

Heute für die Stadt von morgen

Wegweisend. Engagiert. Menschlich.



GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2024



„160 Jahre bauverein AG bedeuten nicht nur Tradition, sondern auch Verantwortung. Mit Mut und Innovationsgeist gestalten wir heute die Stadt von morgen – wegweisend, engagiert und immer mit den Menschen im Mittelpunkt.“

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahr war ein ganz besonderes für die bauverein AG – ein Jahr, in dem wir unser 160-jähriges Bestehen feiern durften. Dieses Jubiläum ist nicht nur ein Meilenstein, sondern auch ein Anlass, um innezuhalten und sowohl auf unsere Wurzeln als auch auf unsere Zukunft zu blicken. Seit unserer Gründung im Jahr 1864 ist es unser Ziel, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Darmstadt und der Region zu schaffen. Auch heute bleiben wir dieser Mission treu und begegnen den Herausforderungen unserer Zeit mit Innovationsgeist und Entschlossenheit.

Das Jahr 2024 war geprägt von anspruchsvollen Rahmenbedingungen, aber auch von Zuversicht und Fortschritt. Steigende Baukosten, ambitionierte Klimaschutzziele und die dringende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erfordern kreative Lösungen und entschlossenes Handeln. Doch wie schon so oft in unserer Geschichte haben wir bewiesen, dass wir mit einer gelungenen Verbindung aus Tradition und Innovation nicht nur bestehen, sondern auch wachsen können. Unser Ansatz, Bewährtes zu erhalten und gleichzeitig Neues zu schaffen, ist dabei ein zentraler Baustein unseres Erfolgs.

Ein herausragendes Projekt des vergangenen Jahres war die Entwicklung des Ludwigshöhlviertels im Süden Darmstadts. Hier treffen Vision und Realität aufeinander: Während Baukräne und Baustellen das Bild prägen, erwacht

der neue Stadtteil bereits zum Leben. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner willkommen zu heißen, war ein bewegender Moment und ein wichtiger Meilenstein für unser Unternehmen. Mit dem Ludwigshöhlviertel schaffen wir nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern auch ein Quartier, das Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Lebensqualität vereint.

Auch in unserem bestehenden Wohnungsbestand haben wir viel bewegt. Zahlreiche Modernisierungsprojekte wurden gestartet, um die Wohnqualität weiter zu steigern und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Diese Maßnahmen machen nicht nur die Wohnungen unserer Mieterinnen und Mieter lebenswerter, sondern sind auch stadtbildprägend.

Der Rückblick auf das Jahr 2024 zeigt: Mit Mut, Engagement und der Bereitschaft, neue Wege zu gehen, können wir gemeinsam viel erreichen. Diesen Geist möchten wir auch in diesem Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht vermitteln, der Sie durch unser ereignisreiches Jahr begleitet.



Armin Niedenthal
Vorstand



Sybille Wegerich
Vorstand

Unsere Vision für morgen

Seit 160 Jahren verfolgt die bauverein AG ihren Unternehmensauftrag, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Das soll auch in der Zukunft so bleiben.



Wie können wir auch in den nächsten 160 Jahren erfolgreich bleiben? Welche Herausforderungen müssen wir bewältigen? Auf welches Ziel arbeiten wir täglich hin? Diese Fragen standen im Mittelpunkt der Strategierunde 2024, an der Vorstände, Bereichs- und Abteilungsleiter sowie Geschäftsführer der Tochterunternehmen teilnahmen.

Unser Oberziel

Unser Ziel ist es, ein optimales Produkt zu bieten, das unsere Kunden begeistert. Service, Preis und die Qualität der Immobilie sind entscheidend für die Kundenzufriedenheit. Jeder Mitarbeiter trägt durch seine Rolle und tägliches Handeln dazu bei, dieses Oberziel zu erreichen. Unsere Werte bilden das Fundament unserer Zusammenarbeit.

Strategische Ausrichtung mit OKR

Um unser Ziel fest in der Strategie zu verankern, nutzen wir das Rahmenwerk „Objectives and Key Results (OKR)“. OKR ermöglicht uns, klare Ziele zu setzen und den Fortschritt transparent zu verfolgen. 2024 wurde der Startschuss für diese Methodik gegeben, die auch 2025 fortgeführt wird. OKR besteht aus zwei Hauptkomponenten: Objectives (Ziele) und Key Results (Schlüsselergebnisse). Objectives geben die Richtung vor und schaffen eine klare Vision für das Unternehmen. Diese Jahresziele werden in drei Zyklen à vier Monate erreicht und beantworten die Frage, was das Unternehmen 2024 gemeinsam erreichen will.

Unsere Kunden würden sich jederzeit wieder für uns entscheiden

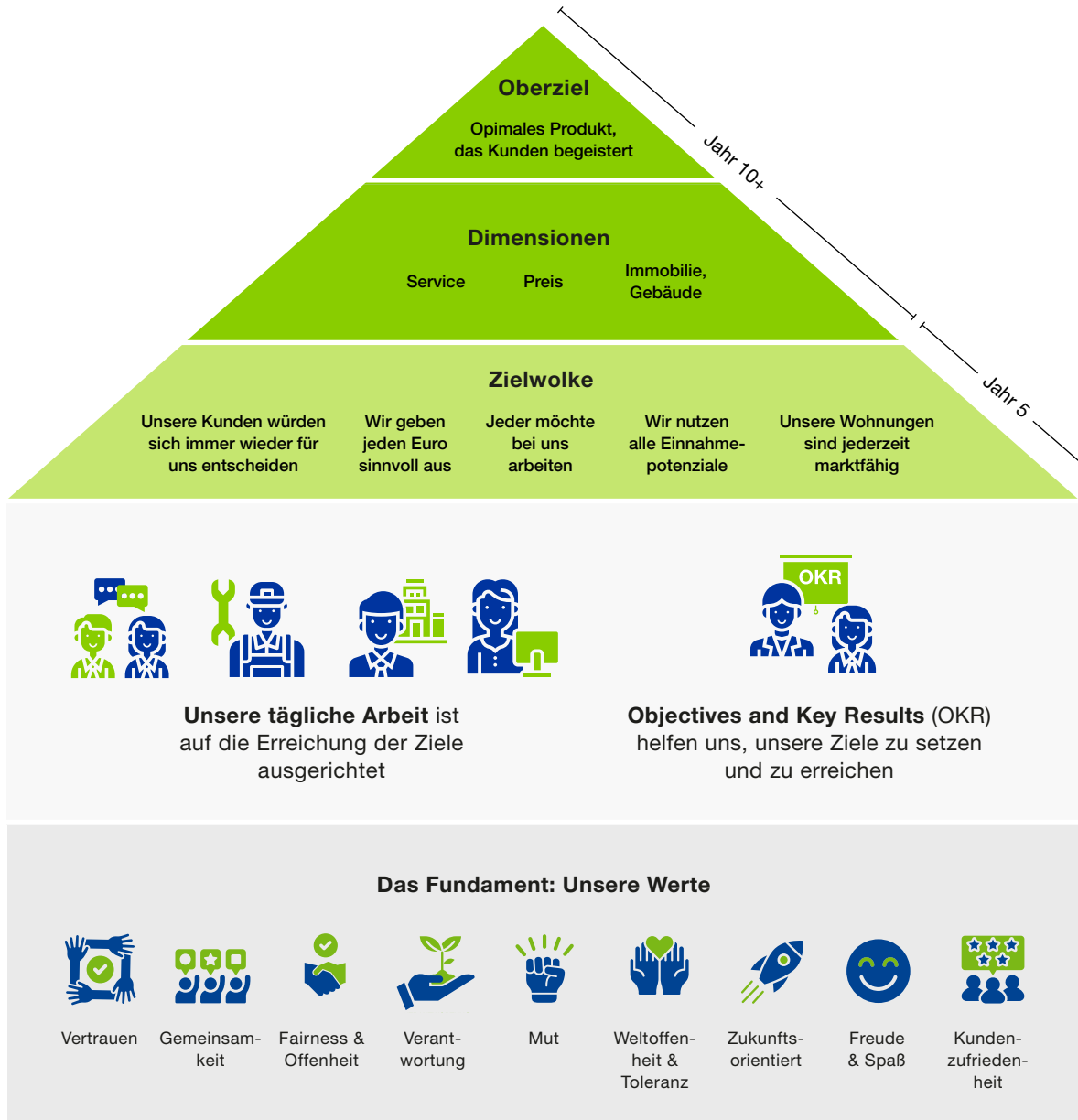
Ein zentrales Element unseres Zielbildes ist die kontinuierliche Begeisterung unserer Kunden. Wir streben danach, dass unsere Kunden regelmäßig von der Qualität und dem Service der bauverein AG überzeugt sind. Dazu setzen wir auf ein optimales Produktportfolio, das den vielfältigen Bedürfnissen unserer Mieter gerecht wird. Unsere Wohnungen sollen jederzeit marktfähig sein, und wir arbeiten kontinuierlich daran, unsere Angebote und Dienstleistungen zu verbessern.

