

# Heute für die Stadt von morgen

Wegweisend. Engagiert. Menschlich.





**Trotz der Herausforderungen setzen wir uns verantwortungsvoll und mit Hochdruck für unseren Unternehmensauftrag ein: der Schaffung von bezahlbarem und klimaneutralem Wohnraum.**

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir blicken zurück auf ein Geschäftsjahr, in welchem besonders Krisen Hochkonjunktur hatten. Globale Krisen und Konflikte, rasant steigende Baupreise, ein komplexes politisches Umfeld, eine unsichere Förderlandschaft und nicht zuletzt der drängende Klimaschutz haben unsere Branche 2023 erneut vor enorme Aufgaben gestellt. Inmitten dieser Herausforderungen haben unsere Kundinnen und Kunden insbesondere mit steigenden Kosten in vielerlei Bereichen zu kämpfen gehabt und der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist hoch.

Die Liste der Herausforderungen ist lang. Als Unternehmen mit einer traditionsreichen Geschichte, die bis ins Jahr 1864 zurückreicht, hat die bauverein AG immer wieder bewiesen, dass sie in der Lage ist, sich Herausforderungen zu stellen und diese zu meistern. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir uns auch in dieser schwierigen Zeit als verlässlicher Vermieter, Arbeitgeber und Partner für die Stadt Darmstadt beweisen. Das hat das letzte Jahr gezeigt, denn trotz der Rahmenbedingungen geht es in allen Bereichen voran und wir blicken auf ein finanziell erfolgreiches Jahr zurück.

Es macht uns stolz, dass im Ludwigshöhviertel einige Bauprojekte gestartet sind und bereits einen ersten Eindruck vermitteln, wie das bunte und lebendige Quartier einmal aussehen wird.

Mit diesem neuen Stadtteil tragen wir dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dass das möglich ist, verdanken wir vor allem unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die täglich ihr Bestes geben – für unsere Kundinnen und Kunden und für Darmstadt und die Region.

Der Blick auf das abgelaufene Geschäftsjahr zeigt: Gemeinsam können wir trotz aller Krisen aktiv unsere Zukunft gestalten, wenn wir mutig sind, gewohnte Wege verlassen und neue einschlagen. Unser Bericht steht daher unter dem Motto „Heute für die Stadt von morgen.“. Denn mit unserem heutigen Handeln arbeiten wir gemeinsam an der Stadt von morgen, in der ein soziales Miteinander, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit Hand in Hand gehen.

Gewohnte Wege verlassen wir auch mit diesem Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht, denn er erscheint erstmalig in digitaler Form und nimmt Sie mit auf eine Reise durch unser vergangenes Jahr.

**Armin Niedenthal**  
Vorstand

**Sybille Wegerich**  
Vorstand

**Wegweisend, engagiert und  
menschlich gestalten wir  
heute **die Stadt von morgen.**  
Wir wollen, dass sich unsere  
Kundinnen und Kunden heute  
wie auch in der Zukunft  
**sicher** und **zu Hause** fühlen.**

Sybille Wegerich und Armin Niedenthal  
Vorstand der bauverein AG

# Heute für die Stadt von morgen

Das ist nicht nur unser Ziel. Es ist unser Versprechen an unsere Kundinnen und Kunden und an unsere Quartiere. Die bauverein AG gestaltet die Stadt von morgen und fokussiert sich dabei auf fünf Themenschwerpunkte. Welche Maßnahmen die bauverein AG im Jahr 2023 ergriffen hat, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.



Die bauverein AG blickt auf eine lange Tradition. Seit 1864 hat sie sich der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu bieten, verpflichtet. Ein optimales Produkt, das Kundinnen und Kunden täglich begeistert, ist das tägliche Ziel.

Die Explosion der Baupreise, der Fachkräftemangel, die Herausforderungen im Klimaschutz – das sind nur einige Beispiele der Herausforderungen, mit denen die gesamte Wohnungsbranche konfrontiert ist. Um auch zukünftig erfolgreich zu bleiben, legt die bauverein AG bereits jetzt die Grundsteine für eine nachhaltige Zukunft. Heute für die Stadt von morgen – das ist nicht nur ein Versprechen für die jetzigen Mieterinnen und Mieter, sondern eines für die kommenden Generationen, die in der Stadt Darmstadt und Südhessen leben.

## Wie sieht die Stadt von morgen aus?

Als Wohnungsunternehmen ist es nicht nur unser Anliegen, Wohnraum zu schaffen, sondern auch eine Vision für die Zukunft unserer Stadt zu kreieren. In dieser Vision stehen Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit und ein soziales Zusammenleben im Mittelpunkt. Die bauverein AG setzt

daher auf nachhaltige Bauweisen, um energieeffiziente Gebäude zu errichten, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügen. Ein umweltfreundliches und modernes Mobilitätskonzept, in welchem Elektromobilität und innovative Sharing-Konzepte integriert sind, spielen hierbei ebenso eine Rolle wie eine Vielzahl von grünen Oasen, die das städtische Umfeld durchziehen. Begegnungsflächen, wie Quartiers- und Spielplätze, fördern Nachbarschaften und sichern ein harmonisches Zusammenleben.

Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Kindergärten, Cafés und Jugendclubs fördern und stärken den Zusammenhalt in der Nachbarschaft. Wir setzen uns aktiv für Vielfalt ein und schaffen Raum für interkulturellen Austausch und gegenseitige Unterstützung – für alle Altersklassen und Einkommensstufen.

Klimaschutz und soziales Zusammenleben gehen Hand in Hand. Durch Bildung und Aufklärung sensibilisieren wir die Bewohner für die Herausforderungen des Klimawandels und ermutigen sie, ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft zu leisten. Gemeinsame Projekte und Initiativen stärken das Wir-Gefühl und zeigen, dass wir gemeinsam viel bewegen können.

Die Stadt der Zukunft ist ein lebendiger, grüner und sozialer Raum, der von seinen Bewohnern aktiv mitgestaltet wird. Als Wohnungsunternehmen tragen wir Verantwortung für die Gestaltung dieser Zukunft und setzen uns mit Leidenschaft und Engagement dafür ein, dass sie Realität wird.

# Eckpfeiler unserer Arbeit: Fünf Themenfelder

## 1

### Gemeinschaft als Motor

In unserer Arbeitsweise betrachten wir die Gemeinschaft als unverzichtbaren Motor unseres Erfolgs. Jeder Einzelne von uns spielt eine entscheidende Rolle, um unsere Vision von einer lebendigen und nachhaltigen Zukunft zu verwirklichen. Wie die Zahnräder eines Uhrwerks greifen wir ineinander, um gemeinsam voranzukommen. Denn nur wenn wir alle gemeinsam an einem Strang ziehen, können wir die Herausforderungen unserer Zeit bewältigen und unsere Ziele erreichen.



Nicht nur Quartiere entwickeln, sondern auch zum Leben erwecken – dafür steht die bauverein AG.

## 2

### Regional und kommunal verwurzelt

Dem Gemeinwohl verpflichtet, sind wir stark für unsere Region und unterstützen dabei als Arbeitgeber nicht nur wirtschaftlich den Standort Südhessen, sondern achten bei unserem Engagement auch immer darauf, in die Region zu investieren.

## 3

### Nachhaltige Zukunft im Fokus

Wir bauen und bewirtschaften Quartiere nicht nur zukunftsorientiert, sondern zeigen mit unserem Engagement in diversen Bereichen, dass wir die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen annehmen und etwas bewegen wollen.

## 4

### Der Mensch im Mittelpunkt

Wir legen großen Wert darauf, das Wohl der Menschen in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen – sei es durch die Förderung einer positiven Unternehmenskultur, die auf Respekt, Zusammenarbeit und Wertschätzung basiert oder durch unser unternehmerisches Engagement, das darauf abzielt, das Leben unserer Gemeinschaft zu verbessern und positive Veränderungen herbeizuführen. Unsere Mission ist es, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich jeder Einzelne wertgeschätzt fühlt und sein volles Potenzial entfalten kann.

## 5

### Engagement als Kompetenz

Wir wissen, was wir tun – und das in jedem Bereich unserer täglichen Arbeit. Wir sind stolz auf unser Know-how und unsere langjährige Erfahrung, die uns ermöglichen, innovative Lösungen zu entwickeln und aktuelle Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Diese Expertise ist ein bedeutender Wettbewerbsvorteil, den wir schätzen und kontinuierlich weiterentwickeln, um den Anforderungen unserer Gemeinschaft gerecht zu werden.

Als Wohnungsunternehmen übernimmt die bauverein AG Verantwortung für die Gesellschaft und engagiert sich beispielsweise in der Förderung von Kindern und Jugendlichen.



# Gemeinsam an einem Strang ziehen

Zusammen erreichen wir mehr – da sind wir uns sicher. Nur durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, die Hand in Hand geht, können wir an kleinen und großen Projekten arbeiten. 2023 haben wir deshalb neun Werte festgelegt, die das Herzstück unserer Unternehmenskultur bilden.



Werte sind keine leere Worthülsen, sie sollen die Unternehmenskultur und das Verhalten jedes Einzelnen prägen. Denn nur in einem Umfeld, in welchem sich jeder wohlfühlt, können wir gemeinsam Großes erreichen und unseren Unternehmensauftrag erfüllen.

Die bauverein AG hat daher 2023 in vielen Gesprächen auf unterschiedlichen Ebenen und in diversen Gruppen und Bereichen die Basis der gemeinsamen Zusammenarbeit diskutiert, geprüft und angepasst. Im lebendigen Austausch wurden dabei gemeinsam neun Werte festgelegt.

Sie sind viel mehr als nur Leitlinien – sie sind das fest verankerte Fundament, auf dem die Arbeit und der Erfolg der bauverein AG basieren. Gemeinsam gelebt bilden sie einen Kompass für alle unternehmerischen Entscheidungen, Handlungen und Interaktionen und schaffen eine Basis, für das tägliche Miteinander – sowohl in der Zusammenarbeit, aber auch im Kontakt mit unseren Kunden und Partnern.

Von einer Unternehmenskultur, die von Zusammenhalt, Vertrauen und gegenseitiger Unterstützung geprägt ist, profitieren alle. Die Werte etablieren eine klare Identität und geben auch in turbulenten Zeiten Orientierung. Die bauverein AG hat sich zum Ziel gesetzt, zu zeigen, dass die Werte keine leeren Worthülsen sind, sondern das Verhalten jedes Einzelnen bei der bauverein AG positiv beeinflussen.

Die Dienstversammlung bringt das ganze Team zusammen.

# Das Fundament unserer Arbeit

Neun Werte bilden das Fundament der Zusammenarbeit – unter Kolleginnen und Kollegen, in der Kommunikation mit Kundinnen und Kunden sowie mit Partnern der bauverein AG.

Denn nur durch eine Unternehmenskultur, die von Zusammenhalt, Vertrauen und gegenseitiger Unterstützung geprägt ist, lassen sich die großen und kleinen Aufgaben erfolgreich bewältigen.



Ein Unternehmen ist nur so gut wie seine Beschäftigten. Nur als Team kann die Stadt von morgen gestaltet werden.



## Vertrauen

Durch Transparenz und Verlässlichkeit schaffen wir Vertrauen, sowohl bei unseren Kunden als auch innerhalb unseres Unternehmens.



## Gemeinsamkeit

Wir ziehen an einem Strang, schätzen die Vielfalt unserer Teams und wissen, dass wir durch Zusammenarbeit & Ideenaustausch stärker sind.



## Fairness und Offenheit

Fairness und Offenheit sind unsere Grundprinzipien. Wir behandeln einander mit Respekt, hören einander zu und agieren transparent.



## Verantwortung

Wir übernehmen Verantwortung für unsere Entscheidungen, unser Verhalten und die Konsequenzen daraus.



## Mut

Wir sind mutig in unserer Herangehensweise, um neue Ideen voranzubringen und Herausforderungen zu meistern. Unser Mut trägt dazu bei.



## Weltoffenheit und Toleranz

Wir möchten ein Arbeitsumfeld für uns und unsere Kunden schaffen, das geprägt ist von gegenseitigem Respekt, unabhängig von Geschlecht, Herkunft, sexueller Orientierung, Kultur oder Glauben.



## Zukunftsorientiert

Indem wir uns flexibel an alle Gegebenheiten anpassen und aktiv nach neuen Möglichkeiten suchen, können wir erfolgreich sein.



## Freude & Spaß

Wir schaffen eine positive Arbeitsatmosphäre und fördern den Spaß an der Arbeit. Wir glauben fest daran, dass Freude und Spaß an der Arbeit zu besseren Ergebnissen führen.



## Kundenzufriedenheit

Die Zufriedenheit unserer Kunden steht im Mittelpunkt unseres Denkens. Wir kümmern uns kontinuierlich um ihre Bedürfnisse und Anliegen.

# Wohnraum fit für die Zukunft machen

Täglich arbeitet die bauverein AG daran, die Qualität ihrer Gebäude zu verbessern. Kontinuierlich werden die Liegenschaften im Rahmen von Großmodernisierungen überarbeitet und gleichzeitig der energetische Zustand verbessert. Das steigert und sichert den Wohnkomfort und ist ebenso wichtig für den Klimaschutz.



Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Spannungen im Jahr 2023 hat sich die Situation bezüglich der hohen Baukosten und Zinssätze im Vergleich zum Vorjahr nicht entspannt. Zusätzliche Unsicherheiten durch politische Volatilität und Änderungen in der Förderlandschaft erschweren eine zuverlässige und wirtschaftliche Planung von Bauprojekten. Darüber hinaus hat sich im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung gezeigt, dass sowohl die Infrastruktur für (Fern-)Wärmenetze als auch für Stromnetze derzeit nicht ausreichend ist, um energetische Modernisierungen mit Umstellungen auf Wärme effizient und zukunftssicher umzusetzen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde die Modernisierungsstrategie der bauverein AG 2023 überarbeitet. Die Strategie, die auf zwei Sanierungsschritten basiert und zunächst die Gebäudehülle verbessert und danach die Wärmetechnologie, stellt sicher, dass der Wohnraum auch in Zukunft erhalten bleibt und auf individuelle Ansprüche eingegangen werden kann.

## Musterbeispiel für Nachverdichtung und Modernisierung

Wie Großmodernisierung und gleichzeitige Nachverdichtung Hand in Hand gehen können, zeigt das Projekt mitten im Martinsviertel. In der Kranichsteiner Straße 33-37 wird seit 2022 gebaut. Drei Bestandsgebäude aus den Fünfzigerjahren mit 20 Wohneinheiten werden modernisiert; ein Neubau sorgt für zusätzlichen Wohnraum im Herzen Darmstadts mit 13 Wohneinheiten. Fünf weitere Wohnungen entstehen durch einen Dachausbau der beiden Bestandsgebäude.



Die Baumaßnahmen setzen nicht nur hohe Energiestandards mit einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 90 % um, sondern gehen sogar über die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus. Zur regenerativen Stromerzeugung erhalten die Dachflächen eine PV-Anlage und die Erträge werden im Rahmen eines Mieterstrommodells den Bewohnern zur Verfügung gestellt. Nach Fertigstellung der Wohngebäude werden der Innenhof inklusive Parkplätze, Fahrradabstellplätze und die gesamte Außenanlage mit Grünflächen neu angelegt.

