



GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

Regional. Innovativ. Menschlich.

DIE BAUVEREIN AG

GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

inhalt

- _ Vorwort 6
- _ Highlights des Jahres 8
- _ Gemeinsam für die Stadt von heute und morgen 10
 - _ Bauen für eine wachsende Stadt 11
 - _ Zukunftsfähige Quatiere gestalten 12
 - _ Stark für unsere Kunden 13
 - _ Der Mensch im Blick 14
 - _ Verlässlich für Mitarbeitende 15
- _ Nachhaltigkeitskennzahlen im Überblick 16
- _ Herausforderungen gemeinsam meistern 18
- _ Projektübersicht 28
- _ Wesentliche Beteiligungen 32
- _ Überblick in Zahlen 34
- _ Jahresabschluss 36

- _ Impressum 80



12

Zukunftsfähige
Quatiere gestalten

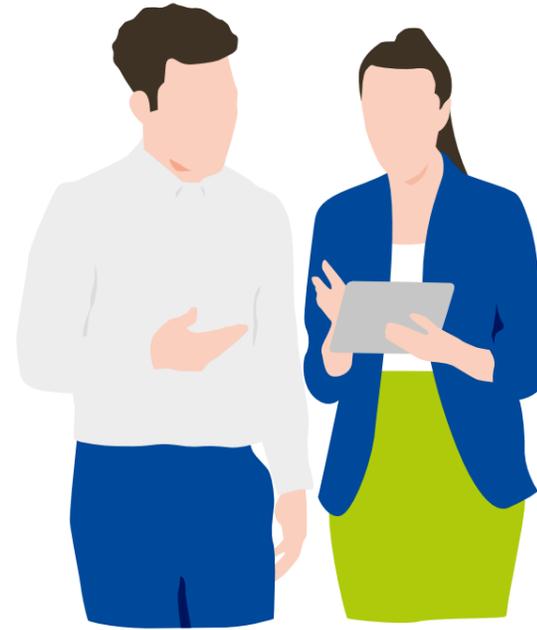


28

Projektübersicht

11

Bauen für eine
wachsende Stadt



15

Verlässlich für Mitarbeitende

18

Herausforderungen
gemeinsam meistern



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahr war zweifellos eines der anspruchsvollsten Jahre, die die bauverein AG in ihrer Firmengeschichte seit 1864 gemeistert hat. Wir hatten die Corona-Pandemie zum großen Teil hinter uns gelassen und nicht damit gerechnet, dass die nächste globale Krise bevorsteht. Doch der Krieg mitten in Europa hat dazu geführt, dass wir uns neuen Herausforderungen stellen mussten. Die ausgelöste Energiekrise hat unsere Mieterinnen und Mieter von heute auf morgen in eine unvorhergesehene schwierige Situation versetzt. Auch die gestiegenen Baupreise haben dazu geführt, dass wir einige Projekte neu planen mussten.

Wir blicken dennoch auf ein gutes Geschäftsjahr zurück. Damit das auch in den kommenden Jahren so bleibt – das wissen wir schon jetzt –, muss sich unser Geschäftsmodell wandeln. Die Rahmenbedingungen rund um das Wohnen und Bauen sind nicht leicht. Das liegt an unterschiedlichen Faktoren. Wir leben in einer Welt, die von Volatilität, Ungewissheit, Komplexität und Ambiguität geprägt ist, in der sogenannten VUKA-Welt. Unser Produkt „Wohnraum“ muss sich in dieser komplexen Welt verändern. Unser Ziel ist klar und eindeutig: Ein bezahlbares Zuhause für unsere Kundinnen und Kunden – heute und in der Zukunft. Der Weg hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand, der auch für alle Bevölkerungsschichten leistbar ist, ist aber noch offen.

Täglich stellen wir unser Handeln auf den Prüfstand und haben dabei das Wohl unserer Kundinnen und Kunden, unserer Mitarbeitenden und dasjenige von Darmstadt und der Welt im Blick. Dies ist keine leichte Aufgabe, denn die Immobilienwirtschaft steht vor einigen Herausforderungen. Gestiegene Baupreise, gestörte Lieferketten, eine unsichere Zins- und Förderpolitik, letzte Nachwirkun-

gen der Corona-Pandemie, der zunehmende Fachkräftemangel, der drängende Klimawandel, die notwendige Digitalisierung – viele Themen stehen auf unserer Agenda.

Wir schlagen neue Wege ein und überlegen, in welche Richtung es gehen kann. Wichtig ist, dass wir dynamisch und in Bewegung bleiben, um Lösungen zu finden. Und das ist es, was uns vorantreibt: Wir sitzen mit begeisterten und talentierten Kolleginnen und Kollegen am Steuer. Die vielen Ideen sind der Motor unseres Handelns. Denn eine Krise ist nur dann eine Krise, wenn wir sie nicht auch als Chance begreifen. Indem wir sie nicht verdrängen, sondern annehmen und uns mit ihr auseinandersetzen, wachsen wir. Jede Krise fordert uns heraus, neue Perspektiven einzunehmen und Neues zu gestalten.

Was uns besonders stolz macht, ist der Zusammenhalt unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Lernen Sie auf den folgenden Seiten einige der Menschen kennen, die dafür gesorgt haben, dass die bauverein AG an dem vergangenen Jahr gewachsen ist. Wir haben trotz schwieriger Rahmenbedingungen die Schaffung und die Erhaltung von Wohnraum im Fokus und konnten unsere Quartiere weitergestalten, Neubauprojekte umsetzen und Modernisierungen vorantreiben. Gleichzeitig liegt es uns am Herzen, unseren Kundinnen und Kunden einen guten Service zu bieten und Nachbarschaften zu fördern.

Sehen Sie in unserem Geschäftsbericht, was wir im Großen und im Kleinen bewegen konnten. Wir sind überzeugt davon, dass wir gemeinsam viel bewegen – für die Stadt und Region von heute und morgen.



Armin Niedenthal



Sybille Wegerich



Sybille Wegerich

Armin Niedenthal

”

„Unser Ziel ist klar: bezahlbarer und klimaneutraler Wohnraum. Vor uns liegen spannende Aufgaben, für die wir uns mit Innovationsgeist, Offenheit und Leidenschaft einsetzen werden.“

Q1

GFB-Zukunftspreis für das Ludwigshöhviertel

Die BVD New Living GmbH & Co. KG gewann mit dem Projekt Ludwigshöhviertel bei der ersten Wettbewerbsrunde des „Großer-Frankfurter-Bogen-Zukunftspreises“ einen mit 10.000 € dotierten Anerkennungspreis. Thema des Wettbewerbs war „Innovative Konzepte Wohnen und urbanes Leben“. Die BVD New Living GmbH & Co. KG spendete das gewonnene Preisgeld in Höhe von 10.000 € im Rahmen der bauverein-Ukraine-Hilfsaktion.

Vivarium: „Merk-dir-was“-Tafel



An einer interaktiven „Merk-dir-was“-Tafel können sich die kleinen und großen Zoobesucherinnen und -besucher nun spielerisch betätigen und dabei etwas über die Tiere aus dem Darmstädter Zoo Vivarium lernen. Erneut unterstützte die bauverein AG das beliebte Ausflugsziel.

bauverein AG tritt Förderverein Bundesstiftung Baukultur bei

Die bauverein AG wurde Mitglied der Bundesstiftung Baukultur und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Baukultur in Deutschland. Der gemeinnützige Förderverein setzt sich fachübergreifend für die Qualität der gebauten Lebensumwelt ein und gilt bundesweit als zentrales Netzwerk im Planen und Bauen. Im Mittelpunkt des Fördervereins steht die Vernetzung aller an Baukultur Interessierten, um den Austausch von Informationen und gesammelten Erfahrungen zu intensivieren und die Baukultur bundesweit voranzutreiben.

Q2

Unterstützung für Uschhorod



Knapp 200 Umzugskartons mit Hilfsgütern wurden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der bauverein AG auf die Reise nach Uschhorod geschickt. In einem Sattelzug kamen sie in Darmstadts ukrainischer Partnerstadt an und dort der Bevölkerung zugute. Die bauverein AG hatte einen großen Teil der Hilfsgüter gespendet, aber auch durch das Engagement der Belegschaft kam eine Menge an Hilfsgütern zusammen.

Start der Infrastrukturarbeiten im Ludwigshöhviertel

Ende Mai starteten die Arbeiten an der Infrastruktur des Ludwigshöhviertels, in dem einmal über 3.000 Menschen leben werden. Im Wesentlichen geht es dabei um die Kanal- und Verkehrsanlagen auf dem früheren Kasernengeländer der US-Armee. Die Gesamtfläche der Straßen und Plätze wird ca. 39.000 Quadratmeter betragen, davon rund 23.000 gepflastert. Weiterhin werden ungefähr 6.500 Meter Kanal verlegt, 155 Schächte ausgehoben, 4.200 Quadratmeter Rasenflächen angelegt und Abstellanlagen für 340 Fahrräder installiert. Trotz alledem wird der Anteil an versiegelter Fläche nach Fertigstellung des Stadtteils um 35 Prozent niedriger liegen als vor den Abrissarbeiten.

Aufsichtsrat verlängert den Vertrag von Sybille Wegerich bis 2027

Der Vertrag von Sybille Wegerich als kaufmännischer Vorstand ist bis September 2027 verlängert worden. Wegerich war im Oktober 2014 zu der städtischen Immobilientochter gewechselt. Nach der ersten Verlängerung bis 2022 hat der Aufsichtsrat der bauverein AG ihr nun für weitere fünf Jahre das Vertrauen ausgesprochen.

Q3

AR-Strategietag

Am 17. und 18. Juli 2022 fand der AR-Strategietag statt. Ziel der AR-Strategietagung war es, eine gemeinsame Position sowie ein einheitliches Verständnis über die zukünftige Ausrichtung der bauverein AG zu schaffen. Darüber hinaus soll die AR-Strategietagung Transparenz schaffen, insbesondere hinsichtlich der Veränderungen der Finanzierungs- und Bilanzstruktur, des Investitionsbedarfs im Bestand sowie der Stadtentwicklung und Digitalisierung in der bauverein AG.

Wahl des Mieterbeirats



Der Mieterbeirat der bauverein AG besteht bereits seit 50 Jahren und erfüllt eine wichtige Aufgabe in der Kommunikation zwischen der Mieterschaft und der bauverein AG. Er vertritt die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber der bauverein AG. Der Mieterbeirat setzt sich aus Vertretern und Vertreterinnen aller Quartiere der bauverein AG in Darmstadt zusammen und wird für fünf Jahre gewählt. Neu gewählt wurden neun Mieterbeiräte.

Bio-Brotbox-Initiative

Unterstützung für die Bio-Brotbox-Initiative: Die Initiative hat sich der bundesweiten Bio-Brotbox-Aktion angeschlossen und setzt damit auf das Thema „Gesundes Pausenfrühstück“. Rund 1.400 Darmstädter Schülerinnen und Schüler erhielten die wiederverwertbare Brotbox mit Zutaten für ein gesundes Pausenfrühstück (ausschließlich in Bioqualität) und Informationen zum Thema „Gesunde Ernährung“.

Q4

Richtfest in der Frankfurter Landstraße



Im August 2021 hatten die Rohbauarbeiten auf dem ehemaligen Gelände der Feuerwehr Arheilgen begonnen, im November 2022 feierte die bauverein AG Richtfest für das Neubauvorhaben. In der Frankfurter Landstraße 131–133 entsteht ein Neubau mit insgesamt 30 Wohnungen, davon 27 in einem Mehrfamilienhaus und drei weitere in drei Reihenhäusern. Spiel- und Begegnungsflächen im Außengelände kommen dem nachbarschaftlichen Verhältnis zugute. Alle Wohnungen sind barrierefrei und im KfW-40-Standard errichtet. Geheizt wird mit einer zentralen Pelletheizung, die auch für die Warmwassererzeugung zuständig ist.

50 Jahre Treue

Alle zwei Jahre lädt die bauverein AG Mieterinnen und Mieter, die schon seit 50 Jahren in einer bauverein-Wohnung leben, zu einer Jubiläumsveranstaltung ein, so auch 2022. Gefeierte wurde im „Weißen Schwan“ in Darmstadt-Arheilgen. Ein halbes Jahrhundert ist eine lange Zeit. Und doch kam es vielen, die in der ersten Novemberwoche in den „Weißen Schwan“ gekommen waren, so vor, als wären sie erst gestern eingezogen.

Treffpunkt Kunst 18

Wiedersehen macht Freude! Nachdem „Treffpunkt Kunst“ in den vergangenen zwei Jahren pandemiebedingt größtenteils digital stattfand, war es der bauverein AG dieses Jahr eine umso größere Herzensangelegenheit, die Gäste persönlich in den Geschäftsräumen zur Vernissage begrüßen zu dürfen. Unter dem Titel „renature – nah der natur“ präsentiert die 18. Auflage von „Treffpunkt Kunst“ zwei Kunstschaffende, die sich in den Bereichen der Fauna und Flora auf sinnlich wahrnehmbare Weise wunderbar ergänzen.

Gemeinsam für die Stadt von heute und morgen

Als kommunales Unternehmen schafft die bauverein AG seit 1864 Wohnraum in und um Darmstadt. Der Grundgedanke, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist fast 160 Jahre später der gleiche, die Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahrzehnten aber enorm gewandelt. Viele Aufgabe und Herausforderungen sind hinzugekommen und das Ziel ist es, auch in Zukunft erfolgreich zu bleiben und im Sinne der Daseinsvorsorge zu handeln. Dabei sieht sich die bauverein AG nicht nur als kundenfreundlicher Vermieter, sondern auch als innovativer Bauherr, sozialer Quartiersentwickler, fairer Arbeitgeber und Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit. Was bedeutet das im Einzelnen? Was sind die Ziele – heute und morgen?



