch höhere Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaft BVD Südhessen GmbH.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	893.772,4	93,8	852.648,6	93,9
Umlaufvermögen	57.858,7	6,1	54.721,0	6,0
Rechnungsabgrenzungsposten	1.076,6	0,1	935,2	0,1
Gesamtvermögen	952.707,7	100,0	908.304,8	100,0
Fremdmittel	627.730,0		587.131,5	
Reinvermögen am Jahresende	324.977,7		321.173,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	321.173,3		317.707,6	
Vermögenszuwachs	3.804,4	1,2	3.465,7	1,1

Das Sachanlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 15.374,4 TEUR gestiegen. Dies ist auf die umfangreichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (u.a. in der Lincoln-Siedlung) zurückzuführen. Das Finanzanlagevermögen ist um 25.497,3 TEUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Anteile bei diversen Tochtergesellschaften zur Finanzierung der dort stattfindenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.137,7 TEUR erhöht, sodass sich eine Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 1.547,1 TEUR erhöht. Darüber hinaus haben sich die Vorräte sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 1.590,5 TEUR erhöht.

Die für 2020 prognostizierte Bilanzsumme von 980,0 bis 1.020,0 Mio. EUR wurde mit 952,7 Mio. EUR um 27,3 bis 67,3 Mio. EUR unterschritten. Ursächlich waren hier im Wesentlichen geringere Investitionen in das Finanzanlagevermögen und ein geringerer Finanzmittelbestand zum Jahresende.

Kapitalstruktur

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	324.977,7	34,1	321.173,3	35,4
Rückstellungen	58.384,6	6,1	59.147,8	6,5
Verbindlichkeiten	561.488,9	58,9	524.763,0	57,8
Rechnungsabgrenzungsposten	7.856,5	0,8	3.220,7	0,4
Gesamtkapital	952.707,7	100,0	908.304,8	100,0

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8,0 Mio. EUR vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag 2020 bestanden 89,4 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	344.972,2	68,7	324.301,1	67,8
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	80.085,2	16,0	47.454,2	9,9
Andere langfristige Darlehen	60.609,2	12,1	105.628,1	22,1
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	16.167,4	3,2	955,6	0,2
	501.834,0	100,0	478.339,1	100,0

*Kreditlinie, aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaleinsatz und Belegschaftsnamenschuldverschreibungen

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. Die Darstellungsweise der Kapitalflussrechnung wird nun analog dem bauverein AG-Konzernabschluss nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) erfolgen. Die sich daran anschließende Erläuterung der Plan-Ist-Abweichung des Cashflows orientiert sich ebenfalls an der Struktur des DRS 21.

Kapitalflussrechnung	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	11.805,8	15.465,8
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.567,2	16.384,4
± Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.406,0	526,3
∓ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.526,7	-3.709,3
± Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.824,7	-3.562,1
∓ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-401,5	-2.930,5
± Zinsaufwendungen / Zinserträge	10.344,3	10.239,6
– Sonstige Beteiligungserträge	-3.409,6	-2.698,2
± Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.841,8	1.856,1
± Ertragsteuerzahlungen	-3.794,9	864,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	43.898,5	32.436,8
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-95,2	-167,5
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.963,0	6.628,5
+ Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens	-42.658,4	-53.468,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	128,3	145,7
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-24.627,3	-17.725,5
+ Erhaltene Zinsen	23,6	39,1
+ Erhaltene Dividenden	162,0	159,2
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (B)	-59.104,0	-64.389,4
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	102.330,2	45.032,3
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-42.051,1	-32.127,1
– Gezahlte Zinsen	-7.525,1	-7.036,5
– Gezahlte Dividenden	-8.001,4	-12.000,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (C)	44.752,6	-6.131,4
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A+B+C)	29.547,1	-38.084,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-36.183,4	1.900,6
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-6.636,3	-36.183,4
Liquide Mittel am Ende der Periode	8.363,7	6.816,6
kurzfristig, jederzeit fällige Vbl. ggü. KI	-15.000,0	-43.000,0
Finanzmittelfonds	-6.636,3	-36.183,4

Der prognostizierte Cashflow für 2020 von 31,2 Mio. EUR wurde um rund 1,7 Mio. EUR unterschritten. Ursächlich waren im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gegenüber der Planung hauptsächlich rd. 5,0 Mio. EUR geringere Abnahmen von Forderungen sowie rd. 15,6 Mio. EUR Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten. Im Cashflow aus Investitionstätigkeit erfolgten aufgrund des geringeren Investitionsvolumens bei den Tochtergesellschaften rd. 47,5 Mio. EUR geringere Auszahlungen für Kapitaleinlagen und Ausleihungen sowie rd. 19,3 Mio. EUR geringere unterjährige Rückzahlungen. Die Neuvaluierung von Darlehen fiel dementsprechend um rd. 18,5 Mio. EUR niedriger aus. Die Tilgungen waren rd. 24,5 Mio. EUR höher als geplant, da diverse Bindungen für geförderten Wohnraum ausliefen und dadurch Darlehen vorzeitig abgelöst wurden, was zum Planungszeitpunkt noch nicht bekannt war.