Geplant ist, den erweiterten Altbau im Herbst 2024 fertigzustellen. Die Bauarbeiten für den Neubau sind parallel Ende 2023 gestartet und sollen bis zum Sommer 2025 abgeschlossen werden.

# Mehr Wohnraum für die Stadt von morgen

Seit 1864 setzt sich die bauverein AG dafür ein, Wohnraum für die Menschen, die in Darmstadt und der Region leben, zur Verfügung zu stellen. Damit gehört der Bau neuer Wohnungen seit jeher zu den wichtigsten Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaft. Der Neubau ist ein wichtiger Baustein für eine lebendige, zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Der Neubau ermöglicht es einerseits, auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren und den Bedürfnissen der Gemeinschaft gerecht zu werden. Durch den Bau neuer Wohnungen trägt die bauverein AG daher nicht nur zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei, sondern schafft auch moderne, energieeffiziente und nachhaltige Wohnräume. Trotz der schwierigen Situation in der gesamten Branche hat die bauverein AG den Neubau vorangetrieben

und Projekte fertiggestellt und den Startschuss für weitere Wohnungen gegeben. Besonders im Ludwigshöhviertel hat die bauverein AG den Grundstein für das neue Quartier gelegt und mit dem Bau der ersten Wohnungen begonnen.

## Neues Quartier in Darmstadts Süden

Einen neuen Stadtteil so zu planen, dass er den Anforderungen zukünftiger Bewohnerinnen und

Die Entwicklung des neuen Ludwigshöhviertels geht voran. 2023 starteten die ersten Bauarbeiten.

Bewohner Rechnung trägt, ist eine Herkulesaufgabe, die die bauverein AG motiviert und engagiert annimmt. Das Ludwigshöhviertel in Darmstadts Süden wird als modernes, soziales und nachhaltiges Quartier geplant.

Die Fläche in Darmstadts Süden ist kaum mehr wiederzuerkennen. Während 2019 – als die bauverein AG die ehemalige Fläche angekauft hat – noch viele Kasernen an das von den Amerikanern militärisch genutzte Gelände erinnern, prägen Baukräne, Bagger und die ersten Gebäude inzwischen das Erscheinungsbild des neuen Stadtteils in Darmstadts Süden.

Der Spatenstich für das erste Projekt war Anfang 2023. Ein Jahr später ragen die Neubauten im Cluster 2 in die Höhe; im Sommer 2024 ist der Bezug der ersten Mieterinnen und Mieter geplant. Während sich das Bauprojekt hier bereits auf der Zielgeraden befindet, sind auch Fortschritte in den anderen Clustern sichtbar. Im Laufe des Jahres sind außerdem die Projekte in den Clustern 4, 5 und 7 gestartet. Seit Anfang

2024 rollen außerdem die Bagger im Cluster 3. Damit befinden sich Anfang 2024 im Ludwigshöhviertel 445 Wohnungen im Bau. Wohnungen, die den Wohnungsmarkt in der Stadt deutlich entspannen werden.

Bei der Entwicklung des Quartiers greift die bauverein AG auf einen großen Erfahrungsschatz zurück. Denn die Lincoln-Siedlung, die 2014 erworben wurde, hat sich inzwischen in ein lebendiges Quartier verwandelt. Vieles von dem, was hier umgesetzt wurde und wird, ist innovativ – vom Mobilitätskonzept über das Quartiersmanagement bis hin zu den unterschiedlichen Wohnformen.



**Wir sind stolz, dass wir trotz der Herausforderungen in der Branche den dringend benötigten Wohnraum schaffen. Alleine im Ludwigshöhviertel werden unsere Planungen Realität und die Bauarbeiten für viele Wohnungen sind gestartet.**

**Armin Niedenthal**  
Vorstand der bauverein AG

# Zukunftsweisende Bauprojekte – Neubauaktivitäten 2023 im Überblick



**1 Lincoln-Siedlung, Baufeld N4**

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



**2 Moltkestraße 3-19**

Neubau mit 131 Wohnungen, Kita und Schulbetreuung. Fertigstellung 2023



**3 Frankfurter Landstraße 133**

Neubau mit 27 Wohnungen, 3 Reihenhäuser und 1 Gewerbeeinheit. Fertigstellung 2023



**4 Schwarzer Weg 22**

Neubau mit 33 Wohnungen in Systembauweise. Fertigstellung im Frühjahr 2024

**5 Ludwigshöhviertel**

Errichtung eines komplett neuen Stadtteils auf dem Gelände zweier ehemaliger US-Kasernen.



**Cluster 2**

Neubau mit 94 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im Januar 2023. Fertigstellung im Sommer 2024



**Cluster 4**

Neubau mit 108 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im Oktober 2023. Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2025



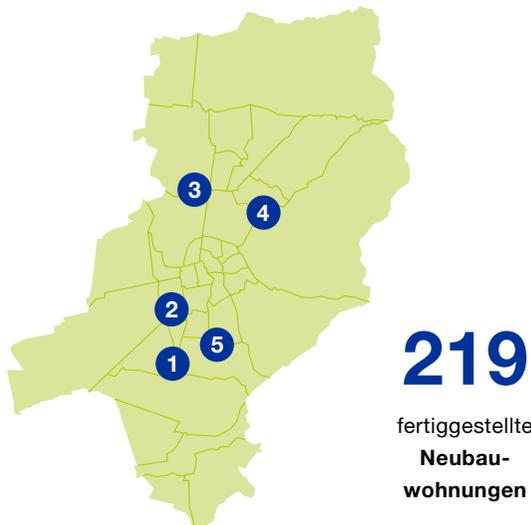
**Cluster 5**

Neubau mit 98 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im August 2023. Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2025



**Cluster 7**

Neubau mit 65 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im November 2023. Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2025



# Zukunftsweisende Bauprojekte – Modernisierungsaktivitäten 2023 im Überblick

70

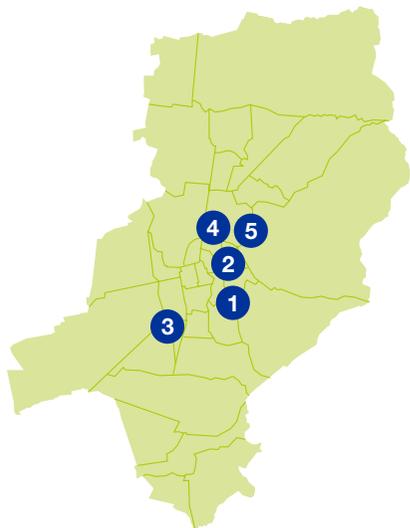
zusätzliche **Wohnungen**  
im Rahmen von Groß-  
modernisierungsprojekten  
(z.B. durch Aufstockung)

1

**Gewerbeeinheit**  
im Bau (2023)

164

zu **modernisierende**  
**Wohnungen**  
im Bau (2023)



## 1 Mathildenhof

Neubau von 34 Wohnungen durch Aufstockung sowie Neubau mit 8 Wohnungen, Parkdeck und einer Gewerbeeinheit. Fertigstellung Ende 2023, Fertigstellung Neubau Februar 2024



## 2 Kranichsteiner Straße 33-37

Großmodernisierung von 20 Wohnungen und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten und Neubau mit 13 Wohneinheiten. Fertigstellung Großmodernisierung und Aufstockung im August 2024  
Neubau voraussichtlich im Mai 2025



## 3 Bessunger Straße 166-188

Teilmodernisierung von 96 Wohnungen. Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2024



## 4 Rhönring 147

Großmodernisierung von 20 Wohnungen und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten. Fertigstellung im Juni 2024



## 5 Spessarttring 1-3 & Kranichsteiner Str. 67

Großmodernisierung von 28 Wohnungen und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten. Fertigstellung im Juni 2024

# Zukunftsfähige Stadt gestalten

Seit fast 160 Jahren kümmert sich die bauverein AG als kommunales, der Langlebigkeit verpflichtetes Unternehmen erfolgreich darum, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und somit einen Beitrag zur sozialen Stabilität zu schaffen. Das Thema Nachhaltigkeit ist daher per se in der Strategie des Unternehmens verankert.

Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltige Unternehmensführung sind eng miteinander verknüpft – auch in der Immobilienbranche und gerade bei kommunalen Unternehmen. Nachhaltigkeit ist daher in allen Handlungsfeldern der bauverein AG fest verankert.

## Wesentlichkeitsanalyse legt Basis für die Zukunft

Die bauverein AG führte 2023 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch, um ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu stärken und transparenter zu gestalten. Dies dient langfristig auch als Grundlage für ein CSRD-konformes Reporting. Die Wesentlichkeitsanalyse ist ein iterativer Prozess zur Identifizierung und Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen mit dem größten Impact auf das Unternehmen. Sie bildet die Basis für die strategische Ausrichtung und erfüllt gesetzliche Anforderungen im Rahmen der Corporate Social Responsibility Directive (CSRD) und den European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Ziel der Analyse war es, relevante Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren und zu gewichten, um Chancen und Risiken zu entwickeln sowie Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu ergreifen. Dabei wurden interne Stakeholder (z. B. Mitarbeiter und Fachexperten) sowie externe Stakeholder (z. B. Lieferanten, Verbände, Stadtwirtschaft) befragt. Insgesamt nahmen 48 Teilnehmer an

der quantitativen Umfrage teil, die verschiedene Interessengruppen von Aufsichtsrat und Personal bis hin zum Stadtkonzern und Dienstleister umfassten.

Die Analyse prüft einerseits die Auswirkungen gesellschaftlicher und ökologischer Veränderungsprozesse auf das Unternehmen (Geschäftsrelevanz/Outside-In-Perspektive) und andererseits die Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft (Impactrelevanz/Inside-Out-Perspektive) und ist damit ein wichtiger Baustein, um das Unternehmen zukunftssicher voranzutreiben.

## Klimaneutralität als Ziel

Der Schutz von Umwelt und Klima ist ein zentraler Fokus der bauverein AG. Aktiv trägt die bauverein AG zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei, indem sie einen klimaneutralen Gebäudebestand anstrebt. Um ihre Klimaziele zu erreichen, hat die bauverein AG 2020 eine Klimaschutzstrategie entwickelt, um Emissionen und Energieverbrauch schrittweise zu reduzieren und sich für die Zukunft zu rüsten. Bis 2045 soll der Primärenergiebedarf halbiert werden, indem energetische Gebäudesanierungen und der Wechsel zu CO<sub>2</sub>-ärmeren Versorgungslösungen vorangetrieben werden.



Die bauverein AG strebt kurzfristig an, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bestehender Immobilien zu senken, um langfristig einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Um trotz volatiler Rahmenbedingungen den Sanierungsfortschritt zu beschleunigen, hat die bauverein AG beschlossen, die Sanierung der Gebäudehüllen voranzutreiben, auch ohne alle Informationen zur zukünftigen Wärmeleitplanung. Dies zielt darauf ab, die Energieeffizienz zu steigern und den Energieverbrauch zu reduzieren. Gleichzeitig wird die Grundlage für eine spätere Umstellung der Wärmeversorgung gelegt, sobald die Planung und Technologie-

entwicklung abgeschlossen sind. Dieser zweite Schritt erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, um das Tempo zu erhöhen und vorläufig den Energieverbrauch und die Nebenkosten der Mieter zu senken. Die bauverein AG führt außerdem dort, wo möglich und sinnvoll, umfassende Modernisierungsmaßnahmen durch und prüft den Einsatz von Wärmepumpen in bestimmten Liegenschaften.

### **Innovative Bauprojekte setzen hohe Standards**

Neben der Umrüstung des Bestands ist ebenso die Planung neuer Projekte mit hohen Standards ein wichtiger Hebel, um sich nachhaltig ebenso wie zukunftssicher zu positionieren. Die bauverein AG beteiligt sich daher an Forschungsprojekten und setzt im Neubau hohe Standards – wie beispielsweise in der Darmstädter „Postsiedlung“, wo 2023 das Neubauprojekt mit insgesamt 131 Wohnungen fertiggestellt wurde. Eine energiesparende Bauweise, Umweltwärmenutzung und eine hocheffiziente Energieversorgung – das Projekt in der Moltkestraße 3–19 ist in vielerlei Hinsicht ein Musterbeispiel dafür, wie innovatives Bauen mit hohen, nachhaltigen Standards aussehen kann.

Das Projekt „Moltkestraße 3–19“ ist letzter Teil der umfassenden Sanierung der „Postsiedlung“ in Darmstadt. Über 10 Jahre lang hat die bauverein AG zusammen mit Kommunalpolitik und Behörden daran gearbeitet, Lösungen zu finden, die eine zeitgemäße Quartiersentwicklung mit einem ambitionierten energetischen Standard verbinden. Der Neubau des Quartiers und die Sanierung der angrenzenden Altbauten erfolgte im Rahmen des Forschungsprojekts „SWIVT II“



Das Projekt „Moltkestraße 3–19“ wurde 2023 mit einem Sonderpreis des Darmstädter Klimapreises ausgezeichnet.

unter Beteiligung der TU Darmstadt, der Universität Stuttgart, des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), der Entega AG und der bauverein AG. Bei SWIVT II geht es um eine hocheffiziente und CO<sub>2</sub>-minimierte Energieversorgung von Wohnquartieren, deren ganzheitlicher Ansatz über die üblichen Bilanzrahmen hinausgeht.

Die Neubauten erreichen KfW-Effizienzhausstandard 40 Plus. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Niedertemperaturnetz mit Geothermie-Wärmepumpen. Zur Regeneration der Geothermie wird den Wohnungen im Sommer über Bauteilaktivierung der Fußbodenheizung Wärme entzogen und so das Erdreich wieder aufgewärmt. Zur regenerativen Stromversorgung sind Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden installiert. Das Beispiel zeigt, wie moderne Quartiere und nachhaltige Lösungen Hand in Hand gehen können.



# Nachhaltigkeit im Fokus

## Emissionen

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**



## Personal

**2.950 Stunden** in Weiterbildung, davon  
**Ø 12,6 Stunden** pro Mitarbeitenden  
**4,72 %** Fluktuationsquote der bauverein AG



## Soziales

**45.000 €** wurden 2023 in soziale Projekte investiert

**3,73 %** barrierefreie Wohnungen

**22,69 %** barrierearme Wohnungen



## Energieverbäuche

100 % Ökostrom in unserem Haupthaus: **258.670 kWh**

Fernwärme in unserem Haupthaus: **331.352 kWh**

Primärenergiebedarf unseres Gesamtbestandes: **222.094 MWh**

## Umweltschutz

### 6 Bienenvölker

leben an der der bauverein AG Zentrale

Die bauverein AG setzt auf ein Grünpflegekonzept zur Verbesserung der Biodiversität in den Außenanlagen.



## Gemeinsam mehr erreichen – Mitgliedschaften und Initiativen



Die bauverein AG hat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex 2023 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](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de).



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



Die bauverein AG gehört zu den Gründungsmitgliedern des European Housing Network (EURHONET) und tauscht sich in Arbeitsgruppen zu aktuellen Herausforderungen aus. 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).



# Der Mensch im Mittelpunkt

Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern spielt eine Schlüsselrolle in der Lebensqualität. Deshalb arbeiten wir täglich daran, nicht nur qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten, sondern auch eine Gemeinschaft zu schaffen, in der sich Menschen zu Hause fühlen können. Die bauverein AG arbeitet täglich daran, einen Service zu bieten, der genau das ermöglicht.