Wir geben jeden Euro sinnvoll aus

Neben der Kundenbegeisterung ist operative Exzellenz entscheidend für unsere Strategie. Wir legen Wert darauf, dass jeder Euro optimal genutzt wird. Durch eine Effizienzanalyse unserer Kostenstrukturen haben wir Einsparpotenziale identifiziert und umgesetzt. Diese Maßnahmen unterstützen auch unsere Bemühungen, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren, insbesondere durch die Minimierung von CO₂-Emissionen.

Jeder möchte bei uns arbeiten

Unsere Mitarbeiter sind der Schlüssel zu unserem Erfolg. Daher investieren wir in ihre kontinuierliche Weiterentwicklung und fördern eine werteorientierte Führungskultur. 2024 wurden unsere Teamleiter in das Unternehmensmanagement integriert und mit Werkzeugen ausgestattet, um ihre Teams effektiv zu führen und weiterzuentwickeln. Dies stellt sicher, dass wir ein attraktiver Arbeitgeber bleiben.



Die Strategie der bauverein AG: Das Oberziel soll in zehn Jahren erreicht werden. Als Zwischenschritt dienen die Zielwolken, die die Leitplanken für die kommenden fünf Jahre sind.

Wir nutzen alle Einnahmepotentiale

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Nutzung von Innovationen und digitalen Technologien, um unsere Geschäftsmodelle zu prüfen und anzupassen. Im Rahmen unserer OKR-Zyklen werden Geschäftsmodelle regelmäßig bewertet, um flexibel auf Veränderungen zu reagieren und neue Chancen zu nutzen.

Unsere Wohnungen sind jederzeit marktfähig

Der Bedarf an Wohnraum ist hoch. Wir sorgen daher dafür, dass unser Bestand jederzeit marktfähig ist, indem wir die Leerstandsquote verringern. Außerdem nimmt unsere Großmodernisierungs-offensive Fahrt auf, um unseren Bestand zu erhalten.



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.

Den Wohnungsbau verantwortungsvoll neu denken

3 Fragen an Armin Niedenthal

Herr Niedenthal, die bauverein AG feierte 2024 ihr 160-jähriges Bestehen. Was ist heute anders im Vergleich zu 1864?

In den letzten 160 Jahren hat sich vieles verändert, insbesondere die Art und Weise, wie wir Wohnraum schaffen. In den 60er- und 70er-Jahren war es möglich „auf der grünen Wiese“ zu bauen. Diesen Luxus haben wir heute nicht mehr, wenn es darum geht, neuen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig ist aber der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum wie damals hoch. Als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer Verantwortung gegenüber der Stadt, den Menschen, die bei uns wohnen, aber bewusst und müssen daher neue Wege gehen. Hierfür braucht es innovative Konzepte, aber auch die Unterstützung seitens der Politik – beispielsweise durch beschleunigte Genehmigungsverfahren, aber auch durch Förderprogramme.

Wie stellen Sie sich die Zukunft der bauverein AG in den nächsten zehn Jahren vor?

Mit der Lincoln-Siedlung und dem Ludwigshöhlviertel hatten wir das große Glück, zwei große Konversionsflächen zu lebendigen Stadtteilen

zu entwickeln. Weitere Neubauflächen sind rar. Wir wollen Verantwortung für die nächsten Generationen übernehmen und den Klimaschutz weiter vorantreiben. In den nächsten Jahren werden wir daher unsere bereits begonnene Modernisierungsoffensive weiterführen und dabei auch immer kreativ darüber nachdenken, wie neuer Wohnraum entstehen kann.

Welche Maßnahmen ergreifen Sie, um die langfristigen Ziele der bauverein AG zu verwirklichen?

Das vergangene Jahr hat eindrucksvoll gezeigt, welche Stärke in uns steckt. Während viele Unternehmen ihre Neubauprojekte aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen auf Eis gelegt haben, konnten wir 2024 eine Rekordsumme in Bauinvestitionen realisieren. Wie uns das gelungen ist? Durch bereichsübergreifende Zusammenarbeit, unermüdliches Engagement und den Mut, neue Wege zu gehen. Möglich wurde dies nur durch eine Unternehmenskultur, die Teamgeist fördert und eine Atmosphäre schafft, in der jede Idee Gehör findet. Herausforderungen müssen wir ernst nehmen – aber wir dürfen nicht davor zurückscheuen, auch neue Wege zu gehen.



Zur Person

Armin Niedenthal ist seit dem 01.01.2016 Vorstand der bauverein AG. Der Diplomingenieur ist für den technischen Bereich verantwortlich.

„Wir werden unsere
Modernisierungsoffensive
fortführen, um den nächsten
Generationen ein **sicheres**
Zuhause zu bieten.“

Von Erfahrung geprägt, bereit für den Wandel

3 Fragen an Sybille Wegerich

Frau Wegerich, hinter Ihnen liegen zehn erfolgreiche Jahre als Vorständin der bauverein AG. Vor welchen Herausforderungen standen Sie?

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung ab 2014 war für die bauverein AG ein bedeutender Schritt nach vorne. Gemeinsam mit der Stadt Darmstadt haben wir uns auf den Weg gemacht, Wachstum und eine quartiersbezogene Dimension zu gestalten. Quasi nebenbei mussten wir in den vergangenen Jahren große Herausforderungen bewältigen. Die Corona-Pandemie traf uns unerwartet und wurde kurz darauf durch den Krieg gegen die Ukraine überschattet, was massive Auswirkungen auf unsere Branche zur Folge hatte. Gleichzeitig war es von zentraler Bedeutung, unsere digitale Transformation voranzutreiben, um unseren Mieterinnen und Mietern einen besseren Service zu bieten und unsere internen Prozesse effizienter zu gestalten.

Vor welchen Aufgaben steht die bauverein AG in den nächsten Jahren?

Um weiterhin in die Stadt von morgen investieren zu können, müssen wir trotz der aktuellen Herausforderungen wirtschaftlich stabil bleiben. Dabei setzen wir uns täglich mit Herzblut dafür ein, die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter weiter zu steigern. Gleichzeitig

beobachten wir, dass der soziale Zusammenhalt in unserer Gesellschaft zunehmend unter Druck gerät. Wir sehen unsere Verantwortung nicht nur in der Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch in der Förderung eines – nach Möglichkeit harmonischen – Zusammenlebens in unseren Quartieren. Die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie stimmen mich zuversichtlich, denn sie hat gezeigt, was möglich ist, wenn alle zusammenstehen.

Wie können wir auf diese Herausforderungen reagieren?

Wir müssen mutig sein und entschlossen nach neuen Lösungen suchen, wie wir das Produkt „Wohnen“ zukunftsfähig und bezahlbar gestalten. Kluge Innovationen sind dabei essentiell. Gleichzeitig muss die Politik aber auch für die Rahmenbedingungen sorgen, das heißt, bezahlbare Mieten müssen mit dem Klimaschutz Hand in Hand gehen können. Als Wohnungsunternehmen brauchen wir planbare Förderungen und beschleunigte Genehmigungen, um mit Tempo auf den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum reagieren zu können.

„Die Herausforderungen werden nicht weniger, sie werden komplexer. Für uns bei der bauverein AG heißt das: Jetzt erst recht zeigen, was wir können!“



Zur Person

Sybille Wegerich ist seit 01.10.2014 Vorständin der bauverein AG. Die Betriebswirtin leitet den kaufmännischen Bereich.

Heute für die Stadt von Morgen

Wegweisend. Engagiert. Menschlich. – unter diesem Leitspruch verfolgt die bauverein AG seit 160 Jahren eine Mission: Menschen aller Nationalitäten und Einkommensklassen ein sicheres Zuhause zu bieten. Doch für uns ist es nicht nur wichtig, ein Dach über dem Kopf zu schaffen – wir streben danach, dass Sie sich bei uns zuhause fühlen.



Seit unserer Gründung im Jahr 1864 verstehen wir uns als Grundversorger, stets treu unserem Versprechen, günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Unsere Verpflichtung geht über die bloße Wohnraumversorgung hinaus. Klima- und Umweltschutz sind für uns von zentraler Bedeutung. Die Werte, die uns dabei leiten – Mut, Vertrauen, Freude, Gemeinsamkeit, Fairness, Toleranz, Verantwortung, Kundenzufriedenheit und Zukunftsorientierung – sind der Antrieb für unsere tägliche Arbeit. Bei der bauverein AG sind wir stolz darauf, nicht nur Geschichte zu schreiben, sondern auch aktiv die Stadt von morgen mitzugestalten – wegweisend, engagiert und menschlich.

Wegweisend: Die bauverein AG verkörpert eine Vision, die Innovation und Tradition harmonisch miteinander verbindet, um die Zukunft des städtischen Wohnraums zu gestalten. Durch den Einsatz modernster Technologien und nachhaltiger Bauweisen setzt das Unternehmen neue Maßstäbe in der Immobilienbranche. Es schafft Lösungen, die nicht nur den aktuellen Anforderungen gerecht werden, sondern auch die Grundlage für eine lebenswerte und nachhaltige Stadt von morgen legen. Dabei wird die langjährige Erfahrung genutzt, um neue Wege zu beschreiten und die Herausforderungen der Zeit mutig anzunehmen.

