



GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2021

**Verlässlich.
Wegweisend.
Kreativ.**



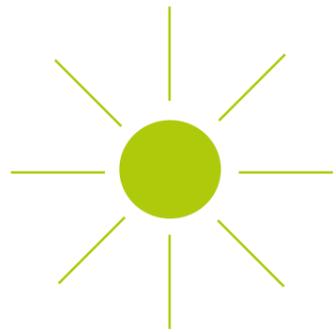
bauverein AG
darmstadt

DIE BAUVEREIN AG

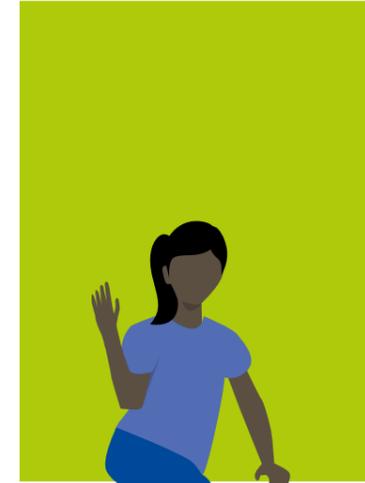
GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2021

Inhalt

_ Vorwort	6
_ Highlights des Jahres	8
_ Nachhaltigkeitsmanagement ist kein Einzelsport	10
_ Mit Energie für den Klimaschutz	12
_ Unsere wichtigsten Nachhaltigkeitskennzahlen im Überblick	14
_ Nicht jede Innovation ist auch digital, aber ohne Digitalisierung geht's nicht	16
_ Liegenschaften werden für die digitale Zukunft gerüstet	19
_ Lebenswerte Quartiere sind vor allem eine Frage des Zusammenlebens	20
_ Auf dem Weg zu einer Arbeitskultur des Vertrauens	24
_ Kreativität als Zukunftsschlüssel	26
_ Projektübersicht	28
_ Wesentliche Beteiligungen	32
_ Überblick in Zahlen	34
_ Jahresabschluss	36
_ Impressum	80



12
Mit Energie für
den Klimaschutz



20

Lebenswerte Quartiere sind vor allem
eine Frage des Zusammenlebens



26

Kreativität als Zukunftsschlüssel

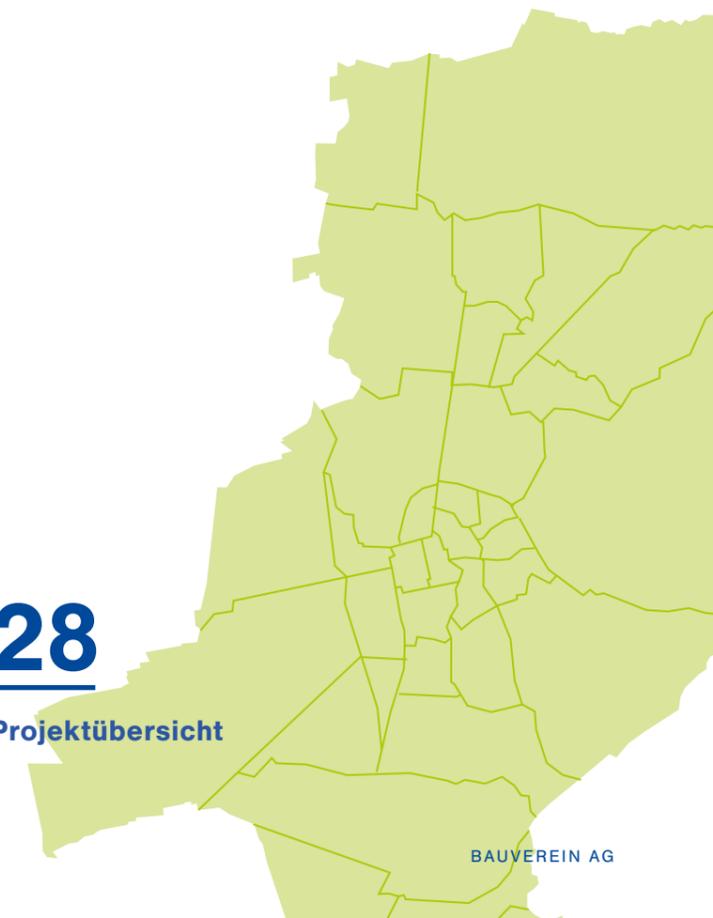
16

Nicht jede Innovation ist
auch digital, aber ohne
Digitalisierung geht's nicht



28

Projektübersicht



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Energie war 2021 das alles dominierende Thema in der Immobilienwirtschaft und wird es sicherlich noch lange bleiben. Die Anforderungen an Wohnimmobilien steigen stetig; so markierte das Vorjahr beispielsweise die erstmalige Festlegung von Taxonomie-Regeln durch die Europäische Union: ein grundlegendes und entscheidendes Regelwerk, das Kapitalströme und wirtschaftliches Handeln insgesamt in Deutschland und in Europa wesentlich bestimmen wird.

Strengere Klimaschutzvorgaben und die Veränderung unserer Energienutzung, aber auch hohe Anforderungen an das Reporting von Klimabilanzen und CO2 Verbrauch, dies alles tritt zusammen zu immer komplexeren Pflichten nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern für die Volkswirtschaft insgesamt. Und dies nach zwei Jahren Unsicherheit durch die Pandemie, die uns alle bereits auf eine harte Probe gestellt hat.

Die Folge sind gewaltige Kostenexplosionen. Dies nicht nur bei den direkten Energiekosten, sondern zum Beispiel auch bei den Baupreisen. In einer globalisierten Welt ist uns schmerzhaft bewusst geworden, wie verletzlich internationale Lieferketten sind. Zudem scheint die Zinswende bevorzustehen, die Ära des billigen Geldes dürfte sich dem Ende zuneigen. Nun ist die Politik gefragt, für Verlässlichkeit zu sorgen. Für nachhaltiges Wirtschaften sind langfristig belastbare Rahmenbedingungen unerlässlich. Dies betrifft unter anderem öffentliche Förderprogramme, die mit den immensen Anforderungen mithalten müssen.

Die Kostenfrage bereitet vielen Menschen große Sorgen – zunächst einmal natürlich unseren Mieterinnen und Mietern, denen wir nach Kräften bei der Lösung finanzieller Schieflagen entgegenkommen wollen. Zudem treiben wir weiter die energetische

Modernisierung unseres Bestandes voran, was langfristig auch unseren Kunden zugutekommen wird. Uns selbst trifft die Kostenentwicklung natürlich zu einer denkbar ungünstigen Zeit. Mit dem Projekt Ludwigshöhviertel stehen wir in den Startlöchern für eine der größten, ambitioniertesten Quartiersentwicklungen in der Darmstädter Stadtgeschichte. Für uns wird diese Herausforderung nun zum weiteren Treiber auf einem Weg, auf dem wir bereits die ersten Schritte gemacht haben: Wir wollen die Kreativität in unserem Unternehmen besser in Innovationen kanalisieren, denn wir sind der Überzeugung, im Gegensatz zu anderen Branchen hat die Immobilienwirtschaft hier allzu lange im Dornröschenschlaf verbracht.

Nicht erst 2021 wurde uns klar, dass wir uns verändern müssen. Dabei spielt die technologische Seite – denn ohne sie wird die Klimawende nicht zu schaffen sein – sicherlich eine große Rolle. Aber sie ist nicht der Kern der Transformation, die wir anstreben müssen. Der Wandel muss vielmehr in den Köpfen starten. Sicher kein einfaches Anliegen, denn ein kommunaler Immobilienbetrieb ist eben kein Proptech-Start-up. Aber wir haben die Menschen im Unternehmen, denen wir auf diesem Weg vertrauen – und uns zudem 2021 und Anfang des aktuellen Jahres mit verschiedenen Neueinstellungen unter anderem in den Bereichen ESG, Innovationsmanagement und Personalentwicklung weiter verstärkt.

Einige dieser Köpfe werden Sie auf den folgenden Seiten näher kennenlernen. Aber auch über sie hinaus wollen wir auf die Innovationskraft unserer mehr als 200 Beschäftigten bauen, denn die umfassende Transformation hin zu einer klima- und kundenfreundlichen Wohnimmobilienbranche wird dann gelingen, wenn möglichst viele Menschen ihren Ideen und ihrem Engagement freien Lauf lassen können.



Armin Niedenthal



Sybille Wegerich



Sybille Wegerich

Armin Niedenthal

”

„Den Herausforderungen des Klimawandels muss die Wohnimmobilienbranche mit Innovationsgeist begegnen. Menschen und ihre Ideen sind hier entscheidender als Stein und Beton.“

Q1

Q2

bauverein AG auf Social Media

Seit Januar 2021 ist die bauverein AG auf Twitter und LinkedIn vertreten, um ihre digitale Positionierung und Vernetzung innerhalb der Branche zu stärken. Thematisch stehen „Bauen & Wohnen“, „Klimaschutz“, „Darmstadt“ und Unternehmensinhalte im Mittelpunkt – von Bauprojekten über die Quartiersentwicklung bis hin zu den Strategieprojekten.

www.linkedin.com/company/bauvereinag
www.twitter.com/bauverein_ag

Spielplatzöffnung in der Lincoln-Siedlung



Kinder-, Jugend- und Grünflächendezernentin Barbara Akdeniz eröffnete gemeinsam mit bauverein AG-Vorstand Armin Niedenthal die neue Spielanlage im Quartierspark der Lincoln-Siedlung und einen Teilabschnitt der Spielflächen im Südwesten des Parks. Das Angebot umfasst umfangreiche Spielangebote für kleine und größere Kinder.

Neues Bewerberportal

Die bauverein AG führte ein digitales Bewerberportal ein, das eine schnelle und bequeme Bewerbung ermöglicht und interne Prozesse erleichtert: <https://stellenangebote.bauvereinag.de>. Damit bildet die Personalabteilung den Recruiting-Prozess nahezu komplett in einem System ab – von der Stellenausschreibung bis hin zur Einladung zum Vorstellungsgespräch.

Kunst auf den Garagentoren



Im rückwärtigen Bereich des Spessartrings wurden Garagen zum Kunstwerk, konzipiert vom Darmstädter Künstler Elmar Compes (spraymobil.de), umgesetzt im Team mit Fabian Meuren (spraywatz.de) und Julian Bock (gegengrau.de). Die Motive mit Bezug zur Mathildenhöhe lassen die Garagentore in neuem Glanz erstrahlen. Über 100 weitere Garagen im Rhön- und Spessartring folgen.

Quartiersplatzöffnung in der Lincoln-Siedlung

In der Lincoln-Siedlung stehen nun 21.000 Quadratmeter zur Freizeitgestaltung zur Verfügung. bauverein AG-Vorständin Sybille Wegerich eröffnete gemeinsam mit dem Darmstädter Oberbürgermeister Jochen Partsch und der Grünflächendezernentin Barbara Akdeniz den neuen Quartierspark. Wenige Wochen zuvor waren bereits die 1.000 Quadratmeter großen Spielplatzflächen freigegeben worden.

Projekt für nachhaltige Mobilität in der Böllensee-Siedlung

In Zusammenarbeit mit dem Mobilitätsplattform-Anbieter Carré Mobility haben Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, gewobau und bauverein AG ein digitales Mobilitätsprojekt im Quartier Böllensee gestartet. Zukünftig steht dort ein lokaler Mitbring-service zur Verfügung, der praktische Nachbarschaftshilfe im Sinne von sozialer Unterstützung und Verkehrsvermeidung etablieren soll.

Q3

Q4

DigiWoh – Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft

Die bauverein AG wurde im Juni 2021 Mitglied im Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, kurz DigiWoh, das 2020 von 16 Wohnungsunternehmen und Verbänden gegründet wurde. Es dient als Austauschplattform mit dem Ziel, die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienbranche voranzutreiben und in diesem Sinne praxisgerechte und entscheidungsrelevante Informationen bereitzustellen.

Spatenstich in der Frankfurter Landstraße 131–133



Ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 27 Wohnungen, einer Tiefgarage sowie Spiel- und Begegnungsflächen errichtet die bauverein AG in Arheilgen. Mit dem Spatenstich gaben Architekt Gunter Weyrich (1100 Architekten), Stadtrat Michael Kolmer, Jürgen Betz (Hochbau Engel GmbH) sowie die bauverein-Vorstände Armin Niedenthal und Sybille Wegerich den Startschuss für das Neubauvorhaben.

Upcycling-Aktion

Mit der Einweihung des Darmstädter Nordbads wurde das DSW-Vereinsheim abgerissen. Als Sponsor des Vereinsbusses des DSW-Triathlon-Merck-Jugendteams konnte die bauverein AG nun die alten Spinde für den neuen Escape-Club im Ludwigshöhviertel übernehmen. Diese Spinde haben schon Schwimm- und Triathlonweltmeistern, Olympiasiegern, Europameistern, Deutschen Meistern und vielen, vielen Breitensportlern gute Dienste geleistet.

sigo-Standortöffnung in der Viktoriastraße



In der Viktoriastraße wurde in Kooperation mit der sigo GmbH die bereits zweite Station für E-Lastenrad-Sharing eröffnet. „Ein wichtiger Baustein einer klimafreundlichen Stadtentwicklung“, so Vorständin Sybille Wegerich bei der Eröffnung des Standorts, die sie gemeinsam mit dem Darmstädter Planungsdezernenten Michael Kolmer und sigo-Geschäftsführer Tobias Lochen vornahm.

Kunst am Bau – Chuck-Berry-Skulptur

Mitten in der Lincoln-Siedlung hat Bildhauer Detlef Kraft den Ausnahmemusiker und einen der Urväter des Rock 'n' Roll Chuck Berry mit einer Skulptur verewigt. Das Denkmal würdigt die Bedeutung amerikanischer Musik für die Jugendkultur und eine freiere Gesellschaft im Nachkriegsdeutschland.

17. Treffpunkt Kunst – „Unnahbare Perspektiven“

Unter den erschwerten Bedingungen der Pandemie präsentierte die bauverein AG mit ihrem mittlerweile bereits 17. Treffpunkt Kunst „Unnahbare Perspektiven“ das Schaffen von Isabel Ritter und Daniel Engelberg. Deren Kunstwerke laden dazu ein, den eigenen Blickwinkel zu verändern und die Flüchtigkeit des Augenblicks wahrzunehmen. Als Alternative zur coronabedingt ausgefallenen Vernissage erstellte die bauverein AG ein umfassendes digitales Angebot zur Ausstellung:

www.treffpunkt-kunst.bauvereinag.de

Nachhaltigkeitsmanagement ist kein Einzelsport

ENV ECO SOC

Das Jahr 2021 kann als Wendejahr für den Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft gelten. Die EU hat es sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 zum treibhausgasneutralen Staatenbund zu werden. Gleichzeitig hat die EU-Taxonomie neue Rahmenbedingungen für den Wandel hin zu einer umwelt- und sozialverträglichen Wirtschaft gesetzt.

Für den Wohnimmobiliensektor bedeutet das hohe Anforderungen, denn Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen in Einklang gebracht werden. Das gilt besonders für ein kommunalwirtschaftliches Unternehmen wie die bauverein AG mit ihrem sozialen Auftrag. Zudem sind in Darmstadt die Klimaziele besonders ambitioniert gesetzt, die Stadt hat sich zur Treibhausneutralität bereits im Jahr 2035 bekannt.

Gleichzeitig sind Mieterhöhungen durch die Kooperationsvereinbarung zum wohnungspolitischen Konzept nur sehr eingeschränkt möglich – zusammen eine große Herausforderung in der Modernisierung und Neuentwicklung von Wohnraum. Zudem sind die Anforderungen im Bereich des ESG-Reportings, nicht zuletzt entscheidend in der Beantragung von Förderung und in der Zertifizierung, erheblich gestiegen.