Wie kann die bauverein AG dazu beitragen, dass sich Kundinnen und Kunden rundum wohlfühlen? Sind sie zufrieden, wo gibt es Verbesserungspotential und was läuft gut? Das waren die zentralen Fragen im Rahmen einer Mieterumfrage, zu der die bauverein AG Ende 2022 alle Mieter eingeladen hatte. Vielen Fragen hatte die bauverein AG im Rahmen einer anonymen Umfrage gestellt: Von Außenwahrnehmung über die Erreichbarkeit bis hin zum Zustand der Wohnung und ihrer Umgebung. 2662 Mieterinnen und Mieter hatten sich an der Umfrage beteiligt und so wertvolle Ergebnisse bereitgestellt, die helfen Handlungsbedarf zu erkennen.

## Service verbessern

Die Gesamtzufriedenheit beläuft sich auf 61,5 % – ein Wert, den wir verbessern wollen! 2023 stand daher ganz im Zeichen der Analyse und der Optimierung. Die bauverein AG hat das Jahr genutzt, um an einigen Stellschrauben zu drehen. Viele Maßnahmen wurden umgesetzt, einige Ziele auf den weggebracht. In allen Teams wurde diskutiert, gemeinsam überlegt und an neuen Ideen und Konzepten gefeilt. Bei allen abgeleiteten Maßnahmen stand immer wieder im Fokus, was wir tun können, um die Menschen, die bei uns leben, und deren Bedürfnisse in den Mittelpunkt zu rücken.

So wurde beispielsweise die Kommunikation mit den Mietern kritisch in den Blick genommen. Effizienter und schneller sollen Anliegen bearbeitet werden und dabei gleichzeitig Transparenz sichergestellt werden. Bewusst Zeit nehmen und stärker in den Austausch gehen – das ist unser Anspruch. Um das zu erreichen, haben wir einerseits einige FAQ-Liste erstellt, um im First-Level-Support eine erste Einschätzung bieten zu können. Lange Wartezeiten sollen durch das Kundeportal, das stetig um weitere Funktionen erweitert wird, abgedeckt werden. Mehr Zwischeninformationen, mehr Aushänge in den Liegenschaften und mehr Ortstermine schaffen Vertrauen und sorgen für Verständnis auf beiden Seiten.

Auch bei der Neuvermietung stand die Kommunikation im Fokus. Der Kunde soll sich von Beginn an wohl fühlen. Bis zur Schlüsselübergabe gibt es diverse offene Punkte zu klären. Der erste Eindruck zählt, der bauverein AG liegt es daher besonders am Herzen, dass alle Themen zufriedenstellend bearbeitet wurden.



**Bewusst Zeit nehmen  
und stärker in den  
Austausch gehen –  
das ist unser Anspruch.**

Die **Zufriedenheit** unserer Kundinnen und Kunden ist der Maßstab, an dem wir unseren Erfolg messen wollen. Wenn sich unsere Mieter jederzeit **wieder für uns entscheiden** würden, haben wir unsere Aufgabe erfüllt.

Sybille Wegerich  
Vorstand der bauverein AG

# Mehr **Lebensqualität,** mehr **Zusammenleben**

Als Wohnungsunternehmen sehen wir es als unsere Pflicht an, nicht nur eine Umgebung zu schaffen, in der sich Menschen zu Hause fühlen, sondern auch eine echte Gemeinschaft bilden können. Die Förderung von Nachbarschaften ist daher eine absolute Herzensangelegenheit für die bauverein AG. Nachbarschaftsfeste sind dabei eine feste Säule – und 2023 war so einiges los.

Eine aktive Nachbarschaft fördert soziale Bindungen und unterstützt gegenseitige Hilfe untereinander. Gut vernetzte Nachbarschaften schaffen zudem ein Gefühl der Sicherheit und des Wohlbefindens für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Wenn Menschen sich in ihrer Umgebung wohl und sicher fühlen, geht das mit einer Steigerung der Lebensqualität einher. Eine lebendige Nachbarschaft bietet die Möglichkeit zur Integration. Indem unterschiedliche Menschen mit verschiedenen Hintergründen aufeinander treffen, entsteht ein wertvolles Mosaik aus Erfahrungen und Perspektiven, das ein Quartier bunt und lebenswert macht.



## **Gemeinsam feiern**

Nachbarschaftsfeste bieten eine optimale Gelegenheit, die Nachbarschaft besser kennenzulernen. In ungezwungener Atmosphäre wird die Nachbarschaftsbindung gestärkt und das Gemeinschaftsgefühl gestärkt. Die bauverein AG unterstützt daher schon lange eine Vielzahl an Stadteilfesten. Bedingt durch die Coronapandemie konnten in den letzten Jahren einige beliebte Feste nicht stattfinden. 2023 war es dann endlich so weit: Einem Sommer voller Begegnungen, Gesprächen, Spaß und Freude stand nichts mehr im Weg. Solche Veranstaltungen bringen nicht nur Bewohner zusammen, sondern auch die bauverein AG und ihre Mieter. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bauverein AG ist es daher eine Selbstverständlichkeit, mit einem Stand in den Quartiersfesten vertreten zu sein, um so mit den Kundinnen und Kunden ins Gespräch zu kommen.

## Gemeinsam die Vielfalt erleben

Endlich wieder feiern! Nachdem durch die Corona-Pandemie einige Veranstaltungen lange ausfielen, konnten 2023 viele der beliebten Stadtteilfeste und Nachbarschaftsfeste wieder stattfinden.



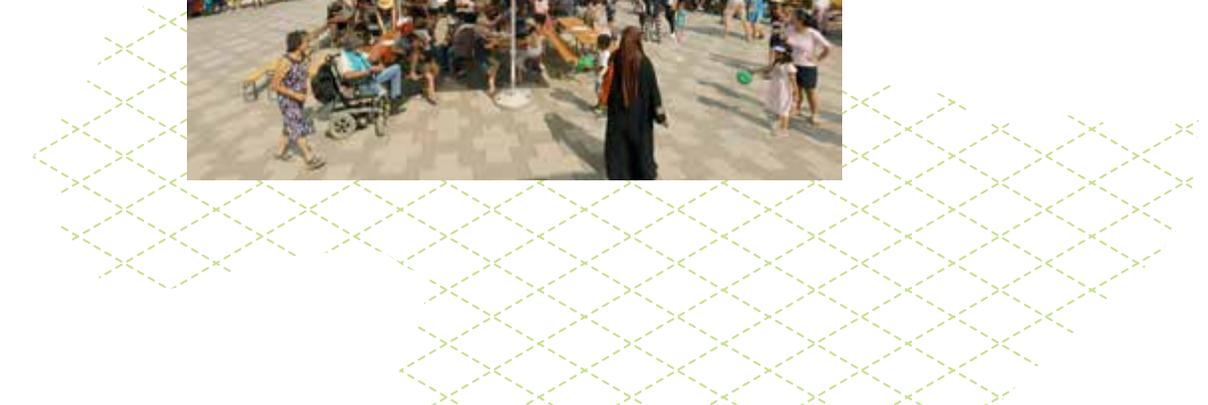
### Bunte Wiese

Die Zentrale der bauverein AG befindet sich mitten in Kranichstein – da war es klar, dass auch die bauverein AG wieder bei dem internationalen Stadtteilfest auf der Brentanowiese mit einem Stand bei der „Bunten Wiese“ dabei war. Das Team der bauverein AG freute sich über die vielen guten Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern.



### Lincoln-Sommerfest

2014 hat die bauverein AG damit begonnen, die Lincoln-Siedlung zu gestalten. Seitdem hat sich viel getan und eine lebendige Nachbarschaft ist entstanden, wie das gut besuchte Sommerfest zeigte.



### Schwarzer Weg

Seit vielen Jahren lädt das Sozialmanagement der bauverein AG die Bewohnerinnen und Bewohner aus den Seniorenwohnanlagen zum Sommerfest in den Schwarzen Weg ein. Sowohl bei den Mitarbeitern der bauverein AG als auch bei den Gästen ist es immer wieder ein Highlight in den Sommermonaten, den Nachmittag bei Bratwürstchen, kühlen Getränken, Eis und einem musikalischem Rahmenprogramm gemeinsam zu verbringen.

# 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.



Ein starkes Team: Die BVD ServiceMod GmbH wurde 2023 gegründet und ist inzwischen zu einer erfolgreichen Tochter der bauverein AG geworden, die sich um Einzelmodernisierungen im Bestand kümmert.

bauverein AG	
BVD New Living GmbH & Co. KG	100 %
BVD Gewerbe GmbH	94,99 %
HEAG Wohnbau GmbH	94,99 %
BVD Gewerbe GmbH	5,01 %
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG	0,10 %
bauTega GmbH	51 %
System-tec Service GmbH	50,10 %
ImmoSelect GmbH	100 %
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH*	100 %
BVD Quartier GmbH & Co. KG	100 %
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach	94,79 %
BVD WoBau GmbH & Co. KG	100 %
BVD Südhessen GmbH	100 %
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH	100 %
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG	100 %
BVD Verwaltungs-GmbH	100 %
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG	99,90 %
BVD daheim GmbH & Co. KG	100 %
BVD zuhause GmbH & Co. KG	100 %
BVD wohnen GmbH & Co. KG	100 %
BVD ServiceMod GmbH	100 %

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

## Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG



### Die BVD New Living GmbH & Co. KG

ist eine 100-prozentige Tochter der bauverein AG und kümmert sich im Wesentlichen um die Konversion der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung, wo das Ludwigshöviertel entsteht. Die BVD New Living GmbH & Co. KG arbeitet als Erschließungsgesellschaft bezüglich der Planung eng mit der Stadt Darmstadt zusammen.



### Die BVD Gewerbe GmbH

ist eine auf die Vermietung von Gewerbeimmobilien spezialisierte Tochter der bauverein AG. Sie ist zuständig für die Verwaltung eigener Liegenschaften in Darmstadt, kümmert sich im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen aber auch um Gewerbeeinheiten des bauverein-Konzerns oder der HEAG Holding AG, darunter auch Parkhäuser.



### Die HEAG Wohnbau GmbH

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



WÄRME. EFFIZIENZ. KLIMASCHUTZ.

### Die bauTega GmbH

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



### Die System-tec Service GmbH

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



### Die bvd ServiceMod GmbH

kümmert sich um die termin- und fachgerechte Modernisierung von Bestandswohnungen der bauverein AG. Der Schwerpunkt der Unternehmensaktivitäten liegt in der Erbringung von Handwerksleistungen im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gewerbeflächen.

# Überblick der wichtigsten Kennzahlen

## Wohnungsbestand für die Stadt von morgen

**17.170** bauverein-Konzern, davon 38,9 % gefördert

**11.458** bauverein AG, davon 47,2 % gefördert

**13.250** bauverein-Konzern in Darmstadt, davon 38,8 % gefördert

**10.383** bauverein AG in Darmstadt, davon 44,48 % gefördert

**357** Gewerblichen Einheiten



**253**  
Beschäftigte  
**47 %**  
Frauenanteil



**8.897**  
Registrierte Kundinnen und Kunden im Mieterportal



**1.397**  
Neuvermietungen

## bauverein AG, 2023 in Zahlen

**1.014 Mio. €** Bilanzsumme

**8,1 Mio. €** Jahresüberschuss

**146 Mio. €** Umsatz

**6 Mio. €** Ausschüttung an die Eigentümer

**948 Mio. €** Anlagevermögen

**33,3 %** Eigenkapitalquote

**38,2 Mio. €** Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen

## Wohnraum schaffen und vermieten



**219**  
fertiggestellte Wohnungen

**164**  
zu modernisierende Wohnungen im Bau

**70**  
Wohnungen im Bau im Rahmen von Großmodernisierungen, z. B. durch Aufstockung



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

### Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen in Gänze. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %, insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

## Geschäftsverlauf 2023

### 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 sowie 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, breite Bevölkerungsschichten im Sinne der Daseinsfürsorge mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen sowie die Stadt Darmstadt in der Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu unterstützen.

Ergänzende Dienstleistungen zum Kerngeschäft Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten der bauverein AG, rund ums Wohnen werden von operativ tätigen Tochtergesellschaften erbracht. So kümmert sich die BVD Gewerbe GmbH um die Vermietung von Gewerbeflächen. Die HEAG Wohnungsbau GmbH konzentriert sich auf den Ausbau von Wohnungseigentums- und Drittverwaltung. 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. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Ludwigshöhviertel erfolgt durch die BVD WoBau GmbH & Co. KG. Für den freifinanzierten Wohnungsbau wird die BVD zuhause GmbH & Co. KG tätig werden. Die System-tec Service GmbH kümmert sich um Einbau und Wartung von Messtechnik und Rauchwarnmeldern, um Verbrauchserfassung und Abrechnung sowie um Trinkwasserhygiene. Die 2019 gegründete bauTega GmbH versorgt die Mieterschaft mit Wärme und Energie im Contractingmodell und nimmt Heizungseinbau-, Wartungs- und Reparaturarbeiten vor. Weiterhin wurde im Jahr 2023 die BVD ServiceMod GmbH gegründet, welche für den Bestand der bauverein AG Einzelmodernisierungen mit eigenem Personal durchführen wird.

## Bestandsentwicklung

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2023 17.170 Wohnungen (2022: 16.955). Der Bestand der AG lag bei 11.458 Wohnungen (2022: 11.462). Der Anteil geförderter Wohnungen am Bestand lag im Konzern bei 38,9 %, in der AG bei 47,2 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 13.250 Wohnungen, 5.142 davon sind öffentlich geförderte Wohnungen. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.383 Wohnungen, darunter 4.618 Sozialwohnungen.

### Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2023)

	<b>bauverein AG Einzelabschluss</b>	<b>bauverein AG Konzernabschluss</b>
Wohnungen	11.458	17.170
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	749.134,9	1.114.500,8
Angemietete Wohnungen	4.192	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	266.594,7	0,0
Garagen / Stellplätze	7.034	9.330
Angemietete Garagen / Stellplätze	917	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	321	377
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	90.240,9	100.484,7
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	0,0	0,0

In den Sonstigen Mieteinheiten sind 20 Mansarden mit zusammen 240,9 m<sup>2</sup> Fläche im Konzernabschluss enthalten.

## Geschäftsverlauf

2023 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 „Unternehmensentwicklung“, die im Stab Vorstand angesiedelt ist, hält die Strategie der bauverein AG im Blick und trieb diese im Jahr 2023 zielgerichtet weiter voran. In den wesentlichen Handlungsfeldern wurden Strategieprojekte umgesetzt und regelmäßige unternehmensweite Austauschformate (Synchronisationsmeetings) durchgeführt, welche die strategischen Ziele des Unternehmens weiter vorantreiben und eine zielgerichtete Bearbeitung sicherstellen. Neu umgesetzt wurde in 2023 die Methodik „10 in 4“, bei welcher zehn Strategieprojekte in vier Monaten ausgewählt und bearbeitet wurden. Diese legte die Grundlage für das in 2024 eingeführte Strategieframework OKR (Objective and Key Results).