Mehr Informationen ab S. 9



Engagiert: Das Engagement der bauverein AG zeigt sich in ihrem unermüdlichen Einsatz für die städtebauliche Entwicklung und die Verbesserung der Lebensqualität ihrer Mieter. Durch die kontinuierliche Modernisierung und der Schaffung von neuem Wohnraum demonstriert das Unternehmen seine Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum, der sowohl ökologisch als auch sozial nachhaltig ist. Diese Projekte sind Ausdruck des Bestrebens, nicht nur Wohnraum zu bieten, sondern auch aktiv zur städtischen Entwicklung beizutragen und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Mehr Informationen ab S. 13



Menschlich: Die bauverein AG stellt den Menschen in den Mittelpunkt, sowohl als Bewohner als auch als Mitarbeiter. Das Unternehmen fördert eine Kultur des Dialogs und der Unterstützung. Initiativen zur Stärkung der Nachbarschaft und Förderung sozialer Bindungen schaffen ein Umfeld, in dem sich Menschen sicher und zu Hause fühlen. Gleichzeitig wird auf das Wohlbefinden und die Entwicklung der Mitarbeiter geachtet, indem eine Arbeitsumgebung geschaffen wird, die Teamarbeit und persönliche Entfaltung unterstützt. So wird die Stadt von morgen ein Ort des Wohnens und der Zusammenarbeit.

Mehr Informationen ab S. 20

Mit KI in die Zukunft: Service neu gedacht

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die bauverein AG einen bedeutenden Schritt in Richtung Digitalisierung und Effizienzsteigerung unternommen, indem sie die künstliche Intelligenz „Ludwig“ in ihrem Service Center eingeführt hat. Die Einführung zielt darauf ab, die Effizienz der Bearbeitung von Kundenanliegen zu steigern und die Kundenzufriedenheit zu verbessern.



Mit „Ludwig“ setzt die bauverein AG auf Innovation und Digitalisierung, um auch in Zukunft einen erstklassigen und zukunftssicheren Service zu bieten.

KI als Chance erkennen

Die bauverein AG hat frühzeitig die Chancen der Künstlichen Intelligenz erkannt und eine KI-Werkstatt gegründet, um bereichsübergreifend Einsatzmöglichkeiten zu prüfen. Im Kundenservice spielt KI eine Schlüsselrolle, indem sie Routineanfragen automatisiert und sicherstellt, dass Anliegen schnell und präzise an die richtigen Abteilungen weitergeleitet werden. Die Einführung der KI-Telefonie namens „Ludwig“ ermöglicht genau das: Weniger Zeitaufwand für Routineaufgaben und mehr Zeit für komplexere Anliegen, was einen persönlicheren und effizienteren Service ermöglicht.

Vorteile für Kunden

Für unsere Kundinnen und Kunden bedeutet die Einführung von „Ludwig“, dass ihre Anliegen schneller und effizienter bearbeitet werden können. Die Wartezeiten werden durch die KI deutlich reduziert, was den Kundenservice effizienter und kundenfreundlicher macht. Kunden können sich darauf verlassen, dass ihre

Anfragen kompetent und zuverlässig bearbeitet werden – ob von „Ludwig“ oder unserem Service-Team. Darüber hinaus steht unser Kundenportal weiterhin rund um die Uhr zur Verfügung, um Anliegen bequem online zu erledigen.

Vorteile für Mitarbeiter

Auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bauverein AG bringt „Ludwig“ erhebliche Vorteile. Die KI übernimmt administrative Aufgaben und entlastet das Service Center, sodass mehr Zeit für den persönlichen Austausch und die Bearbeitung beratungsintensiver Anliegen bleibt. Durch die Unterstützung von „Ludwig“ können sich die Mitarbeiter stärker auf die individuelle Kundenbetreuung konzentrieren, was die Arbeitszufriedenheit und Servicequalität steigert. Die Einführung von „Ludwig“ ist somit ein entscheidender Schritt in Richtung moderner und zukunftssicherer Services, der sowohl die Effizienz als auch die Zufriedenheit unserer Kunden und Mitarbeiter erhöht.



Die PV-Anlagen in der Holzhofallee sind mit einer Gesamtleistung von 111 kWp eine der größten Mieterstromanlagen in Darmstadt. In vier Teilanlagen sind 270 Module installiert. Die Anlage kann bis zu 100.000 kWh erzeugen.

Wie Mieterstrom die Energiewende fördert

In Zeiten steigender Energiekosten rückt das Thema Mieterstrom zunehmend in den Fokus von Wohnungsunternehmen wie der bauverein AG. Die Nutzung von Photovoltaik bietet nicht nur ökologische Vorteile, sondern kann auch ökonomisch sinnvoll sein und die Attraktivität der Wohnquartiere erhöhen.

Photovoltaikanlagen wandeln Sonnenlicht in elektrische Energie um und bieten damit eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Energiequellen. Für die bauverein AG bedeutet der Einsatz von PV-Anlagen eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und einen Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Im Mieterstrommodell, das die bauverein AG in Kooperation mit der ENTEGA anbietet, kommt der Strom direkt den Mieterinnen und Mietern zugute: Vom Dach direkt in die Steckdose. Der Mieter erhält so die Möglichkeit, aktiv an der Energiewende teilzunehmen.

Die bauverein AG setzt alles dran, moderne Anlagen auf den Dächern zu installieren. Bei Neubauprojekten werden daher immer Anlagen

installiert. Im Rahmen von Modernisierungen ist die Prüfung der Installation ein wichtiger Schritt. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, wie beispielsweise die Ausrichtung des Dachs, aber auch das Dach an sich sowie die statische Belastbarkeit des Gebäudes.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Akzeptanz der Mieter. Transparente Kommunikation über die Vorteile und die Funktionsweise des Mieterstrommodells ist essenziell, um die Bewohner zu überzeugen und die Teilnahmequote zu erhöhen. Die bauverein AG hat als sozial engagiertes Unternehmen die Chance, durch den Ausbau von Mieterstromprojekten nicht nur zur ökologischen Nachhaltigkeit beizutragen, sondern auch die Lebensqualität ihrer Mieter zu verbessern.



15 fertiggestellte PV-Anlagen in 2024 mit einer Gesamtleistung von

419,87 kWh

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

3.226 Stunden in Weiterbildung, davon

Ø 13 Stunden pro Mitarbeitenden

7,1 % Fluktuationsquote der bauverein AG



Soziales

42.000 € wurden 2024 in soziale Projekte investiert

4,38 % barrierefreie Wohnungen

23,04 % barrierearme Wohnungen



Energieverbräuche

100 % Ökostrom in unserem Haupthaus:

220.090 kWh

Fernwärme in unserem Haupthaus:

346.441 kWh

Primärenergiebedarf unseres Gesamtbestandes:

221.280 MWh

Umweltschutz

12 Bienenvölker

leben an der der bauverein AG Zentrale und in der Außenstelle in der Cooperstraße.

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



Nachhaltigkeit als Kern unserer Unternehmensstrategie

Für die bauverein AG ist Nachhaltigkeit weit mehr als eine gesetzliche Vorgabe – sie bildet die Grundlage unserer Unternehmensstrategie und spiegelt unsere Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft wider.

Im Jahr 2024 haben wir uns intensiv mit den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) auseinandergesetzt, auch wenn die verpflichtende Einführung noch nicht endgültig geklärt ist. Dieser Prozess war dennoch wertvoll: Er hat uns geholfen, unsere Nachhaltigkeitsziele weiter zu schärfen und eine tiefgehende Reflexion innerhalb des Unternehmens anzustoßen.

Durch die intensive Vorbereitung auf die CSRD-Anforderungen konnte die bauverein AG eine solide Basis für eine transparente und fundierte Nachhaltigkeitsberichterstattung schaffen. Die sich wandelnden Anforderungen an Unternehmen haben uns gezeigt, wie wichtig es ist, flexibel zu agieren und sich kontinuierlich mit zentralen Zukunftsthemen auseinanderzusetzen.

Für die bauverein AG ist klar: Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die Erreichung der Klimaschutzziele verfolgen wir auch ohne gesetzliche Anforderung.

Gemeinsam mehr erreichen – Mitgliedschaften & Initiativen



Die bauverein AG hat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex 2024 unterzeichnet und sich dem implementierten Verfahren unterzogen. Die Kennzahlen der bauverein AG entsprechend dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex finden Sie in der Datenbank unter www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de.



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



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).

Wohnen mit **Weitblick:** Nachhaltige Konzepte für morgen

Die bauverein AG verbindet geschickt Tradition mit Innovation, indem sie ihren Wohnungsbestand durch gezielte Modernisierungen zukunftsfähig macht. Mit kreativen Konzepten im Bestand und strategischen Neubauten und Aufstockungen reagiert sie dynamisch auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum.