KENNZAHLEN

Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	3,6	4,8
Gesamtkapitalrentabilität	2,3	2,8

Die für 2020 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 3,0 bis 4,0 % und Gesamtkapitalrentabilität von 2,0 bis 3,0 % konnten im Durchschnitt eingehalten werden.

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR / m ²	EUR / m ²
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	6,86	6,6
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	8,83	9,13

Die für 2020 prognostizierte durchschnittliche Ist-Miete Wohnen von 6,75 bis 6,85 EUR je m² konnte mit 6,86 EUR je m² übertroffen werden. Der prognostizierte Wert der durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe für 2020 von 9,05 bis 9,15 EUR je m² konnte mit 8,83 EUR je m² u.a. aufgrund der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie nicht erreicht werden.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestands umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch Modernisierungs- und Sanierungskosten, die im Rahmen von Energiemanagementmaßnahmen entstehen. 2020 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m² Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2019 um 1,52 EUR je m² von 44,19 EUR je m² auf 42,67 EUR je m² reduziert. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 37,90 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche.

Bilanzkennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
	%	%
Anlagenintensität	93,8	93,9
Anlagendeckungsgrad	92,5	90,6

Der prognostizierte Wert der Anlagenintensität für das Jahr 2020 von 91,0 bis 94,0 % wurde mit 93,8 % erreicht. Aufgrund der höheren außerplanmäßigen Tilgungen und geringeren Darlehensaufnahmen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 100,0 bis 104,0 % nicht erreicht.

	31.12.2020	31.12.2019
	%	%
Eigenkapitalquote	34,1	35,4
Verschuldungsgrad	193,2	182,8

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Jahr 2020 aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme und eines leicht erhöhten Eigenkapitals auf 34,1 % verringert. Der prognostizierte Wert von 30,0 bis 33,0 % wurde damit übertroffen. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2021 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit und weiterhin hoher Gewinnausschüttungen eine weitere Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist gegenüber 2019 aufgrund weiterer Darlehensvaluierungen 2020 um 10,4 Prozentpunkte gestiegen. Der für 2020 prognostizierte Wert von 200,0 % bis 215,0 % wurde mit 193,2 % nicht erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2020 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit und damit einhergehender ansteigender Refinanzierungsvolumina einen weiteren Anstieg dieser Kennzahl erwarten.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Fort-/Weiterbildung

Die kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat bei der bauverein AG traditionell einen hohen Stellenwert.

Das Jahr 2020 war geprägt durch die enormen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie. Etliche Schulungen wurden gänzlich storniert oder auf das Jahr 2021 verschoben. Viele Schulungsanbieter stellten das Weiterbildungsangebot auf digitale Medien um.

Neben dem Seminarbesuch bei externen Schulungsveranstaltern wurden bei der bauverein AG auch verschiedene Inhouse-Schulungen durchgeführt. Diese können einerseits gezielt auf die Bedürfnisse und Anforderungen der bauverein AG zugeschnitten werden und tragen zudem zu einer bereichsübergreifenden Kommunikation der Mitarbeiter untereinander bei.

Gesundheitsmanagement

Die bauverein AG verfügt seit 2009 über ein aktives Gesundheitsmanagement. Dieses soll dazu beitragen, die psychische und physische Gesundheit der Mitarbeiter zu verbessern, und wirkt sich so auch positiv auf den Krankenstand aus.

Im Jahr 2020 wurde Hand in Hand mit den Betriebsärzten zusammengearbeitet. Hierbei ging es thematisch vorwiegend um mögliche Schutzmaßnahmen für unsere Mitarbeiter im Rahmen der Corona-Prävention.

Darüber hinaus bietet die bauverein AG ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, sich von einem externen Psychologen beraten zu lassen. Ein weiterer Bestandteil des Gesundheitsmanagements ist die Unterstützung sportlicher Aktivitäten. So fördert das Unternehmen interne Sportgruppen sowie die Teilnahme von Mitarbeiterteams an Sportevents. Abgerundet wird das Angebot durch einen wöchentlichen Obstkorb und die Bereitstellung von Mineralwasser während der Arbeit.

Ausbildung

Als kommunales, seit mehr als 150 Jahren in Darmstadt ansässiges Unternehmen leistet die bauverein AG einen wichtigen Beitrag zur Ausbildung in der Region Südhessen. Dabei reagierte das Unternehmen schon früh auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel und erhöhte in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Zahl der Auszubildenden.