Eine in 2023 durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse legt den Grundstein für die künftigen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und Nachhaltigkeitsstrategie, indem durch eine Kombination von wissenschaftlicher Analyse und Stakeholderbefragung ermittelt wurde, welche Themen im Sinne der Nachhaltigkeit für die bauverein AG von herausgehobener Bedeutung sind. Die Unternehmensentwicklung arbeitete in 2023 zudem an der Weiterentwicklung der Unternehmenskultur der bauverein AG, indem sie grundlegende Werte und Prinzipien der bauverein AG mit den Bereichen erarbeitet hat.

## Konversion/Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung seitens der bauverein AG-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG ist weitestgehend abgeschlossen und viele der Neubauten im Quartier sind bezogen. Auch die Konversion des benachbarten „Ludwigshöviertels“, das seit dem Jahr 2019 im Bestand der Gesellschaft ist und nach dem Modell der Lincoln-Siedlung entwickelt wird, schreitet mit großen Schritten voran. Die Herstellung des Straßen- und Kanalnetzes sowie der Medientrassen wurde fortgeführt und auf zahlreichen Baufeldern starteten Hochbaumaßnahmen. Der im Dezember 2023 durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt verabschiedete Bebauungsplan S26 für das Quartier ist seit Januar 2024 rechtskräftig.

## EDV/IT(-Sicherheit)

Im Nachgang zu dem Hackerangriff im Jahr 2022 und dem Bewusstsein, dass eine virtuelle Bedrohung jederzeit und überall besteht, wurden weitere Maßnahmen zur IT-Sicherheit ergriffen. Die Phishing-Akademie wurde auch im Jahr 2023 fortgeführt, um die Belegschaft bei der bauverein AG und bei den Tochterfirmen fortlaufend zu sensibilisieren. Neue Beschäftigte erhalten bereits in den ersten Tagen Präsenzs Schulungen zur Sensibilisierung.

Die IT-Richtlinien für die bauverein AG wurden aktualisiert und verbindlich eingeführt.

Die bauverein AG nutzt zur Beobachtung der firmeneigenen Daten bzw. Accounts einen Service zur Beobachtung des Darknets über einen Dienstleister.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Serverumgebung wurden weitere Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Die neue Notstromversorgung weist bei Netzausfall mit selbst versendeten Nachrichten auf den Ausfall hin. Weiterhin wurde eine Ransomware-Software zum Schutz vor bösartigen Angriffen und Verschlüsselungen eingeführt.

Zur vorbereitenden Simulation hat die bauverein AG ein Notfallszenario-Testlauf für den Ausfall der Stromversorgung im Stadtgebiet durchgeführt.

## Kerngeschäft Bestandsmanagement

### Vermietung: Leerstände und Fluktuation

Im Jahr 2023 verwaltete das Bestandsmanagement 17.170 Wohnungen und verzeichnete dabei 1.217 Wohnungskündigungen (Vorjahr 1.140). Dem standen 1.397 Neuvermietungen (Vorjahr 1.124) gegenüber. Die Fluktuationsquote lag 2023 bei 7,1 % (Vorjahr 6,7 %). Die Leerstandsquote betrug 2,9 % (Vorjahr 2,8 %), wobei marktaktive Leerstände 1,8 % (Vorjahr 2,0 %) und nicht marktaktive Leerstände 1,1 % (Vorjahr 0,8 %) ausmachten.

Zu den großen Projekten im Bestandsmanagement zählte auch 2023 die Vermietung der letzten Neubauwohnungen in der Lincoln-Siedlung. Im Rhönring und Spessartring galt es weiterhin, die Mieter vor Beginn und während der Modernisierungsmaßnahme sowie nach deren Fertigstellung zu informieren und so zu betreuen, dass sie sich im neuen Zuhause wohlfühlen können. Zwei Studentenwohnheime mit 313 Zimmern wurden integriert und vollständig neuvermietet was zu insgesamt 456 Neuvermietungen im Studentenwohnsegment führte. Insgesamt betreut das Team nun 1.101 Studentenzimmer.

### Finanzierung

Die Entwicklungen an den Kapitalmärkten im Jahr 2023 haben auch die bauverein AG vor große Herausforderungen gestellt. Der anhaltende Anstieg des Kapitalmarktniveaus und die daraus resultierenden, erheblichen Zinssteigerungen haben die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen weiterhin verteuert und eine wirtschaftliche Projektfinanzierung erschwert. Wenn auch auf einem etwas höheren Zinsniveau, konnte unter stetiger Beobachtung der Kapitalmarktentwicklungen und durch die frühzeitige Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln, das angestrebte Darlehensvolumen dennoch erfolgreich finanziert werden. Weiterhin erfolgten die kontinuierliche Strukturierung und Optimierung des bestehenden Kreditportfolios. Ziel ist es dabei, eine ausgewogene Zinsstruktur zu erreichen und das Zinsänderungsrisiko zu verteilen. Beides wurde durch die Neuaufnahme von langfristigen als auch variabel verzinsten Finanzierungsmitteln, 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 38.986,4 TEUR. Davon basierten 13.921,0 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen von grundbuchlich gesicherten Kapitalmarktmitteln. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung von Annuitätsbeihilfen i. H. v. 65,4 TEUR sowie Auszahlungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen über insgesamt 25.000,0 TEUR.

### Portfoliomanagement

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

Die Aufgaben im Portfoliomanagement waren in diesem Jahr durch größere Projekte geprägt. Zum einen wurde in Zusammenarbeit mit dem Controlling ein Private-Investor-Test erfolgreich durchgeführt, zum anderen wurde die Implementierung der Software zur technischen Bestandsanalyse abgeschlossen. Das Tool erweitert die bereits vorhandene bauliche Zustandsanalyse unserer Liegenschaften um zusätzliche energetische Merkmale. Hierdurch wird es zukünftig möglich, weitere Informationen zur Optimierung der Klimaschutzstrategie sowie ein energetisches Monitoring bereitzustellen.

### Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2023 wurden drei Wohnungen und sieben Stellplätze der bauverein AG (im Vorjahr 14 Wohnungen, 11 Stellplätze und eine Garage) ergebniswirksam veräußert. Dabei wurde ein Rohertag von 371,7 TEUR realisiert (im Vorjahr 2.781,0 TEUR).

## Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 schloss die bauverein AG keine Grundstücksverträge ab.

Folgende Verträge wurden durch die HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG geschlossen:

- Vertrag über die Veräußerung einer unbebauten Grundstücksteilfläche von insgesamt 130 m<sup>2</sup> an die Stadt Neu-Isenburg im Rahmen der geplanten Innenstadtsanierung.
- Entnahmevertrag zur Übertragung von Liegenschaften an die BVD Südhessen GmbH. Die folgenden Liegenschaften werden hierbei zum 01.01.2024 von der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG an die BVD Südhessen GmbH übertragen: Im Fiedlersee 39–41, Kleiststraße 38–42, Kleiststraße 44–48 und Brandenburger Str. 10, jeweils in Darmstadt.

## Neubau

In der Lincoln-Siedlung wurde das Projekt auf dem Baufeld N4 mit 58 Wohnungen und Flächen für eine Kindertagesstätte, einem Bürgersaal und Jugendtreff fertiggestellt.

Die „Postsiedlung“ Moltkestraße 3–19 mit 58 öffentlich geförderten und 73 freifinanzierten Wohnungen inklusive Kita, Schulbetreuung und einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen wurde zum Bezugstermin 01.04.2023 durch die bauverein-Tochter BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG fertiggestellt. Das Quartier ist vollvermietet. Die Räumlichkeiten für die Kindertagesstätte und Schulkindbetreuung wurden im November 2022 in Betrieb genommen.

Das Gebäude Schwarzer Weg 22 mit 33 öffentlich geförderten Wohnungseinheiten wurde zum Ende des Jahres 2023 fertiggestellt. Das Gebäude wurde in Systembauweise und im Standard KfW 40 erstellt. Bis zum Bezugstermin am 01.03.2024 werden noch Medien im Außenbereich, Gebäudeanschlüsse und die Außenanlagen inklusive der Feuerwehrezufahrt errichtet.

Im Ludwigshöhviertel starteten 2023 die ersten Hochbauarbeiten. Im Cluster 2 entstehen 94 öffentlich geförderte Wohnungen, die inklusive der Außenanlagen bis zum 01.07.2024 fertiggestellt werden sollen. Begonnen wurde außerdem mit den Rohbauarbeiten im Cluster 4 (108 geförderte Wohnungen), Cluster 5 (98 geförderte Wohnungen) sowie im Cluster 7 (65 geförderte Wohnungen). In Cluster 4 und 7 entstehen die Gebäude in Holz-Hybridbauweise. Cluster 3 (80 frei finanzierte Wohnungen) befand sich in 2023 in der Arbeitsvorbereitung. Der Baubeginn ist für März 2024 vorgesehen.

Die Planung zur Entwicklung des Geländes auf dem Messplatz durch die Tochtergesellschaft BVD

daheim GmbH & Co. KG, Darmstadt wurde auf Basis des Wettbewerbsentwurfes „Grüner Salon“ fortgeführt. Die Grundrisse für die Blockränder der bauverein AG B3 und B2 wurden abgestimmt. Das Energie- und Mobilitätskonzept befindet sich mit den städtischen Partnern in Abstimmung.

Das Projekt in der Frankfurter Landstraße 133 (ehemalige Freiwillige Feuerwehr) mit insgesamt 30 Wohnungen, davon 12 öffentlich gefördert sowie einer Gewerbeeinheit gliedert sich in drei Reihenhäuser und ein Haupthaus durch die BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt. Die Stellplätze verteilen sich auf neun Stellplätze in der Tiefgarage und drei Stellplätze im Außenraum. Das Projekt wurde Ende 2023 fertiggestellt und vermietet.

## Modernisierungen

Die hohen Baupreis- und Zinsniveaus sowie die Fördermittelwelt erschwerten auch 2023 solide und wirtschaftliche Projektkalkulationen. Zudem zeigte sich im Rahmen der ersten Sitzungen zur kommunalen Wärmeplanung, dass nicht nur die Infrastruktur von (Fern-) Wärmenetzen, sondern auch die der Stromnetze derzeit nicht ausreichen, um energetische Großmodernisierungen mit Wärmeumstellungen zielführend und zukunftssicher zu planen oder aktuell umzusetzen.

Die Modernisierungsstrategie 2023 wurde somit dahingehend überarbeitet, dass der überwiegende Teil der energetischen Großmodernisierung zukünftig in zwei Schritten erfolgt. Im ersten Schritt soll die Gebäudehülle energetisch verbessert und somit der CO<sub>2</sub>-Verbrauch bereits um ca. 50 % gesenkt werden. Im zweiten Schritt – nach ca. sechs bis sieben Jahren – erfolgt die Wärmeumstellung mit einer zukunftssicheren und dann langfristig verfügbaren Technologie.

Anfang 2023 wurden die Gebäude der Bessunger Straße 166 -188 an die Nahwärmezentrale Moltkestraße angeschlossen. Danach erfolgten der Abbruch der Heizungen und die Montage der Übergabestationen. Die Dachdeckungs- und Modernisierungsarbeiten haben im dritten Quartal 2023 begonnen. Gleichzeitig wurden die PV-Anlagen installiert. In den Kellern wurden Elektro-, Brandschutz- und Dämmarbeiten ausgeführt. In den Kaminzügen wurden Brandschutzmängel festgestellt, für welche im Januar 2024 ein Konzept zur Beseitigung erstellt wurde.

Aufgrund der hohen Komplexität der Dachaufstockung in der Bessunger Straße 131–157 und Niersteiner Str. 7–17 (1. Bauabschnitt) wurde eine Vergabe im Bauteamverfahren durchgeführt. Der Generalunternehmervertrag wird im Januar 2024 unterzeichnet. Der Baubeginn ist für Mai 2024 geplant. Die vollständige Umsetzung der Bestandsmieter des 3. Obergeschosses wurde zum Jahresende 2023 abgeschlossen.

Die gestiegenen Baukosten und -zinsen erzwangen 2023 eine Budgeterhöhung für das Projekt Großmodernisierung und Neubau in der Kranichsteiner Straße 33–37. Um das Vorhaben dennoch



wirtschaftlich umzusetzen, wurden Kostenanalysen durchgeführt, die zeigten, dass der Neubau nur mit Fördermitteln realisiert werden kann. Ein entsprechender Beschluss mit Budgeterhöhung wurde gefasst. Der Baubeginn des Neubaus war im November 2023. Gleichzeitig liefen die Arbeiten, wie beispielsweise die Bad- und Strangsanierungen und Wärmeumstellung, am Bestand weiter.

Die Mängelbearbeitung in der Jägertorstraße 209 / Elisabeth-Hattemer-Straße durch die BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt dauert weiterhin an. Ziel ist es, bis zum Ende 2024 die Bearbeitung abschließen zu können.

Die Umstellung der Wärmeversorgung von Gas-Etagenheizungen auf Fernwärme ist sowohl für den Rhönring 147 sowie den Spessartring 1–3, Kranichsteiner Straße 69 erfolgt.

Die Gesamtleistungen im „Mathildenhof“ sind bis auf Restarbeiten im Neubau durch die BVD Postsiedlung GmbH & Co. KG, Darmstadt fertiggestellt. Die ersten neuen Wohnungen wurden zum Jahresende 2023 übergeben, die Übergabe der Gewerbeeinheit an die bvd Gewerbe erfolgte im Januar 2024. Die Pflanzarbeiten in den neu gestalteten Außenanlagen wurden weitestgehend abgeschlossen und werden Anfang 2024 finalisiert.

Um die denkmalgerechte Sanierung der Barkhausstr. 43–49, Eckhardtstr. 26–36 und Rhönring 45 („Bellevue-Block“ mit 90 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) sowie der Barkhausstr. 29–35 und Eckhardtstr. 29–31 („Eckhardtstr. Ost“ mit 54 Wohnungen) wirtschaftlich umsetzen zu können, wurde intensiv an möglichem Einsparpotential gearbeitet. Dringend notwendige Arbeiten sind unter anderem die Bad- und Strangsanierungen in den 144 Einheiten. Der Baubeginn ist für Mai 2024 eingeplant.

### **Instandhaltung / Technik**

Im Jahr 2023 wurden in der Instandhaltung und Technik weit über 54.200 Aufträge erfasst, 133 Einzelmodernisierungen und weit über 330 Aufträge wurden als geplante Maßnahmen beauftragt und durchgeführt. 169 Teilmodernisierung-Aufträge wurden in 2023 ebenfalls beauftragt und abgearbeitet.

### **Facility Management**

Einen wesentlichen Anteil neben dem Tagesgeschäft hatte im Jahr 2023 ein Pilotprojekt zur Optimierung der Rechnungs- und Betriebskostenabläufe der Dienstleistungs- und Wartungsverträge sowie zur Kontrollfunktion im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

Mit dem Einlesen der Dienstleistungs- und Wartungsverträge und der dazugehörigen Dateneingabe in die Unternehmenssoftwaredatenbank der Tochtergesellschaften (GBGE Baugesellschaft mbH,

der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, der BVD Quartier GmbH & Co. KG und der HEAG Wohnbau GmbH) haben das Team Facility Management in Zusammenarbeit mit dem Team Betriebskosten in guter Zusammenarbeit unter Einhaltung des Zeitplans abgeschlossen, sodass das Projekt in die erste Testphase gehen konnte und voraussichtlich in 2024 weitergeführt werden soll.

Die Erstellung und Erneuerung mehrerer Abfallstandplätze im Bestand in Darmstadt und Bickenbach zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die auf das Strategieziel „Imagewandel“ bei der bauverein AG einzahlen, wurden erfolgreich ausgeführt.