Diese nachhaltigen Ansätze sind nicht nur ein Schlüssel für die Wohnraumversorgung, sondern tragen auch erheblich zum Klimaschutz bei.

Modernisierungen mit neuem Wohnraum verbinden

Die bauverein AG setzt bei ihren Projekten auf eine Kombination aus Modernisierung und Neubau, um den Wohnraum in Darmstadt nachhaltig zu verbessern und zu erweitern, um dem dringenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Kommunikation ist bei Großmodernisierungen von zentraler Bedeutung, um das Vertrauen der Mieter zu gewinnen und die Belastungen während der Bauzeit zu minimieren. Eine transparente und unterstützende Kommunikation ermöglicht es den Mietern, ihre Anliegen direkt

zu besprechen und gemeinsam Lösungen zu finden, was ihre Zufriedenheit steigert. Die bauverein AG setzt daher auf Informationsveranstaltungen vor allen Modernisierungen, um offene Fragen und Sorgen direkt und offen anzusprechen. Regelmäßige Mietersprechstunden halten die Mieter über den Fortschritt der Bauarbeiten auf dem Laufenden und bieten weitere Möglichkeiten, Fragen und Probleme zu äußern.

Raumgewinn durch Höhe: Modernisierung mit Aufstockung

Ein herausragendes Beispiel ist das Projekt an der Bessunger Straße 131–157 und Niersteiner Straße 7–17, wo eine umfassende Großmodernisierung mit Dachaufstockung im bewohnten Zustand durchgeführt wird. Das Projekt wurde im Mai 2024 begonnen und wird voraussichtlich im Juni 2026 abgeschlossen.



Die Erneuerung des „Schmetterlingsdachs“ fordert besondere Maßnahmen, wie ein Zelt zum Schutz während der Bauarbeiten.

Das Projekt umfasst die Modernisierung von 80 Bestandswohnungen und die Schaffung von 20 neuen Wohnungen durch eine Dachaufstockung. Zusätzlich wird der Wohnraum durch die Vergrößerung bestehender Wohnungen erweitert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Die Modernisierung beinhaltet unter anderem die Wärmedämmung der Gebäudehülle, neue Dächer, Fenster und Rollläden sowie die Sanierung der Wintergärten. Ein modernes Klimaschutz- und Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen, die im Mieterstrom-Modell den Mietern Strom direkt vom Dach anbieten, sorgt für eine

erhebliche Reduzierung des Energiebedarfs und des CO₂-Ausstoßes. Neue Aufzüge, Dachbegrünungen und die Neugestaltung von Außenanlagen erhöhen zusätzlich die Lebensqualität der Mieter.

Bauen für die Zukunft: Neubau und Modernisierung im Einklang

Die bauverein AG zeigt beim Mathildenhof-Projekt, wie durch eine geschickte Kombination aus Modernisierung und Neubau zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Das Projekt umfasst die Aufstockung bestehender Gebäude mit 34 neuen Wohnungen und einen Neubau mit 8 weiteren Einheiten sowie einer Gewerbefläche. Zusätzlich wurden 21 von 51 Bestandswohnungen modernisiert.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf einem nachhaltigen Mobilitäts- und Energiekonzept. Dazu gehören ein neues Parkdeck, Carsharing-Angebote und Photovoltaikanlagen im Mieterstrommodell. Diese Maßnahmen unterstützen den Klimaschutz und bieten den Bewohnern innovative Mobilitätslösungen.

Die Außenanlagen wurden neu gestaltet, um die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen. Dazu zählen begrünte Fahrradeinhausungen, ein Spielplatz und neu gepflanzte Bäume. Besonders wichtig war der bauverein AG, dass die optische Einheit des Quartiers durch sensible Farbgestaltung und Sanierung der Eingangsbe-
reiche erhalten bleibt.



Der Innenhof im Mathildenhof lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität war ein wesentlicher Punkt bei der Großmodernisierung.

Ein neues Quartier erwacht zum Leben

Das Ludwigshöiviertel in Darmstadt verwandelt sich mit jedem Tag mehr in ein pulsierendes und farbenfrohes Quartier. Wo einst, im Jahr 2019, verlassene Kasernen die Erinnerungen an die amerikanischen Bewohner und Arbeiter wachhielten, erheben sich heute majestätisch Kräne, während Rohbauten und fertige Neubauten das Bild prägen. Das Gelände der ehemaligen US-Kasernen blüht auf und wird zu einem lebendigen und vielfältigen Stadtteil.

Im Jahr 2024 erlebte das Ludwigshöiviertel einen bedeutenden Wandel. Die Bauarbeiten in Cluster 2 wurden erfolgreich abgeschlossen, und die ersten Bewohner zogen in die 94 geförderten Wohnungen ein – ein entscheidender Meilenstein für die bauverein AG. Auch auf den anderen Baustellen nehmen die Gebäude Gestalt an und lassen erahnen, wie lebendig und einladend das Viertel im Sommer 2025 sein wird, wenn weitere Neubauten vollendet sind.

Fortschritte auf allen Baufeldern

Die Bauarbeiten in Cluster 3 gehen zügig voran, wo auf drei Baustellen fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 freifinanzierten Wohnungen entstehen. In Cluster 4 wurde der Bau von 54 geförderten Wohnungen fortgesetzt, während in Cluster 5 die Arbeiten an 98 geförderten Wohnungen zügig voranschreiten. Auch in Cluster 7 sind bedeutende Fortschritte zu ver-

zeichnen, mit dem Beginn der Bauarbeiten für 32 Wohnungen sowie 44 weiteren im freifinanzierten Bereich. Ein zusätzliches Projekt mit 65 geförderten Wohnungen wurde ebenfalls weiter vorangetrieben.

Dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum

Diese dynamischen Entwicklungen unterstreichen das Engagement der bauverein AG für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Förderung einer vielfältigen sozialen Struktur. Das Ludwigshöiviertel bietet ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten, das sich an die unterschiedlichsten Zielgruppen richtet. Die bauverein AG ist stolz darauf, mit dem Ludwigshöiviertel ein modernes, nachhaltiges und integratives Quartier zu gestalten, das die städtebauliche Entwicklung Darmstadts vorantreibt und ein zukunftsweisendes Lebensumfeld bietet.



Große Baufortschritte im Ludwigshöiviertel: Ein Bauprojekt reiht sich an das nächste.

Zukunftsweisende Bauprojekte

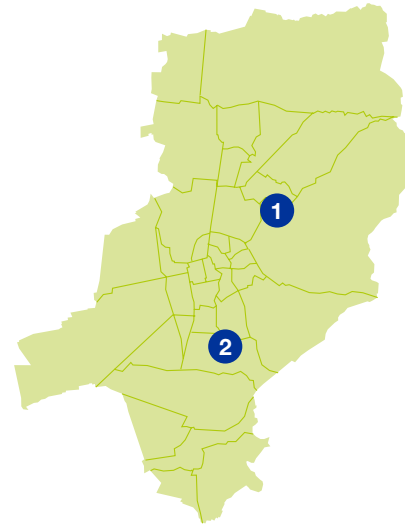
Neubauaktivitäten 2024 im Überblick

127

fertiggestellte
Neubauwohnungen

427

Neubauwohnungen
im Bau



1 Schwarzer Weg 22

Neubau mit 33 Wohnungen in Systembauweise
Fertigstellung im 1. Quartal 2024.

2 Ludwigshöhviertel

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



Cluster 2

Neubau mit 94 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im 1. Quartal 2023, Fertigstellung im 2. Quartal 2024.



Cluster 3

Neubauprojekte auf drei Baufeldern mit insgesamt 80 Wohnungen (freifinanziert). Baubeginn im 1. Quartal 2024, Fertigstellung im 4. Quartal 2025.



Cluster 4

Neubau mit 108 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im 4. Quartal 2023, Fertigstellung im 2. Quartal 2025.



Cluster 5

Neubauprojekte auf zwei Baufeldern mit insgesamt 98 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn im 3. Quartal 2023, Fertigstellung im 2. Quartal 2025.



Cluster 7

Neubauprojekte auf drei Baufeldern:

Baufeld A5: 32 Wohnungen (freifinanziert) und Baufeld A6: 44 Wohnungen (freifinanziert). Baubeginn im 3. Quartal 2024, Fertigstellung im 2. Quartal 2026.

Baufeld A7: 65 Wohnungen (öffentlich gefördert). Baubeginn 4. Quartal 2023, Fertigstellung im 3. Quartal 2025.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

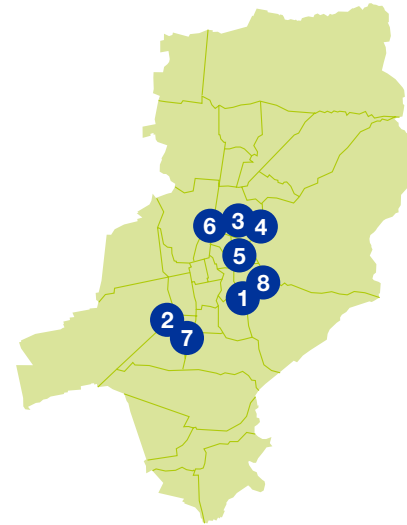
aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Ein Teil der Bauvorhaben wird durch Zuschüsse der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) finanziell unterstützt.