Zum 31.12.2020 wurden bei der bauverein AG neun Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau ausgebildet. Drei davon haben am 01.08.2020 ihre Ausbildung bei der bauverein AG begonnen. Darüber hinaus begann ein dualer Student sein betriebswirtschaftliches Studium bei der bauverein AG, welches in Kooperation mit der Dualen Hochschule in Mannheim durchgeführt wird. Im Verlauf des Jahres schlossen zwei Auszubildende ihre Ausbildung ab. Alle Auszubildenden werden nach Abschluss der Prüfungen für ein Jahr im Haus beschäftigt und sollen im Anschluss daran in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Fluktuation Mitarbeiter

Die Fluktuationsquote der bauverein AG fällt seit vielen Jahren vergleichsweise niedrig aus. 2020 lag die Fluktuationsquote der bauverein AG bei 6,76 %.

Zielgrößen für den Frauenanteil gemäß § 289a HGB

Der Aufsichtsrat der bauverein AG hat am 01.09.2017 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 30.06.2022 bestimmt.

Der Vorstand der bauverein AG hat am 04.12.2017 gemäß § 76 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene auf 20 % und in der zweiten Führungsebene auf 30 % festgelegt. Der Vorstand hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.06.2022 bestimmt.

Der Frauenanteil lag im Aufsichtsrat zum 31.12.2020 bei 47 % und im Vorstand bei 50 %. Die Quote in der ersten Führungsebene betrug zum 31.12.2020 14 %. In der zweiten Führungsebene betrug die Quote 37 %.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Erwartungen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

Die bauverein AG schafft mit Neubauten, Ankäufen und der Aufstockung von Bestandsbauten eine Kompensation der verkauften Einheiten und strebt ein stärkeres Wachstum in den Folgejahren an.

Die integrierte Unternehmensplanung der bauverein AG geht für 2021 von einem Jahresüberschuss von rd. 8,0 bis 12,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 3,0 und 4,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 2,0 und 3,0 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2021 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 63,0 bis 67,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten in Höhe zwischen 97,0 und 102,0 Mio. EUR und Erlösschmälerungen in Höhe von 3,5 bis 4,5 Mio. EUR erwartet. Es wird damit gerechnet, dass sich die durchschnittliche Ist-Miete Wohnen zwischen 7,00 und 7,10 EUR je m² und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe zwischen 8,75 und 9,05 EUR je m² belaufen wird.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten werden voraussichtlich zwischen 26,0 und 30,0 Mio. EUR liegen.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2021 von einer Bilanzsumme zwischen 960,0 bis 1.000,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen 2021 wird sich zum 31.12.2021 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 94,0 % und 98,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 92,0 % und 95,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses und der geplanten Ausschüttung an die Aktionäre 2021 in Höhe von 6,0 Mio. EUR wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 32,5 % und 34,5 % bewegen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des geplanten Investitionsvolumens und des damit benötigten Kapitalbedarfs voraussichtlich zwischen 190,0 und 205,0 % liegen.

Der Cashflow 2021 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	31.12.2021
	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	38.024,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-16.854,4
Cashflow aus laufender Finanzierungstätigkeit (C)	-11.284,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A+B+C)	9.894,9

In dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C) ist eine geplante Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 6,0 Mio. EUR enthalten.

Insgesamt sind für das Jahr 2021 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 2021 erwarten wir zum 31.12.2021 eine Beschäftigung von 242 Mitarbeitern (Anzahl Köpfe, ohne passive Altersteilzeitmitarbeiter sowie ohne Mitarbeiter in Elternzeit). Darin enthalten sind zwei Vorstände, sieben nebenberuflich Tätige und zehn Auszubildende (inklusive Dualem Studium).

In welchem Umfang die aktuelle Coronavirus-Pandemie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahres 2021 und die gemachten Prognosen negativ beeinflusst, ist zurzeit nicht seriös abschätzbar und ist im Wesentlichen abhängig von der weiteren Entwicklung der Coronavirus-Pandemie.

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. 2020 wurden Revisionen durch die Domizil-Revisions AG für die Bereiche Immobilienmanagement und Bestandsmanagement sowie im Bereich Stab Vorstand für die Personalfunktion vorgenommen. Die Empfehlungen sind bereits zu großen Teilen umgesetzt, bei anderen geprüften Teilen werden die Veränderungen 2021 erfolgen.

Vierteljährlich werden die Risiken der bauverein AG in einer Risikokomitee-Sitzung besprochen und analysiert; daraufhin erfolgt die Berichterstattung zur aktuellen Risikosituation an den Vorstand. Wesentliche Risiken – soweit vorhanden – werden gemäß Risikohandbuch ad hoc berichtet. Im Rahmen des Gesamtprozesses werden Risiken transparent gemacht, nach Möglichkeit quantifiziert und Gegenmaßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

Ein wesentliches Risiko bei der bauverein AG ist unverändert die Zukunftsfähigkeit des Bestandes, der überwiegend aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammt und zu hohen Modernisierungsaufwendungen in den kommenden Jahren führen wird. Gleichzeitig führen erhöhte energetische Anforderungen und steigende Baukosten sowie die abflachende Mietenentwicklung zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit. Nach wie vor ist die Abarbeitung der Brandschutzaufgaben von Bedeutung. Dies wird die bauverein AG daher in den kommenden Jahren weiterhin intensiv in der Umsetzung beschäftigen.