Die Erstkontrollen der Bäume sowie Datenaufnahme in das Baumkataster wurden weitergeführt. Ebenso wurden zahlreiche daraus resultierende Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Pflege des Baumbestandes durchgeführt.

Weiterhin konnte ein wichtiges Projekt im Rahmen der Trinkwasserhygiene im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. In der Liegenschaft „Am Mummelsrain 2–8“ in Roßdorf wurden die Trinkwasserhauseinführung und die Kellerleitungen zur Beseitigung von Legionellen im Trinkwasser saniert.

Zudem wurden in 2023 ca. 1.500 Aufträge erteilt.

### **Regiebetrieb**

Vom Regiebetrieb wurden im Jahr 2023 rund 14.700 Aufträge schlussgerechnet.

### **Instandhaltung Versicherungsfälle**

In 2023 wurden insgesamt 1.112 Versicherungsfälle abgewickelt. Diese verteilen sich folgendermaßen: Feuer (10), Leitungswasser (688), Glas (231), Sturm (6), Vandalismus (129), Gebäudeschäden (48) und Elementarschäden (0).

### **Gesamtbetrachtung**

Trotz der hausfordernden Rahmenbedingungen im förderpolitischen Umfeld und generell im Markt konnte im Berichtsjahr das geplante Ergebnis leicht überschritten werden. Das Jahresergebnis war zwischen 4,0 Mio. EUR und 8,0 Mio. EUR geplant und wurde mit 8,1 Mio. EUR leicht überschritten. Der Geschäftsverlauf ist daher insgesamt als sehr gut einzustufen.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 8.139,3 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisverringering gegenüber 2022 von 2.659,5 TEUR.

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	61.512,4	64.857,0
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	-64,2	-238,4
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	2.381,8	3.145,7
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	5.093,4	2.839,9
Personalkosten	-20.049,6	-18.169,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-20.345,0	-22.110,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.056,6	-6.922,0
Finanzergebnis	-8.423,4	-8.512,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.049,1	-844,2
Sonstige Steuern	-3.860,4	-3.246,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>8.139,3</b>	<b>10.798,8</b>

Das für 2023 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 62,0 bis 66,0 Mio. EUR wurde mit 61,5 Mio. EUR geringfügig unterschritten. Unter anderem lagen die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten mit 38,2 Mio. EUR über dem prognostizierten Wert von 28,0 bis 32,0 Mio. EUR. Der Grund hierfür waren unter anderem Rückstellungszuführungen aus der Neubildung für Rückstellung zu Kanalbefahrungen und Kanalsanierungen aus Abwasserleitungen auf Grundstücken der bauverein AG in Höhe von 3,0 Mio. EUR sowie der Neubewertung der noch ausstehenden Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen mit 1,4 Mio. EUR.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2023 in Höhe von 98,0 bis 103,0 Mio. EUR wurden mit 105,7 Mio. EUR leicht überschritten. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 5,5 Mio. EUR mit rd. 5,4 Mio. EUR knapp eingehalten.

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr verminderte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 3,3 Mio. EUR im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungskosten zurückzuführen. Hierfür sind Rückstellungszuführungen maßgeblich. Im Einzelnen zeigen sich höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 3,8 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Mieterlösen und abgerechneten Betriebskosten, höhere Bestandsveränderungen von rd. 4,9 Mio. EUR sowie geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen von rd. 1,6 Mio. EUR. Demgegenüber steigen die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 10,8 Mio. EUR an. Neben den erwähnten Instandhaltungskosten steigen auch die umlagefähigen Betriebskosten an.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,8 Mio. EUR auf rd. 2,4 Mio. EUR gefallen, bedingt durch geringere Erlöse aus der Baubetreuung in diversen Tochtergesellschaften.

Die sonstigen betriebliche Erträge ohne Zuordnung zu einem Geschäftsfeld haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Mio. EUR erhöht. Maßgeblich hierfür sind Auflösungen der Steuer- und Pensionsrückstellung und Kostenerstattung aus früheren Jahren. Zudem wurde von der Tochtergesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt ein im Vorjahr von der bauverein AG gewährter Ertragszuschuss in Höhe von 1,2 Mio. zurückgezahlt, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ohne Zuordnung zu einem Geschäftsfeld ausgewiesen wird.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,9 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch gestiegene Löhne und Gehälter sowie Zuführungen zur Pensionsrückstellung, die um 1,1 Mio. EUR auf 1,7 Mio. stiegen. Der Anstieg der Löhne und Gehälter begründet sich neben einer höheren durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl insbesondere durch die allgemeinen Gehaltsanpassung im Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft sowie Stufensteigerungen. Zudem waren höhere Rückstellungszuführungen zu den Pensionsrückstellungen zu verzeichnen.

Die Abschreibungen sind mit rd. 20,3 Mio. EUR um rd. 1,8 Mio. EUR gegenüber 2022 verringert. Dies ist im Wesentlichen auf im Vorjahr erhöhte Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten, bedingt durch die schwierige Marktlage und nicht Weiterverfolgung von Projekten, zurückzuführen. Im Vorjahr mussten noch 2,1 Mio. EUR außerplanmäßige abgeschrieben werden, im Berichtsjahr nur noch 0,3 Mio. EUR.

Das Finanzergebnis erhöhte sich unwesentlich gegenüber 2022 um rd. 0,1 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch höhere Zins- und Beteiligungserträge. Die Zinsaufwendungen hingegen erhöhten sich auf Grund höherer Zinsen bei Darlehensaufnahmen um 1,2 Mio. EUR.

Die sonstigen Steuern fielen hauptsächlich aufgrund von Grundsteuererhöhungen (höhere Hebesätze der Gemeinden) um 0,6 Mio. EUR höher als im Vorjahr aus.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023 TEUR	%	31.12.2022 TEUR	%
Anlagevermögen	948.324,5	93,5	920.032,5	93,8
Umlaufvermögen	64.763,3	6,4	59.956,6	6,1
Rechnungsabgrenzungsposten	884,3	0,1	900,0	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.013.972,1</b>	<b>100,0</b>	<b>980.889,1</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	675.995,9		645.051,5	
Reinvermögen am Jahresende	337.976,2		335.837,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	335.837,5		331.039,4	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>2.138,7</b>	<b>0,6</b>	<b>4.798,1</b>	<b>1,4</b>

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 28,3 Mio. EUR erhöht. Dabei hat sich das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund von höheren Abschreibungen als getätigte Investitionen um rd. 3,0 Mio. EUR verringert. Das Finanzanlagevermögen ist um rd. 30,7 Mio. EUR 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 4,8 Mio. EUR erhöht, sodass sich eine Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. EUR verringert. Darüber hinaus haben sich die Vorräte sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 7,2 Mio. EUR erhöht. Hier sind die Vorräte um 5,8 Mio. EUR sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 3,0 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg der Vorräte betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen betrifft insbesondere die Darlehenserrhöhung gegen ein verbundenes Unternehmen auf 5,0 Mio. EUR. Die für 2023 prognostizierte Bilanzsumme von 1.000,0 bis 1.100,0 Mio. EUR wurde mit 1.014,0 Mio. EUR erreicht.

### Kapitalstruktur

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

	31.12.2023 TEUR	%	31.12.2022 TEUR	%
Eigenkapital	337.976,2	33,3	335.837,5	34,2
Rückstellungen	56.244,9	5,5	54.980,1	5,6
Verbindlichkeiten	609.275,0	60,2	579.103,9	59,1
Rechnungsabgrenzungsposten	10.476,0	1,0	10.967,6	1,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.013.972,1</b>	<b>100,0</b>	<b>980.889,1</b>	<b>100,0</b>

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 6,0 Mio. EUR vorgenommen. Zum Bilanzstichtag 2023 bestanden 85,2 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2023 TEUR	%	31.12.2022 TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	327.604,8	63,0	332.701,9	63,3
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	89.578,4	17,3	92.253,9	17,6
Andere langfristige Darlehen	65.742,9	12,7	66.453,7	12,6
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	36.200,6	7,0	34.115,0	6,5
	<b>519.126,7</b>	<b>100,0</b>	<b>525.524,5</b>	<b>100,0</b>

\* Kreditlinie, aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaldienst und Belegschaftnamensschuldverschreibungen

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.

	31.12.23 TEUR	31.12.22 TEUR
<b>Kapitalflussrechnung</b>		
Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	8.139,0	10.799,0
+/- Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.345,0	22.348,0
+/- Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1.003,0	-2.140,0
-/+ Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.577,0	-1.858,0
+/- Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.672,0	3.027,0
-/+ Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22,0	-2.782,0
+/- Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	8.233,0	7.972,0
- Sonstige Beteiligungserträge (-)	-1.963,0	-1.339,0
+ Erträge (-) / Aufwendungen (+) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-1.190,0	1.190,0
+ Ertragszuschüsse (+) an Tochtergesellschaften	29,0	31,0
+/- Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	1.049,0	844,0
+/- Ertragsteuerzahlungen; erhaltene Zahlungen (+), geleistete Zahlungen (-)	-1.097,0	-902,0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)</b>	<b>38.665,0</b>	<b>37.190,0</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen (-)	-717,0	-112,0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen (+)	686,0	3.861,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-17.950,0	-11.025,0

## Kapitalflussrechnung

	31.12.23 TEUR	31.12.22 TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen (+)	3.589,0	31.111,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-34.328,0	-39.142,0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (+)	1.190,0	0,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (-)	0,0	-1.190,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition (-)	-2.000,0	-3.000,0
+ Erhaltene Zinsen (+)	47,0	45,0
+ Erhaltene Dividenden (+)	1.340,0	1.633,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)</b>	<b>-48.143,0</b>	<b>-17.819,0</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	43.802,0	25.501,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-24.597,0	-25.684,0
- Gezahlte Zinsen (-)	-8.134,0	-7.818,0
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter (-)	-6.001,0	-6.001,0
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)</b>	<b>5.070,0</b>	<b>-14.002,0</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A+B+C)</b>	<b>-4.408,0</b>	<b>5.369,0</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-26.929,0	-32.298,0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-31.337,0</b>	<b>-26.929,0</b>
Liquide Mittel am Ende der Periode	3.663,0	6.071,0
kurzfristig, jederzeit fällige Vbl. ggü. KI	-35.000,0	-33.000,0
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>-31.337,0</b>	<b>-26.929,0</b>
Delta	0,0	0,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag trotz des rückläufigen Jahresergebnisses mit 1,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Grund hierfür ist, dass insbesondere nicht zahlungswirksame Rückstellungszuführungen das Jahresergebnis belastet haben. Zudem zeigte sich gegenüber dem Vorjahr ein deutlicher Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR, wähen im Vorjahr ein Rückgang in Höhe von 0,2 Mio. EUR zu verzeichnen war.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu deutlich höheren Ausgaben als im Vorjahr. Dies liegt insbesondere an den gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Einlagen in Tochtergesellschaften um deren Bauvorhaben durch Eigenkapital zu refinanzieren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigte sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, das mit 43,8 Mio. EUR eine deutlich höhere Kreditaufnahme zu verzeichnen war. Zu beachten ist, dass diese mit in Summe 29,6 Mio. EUR auf zwei Darlehensaufnahmen bei Tochterunternehmen zurückzuführen ist.

Die prognostizierte zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds für 2023 von 7,5 Mio. EUR wurde um rund 11,9 Mio. EUR unterschritten. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein gegenüber der Planung um rd. 36,7 Mio. EUR niedrigerer Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die Hauptgründe hierfür liegen an der eingeplanten, aber nicht durchgeführten Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 15,0 Mio. EUR und nicht getätigten Kreditneuaufnahmen.

Gegenläufig zeigte sich aber der geringere Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Die in der Planung deutlich höheren Finanzmittel wurden durch einen höheren Cashflow aus der Investitionstätigkeit in der Planung verbraucht. Hier waren per Saldo Ausgaben in Höhe von 71,4 Mio. EUR geplant. Tatsächlich lag der Cash-Flow der Investitionstätigkeit bei nur 48,1 Mio. EUR. Die Investitionen in das Sachanlagenvermögen wurden um 40,8 Mio. EUR unterschritten, was hauptsächlich an weniger durchgeführten als geplanten Großmodernisierungen liegt. Im Gegenzug liegen die Investitionen in das Finanzanlagevermögen um 14,2 Mio. EUR über dem Planwert. Hierbei wurden gegenüber der Planung mehr Eigenmittel an Tochtergesellschaften übertragen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hingegen lag mit 38,7 Mio. EUR leicht über dem Planniveau mit 37,1 Mio. EUR.

## Kennzahlen

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	2,4	3,2
Gesamtkapitalrentabilität	1,9	2,1

Die **Eigenkapitalrentabilität** berechnet sich aus dem Verhältnis vom Jahresüberschuss nach Steuern zum bilanziellen Eigenkapital am jeweiligen Bilanzstichtag. Die **Gesamtkapitalrentabilität** berechnet sich aus dem Jahresüberschuss nach Steuern zzgl. des Fremdfinanzierungsaufwandes des jeweiligen Geschäftsjahres zur Stichtagsbilanzsumme.

Die für 2023 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 1,5 bis 2,5 % wurde erreicht. Die prognostizierte Gesamtkapitalrentabilität für 2023 von 1,5 bis 2,5 % konnte im Durchschnitt ebenfalls eingehalten werden.

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	7,49	7,19
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	8,91	8,86

Die **durchschnittliche Ist-Miete** berechnet sich aus der jeweils erzielte Miete abzüglich von Erlöschmälerungen in Bezug auf die verwaltete Gesamtwohnfläche. Die **durchschnittliche Ist-Miete Wohnen** liegt bei 7,49 EUR je m<sup>2</sup> und damit über dem erwarteten Wert von 7,10 bis 7,30 EUR je m<sup>2</sup>. Der prognostizierte Wert der **durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe** für 2023 von 8,50 bis 8,80 EUR je m<sup>2</sup> wurde mit 8,91 EUR je m<sup>2</sup> überschritten.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestands umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch aktivierte Modernisierungs- und Sanierungskosten, die im Rahmen von Energiemanagementmaßnahmen entstehen. Die **Aufwendungen für die Instandhaltung je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche** berechnet sich aus dem Verhältnis der Instandsetzungsaufwendungen (abzüglich der Rückstellungsauflösung für unterlassene Instandhaltung zzgl. der aktivierten Aufwendungen für Wohnungsmodernisierungen) im Verhältnis zur bewirt-

schafteten Wohn- und Gewerbefläche. Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2022 um 6,84 EUR je m<sup>2</sup> von 35,37 EUR je m<sup>2</sup> auf 42,21 EUR je m<sup>2</sup> erhöht. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 40,77 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Der Planwert für 2023 der Instandsetzungsaufwendungen lag bei 29,52 EUR je m<sup>2</sup>. Ursächlich für die Planabweichung sind auch Rückstellungsbildungen.

### Bilanzkennzahlen

	31.12.2023 %	31.12.2022 %
Anlagenintensität	93,5	93,8
Anlagendeckungsgrad	87,9	91,5

Die **Anlagenintensität** stellt das Verhältnis von Anlagevermögen zur Bilanzsumme zum jeweiligen Bilanzstichtag dar. Der **Anlagendeckungsgrad** stellt das Verhältnis von Eigenkapital zzgl. der Pensionsrückstellungen und zzgl. der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr zum Anlagevermögen am jeweiligen Bilanzstichtag dar. Der Wert hat sich zu Vorjahr weiter verschlechtert. Aufgrund der geringeren Darlehensaufnahmen und Investitionen in das Anlagevermögen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 95,0 bis 99,0 % nicht erreicht.