Wir werden auch weiterhin unser Augenmerk darauf richten, die Klimaneutralität in unserem Gebäudebestand voranzutreiben und Quartiere für die Zukunft zu entwickeln.

Armin Niedenthal
Vorstand



Das Ludwigshöhviertel wird als zukunftsweisendes Quartier entwickelt

Bauen für eine wachsende Stadt ECO GOV

Die Folgen der Corona-Pandemie, der Krieg in Europa, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise und die Baupreisentwicklung haben sich in Kombination zu einer sehr komplexen Herausforderung für die Wohnungswirtschaft summiert. Gerade die Planbarkeit gestaltet sich aufgrund der extremen Preisdynamik für Immobilienunternehmen sehr schwierig.

All diese Faktoren haben einen erheblichen Einfluss auf den Bausektor. Insbesondere die gestiegenen Baupreise und die massiven Zinserhöhungen erschweren es, dem Unternehmensauftrag – bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen – auch in der Zukunft gerecht zu werden. Bereits 2021 waren die Preissteigerungen für die Branche zu spüren. 2022 hat sich dieser Trend noch einmal verschärft und fast alle Baumaterialien waren im Jahresdurchschnitt noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr. Insbesondere die Preise für Stoffe, die energieintensiv hergestellt werden, sind hierfür verantwortlich. Hinzu kam die Zinswende im vergangenen Jahr.

Darmstadt ist eine wachsende Stadt. Wohnraum wird dringend benötigt. Die bauverein AG strebt weiterhin an, Wohnraum zu schaffen. Klar ist jedoch: Für die gesamte Wohnungswirtschaft ist eine verlässliche und den neuen Rahmenbedingungen angepasste Förderlandschaft unverzichtbar, um die gesteckten Wohnraumziele zu erreichen, vor allem für Unternehmen wie die bauverein AG, die Mieten weiterhin angemessen gestalten will und entsprechend auf der Einnahmeseite nur über sehr eingeschränkten Spielraum verfügt, da die Mehrkosten nicht über die Mieten abzufangen sind. Die bauverein AG wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, im Sinne der Daseinsvorsorge breiten Bevölkerungsschichten den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Zukunftsfähige Quartiere gestalten ENV ECO GOV

Den Gebäudebestand und die Quartiere fit für die Zukunft machen – eines der größten Ziele der kommenden Jahre für die bauverein AG. Klimaneutralität im Gebäudesektor zu erreichen und trotzdem für bezahlbare Mieten zu sorgen bleibt eine Herkulesaufgabe. Die Rahmenbedingungen sind schwierig, aber die bauverein AG arbeitet intensiv daran, das Ziel zu erreichen. Neben der sukzessiven Verbesserung des Bestandes setzt die bauverein AG insbesondere bei der Quartiersentwicklung hohe Standards.

Für Wohnungsunternehmen ist die Entwicklung von Quartieren eine zentrale Aufgabe. Wie sehen die Quartiere von morgen aus? Ein zentraler Baustein ist dabei die Entwicklung nachhaltiger Energiekonzepte. Ziel der bauverein AG ist es, schrittweise eine eigene Energieversorgung aufzubauen. Mittels der Tochtergesellschaft bauTega GmbH und der System-tec Service GmbH setzt sie dafür Leuchtturmprojekte in den Bereichen erneuer-

bare Energien, Energieeffizienz und Mieterstrom um und erprobt mit dem Einsatz neuer Technologien die Vernetzung von Gebäudeeinheiten zur Reduktion von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand. Ein Beispiel ist der Mathildenhof, der im Rahmen einer Großmodernisierung einerseits durch Aufstockung neuen Wohnraum bietet und andererseits durch PV-Anlagen klimafreundlichen Strom für die Bewohnerinnen und Bewohner liefert.

Bei der Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere müssen Mobilität und Wohnen zusammengedacht werden. Denn einerseits sind Wohnungen nur dann attraktiv sind wenn Mobilitätslösungen angeboten werden, andererseits tragen nachhaltige Mobilitätskonzepte zum Klimaschutz bei. In der Lincoln-Siedlung wird das Mobilitätskonzept – das von E-Autos bis hin zu Lastenrädern reicht – bereits gelebt und gut angenommen. Auch bei der Entwicklung des Ludwigshöfviertels wird Mobilität der Zukunft bedacht und ein ebenso innovatives Mobilitätskonzept integriert.



Mieterstrom ist eine Möglichkeit, Quartiere mit nachhaltiger Energie zu versorgen



Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Es ist unsere Aufgabe als Unternehmen, den Menschen eine bezahlbare Wohnung zu bieten und mietpreisdämpfend auf den Markt einzuwirken.

Sybille Wegerich

Vorstand

**Stark für unsere Kundinnen und Kunden** SOC

Bezahlbares Wohnen ist eine der wichtigsten Säulen der Gesellschaft, denn das eigene Zuhause ist ein bedeutendes Gut, das es zu schützen gilt. Die Kosten des täglichen Lebens sind in den letzten Jahren immens gestiegen. Nicht nur die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass vieles teurer geworden ist. Insbesondere die Energiekrise hat die Kundinnen und Kunden von heute auf morgen in eine schwierige Lage versetzt. Das letzte Jahr stand bei vielen unserer Kundinnen und Kunden ganz im Zeichen der Energiekrise und der damit verbundenen Preiserhöhungen.

Die bauverein AG nahm all die damit verbundenen Sorgen ernst. Mieterinnen und Mieter haben mit ihrem Verhalten ganz erheblichen Einfluss auf den Heiz- und Warmwasserverbrauch. Die bauverein AG sensibilisierte daher ihre Kundinnen und Kunden für das Thema und gab Hinweise zum Heiz- und Verbrauchsverhalten. Gleichzeitig wurde Mieterinnen und Mietern angeboten, sich an die bauverein AG zu wenden, wenn sich befürchteten, dass ihre Heizkosten sie überfordern werden, um gemeinsam Lösungen zu finden. Mehr sein als „nur“ ein Vermieter – das ist der Anspruch der bauverein AG in der Kommunikation mit ihren Kundinnen und Kunden.

Doch was erwarten die Menschen von Ihrem Vermieter? Um die Wünsche und die Sichtweisen der Mieterinnen und Mieter zu identifizieren, wurde Ende des Jahres eine Mieterbefragung durchgeführt. Dinge, von denen wir erfahren, dass sie gut funktionieren, können wir weiter ausbauen. Vor allem aber können wir mithilfe der Umfrage auch feststellen, welche Prozesse weniger gut laufen, um darauf aufbauend Handlungsfelder abzuleiten.



Der Mensch im Blick SOC

Oft wird Nachhaltigkeit mit Umweltschutz gleichgesetzt. Besonders Wohnungsunternehmen können jedoch nur dann erfolgreich sein, wenn ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichzeitig gedacht werden und die Dimensionen im Einklang miteinander stehen.

Die Förderung der sozialen Ausgewogenheit ist fest in der Strategie der bauverein AG verankert. Ein Gebäude ist nicht nur eine Hülle, die Wohnraum zur Verfügung stellt. In ihr wohnen Menschen mit facettenreichen Bedürfnissen. So setzt sich die bauverein AG auf verschiedenen Wegen dafür ein, Menschen im Quartier zu vernetzen und die unterschiedlichen Bedürfnisse in Einklang zu bringen. Insbesondere dort, wo unterschiedliche Menschen aufeinandertreffen, versucht die bauverein AG zu vermitteln und ihren Beitrag für eine harmonische Nachbarschaft einfließen zu lassen.

Die Quartiere zu fördern ist auch Teil des Spenden- und Sponsoringkonzepts der bauverein AG. Das Konzept sieht vor, überwiegend Vereine und Projekte zu unterstützen, die Kindern und Jugendlichen zugutekommen, präventiven Charakter haben, das Zusammenleben und die Identifikation mit dem direkten Umfeld verbessern oder in denen es um Kunst und kreative Arbeit geht. Insgesamt will die bauverein AG so einen Beitrag leisten, um die lokale und regionale Zivilgesellschaft zu stärken und die Umwelt zu schützen.



Gemeinsam für den guten Zweck: Die Spendenaktion für die Ukraine stärkte den Zusammenhalt untereinander

**Verlässlich für Mitarbeitende** GOV HR

Die Ziele sind ambitioniert, die Wege dorthin noch nicht klar. Für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entscheidend. Die bauverein AG will ein Umfeld bieten, in dem innovative Ideen entstehen können. Der Zusammenhalt im Unternehmen ist die Basis für eine Unternehmenskultur, in der man gerne arbeitet und eigene Ideen und Lösungsvorschläge einbringt. Gerade die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie wichtig es ist, den Zusammenhalt im Unternehmen zu fördern. Dies auch nach der Corona-Pandemie zu forcieren liegt der bauverein AG ganz besonders am Herzen.

Wie sehen die Arbeitsstrukturen der Zukunft aus? Eine Frage, mit der sich die bauverein AG intensiv beschäftigt, um Kompetenzen für neue Arbeitsbedingungen und -bereiche zu schärfen. Die Aufgaben von außen werden komplexer und die Anforderungen höher. Umso wichtiger ist es, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Beginn an auf dem Weg mitzunehmen und ihnen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung aufzuzeigen.

Um Raum für Innovationen zu schaffen, treibt die bauverein AG in den letzten Jahren die Digitalisierung voran. Prozesse zu entschlacken und Arbeiten dadurch zu vereinfachen führt zu mehr Zeit für andere Aufgaben.

Ein Beispiel ist das Kundenportal der bauverein AG, das es sowohl Kundinnen und Kunden als auch Mitarbeitenden ermöglicht, Vorgänge rund um das Mietverhältnis auf digitalem Weg abzuwickeln. Den Mehrwert des Kunden im Blick behalten – das war auch Gedanke bei der Einführung von „WeWash“ in den Studentenwohnheimen der bauverein AG. Während die Studierenden zuvor mit Münzgeld gezahlt haben, ist die Nutzung der Waschmaschinen nun per App möglich. Das spart Zeit – für die Kundinnen und Kunden, aber auch für die Mitarbeitenden. Prozesse auf den Prüfstand zu stellen und die Mitarbeitenden auf den Weg zu einer digitalen Arbeitswelt mitzunehmen ist zentrale Aufgabe der kommenden Jahre.

Unsere wichtigsten Nachhaltigkeitskennzahlen im Überblick

Die **CO₂-Emissionen** auf Konzernebene betragen **2022** ca. 55.000 Tonnen. Dies entspricht bei 1.192.777 m² Gesamtfläche **0,046 Tonnen CO₂ je m²**.

Scope-1-Emissionen
Direkte Emissionen

ca. 32.000 t

Scope-2-Emissionen
Indirekte Emissionen aus eingekaufter Energie

ca. 15.000 t

Scope-3-Emissionen
Sonstige indirekte Emissionen innerhalb der Wertschöpfungskette

ca. 9.000 t

0,046 t
CO₂ je m²



Unsere **Energieverbräuche** beliefen sich **2022** auf

266.479 kWh

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

382.196 kWh

Fernwärme in unserem Haupthaus Siemensstraße 20 in Darmstadt

225.633 mWh

Primärenergiebedarf unseres Gesamtbestandes 2022

16 h

2022 nahmen unsere Beschäftigten an insgesamt **3.446** Weiterbildungsstunden teil. **Pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter** ergab sich hieraus ein Durchschnitt von **16 Stunden, d. h. 2 Schulungstagen**.

45.000 €

wurden 2022 in **soziale Projekte** investiert.

7,08 %

Die **Fluktuationsquote** der bauverein AG lag im Jahr 2022 bei **7,08 %**.

17,58 %

Die bauverein AG verfügte 2022 über insgesamt **2,97 % barrierefreie** und **17,58 % barrierearme Wohnungen**.



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.

N Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2022

Die bauverein AG hat die Entsprechenserklärung zum **Deutschen Nachhaltigkeitskodex 2022** unterzeichnet und sich dem implementierten Verfahren unterzogen. Die Kennzahlen der bauverein AG entsprechend dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex finden Sie in der Datenbank unter www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de.

INITIATIVE WOHNEN.2050

Als Gründungsmitglied der **Initiative Wohnen.2050** treibt die bauverein AG im Zusammenschluss mit anderen 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.

N Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2022

Erstellt nach CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz

Herausforderungen gemeinsam meistern

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bauverein AG leisten mit ihrer Arbeit einen wichtigen Beitrag für Darmstadt und die Region. Sie gestalten durch ihre Ideen und ihre Motivation die bauverein AG, wie die folgenden beispielhaften Einblicke zeigen. Ein Rückblick auf einige Herausforderungen und wie diese gemeistert wurden.



Banu Sahin

Projektleiterin Bauen im Bestand im Bereich Bau- und Projektmanagement

BAUEN IM BESTAND

Die Großmodernisierung im Rhön- und Spessarting ist eine Herkulesaufgabe für die bauverein AG. Es macht Freude zu sehen, wie sich der Straßenzug in den vergangenen Jahren verändert hat und sich positiv auf das Stadtbild auswirkt. Ein großer Teil ist bereits fertiggestellt. Die Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich über das positive Erscheinungsbild freuen, motivieren uns, auch die restlichen Arbeiten umzusetzen.

Die Großmodernisierung von rund 50 denkmalgeschützten Gebäuden ist weitestgehend abgeschlossen. 2022 begannen die Arbeiten für zwei weitere Gebäude, die gleichzeitig durch Aufstockung weiteren Wohnraum schaffen: Im Rhönring 147 entstehen durch Aufstockung fünf Wohneinheiten, im Spessarting 1–3 und in der Kranichsteiner Str. 67 ebenfalls fünf. Ebenso wurden im vergangenen Jahr die Außenanlagen von drei Gebäuden fertiggestellt. Bei den Außenanlagen wurde – wie bei den anderen Flächen – viel Wert auf eine biodiversere Gestaltung gelegt.