Es gibt also viel zu tun für unseren Nachhaltigkeitsreferenten Paul Hückel, der seit Ende 2021 für die bauverein AG tätig ist. Herr Hückel, was genau sind Ihre Aufgaben?

Als Referent für Nachhaltigkeit sehe ich mich als Schnittstelle, Triebfeder und Sparringspartner für Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen. Darunter fallen beispielsweise die Berichterstattung, Projektmanagement und Koordination unserer Klimaschutzstrategie, Gremientätigkeiten bzw. Stakeholdermanagement sowie das Monitoring politisch-regulatorischer Anforderungen im Bereich Klima und Energie. Das Gute ist: Nachhaltigkeit ist ein so vielfältiges Themenfeld, dass ständig neue Aspekte und Aufgaben auf einen warten. Dabei ist Nachhaltigkeitsmanagement aber kein Einzelsport: Es handelt sich vielmehr um ein Konglomerat von Themen, bei denen viele verschiedene Akteure eingebunden werden müssen, um zu

einer Lösung zu gelangen. Das bedeutet wiederum, dass jeder Einzelne einen Beitrag leisten und Ideen vorschlagen kann. Letztlich geht es für mich darum, bereichsübergreifend gemeinsame Maßnahmen, Ziele und Indikatoren für das Unternehmen zu entwickeln und umzusetzen, um aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden und als bauverein AG einen Beitrag zur Nachhaltigkeitstransformation zu leisten.

Vor welchen Herausforderungen steht die bauverein AG in den kommenden Jahren?

Hier könnte man etliche nennen. Ein zentrales Thema ist sicherlich der Klimaschutz und die Reduktion von Treibhausgasemissionen durch energetische Sanierungen. Immerhin sind Immobilienunternehmen und die von ihnen bewirtschafteten oder verwalteten Gebäude europaweit für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und etwa 36 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Um einen klimaneutralen Gebäudebestand in den kommenden Jahrzehnten zu erreichen und den steigenden Energie- und CO₂-Preisen gerecht zu werden, müssen wir den Primärenergiebedarf unserer Liegenschaften reduzieren, den Anteil dezentraler erneuerbarer Energieversorgung deutlich ausbauen, Ressourcen beim Bauen, Modernisieren und Betreiben von Gebäuden einsparen und den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden in Betracht ziehen. Nicht zuletzt spielen der Erhalt und die Förderung der Artenvielfalt von Flora und Fauna („Biodiversität“) in unseren Quartieren eine wichtige Rolle. Die Herausforderung besteht insgesamt darin, dass man als Unternehmen das Erreichen ökologischer und sozialer Ziele sowie das Einhalten gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben mit ökonomischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit vereinbaren muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben.



„Die Herausforderung besteht darin, dass wir ökologische und soziale Ziele sowie gesetzliche und regulatorische Vorgaben mit ökonomischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit vereinbaren müssen.“

Paul Michael Hückel



Wie wird sich aus Ihrer Sicht die Immobilienwirtschaft durch ESG verändern?

Die Bedeutung von Umwelt, Sozialem und verantwortungsbewusster Unternehmensführung sowie die Forderungen der Stake- und Shareholder in dieser Hinsicht werden definitiv weiter steigen. Bauprojekte werden sich zunehmend daran messen lassen müssen, ob und welche ESG-Aspekte sie erfüllen, um attraktiv für Investoren zu sein. Darunter fallen z.B. Zertifizierungen, die Energieeffizienzklasse, das Volumen an gefördertem Wohnraum oder der Anteil recycelter Materialien im Sinne einer Kreislaufwirtschaft. Hinzu kommen die angesprochenen regulatorischen und gesetzlichen Anforderungen, die an die Branche gestellt werden: Der EU-Aktionsplan, der EU Green Deal, die EU-Taxonomie oder die kommende Richtlinie für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) werden die Immobilienbranche und ihre Geschäftsmodelle entscheidend prägen, gleichzeitig aber vergleichbarere Wettbewerbsbedingungen schaffen und die Transparenz wie auch die Nachhaltigkeitsleistung der Branche verbessern. Nicht zuletzt können dank dieser Punkte die Risiken entscheidend gemindert werden.

Wie schafft man den Spagat zwischen E und S?

Zunächst einmal geht es im Nachhaltigkeitsmanagement darum, ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten nach innen und außen gerecht zu werden. Viele setzen Nachhaltigkeit mit Umweltschutz gleich, jedoch können Unternehmen nur erfolgreich wirtschaften, wenn alle drei Dimensionen berücksichtigt werden. Eine große Herausforderung stellt aber die Wirtschaftlichkeit bzw. Refinanzierbarkeit dar: Klimaschutz muss für alle bezahlbar bleiben. In Zukunft wird deshalb die sektorenübergreifende Zusammenarbeit eine zentrale Rolle spielen – Stichwort Quartiere: Indem man zusammenhängende Wohnungs- und Gebäudebestände gebündelt betrachtet, kann man sowohl baulich als auch gesellschaftlich gezielter gestalten und Synergien nutzen. Hierbei gilt es für Immobilienunternehmen, mit allen relevanten Akteuren der Stadtgesellschaft zusammenzuarbeiten, um energetisch effizientere und emissionsärmere Bestände zu erreichen und gleichzeitig den Menschen ein Wohnumfeld zur Verfügung zu stellen, das ihr Leben qualitativ verbessert und ihren Alltag erleichtert – z.B. Mobilitätsangebote, Nachbarschaftsinitiativen und Zugänge zu Bildung und Kultur.

Mit Energie für den Klimaschutz

ENV ECO

Der Gesetzgeber hat für Wohnungsbaunternehmen die Aufgabenstellung der „Klimaneutralität“ bis spätestens 2050 formuliert. In Darmstadt wurde zudem beschlossen, die Stadt bis 2035 klimaneutral zu gestalten. In den kommenden Jahren soll der vorhandene Wohnungsbestand der bauverein AG daher so umgebaut werden, dass die Klimaziele des Pariser Abkommens von 2015 erreicht werden können.

Energie- und Klimaschutzkonzepte für Gebäude gewinnen also zunehmend an Bedeutung, auch bei der bauverein AG. Bei der Entwicklung und Umsetzung dieser Konzepte spielt das Thema Energie eine entscheidende Rolle – und hier kommt Martin Such ins Spiel, der bei dem südhessischen Immobiliendienstleister als Energieberater arbeitet und vom einzelnen Bauprojekt bis zu übergeordneten Forschungsvorhaben in fast alles involviert ist, was mit Energie zu tun hat.

Martin Suchs Tätigkeitsfeld ist sehr vielseitig. Es reicht von der Erstellung von Energieausweisen für Gebäude im Bestand der bauverein AG über die Unterstützung der Projektleiter bei Neubau oder Großmodernisierungen bis hin zur Arbeit an der Klimaschutzstrategie des Unternehmens. Such geht diese Aufgaben mit Elan und viel Energie an, denn für ihn steht fest, dass es sich um wichtige und lohnende Projekte handelt: „Die Transformation des Gebäudebestandes zu weitgehend klimaneutralen Gebäuden stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Ich bin froh, die bauverein AG dabei unterstützen zu können.“

Doch wie wird man Energieberater, eine Berufsbezeichnung, für die es keinen festgelegten Ausbildungsweg gibt? Nach dem Studium der Architektur an der FH Darmstadt verschlug es Martin Such 1999 für ein Jahr nach Freiburg, wo er in einem Architekturbüro für sogenannte Plusenergiehäuser zuständig war. Von 2000 bis 2018 war er dann bei der Darmstädter Passivhaus Dienstleistung GmbH tätig. Dort engagierte er sich neben der

Energieberatung und Qualitätsprüfung für Passivhäuser vor allem in Weiterbildungsangeboten für Architekten und Ingenieure, die Passivhausplaner oder Energieeffizienzexperten werden wollten. Seit 2018 ist Such bei der bauverein AG tätig und bringt dort seine Erfahrung ein.

Bei der Arbeit an konkreten einzelnen Bauprojekten stehen Themen wie Wärmeschutz, Energiekonzepte und KfW-Förderung im Vordergrund. Die bauverein AG hat aber auch als eines der ersten Wohnungsbaunternehmen einen Energieberater eingestellt, um die Entwicklung eines eigenen Klimaschutzkonzeptes voranzutreiben. Im Mittelpunkt stehen die möglichst nachhaltige Modernisierung des Bestandes bzw. der entsprechend klimaschonende Neubau. Denn neue Wohnungen sind in Darmstadt und Umgebung dringend erforderlich.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Frage der Energiegewinnung, bei der ebenfalls nach klimafreundlichen Alternativen gesucht wird. Eine Variante ist der sogenannte Mieterstrom. Dabei wird auf das 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 unter anderem keine Netzentgelte anfallen. Ergänzend kann aber Strom aus dem Netz genutzt werden, sollte der Strombedarf höher sein, als Strom vor Ort erzeugt wird. Grundsätzlich behält jeder Mieter zudem das Recht der freien Stromlieferantwahl.



Die Vorteile dieses Systems liegen auf der Hand. Die Mieter senken durch die Verwendung des vor Ort produzierten Stroms ihre Energiekosten. Die gewohnte Versorgungssicherheit aus dem Stromnetz besteht aber weiter, auch wenn die PV-Anlage keinen Strom erzeugt. Von den Mietern nicht verbrauchter Strom wird ins allgemeine Stromnetz eingespeist, mit dem lokal erzeugter Strom tragen die Mieter also zur Energiewende bei.

Neben diesen konkret sichtbaren Maßnahmen ist aber auch die Forschung ein wichtiger Baustein, um die Herausforderungen der Zukunft anzugehen, allen voran das Reallabor DELTA (www.delta-darmstadt.de), für das Martin Such bei der bauverein AG die Projektleitung übernommen hat. „Innerhalb des Projekts werden alternative und innovative Konzepte für ein energieoptimiertes Wohnquartier im Ludwigshöviertel entwickelt“, erklärt Such. Denn in dem neu entstehenden Stadtteil will die bauverein AG in mancher Hinsicht neue Wege gehen. Zum Projekt gehören der Standard Effizienzhaus 40, Solarenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung, der Einsatz von Geothermie- und Abluftwärmepumpen, Gebäudetemperierung mit Geothermie, Energiemanagement, Fassadenbegrünung und E-Mobilität. Zudem müssen auch neue Betreiber- und Geschäftsmodelle (z. B. Wärmecontracting mit erneuerbaren Energien) entwickelt werden. „Die Arbeit innerhalb des Reallabors DELTA nimmt bis 2026 einen wesentlichen Teil meiner Tätigkeit in Anspruch“, so Such.



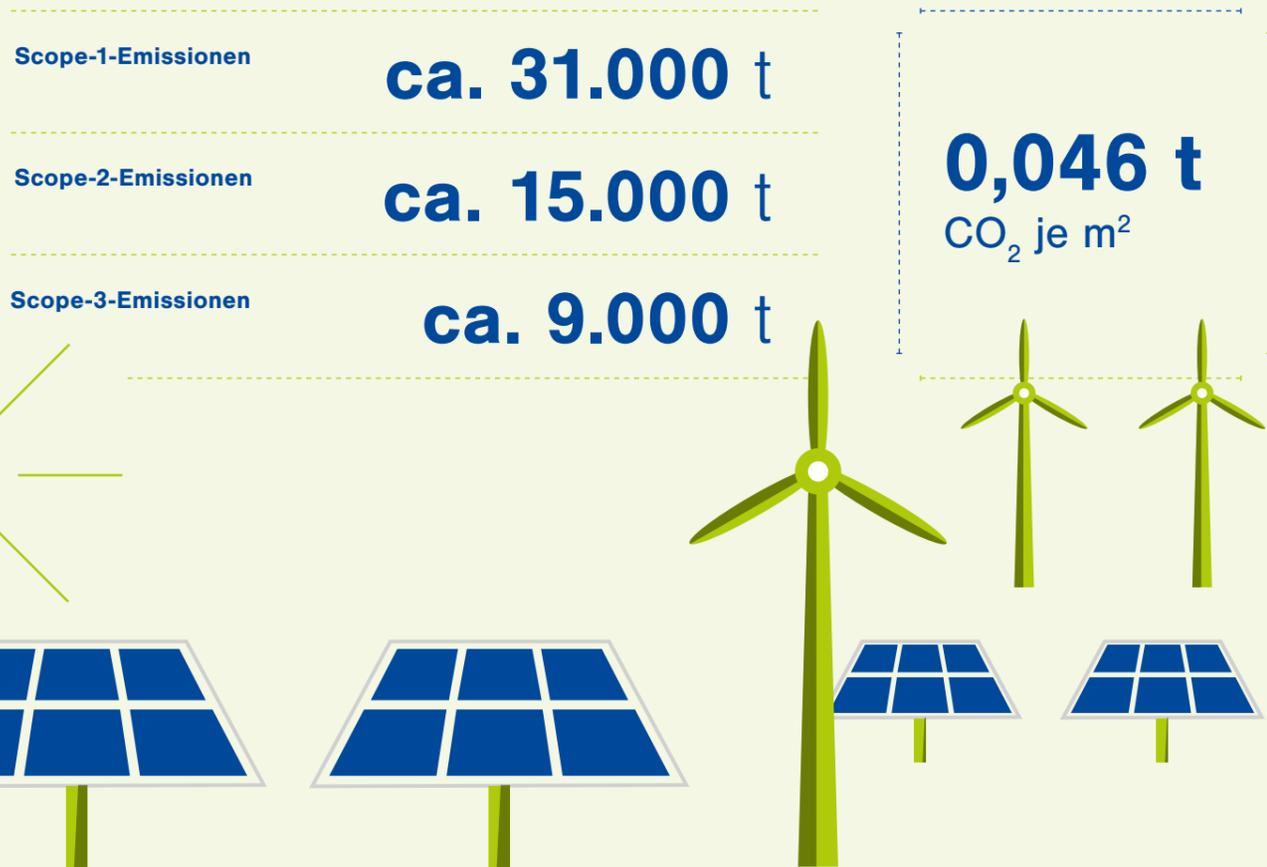
„Die Transformation des Gebäudebestandes zu weitgehend klimaneutralen Gebäuden stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Ich bin froh, die bauverein AG dabei unterstützen zu können.“

Martin Such



Unsere wichtigsten Nachhaltigkeitskennzahlen im Überblick

Die **CO₂-Emissionen** auf Konzernebene betragen **2021** ca. 55.000 Tonnen. Dies entspricht bei 1.198.858 m² Gesamtfläche **0,046 Tonnen CO₂ je m²**.



Unsere **Energieverbräuche** beliefen sich **2021** auf:

242.687 kWh

Strom in unserem Haupthaus Siemensstraße 20 in Darmstadt, davon **100 % Ökostrom**

481.040 kWh

Fernwärme in unserem Haupthaus Siemensstraße 20 in Darmstadt

221.563 mWh

Primärenergiebedarf unseres Gesamtbestandes 2021

9,5 h

2021 nahmen unsere Beschäftigten an insgesamt **2.309** Weiterbildungsstunden teil. **Pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter** ergab sich 2021 hieraus ein Durchschnitt von **9,5 Stunden**, d. h. **1,3 Schultag**.

18,01 %

Die bauverein AG verfügte 2021 über insgesamt **2,96 % barrierefreie** und **18,01 % barrierearme Wohnungen**.

6,57 %

Die **Fluktuationsquote** der bauverein AG lag im Jahr 2021 bei **6,57 %**.

45.000

Euro wurden 2021 in **soziale Projekte** investiert. Hinzu kam im Rahmen des Quartiers- und Sozialmanagements aufgewandte Mittel, etwa durch die Schaffung der Stelle eines **neuen Quartiersbetreuers** und zwei bei der bauverein AG angestellte **Sozialarbeiter**.



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 im jeweils folgenden Abschnitt besonders repräsentiert wird.