	31.12.2023 %	31.12.2022 %
Eigenkapitalquote	33,3	34,2
Verschuldungsgrad	200,0	192,1

Die **Eigenkapitalquote** stellt das Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme am Bilanzstichtag dar. Der **Verschuldungsgrad** stellt das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital zum jeweiligen Bilanzstichtag dar.

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Jahr 2023 aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme und einem leicht erhöhten Eigenkapital auf 33,3 % verringert. Der prognostizierte Wert von 31,5 bis 34,5 % wurde erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2024 und für die Folgejahre lassen allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit eine Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist gegenüber 2022 aufgrund höherer Darlehensvaluierungen gegenüber verbundenen Unternehmen in 2023 um 7,9 Prozentpunkte gestiegen. Der für 2023 prognostizierte Wert von 195,0 % bis 215,0 % wurde mit 200,0 % erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr

2024 und für die Folgejahre lassen allerdings aufgrund Investitionstätigkeit und damit einhergehenden ansteigenden Refinanzierungsvolumina einen Anstieg dieser Kennzahl erwarten. Um diesen Trend entgegenzuwirken, muss die bauverein AG weiteres Eigenkapital aufbauen, z. B. durch Gewinnthesaurierungen.

### Nicht-finanzielle 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.

Im Jahr 2023 wurde ein großer Fokus auf die Personalentwicklung der Mitarbeiter gelegt. Die gesamte Veranstaltungsorganisation sowie die Erfassung der individuellen Personalentwicklungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter erfolgt über ein Personalmanagementsystem, welches in 2022 eingeführt wurde.

In 2023 nahmen die Mitarbeiter insgesamt an 2.950 Weiterbildungsstunden teil. Pro Mitarbeiter ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 12,6 Stunden, d.h. 1,7 Schulungstagen in 2023.

Beginnend im ersten Quartal fand an sechs ganztägigen Terminen eine extern moderierte Veranstaltungsreihe (Begleitcoaching) zur Weiterentwicklung der Unternehmens- und Führungskultur statt. Teilnehmer waren alle Bereichs- und Abteilungsleiter der bauverein AG. Thematisch ging es dabei um die vertiefte Auseinandersetzung mit der Unternehmens- und Führungskultur der bauverein AG sowie dem zielzentrierten gemeinsamen Arbeiten. Dabei wurden gemeinsam Werte und Prinzipien für das Unternehmen erarbeitet. Im Jahr 2024 wird diese Veranstaltungsreihe in ähnlicher Form für die Teamleiter etabliert.

Neu konzipiert wurde in 2023 das Führungsnetzwerk, welches eine gemeinsame Veranstaltungsreihe innerhalb des Stadtkonzerns umfasst. Neben Impulsvorträgen zum Thema „Führung“ wurde Führungskräften unterschiedlicher Unternehmen eine Plattform zum Austausch und zur Vernetzung geboten.

Die bauverein AG beteiligte sich 2023 am Cross-Mentoring-Programm der Stadtwirtschaft mit zwei Mentees und zwei Mentoren. Das Cross Mentoring dient dem regelmäßigen Austausch zwischen einer jungen Führungskraft mit einem erfahrenen Mentor. Abgerundet wird das Programm durch eine Vielzahl von Seminaren, Vorträgen und Veranstaltungen.

## Gesundheitsmanagement

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

Im Jahr 2023 wurde Hand in Hand mit den Betriebsärzten der bauverein AG und den Tochtergesellschaften zusammengearbeitet. Hierbei ging es thematisch u.a. um die Erstellung und Aktualisierung der Gefährdungsbeurteilungen der Arbeitsplätze und eine Sensibilisierung der Führungskräfte.

Bei den Gesundheitstagen erhielten die Mitarbeiter Tipps für eine gesunde Ernährung und bereiteten unter Anleitung eines Ernährungsscoaches gesunde Pausensnacks zu. Neben verschiedenen Präventivscreenings konnten die Mitarbeiter zudem einen Ernährungs-Check durchführen lassen.

Das Angebot, die Rahmenvereinbarung mit verschiedenen Fitnessstudios zu nutzen, nehmen derzeit 31 Mitarbeiter an. 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 Mitarbeitern 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 nunmehr 159 Jahren in Darmstadt ansässiges Unternehmen leistet die bauverein AG einen wichtigen Beitrag zur Ausbildung in der Region Südhessen. Dabei reagierte das Unternehmen schon früh auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel und erhöhte in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Zahl der Auszubildenden.

Zum 31.12.2023 wurden bei der bauverein AG elf Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau ausgebildet. Darüber hinaus absolvieren derzeit zwei duale Studenten ihr betriebswirtschaftliches Studium bei der bauverein AG, welches in Kooperation mit der Dualen Hochschule in Mannheim durchgeführt wird.

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

## Fluktuation Mitarbeiter

Die Fluktuationsquote der bauverein AG fällt seit vielen Jahren vergleichsweise niedrig aus. Im Jahr 2023 lag die Fluktuationsquote der bauverein AG bei 4,72 % (i.Vj. 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 in der ersten Führungsebene auf 20 % und in der zweiten Führungsebene auf 30 % festgelegt. Der Vorstand hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.06.2027 bestimmt.

Der Frauenanteil lag im Aufsichtsrat zum 31.12.2023 bei 33 % und im Vorstand bei 50 %.

In der ersten Führungsebene wurde zum 31.12.2023 keine Frau beschäftigt. In der zweiten Führungsebene betrug die Quote 32 %.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Erwartungen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

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

Die Wirtschaftsplanung 2024 berücksichtigt die „Restrukturierung Südhessen“. Die bislang durch die bauverein AG angemieteten ca. 4.000 Wohnungen der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG werden ab dem Jahr 2024 mit allen Erträgen und Aufwendungen in eigener Firma geführt.

Die integrierte Unternehmensplanung der bauverein AG geht für 2024 von einem Jahresüberschuss von rd. 1,0 bis 3,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 0,0 und 1,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 1,0 und 2,0 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2024 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 54,0 bis 58,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten in Höhe zwischen 78,0 und 82,0 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 zwischen 7,30 und 7,50 EUR je m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe zwischen 8,80 und 9,00 EUR je m<sup>2</sup> belaufen wird.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten werden voraussichtlich zwischen 20,0 und 24,0 Mio. EUR liegen.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2024 von einer Bilanzsumme zwischen 900,0 bis 1.000,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in 2024 wird sich zum 31.12.2024 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 90,0 % und 94,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 93,0 % und 96,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 32,0 % und 35,0 % bewegen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des geplanten Investitionsvolumens und des damit benötigten Kapitalbedarfs voraussichtlich zwischen 185,0 % und 205,0 % liegen.

Der Cashflow 2024 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	2024 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	30.991,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	15.912,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-50.518,2
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A+B+C)</b>	<b>-3.614,2</b>

Der positive Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit wird durch die Rückzahlung von Einlagen aus Tochtergesellschaften gekennzeichnet. Eine Gewinnausschüttung an die Eigentümer der bauverein AG ist im Jahr 2024 nicht eingeplant.

Insgesamt sind für das Jahr 2024 für die bauverein AG keine essenziellen Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Im Rahmen der integrierten Unternehmensplanung für das Jahr 2024 erwarten wir zum 31.12.2024 eine Beschäftigung von 261 Mitarbeitern (Anzahl Köpfe, ohne Mitarbeiter in Elternzeit). Darin enthalten sind zwei Vorstände, sowie nebenberuflich Tätige und Auszubildende (inklusive Duales Studium).

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die bauverein AG verfügt über ein Risikofrüherkennungssystem, das den Vorgaben des § 91 Abs. 2 Aktiengesetz entspricht und auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist. Es besteht ebenfalls eine interne Revision, die Schwachstellen in der Unternehmensorganisation aufdecken soll. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Revisionen durch die Domizil Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt, für die Bereiche Betriebskosten, sowie Rechnungswesen und in der Tochtergesellschaft der HEAG Wohnbau GmbH vorgenommen.

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.

Risiken bestehen im Wesentlichen im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit, unter anderem der Inflation, im Bereich der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, sowie einer generellen Änderung des Zinsniveaus.

Im Bereich der Vermietung bestehen generelle Risiken aus hohen Mieterfluktuationsquoten, Leerständen in den zur Vermietung vorgesehenen Immobilien und Mietrückständen. Aufgrund des intakten Wohnungsmarktes in Darmstadt und der durch Quartiererneuerungen und Großmodernisierungen erfolgten Standardverbesserung der Liegenschaften sind diese Risiken deutlich minimiert. Durch das wohnungspolitische Konzept der Stadt Darmstadt bestehen weitere Risiken, wenn Mieterhöhungsbegrenzungen bestimmter Mietgruppen oder einzelner Objekte sowie eine Verlängerung der Belegungsbindung von Wirtschaftseinheiten ausgeweitet werden. So sieht das wohnungspolitische Konzept der Stadt Darmstadt derzeit vor, dass Mieterhöhungen in bestimmten Fällen auf 1 % der bisherigen Miete reduziert werden kann. Negative Einflüsse auf die Ertragslage der bauverein AG bestehen in jedem Fall dann, wenn das Konzept ausgeweitet oder von bisher fünf auf zehn Jahre verlängert wird. Kompensationsmöglichkeiten für die Reduzierung der Mieterhöhungen sollen durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln insbesondere aus bestehenden Landesprogrammen des Landes Hessen für die Bindungsverlängerung genutzt 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, CO<sup>2</sup>-Abgaben) und ähnliche Maßnahmen würden je nach Ausmaß der Regulierung zu substantziellen Verringerungen der erwarteten Jahresüberschüsse der bauverein AG führen.

Gravierende Risiken aus der Nichtumlagefähigkeit einzelner Betriebskosten mit negativer Auswirkung auf die Rentabilität der bauverein AG auf Grund aktueller Rechtsprechung werden nicht gesehen.

Der andauernde Krieg in der Ukraine und der Nahostkonflikt und die damit in direktem Zusammenhang stehenden starken Preisanstiege bei fossilen Energieträgern und anderen Rohstoffen hatte sich auch bei der bauverein AG potenziell negativ bemerkbar gemacht. So stiegen die Energiekosten, für die Wärme- und Warmwasserversorgung, als auch für die Allgemeinstromversorgungen im Geschäftsjahr 2023, trotz der staatlich subventionierten Preisbremsen stark an. Mit den Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023 werden diese zu teilweise deutlich erhöhten Betriebskostenbelastungen der Mieterschaft führen. Es besteht hier das Risiko, dass sowohl erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen als auch -nachzahlungen nicht von allen Mietern vollständig bedient werden können und es somit zu höheren Ausfällen und damit verbundenen Belastungen der Gewinn- und Verlustrechnung bei der bauverein AG kommen kann. Dieses Risiko wird aber auf Grund der geringer als gedacht ausgefallenen Kostenerhöhungen von der bauverein AG nicht mehr als hoch angesehen. Es wird nicht mit signifikanten Ausfällen gerechnet.

Im Bereich der Risiken aus Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten bestehen Risiken im Wesentlichen aus steigenden Baukosten, Nachträgen auf Grund von unvorhergesehenen Sachverhalten im Rahmen der Bauausführung sowie Bauzeitverlängerungen. Alle Risiken können negative Auswirkungen auf die Rentabilität der Wohnungsbestände haben und in Einzelfällen zum Unterlassen der geplanten Maßnahmen führen. 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 weiteren Abschreibungen im Bereich der Bauvorbereitungskosten, die allerdings mit 0,3 Mio. EUR erheblich unter den Vorjahresabschreibungen mit 2,1 Mio. EUR lagen. Inflationär erhöhte Baukosten führen insgesamt zu steigenden Instandhaltungskosten. Die Risiken werden insgesamt als moderat bis niedrig eingestuft, da üblicherweise Pauschalpreise vereinbart werden und eine enge Begleitung der beauftragten Firmen im Rahmen der Bauausführung durch den Bauverein besteht, um Bauzeitverlängerungen auszuschließen. Zudem ist zu beobachten, dass sich die inflationären Tendenzen in Deutschland zu Vorjahr deutlich abgeschwächt haben. Generell besteht immer ein Risiko für Nachträge im Rahmen der Bauausführung.

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

Ein wesentliches Risiko bei der bauverein AG ist unverändert die Zukunftsfähigkeit des Bestandes, der überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt und zu hohen Modernisierungsaufwendungen in den kommenden Jahren führen wird. Gleichzeitig führen erhöhte energetische Anforderungen und steigende Baukosten sowie die abflachende Mietentwicklung zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit. Nach wie vor ist die Abarbeitung der Brandschutzauflagen 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 weiterhin hoher Einflussfaktor. Der langsame Anstieg des Abzinsungszins entwickelt sich als positiver Effekt. Negativ stehen dem die höheren Tarifaufschläge in der Wohnungswirtschaft gegenüber. Tariflich beschlossene Erhöhungen im Geschäftsjahr 2024 um 5,0 % und im Geschäftsjahr 2025 um 2,6 % sorgen für weiter steigende Personalkosten. Ein Verbleib der Inflation über dem gesetzten Ziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 %, könnten weitere zukünftige Tarifierhöhungen ermöglichen.

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 der kurzfristig variabel verzinst wird. Derzeit ist auf Grund der Entwicklung des Kapitalmarktzinsniveaus mit einem steigenden Zinsniveau 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. Für 2024 stehen aber Darlehensneuabschlüsse und Kreditprolongation im freifinanzierten Wohnraum an, die zu einem höheren als dem bisherigen durchschnittlichen Zinsniveau abgeschlossen werden müssen, auch wenn das Gewicht der Darlehensneuaufnahmen und Darlehensprolongationen den durchschnittlich zu zahlenden Zins voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen werden. In den Jahren 2024 bis 2028 wird bei Darlehensneuaufnahmen und Darlehensprolongationen von Kapitalmarktdarlehen von steigenden Zinsen von 4,5 % in 2024 bis 5,0 % im Geschäftsjahr 2028 ausgegangen. Der durchschnittliche Fremdfinanzierungszins für Kapitalmarktdarlehen liegt bei 1,6 % im Geschäftsjahr 2023. Unter Berücksichtigung des ausstehenden Investitionsprogrammes für die Folgejahre ist das Zinsänderungsrisiko als hoch einzustufen.

Relevante Risiken im IT-Bereich bestehen in der Konformität mit der Datenschutzgrundschutzverordnung, des Datenverlustes durch Viren und Datendiebstähle und Cybercrime. Diese Risiken werden von der bauverein als nicht signifikant eingestuft, da entsprechende Vorsorge bei der bauverein AG hierfür getroffen wurde.

Gravierende oder bestandsgefährdende Risiken bestehen für die Gesellschaft weder in rechtlicher noch in wirtschaftlicher Hinsicht.

### 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 verstärkter 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.

Weiter kann Wachstum durch Zukauf, Neubau und Verdichtung erfolgen. Um eine langfristige Ertragsperspektive zu sichern, ist dabei die marktgerechte Auswahl von Objekten von entscheidender Bedeutung. Der Kernmarkt des bauverein-Konzerns in Darmstadt und Südhessen ist durch eine hohe Wohnungsnachfrage geprägt.