BVD NEW LIVING

Kaum waren die Abbrucharbeiten abgeschlossen, ging es im Ludwigshöhviertel zügig weiter. So starteten im Mai 2022 die Infrastrukturarbeiten im neuen Stadtteil. Im Wesentlichen geht es dabei um die Herstellung der Kanal- und Verkehrsanlagen auf dem früheren Gelände der US-Armee – ein wichtiger Schritt zur Vorbereitung des Quartiers für die Menschen, die dort einmal leben werden.

Insgesamt wird eine Fläche von 150.000 Quadratmetern bearbeitet. Trotz der intensiven Arbeiten – beispielsweise beträgt die Gesamtfläche der Straßen und Plätze 39.000 Quadratmeter – wird der Anteil an versiegelter Fläche nach Fertigstellung des Stadtteils um 35 Prozent niedriger liegen als vor den Abrissarbeiten. Das Ludwigshöhviertel wartet dabei mit einer Besonderheit auf: Niederschlagswasser wird komplett über Stauraumkanäle und Sickerungsbecken vor Ort der Versickerung zugeführt. Ein ebenso wichtiger Teil der Arbeiten ist die Verlegung von Leitungen für Wärme, Wasser und Strom sowie von Glasfaseranschlüssen.



Torsten Handke

Geschäftsführer der BVD New Living GmbH & Co. KG



Die Infrastrukturarbeiten im neuen Quartier sind 2022 gestartet



SOZIALMANAGEMENT

Bei der Quartiersentwicklung spielen Begegnungsflächen eine zentrale Rolle. Denn dort können Menschen zusammenkommen und funktionierende Nachbarschaften entstehen. Bei der Neugestaltung der Innenhöfe in der Feldbergstraße 36 haben wir die Bewohnerinnen und Bewohner von Beginn an mitgenommen, sodass ihre Wünsche berücksichtigt wurden. Wir sind froh, dass in gemeinsamer Zusammenarbeit mit den Akteuren und den Kolleginnen und Kollegen aus den unterschiedlichen Bereichen eine solche Wohlfühloase entstanden ist.

Im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ Pallaswiesen-/Mornwegviertel hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt gemeinsam mit der bauverein AG die Innenhöfe in der Feldbergstraße 36 baulich aufgewertet und im Herbst 2022 offiziell mit allen Beteiligten eingeweiht. Dabei sind in den drei bislang ungestalteten Innenhöfen auf einer Gesamtfläche von rund 740 Quadratmetern Bereiche zum Verweilen und zum Austausch, Spiel- und Bewegungsorte für Kinder, aber auch Naschgärten entstanden.



Claudia Utzinger

Mitarbeiterin im Sozialmanagement
im Stab Vorstand



Gemeinsam für die Nachbarschaft:
Die Beteiligten bei der offiziellen Einweihung der Innenhöfe in der Feldbergstraße



TECHNIK

Die Zahl der Schimmel-Meldungen durch die Mieterinnen und Mieter hat seit Herbst 2022 massiv zugenommen. Oftmals ist der Grund dafür das sparsamere Heizen im vergangenen Winter. Teilweise wurden in mehreren Zimmern die Heizkörper komplett abgestellt, um Heizkosten zu sparen. Wenn die Temperatur zu stark gedrosselt wird, steigt die Schimmelbildungsgefahr. Es ist wichtig, das Lüftungsverhalten im Blick zu haben und den Raum nicht zu sehr auskühlen zu lassen.

Die Bearbeitung von Schimmel-Meldungen beansprucht einen zunehmend großen Anteil der Arbeit der bauverein AG. Um der Schimmelproblematik Herr zu werden, informiert die bauverein AG auf verschiedenen Wegen ihre Kundinnen und Kunden über das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten, um eine möglichst hohe Wohnqualität zu gewährleisten und Schimmel erst gar nicht entstehen zu lassen.



Michael Wernitz

Teamleiter Technik Südhessen im Bereich
Technisches Gebäudemanagement



Zivojin Juskic

Teamleiter Hausverwaltung im
Bereich Zentrale Dienste

HAUSVERWALTUNG



Energieeinsparungen in unseren Verwaltungsgebäuden standen 2022 weit oben auf unserer Agenda. Jeder Einzelne konnte mit seinem Verhalten dazu beitragen, denn schon durch einfache Veränderungen sind große Einspar-effekte möglich. Wir haben unter anderem unser Leuchtlogo auf dem Dach in der Siemensstraße ausgeschaltet und die Raumtemperatur in den Arbeitsräumen auf 19 Grad gesenkt.

Der effiziente und sparsame Umgang mit Energie war 2022 notwendiger als je zuvor. Um den Energiebedarf zu senken, hat die bauverein AG eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. So wurden unter anderem die Warmwasserspeicher in den Teeküchen abgestellt und die Vorlauftemperaturen der Heizungsanlage gesenkt. Dank Wandthermometern konnte jede und jeder Einzelne die Temperatur im Büro im Blick behalten. Letztlich geht die bauverein AG davon aus, dass rund 20 Prozent der Energie im Vergleich zum Vorjahr eingespart werden konnten.



BETRIEBSKOSTEN

Die Heizkosten sind für viele unserer Kundinnen und Kunden gestiegen. Um einen Kostenschock zu vermeiden, haben wir sie möglichst über den neuen Preis informiert, sodass die Vorauszahlung angepasst werden konnte. Das Angebot wurde von vielen Kundinnen und Kunden dankend angenommen.

Nicht nur die Preise für Gas, sondern auch diejenigen für Fernwärme sind im Jahr 2022 gestiegen. Das Energiegesetz sah vor, Mieterinnen und Mieter über die Preiserhöhungen zu informieren. Gleichzeitig konnten sich Mieterinnen und Mieter an die bauverein AG wenden, wenn sie befürchteten, dass ihre Heizkosten sie überfordern könnten, um gemeinsam Lösungen zu finden. Viele haben aufgrund der Preisinformation ihre Vorauszahlungen erhöht.



Samantha Heutger

Teamleiterin Betriebskosten im Bereich Bestandsmanagement



Antonia Langa-Sikorski

Leiterin Kundenbetreuung Südhessen im Bereich Bestandsmanagement

KUNDENBETREUUNG

Das persönliche Verhalten im Umgang mit Energie spielt beim Sparen eine große Rolle. Unsere Kommunikation mit unseren Kundinnen und Kunden war daher letztes Jahr besonders von den umfassenden Informationen über das effektive Heizen und das Lüftungsverhalten geprägt. Wir verstehen es als Serviceleistung, unsere Mieterinnen und Mieter zu informieren, wie sie Energie und damit Geld sparen können.

Der Energieverbrauch und damit die Kosten lassen sich durch das eigene Verhalten entscheidend beeinflussen. Nicht zuletzt angestoßen von der Preisthematik beim Gas sensibilisiert die bauverein AG ihre Mieter fortlaufend für das Thema – unter anderem in einer Reihe zum Energiesparen in der Kundenzeitung.



ELEKTROMANAGEMENT

Mieterstrom bietet unseren Kundinnen und Kunden eine direkte Möglichkeit, aktiv an der Energiewende teilzuhaben. Sie erhalten sauberen, nachhaltig produzierten Strom direkt, ohne Umwege, vom Dach in ihre Steckdose. Ein Konzept, das wir für eine zentrale Säule in der Energieversorgung der Zukunft halten und daher kontinuierlich ausbauen wollen.

Ziel ist es, die Energieversorgung des Gebäudeportfolios der bauverein AG mittels Photovoltaik weiter auszubauen und die CO₂-Reduktion voll auszuschöpfen. Damit ist Mieterstrom ein zentraler Baustein in der Klimaschutzstrategie der bauverein AG, denn nutzbare Flächen werden für regenerative Stromerzeugung konsequent genutzt und nicht verbrauchter Strom ins allgemeine Stromnetz eingespeist. Ein Beispiel ist der „Mathildenhof“ – ein Quartier, das im Rahmen einer Modernisierung mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet wurde.



Thomas Flath

Projektleiter Elektromanagement im Bereich Technisches Gebäudemanagement



Der Mathildenhof im Bau: Durch Aufstockung wurde weiterer Wohnraum geschaffen. Die neu installierten PV-Anlagen liefern klimafreundlichen Strom

PERSONAL



In einer sich wandelnden Arbeitswelt wird es immer schwieriger, geeignetes Fachpersonal zu finden – das betrifft mittlerweile auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Wir müssen uns daher täglich die Frage stellen, wie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter künftig arbeiten wollen, um ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Das Jahr 2022 stand ganz im Zeichen der Personalentwicklung, denn die Anforderungen an die Kolleginnen und Kollegen sind heute ganz andere als noch vor ein paar Jahren. Gestern haben wir nur verwaltet, heute gestalten wir und entwickeln weiter – das gilt für alle Arbeitsbereiche.

Die Herausforderungen der Zukunft sind gewaltig und ohne Fachkräfte nicht zu stemmen. Neben den technologischen Fragestellungen gilt es auch zunehmend, sich mit den ökonomischen Anforderungen an die Branche zu beschäftigen. Teilweise bleiben ausgeschriebene Stellen insbesondere im technischen Bereich lange unbesetzt, was zur Folge hat, dass Projekte langsamer umgesetzt werden können. Die bauverein AG setzt sich mit strategischer Personalbeschaffung auseinander, und fördert Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem umfangreichem Weiterbildungsangebot, um den Fachkräftemangel entgegenzuwirken.



Victoria Sander
Personalreferentin im Stab Vorstand



Halbzeit für das Neubauprojekt mit 30 Wohnungen in der Frankfurter Landstraße:
Auf dem ehemaligen Gelände der Feuerwehr wurde der Richtkranz gehisst

KUNDENBETREUUNG



Mitten in der Corona-Pandemie habe ich meine Ausbildung bei der bauverein AG begonnen und befand mich 2022 in den letzten Zügen. Trotz der vielen Herausforderungen in der Zeit bedingt durch die Pandemie, war meine Ausbildung jederzeit praxisbezogen, sodass ich seit 2023 mit vielen Erfahrungen im Gepäck als ausgebildete Immobilienkauffrau in der Kundenbetreuung im Team Darmstadt gut angekommen bin.

Als kommunales Unternehmen leistet die bauverein AG einen wichtigen Beitrag zur Ausbildung in der Region Südhessen. Dabei reagierte das Unternehmen schon früh auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel und erhöhte in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Zahl der Auszubildenden. Der Nachwuchs wird in der dreijährigen Ausbildung in den unterschiedlichen Bereichen des Unternehmens eingesetzt und kann so neben theoretischem Wissen auch vielfältige praktische Erfahrungen sammeln.



Anna Pohl
Kundenbetreuerin im Bereich Bestandsmanagement

NEUBAU



2021 begannen wir auf dem ehemaligen Gelände der Freiwilligen Feuerwehr in Arheilgen mit dem Abriss des alten Feuerwehrgerätehauses und den Rohbauarbeiten – ein Jahr später konnten wir für das Neubauvorhaben mit 30 Wohnungen Richtfest feiern. Mit dem Projekt in Arheilgen können wir einen weiteren Beitrag dazu leisten, dass mehr bezahlbare Wohnungen in Darmstadt zur Verfügung stehen.

12 der 30 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Im rückwärtigen Bereich des Geländes entstehen drei Reihenhäuser. Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind unterschiedlich groß: Mit Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen wird neuer Wohnraum mit hohen Standards auch in energetischer Hinsicht für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen. Zudem sind Mobilitätsalternativen verfügbar. Spiel- und Begegnungsflächen im Außengelände kommen dem nachbarschaftlichen Verhältnis zugute.



Klaus Sattler
Projektleiter Neubau im Bereich Bau- und Projektmanagement



EDV



Nadine Rück
Projektassistentin EDV im Bereich
Zentrale Dienste

2020 sind wir mit unserem Kundenportal gestartet. Inzwischen ist dies nicht mehr wegzudenken. Mit diesem Schritt haben wir eine Möglichkeit geschaffen, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter leichter, flexibler, ortsunabhängiger und zu jeder Zeit mit uns in Verbindung setzen können. Ein weiterer Schritt zur Digitalisierung!

Zahlreiche Funktionen – wie beispielsweise Mietdokumente hochladen oder Schäden melden – sind über das Portal jederzeit möglich. Auch Fragen rund um den Mietvertrag oder Betriebskostenabrechnungen können mit einem Blick in die Anwendung beantwortet werden, wenn die Dokumente dort hinterlegt sind. Die bauverein AG überlegt stetig, welche Serviceleistungen ergänzt werden können. Ziel ist es, das Kundenportal transparenter und anwender- oder mieterfreundlicher zu gestalten und zu erweitern. 2022 wurde das Portal in die Darmstadt-im-Herzen-App integriert, sodass ein neuer Kommunikationskanal entstanden ist.

NEUKUNDENBETREUUNG



Benjamin von Seelen
Teameiter Neukundenbetreuung im
Bereich Bestandsmanagement

Darmstadt ist eine attraktive Stadt für Studierende. Unser Anspruch ist es, für alle Interessentinnen und Interessenten den optimalen Wohnraum anzubieten. Die Wohnheime bieten sich optimal für Studierende an – sie sind zentral gelegen und verfügen darüber hinaus über eine gute Anbindung.

Insgesamt bietet die bauverein AG seit 2022 mehr als 1.000 Wohnmöglichkeiten für Studierende an. Zum Oktober hatte sie die Zimmer des Wohnheims in der Pallaswiesenstraße vom Studierendenwerk übernommen. Im Dezember folgte die Übernahme der Zimmer des Studentenwohnheims in der Neckarstraße. Beide Wohnheime waren bereits zuvor Eigentum der bauverein AG.