Aufwandsseitig sind auch die Pensionsverpflichtungen der bauverein AG ein steigender Einflussfaktor. Die dauerhaft niedrigen Zinsen führen seit Jahren zu erheblichen Anstiegen bei den Pensionsrückstellungen. Die Zusatzversorgungskasse, bei der die bauverein AG Mitglied ist, sieht sich – wie auch andere Träger von Altersversorgungen – aufgrund der Zinssituation zunehmend vor Schwierigkeiten bei der Finanzierung gestellt, so dass auch hier zukünftig höhere Beiträge erwartet werden.

Darüber hinaus stellen zukünftige potenzielle regulatorische Eingriffe in die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft ein nicht zu unterschätzendes Risiko bezüglich der Ertragskraft der bauverein AG dar. Mietmoratorien, Mietdeckelungen, Veränderungen bei der Umlagefähigkeit von Betriebskostenanteilen (z.B. Grundsteuer, CO₂-Abgaben) und ähnliche Maßnahmen würden je nach Ausmaß der Regulierung zu substantiellen Verringerungen der erwarteten Jahresüberschüsse der bauverein AG führen.

Zusätzlich werden die aus den gegenwärtig auf Bundes-, Landes- oder Kommunalebene geführten Klimaschutzdiskussionen abgeleiteten Handlungszwänge auch die bauverein AG massiv betreffen und als Konsequenz substanzielle Investitionen in Maßnahmen zur Erreichung einer Klimaneutralität des Bestandes der bauverein AG erfordern. Je nach politisch gesetzten Rahmenbedingungen besteht das Risiko, dass sich diese substanziellen Investitionen negativ auf die Ertragslage der bauverein AG auswirken.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der Marktsituation in Darmstadt ist auch in den kommenden Jahren mit sehr geringem Leerstand zu rechnen. Erhebliche Investitionen in Neubau und Großmodernisierung werden dazu beitragen, den Bestand marktfähig zu halten. Ein intensiver Strategieprozess sorgt zudem für eine zukunftsorientierte Veränderung der bauverein AG.

Durch den 2019 stattgefundenen Erwerb der Konversionsfläche Ludwigshöviertel in Darmstadt-Eberstadt wird das Projektentwicklungsportfolio in den kommenden Jahren eine deutliche Risikoposition darstellen. Die gewonnene Erfahrung im Bereich der Kaserne Lincoln bestätigt jedoch das hohe Know-how im Unternehmen und bietet die Chance auf eine erfolgreiche Entwicklung der neu erworbenen Konversionsfläche Ludwigshöviertel.

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 2020 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 2020

AKTIVA

			31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		448,0		555,9
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	567.206,2			533.642,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.654,8			86.733,2
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7			2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	9.563,2			9.816,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.663,3			48.112,8
Anlagen im Bau	4.924,3			5.254,0
Bauvorbereitungskosten		702.057,9		
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.271,8			162.273,2
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.000,0			470,8
Beteiligungen	2.817,7			2.817,7
Sonstige Ausleihungen	176,5			207,0
Andere Finanzanlagen	0,5	191.266,5	893.772,4	0,5
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	1.199,3			1.199,3
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.156,9			1.156,9
Unfertige Leistungen	36.934,1			35.301,4
Andere Vorräte	664,0	39.954,3		713,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	844,0			903,5
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	52,2			425,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89,8			89,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.593,9			5.980,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1.960,8	9.540,7		2.134,7
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.363,7	57.858,7	6.816,6
Rechnungsabgrenzungsposten			1.076,6	935,2
			952.707,7	908.304,8

PASSIVA

			31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	201.797,2			201.797,2
Nennbetrag eigener Anteile	-17.612,2	184.185,0		-17.612,2
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	12.290,0			12.290,0
Andere Gewinnrücklagen	41.265,2	105.090,4		36.625,0
Bilanzgewinn		6.000,6	324.977,7	8.001,4
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		30.589,8		29.141,6
Steuerrückstellungen		2.158,1		4.111,2
Sonstige Rückstellungen		25.636,7	58.384,6	25.895,0
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		371.033,1		380.313,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		130.800,9		98.025,6
Erhaltene Anzahlungen		38.961,3		37.654,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.304,1		2.198,2
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.195,6		4.421,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		11.653,6		1.242,8
Sonstige Verbindlichkeiten		540,3	561.488,9	906,8
Rechnungsabgrenzungsposten			7.856,5	3.220,7
			952.707,7	908.304,8