Durch den im Geschäftsjahr 2019 stattgefundenen Erwerb der Konversionsfläche Ludwigshöviertel in Darmstadt-Eberstadt wird das Projektentwicklungsportfolio in den kommenden Jahren eine deutliche Risikoposition darstellen. Die gewonnene Erfahrung im Bereich der Konversionsfläche Lincoln bestätigt jedoch das hohe Know-how im Unternehmen und bietet die Chance auf eine erfolgreiche Entwicklung des Ludwigshöviertels und damit einer Gewinnausschüttung an die bauverein AG durch ihre Tochtergesellschaft BVD New Living GmbH & Co KG. dar. Insbesondere das Risiko des Fördermittelverlustes bei der Entwicklung des Bauvorhabens Ludwigshöviertel hat sich deutlich reduziert.

## Abhängigkeitsbericht

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

## Dank

Die bauverein AG dankt allen Menschen, die einen Beitrag dazu geleistet haben, dass sich die bauverein AG ebenso wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren auch 2023 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 2023

<b>Aktiva</b>	TEUR	TEUR	31.12.23 TEUR	31.12.22 TEUR		TEUR	TEUR	31.12.23 TEUR	31.12.22 TEUR
<b>Anlagevermögen</b>					Beteiligungen	2.817,7			2.817,7
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					Sonstige Ausleihungen	131,5	261.174,3	948.324,5	137,9
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		881,2		346,0	<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Sachanlagen</b>					<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	568.157,6			583.483,2	Grundstücke ohne Bauten	1.199,3			1.199,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.649,4			78.343,0	Grundstücke mit fertigen Bauten	1.147,9			1156,9
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7			2.167,7	Unfertige Leistungen	45.046,7			39.409,1
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Erbbaurechten Dritter	8.892,5			9.031,6	Andere Vorräte	745,0	48.138,9		597,9
Technische Anlagen und Maschinen	434,9			484,9	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.174,6			1.309,6	Forderungen aus Vermietung	669,9			1.091,3
Anlagen im Bau	21.981,1			8.036,9	<b>Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</b>	173,0			1.085,1
Bauvorbereitungskosten	7.504,1			6.365,9	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	100,7			101,9
Geleistete Anzahlungen	307,1	686.269,0		0,0	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.079,8			7.133,6
<b>Finanzanlagen</b>					Sonstige Vermögensgegenstände	1.938,4	12.961,8		2.110,1
Anteile an verbundenen Unternehmen	255.625,1			225.158,1	<b>Flüssige Mittel</b>				
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.600,0			2.350,0	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.662,6	64.763,3	6.071,4
					<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>884,3</b>	<b>900,0</b>
								<b>1.013.972,1</b>	<b>980.889,1</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Passiva

	TEUR	TEUR	31.12.23 TEUR	31.12.22 TEUR		TEUR	TEUR	31.12.23 TEUR	31.12.22 TEUR
<b>Eigenkapital</b>					<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	201.797,2			201.797,2	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		379.078,6		382.808,2
<b>Nennbetrag eigener Anteile</b>	-17.612,2	184.185,0		-17.612,2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		140.048,1		142.716,2
<b>Kapitalrücklage</b>		29.701,7		29.701,7	Erhaltene Anzahlungen		49.018,0		42.417,8
<b>Gewinnrücklagen</b>					Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.520,9		2.415,5
Gesetzliche Rücklage	2.198,5			2.198,5	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.586,1		3.437,0
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6			49.336,6	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		31.843,3		4.266,7
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	11.880,0			12.770,0	Sonstige Verbindlichkeiten		1.180,0	609.275,0	1.042,5
Andere Gewinnrücklagen	56.604,8	120.019,9		51.645,1					
<b>Bilanzgewinn</b>		4.069,6	337.976,2	6.000,6					
					<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>10.476,0</b>	<b>10.967,6</b>
<b>Rückstellungen</b>								<b>1.013.972,1</b>	<b>980.889,1</b>
Rückstellungen für Pensionen		31.744,1		32.474,0					
Steuerrückstellungen		461,3		1.654,4					
Sonstige Rückstellungen		24.039,5	56.244,9	20.851,7					



# Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		143.782,3	139.999,9
<b>aus Verkauf von Grundstücken</b>		32,5	0,0
aus Betreuungstätigkeit		1.170,5	2.043,3
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.270,7	1.243,6
<b>Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		5.628,6	693,2
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		788,3	504,2
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		10.985,3	10.333,5
		<b>163.658,2</b>	<b>154.817,7</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		94.587,7	83.822,3
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		87,7	249,9
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		59,5	141,2
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	14.503,8		13.894,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für die Altersversorgung 2.702,3 TEUR (i. Vj. 1.537,2 TEUR)	5.545,8	20.049,6	18.169,9
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> davon außerplanmäßig 351,2 TEUR (i. Vj. 2.066,2 TEUR)		20.345,0	22.110,2

	TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		7.056,6	6.922,0
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen 144,1 TEUR (i.Vj. 143,2 TEUR)		177,5	176,6
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon 54,8 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 46,5 TEUR)</b>		54,9	46,7
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.797,5	1.177,1
Aufwendungen aus Verlustübernahme		12,3	15,1
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon 245,1 TEUR durch Abzinsung (i. Vj. 0,6 TEUR)</b>		437,9	8,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,0	238,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon 583,7 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 1.053,9 TEUR)		10.878,9	9.667,8
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.049,1	844,3
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		11.999,6	14.045,0
<b>Sonstige Steuern</b>		3.860,4	3.246,2
<b>Jahresüberschuss</b>		8.139,2	10.798,8
<b>Entnahmen aus Rücklage für den sozialen Wohnungsbau</b>		0,0	1.190,0
<b>Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>		-4.069,6	-5.543,2
<b>Einstellungen in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau</b>		0,0	-445,0
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4.069,6</b>	<b>6.000,6</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## Allgemeine Angaben

### Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2023 wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) sowie der Satzung erstellt. Der Abschluss ist in Tausend Euro dargestellt, sodass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

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 am 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152).

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 (Disagio) in Anspruch genommen. Des Weiteren wurde im Vorjahr 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. Die Rückstellung wurde im Berichtsjahr vollständig aufgelöst.

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 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. Erworben 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.

**Technische Anlagen und Maschinen** werden mit einer Gesamtnutzungsdauer von 6 bis 20 Jahren abgeschrieben.

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. zu dem 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. dem 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 Basis der Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes für 10 Jahre von 1,83 % (i. Vj. 1,78 %) 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 (1,74 %, i. Vj. 1,44 %) ein Unterschiedsbetrag von 425,7 TEUR (i. Vj. 1.729,3 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 **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Jahreszins abgezinst.

Die Rückstellungen für sonstige versicherungsmathematisch bewertete Personalverpflichtungen (Rückstellung für Jubiläen, Rückstellung für die sog. Abschiedsgabe bei Ausscheiden aus dem Unternehmen und die Rückstellung für das Lebensarbeitszeitkonto) werden versicherungsmathematisch unter Berücksichtigung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G) ermittelt. Die Verpflichtungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) berechnet. Der Anwartschaftstrend wurde dabei, wie im Vorjahr mit jährlich 3,0 % berücksichtigt. Unverändert wird jeweils eine pauschale Restlaufzeit der Verpflichtungen von 15 Jahren angenommen. Die Rückstellung für die sog. Abschiedsgabe wird dabei mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Jahren, die Rückstellung für Jubiläen sowie die Rückstellung für das Lebensarbeitszeitkonto mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren abgezinst. Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz der Rückstellung für die sog. Abschiedsgabe auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 5,0 TEUR (i. Vj. 18,6 TEUR).

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Angaben zum Anteilsbesitz

	<b>Beteiligung 31.12.23 %</b>	<b>Eigenkapital 31.12.23 TEUR</b>	<b>Ergebnis 2023 TEUR</b>
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	32,2	-3,2
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	75,4	25,4
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	46.186,6	-148,7
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.498,4	251,4
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	94,99	18.518,6	568,2
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD Südhessen GmbH, Darmstadt	100,00	99.822,7	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	50.212,9	9.696,8
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	37.009,3	0,0
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	17.869,4	-130,7
BVD daheim GmbH & Co.KG, Darmstadt	100,00	27.719,5	323,4
BVD wohnen GmbH & Co.KG, Darmstadt	100,00	15,5	0,0
BVD zuhause GmbH & Co.KG, Darmstadt	100,00	16.815,2	0,0
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	838,3	171,4
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	748,8	-830,2
BVD ServiceMod GmbH, Darmstadt	100,00	398,3	-176,6
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt *	100,00	23,1	0,9
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt *	94,99	10.892,0	**0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt *	100,00	108.633,5	0,8

\* mittelbare Unternehmen; \*\* nach Ergebnisabführung

Die Anteilsquoten bei den Kommanditgesellschaften beziehen sich jeweils auf das Kommanditkapital.

### Eigene Aktien

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

## Angaben zur Bilanz

### Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.23 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchungen (+/-) TEUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 TEUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023 TEUR	Zugänge 2023 (AfA des Geschäftsjahr) TEUR	Abgänge (AfA auf Abgänge) TEUR	Umbuchungen AfA TEUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023 TEUR	Buchwert 31.12.23 TEUR	Buchwert 31.12.22 TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.447,4	717,2	35,9	0,0	5.128,7	4.101,4	181,9	35,8	0,0	4.247,5	881,2	346,0
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	969.180,6	1.364,3	2.258,2	-495,3	967.791,4	385.697,4	16.344,6	1.988,1	420,1	399.633,8	568.157,6	583.483,2
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.577,6	0,0	0,0	454,8	130.032,4	51.234,6	2.728,3	0,0	-420,1	54.383,0	75.649,4	78.343,0
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7	0,0	0,0	0,0	2.167,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.167,7	2.167,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Erbbaurechten Dritter	9.850,0	0,0	0,0	0,0	9.850,0	818,4	139,2	0,0	0,0	957,6	8.892,5	9.031,6
Technische Anlagen und Maschinen	656,5	63,4	0,0	0,0	719,9	171,6	113,3	0,0	0,0	284,9	434,9	484,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.734,0	352,0	314,9	0,0	4.771,1	3.424,4	486,5	314,4	0,0	3.596,5	1.174,6	1.309,6
Anlagen im Bau	8.036,9	13.941,6	0,0	2,6	21.981,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21.981,1	8.036,9
Bauvorbereitungskosten	6.365,9	1.921,9	821,6	37,9	7.504,1	0,0	351,2	351,2	0,0	0,0	7.504,1	6.365,9
Geleistete Anzahlungen	0,0	307,1	0,0	0,0	307,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	307,1	0,0
	1.130.569,2	17.950,3	3.394,7	-495,3 +495,3	1.145.124,8	441.346,4	20.163,1	2.653,6	0,0	458.855,8	686.269,0	689.222,8
<b>Finanzanlagen</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	228.436,2	34.067,1	3.600,0	0,0	258.903,3	3.278,2	0,0	0,0	0,0	3.278,2	255.625,1	225.158,1
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.350,0	250,0	0,0	0,0	2.600,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.600,0	2.350,0
Beteiligungen	2.817,7	0,0	0,0	0,0	2.817,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.817,7	2.817,7
Sonstige Ausleihungen	206,9	11,2	17,6	0,0	200,5	69,5	0,0	0,0	0,0	69,5	131,0	137,4
Andere Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
	230.993,6	34.328,3	3.617,6	0,0 +0,0	264.522,0	3.347,7	0,0	0,0	0,0	3.347,7	261.174,3	230.463,7
	<b>1.366.010,2</b>	<b>52.995,8</b>	<b>7.048,2</b>	<b>-495,3 +495,3</b>	<b>1.411.957,8</b>	<b>448.795,5</b>	<b>20.345,0</b>	<b>2.689,4</b>	<b>0,0</b>	<b>466.451,0</b>	<b>945.506,8</b>	<b>920.032,5</b>

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 45.046,7 TEUR (i. Vj. 39.409,1 TEUR) ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanz- ausweis TEUR	über 1 Jahr 31.12.23 TEUR	über 1 Jahr 31.12.22 TEUR
Forderungen aus Vermietung	669,9	54,3	29,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	173,0	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	100,7	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.079,7	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.938,4	0,0	0,0
	<b>12.961,7</b>	<b>54,3</b>	<b>29,6</b>

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2023 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 497,1 TEUR (i. Vj. 529,2 TEUR) enthalten.

## Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2023 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 01.01.23 TEUR	Veränderung 2023 (TEUR)	Bilanzausweis 31.12.23 TEUR
Gesetzliche Rücklage	2.198,5	0,0	2.198,5
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6	0,0	49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	12.770,0	-890,0	11.880,0
Andere Gewinnrücklagen	51.645,1	4.959,6	56.604,7
	<b>115.950,2</b>	<b>4.069,6</b>	<b>120.019,8</b>

In der Aufsichtsratssitzung vom 29.06.2023 wurde festgestellt, dass der Bilanzgewinn 2022 unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 10.798,8 TEUR und der Einstellungen in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau in Höhe von 445,0 TEUR sowie in die Gewinnrücklage in Höhe von 5.543,2 TEUR abzüglich einer Entnahme aus der Rücklage für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von 1.190,0 TEUR insgesamt 6.000,6 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen, 3.010,0 TEUR als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 2.990,6 TEUR in die freien Gewinnrücklagen der bauverein AG einzustellen. In der Hauptversammlung am 21.07.2023 wurde die Ausschüttung des Bilanzgewinns in Höhe von 6.000,6 TEUR beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte nach § 19 Absatz 5 der Satzung, aufgrund der Aufhebung der Zweckbindung, eine Umgliederung von einer objektbezogenen Gewinnrücklage in die andere Gewinnrücklage in Höhe von 890,0 TEUR.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 4.069,6 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 4.069,6 TEUR wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die Gewinnrücklage (§ 170 Abs. 2 Nr. 2 AktG) 4.069,6 TEUR

Aus der Bewertung von Rückstellungen unterliegen Beträge in Höhe von 425,7 TEUR ((i.Vj. 1.729,3 TEUR) der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

## Rückstellungen

### Rückstellungen

Infolge der planmäßigen Zuführung sowie der Aufzinsung abzüglich der im Geschäftsjahr gezahlten Renten sowie einer Auflösung ist die **Pensionsrückstellung** um 729,9 TEUR gesunken.

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

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Personalkosten	1.492,2	1.363,6
Bauleistungen und Architektenhonorare	1.656,4	1.406,2
Aufwandsrückstellungen	0,0	116,3
Unterlassene Instandhaltung/Schönheitsreparaturen	8.720,3	9.235,0
Betriebskosten	1.214,4	1.843,5
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	9.018,3	4.609,6
Übrige	1.937,9	2.277,5
	<b>24.039,5</b>	<b>20.851,7</b>

Die Rückstellungen für öffentlichrechtliche Verpflichtungen betreffen Rückstellungen für durchzuführende Brandschutzmaßnahmen in mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie Kanalsanierungen.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 37.836,4 TEUR (i. Vj. 38.309,5 TEUR) durch Bürgschaften abgesichert.

Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):

	<b>Gesamt</b>	<b>Restlaufzeit</b>		
		<b>≤ 1 Jahr</b>	<b>&gt; 1 Jahr</b>	<b>davon</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
				<b>TEUR</b>
Gegenüber Kreditinstituten	379.078,6 (382.808,2)	51.962,9 (49.375,0)	327.115,7 (333.433,2)	260.767,5 (269.129,4)
Gegenüber anderen Kreditgebern	140.048,1 (142.716,2)	3.129,6 (3.029,4)	136.918,5 (139.686,8)	125.010,9 (128.183,2)
Erhaltene Anzahlungen	49.018,0 (42.417,8)	49.018,0 (42.417,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Vermietung	2.520,9 (2.415,5)	2.520,9 (2.415,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	5.586,1 (3.437,0)	5.586,1 (3.437,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	31.843,3 (4.266,7)	31.843,3 (4.266,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	1.180,0 (1.042,5)	1.180,0 (1.042,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>609.275,0</b> (579.103,9)	<b>145.240,8</b> (105.983,9)	<b>464.034,2</b> (473.120,0)	<b>385.778,4</b> (397.312,6)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 2.520,9 TEUR (i.Vj. 2.415,5 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5.586,1 TEUR (i.Vj. 3.437,0 TEUR). In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden in Höhe von 50.000,0 TEUR Anleihen aus Namensschuldverschreibungen ausgewiesen.

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	299.318,6	303.756,8
– anderen Kreditgebern	89.578,4	92.253,9
	<b>388.897,0</b>	<b>396.010,7</b>

### Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.282,3 TEUR (i. Vj. 2.956,5 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung und kurzfristigem Darlehen in Höhe von 6.797,5 TEUR (i. Vj. 4.177,1 TEUR).

Ein Teilbetrag von 0,0 TEUR (i. Vj. 388,8 TEUR) der Forderungen in den **sonstigen Vermögensgegenständen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 14.741,2 TEUR (i. Vj. 15.010,6 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 261,7 TEUR (i. Vj. 260,3 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.209,1 TEUR (i. Vj. 2.228,2 TEUR), aus kurzfristigen Darlehen in Höhe von 29.600,0 TEUR (i. Vj. 2.000,0 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahmen bzw. Ertragszuschüsse an Tochtergesellschaften in Höhe von 34,1 TEUR (i. Vj. 38,5 TEUR).

### Latente Steuern

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

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

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

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

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Sachanlagen und Finanzanlagen.

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

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden folgende Erträge ausgewiesen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Anlageverkäufe	374,5	2.788,2
Auflösung von Rückstellungen	4.110,8	3.408,6
Erbbauzinsen	15,3	15,3
Übrige	6.484,7	4.121,4
	<b>10.985,3</b>	<b>10.333,5</b>

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen 6.197,1 TEUR (i. Vj. 3.701,4 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin sind enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4.110,8 TEUR (i. Vj. 3.408,6 TEUR), Versicherungsentschädigungen in Höhe von 8,2 TEUR (i. Vj. 10,3 TEUR), Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 228,7 TEUR (i. Vj. 126,3 TEUR) sowie Gutschriften, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 659,4 TEUR (i. Vj. 156,4 TEUR) sowie die Rückzahlung eines Zuschusses von einer Tochtergesellschaft in Höhe von 1.190,0 TEUR. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten mit 1.140,5 TEUR (i. Vj. 0,0 TEUR) Auflösungen einer Steuerrückstellung auf Grund steuerlicher Betriebsprüfungsrisiken.

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Betriebskosten	43.915,4	40.321,1
Instandhaltung	38.213,2	32.008,0
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	7.208,9	7.162,8
Andere Aufwendungen	5.250,2	4.330,4
	<b>94.587,7</b>	<b>83.822,3</b>

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 293,4 TEUR (i. Vj. 103,8 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 194,0 TEUR (i. Vj. 32,9 TEUR) und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 99,4 TEUR (i. Vj. 70,9 TEUR).

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 1.049,1 TEUR betrifft die Vorauszahlung der Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag 2023 in Höhe von 376,9 TEUR und der Nachzahlung aus den Jahren 2017 bis 2020 in Höhe von 153,6 TEUR. Für die Gewerbesteuer fielen eine Vorauszahlung in Höhe von 467,3 TEUR und eine Erstattung für die Jahre 2015 bis 2020 in Höhe von 332,6 TEUR an. Ferner fielen Aufwendungen für die Zuführung zur Steuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2023 für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von 229,4 TEUR sowie das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 88,0 TEUR und für Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 66,5 TEUR an.

## Sonstige Angaben

### Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 17.072,6 TEUR (i. Vj. 16.470,1 TEUR).

### Angaben zu außergewöhnlichen Aufwands- und Ertragspositionen

Es bestehen Erstattungen von außergewöhnlicher Größenordnung nach § 285 Nr. 31 HGB in Höhe von 1.190,0 TEUR aus der Rückzahlung aus Ertragszuschüssen an die Tochtergesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt.

Im Vorjahr bestanden Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung nach § 285 Nr. 31 HGB aus der Gewährung eines Ertragszuschusses an die Tochtergesellschaft BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt.

### 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 31.12.2023 mit 6.583,6 TEUR (i. Vj. 7.172,7 TEUR) valutieren, erklärt.

Darüber hinaus hat die bauverein AG für Verbindlichkeiten gegenüber diversen Kreditinstituten der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG mehrere Patronatserklärungen und eine Zweckerklärung für Grundschulden über einen Betrag in Höhe von insgesamt 31.413,0 TEUR (i. Vj. 29.225,6 TEUR) abgegeben. Davon betreffen die Zweckerklärung für Grundschulden zwei Darlehen in Höhe von ehemals 3.114,0 TEUR, die zum Bilanzstichtag mit 2.517,0 TEUR valutieren.

Im Jahr 2017 hat die bauverein AG mit der Victoria Lebensversicherung ein Darlehnsvertrag mit einem Darlehnskontingent in Höhe von 85.000,0 TEUR abgeschlossen. Aus diesem Kontingent wurde ein Einzeldarlehnsvertrag 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 ERGO Lebensversicherung AG erklärt. Das Darlehen wurde am 26.10.2021 vollständig ausgezahlt und belief sich zum 31.12.2023 auf 6.878,0 TEUR (i. Vj. 7.108,5 TEUR). Im Geschäftsjahr 2022 hatte die bauverein AG für weitere Darlehensverpflichtungen der BVD Quartier GmbH & Co.KG mehrere Patronatserklärungen gegenüber der WI Bank abgegeben, im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine weitere Patronatserklärung in

Höhe von 12.900,0 TEUR, somit beläuft sich die Höhe der Patronatserklärungen auf insgesamt 33.033,0 TEUR (inkl. Förderbeträge), davon wurden im Geschäftsjahr 2023 Darlehensbeträge in Höhe von 30.017,0 TEUR abgerufen.

Des Weiteren besteht auch eine Patronatserklärung gegenüber der ImmoSelect GmbH, wobei sich die bauverein AG verpflichtet, die Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung der ImmoSelect GmbH jederzeit zu gewährleisten.

Im Rahmen des Erwerbs der Anteile des atypischen Gesellschafters sowie der Umschuldung der Bankverbindlichkeiten bei der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG hat sich die bauverein AG für die Verbindlichkeiten gegenüber einer Bank als Mitschuldner verpflichtet. Die Bankverbindlichkeiten gegenüber dieser Bank beliefen sich zum 31.12.2023 für die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG auf 19.269,6 TEUR (i. Vj. 21.544,8 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 so finanziell auszustatten, dass die Gesellschaft jederzeit wirtschaftlich in der Lage ist, diverse Verpflichtungen zu erfüllen. Die Höhe der Patronatserklärung wird mit 1 % des Kaufpreises festgesetzt, der Kaufpreis beträgt 14.750,0 TEUR.

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

### Mutterunternehmen

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

Die bauverein AG ist grundsätzlich 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. Der von der bauverein AG freiwillig aufgestellte Konzernabschluss wird nicht offengelegt.

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

### Abschlussprüferhonorar

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

### Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen und Geschäfte

Aus Erbbauzinsen, Leasingverträgen und noch anfallenden Kosten der Bautätigkeit bestehen insgesamt in 2024 eingegangene Verpflichtungen in Höhe von 64.127,3 TEUR (i. Vj. 56.218,1 TEUR) (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 0,0 TEUR (i. Vj. 7.160,0 TEUR)). In den Jahren 2025 bis 2028 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 778,1 TEUR (i. Vj. 21.948,1 TEUR) (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 21.170,0 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 65.134,0 TEUR (i. Vj. 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 31.12.2023: 4.192 Wohnungen) und 910 sonstigen Einheiten (zum 31.12.2023: 915 sonstige Einheiten) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 abgeschlossen. Das Sale-and-lease-back-Geschäft wurde zum 31.12.2023 vorzeitig gekündigt und die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG verwaltet ab 01.01.2024 Ihren Grundbesitz wieder selbst.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2023 waren bei der ZVK 233 Mitarbeiter versichert, wobei 137 Mitarbeiter unverfallbare Versorgungsansprüche haben. Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen können der Satzung vom 23.05.2002, in der Fassung der zwölften Änderungssatzung vom 14.04.2016, entnommen werden. Der Umlagesatz betrug 2023 6,20 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Dieser ist auf den zum Stichtag 01.11.2001 maßgebenden Wert eingefroren. Das Sanierungsgeld beträgt derzeit 2,30 %. Zur zukünftigen Entwicklung des Sanierungsgeldes sind derzeit keine Aussagen verfügbar. 2023 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 11.231,2 TEUR.

### Mitarbeiter

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

	2023	2022
Angestellte	196	191
Gewerbliche Arbeitnehmer	35	31
	<b>231</b>	<b>222</b>

Darüber hinaus wurden sechs nebenberufliche Mitarbeiter und 13 Auszubildende beschäftigt.

Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitern mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 47,36 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 11,68 Jahre.

### Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sind. Zur aktuellen Lage bezüglich des noch andauernden Krieges in der Ukraine sowie den Nahostkonflikt und den damit verbundenen starken Preisanstiegen verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Lagebericht.

### Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 681,4 TEUR (i. Vj. 653 TEUR), davon für Frau Wegerich 340,9 TEUR (i. Vj. 326,5 TEUR) und für Herrn Niedenthal 340,5 TEUR (i. Vj. 326,5 TEUR). Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen im Geschäftsjahr 496,5 TEUR (i. Vj. 591,6 TEUR). Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 8.506,4 TEUR (i. Vj. TEUR 9.296,3) gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf 94,1 TEUR (i. Vj. 96,2 TEUR). In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 82,7 TEUR (i. Vj. 83,5 TEUR) enthalten.

In früheren Jahren wurde gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit einem Nominalwert von 10,2 TEUR und einem Zinssatz von 0,00 % gewährt.



Dieses Arbeitgeberdarlehen hatte zu Jahresanfang einen Wert in Höhe von 5,1 TEUR (i. Vj. 5,6 TEUR) und wurde wie im Vorjahr 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** (siehe Tabelle rechts)

**Prüfungsausschuss**

- Iris Behr (Vorsitzende bis 21.07.2023)
- Caroline Groß (Vorsitzende ab 21.07.2023)
- Rita Beller
- Andreas Franz
- Dr. Wolfgang Gehrke (bis 21.07.2023)
- Dr. Markus Hoschek
- Michael Kolmer (ab 21.07.2023)

**Personalausschuss**

- Roland Desch (Vorsitzender)
- Barbara Akdeniz (ab 21.07.2023)
- Nicole Frölich (bis 21.07.2023)
- Dr. Markus Hoschek
- Nicolas Kämmerer (ab 21.07.2023)
- Markus Kissel
- Michael Kolmer (bis 21.07.2023)

**Aufsichtsrat**

Name	Berufsbezeichnung	Bezüge in TEUR
Roland Desch, Vorsitzender	Präsident LfV Hessen a.D.	8,6
Dr. Markus Hoschek, stellvertretender Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	8,7
Barbara Akdeniz, stellvertretende Vorsitzende	Bürgermeisterin und Sozialdezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	6,1
Andreas Engeldrum, stellvertretender Vorsitzender	Sachbearbeiter, bauverein AG	5,8
Dr. Wolfgang Gehrke (bis 21.07.2023), stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer i. R.	4,3
Nicolas Kämmerer (ab 21.07.2023), stellvertretender Vorsitzender	Software Engineer/Stadtverordneter	2,9
Klaus Bayer (ab 21.07.2023)	Projektleiter, bauverein AG	2,3
Sven Beißwenger (ab 21.07.2023)	Beamter/Stadtverordneter	2,3
Iris Behr (bis 21.07.2023)	Rechtsanwältin	3,7
Rita Beller	Sachbearbeiterin, Stadträtin	6,5
Hanno Benz (ab 21.07.2023)	Oberbürgermeister der Wissenschaftsstadt Darmstadt	2,3
Heike Böhler (ab 21.07.2023)	Projektmanagerin Klimaschutz, LEA Hessen	2,2
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,0
Andreas Franz	Teamleiter, bauverein AG	6,3
Nicole Frölich (bis 21.07.2023)	Bereichsleitung Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg	3,3
Caroline Groß (ab 21.07.2023)	Rechtsanwältin/Stadtverordnete	3,0
Jennifer Grünfelder (bis 21.07.2023)	Sachbearbeiterin, bauverein AG	2,8
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,2
Michael Kolmer	Stadtrat	6,3
Dagmar Krause (bis 21.07.2023)	Stadtverordnete	2,8
Oliver Lott (bis 21.07.2023)	Student/Stadtverordneter	2,7



## Aktionäre

	Stückaktien	Anteil in %	Anteil in TEUR
HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt	165.700	85,416	172.366,9
bauverein AG	49.336,6	8,728	17.612,2
Wissenschaftsstadt Darmstadt	12.770	5,856	11.818,1
	<b>193.992</b>	<b>100,000</b>	<b>201.797,2</b>

Darmstadt, den 18.03.2024



**Sybille Wegerich**  
Vorstand

**Armin Niedenthal**  
Vorstand

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die bauverein AG, Darmstadt

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der bauverein AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der bauverein AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir im 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerkes 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 die sonstigen Informationen

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 sowie 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 Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 26. April 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Düsseldorf)

**Christian Roos**  
Wirtschaftsprüfer

**Markus Grötecke**  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der bauverein AG in der durch das Gesetz vorgeschriebenen Form überwacht. Er ist vom Vorstand durch allgemeine Vierteljahresberichte, durch Sonderberichte und durch eingehende Vorträge in den Sitzungen des Aufsichtsrats unterrichtet worden. Im Geschäftsjahr 2023 haben sechs Sitzungen stattgefunden und es fand eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren statt. 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 07. Juni 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses an.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2023 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 07. Juni 2024

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, Illustration und Layout:

SCHUMACHER Brand + Interaction Design GmbH  
Julius-Reiber-Straße 22  
64293 Darmstadt  
www.schumacher-design.de

## Bildnachweise:

S. 2: Marc Fippel  
S. 5: High Vision GmbH, bauverein AG, Andreas Kelm  
S. 6: bauverein AG  
S. 7: bauverein AG  
S. 8: bauverein AG  
S. 9: High Vision GmbH  
S. 10: Ralf Heidenreich, Andreas Kelm, bauverein AG, High Vision GmbH  
S. 11: Klaus Mai, bauverein AG  
S. 14: ENTEGA AG  
S. 20: bauverein AG  
S. 21: bauverein AG