Zukunftsweisende Bauprojekte

Modernisierungsaktivitäten 2024 im Überblick



23

zusätzliche **Wohnungen**
im Rahmen von
Großmodernisierungsprojekten
(z. B. durch Aufstockung)

164

fertiggestellte Wohnungen im
Rahmen von Modernisierungen

495

zu **modernisierende**
Wohnungen im Bau



1 Mathildenhof

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



2 Bessunger Straße 166-188

Teilmodernisierung von 96 Wohnungen. Fertigstellung 2024.



3 Rhönring 147

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



4 Spessarttring 1-3 & Kranichsteiner Str. 67

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



5 Kranichsteiner Straße 33–37

Großmodernisierung von 20 Wohnungen und Aufstockung mit 5 Wohneinheiten und Neubau mit 13 Wohneinheiten. Fertigstellung Großmodernisierung und Aufstockung 2024, Neubau Juli 2025.



6 Eckhardtstraße 26–36 und 29–31, Barkhausstraße 43–49 und 29–35 und Rhönring 45

Großmodernisierung von 144 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Modernisierungszeitraum von 2024 bis 2025.



7 Bessunger Straße 131–157 und Niersteiner Straße 7–17

Großmodernisierung von vier Gebäuden mit insgesamt 80 Wohneinheiten und Aufstockung mit 20 neuen Wohneinheiten. Modernisierungszeitraum von 2024 bis 2026.



8 Quartierssanierung Woogsviertel

Im Rahmen der Quartierssanierung wird die energetische Sanierung der Gebäudehülle zur Steigerung der Energieeffizienz an insgesamt 31 Häusern durchgeführt. Außerdem werden weitere Maßnahmen zur Steigerung des Mieterkomforts umgesetzt, wie beispielsweise die Sanierung der Balkone und die Überarbeitung der Außenanlagen. Modernisierungszeitraum von 2024 bis 2025:

- Kiesstraße 79–83 (18 Wohneinheiten)
- Nieder-Ramstädter Straße 52–54 und Kiesstraße 73 (20 Wohneinheiten)
- Gervinusstraße 64–68 und Kiesstraße 103 (32 Wohneinheiten)
- Beckstraße 80–84 (24 Wohneinheiten)
- Kiesstraße 123+125 (20 Wohneinheiten)
- Kiesstraße 127–131 (25 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 140–146 (40 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 147–153 (40 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 155–159 (28 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 169+171 (24 Wohneinheiten)

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Ein Teil der Bauvorhaben wird durch Zuschüsse der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) finanziell unterstützt.

Im Dialog mit unseren Kunden

Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist der Antrieb für die kontinuierliche Weiterentwicklung der bauverein AG. Indem wir ihre Bedürfnisse und Wünsche ernst nehmen, schaffen wir ein Wohnumfeld, das nicht nur den Erwartungen entspricht, sondern diese übertrifft.



Der Kundendialog war ein Format, das speziell dafür geschaffen wurde, Kundinnen und Kunden, die zuvor Beschwerden eingereicht hatten, eine offene Plattform zu bieten, um ihre Verbesserungsvorschläge direkt und konstruktiv einzubringen.

Kundendialoge als Schlüssel zur Verbesserung

Ende 2022 führten wir eine Mieterumfrage durch, deren Ergebnisse wir in unsere internen Prozesse einfließen lassen. Der direkte Austausch mit Kundinnen und Kunden, insbesondere mit Beschwerdeführern, ist dabei unerlässlich. Ihre Stimmen sind das Herzstück unserer Bemühungen.

Um herauszufinden, was unsere Kundinnen und Kunden begeistert und wo Verbesserungsbedarf besteht, haben wir im ersten Halbjahr intensive Dialoge geführt. Diese Gespräche sind entscheidend, um ein umfassendes Stimmungsbild zu erhalten und gezielt Maßnahmen zur Optimierung unseres Services zu ergreifen.



Wertvolle Erkenntnisse aus dem Kundendialog

14 Mieter folgten unserer Einladung zu einem Kundendialog, begleitet von einer externen Moderatorin. In einer offenen und respektvollen Atmosphäre wurden Kritik, Verbesserungsvorschläge und Lob ausgetauscht. Sich verstanden und ernstgenommen fühlen – das ist oft der erste Schritt zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit. Im Dialog standen drei Fragen im Mittelpunkt:

- Was läuft gut?
- Was läuft nicht gut?
- Was wünschen sich die Kundinnen und Kunden?

Teilnehmende schätzten besonders die Klarheit und Transparenz bei ihren Ansprechpartnern sowie das Engagement unserer Mitarbeitenden. Dialogformate bieten eine wertvolle Plattform für direkten Austausch und gemeinsame Lösungsfindung. Die Erkenntnisse aus dem Kundendialog sind eine wertvolle Basis für Veränderungen. Denn eine Veränderung beginnt mit einem offenen Austausch beider Seiten.

Nachbarschaft im Mittelpunkt unserer Quartiere

Nachbarschaft ist mehr als nur räumliche Nähe; sie ist ein Ort des Miteinanders und der Gemeinschaft. Bei der bauverein AG sind wir stolz darauf, langjährige Mieter an unserer Seite zu wissen, die zur Stabilität und zum Zusammenhalt beitragen. Gleichzeitig freuen wir uns über neue Mieter, die frischen Wind und neue Perspektiven in unsere Quartiere bringen. Die Bildung und Pflege von Nachbarschaften ist uns ein wichtiges Anliegen, denn sie schafft ein Gefühl von Heimat und Zugehörigkeit.

„**Offene Kommunikation, gegenseitiges Verständnis und die Fähigkeit, einander zu verzeihen, sind essenzielle Grundlagen für eine funktionierende Nachbarschaft.**“

3 Fragen an Herbert Vogt

Hat sich das Gefühl der Nachbarschaft in den letzten 50 Jahren verändert?

Ursprünglich wurde die Postsiedlung in den 50er Jahren für die Bediensteten der Deutschen Bundespost errichtet. Und so bin ich auch mit meiner Familie hier gelandet. Unsere Nachbarschaft war daher vor allem geprägt von Kolleginnen und Kollegen, natürlich aber auch von Vorgesetzten. Damals hat die Hierarchie noch eine größere Rolle gespielt. Warst du einen Rang höher, stand dir beispielsweise ein Zimmer mehr oder ein Balkon zu. Das hat natürlich auch die Nachbarschaft geprägt. Wir haben die Siedlung alle neu bezogen und kannten uns nicht. Durch die gemeinsame Verbindung – unseren Arbeitgeber – haben sich aber viele Kontakte ergeben.



Zur Person

Herbert Vogt ist seit über 50 Jahren Mieter der bauverein AG und lebt seitdem in der Postsiedlung. Ebenso lange pflegt er eine enge Nachbarschaft mit Frau Fröhlich – eine Verbindung, aus der er wertvolle Tipps für ein harmonisches Miteinander ziehen kann.

Welche Rolle spielen Nachbarn in Ihrem täglichen Leben?

Meine Nachbarin Frau Fröhlich kenne ich seit fast 50 Jahren. Wir haben vorher in einem anderen Gebäude gegenüber gelebt. Als die bauverein AG damit begann, die Bestandsgebäude zu modernisieren, sind wir beide wieder in das gleiche Gebäude gezogen. Nachbarschaft spielt daher seitdem ich hier wohne, eine große Rolle. Wir unterstützen uns gegenseitig mit kleineren Dingen. Wenn die Fußmatte nach der Reinigung oben liegt und ich vorbeigehe, lege ich sie für sie zurück. Aber auch ein kurzer Plausch im Treppenhaus freut mich immer wieder.

Haben Sie Tipps?

Mein Tipp für eine gute Nachbarschaft ist, offen und freundlich zu sein. Ein Lächeln oder ein kleines Gespräch kann viel bewirken und den Grundstein für eine positive Beziehung legen. Es ist hilfreich, aktiv auf die Nachbarn zuzugehen und Unterstützung anzubieten. Wenn man zusammenlebt, gibt es natürlich auch Auseinandersetzungen. Man sollte bereit sein, diese offen anzusprechen, aber auch zu verzeihen. Oft weiß der Gegenüber nicht, dass sein Verhalten störend sein kann. Miteinander sprechen und verzeihen sind ganz essentiell für eine funktionierende Hausgemeinschaft.

Herzlich willkommen im Ludwigshöhviertel!