Die bauverein AG hat die Entsprechenserklärung zum **Deutschen Nachhaltigkeitskodex 2021** 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/.



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

Wir nutzen für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung den DNK.



Nicht jede Innovation ist auch digital, aber ohne Digitalisierung geht's nicht

ECO GOV ENV

— Lange Jahrzehnte war Wohnen einfach Wohnen, die Immobilienwirtschaft galt nicht unbedingt als die innovationsfreudigste Branche. Jetzt allerdings ist die gesellschaftliche Erwartung gewaltig, schon allein in Bezug auf den Klimaschutz – und die bauverein AG lenkt ihr kreatives Potenzial in produktive Bahnen.



Viele Ideen gab es schon immer bei der bauverein AG, aber oft blieb im Alltagsgeschäft wenig Raum, alle Veränderungen strukturiert voranzutreiben. Darauf haben wir nun reagiert, indem wir ein Innovationsmanagement etablieren, angefangen mit unserer neuen Innovationsmanagerin Julia Vogl, deren Position neu im Unternehmen geschaffen wurde.

Frau Vogl, was sind eigentlich die Aufgaben einer Innovationsmanagerin?

Meine erste Herausforderung ist sicherlich, hier im Bestandsmanagement, wo ich angesiedelt bin, die vielen, vielen Ideen und Vorschläge, die sich im Laufe der Zeit angesammelt haben, zu bewerten und sozusagen auf die Schiene zu bringen – zum Nutzen unserer Mieterinnen und Mieter, aber auch zu unserem eigenen Nutzen in der täglichen Arbeit.

Viele Prozesse und Arbeitsvorgänge lassen sich über die Digitalisierung erleichtern. Was heute noch häufig von Hand angefasst werden muss, lässt sich vielfach automatisieren oder zumindest entsprechend unterstützen. Das schafft den nötigen Freiraum, um sich auf die Dinge zu konzentrieren, die Menschen besser können als die Maschine. Für unsere Kunden wollen wir Wartezeiten verkürzen und Vorgänge generell komfortabler gestalten.

Was Sie beschreiben, ist in vielen anderen Branchen sicher schon ein gutes Stück weiter vorangeschritten.

Woran liegt es, dass die Wohnungswirtschaft bisher nicht unbedingt an der Spitze der Innovation stand?

In anderen Branchen sind Produktzyklen sehr viel kürzer, jeder Zyklus bringt Weiterentwicklungen. Immobilien dagegen werden für Jahrzehnte konzipiert und gebaut. Schon allein daher läuft der Innovationsprozess langsamer ab. Für Wohnimmobilien zumindest in den Städten gilt zudem, dass es auf dem Markt in den vergangenen Jahren nur einen geringen Innovationsdruck gab. Wir bewegen uns in einem Anbietermarkt; die Sorge, die eigenen Produkte, also die Wohnungen, nicht an den Kunden zu bringen, gibt es in unserem Metier kaum. Das hat vielleicht insgesamt in der Branche für eine gewisse Behäbigkeit gesorgt.



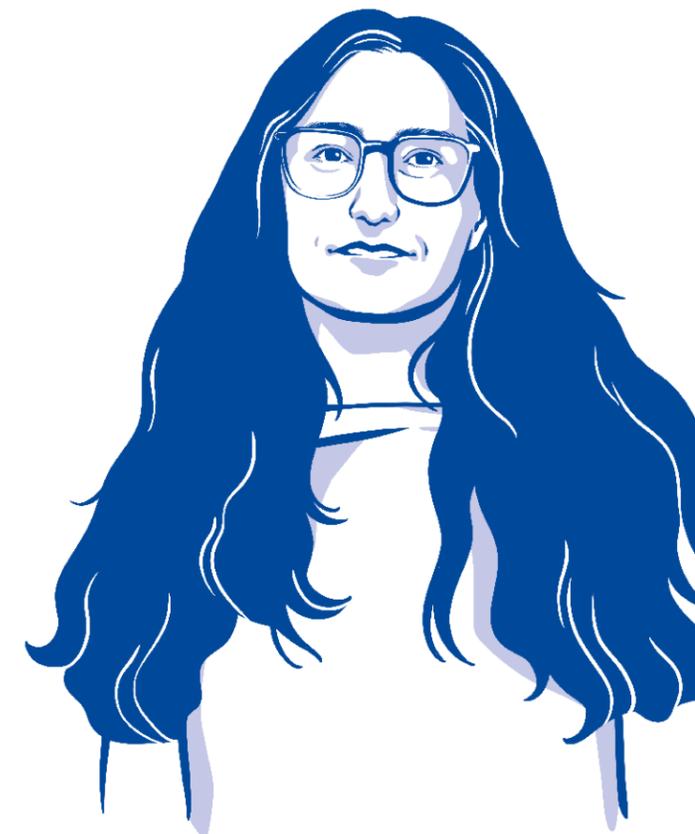
„Die innovative Idee kostet nichts. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sie umsetzen, sind unbezahlbar.“

Julia Vogl

Und das ändert sich jetzt?

Auf jeden Fall, denn die gesellschaftlichen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, an den Immobilienbereich insgesamt, sind gewaltig gestiegen. Auf der einen Seite sind Gebäude als eine entscheidende Stellgröße beim Kampf gegen den Klimawandel in den Fokus gerückt. Das Potenzial ist hier sehr groß. Auf der anderen Seite haben wir die Wohnkosten in den Städten und die Energiekosten, die großen Teilen der Gesellschaft Sorgen bereiten. Es müssen Lösungen gefunden werden, die beide Aspekte berücksichtigen. Das wird nur mit Innovation funktionieren.

Ein ganz großer Punkt ist dabei wieder die Digitalisierung, schon allein um zu verstehen, was in einer Immobilie eigentlich passiert. Wie hoch ist der aktuelle Energieverbrauch, wie kommt er zustande? Schon allein die Anforderungen an die Mieterinformation steigen ja, mit dem Ablesen von Zählern vor Ort wird das in Zukunft nicht mehr zu leisten sein. Insgesamt bietet die Diagnose von Vorgängen in der Immobilie eine große Bandbreite. So könnte man zum Beispiel sehr schnell feststellen, dass der Wasserverbrauch plötzlich ansteigt, und so frühzeitig einen Rohrbruch erkennen. Oder ein anderes Beispiel: Aufzüge können durch digitale Überwachung und Steuerung effizienter und noch sicherer arbeiten.





Betrifft das denn vor allem den Neubau oder ist so etwas auch für ältere Gebäude möglich?

Im Neubau lassen sich natürlich von Anfang an viel umfassender digitale Lösungen schon von der Planung an integrieren. Aber auch für Bestandsgebäude gibt es viele Anwendungen, hier ist die Proptech-Branche, also diejenigen, die Immobilien und IT zusammenbringen, sehr einflussreich. Eine der größten Herausforderungen ist in älteren Beständen die Datenlage. Bei weitem nicht alle Immobilien in Deutschland sind digital erfasst, vielfach findet man die nötigen Informationen nur in alten Aktenordnern im Archiv. Diese Immobilien und ihre Daten für digitale Systeme erst einmal zugänglich zu machen ist ein erster Schritt. So kann auch ein digitaler Zwilling für die einzelnen Gebäude entstehen, also ein digitales Abbild des realen Objekts, an dem sich viele Vorgänge realitätsnah simulieren lassen. Dazu ist unter anderem die fotogestützte Erfassung und Vermessung der Immobilien nötig, was natürlich erst einmal einen großen Aufwand bedeutet. Unterm Strich lohnen sich Investitionen in die Digitalisierung langfristig aber auch finanziell.

Daneben gibt es natürlich die kleinen Schritte, die schnell Nutzen bringen. So digitalisieren wir derzeit schrittweise die Bezahlssysteme der Gemeinschaftswaschmaschinen in unseren Liegenschaften, also eine vergleichsweise kleine Maßnahme, die aber unserer Mieterschaft einen direkt spürbaren Nutzen bringt.

Wir haben jetzt viel über die Digitalisierung gesprochen, ist denn Innovation immer digital?

Nein, sicher nicht, auch wenn das natürlich oft zusammenspielt. Es gibt auch Veränderungen in unserem Leben und unserer Gesellschaft, die ganz grundsätzliche Fragen für die Wohnungswirtschaft aufwerfen. Wie verändern sich etwa unsere Familien? Wo brauche ich also Spielplätze und Raum für Kinder, wo brauche ich andere Angebote? Wie sieht die Raumaufteilung der Zukunft aus, wenn sich gerade in der Pandemie das Verständnis von Wohnraum und Arbeitsort verändert hat? Brauchen wir zum Beispiel Co-Working Flächen in Wohngebäuden? Welche Ansprüche gibt es generell an Gemeinschaftsflächen in den Gebäuden? Wie bringen wir eine nachhaltige Mobilität in unsere Quartiere? Und natürlich die Demografie: In den kommenden Jahrzehnten werden uns Fragen zum Wohnen im Alter massiv beschäftigen. Die Antworten auf all diese Fragen zu finden wird uns viel Innovationsgeist abverlangen.

Liegenschaften werden für die digitale Zukunft gerüstet

Eine umfassende Digitalisierung benötigt nicht nur Innovationsgeist, sondern auch eine leistungsfähige Infrastruktur. Schon vor der Pandemie waren die Ansprüche an einen verlässlichen, schnellen Internetanschluss hoch. Covid-19 aber hat unsere Arbeitswelt nachhaltig transformiert, mit Homeoffice und flexiblem Arbeiten ist eine hervorragende Internetanbindung in der Wohnung für viele Menschen nun zu einer unverzichtbaren beruflichen Anforderung geworden.

Für das Wohnen, Leben und Arbeiten in der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird damit der Ausbau des Glasfasernetzes eine entscheidende Frage der Attraktivität. In Kooperation mit Stadt und der ENTEGA treibt die bauverein AG die Anbindung ihrer Liegenschaften weiter voran. Auf der Grundlage des erweiterten Kooperationsvertrags mit der ENTEGA bei Neubauten, unter anderem für die Lincoln-Siedlung und das neu entstehende Ludwigshöviertel, werden rund 13.000 Darmstädter Wohnungen der bauverein AG mit Glasfaseranschluss versorgt. Die entsprechenden Maßnahmen sollen bis Mitte 2024 abgeschlossen sein.

Damit bekennt sich die bauverein AG zu ihrer Rolle als maßgeblicher Mitgestalter des digitalen Wandels und wird als kommunales Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihrem Anspruch gerecht, zukunftsgerichtete Quartiere in Darmstadt zu etablieren. Dies betrifft nicht nur die derzeitige Internetversorgung der Mieterinnen und Mieter, sondern geht in der digitalen nachhaltigen Transformation der Wirtschaft insgesamt viel weiter. Eine tragende Säule des Klimaschutzes ist die Digitalisierung des Immobilienbestandes. „Smarte“ Technologie wird einen entscheidenden Beitrag auf dem Weg zu klimaneutralen Quartieren leisten. Gleichzeitig erhöhen neue digitale Möglichkeiten Wohnkomfort und Sicherheit in den Wohngebäuden.

Smart Home ist weit mehr als eine technische Spielerei. Der demografische Wandel schreitet stetig voran und wird in naher Zukunft erstmals auf breiter Front spürbar, wenn die Generation der Babyboomer in ein Alter eintritt, in dem selbstbestimmtes Leben hohe Ansprüche an das Wohnumfeld stellen wird. Technische Lösungen werden dabei helfen können. Dafür bedarf es aber einer umfassenden digitalen Vernetzung, eines Internet of Things für Wohnimmobilien, auf das sich Darmstadt mit seiner Glasfaser-Infrastruktur vorbereitet.



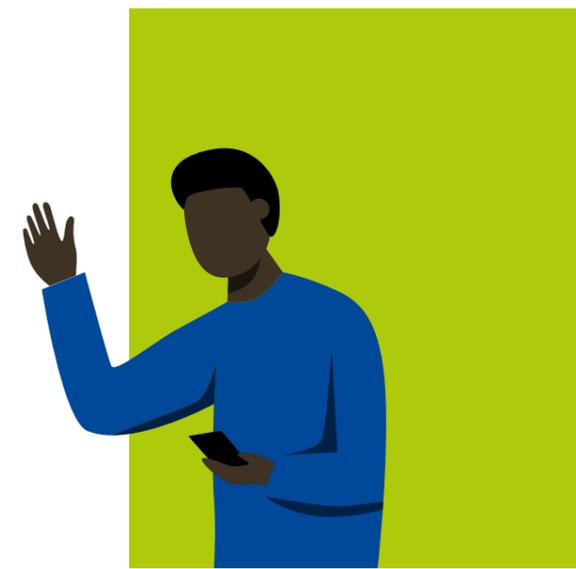
2024

13.000
Wohnungen mit
Glasfaseranschluss

Lebenswerte Quartiere sind vor allem eine Frage des Zusammenlebens

SOC

– Mehr sein als „nur“ Vermieter, das ist ein Anspruch, mit dem schon der Bauverein für Arbeiterwohnungen, die Vorgängerorganisation unseres Unternehmens, vorangegangen ist. Wichtiger Teil unseres Engagements ist unser Sozialmanagement, das in vielen unserer Quartiere aktiv den sozialen Zusammenhalt fördert.



Und dieses Thema ist heute so wichtig wie im Jahr 2016, als die bauverein AG das Sozialmanagement mit Fokussierung auf Eberstadt Süd als eigene Organisationseinheit etablierte. Es ging darum, sich im Quartier zu vernetzen und Menschen zusammenzubringen. Wo Menschen mit unterschiedlichsten Profilen und sozialen Hintergründen zusammenleben, verläuft das nicht immer ganz reibungslos. Hier will die bauverein AG am Wachsen einer lebendigen, harmonischen Nachbarschaft mithelfen.

Das gilt erst recht, wenn ein Stadtteil komplett am Reißbrett neu geschaffen wird wie in der Lincoln-Siedlung, einem der ambitioniertesten Wohnraumprojekte in der Historie der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Wie füllt man ein Quartier, das gerade erst im Bau entstanden ist, plötzlich mit nachbarschaftlichem Leben? Eine Herausforderung, die auch für das Sozialmanagement der bauverein AG neu war. Zwar gab es umfassende Erfahrungen in der Stadt, beispielsweise auch beim Ankauf größerer Areale, aber komplett bei null anzufangen, eine solche Aufgabe war auch für unsere Kolleginnen und Kollegen neu.

Gelingen kann so etwas nur mit einer sehr intensiven Netzwerkarbeit, denn die bauverein AG steht nicht allein mit ihrem Anspruch, lebenswerte Quartiere zu entwickeln. Es gilt, den Kontakt mit öffentlichen und privaten Institutionen aufzubauen und zu pflegen, von karitativen Einrichtungen bis hin zu selbstorganisierten Bürgerinnen und Bürgern. In der Lincoln-Siedlung war dabei das Engagement der beiden angrenzenden Kirchengemeinden sehr hilfreich, die sich bereits sehr früh in der Entstehungsphase des Quartiers organisierten und mit uns in Kontakt traten – entsprechend kooperieren auch heute noch Caritasverband und Diakonisches Werk, organisiert als Quartiersmanagement, eng mit uns.

Die praktische Arbeit unseres Sozialmanagements ist sehr vielfältig. Es reicht von gemeinsamen Aktivitäten und Veranstaltungen mit den Netzwerkpartnern im Sinne der Quartiersentwicklung über die Hilfe bei sozialrechtlichen Belangen bis hin zur Kontaktstelle für Probleme in Mietfragen. Das Sozialmanagement der bauverein AG wirkt oft als Vermittler und genießt bei vielen Bewohnerinnen und Bewohnern ein besonderes Vertrauen.

Eine weitere wichtige Aufgabe des Sozialmanagements ist sein Engagement für unsere Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlagen der bauverein AG. Viele betagtere Menschen lassen sich auf dem Weg des persönlichen Kontakts weit besser erreichen als über Informationsmedien und digitale Angebote.