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2020

		2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		131.584,9	124.977,8
aus Betreuungstätigkeit		2.173,5	1.851,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.180,4	1.088,7
Erhöhung oder Verminderung (–) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.632,7	2.207,3
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.350,0	2.648,8
Sonstige betriebliche Erträge		7.081,6	9.277,1
		145.003,1	142.050,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		78.192,6	72.453,2
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		176,5	639,3
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.632,0	1.145,9
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	12.642,1		11.906,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für die Altersversorgung 1.470,1 TEUR) (i. Vj. 1.517,3 TEUR)	3.862,0	16.504,1	3.788,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßig 10,7 TEUR (i. Vj. 62,5 TEUR)		18.567,2	16.312,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.994,4	7.482,8
Erträge aus Beteiligungen		162,0	159,2
davon aus verbundenen Unternehmen 128,5 TEUR (i. Vj. 125,8 TEUR)			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon 13,2 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 9,6 TEUR)		13,6	10,1
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.289,8	2.556,8
Aufwendungen aus Verlustübernahme		42,3	17,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,0	29,0
davon 0,3 TEUR durch Abzinsung (i. Vj. 3,8 TEUR)			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,0	72,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.367,9	10.278,7
davon 2.595,8 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 2.923,1 TEUR)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.841,7	1.856,1
Ergebnis nach Steuern		15.159,8	18.852,1
Sonstige Steuern		3.354,0	3.386,3
Jahresüberschuss		11.805,8	15.465,8
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-4.640,2	-7.404,4
Einstellungen in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau		-1.165,0	-60,0
Bilanzgewinn		6.000,6	8.001,4

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2020 wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25.05.2009 und des am 22.07.2015 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 22.09.1970, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 12 G der Verordnung vom 17.07.2015.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Angaben zu Bilanzierung und Bewertung

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

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 den 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 **sonstigen 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.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf Basis der Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes für 7 Jahre von 1,61 % (i. Vj. 1,97 %) und 10 Jahre von 2,30 % (i. Vj. 2,71 %) und einer Dynamisierung von 3,00 % (i. Vj. 3,00 %) 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 mit der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 3.427,8 TEUR (i. Vj. 3.473,7 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 in Vorjahren gebildeten **Aufwandsrückstellungen für Instandhaltung** in Höhe von 116,3 TEUR (i. Vj. 116,3 TEUR) 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.

Erhaltene Anzahlungen wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zum Anteilsbesitz

	Beteiligung 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020	Ergebnis 2020
	%	TEUR	TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	42,2	-4,0
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	74,9	24,9
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	48.678,8	-429,7
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.381,7	86,1
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	100,00	16.496,6	951,3
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD Südhessen GmbH, Darmstadt	100,00	93.392,7	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	41.311,6	14.150,0
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	509,3	-6,4
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	19.089,9	82,0
BVD daheim GmbH & Co. KG	100,00	12.790,2	42,2
BVD wohnen GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15,5	-9,4
BVD zuhause GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	315,2	-9,7
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	404,1	217,8
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	1.224,8	-225,2
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt*	100,00	21,4	0,7
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt*	94,99	10.892,0	**0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt*	99,99	102.734,0	1,3

* mittelbare Unternehmen; ** nach Ergebnisabführung

Eigene Aktien

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.

ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2020			(+/-)	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.055,3	95,3	0,5	0,00	4.150,1
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	874.796,5	7.751,6	4.915,6	45.629,3	923.261,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.827,6	0,8	461,6	91,6	129.458,4
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7	0,00	0,00	0,00	2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.205,1	39,8	149,4	0,3	10.095,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.441,9	682,0	202,5	0,00	3.921,4
Anlagen im Bau	48.112,8	30.555,8	112,2	-44.893,1	33.663,3
Bauvorbereitungskosten	5.254,0	3.628,4	2.131,6	-1.826,5	4.924,3
	1.073.805,6	42.658,4	7.972,9	-46.719,6 +45.721,2	1.107.492,7
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	165.551,3	24.025,2	25,0	998,4	190.549,9
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	470,8	600,0	70,8	0,0	1.000,0
Beteiligungen	2.817,7	0,0	0,0	0,0	2.817,7
Sonstige Ausleihungen	276,5	2,1	32,5	0,0	246,1
Andere Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
	169.116,8	24.627,3	128,3	0,0 +998,4	194.614,2
	1.246.977,7	67.381,0	8.101,7	-46.719,6 +46.719,6	1.306.257,0