Ein großer Meilenstein ist erreicht: Die ersten Mieterinnen und Mieter sind eingezogen – das neue Quartier erwacht zum Leben. Der Einzug in ein neues Quartier ist immer ein besonderer Moment – ein Ergebnis intensiver Planung und Zusammenarbeit, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Das Neukundenteam hat im Vorfeld Besichtigungsevents für die neuen öffentlich geförderten Wohnungen organisiert. Insgesamt wurden 94 Wohnungen fertiggestellt und von rund 250 Interessentinnen und Interessenten besichtigt.

Rundum versorgt

Mit dem Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner startet auch das innovative Mobilitätskonzept der HEAG mobilo. Ein CarSharing-Fahrzeug, BikeSharing-Lastenräder und E-Roller sorgen für nachhaltige und flexible Mobilität im Quartier. Darüber hinaus können die Mieterinnen und Mieter individuell entscheiden, ob sie einen modernen Glasfaseranschluss nutzen möchten oder ob der klassische Telefon- und Internetanschluss ausreicht.

Nachbarschaft von Beginn an fördern

Der Quartiersmanager spielt eine zentrale Rolle dabei, die entstehende Nachbarschaft aktiv zu unterstützen. Er ist die erste Anlaufstelle für die

Bewohnerinnen und Bewohner, kümmert sich um ihre Anliegen und fördert den Aufbau einer lebendigen Gemeinschaft. Gerade in einem neu entstehenden Viertel ist es wichtig, ein Gefühl von Zusammenhalt zu schaffen und die Menschen bei ihrem Start in der neuen Umgebung zu begleiten. Ob es um organisatorische Fragen oder nachbarschaftliche Anliegen geht – der Quartiersmanager steht für Anliegen direkt zur Verfügung. In der Lincoln-Siedlung wurde bereits mit einem Quartiersmanager sehr gute Erfahrungen gemacht, der durch seine Arbeit wesentlich zur Nachbarschaftsförderung und zum Gemeinschaftsgefühl beigetragen hat. Diese positiven Erkenntnisse fließen nun auch in das Ludwigshöhviertel ein, um den Bewohnerinnen und Bewohnern optimale Unterstützung zu bieten, im neuen Quartier anzukommen.



Gemeinsam für neuen Wohnraum: Das Team Neukunden vor Ort – bereit für Fragen und Führungen durch die neuen Wohnungen.

Lebendige Stadträume

Im Eingangsbereich der Zentrale der bauverein AG zieht ein besonderes Kunstwerk die Aufmerksamkeit auf sich: „Lebendige Stadträume“. Dieses Bild ist ein Zeugnis dafür, wie Kunst Menschen verbinden kann.

Anlässlich des 160. Jubiläums haben die Mitarbeitenden beim Betriebsfest gemeinsam ein Bild entworfen, das die Vision der bauverein AG zeigt. Jeder brachte seine eigene Kreativität ein und zusammen entstand ein Werk, das die Vielfalt und den Zusammenhalt innerhalb der bauverein AG verkörpert.

Die Darstellung von Stadträumen spiegelt die Mission wider, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Lebensqualität in Darmstadt zu verbessern – mit dem Menschen im Fokus.

„Lebendige Stadträume“ begrüßt Besucher und Mitarbeitende mit einer Botschaft der Gemeinschaft und der Verbindung. Es erinnert daran, dass die bauverein AG mehr als nur ein Wohnungsanbieter ist. Hier steht der Mensch im Mittelpunkt, und durch Kunst wird die Kraft der Zusammenarbeit und der gemeinsamen Ziele sichtbar gemacht. Das Bild erinnert die Mitarbeitenden täglich daran, wie wichtig Zusammenhalt ist und dass durch gemeinsame Anstrengungen Großes erreicht werden kann.



Jeder Farbkleck ist individuell und zeigt, wie bunt die bauverein AG ist.



Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG

Unter dem Dach des bauverein-Konzerns ist eine Vielzahl von Tochterunternehmen angesiedelt.



2024 stellte die BVD ServiceMod die erste Wohnung erfolgreich fertig.



Nach mehr als 20 Jahren wurde 2024 der erste Teilabschnitt des neuen Rad- und Fußwegs im Ludwigshöhlviertel freigegeben. Für die Herstellung der Infrastruktur ist die bvd New Living GmbH verantwortlich.

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 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 Ludwigshöhviertel 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.



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

17.346 bauverein-Konzern,
davon 38,9 % gefördert

11.596 bauverein AG,
davon 47,2 % gefördert

13.432 bauverein-Konzern in Darmstadt,
davon 38,8 % gefördert

10.521 bauverein AG in Darmstadt,
davon 44,48 % gefördert

360 gewerbliche Einheiten



262
Beschäftigte
47 %
Frauenanteil

10.711
Registrierte Kundinnen und
Kunden im Mieterportal



1.519
Neuvermietungen

Wohnraum schaffen und vermieten

127
fertiggestellte
Wohnungen

164
fertiggestellte
Wohnungen im Rahmen
von Modernisierungen

445
zu modernisierende
Wohnungen im Bau

427
Wohnungen
im Bau



bauverein AG, 2024 in Zahlen

1.007 Mio. € Bilanzsumme

5,5 Mio. € Jahresüberschuss

133 Mio. € Umsatz

949 Mio. € Anlagevermögen

34,1 % Eigenkapitalquote

24,1 Mio. € Instandhaltungs-
und Modernisierungs-
aufwendungen



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Geschäftsverlauf 2024

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 (angemessenem) Wohnraum zu versorgen.

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 Wohnbau 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, welche zum Großteil seit Ende 2024 abgeschlossen sind. 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 Einzel- und Teilmodernisierungen mit eigenem Personal durchführen wird.

Bestandsentwicklung

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2024 17.346 Wohnungen (2023: 17.170). Der Bestand der AG lag bei 11.596 Wohnungen (2023: 11.458). Der Anteil geförderter Wohnungen am Bestand lag im Konzern bei 39,0 %, in der AG bei 46,7 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 13.432 Wohnungen, 5.225 davon sind öffentlich geförderte Wohnungen. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.521 Wohnungen, darunter 4.627 öffentlich geförderte Wohnungen.

Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2024)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Wohnungen	11.596	17.346
Wohnfläche in m ²	758.218,6	1.127.310,4
Angemietete Wohnungen	0	0
Wohnfläche in m ²	0,0	0,0
Garagen / Stellplätze	7.128	9.415
Angemietete Garagen / Stellplätze	0	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	322	380
Nutzfläche in m ²	90.270,7	100.642,4
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m ²	0,0	0,0

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

Geschäftsverlauf

2024 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.

Zudem ist auf das Folgende hinzuweisen: Im Berichtsjahr wurde die BVD Südhessen GmbH, Darmstadt auf die bauverein AG, Darmstadt zum 1. Januar 2024 verschmolzen (Ur.-Nr. 482/2024 vom 7. August 2024 des Notars Klaus Knipschild, Eschborn). Im Zuge der Verschmelzung ist nunmehr die bauverein AG alleiniger Kommanditist der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt geworden.

Die bauverein hatte zudem bis zum 31. Dezember 2023 einen Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrag über die Bewirtschaftung der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörenden Immobilien mit dieser geschlossen. In der Folge hatte die bauverein sämtliche Mieterlöse aus den Mietverträgen der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörenden Immobilien bei sich vereinnahmt. Auch trug die bauverein bis zum 31. Dezember 2023 die damit zusammenhängenden Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten. Als Gegenleistung, für die der bauverein AG überlassenen Immobilien erhielt die HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG einen Mietzins, der von der bauverein AG unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurde. Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurde der Bewirtschaftungs- und Generalmietvertrag im Zuge der Verschmelzung der BVD Südhessen GmbH auf die bauverein AG aufgehoben. In der Folge werden die Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten aus den Immobilien nunmehr wieder bei der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG direkt ausgewiesen. Da die HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG kein eigenes Personal beschäftigt, wurde mit der bauverein AG ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag zum 1. Januar 2024 abgeschlossen.

Infolge der Aufhebung des Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrag über die Bewirtschaftung der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörenden Immobilien lassen sich die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung insbesondere in den Positionen Umsatzerlöse und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen aus Bewirtschaftungstätigkeit nur eingeschränkt vergleichen.

Unternehmensentwicklung

Der Bereich „Unternehmensentwicklung“ hält die Strategie der bauverein AG im Blick und trieb diese im Jahr 2024 zielgerichtet weiter voran. Die strategische Ausrichtung der bauverein AG war ein zentrales Thema der Aufsichtsratsstrategietagung, bei der gemeinsam mit dem Aufsichtsrat Herausforderungen analysiert, Lösungsansätze entwickelt sowie strategische Initiativen und

Schwerpunkte erarbeitet wurden. Außerdem wurde 2024 die OKR-Methode (Objectives and Key Results) zur Zieldefinition und Ableitung konkreter Maßnahmen eingeführt. Erste Erfolge zeigen sich in der Erreichung einzelner festgelegter Ziele.

Zudem wurde der Bereich „Unternehmensentwicklung“ neu strukturiert. Mit der Integration des neu gegründeten Teams „Daten, Portfolio & Innovation“ sollen neue Themen wie Datenanalyse, künstliche Intelligenz und Innovationsmanagement fokussiert und mit dem Portfoliomanagement gebündelt werden.