Ein vertrauensvolles und persönliches Kommunikationsangebot ist über unsere Seniorenwohnanlagen hinaus ein absolutes Trendthema. Der demografische Wandel wird das Wohnen im Alter zu einer zentralen gesellschaftlichen Frage machen, in der wir bereits jetzt entscheidend dazulernen können.

Der persönliche Kontakt ist nur schwer zu ersetzen

Claudia Utzinger war bereits bei Gründung eines Sozialmanagements bei der bauverein AG beschäftigt. Angefangen mit dem Schwerpunkt Eberstadt Süd ist sie heute im gesamten Stadtgebiet tätig.

Frau Utzinger, 2021 war sicher auch im Sozialmanagement kein leichtes Jahr, nicht wahr?

Das kann man sagen. Die Pandemie hat uns weiterhin doch spürbar in unseren Möglichkeiten eingeschränkt. Aktionen und Veranstaltungen sind für uns ein wichtiger Weg, um mit den Menschen in Kontakt zu kommen und sie auch miteinander zusammenzubringen. Wir mussten teilweise sehr improvisieren.

Ein Beispiel: Wir hatten vor, Menschen im Quartier mit einer gemeinsamen spielerischen Müllsammelaktion eine bessere Abfalltrennung aufzuzeigen. Während der Pandemie mussten wir aber natürlich darauf verzichten, die Leute in größeren Gruppen zusammenzubringen. Also haben wir eine Art Mülltrennratespiel veranstaltet, bei dem sich die Anwohnerinnen und Anwohner von den anliegenden Balkonen oder aus der Distanz einbringen konnten. Oder wir haben in Kooperation mit der Quartierswerkstatt in der Lincoln-Siedlung zu einem gemeinsamen, aber doch getrennten Feiern aufgerufen: 2021 fielen das Ende des Ramadans, Vatertag und Christi Himmelfahrt auf das gleiche Datum. Jeder war eingeladen, bei sich auf dem Balkon im Kreise seiner Haushaltsangehörigen zu einer bestimmten Uhrzeit zu feiern. So war Abstand gewahrt, gleichzeitig wurde Gemeinschaft gefördert und unterschiedliche kulturelle bzw. religiöse Feiertage thematisiert. Gerade im direkten Kontakt sind die Menschen viel offener dafür, sich in ihren Unterschieden gegenseitig zu akzeptieren, auch wenn es dabei mal etwas lauter wird.



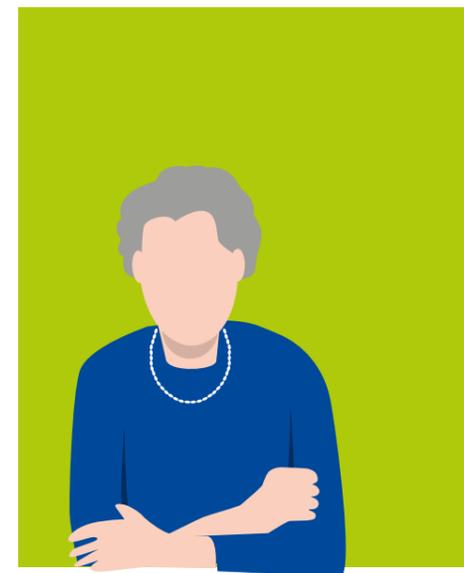
„Quartiersarbeit bedeutet für uns, eine vertrauensvolle Ebene zu unserer Mieterschaft und zu externen Akteuren zu finden, um die Lebensqualität für die Menschen im Quartier zu verbessern.“

Claudia Utzinger



Einschränkungen gab es aber sicher nicht nur bei den Veranstaltungen, oder?

Nein, auch bei unseren Beratungsangeboten mussten wir viel umorganisieren. Wir unterstützen die Menschen in unseren Wohnungen ja individuell sehr vielfältig. Wir helfen auf Wunsch beratend, wenn sie in eine finanzielle Schieflage geraten, das ist natürlich für uns als Vermieter auch in unserem Interesse. Wir helfen bei der Korrespondenz mit Behörden, zum Beispiel beim Thema Wohngeld, oder bei Anträgen bei Krankenkassen. Gerade das Beratungs- und Unterstützungsangebot hat sich in der Pandemie sehr intensiviert, da andere Anlaufstellen nur eingeschränkt erreichbar waren. Auch bei den Senioren zeigte sich, dass sich der persönliche Kontakt letztlich nicht ersetzen lässt, gerade auch um sozialer Isolation vorzubeugen und die Themen der Bewohnerinnen und Bewohnern nicht aus den Augen zu verlieren. Entsprechend haben wir unsere Sprechstundenangebote so eingerichtet, dass sie unter den vorherrschenden Rahmenbedingungen weiter stattfinden konnten, um auf die Bedürfnisse der älteren Menschen angemessen eingehen zu können.



Auf dem Weg zu einer Arbeitskultur des Vertrauens

HR GOV

— Kerstin Wittwer ist seit ihrem Unternehmenseintritt 2021 mit dem Aufbau der Personalentwicklung betraut. Keine einfache Zeit mitten in der Pandemie, aber auch abseits davon sind die aktuellen Herausforderungen in der Befähigung von Beschäftigten groß.



Frau Wittwer, ganz grundlegend, was macht für Sie das Thema Personalentwicklung aus?

Die Aufgabe einer Personalentwicklung ist es, vorausschauend Strukturen bereitzustellen, die unsere Kolleginnen und Kollegen zukünftig brauchen und nutzen wollen. Wie also müssen (Arbeits-)Strukturen ausgestaltet sein, damit die Mitarbeitenden ihr volles Potenzial ausschöpfen können? Menschen müssen sich wohlfühlen und wissen, dass man ihnen die anvertrauten Aufgaben zutraut. Sie müssen das Vertrauen der Vorgesetzten spüren und gesehen werden, wenn sie neue Wege gehen. Dafür braucht es wiederum das Zutrauen der Beschäftigten in sich selbst und in die eigene Kompetenz. Dafür gibt es Weiterbildungen ganz unterschiedlicher Art. Das müssen nicht unbedingt fachliche Themen sein, oft unterstützen auch Weiterbildungen in Rhetorik, Auftreten, Moderation und Präsentation, Selbstreflexion oder Arbeitsorganisation. Kurzum: Die Aufgabe einer Personalabteilung ist es, eine lernfreundliche Atmosphäre zu schaffen, die zudem die Mitgestaltung am Unternehmen fördert und Räume bietet, um sich auszuprobieren.

Das sind sicher sehr umfassende Aufgaben. Mit welchen Möglichkeiten lässt sich das angehen?

Da gibt es viele Ansatzpunkte. Beispielsweise wurden zwei Arbeitsgruppen ins Leben gerufen, in denen Kolleginnen und Kollegen aus unterschiedlichen Bereichen Themen ausgestalten. Alle, die darauf Lust hatten, konnten daran teilnehmen, und es fanden sich engagierte Menschen zusammen, die einen Mehrwert für alle im Unternehmen schaffen wollen. Auch die Pilotierung einer E-Learning-Plattform im Bereich Bestandsmanagement fördert dieses Ziel. Je nach Erfahrungswerten wollen



„Wir müssen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter darin bestärken, Initiative zu ergreifen. Dazu bedarf es Zutrauen in deren Fähigkeiten und Lernwillen – und einer Fehlerkultur, die das Lernen aus Fehlern ermöglicht.“

Kerstin Wittwer

wir dieses Angebot später ausweiten. Wir wollen das unternehmensweite Lernen erweitern, es soll auch im Arbeitsalltag einen Platz bekommen. Es braucht nicht immer ein Seminar, dem man dann auch noch drei Monate lang entgegenfiebert. Häufig reicht vielleicht einfach ein kurzes webbasiertes Training oder ein Youtube-Tutorial. Im privaten Alltag nutzen wir solche Möglichkeiten völlig selbstverständlich.

Auch wollen wir die Hemmschwellen für Weiterbildungen reduzieren, weshalb wir verschiedene Office-Kurse zur unkomplizierten Anmeldung eingekauft haben. Da diese ausschließlich online stattfinden, fördern wir zugleich digitale Kompetenzen und unterstützen die selbstorganisierte Form des Lernens. Zu unserer Grundlagenarbeit gehört auch die Einführung eines Evaluationsprozesses für Weiterbildungsmaßnahmen. Dabei werden die in Anspruch genommenen Fortbildungen bewertet, was es uns gleichzeitig ermöglicht, die jeweiligen Weiterbildungshistorien abzubilden.

Eine umfangreiche Herausforderung ist sicher das, was man als die Entwicklung neuer Arbeitswelten bezeichnen kann. Morgens ins Büro kommen und die vorgegebenen Aufgaben chronologisch abarbeiten, das funktioniert immer weniger. Die Arbeitswelten werden rasant komplexer – nicht überall, aber dort, wo es geschieht, müssen wir angemessen reagieren. Es wird immer mehr Aufgaben geben, die man nicht allein oder in einem kleinen Team bewältigen kann, sondern nur in bereichsübergreifender Zusammenarbeit. Dafür müssen wir Erfahrungen sammeln und herausfinden, welche Methoden für uns funktionieren und welche adaptiert werden müssen.



Gibt es bereits methodische Ansätze, wie diese neuen Arbeitsweisen in der bauverein AG aussehen könnten?

Die Auswahl der Methoden ist zweitrangig. Ob Scrum, Kanban, Design Thinking oder ganz andere – das ergibt sich aus den Aufgaben, und nicht überall ist ein solcher Einsatz auch sinnvoll. Wichtiger ist die innere Haltung. Werden die Aufgaben und Anforderungen von außen immer komplexer, dann werden die Vorgesetzten auf kurz oder lang die „Aufsicht“ über die einzelnen Entscheidungen in die Verantwortung der Mitarbeitenden geben und auf deren Expertise vertrauen müssen. Das bedeutet ein Loslassen von der Vorstellung, Vorgesetzte seien die größten Experten und könnten alle Entscheidungen am besten treffen.

Wer für das Thema in Planung und Umsetzung verantwortlich ist, trifft auch die Entscheidungen. Die Führungskräfte werden so eher zu beratenden Vorgesetzten und unterstützen die Verantwortungsübernahme der Teammitglieder. Dazu ist vor allem Vertrauen nötig: Vertrauen von Führungskräften, um loszulassen. Vertrauen von Beschäftigten, um offen mit Führungskräften zu kommunizieren: Warum habe ich diese oder jene Entscheidung getroffen? Fühle ich mich für die jeweilige Aufgabe befähigt? Wie kann ich mithilfe meiner Führungskraft dorthin kommen? Und es braucht Mut der Einzelnen, neue Wege zu gehen – in großen und kleinen Schritten. Gefragt ist also vor allem ein Kulturwandel.

Kreativität als Zukunftsschlüssel

SOC

Bei einem Unternehmen, das rund 17.000 Wohnungen verwaltet, dreht sich zwangsläufig vieles um Zahlen. Ingenieure, Architekten, Techniker und Kaufleute rechnen, kalkulieren, messen und planen. Daten und Fakten bestimmen das Handeln. Verwunderlich mag es daher erscheinen, dass sich die bauverein AG auch leidenschaftlich der Kunst verschrieben hat.

„Treffpunkt Kunst digital“

Das Interesse des Unternehmens und der Unternehmensführung ist jedoch deutlich weiter gefasst, als nur die eigenen Räume mit Kunst zu schmücken. Kunst soll verbinden, das Miteinander fördern und Menschen ins Gespräch bringen. Im Mittelpunkt dieses Konzepts steht die Veranstaltung „Treffpunkt Kunst“, die 2021 ihre 17. Auflage erlebte. Dabei präsentieren in der Zentrale der bauverein AG Künstlerinnen und Künstler ihre Werke und stellen diese aus. Die Vernissage zur Ausstellung ist mittlerweile zu einem gesellschaftlichen Event geworden, an dem nicht nur Kulturschaffende großes Interesse zeigen. In der Regel zeigen zwei Künstler eine Auswahl ihrer Werke aus den Bereichen Malerei, Skulptur, Fotografie oder Installation.

Die Werke bleiben anschließend über einen längeren Zeitraum ausgestellt und sind auch für die Öffentlichkeit zu betrachten. So gibt es Führungen mit VHS-Kursen, Schulklassen und Geschäftspartnern. Seit 2005 findet die Veranstaltung jährlich statt. Daran hat auch die Corona-Pandemie nichts geändert, wenn auch der „Treffpunkt Kunst“ – wie so vieles – nur digital stattfinden konnte. Neben der Präsenzausstellung wurde eine ergänzende digitale Präsentation mit virtuellem 3D-Rundgang, Interviews und Expertengesprächen angeboten und rege genutzt. Allein die Tatsache, dass es auch in diesen Zeiten nie zur Diskussion stand, auf die Veranstaltung zu verzichten, zeigt den Stellenwert, den Kunst und Kultur im Unternehmen haben.

Maßgeblichen Anteil daran hat Jörn Heilmann, seit 2016 Kunstberater und Kurator der bauverein AG. Heilmann ist in der Darmstädter Kunst- und Kulturszene aktiv und Mitglied der 1919 gegründeten Künstlervereinigung „Darmstädter Sezession“. Er sieht seine Aufgabe vor allem als Bindeglied zwischen dem Unternehmen und den Kunstschaffenden. Seine Arbeit reicht von der Ausstellungskonzeption über Kunst-Workshops mit Mitarbeitern oder Kunden bis hin zu grafischen und künstlerischen Gestaltungen für das Unternehmen. Auf vielfältige Weise versucht er, unterschiedlichen Zielgruppen die künstlerische Betätigung näherzubringen.



„Kunst hilft, über den Tellerrand hinaus zu schauen und sich zu trauen, Neuland zu betreten.“

Jörn Heilmann

Kunst erlebbar machen

Die Begeisterung für diese Tätigkeit merkt man Heilmann, der Kommunikationsdesign und Kunst studiert hat, nicht nur bei „Treffpunkt Kunst“ an. So veranstaltet er, neben seiner künstlerischen Tätigkeit, zahlreiche Workshops, unter anderem auch an Schulen oder bei anderen Unternehmen. „Die Idee dahinter ist es, Kunst und Kreativität erlebbar zu machen und Menschen zusammenzuführen“, so Heilmann. Zudem helfe Kunst, über den Tellerrand hinaus zu schauen und sich zu trauen, Neuland zu betreten. Eine Eigenschaft, die auch im unternehmerischen Alltag von Bedeutung sein kann – obwohl auf den ersten Blick Kunst und die Führung eines Unternehmens wenig gemeinsam haben. Denn Kunst ist erst einmal zweckfrei, arbeitet ergebnisoffen, schafft Platz für Visionen. Und genau hier liegen Chance und Mehrwert. Kunst bietet Möglichkeiten für neues Denken und ein neues Miteinander, keine unwichtigen Faktoren beim Umgang mit den Herausforderungen, vor denen besonders auch die Wohnungswirtschaft steht.

Bei der 1864 gegründeten bauverein AG hat Kunst auch in der Außendarstellung schon lange einen hohen Stellenwert. Kunst am Bau ist hier das Schlagwort, das Hundertwasserhaus sicher ein prägnantes Beispiel. Dabei bilden Kunst und Architektur Symbiosen, ein Konzept, das bereits seit Anfang des letzten Jahrhunderts eine Rolle spielt und nach dem Zweiten Weltkrieg weiter von der Politik gefördert wurde.