NEUBAU



Hanspeter Müller
Teameiter Neubau im Bereich
Bau- und Projektmanagement

2022 war für den Bausektor ein Ausnahmejahr. Als Immobilienunternehmen stehen wir mitten im Spannungsfeld zwischen der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und drastischen Preissteigerungen sowie Lieferkettenengpässen, die den Neubau massiv erschweren. Trotz aller Widrigkeiten konnte in der Lincoln-Siedlung im Frühjahr 2023 das Bauprojekt N4 als Quartiersmitte an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Das Projekt Moltkestraße wird in einem vergleichbaren Geschäftsumfeld erstellt.

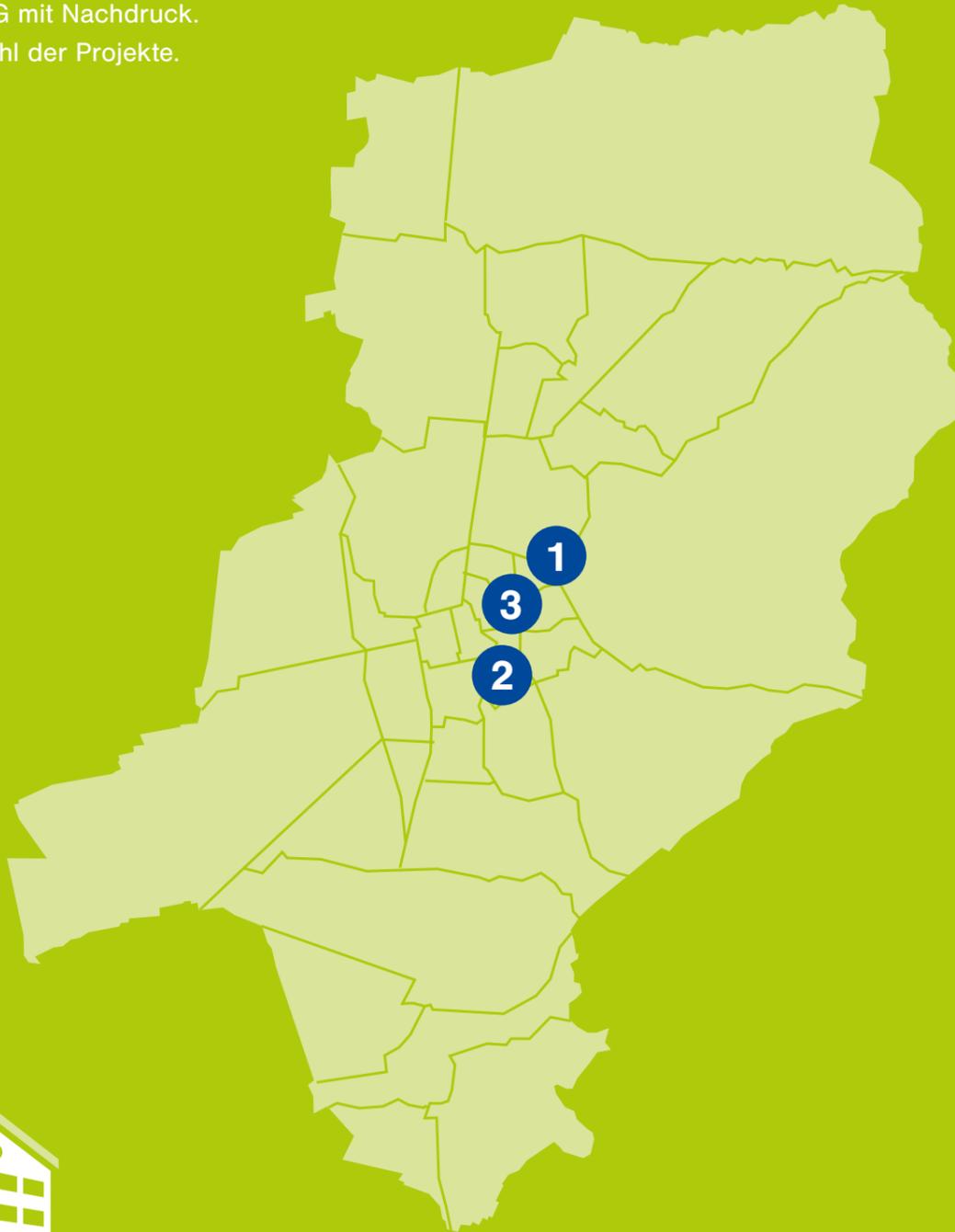
Auf dem Baufeld N4 in der Lincoln-Siedlung ging es im Jahr 2022 weiter voran, sodass das Projekt mit 58 Wohnungen im Frühjahr 2023 seinen Abschluss fand und an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden konnte. Mit der Fertigstellung der Quartiersmitte erhält die Lincoln-Siedlung ihr Zentrum mit Bürgersaal, Quartierscafé, Jugendtreff, einer Kindertagesstätte und Büroflächen für das Quartiersmanagement. In der Postsiedlung werden in der Moltkestraße 131 Wohnungen mit Kita, Schulbetreuung und einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen im Sommer 2023 fertiggestellt und bezogen.



Der Neubau in der Lincoln-Siedlung auf dem Baufeld N4 wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt

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 Spessart- und Rhönring

Fertigstellung der Außenanlagen von drei Gebäuden im Jahr 2022
Baubeginn für zwei weitere Projekte im Jahr 2022:



Rhönring 147

Großmodernisierung von 20 Wohnungen und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten
Baubeginn im Oktober 2022
Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2024



Spessarttring 1–3 und Kranichsteiner Str. 67

Großmodernisierung von 28 Wohnungen und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten
Baubeginn im Oktober 2022
Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2024

2



Mathildenhof

Neubau von 34 Wohnungen durch Aufstockung sowie Neubau mit 8 Wohnungen und Quartierszentrum
Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2023

3



Kranichsteiner Straße 33–37

Großmodernisierung von 20 Wohnungen, und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten und Neubau mit 13 Wohneinheiten
Baubeginn im Herbst 2022
Fertigstellung Großmodernisierung und Aufstockung voraussichtlich im Frühjahr 2024
Neubau voraussichtlich im Herbst 2024

Neubauprojekte



1



Schwarzer Weg 22

Neubau mit 33 Wohnungen in Systembauweise
Baubeginn im Jahr 2022
Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2024

2



Lincoln-Siedlung Baufeld N4

Neubau mit 58 Wohnungen, Kita, Bürgersaal und Jugendtreff
Fertigstellung im Frühjahr 2023

3



Frankfurter Landstraße 133

Neubau mit 27 Wohnungen, 3 Reihenhäuser und 1 Gewerbeeinheit
Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2023

4



Moltkestraße 3-19

Neubau mit 131 Wohnungen
Fertigstellung im Sommer 2023

5

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 Gewerbeinheiten 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.

bauverein AG



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

Überblick in Zahlen



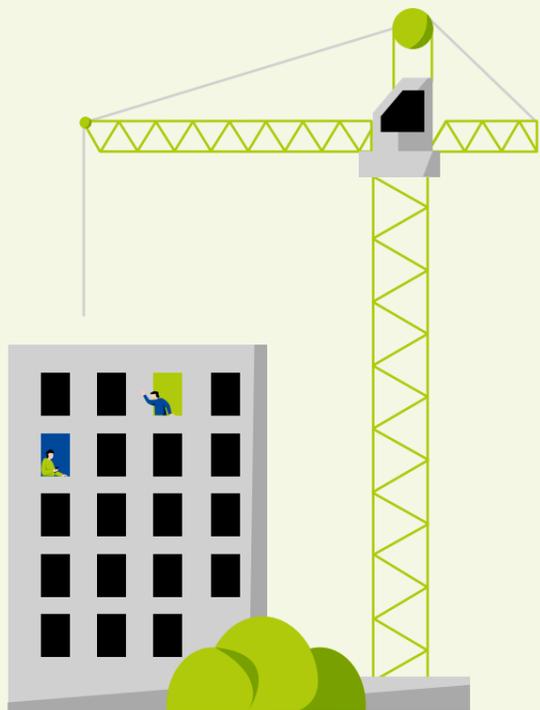
Wohnungsbestand bauverein-Konzern	16.955 (Stand 31.12.2022)	→ Davon gefördert: 39,5 %
Wohnungsbestand bauverein AG	11.462 (Stand 31.12.2022)	→ Davon gefördert: 48,2 %
Wohnungsbestand bauverein AG in Darmstadt	10.384 (Stand: 31.12.2022)	→ Davon gefördert: 45,6 %
Wohnungsbestand bauverein-Konzern in Darmstadt	13.032 (Stand 31.12.2022)	→ Davon gefördert: 39,6 %



1.390
abgeschlossene Mietverträge
bauverein AG



6.976
registrierte Kundinnen und
Kunden im Kundenportal



249 Anzahl der Wohnungen
im Bau 2022
bauverein-Konzern

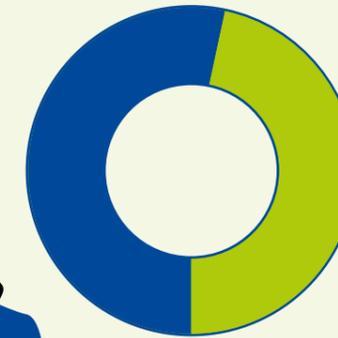
68 Anzahl der zu modernisieren-
den Wohnungen im Bau 2022
bauverein-Konzern

70 Anzahl der Wohnungen im Bau
im Rahmen von Großmoder-
nisationen (z. B. Aufstockung)
2022
bauverein-Konzern

349 Anzahl gewerbliche
Einheiten
bauverein-Konzern

Anzahl der Beschäftigten
(Stand: 31.12.2022)

239



Frauenanteil
(Stand: 31.12.2022)

45,2 %



981 Mio. € Bilanzsumme
bauverein AG 2022

10,8 Mio. € Jahresüberschuss
bauverein AG 2022

143 Mio. € Umsatz
bauverein AG 2022

6 Mio. € Ausschüttung
an die Eigentümer 2022

920 Mio. € Anlagevermögen
bauverein AG 2022



34,2 %
Eigenkapitalquote
bauverein AG

38,9 Mio. €
Instandhaltungs- und Modernisie-
rungsaufwendungen bauverein AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEUTSCHLAND

Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht. So liegt das verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang war der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten und deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und der gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr im Minus (-1,1 %).

GESCHÄFTSVERLAUF 2022

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 aus der Vermietung von Wohnraum und Gewerbeeinheiten, dem Neubau von Mietwohnungen und der Erbringung von Dienstleistungen rund um das Wohnen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist von starkem Zuzug geprägt, insgesamt 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, um breite Bevölkerungsschichten im Sinne der Daseinsfürsorge mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und die Stadt Darmstadt in der Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu unterstützen.

Das Kerngeschäft Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten der bauverein AG 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 Ludwigshöhviertel. Die System-tec Service GmbH kümmert sich um Einbau und Wartung von Messtechnik und Rauchwarnmeldern, um Verbrauchserfassung und -abrechnung sowie um Trinkwasserhygiene. Die 2019 neu gegründete bauTega GmbH versorgt die Mieterschaft mit Wärme und Energie im Contractingmodell und nimmt Heizungseinbau-, Wartungs- und Reparaturarbeiten vor.

Bestandsentwicklung

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2022 16.955 Wohnungen (2021: 17.038). Der Bestand der AG lag bei 11.462 Wohnungen (2021: 11.641). Der Anteil geförderter Wohnungen im Bestand lag im Konzern bei 39,5 %, in der AG bei 48,2 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 13.032 Wohnungen, 5.165 davon sind öffentlich gefördert. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.384 Wohnungen, davon sind 4.738 öffentlich gefördert.

Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2022)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Wohnungen	11.462	16.955
Wohnfläche in m ²	749.531,6	1.097.342,0
Angemietete Wohnungen	4.192	0
Wohnfläche in m ²	266.595,5	0,0
Garagen/Stellplätze	6.915	9.034
Angemietete Garagen/Stellplätze	915	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	319	369
Nutzfläche in m ²	90.086,5	97.471,6
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m ²	0,0	0,0

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

Geschäftsverlauf

2022 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.

Unternehmensentwicklung

Die Abteilung Unternehmenentwicklung, die im Stab Vorstand angesiedelt ist, behält die Strategie der bauverein AG im Blick und trieb diese im Jahr 2022 zielgerichtet weiter voran. In den wesentlichen Handlungsfeldern – Klimaschutz, Imagewandel, Angebotserweiterung, Wachstumsstrategie und Produktivität/Digitalisierung – wurden Strategieprojekte umgesetzt und regelmäßige unternehmensweite Austauschformate (Synchronisationsmeetings) durchgeführt, die die strategischen Ziele des Unternehmens weiter vorantreiben und eine zielgerichtete Bearbeitung sicherstellen.

Die zukünftige Ausrichtung der bauverein AG war auch Gegenstand der Aufsichtsrats-Strategietage, die von der Unternehmensentwicklung alle zwei Jahre organisiert werden. Ziel der Tagung war es, eine gemeinsame Position und ein einheitliches Verständnis über die Zukunft des Unternehmens zu schaffen.

Ende 2021 wurde außerdem die Stelle eines Nachhaltigkeitsreferenten in der Abteilung neu geschaffen. Dadurch werden Themen rund um die Nachhaltigkeit strukturierter gebündelt und umgesetzt.