Abschreibungen (kumuliert)	Zugänge 2020 (AfA des Ge- schäftsjahres)	Abgänge (AfA auf Abgänge)	Abschreibun- gen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert	Abschreibung Geschäftsjahr
01.01.2020			31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
3.499,4	203,1	0,4	3.702,1	448,0	555,9	203,1
341.153,8	15.100,1	198,3	356.055,6	567.206,2	533.642,7	15.100,1
43.094,4	2.709,2	0,0	45.803,6	83.654,8	86.733,2	2.709,2
0,0	0,0	0,0	0,0	2.167,7	2.167,7	0,0
388,5	144,1	0,0	532,6	9.563,2	9.816,6	144,1
2.845,4	400,0	202,4	3.043,0	878,4	596,5	400,0
0,0	0,0	0,0	0,0	33.663,3	48.112,8	0,0
0,0	10,7	10,7	0,0	4.924,3	5.254,0	10,7
387.482,1	18.364,1	411,4	405.434,8	702.057,9	686.323,5	18.364,1
3.278,1	0,0	0,0	3.278,1	187.271,8	162.273,2	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	1.000,0	470,8	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	2.817,7	2.817,7	0,0
69,5	0,0	0,0	69,5	176,6	207,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0
3.347,6	0,0	0,0	3.347,6	191.266,6	165.769,2	0,0
394.329,1	18.567,2	411,8	412.484,5	893.772,5	852.648,6	18.567,2

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 36.934,1 TEUR (i. Vj. 35.301,4 TEUR) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanz- ausweis	über 1 Jahr 31.12.2020	über 1 Jahr 31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	844,0	38,7	13,0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	52,2	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89,8	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.593,9	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.960,8	0,0	0,0
	9.540,7	38,7	13,0

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2020 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 538,8 TEUR (i. Vj. 532,5 TEUR) enthalten.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2020 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 01.01.2020	Veränderung 2020	Bilanzausweis 31.12.2020
	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	11.125,0	1.165,0	12.290,0
Andere Gewinnrücklagen	36.625,0	4.640,2	41.265,2
	99.285,2	5.805,2	105.090,4

In der Aufsichtsratssitzung vom 19.06.2020 wurde festgestellt, dass der Bilanzgewinn 2019 unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2019 in Höhe von 15.465,8 TEUR und der Einstellungen in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau in Höhe von 60,0 TEUR sowie in die Gewinnrücklage in Höhe von 7.404,4 TEUR insgesamt 8.001,4 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 8.001,4 TEUR auszuschütten. Die Hauptversammlung vom 19.06.2020 hat diesen Vorschlag angenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 1.165,0 TEUR in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau und ein Betrag in Höhe von 4.640,2 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 6.000,6 TEUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende an die bezugsberechtigten Aktionäre in Höhe von 33,89 EUR je Aktie 6.000,6 TEUR

Rückstellungen

Rückstellungen

Infolge der planmäßigen Zuführung sowie der Aufzinsung abzüglich der im Geschäftsjahr gezahlten Renten ist die **Pensionsrückstellung** um 1.448,2 TEUR gestiegen. Ein Betrag in Höhe von 3.427,8 TEUR unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Personalkosten	1.235,7	1.115,6
Bauleistungen und Architektenhonorare	4.156,8	5.630,7
Aufwandsrückstellungen	116,3	116,3
Unterlassene Instandhaltung / Schönheitsreparaturen	7.814,7	6.367,1
Betriebskosten	2.033,6	2.020,3
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	7.634,2	7.901,3
Übrige	2.645,4	2.743,7
	25.636,7	25.895,0

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 39.221,2 TEUR (i. Vj. 39.660,4 TEUR) durch Bürgschaften abgesichert.

Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):

	Gesamt TEUR	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr TEUR	> 1 Jahr TEUR	davon > 5 Jahre TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	371.033,1 (380.313,5)	27.912,2 (54.835,7)	343.120,9 (325.477,8)	291.711,7 (277.157,0)
Gegenüber anderen Kreditgebern	130.800,9 (98.025,6)	2.641,4 (1.368,5)	128.159,5 (96.657,1)	118.489,0 (92.608,7)
Erhaltene Anzahlungen	38.961,3 (37.654,5)	38.961,3 (37.654,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Vermietung	2.304,1 (2.198,2)	2.304,1 (2.198,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	6.195,6 (4.421,6)	6.195,6 (4.421,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	11.653,6 (1.242,8)	11.653,6 (1.242,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	540,3 (906,8)	540,3 (906,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	561.488,9 (524.763,0)	90.208,5 (102.628,1)	471.280,4 (422.134,9)	410.200,7 (369.765,7)

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	307.544,8	287.620,6
– anderen Kreditgebern	80.071,7	47.440,2
	387.616,5	335.060,8

Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.304,1 TEUR (i. Vj. 3.420,7 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung in Höhe von 3.289,8 TEUR (i. Vj. 2.559,8 TEUR).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 15.549,4 TEUR (i. Vj. 15.818,9 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 273,8 TEUR (i. Vj. 245,6 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.618,9 TEUR (i. Vj. 1.242,8 TEUR), aus kurzfristigen Darlehen in Höhe 9.000,0 TEUR (i. Vj. 0,0 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahme in Höhe von 34,7 TEUR (i. Vj. 0,0 TEUR).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten 230,2 TEUR (i. Vj. 597,4 TEUR) aus Steuern.