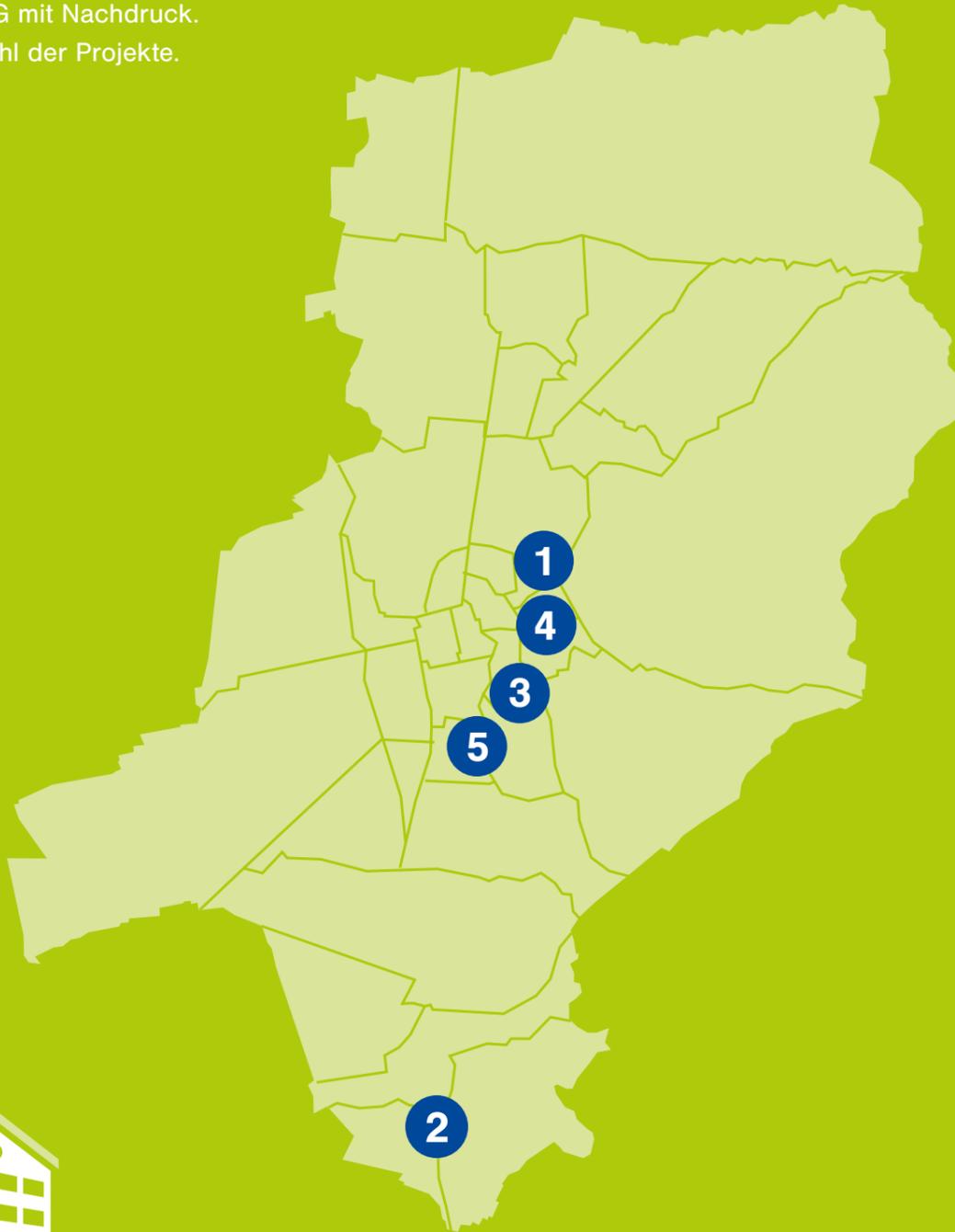
Es soll einerseits den Künstlern Aufträge vermitteln, andererseits profitiert auch der öffentliche Raum von der Idee. „In Darmstadt gibt es über 500 Kunstwerke im öffentlichen Raum“, sagt Heilmann. Nicht wenige haben mit der bauverein AG zu tun, was erneut zeigt, dass das Kunstinteresse des Unternehmens nicht nur bloßes Lippenbekenntnis ist. „Man stolpert sozusagen immer wieder über die Kunst der bauverein AG. Das wird wahrgenommen und macht etwas mit einer Stadt“, ist sich Heilmann sicher. Dass in jedem ein künstlerisches Potenzial steckt, zeigen die Projekte, bei denen Kinder und Jugendliche unter Anleitung von Jörn Heilmann mit Spraydosen ihr unmittelbares Umfeld verschönern und graue Wände besprühen durften.

Ob im öffentlichen Raum, bei Workshops, bei der Gestaltung der eigenen Umgebung oder als Ausstellung und gesellschaftliches Event – Kunst und bauverein AG, das gehört zusammen und davon profitieren alle Beteiligten. Jörn Heilmann jedenfalls ist überzeugt: „Kreativität kann ein Zukunftsschlüssel sein.“



Großmodernisierungen

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



1



Rhön- und Spessarttring

Großmodernisierung von rund 50 Gebäuden
Fertigstellung von weiteren 4 Gebäuden im
Jahr 2021

2



Kurt-Schumacher-Straße 48

Abbruch des Bestandsgebäudes und
Neubau eines Systemhauses mit 30 Wohnungen
Fertigstellung im Jahr 2021

3



Mathildenhof

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

4



Wienerstraße 44-46

Modernisierung von 11 Wohnungen inklusive
energetischer Sanierung
Fertigstellung im Jahr 2021

5



Kiesbergstraße 59

Modernisierung von 6 Wohnungen
Fertigstellung im Mai 2021

Neubauprojekte



1



ZusammenHaus Lincoln

Fertigstellung von 36 freifinanzierten und 12 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum

2



Lincoln-Siedlung, Quartierspark

Fertigstellung des Quartiersparks (Gesamtfläche ca. 21.000 qm) mit Quartiersplatz (ca. 3.000 qm) sowie Spielplätzen (ca. 1.000 qm)

3



Lincoln-Siedlung Baufeld B 3.3

Fertigstellung von 54 freifinanzierten und 24 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit

4

Ludwigshöhviertel

Errichtung eines komplett neuen Stadtteils auf dem Gelände zweier ehemaliger US-Kasernen. Hier sollen einmal über 3.000 Menschen leben.



Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG

Unter dem Dach des bauverein-Konzerns ist eine Vielzahl von 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 der 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 die Wartung von Messtechnik sowie Rauchwarnmeldern und um 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 wie auch 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 und aus Mieterprivatisierungsprogrammen der bauverein AG zuständig.

bauverein AG



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

Überblick in Zahlen



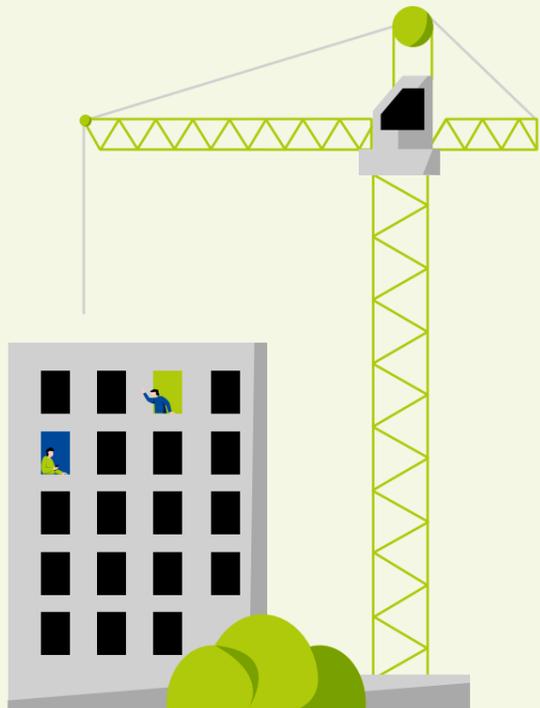
Wohnungsbestand bauverein-Konzern	17.038 (Stand: 31.12.2021)	→ Davon gefördert: 39,8 %
Wohnungsbestand bauverein AG	11.641 (Stand: 31.12.2021)	→ Davon gefördert: 48,2 %
Wohnungsbestand bauverein AG in Darmstadt	10.560 (Stand: 31.12.2021)	→ Davon gefördert: 45,7 %
Wohnungsbestand bauverein-Konzern in Darmstadt	13.112 (Stand: 31.12.2021)	→ Davon gefördert: 40,0 %



1.427
abgeschlossene Mietverträge
bauverein AG



5.334
registrierte Kunden im
Kundenportal



156 Anzahl der 2021
fertiggestellten Wohnungen
bauverein-Konzern

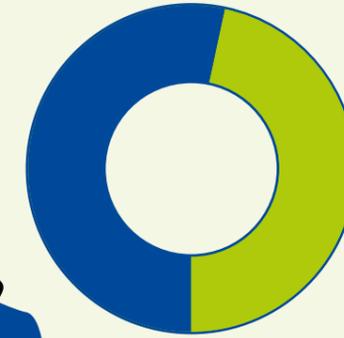
86 Anzahl der 2021 modernisier-
ten Wohnungen im Rahmen
von Großmodernisierungen
bauverein-Konzern

2.334 Anzahl der von 2022 bis 2026
geplanten Neubauwohnungen
bauverein-Konzern

345 Anzahl gewerbliche
Einheiten
bauverein-Konzern

Anzahl der Beschäftigten
(Stand: 31.12.2021)

228



Frauenanteil
(Stand: 31.12.2021)



45,18 %

985 Mio. € Bilanzsumme
bauverein AG 2021

12,1 Mio. € Jahresüberschuss
bauverein AG 2021

139 Mio. € Umsatz
bauverein AG 2021

6 Mio. € Ausschüttung
an die Eigentümer 2021

925 Mio. € Anlagevermögen
bauverein AG 2021



33,6 %
Eigenkapitalquote
bauverein AG

43,8 Mio. €
Instandhaltungs- und Modernisie-
rungsaufwendungen bauverein AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEUTSCHLAND

Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

GESCHÄFTSVERLAUF 2021

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 und die Stadt Darmstadt 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 Projektentwicklung von Konversionsflächen betraut. Seit 2014 entwickelt sie die Lincoln-Siedlung, seit Ende 2019 laufen die Abriss- und Erschließungsarbeiten für die Konversionsfläche Ludwigshöviertel. Die System-tec Service GmbH kümmert sich um Einbau und Wartung von Messtechnik und Rauchwarnmeldeanlagen, um Verbrauchserfassung und um Trinkwasserhygiene. Die 2019 neu gegründete bauTega GmbH versorgt die Mieterschaft mit Wärme und Energie im Contractingmodell und nimmt Heizungseinbau-, Wartungs- und Reparaturarbeiten vor.

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2021 17.038 Wohnungen (2020: 16.889). Der Bestand der bauverein AG lag bei 11.641 Wohnungen (2020: 11.541). Der Anteil geförderter Wohnungen lag im Bestand des Konzerns bei 39,8 % und der AG bei 48,2 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 13.112 Wohnungen, 5.245 davon sind öffentlich gefördert. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.560 Wohnungen, darunter 4.822 Sozialwohnungen.

Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2021)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Wohnungen	11.641	17.038
Wohnfläche in m ²	759.985,8	1.103.164,2
Angemietete Wohnungen	4.192	0
Wohnfläche in m ²	266.595,5	0,0
Garagen/Stellplätze	6.913	9.023
Angemietete Garagen/Stellplätze	910	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	317	365
Nutzfläche in m ²	90.036,8	95.788,6
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m ²	0,0	0,0

In den sonstigen Mieteinheiten im Konzernabschluss sind 20 Mansarden mit zusammen 240,9 m² Fläche enthalten.

Geschäftsverlauf

2021 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 für externe Prozesse vorangetrieben.

Unternehmensentwicklung

Seit der Bereichsgründung im Jahr 2019 behält die „Unternehmensentwicklung“ die Strategie der bauverein AG im Blick und trieb diese im Jahr 2021 zielgerichtet weiter voran. In den wesentlichen Handlungsfeldern – Klimaschutz, Imagewandel, Angebotserweiterung, Wachstumsstrategie und Produktivität/Digitalisierung – wurden Strategiprojekte umgesetzt und regelmäßige unternehmensweite strukturierte Austauschformate (Synchronisationsmeetings) etabliert, welche die strategischen Ziele des Unternehmens weiter vorantreiben und eine zielgerichtete Bearbeitung sicherstellen.

Konversion/Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung seitens der bauverein AG-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG ist beinahe abgeschlossen, 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 2021 wurden die Rückbauarbeiten fortgeführt.

EDV/IT(-Sicherheit)

2021 standen der Echtbetrieb des Kundenportals für Mieterinnen und Mieter und die Erweiterung der angebotenen Funktionalitäten im Fokus. Mit dem digitalen Kundenkanal können Mieterinnen und Mieter selbstständig Schadensmeldungen aufgeben, Formulare wie Mietbescheinigungen downloaden oder Betriebskostenabrechnungen und den Mietvertrag einsehen. Inzwischen gibt es die Funktionalität zur Anzeige der Kauttionen und in Kürze die Terminierung von Kundenbesuchen. Im Jahr 2021 wurde die Anzahl der freigeschalteten Kunden auf mehr als 5.400 erhöht. Ca. 2.500 Kundinnen und Kunden nutzen das Portal bereits aktiv.

Ein Kundenportal für die Wohnungseigentumsverwaltung bei der HEAG Wohnbau wurde entwickelt und befindet sich im Testlauf.

Das Geschäftsjahr 2021 war, wie schon das Vorjahr, landesweit mit dem Thema Corona belegt. Bedingt durch die Nutzungen der Datenleitungen im Zuge des ausgeweiteten mobilen Arbeitens wurde der Umbau der Netzinfrastruktur begonnen, um die Zugriffszeiten der Clients und Server zu optimieren. Eine neue Außenstelle in der Cooperstraße wurde mit Hardware ausgestattet und in die Netzwerkumgebung integriert.

Im Jahr 2021 wurde nunmehr im vierten Jahr die Phishing Akademie mit einem Darmstädter Start-up fortgeführt, um Mitarbeitende für potenzielle Angriffe zu schulen.

Die IT stellte sich im Dezember 2021 den Herausforderungen der vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) gemeldeten JavaScript-Sicherheitslücke. Die Hardware- und Software-Komponenten im bauverein-Konzern wurden geprüft und die Skripte entfernt bzw. mit neuer Software gepatcht.

Innerhalb der Banking-Software wurden Anpassungen vorgenommen und eine einheitliche Plattform im bauverein-Konzern geschaffen.

In der ERP-Umgebung PROWOH wurde der Umbau des Finalarchivs abgeschlossen. Eine Software für die Disposition des Regiebetriebs wurde eingeführt.

KERNGESCHÄFT BESTANDSMANAGEMENT**Vermietung: Leerstände und Fluktuation**

2021 verzeichnete die bauverein AG 1.219 Wohnungskündigungen (2020: 1.097). Diesen standen 1.205 Neuvermietungen (2020: 1.262) gegenüber. Die Fluktuationsquote lag 2021 bei 7,8 % (2020: 7,0 %). Die Leerstandsquote betrug 3,4 % und lag damit über der Vorjahresquote von 2,3 %. Dabei machten marktaktive Leerstände 2,1 % aus – eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (2020: 1,4 %). Auf nicht marktaktive Leerstände entfielen 1,0 % (2020: 0,9 %).

Zu den großen Projekten im Bestandsmanagement zählte auch 2021 die Vermietung der weiteren Neubauwohnungen in der Lincoln-Siedlung. Im Rhörring und im Spessartring galt es weiterhin, unsere Mieter vor Beginn und während der Modernisierungsmaßnahme sowie nach deren Fertigstellung zu informieren und so zu betreuen, dass sie sich im „neuen“ Zuhause wohlfühlen können. Die Entmietung der Kurt-Schumacher-Straße 60 in der Kirchtannensiedlung in Darmstadt mit 70 Wohnungen und die Umsetzung unserer Mieter konnte bis zum Jahresende fast vollständig abgeschlossen werden.