Konversion/Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung seitens der bauverein-AG-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG ist beinahe abgeschlossen; im Jahr 2022 wurde die öffentlichen Verkehrsflächen endausgebaut, viele

der Neubauten im Quartier sind bereits bezogen. Auch die Entwicklung des weiteren Konversionsgebiets Ludwigshöhviertel, seit dem Jahr 2019 im Bestand der Gesellschaft, wurde nach dem Modell der Lincoln-Siedlung fortgeführt; im Frühjahr des Jahres 2022 startete der Neuaufbau der Infrastruktur. Die Herstellung der Kanäle, Straßen und Medientrassen befinden sich im Zeitplan.

EDV/IT(-Sicherheit)

Der Hackerangriff im Sommer 2022 auf das Rechenzentrum unseres IT-Anbieters hat gezeigt, dass die virtuelle Bedrohung zu jeder Zeit und überall hoch ist. Daraus resultierend wurde die IT-Sicherheit durch verschiedene Maßnahmen in der bauverein AG verschärft.

Die Phishing-Akademie wurde um weitere 12 Monate fortgeführt, um die Belegschaft weiterhin fortlaufend zu sensibilisieren. Zusätzlich wurde eine Präsenzschulung zum Thema Social Engineering und zu aktuellen Hackingthemen als Pflichtschulung durchgeführt.

Die Passwortrichtlinie wurde durch die Multi-Faktor-Authentifizierung ergänzt. Statt der vorherigen optionalen Nutzung privater Hardware mittels citrix kann ein mobiles Arbeiten nur noch im VPN-Modus mit Token-Authentifizierung erfolgen.

Im Rahmen der Ablösung der bestehenden Systeme wurden neue, redundante Serversysteme beschafft. Zur optimalen Verfügbarkeit der redundanten Systeme erfolgte eine Mehrfach-Clusterung auch an unterschiedlichen Standorten.

KERNGESCHÄFT BESTANDSMANAGEMENT

Vermietung: Leerstände und Fluktuation

2022 verzeichnete die bauverein AG 1.140 Wohnungskündigungen (2021: 1.219). Diesen standen 1.124 Neuvermietungen (2021: 1.205) gegenüber. Die Fluktuationsquote lag 2022 bei 6,7 % (2021: 7,8 %). Die Leerstandsquote betrug 2,8 % und lag damit unter der Vorjahresquote von 3,4 %. Dabei machten marktaktive Leerstände 2,0 % aus – eine Reduzierung gegenüber dem Vorjahr (2021: 2,1 %). Auf nicht marktaktive Leerstände entfielen 0,8 % (2021: 1,0 %).

Zu den großen Projekten im Bestandsmanagement zählte auch 2022 die Vermietung der weiteren Neubauwohnungen in der Lincoln-Siedlung. Im Rhörring und im Spessartring galt es weiterhin, unsere Mieterinnen und Mieter vor Beginn und während der Modernisierungsmaßnahme sowie nach deren Fertigstellung zu informieren und so zu betreuen, dass sie sich in ihrem Zuhause wohlfühlen können. Zwei Studentenwohnheime mit 313 Zimmern wurden vom Studierendenwerk zurückgenommen und werden nun im neu geschaffenen Team Studenten bewirtschaftet. Insgesamt 1.101 Studentenzimmer werden seit Ende 2022 durch die bauverein AG betreut.

Finanzierung

Die Entwicklungen an den Kapitalmärkten im Jahr 2022 haben auch die bauverein AG vor große Herausforderungen gestellt. Der starke Anstieg des Kapitalmarktniveaus und die daraus resultierenden, erheblichen Zinssteigerungen haben die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen deutlich verteuert und eine wirtschaftliche Projektfinanzierung erschwert. Wenn auch auf einem etwas höheren Zinsniveau, konnte durch die Nutzung variabler Darlehenslaufzeiten und die – unter stetiger Beobachtung der Finanzmarktentwicklungen – frühzeitige Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln das

angestrebte Finanzierungsvolumen dennoch finanziert und das Darlehensportfolio weiterhin strukturiert und optimiert werden. Ziel ist es, eine ausgewogene Zinsstruktur zu erreichen und das Zinsänderungsrisiko zu verteilen. Beides wurde durch die Neuaufnahme langfristiger wie auch variabel verzinsten 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 43.501,2 TEUR. Davon basierten 16.976,0 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen von Kapitalmarktmitteln und 6.462,1 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 erfolgten die Auszahlung von Annuitätsbeihilfen i. H. v. 63,1 TEUR sowie Auszahlungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen über insgesamt 20.000,0 TEUR.

Portfoliomanagement

Zur strategischen Bestandsentwicklung nutzt die bauverein AG ein Portfoliomanagementsystem. Dieses erleichtert dem Unternehmen den Überblick über den gesamten Immobilienbestand und zeigt Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken auf.

Die Aufgaben des Portfoliomanagements waren im Jahr 2022 durch zwei politische Geschehen geprägt. Hierbei handelte es sich zum einen um den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und dessen geopolitische Auswirkungen und zum anderen um die zwischenzeitliche Einstellung und anschließende Anpassung der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude. Beide Ereignisse bedingten eine Prüfung, Neubewertung und Anpassung der strategischen Ausrichtung für geplante Modernisierungen und den Neubau.

Darüber hinaus wurde die Ermittlung des Unternehmenswerts unter Beachtung objekt konkreter Parameter wie beispielsweise Förderquote, Miethöhe oder technischer und energetischer Beschaffenheit der Gebäude weiter vorangetrieben.

Weiterhin hat sich die bauverein AG für die Implementierung einer neuen Software zur technischen Bestandsanalyse entschieden. Das Tool erweitert die bereits vorhandene bauliche Zustandsanalyse unserer Liegenschaften um zusätzliche energetische Merkmale. Dadurch werden weitere Informationen zur Optimierung der Klimaschutzstrategie und die Möglichkeit des Monitorings bereitgestellt.

Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 14 Wohnungen, 11 Stellplätze und 1 Garage der bauverein AG (im Vorjahr 7 Wohnungen und 5 Stellplätze) ergebniswirksam veräußert. Dabei wurde ein Rohertrag von 2.779,1 TEUR realisiert (im Vorjahr 1.310,5 TEUR).

Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 rückabwickelte die bauverein AG den Vertrag „Trainingsbad am Woog“, Heinrich-Fuhr-Straße 38 in Darmstadt mit einer Grundstücksgröße von 4.587 m² durch die BVD Quartier GmbH & Co. KG an die Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Neubau

Die Arbeiten in der „Postsiedlung“ Moltkestraße 3–19 wurden durch die Tochtergesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG fortgesetzt. Derzeit entstehen 58 öffentlich geförderte und 73 frei finanzierte Wohnungen inkl. Kita, Schulbetreuung und einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer geothermischen Anlage, die Bestandteil des Forschungsvorhabens SWIFT ist. Die Räumlichkeiten für die Kita und die Schulkindbetreuung sind seit November 2022 in Betrieb. Die ersten Wohnungsmietparteien werden ab dem 01.03.2023 einziehen.

Auf dem Gelände Schwarzer Weg 22 werden 33 Wohnungen durch die bauverein AG errichtet, davon werden 21 frei finanziert und 12 öffentlich gefördert. Das Gebäude wird in Systembauweise und im Standard KfW 40 ausgeführt.

Die Planung zur Entwicklung des Geländes auf dem Messplatz wurde durch die Tochtergesellschaft BVD daheim GmbH & Co. KG, Darmstadt weitergeführt. Planungen und Abstimmungen zum Vorhaben- und Entwicklungsplan (VEP) erfolgen fortlaufend. Im Rahmen des Einleitungsantrags wird derzeit die Grundzustimmung erarbeitet.

Das Projekt in der Frankfurter Landstraße 133 (ehem. Freiwillige Feuerwehr) wurde durch die Tochtergesellschaft BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt mit 29 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit gliedert sich in drei Reihenhäuser und ein Haupthaus. Die Stellplätze verteilen sich auf neun Stellplätze in der Tiefgarage und drei im Außenraum. Das Bauvorhaben befindet sich im Endausbau, das Projekt ist zum Sommer 2023 bezugsfertig.

MODERNISIERUNGEN

Um die klimagerechte Transformation des Gesamtbestands der bauverein AG bis 2035 sicherzustellen, wurden 174 Wirtschaftseinheiten hinsichtlich Lage, wirtschaftlicher Einnahme, Baualter sowie CO₂- und Modernisierungsbedarf in Zusammenarbeit aller Bereiche bewertet. Auf der Basis bekannter Daten der Wärmeversorgung ist es gelungen, einen bis dahin tragfähigen Sanierungsfahrplan zu gestalten. Die Energiekrise sowie weitere Lieferkettenengpässe sorgen für eine hohe Volatilität der Baupreise, Zinskosten und Projektrenditen. Daneben erschweren fortlaufend bis dato nicht bekannte Änderungen oder gar fehlende (förder)rechtliche Rahmenbedingungen eine solide Projektkalkulation. Insofern steht auch die Entwicklung der Wärmenetze teils infrage. Im Ergebnis muss der gefundene Fahrplan 2022 überdacht und angepasst werden.

Die Neugestaltung der Garagen im Rhönring/Spessartring wurde fertiggestellt und somit wurde eine einzigartige, ca. 1,5 Kilometer lange öffentliche Streetart Gallery gestaltet.

Der Bauantrag für die Aufstockung in der Bessunger Straße 131–157 und der Niersteiner Str. 7–17 wurde eingereicht und genehmigt. Der Förderantrag auf KfW 55EE für die Häuser 1–4 wurde umgehend nach Wiederaufnahme der Förderung Ende Februar 2022 gestellt und noch vor Auslaufen der Förderung genehmigt. Die Umsetzung der Bestandmieterinnen und -mieter im ersten Bauabschnitt ist für April 2023 geplant, abhängig von der Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen im BV Moltkestraße.

Der Bauantrag für den Rhönring 147 und den Spessartring 1–3 wurde im Dezember 2021 eingereicht. Die Arbeiten haben begonnen.

Die Herstellung der Stränge für die Aufstockungen im „Mathildenhof“ durch die Tochtergesellschaft HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt ist umgesetzt. Die Zimmerei- und Dachdeckerarbeiten für die ersten beiden Bauabschnitte sind abgeschlossen und die Fensterarbeiten haben begonnen. Die Montage der PV-Module ist nahezu abgeschlossen.

Der Bauantrag für die Arbeiten in der Kranichsteiner Straße 33–37 wurde im Dezember 2021 eingereicht, eine Teilbaugenehmigung liegt vor. Die Baustelleneinrichtung ist erfolgt und die Modernisierungsarbeiten am Bestandsgebäude haben begonnen. Die Ausschreibung für den Neubau ist für Frühjahr 2023 geplant.

Der Grundstückskauf des Schiebelhuthwegs 31 ist erfolgt und die Übergabe hat am 10.03.2022 stattgefunden. Die Entwurfsplanung wurde mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt und der Bauantrag sollte im dritten Quartal 2022 eingereicht werden. Nachfolgend wird ein soziales Gemeinschaftsprojekt diskutiert. Derzeit erfolgt die Abrissplanung.

Die Mängelbearbeitung in der Jägertorstraße 209/Elisabeth-Hattemer-Straße durch die BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt dauern an und werden ganzheitlich gutachterlich bewertet.

Die Mängelbeseitigungen in der Holzhofallee 14 und 16 sind abgeschlossen.

Instandhaltung/Technik

Im Jahr 2022 wurden in der Instandhaltung und Technik weit über 47.600 Aufträge erfasst, über 100 Einzelmodernisierungen und über 860 Aufträge als geplante Maßnahmen beauftragt und durchgeführt. Rund 200 Teilmodernisierungsaufträge wurden 2022 ebenfalls beauftragt und abgearbeitet.

Facility Management

Einen wesentlichen Anteil neben dem Tagesgeschäft hatte im Jahr 2022 die Fortsetzung der Aufnahme der Bäume im Rahmen der Baumkontrolle in das Baumkataster. Gemäß dem aus den Baumkontrollen resultierenden Maßnahmenplan wurden ca. 400.000,00 EUR zur Verkehrssicherung in die Pflege des Baumbestandes investiert.

Das Projekt „Soziale Stadt“ im Pallaswiesen-/Mornewegviertel – Neugestaltung der Innenhöfe und Außenanlagen in der Feldbergstraße 36 wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Außenanlage wurde der Mieterschaft übergeben. Die Fördergelder (ca. 30 % der Aufträge der Außenanlagenkosten) der Stadt Darmstadt wurden beantragt und sind der bauverein AG zugeflossen.

Einen erfolgreichen Abschluss fanden die Projektreihe Umrüstung der Beleuchtung auf LED in den öffentlichen Parkhäusern und der erste Austausch der LED-Beleuchtung in der Justus-Liebig-Garage. Neben Einsparung von Energiekosten ist dies ein Beitrag zur Einsparung von CO₂.

Weitere wichtige Projekte 2022 waren die Optimierung diverser Abfallstandplätze sowie die Neuausschreibung Winterdienst (Bergstraße) – Liegenschaften in Bensheim, Heppenheim und Lorsch.

In Eberstadt wurden für diverse Häuser die Hausreinigung wegen Preiserhöhungen und mangelhafter Leistung neu ausgeschrieben, optimiert und neu vergeben.

55 Baumersatzpflanzungen mit Anwuchspflege für das Stadtgebiet Darmstadt wurden zur Ausführung im Herbst 2022 und Frühjahr 2023 geplant und beauftragt.

Regiebetrieb

Vom Regiebetrieb wurden im Jahr 2022 rund 16.930 Aufträge schlussgerechnet.

Instandhaltung, Versicherungsfälle

2022 wurden insgesamt 1.004 Versicherungsfälle abgewickelt. Diese verteilen sich folgendermaßen: Feuer (8), Leitungswasser (642), Glas (210), Sturm (12), Vandalismus (105), Gebäudeschäden (26) und Elementarschäden (1).