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:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Anlageverkäufe	637,0	3.103,4
Auflösung von Rückstellungen	1.768,7	2.103,0
Erbbauzinsen	16,7	17,1
Übrige	4.659,2	4.053,6
	7.081,6	9.277,1

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen 2.686,8 TEUR (i. Vj. 2.697,7 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin sind enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.768,7 TEUR, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 7,2 TEUR, Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 158,7 TEUR sowie Gutschriften, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 306,4 TEUR und Vereinnahmung verjährter Garantieeinbehalt in Höhe von 448,1 TEUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	36.377,4	33.882,4
Instandhaltung	29.620,4	26.041,9
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	8.322,9	8.596,7
Andere Aufwendungen	3.871,9	3.932,2
	78.192,6	72.453,2

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 16,7 TEUR (i. Vj. 1.228,3 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 13,5 TEUR und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 3,2 TEUR.

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 1.841,8 TEUR betrifft die Körperschaftsteuer 2020 in Höhe von 1.064,8 TEUR abzüglich der Erstattungen aus 2017 und 2018 in Höhe von 263,6 TEUR. Für die Gewerbesteuer fielen eine Vorauszahlung in Höhe von 812,5 TEUR sowie eine Erstattung aus 2018 in Höhe von 226,4 TEUR und eine Nachzahlung für 2019 in Höhe von 139,4 TEUR an. Die Steuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich aus Körperschaftsteuer in Höhe von 315,0 TEUR zusammen.

SONSTIGE ANGABEN

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 14.582,4 TEUR (i. Vj. 13.528,9 TEUR).

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Anteilserwerbs 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 31.12.2020 mit 8.332,7 TEUR (i. Vj. 9.070,7 TEUR) valutieren, erklärt. Im Jahr 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 17.194,7 TEUR (i. Vj. 11.089,5 TEUR) abgegeben. Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine weitere Patronatserklärung in Höhe von 2.890,4 TEUR gegenüber der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen für ein Darlehen der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG abgegeben. Die Darlehensverbindlichkeit zum 31.12.2020 belief sich auf 2.713,6 TEUR (i. Vj. 2.743,9 TEUR). 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 31.12.2020 für die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG auf 24.840,0 TEUR (i. Vj. 27.156,7 TEUR).

Die bauverein AG hat sich im Kaufvertrag mit Urk.-Nr. 1085/2018B gegenüber einem Grundstückskäufer verpflichtet, die BVD New Living GmbH & Co. KG bis zum 31.12.2031 so finanziell auszustatten, dass die Gesellschaft jederzeit wirtschaftlich in der Lage ist, diverse Verpflichtungen zu erfüllen. Die Höhe der Patronatserklärung wird mit 1 % des Kaufpreises festgesetzt, der Kaufpreis beträgt 14.750,0 TEUR.

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

Mutterunternehmen

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.

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 2021 fällige Verpflichtungen in Höhe von 46.734,3 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 8.116,7 TEUR). In den Jahren 2022 bis 2025 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 34.420,6 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 33.681,6 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 68.748,7 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 31.12.2020: 4.192 Wohnungen) und 902 sonstigen Einheiten (zum 31.12.2020: 908 sonstige Einheiten) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 abgeschlossen. Die Leasingrate beträgt bis zum Auslauf des Vertrages 8.342,0 TEUR im Jahr. Bis zum dritten Erwerbszeitpunkt beträgt die Belastung kumuliert 58.393,7 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. Weitere Vorteile bestehen in den verschiedenen Optionszeitpunkten während der Laufzeit sowie der Sicherstellung der Investitionstätigkeit. Risiken bestehen in der unkündbaren Grundmietzeit sowie in den höheren Refinanzierungskosten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bis zum Rückwerb zum 31.12.2026 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 2014 ein Betrag in Höhe von 8.932,4 TEUR ermittelt. Hiervon wurde bereits in den Geschäftsjahren 2015 bis 2019 ein Betrag in Höhe von insgesamt 2.871,0 TEUR aktiviert. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Betrag in Höhe von 1.650,4 TEUR aktiviert. Es bestehen hieraus sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4.500,5 TEUR.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2020 waren bei der ZVK 211 Mitarbeiter versichert, wobei 129 Mitarbeiter unverfallbare Versorgungsansprüche haben. Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen können der Satzung vom 23.05.2002, in der Fassung der zwölften Änderungssatzung vom 14.04.2016, entnommen werden. Der Umlagesatz betrug 2020 6,20 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Dieser ist auf den zum Stichtag 01.11.2001 maßgebenden Wert eingefroren. Das Sanierungsgeld beträgt derzeit 2,30 %. Zur zukünftigen Entwicklung des Sanierungsgeldes sind derzeit keine Aussagen verfügbar. 2020 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 9.488,6 TEUR.