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 Zins- und Auslaufstruktur 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 69.012,5 TEUR. Davon basierten 23.729,8 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen von Kapitalmarktmitteln und 3.222,0 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 eine Auszahlung von Annuitätsbeihilfen in Höhe von 60,7 TEUR sowie Auszahlungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen über insgesamt 42.000,0 TEUR.

Portfoliomanagement

Das Jahr 2021 wurde durch Aufgaben und Fragestellungen rund um die zukünftige Klimaschutzstrategie geprägt. Durch die Definition und Ermittlung technischer/energetischer Quartiere ist es möglich, die zu den Liegenschaften vorliegenden Daten aggregiert auszuwerten und entsprechende strategische Entscheidungen zur Entwicklung des Immobilienbestandes auf der neu definierten Quartierebene im Portfoliomanagementtool zu treffen. Hierzu bereitet das Portfoliomanagement neben den Bestands-, Markt- und technischen Objektdaten auch die energetischen Merkmale unserer Liegenschaften auf.

Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2021 wurden sieben Wohnungen und fünf Stellplätze der bauverein AG (im Vorjahr vier Wohnungen und fünf Stellplätze) ergebniswirksam veräußert. Dabei wurde ein Rohertrag von 1.310,5 TEUR erzielt (im Vorjahr 577,7 TEUR).

Grundstücksverkehr

Im Jahr 2021 schloss die bauverein AG folgende Grundstücksverträge:

- Einlage des Grundstücks Moltkestraße 3–19 in Darmstadt mit einer Größe von 10.454 m² per Einlagevertrag von der bauverein AG in die BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG
- Einlage der Grundstücke und Gebäude (3 Gebäude, 96 Wohnungen) in der Bessunger Straße 166–88 mit einer Grundstücksgröße von 4.197 m² und insgesamt rd. 4.632 m² Wohnfläche per Einlagevertrag von der bauverein AG in die BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG mit Übergabe zum 01.01.2022
- Die BVD Quartier GmbH & Co. KG erwarb die abrisssreife Liegenschaft Schiebelhuthweg 31 in Darmstadt mit einer Grundstücksfläche von 5.738 m². Die Übergabe erfolgte zum 01.03.2022.

Neubau

Die Entwicklung in der Lincoln-Siedlung schreitet weiter voran. Der Neubau von 78 Wohnungen mit zwölf Abstellplätzen im freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau (B 3.3) wurde am 31.05.2021 fertiggestellt. Als Projektbesonderheit gelten das altersgerechte Wohnen in 42 Wohnungen, teilweise mit „Assisted Home Solutions“ ausgestattet, der Gemeinschaftsraum und das großzügig ausgelegte Urban Gardening.

Der Neubau in Systembauweise in der Kurt-Schumacher-Straße 46+48 in Darmstadt-Eberstadt mit 30 öffentlich geförderten Wohnungen wurde termingerecht im Mai 2021 fertiggestellt. Der Bezug erfolgte zum 01.06.2021.

MODERNISIERUNGEN

Großmodernisierungen

Der Bestand der bauverein AG gliedert sich in unterschiedliche Baualterklassen; den größten Anteil haben Liegenschaften, die in der Nachkriegszeit und den 1960er-Jahren errichtet wurden. Der Erhalt und die Verbesserung des energetischen Zustands dieser Gebäude stellen für die bauverein AG eine besondere Herausforderung dar und führen zu starken Steigerungen in den durchgeführten und geplanten Investitionsplänen.

Zu den im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellten Maßnahmen zählen die energetischen Modernisierungen in der Kiesbergstraße 59 und in der Wienerstraße 44+46 mit zusammen 17 Wohnungen sowie die denkmalgerechte Modernisierung Spessartring 15/Gutenbergstraße 70+72 (Modernisierung von 23 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit), Spessartring 23+25 (Modernisierung von 16 Wohneinheiten, davon eine Wohnung öffentlich gefördert und 15 freifinanziert) und Hohler Weg 22+24 (Modernisierung von zwölf Wohneinheiten). Die Fertigstellungstermine für alle drei Objekte hat sich im letzten Halbjahr 2021 aufgrund von Materialengpässen und pandemiebedingten Krankheitsausfällen bei den beauftragten Firmen bis Ende des Jahres 2021 verzögert. Die Überarbeitung der Außenanlagen erfolgt somit im 1. Quartal 2022 – sobald die Wetterverhältnisse dies zulassen.

Fortgesetzt wurde 2021 die im Jahr 2016 begonnene Großmodernisierung des denkmalgeschützten Ensembles im Rhön-/Spessartring mit der bereits 2020 begonnenen Planung der denkmalgerechten Modernisierung inkl. Dachausbau der Liegenschaften Spessartring 1+3/Kranichsteiner Straße 67 (Modernisierung von 28 Wohneinheiten sowie Dachausbau mit fünf neuen Wohneinheiten) und Rhönring 147 (Modernisierung von 20 Wohneinheiten sowie Dachausbau mit fünf neuen Wohneinheiten). Zu beiden Projekten wurden die Bauanträge im Dezember 2021 eingereicht. Der Baubeginn ist für beide Projekte für Ende 2. Quartal 2022 geplant. Die Durchführung ist jedoch davon abhängig, wie sich die BEG-/KfW-Förderung zukünftig darstellen wird.

Die Planung der Modernisierung inklusive Dachaufstockung in der Bessunger Straße 131–157/ Niersteiner Straße 7–17/Ingelheimer Straße 12–22 (Modernisierung von 109 öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie Dachaufstockung mit 20 Wohneinheiten – freifinanziert) wurde bereits 2020 begonnen und 2021 fortgesetzt. Der Bauantrag wurde im Dezember 2021 eingereicht. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2022 geplant. Auch diese Durchführung ist davon abhängig, wie sich die Förderkulisse zukünftig darstellen wird.

Die Modernisierungsplanung zur Kranichsteiner Straße 35–37 wurde bereits 2020 begonnen. Ursprünglich war eine Modernisierung der 20 Bestandswohnungen (19 freifinanziert, eine öffentlich gefördert) geplant. Im Zuge der Bearbeitung hat man die Modernisierung um den Abriss der Kranichsteiner Straße 33 (eine Wohneinheit) und den Neubau inkl. Dachaufstockung der Bestandsgebäude (18 neue Wohneinheiten) erweitert. Diese erweiterte Planung wurde 2021 fortgeführt. Der Bauantrag wurde im Dezember 2021 eingereicht. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2022 geplant und abhängig von Fördermittelzusagen.

Die Modernisierung in der Viktoriastraße 42 – Modernisierung von 18 Wohneinheiten und Dachausbau mit vier neuen Wohneinheiten – konnte mit Errichtung der Balkonanlage Anfang 2. Quartal 2021 fertiggestellt werden.

Die Großmodernisierung und Instandsetzung der Gewerbeflächen in der Rheinstraße 67 ist weitestgehend abgeschlossen, nebst Umbau des 5. Obergeschosses. Kleinere Restarbeiten wurden im 1. Quartal 2022 abgeschlossen.

Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel konnten 2021 für die Gewerke Elektro, Sanitär, Fliesen und Fußboden 155 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 156 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 9.919 m² (Vorjahreszeitraum: 9.641 m²) beauftragt werden. Das entspricht einem Volumen von rd. 6,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 6,2 Mio. EUR) und einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 40 TEUR (Vorjahreszeitraum: 40 TEUR) pro Wohnung. Im Rahmen von Teilmodernisierungen bei Mieterwechsel konnten bis Ende 2021 208 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 146 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 13.153 m² (Vorjahreszeitraum: 9.025 m²) beauftragt werden. Das entspricht einem Volumen von rd. 2,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 2,0 Mio. EUR) und einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 14 TEUR (Vorjahreszeitraum: 14 TEUR) pro Wohnung.

Facility-Management

Einen wesentlichen Anteil neben dem Tagesgeschäft hatte im Jahr 2021 die Aufnahme von 6.000 Bäumen im Rahmen der Baumkontrolle und Implementierung in das Baumkataster.

Weitere wichtige Projekte waren 2021 die Weiterführung des Grosprojekts „Soziale Stadt“ im Pallaswiesen-/Mornewegviertel, die Neugestaltung der Innenhöfe und Außenanlagen in der Feldbergstraße 36 und die Erneuerung der Parkierungsanlage und Kennzeichenerkennung in den Parkhäusern in der Bad Nauheimer Straße und der Stresemannstraße.

Regiebetrieb

2021 erfolgte in einem strategischen Digitalisierungs-/Produktivitätsprojekt die Umstellung des Regiebetriebs auf digitale Auftragserfassung und Terminierungen. Vom Regiebetrieb wurden im Jahr 2021 ca. 12.000 Aufträge schlussgerechnet.

Versicherungsfälle

2021 wurden insgesamt 1.042 Versicherungsfälle abgewickelt. Diese verteilen sich folgendermaßen: Feuer (12), Leitungswasser (720), Glas (193), Sturm (14), Vandalismus (70) und Gebäudeschäden (33).

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 12.062,4 TEUR abgeschlossen. Das bedeutet eine Ergebnissteigerung gegenüber 2020 um 256,6 TEUR. Der prognostizierte Jahresüberschuss von rund 8,0 bis 12,0 Mio. EUR wurde erreicht bzw. marginal übertroffen.

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	62.728,7	61.488,1
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	- 607,1	- 147,3
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	2.921,6	1.722,0
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	2.413,5	1.939,2
Personalkosten	-17.654,3	- 16.504,1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 19.171,8	- 18.567,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.847,2	- 5.994,4
Finanzergebnis	- 9.536,9	- 6.934,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 90,4	- 1.841,8
Sonstige Steuern	- 3.093,7	- 3.354,0
Jahresergebnis	12.062,4	11.805,8

Das für 2021 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 63,0 bis 67,0 Mio. EUR wurde mit 62,7 Mio. EUR geringfügig unterschritten. Unter anderem lagen die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten mit 30,4 Mio. EUR leicht über dem prognostizierten Wert von 26,0 bis 30,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2021 in Höhe von 97,0 bis 102,0 Mio. EUR lagen mit 99,8 Mio. EUR im Plan. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 4,5 Mio. EUR mit rd. 4,7 Mio. EUR überschritten.

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 1,2 Mio. EUR im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 3,5 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Mieterlösen und abgerechneten Betriebskosten, auf höhere sonstige betriebliche Erträge von rd. 1,2 Mio. EUR, auf geringere aktivierte Eigenleistungen von rd. 0,5 Mio. EUR und auf höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 3,1 Mio. EUR aufgrund gesteigener Betriebs- und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,2 Mio. EUR auf rd. 2,9 Mio. EUR gestiegen, bedingt durch die verstärkte Neubautätigkeit in diversen Tochtergesellschaften.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,2 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch gestiegene Löhne und Gehälter, soziale Abgaben und Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Die Abschreibungen sind mit rd. 19,2 Mio. EUR um rd. 0,6 Mio. EUR gegenüber 2020 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf im Vorjahr 2020 und während des Geschäftsjahres 2021 fertiggestellte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis reduzierte sich gegenüber 2020 um rd. 2,6 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch geringere Erträge aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft BVD Südhessen GmbH und höhere Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen um rd. 1,8 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert, da die Körperschaft- und Gewerbesteuer-Vorauszahlungen reduziert wurden, geringere Zuführungen und höhere Auflösungen der Rückstellungen vorgenommen wurden und höhere Erstattungen im Vergleich zum Vorjahr erfolgten. Auch die sonstigen Steuern fielen hauptsächlich aufgrund von Erstattungen um 260,3 TEUR geringer als im Vorjahr aus.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	924.942,6	93,9	893.772,4	93,8
Umlaufvermögen	58.934,6	6,0	57.858,7	6,1
Rechnungsabgrenzungsposten	986,1	0,1	1.076,6	0,1
Gesamtvermögen	984.863,3	100,0	952.707,7	100,0
Fremdmittel	653.823,8		627.730,0	
Reinvermögen am Jahresende	331.039,5		324.977,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	324.977,7		321.173,3	
Vermögenszuwachs	6.061,8	1,9	3.804,4	1,2

Das Sachanlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 180,9 TEUR gestiegen. Das Finanzanlagevermögen ist um 30.999,1 TEUR gestiegen, was im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Anteile bei diversen Tochtergesellschaften zur Finanzierung der dort stattfindenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.075,9 TEUR erhöht, sodass sich eine Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 1.337,9 TEUR erhöht. Darüber hinaus haben sich die Vorräte sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 262,0 TEUR verringert.

Die für 2021 prognostizierte Bilanzsumme von 960,0 bis 1.000,0 Mio. EUR wurde mit 984,9 Mio. EUR erreicht.

Kapitalstruktur

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	331.039,5	33,6	324.977,7	34,1
Rückstellungen	57.797,3	5,9	58.384,6	6,1
Verbindlichkeiten	586.870,2	59,6	561.488,9	58,9
Rechnungsabgrenzungsposten	9.156,3	0,9	7.856,5	0,8
Gesamtkapital	984.863,3	100,0	952.707,7	100,0

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 6,0 Mio. EUR vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag 2021 bestanden 90,7 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	326.249,2	61,3	344.972,2	68,7
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	95.473,3	17,9	80.085,2	16,0
Andere langfristige Darlehen	67.530,4	12,7	60.609,2	12,1
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	43.252,9	8,1	16.167,4	3,2
	532.505,7	100,0	501.834,0	100,0

*Kreditlinie, aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaldienst 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.

Kapitalflussrechnung	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	12.062,4	11.805,8
± Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.171,8	18.567,2
± Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.878,7	-1.406,0
± Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.796,4	1.526,7
± Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.001,7	8.824,7
± Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.289,4	-401,5
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.169,6	10.344,3
- Sonstige Beteiligungserträge	-1.632,7	-3.409,6
± Ertragsteueraufwand/-ertrag	90,4	1.841,8
± Ertragsteuerzahlungen	-535,9	-3.794,9
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	38.955,6	43.898,5
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-185,9	-95,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.574,1	7.963,0
- Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens	-23.528,2	-42.658,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.035,0	128,3
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-33.947,4	-24.627,3
+ Erhaltene Zinsen	27,3	23,6
+ Erhaltene Dividenden	176,8	162,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (B)	-48.848,3	-59.104,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	27.012,5	102.330,2
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-28.440,7	-42.051,1
- Gezahlte Zinsen	-8.340,6	-7.525,1
- Gezahlte Dividenden	-6.000,6	-8.001,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (C)	-15.769,4	44.752,6
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A+B+C)	-25.662,1	29.547,1
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-6.636,3	-36.183,4
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-32.298,4	-6.636,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.701,6	8.363,7
Kurzfristige, jederzeit fällige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-42.000,0	-15.000,0
Finanzmittelfonds	-32.298,4	-6.636,3

Der prognostizierte Cashflow für 2021 von 9,9 Mio. EUR wurde um rund 35,6 Mio. EUR unterschritten. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein gegenüber der Planung um 32,0 Mio. EUR geringerer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Aufgrund der schweren Prognostizierbarkeit der anfallenden Neubauinvestitionen bei den Tochtergesellschaften sind die Auszahlungen für Kapitaleinlagen und Ausleihungen rd. 23,7 Mio. EUR höher und die geplanten unterjährigen Rückzahlungen rd. 14,0 Mio. EUR geringer ausgefallen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit liegt rd. 4,5 Mio. EUR unter dem geplanten Wert, da die Neuvaluierung von Darlehen rd. 12,3 Mio. EUR und die Tilgungen rd. 6,9 Mio. EUR geringer ausgefallen sind.

KENNZAHLEN

Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	3,6	3,6
Gesamtkapitalrentabilität	2,4	2,3

Die für 2021 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 3,0 bis 4,0 % und die prognostizierte Gesamtkapitalrentabilität von 2,0 bis 3,0 % wurden eingehalten.