Aufbauend auf der bereits durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurde ein nachhaltiges Risikomanagement entwickelt.

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 „Ludwigshöhviertels“, das seit dem Jahr 2019 im Bestand der Gesellschaft ist und nach dem Modell der Lincoln-Siedlung entwickelt wird, schreitet mit großen Schritten voran. Der Bebauungsplan S26 für das Quartier ist seit Januar 2024 rechtskräftig, insgesamt sollen rd. 1.400 Wohnungen entstehen. Die wesentlichen Bauleistungen zur Herstellung des öffentlichen Straßen- und Kanalnetzes sowie der Medientrassen wurden im Jahr 2024 abgeschlossen. Ein großer Teil der Verkaufsgrundstücke wurde bereits erfolgreich vermarktet. Die bauverein AG-Unternehmensgruppe nahm im Sommer 2024 die ersten 94 öffentlich geförderten Wohnungen in Bezug. Weitere 760 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen befinden sich im Bau, darunter 427 Wohnungen der bauverein AG-Unternehmensgruppe.

EDV/IT(-Sicherheit)

Im Jahr 2024 wurde ein separates ERP-Team gebildet, um die Betreuung der internen Anwender zu verbessern. Das mit zwei Mitarbeitern besetzte Team hat in 2024 alle Vorlagen und Muster der bauverein AG auf die neuen Office Formate 2021 aktualisiert und die Programmierungen zu den im ERP hinterlegten Vertragsmuster neu integriert.

Die Überwachung auffälliger Tätigkeiten innerhalb der Systemlandschaft wurde um ein weiteres Tool ergänzt, um während und außerhalb der Arbeitszeiten der bauverein AG auffällige Tätigkeiten auf den Servern zu erkennen. Mit weiteren Tools zur Überwachung der Server können nun optische Vorfälle via Cam, physikalische Auffälligkeiten via Sensorik und Mengen oder Zeitvorfälle erkannt und gemeldet werden. Eine Meldekette innerhalb der Organisation wurde eingerichtet bzw. erweitert.

Der jährliche Notfalltest konnte ohne Auffälligkeiten durchgeführt werden.

Die Phishing-Akademie zur Sensibilisierung der Mitarbeiter wurde erneut fortgesetzt und über einen neuen Anbieter um weitere Schwierigkeitslevel ergänzt. Damit stehen nun sieben Stufen zur Entwicklung der Mitarbeiterschaft zur Verfügung.

Kerngeschäft Bestandsmanagement

Vermietung: Leerstände und Fluktuation

Im Jahr 2024 verwaltete das Bestandsmanagement 11.596 Wohnungen und verzeichnete dabei 825 Wohnungskündigungen (Vorjahr 819). Dem standen 897 Neuvermietungen (Vorjahr 816) gegenüber. Die Fluktuationsquote lag 2024 bei 7,1 % (Vorjahr 7,1 %). Die Leerstandsquote betrug 3,7 % (Vorjahr 3,9 %), wobei marktaktive Leerstände 1,8 % (Vorjahr 2,2 %) und nicht marktaktive Leerstände entfielen 1,9 % (Vorjahr 1,6 %) ausmachten.

In Darmstadt fiel der Startschuss für die Großmodernisierungsoffensive mit 13 Projekten sowie die Vorbereitung der Großmodernisierungen für 2025. Ein Schwerpunkt lag 2024 auf der intensiven Vorbereitung und der Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern der Seniorenwohnanlage in der Hermannstraße, deren Modernisierung 2025 beginnt. Ein zentrales Anliegen bei allen Großmodernisierungen war es, die Mieter vor, während und nach den Maßnahmen umfassend zu informieren und zu begleiten, damit sie sich in ihrem modernisierten Zuhause wohlfühlen.

Das vor zwei Jahren neu geschaffene Team Studenten betreut aktuell 1.101 Studentenzimmer in sechs Wohnheimen. Im Jahr 2024 konnten insgesamt 334 Neuvermietungen erfolgreich umgesetzt werden.

Finanzierung

Die anhaltenden Entwicklungen an den Kapitalmärkten im Jahr 2024 haben auch die bauverein AG vor Herausforderungen gestellt. Langfristig betrachtet befinden sich die Kapitalmarktkonditionen wieder auf einem etwas solideren Niveau, dennoch haben die Zinskonditionen gerade im Zusammenhang mit weiteren Faktoren (steigende Anforderungen in der Risikobeurteilung bei Banken, steigende Kreditmargen u. a.) 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 Fremdkapital, 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 die Beibehaltung 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 insgesamt auf 36.175,6 TEUR. Davon basierten 26.107,7 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen von grundbuchlich gesicherten Kapitalmarktmitteln. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung von Annuitätsbeihilfen in Höhe von 67,9 TEUR sowie Auszahlungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen über insgesamt 10.000,0 TEUR.

Portfoliomanagement

Im Jahr 2024 hat die bauverein AG weitere Fortschritte erzielt, um ihre strategische Ausrichtung weiter zu festigen und neue Lösungen zur CO₂-Reduktion in ihren Liegenschaften zu entwickeln. Ein wesentlicher Meilenstein war die Bestätigung der strategischen Ausrichtung im Rahmen der Aufsichtsratsstrategietagung. Diese Bestätigung unterstreicht das Engagement der bauverein AG, langfristige Ziele zu verfolgen und ihre Position als führender Wohnungsanbieter in Darmstadt und den umliegenden Regionen zu stärken.

Parallel dazu hat das Unternehmen weiter daran gearbeitet, weitere Lösungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in seinen Immobilien zu finden und zu entwickeln. Diese Initiativen sind Teil der umfassenden Klimaschutzstrategie der bauverein AG und zielen darauf ab, den ökologischen Fußabdruck der Gebäude weiter zu minimieren. Durch den Einsatz neuer Technologien und nachhaltiger Praktiken strebt das Portfoliomanagement an, sowohl die Energieeffizienz zu verbessern als auch die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen.

Die Fortschritte spiegeln das kontinuierliche Bestreben der bauverein AG wider, durch strategische Planung und innovative Ansätze die Herausforderungen der Zukunft proaktiv anzugehen.

Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Wohnungen der bauverein AG (im Vorjahr drei Wohnungen, sieben Stellplätze) ergebniswirksam veräußert. Dabei wurde ein Rohertrag von 205,3 TEUR realisiert (im Vorjahr 371,1 TEUR).

Grundstücksverkehr

Im Jahr 2024 schloss die bauverein AG keine Grundstücksverträge ab.

Neubau

Die Neubauaktivitäten konzentrierten sich im vergangenen Jahr vorrangig auf das Ludwigshöfviertel, dessen Quartiersentwicklung stetig voranschritt.

Im Cluster 2 konnten die ersten Mieter einziehen. Das Bauprojekt mit 94 geförderten Wohnungen, verteilt auf zwei Baufelder mit insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern in Systembauweise, wurde im zweiten Halbjahr erfolgreich fertiggestellt.

Im Cluster 3 haben die Bauarbeiten auf drei Baufeldern begonnen. Hier entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 freifinanzierten Wohnungen.

Im Cluster 4 wurde der Bau von 108 öffentlich geförderten Wohnungen werden in Holzhybridbauweise kontinuierlich fortgesetzt. Ebenso gingen die Arbeiten im Cluster 5 voran, wo auf zwei Baufeldern insgesamt 98 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Im Cluster 7 wurde mit dem Bau von 97 öffentlich geförderten Wohnungen sowie 44 weiteren Wohnungen im freifinanzierten Bereich begonnen. Alle 141 Wohnungen werden in Holzhybridbauweise errichtet.

Am Schiebelhuthweg 31 wurden die Abbruch- und Aufräumarbeiten abgeschlossen. Die Planungsvorbereitung für das Nutzungskonzept sowie die Abstimmung mit den Ämtern wurde begonnen.

Modernisierungen

Nachdem im Jahr 2023 die Planungen und Projektvorbereitungen im Fokus standen, wurden 2024 zahlreiche Modernisierungsprojekte gestartet.

Im „Bellevueblock“ (Eckhardtstr. 26-36, Barkhausstr. 43-49 und Rhönring 45) hat die denkmalgerechte Großmodernisierung von 90 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten begonnen. Der erste Bauabschnitt in der Barkhausstraße 43-49 wurde inkl. Bad-/Strangsanierungen bereits fertiggestellt. Die Wärmeumstellung von Gasetagenheizungen auf Fernwärme ist umgesetzt.

In der „Eckhardtstraße Ost“ (Eckhardtstr. 29-31, Barkhausstr. 29-35) wurde mit der Modernisierung von 54 Wohneinheiten begonnen.