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 10.798,8 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisverringerung gegenüber 2021 um 1.263,6 TEUR. Der prognostizierte Jahresüberschuss von 6,0 bis 10,0 Mio. EUR wurde leicht überschritten.

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	64.857,0	62.728,7
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	- 238,4	- 607,1
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	3.145,7	2.921,6
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	2.839,9	2.413,5
Personalkosten	-18.169,9	- 17.654,3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-22.110,2	- 19.171,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.922,0	- 5.847,2
Finanzergebnis	-8.512,9	- 9.536,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 844,2	- 90,4
Sonstige Steuern	- 3.246,2	- 3.093,7
Jahresergebnis	10.798,8	12.062,4

Das für 2022 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 65,0 bis 69,0 Mio. EUR wurde mit 64,9 Mio. EUR geringfügig unterschritten. Unter anderem lagen die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten mit 32,0 Mio. EUR über dem prognostizierten Wert von 26,0 bis 30,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2022 in Höhe von 96,0 bis 101,0 Mio. EUR wurden mit 101,5 Mio. EUR leicht überschritten. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 4,5 Mio. EUR mit rd. 4,9 Mio. EUR überschritten.

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 2,1 Mio. EUR im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rd.

4,9 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. 0,3 Mio. EUR und auf höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 2,5 Mio. EUR aufgrund gestiegener Betriebs- und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,2 Mio. EUR auf rd. 3,1 Mio. EUR gestiegen, bedingt durch geringere Aufwendungen aus der Baubetreuung in diversen Tochtergesellschaften.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 0,5 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch gestiegene Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben. Der Anstieg begründet sich neben einer höheren durchschnittlichen Mitarbeiterzahl insbesondere durch die allgemeinen Gehaltsanpassung im Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft sowie Stufensteigerungen.

Die Abschreibungen sind mit rd. 22,1 Mio. EUR um rd. 2,9 Mio. EUR gegenüber 2021 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf erhöhte Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten, bedingt durch die schwierige Marktlage und die Nichtweiterverfolgung von Projekten, zurückzuführen.

Das Finanzergebnis erhöhte sich gegenüber 2021 um rd. 1,0 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch niedrigere Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen um rd. 0,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert, da bei Körperschaft- und Gewerbesteuer keine Auflösungen von Rückstellungen vorgenommen wurden und keine Erstattungen im Vergleich zum Vorjahr erfolgten. Die sonstigen Steuern fielen hauptsächlich aufgrund von Grundsteuer früherer Jahre um 152,5 TEUR höher als im Vorjahr aus.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	920.032,5	93,8	924.942,6	93,9
Umlaufvermögen	59.956,6	6,1	58.934,6	6,0
Rechnungsabgrenzungsposten	900,0	0,1	986,1	0,1
Gesamtvermögen	980.889,1	100,0	984.863,3	100,0
Fremdmittel	645.051,6		653.823,8	
Reinvermögen am Jahresende	335.837,5		331.039,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	331.039,5		324.977,7	
Vermögenszuwachs	4.798,0	1,4	6.061,8	1,9

Das Sachanlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 13.015,8 TEUR verringert. Diese Abnahme wird im Wesentlichen begründet durch im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Zugänge ins Sachanlagevermögen sowie erhöhte Abschreibungen des Geschäftsjahres 2022. Das Finanzanlagevermögen ist um 8.198,1 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 1.021,9 TEUR erhöht, sodass sich eine Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 3.630,2 TEUR verringert. Darüber hinaus haben sich die Vorräte sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 4.652,2 TEUR erhöht. Die für 2022 prognostizierte Bilanzsumme von 980,0 bis 1.020,0 Mio. EUR wurde mit 980,9 Mio. EUR erreicht.

Kapitalstruktur

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	335.837,5	34,2	331.039,5	33,6
Rückstellungen	54.980,1	5,6	57.797,3	5,9
Verbindlichkeiten	579.103,9	59,0	586.870,2	59,6
Rechnungsabgrenzungsposten	10.967,6	1,1	9.156,3	0,9
Gesamtkapital	980.889,1	100,0	984.863,3	100,0

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

Zum Bilanzstichtag 2022 bestanden 90,7 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	332.701,9	63,3	326.249,2	61,3
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	92.253,9	17,6	95.473,3	17,9
Andere langfristige Darlehen	66.453,7	12,6	67.530,4	12,7
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	34.115,0	6,5	43.252,9	8,1
	525.524,5	100,0	532.505,7	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	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	10.799,0	12.062,0
+ Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.348,0	19.172,0
± Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.140,0	-1.869,0
∓ Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.858,0	-1.439,0
∓ Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.027,0	1.033,0
∓ Gewinn(-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.782,0	-1.317,0
± Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	7.972,0	10.859,0
- Sonstige Beteiligungserträge (-)	-1.339,0	-1.633,0
+ Aufwendungen (+) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	1.190,0	0,0
+ Ertragszuschüsse an Tochtergesellschaften (+)	31,0	39,0
± Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	844,0	90,0
± Ertragsteuerzahlungen; erhaltene Zahlungen (+), geleistete Zahlungen (-)	-902,0	-536,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	37.190,0	36.461,0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen (-)	-112,0	-186,0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen (+)	3.861,0	1.752,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-11.025,0	-21.689,0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen (+)	31.111,0	4.036,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-39.142,0	-33.986,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (-)	-1.190,0	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition (-)	-3.000,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen (+)	45,0	0,0
+ Erhaltene Dividenden (+)	1.633,0	3.424,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-17.819,0	-46.649,0
+ Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	25.501,0	27.338,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-25.684,0	-28.664,0
- Gezahlte Zinsen (-)	-7.818,0	-8.147,0
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter (-)	-6.001,0	-6.001,0
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	-14.002,0	-15.474,0
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A + B + C)	5.369,0	-25.662,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-32.298,0	-6.636,0
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-26.929,0	-32.298,0
Liquide Mittel am Ende der Periode	6.071,0	9.702,0
Kurzfristige, jederzeit fällige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-33.000,0	-42.000,0
Finanzmittelfonds	-26.929,0	-32.298,0

Die prognostizierte zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds für 2022 von 1,1 Mio. EUR wurde um rund 4,3 Mio. EUR überschritten. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein gegenüber der Planung um rd. 16,5 Mio. EUR höherer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Höheren Ein- und Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen an verbundenen Unternehmen von 26,0 Mio. und 38,8 Mio. EUR stehen um rd. 33,2 Mio. EUR geringere Investitionen in das Sachanlagevermögen, vor allem für Wohngebäude (-18,8 Mio. EUR) und Baukosten für Anlagen im Bau (rd. -38,4 Mio. EUR), mit rd. 6,0 Mio. höhere Bauvorbereitungskosten, gegenüber. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit liegt rd. 19,7 Mio. EUR unter dem geplanten Wert, da im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Darlehenszahlungen aus Hypotheken und dem Rahmenkredit LBBW um rd. 18,7 Mio. EUR unter Plan liegen.

KENNZAHLEN

Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	3,2	3,6
Gesamtkapitalrentabilität	2,1	2,4

Die für 2022 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 2,0 bis 3,0 % wurde leicht überschritten. Die prognostizierte Gesamtkapitalrentabilität für 2022 von 1,5 bis 2,5 % konnte im Durchschnitt eingehalten werden.

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR/m ²	EUR/m ²
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	7,19	6,99
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	8,86	8,94

Die durchschnittliche Ist-Miete Wohnen liegt bei 7,19 EUR je m² und damit über dem erwarteten Wert von 7,00 bis 7,10 EUR je m². Der prognostizierte Wert der durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe für 2022 von 8,60 bis 8,70 EUR je m² wurde mit 8,86 EUR je m² überschritten.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestands umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch Modernisierungs- und Sanierungskosten, die im Rahmen von Energiemanagementmaßnahmen entstehen. 2022 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m² Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2021 um 4,04 EUR je m² von 39,41 EUR je m² auf 35,37 EUR je m² reduziert. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 40,23 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche.

Bilanzkennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Anlagenintensität	93,8	93,9
Anlagendeckungsgrad	91,5	90,6

Der prognostizierte Wert der Anlagenintensität für das Jahr 2022 von 93,0 bis 96,0 % wurde mit 93,8 % erreicht. Aufgrund der geringeren Darlehensaufnahmen und Investitionen in das Anlagevermögen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 94,0 bis 98,0 % nicht erreicht.

	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Eigenkapitalquote	34,2	33,6
Verschuldungsgrad	192,1	197,5

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Jahr 2022 aufgrund der gefallen Bilanzsumme und einem leicht erhöhten Eigenkapital auf 34,2 % erhöht. Der prognostizierte Wert von 31,5 bis 33,5 % wurde überschritten. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2023 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit und weiterhin hohen Gewinnausschüttungen eine Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist im Jahr 2022 gegenüber 2021 aufgrund geringerer Darlehensvaluierungen um 5,4 Prozentpunkte gesunken. Der für 2022 prognostizierte Wert von 195,0 % bis 210,0 % wurde mit 192,1 % nicht erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2023 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund von Investitionstätigkeit und damit einhergehenden ansteigenden Refinanzierungsvolumina einen 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 2022 stand im Zeichen der Personalentwicklung. Neben einem Schulungsangebot für alle Projektleiterinnen und Projektleiter im Bereich der Methodenkompetenz wurden für die Führungskräfte Workshops zum Führungsverständnis durchgeführt. Außerdem konnten Mitarbeitende des Bestandsmanagements eigenverantwortlich die digitalen Bildungsangebote der EBZ Akademie Lernens nutzen.

Zur Stärkung des gemeinsamen Verständnisses untereinander wurde zudem eine monatliche Veranstaltungsreihe „Wir in der bauverein AG“ durchgeführt.

2022 nahmen unsere Beschäftigten insgesamt an 3.446 Weiterbildungsstunden teil. Pro Person ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 16 Stunden, d. h. 2 Schultagen.

Gesundheitsmanagement

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

Im Jahr 2022 wurde Hand in Hand mit den Betriebsärzten zusammengearbeitet. Dabei ging es thematisch vorwiegend um mögliche Schutzmaßnahmen für unsere Beschäftigten im Rahmen der Corona- und Grippeprävention.

Bei einer digitalen Gesundheitswoche konnten unsere Mitarbeitenden Tipps für eine gesunde Ernährung erhalten, verschiedene Präventivscreenings durchführen lassen und sportliche Übungen zum Ausgleich der oft einseitigen Belastung im Büroalltag ausprobieren.

Als Resultat der Gesundheitswoche entstand das Angebot einer wöchentlichen aktiven Mittagspause, die hilft, auch im Büroalltag kurze Entspannungssequenzen und kleine sportliche Übungen zu integrieren.

Im Rahmen eines Ernährungscoachings wurden 10 Mitarbeitende über mehrere Wochen mit dem Ziel begleitet, durch eine gesunde Ernährung mehr Lebensqualität zu erlangen.

Das Angebot, die Rahmenvereinbarung mit verschiedenen Fitnessstudios zu nutzen, haben bereits 32 Mitarbeitende angenommen. Ein weiterer Bestandteil des Gesundheitsmanagements ist die Unterstützung sportlicher Aktivitäten. So fördert das Unternehmen schon seit längerer Zeit interne Sportgruppen sowie die Teilnahme von Mitarbeiterteams an Sportevents.

Wie auch in den Jahren zuvor bietet die bauverein AG ihren Mitarbeitenden 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 31.12.2022 wurden bei der bauverein AG zehn Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau ausgebildet. Vier davon haben am 01.08.2022 ihre Ausbildung bei der bauverein AG begonnen. Darüber hinaus begann ein dual Studierender bei der bauverein AG sein betriebswirtschaftliches Studium, das in Kooperation mit der Dualen Hochschule in Mannheim durchgeführt wird. Damit wurden zum 31.12.2022 insgesamt drei dual Studierende beschäftigt.

Im Verlauf des Jahres schlossen zwei Auszubildende ihre Ausbildung ab. Alle Auszubildenden werden nach Abschluss der Prüfungen für ein Jahr im Haus beschäftigt und sollen im Anschluss daran in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Mitarbeiterfluktuation

Die Fluktuationsquote der bauverein AG fällt seit vielen Jahren vergleichsweise niedrig aus. Im Jahr 2022 lag sie bei 7,08 %.

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 % und im Vorstand auf 50 % festgelegt. Des Weiteren sollen die entsendenden Stellen daran mitwirken, die Quote im Aufsichtsrat auf 50 % zu erhöhen. Der Aufsichtsrat hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.06.2027 bestimmt.

Der Vorstand der bauverein AG hat am 14.03.2022 gemäß § 76 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene auf 20 % und auf der zweiten auf 30 % festgelegt. Der Vorstand hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.06.2027 bestimmt.

Der Frauenanteil lag im Aufsichtsrat zum 31.12.2022 bei 47 % und im Vorstand bei 50 %.

Auf der ersten Führungsebene wurde zum 31.12.2022 keine Frau beschäftigt. Auf der zweiten Führungsebene betrug die Quote 32 %.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Erwartungen zur 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 moderates Wachstum in den Folgejahren an.

Die integrierte Unternehmensplanung der bauverein AG geht für 2023 von einem Jahresüberschuss von rd. 4,0 bis 8,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 1,5 und 2,5 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 1,5 und 2,5 % angestrebt.