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR/m ²	EUR/m ²
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	6,99	6,86
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	8,94	8,83

Die durchschnittliche Ist-Miete Wohnen liegt bei 6,99 EUR je m² und damit nur geringfügig unter dem erwarteten Wert von 7,00 bis 7,10 EUR je m². Der prognostizierte Wert der durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe für 2021 von 8,75 bis 9,05 EUR je m² konnte mit 8,94 EUR je m² erreicht werden.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestandes umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch Modernisierungs- und Sanierungskosten, die im Rahmen von Energiemanagementmaßnahmen entstehen. 2021 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m² Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2020 um 3,26 EUR je m² von 42,67 EUR auf 39,41 EUR je m² reduziert. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 39,87 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche.

Bilanzkennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
	%	%
Anlagenintensität	93,9	93,8
Anlagendeckungsgrad	90,6	92,5

Der prognostizierte Wert der Anlagenintensität für das Jahr 2021 von 92,0 bis 95,0 % wurde mit 93,9 % erreicht. Aufgrund der geringeren Darlehensaufnahmen und Investitionen in das Anlagevermögen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 94,0 bis 98,0 % nicht erreicht.

	31.12.2021	31.12.2020
	%	%
Eigenkapitalquote	33,6	34,1
Verschuldungsgrad	197,5	193,2

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Jahr 2021 aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme und einem leicht erhöhten Eigenkapital auf 33,6 % verringert. Der prognostizierte Wert von 32,5 bis 34,5 % wurde damit erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2022 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit und weiterhin hoher Gewinnausschüttungen eine weitere Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist gegenüber 2020 aufgrund weiterer Darlehensvaluierungen im Jahr 2021 um 4,3 Prozentpunkte gestiegen. Der für 2021 prognostizierte Wert von 190,0 % bis 205,0 % wurde mit 197,5 % erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2022 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit und damit einhergehender ansteigender Refinanzierungsvolumina einen weiteren Anstieg dieser Kennzahl erwarten.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**Fort-/Weiterbildung**

Die kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat bei der bauverein AG traditionell einen hohen Stellenwert. Dies schlägt sich in der Zahl der Weiterbildungsmaßnahmen nieder.

Das Jahr 2021 war erneut geprägt durch die enormen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie. Im Gegensatz zum Vorjahr stellten jedoch viele Schulungsanbieter das Weiterbildungsangebot auf digitale Medien um. Aus diesem Grund konnten unsere Beschäftigten wieder vermehrt Bildungsangebote wahrnehmen.

2021 nahmen unsere Mitarbeitenden insgesamt an 2.309 Weiterbildungsstunden teil. Pro Mitarbeiter ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 9,5 Stunden, d. h. 1,3 Schultagen im Berichtsjahr.

Einer der Schwerpunkte der Weiterbildungsaktivitäten lag 2021 in der Entwicklung der Führungskompetenzen unserer Beschäftigten. Hierzu startete im Oktober 2021 eine 2-tägige Workshop-Reihe mit unseren Teamleitern, die im Jahr 2022 fortgeführt wird.

Gesundheitsmanagement

Die bauverein AG verfügt seit 2009 über ein aktives Gesundheitsmanagement. Dieses soll dazu beitragen, die psychische und physische Gesundheit der Beschäftigten zu verbessern und dadurch auch den Krankenstand positiv beeinflussen.

Im Jahr 2021 wurde Hand in Hand mit den Betriebsärzten zusammengearbeitet. Hierbei ging es thematisch vorwiegend um mögliche Schutzmaßnahmen für unsere Beschäftigten im Rahmen der Corona-Prävention.

Bei einem digitalen Gesundheitstag konnten unsere Beschäftigten Tipps für eine gesunde Ernährung erhalten und sportliche Übungen zum Ausgleich der oft einseitigen Belastung im Büroalltag ausprobieren.

Zehn unserer Mitarbeiter beteiligten sich an einer Studie der Hochschule Bonn und testeten für einen Zeitraum von sechs Wochen ein Tiefenentspannungssystem, das durch Lichtimpulse und auditive Elemente Stressabbau und Entspannung versprach.

Außerdem wurde 2021 eine Rahmenvereinbarung mit verschiedenen Fitnessstudios getroffen, die unseren Beschäftigten vergünstigte Konditionen bei der Mitgliedschaft sichert. Ein weiterer Bestandteil des Gesundheitsmanagements ist die Unterstützung sportlicher Aktivitäten. So fördert das Unternehmen schon seit längerer Zeit interne Sportgruppen und die Teilnahme von Mitarbeiterteams an Sportevents.

Wie auch in den Jahren zuvor bietet die bauverein AG ihren Beschäftigten die Möglichkeit, sich von einem externen Psychologen beraten zu lassen. Abgerundet wird das Angebot im Gesundheitsmanagement 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 hat das Unternehmen schon früh auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel reagiert und in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Zahl der Auszubildenden erhöht.

Zum 31.12.2021 wurden bei der bauverein AG acht Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau ausgebildet. Drei davon haben am 01.08.2021 ihre Ausbildung bei der bauverein AG begonnen. Darüber hinaus begann ein weiterer dualer Student sein betriebswirtschaftliches Studium bei der bauverein AG, das in Kooperation mit der Dualen Hochschule in Mannheim durchgeführt wird.

Im Verlauf des Jahres schlossen vier 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.

Mitarbeiterfluktuation

Die Fluktuationsquote der bauverein AG fällt seit vielen Jahren vergleichsweise niedrig aus. Im Jahr 2021 lag sie bei 6,57 %.

Zielgrößen für den Frauenanteil gemäß § 289a HGB

Der Aufsichtsrat der bauverein AG hat am 10.12.2021 gemäß § 111 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 40,0 % und im Vorstand auf 50,0 % festgelegt. Des Weiteren sollen die entsprechenden Stellen daran mitwirken, die Quote im Aufsichtsrat auf 50,0 % zu erhöhen. Der Aufsichtsrat hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.06.2027 bestimmt.

Der Vorstand der bauverein AG hat am 04.12.2017 gemäß § 76 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene auf 20,0 % und in der zweiten Führungsebene auf 30,0 % festgelegt. Als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen hat er den 30.06.2022 bestimmt.

Der Frauenanteil lag im Aufsichtsrat zum 31.12.2021 bei 47,0 % und im Vorstand bei 50,0 %. In der ersten Führungsebene wurde zum 31.12.2021 keine Frau beschäftigt. In der zweiten Führungsebene betrug die Quote 35,0 %.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Erwartungen für die 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 2022 von einem Jahresüberschuss von rd. 6,0 bis 10,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 2,0 und 3,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 1,5 und 2,5 % angestrebt.

Auf der Basis der Planungsprämissen für 2022 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 65,0 bis 69,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten zwischen 96,0 und 101,0 Mio. EUR und Erlösschmälerungen 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 8,60 und 8,70 EUR je m² bewegen wird.

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

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2022 von einer Bilanzsumme von 980,0 bis 1.020,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen im Jahr 2022 wird sich zum 31.12.2022 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 94,0 % und 98,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 93,0 % und 96,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses und der geplanten Ausschüttung an die Aktionäre 2022 in Höhe von 6,0 Mio. EUR wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 31,5 % und 33,5 % bewegen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des geplanten Investitionsvolumens und des damit benötigten Kapitalbedarfs voraussichtlich zwischen 195,0 und 210,0 % liegen.

Der Cashflow 2022 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	31.12.2022
	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	29.826,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-34.366,9
Cashflow aus laufender Finanzierungstätigkeit (C)	5.668,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A+B+C)	1.127,1

In dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C) ist eine geplante Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 6,0 Mio. EUR enthalten.

Insgesamt sind für das Jahr 2022 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 2022 erwarten wir zum 31.12.2022 eine Beschäftigung von 267 Personen (Anzahl Köpfe, ohne Beschäftigte in Elternzeit). Darin enthalten sind zwei Vorstände, sieben nebenberuflich Tätige und zwölf Auszubildende (inklusive duales Studium).

In welchem Umfang die Corona-Pandemie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahres 2022 und die Prognosen negativ beeinflusst, ist zurzeit nicht seriös abschätzbar und im Wesentlichen von der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie abhängig.

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 an den Erfordernissen der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist. 2021 wurden Revisionen durch die Ernst & Young Real Estate GmbH, Eschborn für die Bereiche Immobilienmanagement und Bau- und Projektmanagement sowie durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart im Bereich CORE vorgenommen. Die Empfehlungen sind bereits zu großen Teilen umgesetzt, bei anderen geprüften Teilen werden die Veränderungen 2022 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 Mietentwicklung 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 immer größerer 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, sodass 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 substantielle Investitionen in Maßnahmen zur Erreichung einer Klimaneutralität des Bestandes der bauverein AG erfordern. Je nach politisch gesetzten Rahmenbedingungen besteht das Risiko, das sich diese substantiellen Investitionen negativ auf die Ertragslage der bauverein AG auswirken.

Der Kriegsausbruch in der Ukraine und die damit in direktem Zusammenhang stehenden starken Preisanstiege bei fossilen Energieträgern und anderen Rohstoffen werden sich auch bei der bauverein AG potenziell negativ bemerkbar machen. Insbesondere die sehr stark gestiegenen Energiekosten, sowohl für die Wärme- und Warmwasserversorgung als auch für die Allgemeinstromversorgung der Liegenschaften der bauverein AG werden spätestens mit den Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 zu teilweise deutlich erhöhten Betriebskostenbelastungen der Mieterschaft führen. Hier besteht das Risiko, dass erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen wie auch -nachzahlungen nicht von allen Mietern vollständig bedient werden können und es somit zu höheren Ausfällen und damit verbundenen Belastungen der Gewinn- und Verlustrechnung bei der bauverein AG kommen kann.

Des Weiteren besteht die Gefahr, dass sich aufgrund von gestiegenen Energiekosten und weiteren Unterbrechungen von Rohstofflieferketten durch den Ukraine-Konflikt die schon aufgrund von Covid-19 bestehende Knappheit und Preisexplosion verschiedener Baustoffe und Baudienstleistungen weiter verschärft und sich somit zusätzlich negativ auf die wirtschaftliche und termingerechte Umsetzung geplanter Neubau- und Modernisierungsvorhaben auswirken kann, bis hin zur Unterlassung geplanter Investitionen.

Auch die Gefahr einer stark negativen Auswirkung des Ukraine-Konflikts auf die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland ist nicht auszuschließen, wobei eine negative Auswirkung, neben den ausgeführten potenziellen Auswirkungen bei den Betriebskostenabrechnungen, auf die Mietzahlungsfähigkeit der Mieterschaft und das vorhandene Mietniveau derzeit nicht erwartet wird.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der Marktsituation in Darmstadt ist auch in den kommenden Jahren mit einem sehr geringen 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 die frühzeitige Beschäftigung mit der Umsetzung der deutschen und europäischen Energie- und Klimaziele und deren Vorbereitung (u. a. Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050), erwartet die bauverein AG in Zukunft Wettbewerbsvorteile am südhessischen Wohnungsmarkt durch einen energieeffizienten und klimaneutralen Bestand.

Durch den 2019 erfolgten 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. Darin 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 2021 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 2021

AKTIVA

			31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		438,2		448,0
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	598.104,7			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.939,2			83.654,8
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7			2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	9.364,2			9.563,2
Technische Anlagen und Maschinen	582,7			0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	974,2			878,4
Anlagen im Bau	3.474,5			33.663,3
Bauvorbereitungskosten	6.630,7			4.924,3
Geleistete Anzahlungen	0,9	702.238,8		0,0
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	217.354,1			187.271,8
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.700,0			1.000,0
Beteiligungen	2.817,7			2.817,7
Sonstige Ausleihungen	393,3			176,5
Andere Finanzanlagen	0,5	222.265,6	924.942,6	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	38.715,9			36.934,1
Andere Vorräte	758,7	41.830,8		664,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	659,4			844,0
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	25,1			52,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	88,2			89,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.444,0			6.593,9
Sonstige Vermögensgegenstände	2.185,5	7.402,2		1.960,8
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.701,6	58.934,6	8.363,7
Rechnungsabgrenzungsposten			986,1	1.076,6
			984.863,3	952.707,7

PASSIVA

			31.12.2021	31.12.2020
	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	13.515,0			12.290,0
Andere Gewinnrücklagen	46.102,0	111.152,2		41.265,2
Bilanzgewinn		6.000,6	331.039,5	6.000,6
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		32.269,0		30.589,8
Steuerrückstellungen		1.712,6		2.158,1
Sonstige Rückstellungen		23.815,7	57.797,3	25.636,7
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		386.230,1		371.033,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		146.275,7		130.800,9
Erhaltene Anzahlungen		41.576,5		38.961,3
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.221,5		2.304,1
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.685,1		6.195,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		5.743,3		11.653,6
Sonstige Verbindlichkeiten		1.138,0	586.870,2	540,3
Rechnungsabgrenzungsposten			9.156,3	7.856,5
			984.863,3	952.707,7

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2021

		2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		135.088,2	131.584,9
aus Betreuungstätigkeit		2.864,1	2.173,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.227,9	1.180,4
Erhöhung oder Verminderung (–) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.781,8	1.632,7
Andere aktivierte Eigenleistungen		829,5	1.350,0
Sonstige betriebliche Erträge		8.875,6	7.081,6
		150.667,1	145.003,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		81.289,3	78.192,6
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		750,9	176,5
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.170,3	1.632,0
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	13.184,2		12.642,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für die Altersversorgung 1.902,5 TEUR (i. Vj. 1.470,1 TEUR)	4.470,1	17.654,3	3.862,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen, davon außerplanmäßig 12,8 TEUR (i. Vj. 10,7 TEUR)		19.171,8	18.567,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.847,2	5.994,4
Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen 143,4 TEUR (i. Vj. 128,5 TEUR)		176,8	162,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon 22,9 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 13,3 TEUR)		23,1	13,6
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.463,4	3.289,8
Aufwendungen aus Verlustübernahme		7,5	42,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon 0,0 TEUR durch Abzinsung (i. Vj. 0,3 TEUR)		4,1	10,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon 2.736,9 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 2.595,8 TEUR)		11.196,9	10.367,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		90,3	1.841,7
Ergebnis nach Steuern		15.156,0	15.159,8
Sonstige Steuern		3.093,6	3.354,0
Jahresüberschuss		12.062,4	11.805,8
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-4.836,8	-4.640,2
Einstellungen in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau		-1.225,0	-1.165,0
Bilanzgewinn		6.000,6	6.000,6

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

ALLGEMEINE ANGABEN

Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2021 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 Art. 8 Abs. 12G 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 werden durch die Aktivierung von Geldbeschaffungskosten in Anspruch genommen. Des Weiteren werden gemäß dem Wahlrecht von Art. 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 wie in den Vorjahren von den Herstellungskosten abgesetzt. Fremdkapitalzinsen werden 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 werden grundsätzlich mit Sätzen von 3,00 % bis 7,00 % linear abgeschrieben; auf Garagenneubauten von 1992 bis 1996 wird dagegen grundsätzlich die degressive Abschreibungsmethode angewandt.
- Bei Neubauten ab 1991 wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt.
- Die seit 1997 erworbenen oder hergestellten Mietobjekte werden 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 werden linear abgeschrieben.

Die **unbebauten Grundstücke** sowie die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** werden 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** und die **Bauvorbereitungskosten** werden 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 erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

Die **unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

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

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

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** werden zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden auf der Basis der Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes für 7 Jahre von 1,35 % (i. Vj. 1,61 %) und 10 Jahre von 1,87 % (i. Vj. 2,30 %) und einer Dynamisierung von 3,00 % (i. Vj. 3,00 %) ermittelt. Dabei wird 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 2.718,3 TEUR (i. Vj. 3.427,8 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 wird 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 Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden Jahreszins abgezinst.