Mitarbeiter

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

	2020	2019
Angestellte	186	175
Gewerbliche Arbeitnehmer	25	26
	211	201

Darüber hinaus wurden sieben nebenberufliche Mitarbeiter und neun Auszubildende beschäftigt. Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitern mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 47,09 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 11,29 Jahre.

Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sind.

Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 651,3 TEUR, davon für Frau Wegerich 322,0 TEUR und für Herrn Niedenthal 329,3 TEUR. Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betragen im Geschäftsjahr 624,9 TEUR. Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 9.664,4 TEUR gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf 95,5 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 6,6 TEUR und wurde mit 0,5 TEUR getilgt. Der vereinbarte Zinssatz ergibt sich aus einer geschlossenen Betriebsvereinbarung.

Vorstand

- Armin Niedenthal
- Sybille Wegerich

Prokuristen

- Stefan Backmund
- Bernd Bäracker
- Joachim Fröhlich
- German Nogueira Perez

Aufsichtsrat

Name	Berufsbezeichnung	Bezüge in TEUR
Roland Desch Vorsitzender	Präsident LfV Hessen a.D.	8,4
Dr. Markus Hoschek stellvertretender Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	8,6
Barbara Akdeniz stellvertretende Vorsitzende	Sozialdezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	5,9
Andreas Engeldrum stellvertretender Vorsitzender	Sachbearbeiter, bauverein AG	6,2
Dr. Wolfgang Gehrke stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer i.R.	7,6
Iris Behr	Rechtsanwältin	6,6
Rita Beller	Sachbearbeiterin, Stadträtin	6,6
Dr. Barbara Boczek	Baudezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	4,9
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,2
Andreas Franz	Teamleiter, bauverein AG	6,6
Nicole Frölich	Bereichsleitung Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg	6,2
Jennifer Grünfelder	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,2
Georg Hang	Consultant	6,2
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,4
Oliver Lott	Student / Stadtverordneter	4,9

(erworbene Ansprüche 2020 inklusive Rückstellungsbetrag)

Prüfungsausschuss

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

Personalausschuss

- Roland Desch (Vorsitzender)
- Nicole Frölich
- Georg Hang
- Dr. Markus Hoschek
- Markus Kissel

Aktionäre

	Stückaktien	Anteil in %	Anteil in TEUR
HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt	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	100,00	201.797,2

Darmstadt, den 19.03.2021



Armin Niedenthal

Armin Niedenthal
Vorstand

Sybille Wegerich

Sybille Wegerich
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die bauverein AG, Darmstadt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der bauverein AG, Darmstadt, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der bauverein AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil

zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 16. April 2021
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer	ppa. Stefan Wißenbach
Wirtschaftsprüfer	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 Aufsichtsrats unterrichtet worden. Im Geschäftsjahr 2020 haben fünf Sitzungen stattgefunden. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung wurden durch die Pricewaterhouse-Coopers 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 den Lagebericht in seiner Aufsichtsratssitzung am 18. Juni 2021 besprochen und geprüft und im Wege der schriftlichen Beschlussfassung am 22. Juni 2021 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.
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als durch den Vorstand sprechen.“

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 Schlussfolgerung 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 2020 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 22. Juni 2021

Der Aufsichtsrat

Roland Desch

Aufsichtsratsvorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber:

bauverein AG
Siemensstraße 20
64289 Darmstadt
Telefon: +49 6151 2815-0
Fax: +49 6151 2815-244
info@bauvereinag.de
www.bauvereinag.de

Redaktion (verantwortlich):

Wolfgang Knöß, Jacqueline Rietzrau

Konzeption, Layout und Produktion:

loveto GmbH – Agentur für Markenentwicklung und Design
www.loveto.de

Bildnachweis:

Titel: bauverein AG, Andreas Kelm, Ralf Heidenreich
S. 4: planquadrat
S. 5: sigo GmbH
S. 7: Marc Fippel
S. 10: Andreas Kelm, Hirschmuellerschmidt Architektur GmbH
S. 11: bauverein AG, Jürgen Mai
S. 12: Doreen Petri
S. 15: Ralf Heidenreich
S. 16: Andreas Kelm
S. 18–19: Andreas Kelm
S. 20–21: sigo GmbH
S. 22: Andreas Kelm
S. 23: Hirschmuellerschmidt Architektur GmbH
S. 24: planquadrat
S. 25: Eckert Erdbau und Industrieabbruch GmbH
S. 26: bauverein AG
S. 29: Hirschmuellerschmidt Architektur GmbH, Nikolaus Heiss, bauverein AG
S. 31: bauverein AG, Lars Gruber, LOGXON GmbH & Co. KG/planungsgruppe
DREI. planquadrat, Claus und Pretzsch Architekten BDA

Druck:

KÖNIGSDRUCK – Printmedien und digitale Dienste GmbH
www.koenigsdruck.de



Siemensstraße 20
64289 Darmstadt
Telefon 06151 2815-0
info@bauvereinag.de
www.bauvereinag.de