Basierend auf den Planungsprämissen für 2023 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 62,0 bis 66,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten in Höhe von 98,0 bis 103,0 Mio. EUR und Erlösschmälerungen in Höhe von 3,5 bis 5,5 Mio. EUR erwartet. Es wird damit gerechnet, dass sich die durchschnittliche Ist-Miete Wohnen auf 7,10 bis 7,30 EUR je m² und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe auf 8,50 bis 8,80 EUR je m² belaufen wird.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten werden voraussichtlich zwischen 28,0 und 32,0 Mio. EUR liegen.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2023 von einer Bilanzsumme von 1.000,0 bis 1.100,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen im Jahr 2023 wird sich zum 31.12.2023 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 95,0 % und 99,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 92,0 % und 95,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses und der geplanten Ausschüttung an die Aktionäre 2023 in Höhe von 6,0 Mio. EUR wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 31,5 % und 34,5 % bewegen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des geplanten Investitionsvolumens und des damit benötigten Kapitalbedarfs voraussichtlich zwischen 195,0 und 215,0 % liegen.

Der Cashflow 2023 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	31.12.2023
	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	37.086,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-71.371,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	41.777,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A + B + C)	7.491,8

In dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C) ist eine geplante Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 6,0 Mio. EUR enthalten.

Insgesamt sind für das Jahr 2023 für die bauverein AG keine essenziellen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Im Rahmen der integrierten Unternehmensplanung für das Jahr 2023 erwarten wir zum 31.12.2023 eine Beschäftigung von 278 Mitarbeitenden (Anzahl Personen, ohne Beschäftigte in Elternzeit). Darin enthalten sind zwei Vorstände, sieben nebenberuflich Tätige und zwölf Auszubildende (inklusive dual Studierender).

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die bauverein AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) folgt und auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist. 2022 wurden Revisionen durch die Domizil Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt für die Bereiche EDV mit Schwerpunkt Cyber Security und Datenschutz sowie Risikomanagement und Compliance-Management-System durchgeführt. Die Empfehlungen sind bereits zu großen Teilen umgesetzt, bei anderen geprüften Teilen werden die Veränderungen 2023 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.

Die Risiken in der Wohnungswirtschaft in Darmstadt ergeben sich im Wesentlichen in den Bereichen Entwicklung des Zinsniveaus, Baugeschäft inklusive Baustoffe und Baudienstleistungen sowie Inflation und Energiekostenentwicklung.

Die Entwicklung des Zinsniveaus hat erhebliche finanzielle Auswirkungen auf die bauverein AG bei anstehenden Darlehensneuaufnahmen oder -prolongationen die zum Kapitalmarktzins refinanziert werden müssen. Dies betrifft unter anderem die möglichen Kreditinanspruchnahmen aus dem Rahmenkreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg. Derzeit ist aufgrund der Entwicklung des

Kapitalmarktzinsniveaus mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Darlehensaufnahmen in den kommenden Jahren den mietpreisgebundenen Wohnraum betrifft. Hier werden Förderdarlehen aufgenommen, die von der Kapitalmarktzinsentwicklung abgekoppelt sind.

Der Kriegsausbruch in der Ukraine und die damit in direktem Zusammenhang stehenden starken Preisanstiege bei fossilen Energieträgern und anderen Rohstoffen wird 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 2023, zu teilweise deutlich erhöhten Betriebskostenbelastungen der Mieterschaft führen. Hier besteht das Risiko, dass erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen wie auch -nachzahlungen nicht von allen Mietparteien 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 der aktuellen Inflation, gestiegener Energiekosten und weiterer Unterbrechungen von Rohstofflieferketten die schon aufgrund von COVID-19 bestehende Knappheit und die Preisexplosion verschiedener Baustoffe und Baudienstleistungen weiter verschärfen und sich somit zusätzlich negativ auf die wirtschaftliche und termingerechte Realisierung geplanter Neubau- und Modernisierungsvorhaben auswirken können, bis hin zur Unterlassung geplanter Investitionen und Instandhaltungen. Schon im laufenden Geschäftsjahr wurde von einigen geplanten Projekten Abstand genommen, da hier mit einer wirtschaftlichen Projektdurchführung nicht mehr zu rechnen ist. Nach Ansicht der bauverein AG kann die notwendige Zielmiete nach Abschluss der Investitionen in die Projekte am Markt nicht erzielt werden. In der Folge kam es im Berichtsjahr zu höheren Abschreibungen im Bereich der Bauvorbereitungskosten.

Auch die Gefahr einer stark negativen Auswirkung auf die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland ist nicht auszuschließen, wobei bei einem Rückgang der volkswirtschaftlichen Aktivität die substanzialle Ertragslage negativ beeinflussbar wäre.

Ein wesentliches Risiko bei der bauverein AG ist unverändert die Zukunftsfähigkeit des Bestandes, der überwiegend aus den 1950er- und 1960er-Jahren 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 Faktor mit zunehmendem Einfluss. 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 hätten je nach Ausmaß der Regulierung substanzialle Verringerungen der erwarteten Jahresüberschüsse der bauverein AG zur Folge.

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

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der Marktsituation in Darmstadt ist auch in den kommenden Jahren mit sehr geringem Leerstand zu rechnen. Erhebliche Investitionen in Neubau und Großmodernisierung werden dazu beitragen, den Bestand marktfähig zu halten. Ein intensiver Strategieprozess sorgt zudem für eine zukunftsorientierte Veränderung der bauverein AG. Außerdem wird eine erhöhte Kundenzufriedenheit durch Prozessoptimierung und eine verstärkte Orientierung an Kennzahlen erreicht.

Durch die frühzeitige Beschäftigung und Vorbereitung (u. a. Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050) mit der Umsetzung der deutschen und europäischen Energie- und Klimaziele 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 Konversionsfläche Lincoln bestätigt jedoch das hohe Know-how im Unternehmen und bietet die Chance auf eine erfolgreiche Entwicklung des Ludwigshöviertels.

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 2022 als gesundes, nachhaltiges 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 2022

AKTIVA

			31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		346,0		438,2
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	583.483,2			598.104,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.343,0			80.939,2
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7			2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	9.031,6			9.364,2
Technische Anlagen und Maschinen	484,9			582,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.309,6			974,2
Anlagen im Bau	8.036,9			3.474,5
Bauvorbereitungskosten	6.365,9			6.630,7
Geleistete Anzahlungen	0,0	689.222,8		0,9
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.158,1			217.354,1
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.350,0			1.700,0
Beteiligungen	2.817,7			2.817,7
Sonstige Ausleihungen	137,4			393,3
Andere Finanzanlagen	0,5	230.463,7	920.032,5	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	39.409,1			38.715,9
Andere Vorräte	597,9	42.363,2		758,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	1.091,3			659,4
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.085,1			25,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	101,9			88,2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.133,6			4.444,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.110,1	11.522,0		2.185,5
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.071,4	59.956,6	9.701,6
Rechnungsabgrenzungsposten			900,0	986,1
			980.889,1	984.863,3

PASSIVA

			31.12.2022	31.12.2021
	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	2.198,5			2.198,6
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6			49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	12.770,0			13.515,0
Andere Gewinnrücklagen	51.645,1	115.950,2		46.102,0
Bilanzgewinn		6.000,6	335.837,5	6.000,6
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		32.474,0		32.269,0
Steuerrückstellungen		1.654,4		1.712,6
Sonstige Rückstellungen		20.851,7	54.980,1	23.815,7
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		382.808,2		386.230,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		142.716,2		146.275,7
Erhaltene Anzahlungen		42.417,8		41.576,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.415,5		2.221,5
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.437,0		3.685,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.266,7		5.743,3
Sonstige Verbindlichkeiten		1.042,5	579.103,9	1.138,0
Rechnungsabgrenzungsposten			10.967,6	9.156,3
			980.889,1	984.863,3

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2022

		2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		139.999,9	135.088,2
aus Betreuungstätigkeit		2.043,3	2.864,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.243,6	1.227,9
Erhöhung oder Verminderung (–) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		693,2	1.781,8
Andere aktivierte Eigenleistungen		504,2	829,5
Sonstige betriebliche Erträge		10.333,5	8.875,6
		154.817,7	150.667,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		83.822,3	81.289,3
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		249,9	750,9
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		141,2	1.170,3
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	13.894,9		13.184,2
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für die Altersversorgung 1.537,2 TEUR (i. Vj. 1.902,5 TEUR)	4.275,0	18.169,9	4.470,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen, davon außerplanmäßig 2.066,2 TEUR (i. Vj. 12,8 TEUR)		22.110,2	19.171,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.922,0	5.847,2
Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen 143,2 TEUR (i. Vj. 143,4 TEUR)		176,6	176,8
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon 46,5 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 22,9 TEUR)		46,7	23,1
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.177,1	1.463,4
Aufwendungen aus Verlustübernahme		15,1	7,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon 0,6 TEUR durch Abzinsung (i. Vj. 0,0 TEUR)		8,1	4,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		238,5	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon 1.053,9 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 2.736,9 TEUR)		9.667,8	11.196,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		844,3	90,3
Ergebnis nach Steuern		14.045,0	15.156,0
Sonstige Steuern		3.246,2	3.093,6
Jahresüberschuss		10.798,8	12.062,4
Entnahmen aus der Rücklage für den sozialen Wohnungsbau		1.190,0	0,0
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		–5.543,2	–4.836,8
Einstellungen in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau		–445,0	–1.225,0
Bilanzgewinn		6.000,6	6.000,6

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2022 wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) sowie der Satzung erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338).

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 (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

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

Angaben zu Bilanzierung und Bewertung

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

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

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

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

Bei **Wohnbauten** werden folgende Abschreibungen angewandt: Grundsätzlich wird bei Neubauten linear unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Erworbene gebrauchte Wohnbauten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer linear abgeschrieben.

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

Die **unbebauten Grundstücke** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** wurden zu Anschaffungskosten und um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis 1.000,00 EUR werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig.

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

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden ausschließlich bei dauernden Wertminderungen durchgeführt.

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

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten** des Umlaufvermögens sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Es erfolgte keine Aktivierung von Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit.

Die **unfertigen Leistungen** wurden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und betreffen abrechnungsfähige Betriebskosten.

Die **anderen Vorräte** wurden zu den Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Anschaffungskosten wurden unter Anwendung des Durchschnittsverfahrens ermittelt.

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

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

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf der Basis der Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes für sieben Jahre von 1,44 % (i. Vj. 1,35 %) und für zehn Jahre von 1,78 % (i. Vj. 1,87 %) und einem jeweiligen Gehalts- und Rententrend von 3,00 % (i. Vj. 3,00 %) ermittelt. Dabei wurde das Wahlrecht des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB in Anspruch genommen (pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich mit der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 1.729,3 TEUR (i. Vj. 2.718,3 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Zur Berücksichtigung der den Versorgungszusagen inhärenten Dynamik aus der zukünftigen Entwicklung der Gehälter und Renten wurde zur Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** die Projected Unit Credit Method 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 **Steuerrückstellungen** und 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 wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Jahreszins abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zum Anteilsbesitz

	Beteiligung 31.12.2022	Eigenkapital 31.12.2022	Ergebnis 2022
	%	TEUR	TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	35,4	-3,1
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	25,6
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	44.035,2	2.491,4
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.472,0	167,7
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	94,90	17.950,4	916,3
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD Südhessen GmbH, Darmstadt	100,00	98.392,7	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	42.916,0	-564,1
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	10.509,3	0,0
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	18.900,1	-93,8
BVD daheim GmbH & Co. KG Darmstadt	100,00	26.796,1	342,7
BVD wohnen GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15,5	0,0
BVD zuhause GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15.415,2	0,0
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	667,0	47,2
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	1.579,1	252,2
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt*	100,00	22,1	0,1
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt*	94,99	10.892,0	**0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt*	100,00	107.683,4	0,6

*mittelbare Unternehmen; **nach Ergebnisabführung

Eigene Aktien

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

ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2022			(+/-)	31.12.2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.335,9	111,8	0,3	0,0	4.447,4
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	969.574,8	2.263,8	3.683,7	1.025,7	969.180,6
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.457,6	42,7	0,0	77,3	129.577,6
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7	0,0	0,0	0,0	2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.040,0	0,0	190,0	0,0	9.850,0
Technische Anlagen und Maschinen	643,2	13,3	0,0	0,0	656,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.056,5	856,0	182,4	3,9	4.734,0
Anlagen im Bau	3.474,5	2.386,0	19,5	2.195,9	8.036,9
Bauvorbereitungskosten	6.630,7	5.951,9	2.481,6	-3.735,1	6.365,9
Geleistete Anzahlungen	0,9	3,0	0,0	-3,9	0,0
	1.126.045,9	11.516,7	6.557,2	-3.739,0 +3.302,8	1.130.569,2
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	220.632,2	38.455,1	31.087,3	436,2	228.436,2
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.700,0	650,0	0,0	0,0	2.350,0
Beteiligungen	2.817,7	0,0	0,0	0,0	2.817,7
Sonstige Ausleihungen	462,9	6,0	262,0	0,0	206,9
Andere Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
	225.613,3	39.111,1	31.349,3	0,0 +436,2	233.811,3
	1.355.995,1	50.739,6	37.906,8	-3.739,0 +3.739,0	1.368.827,9

Abschreibungen (kumuliert)	Zugänge 2022 (AfA des Geschäftsjahres)	Abgänge (AfA auf Abgänge)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
01.01.2022			31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
3.897,7	204,0	0,3	4.101,4	346,0	438,2
371.470,2	16.352,0	2.124,8	385.697,4	583.483,2	598.104,7
48.518,3	2.716,3	0,0	51.234,6	78.343,0	80.939,2
0,0	0,0	0,0	0,0	2.167,7	2.167,7
675,8	142,6	0,0	818,4	9.031,6	9.364,2
60,5	111,1	0,0	171,6	484,9	582,7
3.082,3	518,0	175,9	3.424,4	1.309,6	974,2
0,0	0,0	0,0	0,0	8.036,9	3.474,5
0,0	2.066,2	2.066,2	0,0	6.365,9	6.630,7
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
423.807,1	21.906,2	4.366,9	441.346,4	689.222,8	702.238,8
3.278,1	0,0	0,0	3.278,1	225.158,1	217.354,1
0,0	0,0	0,0	0,0	2.350,0	1.700,0
0,0	0,0	0,0	0,0	2.817,7	2.817,7
69,5	238,5	238,5	69,5	137,4	393,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
3.347,6	238,5	238,5	3.347,6	230.463,7	222.265,6
431.052,4	22.348,7	4.605,7	448.795,4	920.032,5	924.942,6