Erhaltene Anzahlungen werden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zum Anteilsbesitz

	Beteiligung 31.12.2021	Eigenkapital 31.12.2021	Ergebnis 2021
	%	TEUR	TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	38,5	-4,0
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	74,7	24,7
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	51.027,4	2.350,5
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.429,3	172,6
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	100,00	17.034,1	537,5
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD Südhessen GmbH, Darmstadt	100,00	95.892,7	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	41.080,1	-231,5
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	4.509,3	0,0
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	24.042,6	39,7
BVD daheim GmbH & Co. KG	100,00	25.353,3	258,1
BVD wohnen GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15,5	0,0
BVD zuhause GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	5.515,2	0,0
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	619,7	215,6
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	1.326,9	102,0
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt*	100,00	21,5	0,1
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt*	94,99	10.892,0	**0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt*	99,99	107.683,4	0,7

* 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 im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2021			(+/-)	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.150.081,09	185.865,90	0,00	0,00	4.335.946,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	923.261.784,83	7.170.616,17	1.481.890,58	40.624.308,87	969.574.819,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.458.363,52	0,00	0,00	-811,47	129.457.552,05
Grundstücke ohne Bauten	2.167.661,53	0,00	0,00	0,00	2.167.661,53
Grundstücke mit Erbbau- und Nießbrauchrechten Dritter	10.095.791,18	1.046.669,70	15.838,41	-1.086.599,21	10.040.023,26
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	610.211,58	1.647,21	34.607,57	643.171,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.921.396,50	487.302,50	353.939,24	1.700,00	4.056.459,76
Anlagen im Bau	33.663.340,47	9.159.373,37	617.967,29	-38.730.280,01	3.474.466,54
Bauvorbereitungskosten	4.924.294,15	5.051.390,26	1.417.177,05	-1.927.853,53	6.630.653,83
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.595,42	0,00	-1.700,00	895,42
	1.107.492.632,18	23.528.159,00	3.888.459,78	-41.747.244,22 40.660.616,44	1.126.045.703,62
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	190.549.918,52	32.995.655,00	4.000.000,00	1.086.627,78	220.632.201,30
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.000.000,00	700.000,00	0,00	0,00	1.700.000,00
Beteiligungen	2.817.703,93	0,00	0,00	0,00	2.817.703,93
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	246.076,90	251.753,00	34.961,62	0,00	462.868,28
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	194.614.199,35	33.947.408,00	4.034.961,62	0,0 1.086.627,78	225.613.273,51
	1.306.256.912,62	57.661.432,90	7.923.421,40	-41.747.244,22 41.747.244,22	1.355.994.924,12

Abschreibungen (kumuliert)	Zugänge 2021 (AfA des Geschäftsjahres)	Abgänge (AfA auf Abgänge)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
3.702.057,09	195.688,90	0,00	3.897.745,99	438.201,00	448.024,00
356.055.583,57	15.652.776,96	238.194,17	371.470.166,36	598.104.652,93	567.206.201,26
45.803.561,08	2.714.754,53	0,00	48.518.315,61	80.939.236,44	83.654.802,44
0,0	0,0	0,0	0,00	2.167.661,53	2.167.661,53
532.604,97	143.197,86	0,00	675.802,83	9.364.220,43	9.563.186,21
0,00	60.471,94	0,00	60.471,94	582.700,00	0,00
3.042.954,50	392.131,30	352.790,04	3.082.295,76	974.164,00	878.442,00
0,0	0,0	0,0	0,00	3.474.466,54	33.663.340,47
0,00	12.799,80	12.799,80	0,00	6.630.653,83	4.924.294,15
0,00	0,00	0,00	0,00	895,42	0,00
405.434.704,12	18.976.132,39	603.784,01	423.807.052,50	702.238.651,12	702.057.928,06
3.278.106,39	0,00	0,00	3.278.106,39	217.354.094,91	187.271.812,13
0,0	0,0	0,0	0,00	1.700.000,00	1.000.000,00
0,0	0,0	0,0	0,00	2.817.703,93	2.817.703,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69.531,84	0,00	0,00	69.531,84	393.336,44	176.545,06
0,0	0,0	0,0	0,00	500,00	500,00
3.347.638,23	0,00	0,00	3.347.638,23	222.265.635,28	191.266.561,12
412.484.399,44	19.171.821,29	603.784,01	431.052.436,72	924.942.487,40	893.772.513,18

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 38.715,9 TEUR (i. Vj. 36.934,1 TEUR) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanz- ausweis	über 1 Jahr 31.12.2021	über 1 Jahr 31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	659,4	27,1	38,7
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	25,1	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	88,2	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.444,0	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.185,5	0,0	0,0
	7.402,2	27,1	38,7

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2021 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 508,9 TEUR (i. Vj. 538,8 TEUR) enthalten.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2021 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 01.01.2021	Veränderung 2021	Bilanzausweis 31.12.2021
	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	12.290,0	1.225,0	13.515,0
Andere Gewinnrücklagen	41.265,2	4.836,8	46.102,0
	105.090,4	6.061,8	111.152,2

In der Aufsichtsratssitzung vom 22.06.2021 wurde festgestellt, dass der Bilanzgewinn 2020 unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2020 in Höhe von 11.805,8 TEUR und der Einstellungen in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau in Höhe von 1.165,0 TEUR sowie in die Gewinnrücklage in Höhe von 4.640,2 TEUR insgesamt 6.000,6 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 6.000,6 TEUR auszuschütten. Die Hauptversammlung vom 22.06.2021 hat diesen Vorschlag angenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 1.225,0 TEUR in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau und ein Betrag in Höhe von 4.836,8 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2021 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 1.679,2 TEUR gestiegen. Ein Betrag in Höhe von 2.718,3 TEUR unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Personalkosten	1.340,0	1.235,7
Bauleistungen und Architektenhonorare	2.581,1	4.156,8
Aufwandsrückstellungen	116,3	116,3
Unterlassene Instandhaltung/Schönheitsreparaturen	8.933,2	7.814,7
Betriebskosten	2.102,9	2.033,6
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	6.801,2	7.634,2
Übrige	1.941,0	2.645,3
	23.815,7	25.636,7

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 38.771,0 TEUR (i. Vj. 39.221,2 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	386.230,1 (371.033,1)	54.877,7 (27.912,2)	331.352,4 (343.120,9)	280.105,8 (291.711,7)
Gegenüber anderen Kreditgebern	146.275,7 (130.800,9)	3.257,3 (2.641,4)	143.018,4 (128.159,5)	131.873,4 (118.489,0)
Erhaltene Anzahlungen	41.576,5 (38.961,3)	41.576,5 (38.961,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Vermietung	2.221,5 (2.304,1)	2.221,5 (2.304,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	3.685,1 (6.195,6)	3.685,1 (6.195,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	5.743,3 (11.653,6)	5.743,3 (11.653,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	1.138,0 (540,3)	1.138,0 (540,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	586.870,2 (561.488,9)	112.499,4 (90.208,5)	474.370,8 (471.280,4)	411.979,2 (410.200,7)

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	297.045,1	307.544,8
– anderen Kreditgebern	95.473,3	80.071,7
	392.518,4	387.616,5

Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.980,6 TEUR (i. Vj. 3.304,1 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung in Höhe von 1.463,4 TEUR (i. Vj. 3.289,8 TEUR).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 15.280,0 TEUR (i. Vj. 15.549,4 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 248,9 TEUR (i. Vj. 273,8 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.704,7 TEUR (i. Vj. 2.618,9 TEUR), aus kurzfristigen Darlehen in Höhe 4.000,0 TEUR (i. Vj. 9.000,0 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahme in Höhe von 38,6 TEUR (i. Vj. 34,7 TEUR).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten 725,3 TEUR (i. Vj. 230,2 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 Verlustvortrags 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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Anlageverkäufe	1.316,6	637,0
Auflösung von Rückstellungen	2.721,2	1.768,7
Erbbauszinsen	15,8	16,7
Übrige	4.822,0	4.659,2
	8.875,6	7.081,6

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** betreffen 3.677,2 TEUR (i. Vj. 2.686,8 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.721,2 TEUR, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 125,6 TEUR, die Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 221,3 TEUR sowie Gutschriften und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 609,1 TEUR.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	38.692,3	36.377,4
Instandhaltung	30.409,6	29.620,4
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	7.738,8	8.322,9
Andere Aufwendungen	4.448,6	3.871,9
	81.289,3	78.192,6

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 362,8 TEUR (i. Vj. 16,7 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 360,2 TEUR und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 2,6 TEUR.

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 90,4 TEUR betrifft die Körperschaftsteuer 2021 in Höhe von 376,9 TEUR abzüglich der Erstattungen aus dem Jahr 2019 in Höhe von 529,2 TEUR und der Nachzahlung aus dem Jahr 2015 in Höhe 73,1 TEUR. Für die Gewerbesteuer fielen eine Vorauszahlung in Höhe von 467,3 TEUR sowie eine Erstattung aus dem Jahr 2019 in Höhe von 295,6 TEUR, eine Erstattung aus dem Jahr 2020 in Höhe von 356,5 TEUR und eine Nachzahlung für 2015 in Höhe von 277,0 TEUR an. Die Steuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2021 betrifft die Gewerbesteuer in Höhe von 77,4 TEUR.

SONSTIGE ANGABEN

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 15.920,6 TEUR (i. Vj. 14.582,4 TEUR).

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Anteilserwerbs der BVD Gewerbe GmbH wurde gegenüber dem Veräußerer die Freistellung aus der Inanspruchnahme von dessen Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieses zwischenzeitlich verbundenen Unternehmens, die am 31.12.2021 mit 7.755,6 TEUR (i. Vj. 8.332,7 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 16.322,9 TEUR (i. Vj. 17.194,7 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 31.12.2021 belief sich auf 2.683,1 TEUR (i. Vj. 2.713,6 TEUR). Im Jahr 2017 hat die bauverein AG mit der Victoria Lebensversicherung einen Darlehensvertrag mit einem Darlehenskontingent in Höhe von 85.000,0 TEUR abgeschlossen. Aus diesem Kontingent wurde ein Einzeldarlehensvertrag in Höhe von 7.370.000,00 EUR für die BVD Quartier GmbH & Co. KG geschlossen. Als Sicherheit hat die bauverein AG hierfür eine Patronatserklärung hinsichtlich ihrer sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen gegenüber der ERGO Lebensversicherung AG erklärt. Das Darlehen wurde am 26.10.2021 vollständig ausgezahlt und belief sich zum 31.12.2021 auf 7.333,1 TEUR (i. Vj. 0,0 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 31.12.2021 für die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG auf 23.562,6 TEUR (i. Vj. 24.840,0 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 finanziell so 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 aktuellen 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. v. § 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 im Jahr 2022 fällige Verpflichtungen in Höhe von 62.199,5 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 7.380,0 TEUR). In den Jahren 2023 bis 2026 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 29.309,3 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 28.520,0 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 67.792,3 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 31.12.2021: 4.192 Wohnungen) und 910 sonstigen Einheiten (zum 31.12.2021: 910 sonstige Einheiten) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 abgeschlossen. Die Leasingrate beträgt bis zum Auslaufen des Vertrags 5.128,6 TEUR im Jahr. Bis zum dritten Erwerbszeitpunkt beträgt die Belastung kumuliert 35.900,0 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 Eigenkapitalquote. Weitere Vorteile bestehen in den verschiedenen Optionszeitpunkten während der Laufzeit und der Sicherstellung der Investitionstätigkeit. Risiken bestehen in der unkündbaren Grundmietzeit und in den höheren Refinanzierungskosten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bis zum Rückerwerb 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. Dies 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 2020 ein Betrag in Höhe von insgesamt 4.431,9 TEUR aktiviert. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Betrag in Höhe von 2.477,8 TEUR aktiviert. Es bestehen hieraus sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.022,7 TEUR.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2021 waren bei der ZVK 229 Beschäftigte versichert, wobei 138 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 2021 6,20 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Er 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. 2021 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 10.206,2 TEUR.

Beschäftigte

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

	2021	2020
Angestellte	192	186
Gewerbliche Arbeitnehmer	25	25
	217	211

Darüber hinaus wurden sieben nebenberuflich Tätige und neun Auszubildende beschäftigt. Der Altersdurchschnitt bei den Personen mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 47,27 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 11,65 Jahre.

Nachtragsbericht

Nach Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sind. Zur aktuellen Lage bezüglich des Kriegsausbruchs in der Ukraine und der damit verbundenen gestiegenen Energiekosten sowie der Rohstoffknappheit verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Lagebericht.

Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 645,1 TEUR, davon für Frau Wegerich 322,4 TEUR und für Herrn Niedenthal 322,7 TEUR. Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betragen im Geschäftsjahr 652,9 TEUR. Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 9.741,5 TEUR gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrats beliefen sich auf 94,7 TEUR. In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 82,2 TEUR enthalten.

In früheren Jahren wurde 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 6,1 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 Bärfacker
- Joachim Fröhlich
- German Nogueira Perez

Aufsichtsrat

Name	Berufsbezeichnung	Bezüge in TEUR
Roland Desch Vorsitzender	Präsident LfV Hessen a.D.	9,1
Dr. Markus Hoschek stellvertretender Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	9,1
Barbara Akdeniz stellvertretende Vorsitzende	Bürgermeisterin und Sozialdezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	6,0
Andreas Engeldrum stellvertretender Vorsitzender	Sachbearbeiter, bauverein AG	5,9
Dr. Wolfgang Gehrke stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer i.R.	7,6
Iris Behr	Rechtsanwältin	6,5
Rita Beller	Sachbearbeiterin, Stadträtin	6,6
Dr. Barbara Boczek (bis 31.07.2021)	Baudezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	2,8
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,0
Andreas Franz	Teamleiter, bauverein AG	6,3
Nicole Frölich	Bereichsleitung Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg	6,4
Jennifer Grünfelder	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,0
Georg Hang (bis 23.09.2021)	Consultant	4,7
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,3
Michael Kolmer (ab 03.09.2021)	Planungsdezernent der Wissenschaftsstadt Darmstadt	1,9
Dagmar Krause (ab 10.12.2021)	Stadtverordnete	0,4
Oliver Lott	Student/Stadtverordneter	5,1

(erworbene Ansprüche 2021 inklusive Rückstellungsbetrag)

Prüfungsausschuss

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

Personalausschuss

- Roland Desch (Vorsitzender)
- Nicole Frölich
- Georg Hang (bis 23.09.2021)
- Dr. Markus Hoschek
- Michael Kolmer (ab 01.12.2021)

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	100,000	201.797,2

Darmstadt, den 18.03.2022



Armin Niedenthal
Vorstand

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021;
- 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 dem 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 diese

- 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 und 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 und ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er 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 der 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.

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 2021 haben vier Sitzungen stattgefunden. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt.

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

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und in seiner Aufsichtsratssitzung am 1. Juli 2022 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 und
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 Schlusserklärung des Vorstandes über die Angemessenheit der Gegenleistung, welche die Gesellschaft bei mit verbundenen Unternehmen getätigten Rechtsgeschäften im Berichtszeitraum erhalten hat.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 1. Juli 2022

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, Alexander Schneiders

Konzeption, Layout und Produktion:

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

Bildnachweis:

Titel: bauverein AG, Ralf Heidenreich, Jörn Heilmann, Nikolaus Heiss
S. 5: Jürgen Mai, bauverein AG
S. 7: Marc Fippel
S. 8: Andreas Kelm, bauverein AG
S. 9: sigo GmbH, bauverein AG
S. 16: bauverein AG
S. 18: bauverein AG
S. 20: Lars Gruber
S. 22: Marc Fippel
S. 26: Jürgen Mai
S. 29: bauverein AG, Ralf Heidenreich, Nikolaus Heiss
S. 31: bauverein AG, Ralf Heidenreich

Alle Illustrationen: Karina Rehrbehn

Druck:

Umweltdruckerei Lokay
www.lokay.de



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