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 39.409,1 TEUR (i. Vj. 38.715,9 TEUR) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanz- ausweis	Über 1 Jahr 31.12.2022	Über 1 Jahr 31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	1.091,3	29,6	27,1
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.085,1	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	101,9	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.133,6	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.110,1	0,0	0,0
	11.522,0	29,6	27,1

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2022 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 529,2 TEUR (i. Vj. 508,9 TEUR) enthalten.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2022 nicht erhöht und beträgt 201.797,2 TEUR. Es handelt sich um Namensaktien. 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 01.01.2022	Veränderung 2022	Bilanzausweis 31.12.2022
	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	13.515,0	-745,0	12.770,0
Andere Gewinnrücklagen	46.102,0	5.543,1	51.645,1
	111.152,2	4.798,1	115.950,3

In der Aufsichtsratssitzung vom 01.07.2022 wurde festgestellt, dass der Bilanzgewinn 2021 unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von 12.062,4 TEUR und der Einstellungen in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau in Höhe von 1.225,0 TEUR sowie in die Gewinnrücklage in Höhe von 4.836,8 TEUR insgesamt 6.000,6 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 6.000,6 TEUR auszuschütten. Die Hauptversammlung vom 01.07.2022 hat diesen Vorschlag angenommen.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte nach § 19 Abs. 4 der Satzung eine aufwandswirksame Einlage in Höhe von 1.190,0 TEUR an die Tochtergesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt. Die aufwandswirksame Einlage wird durch Entnahme der Rücklage für den sozialen Wohnungsbau satzungsgemäß wieder ausgeglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 445,0 TEUR in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau und ein Betrag in Höhe von 5.543,2 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2022 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 205,0 TEUR gestiegen. Ein Betrag in Höhe von 1.729,3 TEUR unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Personalkosten	1.363,6	1.340,0
Bauleistungen und Architektenhonorare	1.406,2	2.581,1
Aufwandsrückstellungen	116,3	116,3
Unterlassene Instandhaltung/Schönheitsreparaturen	9.235,0	8.933,2
Betriebskosten	1.843,5	2.102,9
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	4.609,6	6.801,2
Übrige	2.277,5	1.941,0
	20.851,7	23.815,7

Die Rückstellungen für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen betreffen Rückstellungen für durchzuführende Brandschutzmaßnahmen in mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 38.309,5 TEUR (i. Vj. 38.771,0 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	382.808,2 (386.230,1)	49.375,0 (54.877,7)	333.433,2 (331.352,4)	269.129,4 (280.105,8)
Gegenüber anderen Kreditgebern	142.716,2 (146.275,7)	3.029,4 (3.257,3)	139.686,8 (143.018,4)	128.183,2 (131.873,4)
Erhaltene Anzahlungen	42.417,8 (41.576,5)	42.417,8 (41.576,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Vermietung	2.415,5 (2.221,5)	2.415,5 (2.221,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	3.437,0 (3.685,1)	3.437,0 (3.685,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	4.266,7 (5.743,3)	4.266,7 (5.743,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	1.042,5 (1.138,0)	1.042,5 (1.138,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	579.103,9 (586.870,2)	105.983,9 (112.499,4)	473.120,0 (474.370,8)	397.312,6 (411.979,2)

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	303.756,8	297.045,1
– anderen Kreditgebern	92.253,9	95.473,3
	369.010,7	392.518,4

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden in Höhe von 50.000,0 TEUR Anleihen aus Namensschuldverschreibungen ausgewiesen.

Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.956,5 TEUR (i. Vj. 2.980,6 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung und kurzfristigem Darlehen in Höhe von 4.177,1 TEUR (i. Vj. 1.463,4 TEUR).

Ein Teilbetrag von 388,8 TEUR (i. Vj. 204,1 TEUR) der Forderungen bei den **sonstigen Vermögensgegenständen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 15.010,6 TEUR (i. Vj. 15.280,0 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 260,3 TEUR (i. Vj. 248,9 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.228,2 TEUR (i. Vj. 1.704,7 TEUR), aus kurzfristigen Darlehen in Höhe von 2.000,0 TEUR (i. Vj. 4.000,0 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahme in Höhe von 38,5 TEUR (i. Vj. 38,6 TEUR).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten 581,2 TEUR (i. Vj. 725,3 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 und auf 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.

Der 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Anlagenverkäufe	2.788,2	1.316,6
Auflösung von Rückstellungen	3.408,6	2.721,2
Erbbauszinsen	15,3	15,8
Übrige	4.121,4	4.822,0
	10.333,5	8.875,6

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen 3.701,6 TEUR (i. Vj. 3.677,2 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.408,6 TEUR, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 10,3 TEUR, die Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 126,3 TEUR sowie Gutschriften und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 156,4 TEUR.

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	40.321,1	38.692,3
Instandhaltung	32.007,9	30.409,6
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	7.162,8	7.738,8
Andere Aufwendungen	4.330,5	4.448,6
	83.822,3	81.289,3

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 103,8 TEUR (i. Vj. 362,8 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 32,9 TEUR und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 70,9 TEUR.

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 844,2 TEUR betrifft die Vorauszahlung der Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag 2022 in Höhe von 376,9 TEUR. Für die Gewerbesteuer fiel eine Vorauszahlung in Höhe von 467,3 TEUR an.

SONSTIGE ANGABEN

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 16.470,1 TEUR (i. Vj. 15.920,6 TEUR).

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung

Es bestehen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung nach § 285 Nr. 31 HGB in Höhe von 1.190,0 TEUR aus Ertragszuschüssen an die Tochtergesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt. Ferner bestehen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung nach § 285 Nr. 31 HGB aus außerplanmäßigen Abschreibungen im Hinblick auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2.066,20 EUR.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Anteilerwerbs der BVD Gewerbe GmbH wurde gegenüber dem Veräußerer die Freistellung aus der Inanspruchnahme für dessen Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieses zwischenzeitlich verbundenen Unternehmens, die am 31.12.2022 mit 7.172,7 TEUR (i. Vj. 7.755,6 TEUR) valuierten, erklärt.

Darüber hinaus hat die bauverein AG für Verbindlichkeiten gegenüber diversen Kreditinstituten der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG mehrere Patronatserklärungen über einen Betrag in Höhe von insgesamt 29.225,6 TEUR (i. Vj. 19.005,9 TEUR) abgegeben.

Im Jahr 2017 hat die bauverein AG mit der Victoria Lebensversicherung einen Darlehensvertrag mit einem Kontingent in Höhe von 85.000,0 TEUR abgeschlossen. Aus diesem Kontingent wurde ein Einzeldarlehensvertrag in Höhe von 7.370,0 EUR für die BVD Quartier GmbH & Co. KG geschlossen. Als Sicherheit hat die bauverein AG hierfür eine Patronatserklärung hinsichtlich der Verbindlichkeiten der BVD Quartier GmbH & Co. KG gegenüber der ERGO Lebensversicherung AG erklärt. Das Darlehen wurde am 26.10.2021 vollständig ausgezahlt und belief sich zum 31.12.2022 auf 7.108,5 TEUR (i. Vj. 7.333,1 TEUR). Im Geschäftsjahr 2022 hat die bauverein AG für weitere Darlehensverbindlichkeiten der BVD Quartier GmbH & Co. KG mehrere Patronatserklärungen gegenüber der WI Bank abgegeben, die Höhe der Patronatserklärungen beläuft sich auf insgesamt 20.133,5 TEUR (inkl. Förderbeträge), davon wurden im Geschäftsjahr 2022 Darlehensbeträge in Höhe von 15.532,4 TEUR abgerufen.

Des Weiteren besteht 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 31.12.2022 für die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG auf 21.544,8 TEUR (i. Vj. 23.562,6 TEUR).

Zudem hat sich die bauverein AG im Kaufvertrag mit Urk.-Nr. 1085/2018B des Notars Alexander Bräuning, Frankfurt am Main gegenüber einem Grundstückskäufer verpflichtet, die BVD New Living GmbH & Co. KG bis zum 31.12.2031 finanziell so auszustatten, dass die Gesellschaft jederzeit wirt-

schaftlich in der Lage ist, diverse Verpflichtungen zu erfüllen. Die Höhe der Patronatserklärung wird mit 1 % des Kaufpreises festgesetzt, der Kaufpreis beträgt 14.750,0 TEUR.

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

Mutterunternehmen

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

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

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

Abschlussprüferhonorar

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

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen und Geschäfte

Aus Erbbauzinsen, Leasingverträgen und noch anfallenden Kosten der Bautätigkeit bestehen insgesamt im Jahr 2023 fällige Verpflichtungen in Höhe von 56.218,1 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 7.160,0 TEUR). In den Jahren 2024 bis 2027 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 21.948,1 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 21.170,0 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 52.951,4 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 31.12.2022: 4.192 Wohnungen) und 910 sonstigen Einheiten (zum 31.12.2022: 915 sonstige Einheiten) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 abgeschlossen. Die Leasingrate beträgt bis zum Auslauf des Vertrags durchschnittlich 7.082,5 TEUR im Jahr. Bis zum Auslaufen des Leasingvertrags zum 31.12.2026 beträgt die Belastung kumuliert 28.330,0 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 in 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.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2022 waren bei der ZVK 236 Mitarbeitende 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 2022 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 noch keine Aussagen verfügbar. 2022 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 10.746,5 TEUR.

Mitarbeitende

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

	2022	2021
Angestellte	191	192
Gewerbliche Arbeitnehmer	31	25
	222	217

Darüber hinaus wurden sieben nebenberuflich Mitarbeitende und elf Auszubildende beschäftigt. Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitenden mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 47,38 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 9,81 Jahre.

Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sind. Zur aktuellen Lage bezüglich des Kriegsausbruchs in der Ukraine und zu den damit verbundenen gestiegenen Energiekosten und 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 653,0 TEUR, davon für Frau Wegerich 326,5 TEUR und für Herrn Niedenthal 326,5 TEUR. Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betragen im Geschäftsjahr 591,6 TEUR. Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 9.296,3 TEUR gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrats beliefen sich auf 96,2 TEUR. In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 83,5 TEUR enthalten.

In früheren Jahren wurde gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit einem Nominalwert von 10,2 TEUR und einem Zinssatz von 0,00 % gewährt. Dieses Arbeitgeberdarlehen hatte zu Jahresanfang einen Wert von 5,6 TEUR und wurde mit 0,5 TEUR getilgt. Der vereinbarte Zinssatz ergibt sich aus einer geschlossenen Betriebsvereinbarung.

Vorstand

- Armin Niedenthal, Vorstand technischer Bereich
- Sybille Wegerich, Vorstand kaufmännischer Bereich

Prokuristen

- Stefan Backmund
- Joachim Fröhlich
- Felix Leonhardt
- German Nogueira Perez

Aufsichtsrat

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

(erworbene Ansprüche 2022 inklusive Rückstellungsbetrag)

Prüfungsausschuss

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

Personalausschuss

- Roland Desch (Vorsitzender)
- Nicole Frölich
- Dr. Markus Hoschek
- Markus Kissel
- Michael Kolmer

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 30.03.2023



Armin Nienthal
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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der bauverein AG, Darmstadt für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weiter gehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handels- 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. Diese umfassen die 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 Prüfungsschlussfolgerungen 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 zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt werden.

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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 für die Aufstellung des Lageberichts verantwortlich, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt, 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 für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) verantwortlich, 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 es, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt, 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 IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Vertreterinnen und Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von ihnen dargestellten geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und – auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise – darüber, 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf der Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertreterinnen und 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 bedeutsamer 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 2022 haben vier Sitzungen stattgefunden. Darüber hinaus fanden sechs Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung wurden durch die Baker Tilly GmbH & Co. KG 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 29. Juni 2023 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 6 Mio. EUR einen Betrag in Höhe von 2.990.560,29 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und einen Betrag in Höhe von 3.010.037,00 EUR als Dividende auszuzahlen.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als durch den Vorstand sprechen.“

Nach eigener Prüfung bestätigt der Aufsichtsrat die Richtigkeit des Vermerks. Ferner erhebt der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung des Abhängigkeitsberichts keine Einwendungen gegen die dort enthaltene Schlussklärung 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 2022 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 29. Juni 2023

Der Aufsichtsrat

Roland Desch
Aufsichtsratsvorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion (verantwortlich):

Jacqueline Rietzrau

Konzeption, Layout und Produktion:

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

Bildnachweis:

Titel: bauverein AG, Ralf Heidenreich, Andreas Kelm
Seite 5: bauverein AG
Seite 7: Marc Fippel
Seite 8: EAD, Andreas Kelm
Seite 9: Andreas Kelm, Arnaud Jaegers (unsplash.com)
Seite 11: High Vision GmbH
Seite 12: bauverein AG
Seite 14: bauverein AG
Seite 15: bauverein AG
Seite 19: High Vision GmbH
Seite 20: Stadt Darmstadt
Seite 23: Klaus Mai
Seite 24: Andreas Kelm
Seite 27: Ralf Heidenreich
Seite 29: bauverein AG, Klaus Mai
Seite 30: bauverein AG, Ralf Heidenreich
Seite 31: bauverein AG

Alle Illustrationen: Karina Rehrbehn

Druck:

Umweltdruckerei Lokay
www.lokay.de



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