Die Großmodernisierung inkl. Nachverdichtung in der Kranichsteiner Straße 33–37, die im Oktober 2022 startete, wurde weitergeführt. Die Großmodernisierung der Kranichsteiner Straße 35+37 von 20 Wohneinheiten sowie die Aufstockungen von insgesamt 5 Wohneinheiten sind fertiggestellt. Die 5 neuen Wohnungen in den Aufstockungen wurden der Vermietung übergeben. Die Gebäudehülle des Neubaus mit 13 Wohneinheiten wurde errichtet.

Ein weiteres Großmodernisierungsprojekt wurde in der Bessunger Straße 131–157 und Niersteiner Straße 7–17 begonnen. Die vier Gebäuden mit insgesamt 80 Wohneinheiten werden energetisch modernisiert, zudem entstehen 20 neue Wohnungen durch Aufstockung. Im ersten Haus wurde das Bestandsdach zurückgebaut und der Rohbau der Aufstockung sowie der erste Aufzugsschacht errichtet. Die Arbeiten an der Fassade im Haus 1 wurden begonnen. Im Haus 2 haben die Rückbau- und Rohbauarbeiten begonnen.

Insgesamt werden in den Woogsquartieren an 31 Häusern energetische Gebäudehüllensanierungen umgesetzt. Die Gebäudehüllensanierungen sind der Auftakt der im Jahr 2023 festgelegten Modernisierungsstrategie und ermöglicht eine Minimierung des Energieverbrauchs mit eingeschränkt investiven Mitteln und wenigen Eingriffen in die Gebäudesubstanz. Für 20 Häuser mussten die Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde langwierig abgestimmt werden, da sich diese innerhalb des Umgebungsschutzes von unter Denkmalschutz stehender Gebäude befinden.

Folgende Modernisierungen wurden in 2024 fertiggestellt:

Die Bessunger Straße 166–188 wurde abgeschlossen. Zusätzliche, notwendige Maßnahmen wie z. B. die Sanierung der erheblich schadhaften Grundleitungen erfolgen im Nachgang.

Die Großmodernisierungen inkl. Aufstockung und Wärmeumstellung im Spessartring 1+3, Kranichsteiner Straße 67 sowie im Rhönring 147 wurden abgeschlossen. Insgesamt 10 neue Wohnungen wurden der Vermietung übergeben. Die Überarbeitung der Außenanlagen wurde fertiggestellt.

Instandhaltung / Technik

Im Jahr 2024 wurden in der Instandhaltung und Technik über 53.300 Aufträge erfasst, 60 Einzelmodernisierungen und über 450 Aufträge wurden als geplante Maßnahmen beauftragt und durchgeführt. 200 Teilmodernisierung-Aufträge wurden in 2024 ebenfalls beauftragt und abgearbeitet.

Facility Management

Einen wesentlichen Anteil neben dem Tagesgeschäft hatte im Jahr 2024 die Trennung aller Rahmen- und Dienstleistungsverträge der bauverein AG und der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG im Rahmen der Restrukturierung (Aktualisierung der Liegenschaftslisten der ursprünglichen Verträge und Neuerstellung der Verträge für die HEGEMAG).

Weiterhin wurde das Pilotprojekt VERA aus 2023 weitergeführt. Sämtliche Dienstleistungs- und Wartungsverträge der bauverein AG und der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG wurden in die Unternehmenssoftwaredatenbank eingelesen und die Vertragsdaten eingepflegt. Der digitale Rechnungslauf in allen Firmen ist erfolgt.

Die Ausschreibungen und Neuvergabe diverser Dienstleistungen (Außenreinigung, Winterdienst, Grünpflege in Offenbach, Treppenhausreinigung etc.) sowie die Ausschreibung des Baummanagements und Neuvergabe der Baumpflege und Fortführung des Baumkatasters konnten erfolgreich durchgeführt werden.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes konnte die Erstellung und Erneuerung mehrerer Abfallstandplätze in diversen Liegenschaften beitragen. Zudem wurden in 2024 ca. 2.500 Aufträge erteilt.

Regiebetrieb

Vom Regiebetrieb wurden im Jahr 2024 rund 14.500 Aufträge abgerechnet.

Instandhaltung Versicherungsfälle

In 2024 wurden insgesamt 834 Versicherungsfälle abgewickelt. Diese verteilen sich folgendermaßen: Feuer (14), Leitungswasser (549), Glas (143), Sturm (6), Vandalismus (52), Gebäudeschäden (68) und Elementarschäden (2).

Gesamtbetrachtung

Trotz der anhaltenden Herausforderungen durch Zins- und Baupreisentwicklungen konnte im Berichtsjahr das angestrebte Ergebnis übertroffen werden. Das Jahresergebnis war zwischen 1,0 Mio. EUR und 3,0 Mio. EUR geplant und wurde mit 5,5 Mio. EUR deutlich überschritten. Der Geschäftsverlauf ist daher insgesamt als sehr gut einzustufen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 5.534,0 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisverringering gegenüber 2023 von 2.605,3 TEUR.

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

	2024 TEUR	2023 TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	61.258,4	61.512,4
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	-34,7	-64,2
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	5.050,3	2.381,8
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	3.181,3	5.093,4
Personalkosten	-20.152,7	-20.049,6
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-20.071,2	-20.345,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.275,8	-7.056,6
Finanzergebnis	-11.825,5	-8.423,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	653,5	-1.049,1
Sonstige Steuern	-4.249,6	-3.860,4
Jahresergebnis	5.534,0	8.139,3

Das für 2024 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 54,0 bis 58,0 Mio. EUR wurde mit 61,3 Mio. EUR leicht überschritten. Haupttreiber hierfür sind über Plan liegende Umsatzerlöse aus der Vermietung mit 2,9 Mio. EUR Mieten über Plan und unter Plan liegenden Erlösschmälerungen mit 0,7 Mio. EUR unter Plan. Gegenläufig hierzu lagen die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten mit 24,1 Mio. EUR über dem prognostizierten Wert von 20,0 bis 24,0 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 sowie eine Rückstellungszuführung für Rückzahlungsrisiken nach den Gesetzen zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme sowie Strom in Höhe von ca. 2,5 Mio. EUR.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2024 in Höhe von 78,0 bis 82,0 Mio. EUR wurden mit 84,2 Mio. EUR leicht überschritten. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 5,5 Mio. EUR mit rd. 4,3 Mio. EUR eingehalten.

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr verminderte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 0,3 Mio. EUR im Wesentlichen auf die Herauslösung der Südhessen-Bestände zurückzuführen. Diese Tatsache erschwert einen Vorjahresvergleich, soll an dieser Stelle aber trotzdem Erwähnung finden.

Im Einzelnen zeigen sich geringere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von rd. 15,4 Mio. EUR aufgrund von geringeren Mieterlösen, geringere Bestandserhöhungen zum Vorjahr von rd. 11,2 Mio. EUR sowie geringere sonstige betriebliche Erträge von rd. 1,6 Mio. EUR. Es wurde ein Generalmietvertrag aufgelöst und die Umsätze werden in der besitzenden Tochter ausgewiesen, was auch die Begründung für andere wesentliche Parameterabweichungen darstellt. Demgegenüber sinken die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 25,8 Mio. EUR. Neben den Instandhaltungskosten verringerten sich auch die originären Betriebskosten. Grund hierfür ist abermals die Herauslösung der Südhessen Bestände.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,7 Mio. EUR auf rd. 5,1 Mio. EUR gestiegen, bedingt durch höhere Erlöse aus der Geschäftsbesorgung gegenüber Tochtergesellschaften, hier maßgeblich die neu aufgenommene Verwaltung der Südhessen KG.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ohne Zuordnung zu einem Geschäftsfeld haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. EUR verringert. Maßgeblich hierfür sind höhere Auflösungen der Steuer- und Pensionsrückstellung und Kostenerstattung aus früheren Jahren im Vorjahr.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr minimal um rd. 0,1 Mio. EUR. Darin schlagen sich zwei Effekte nieder: Einerseits stiegen die Löhne und Gehälter und die Arbeitgeberanteile zu den Sozialversicherungen um 1,0 Mio. Andererseits zeigten sich deutlich geringere Zuführungen zur Pensionsrückstellung, die um 0,9 Mio. EUR auf 0,8 Mio. gefallen sind. Der Anstieg der Löhne und Gehälter begründet sich neben einer höheren durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl, die von 231 in 2023 auf 235 in 2024 stieg, insbesondere durch die allgemeinen Gehaltsanpassung im Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft sowie Stufensteigerungen.

Die Abschreibungen sind mit rd. 20,1 Mio. EUR um rd. 0,3 Mio. EUR gegenüber 2023 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 0,4 Mio. EUR außerplanmäßige abgeschrieben werden, im Berichtsjahr wurden keine Sonderabschreibungen vorgenommen.

Das Finanzergebnis verringerte sich wesentlich gegenüber 2023 um rd. 3,4 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch wegfallende Gewinnausschüttungen der Südhessen GmbH in Höhe von 1,8 Mio. EUR. Die Zinsaufwendungen hingegen erhöhten sich auf Grund höherer Zinsen bei Darlehensaufnahmen um 1,6 Mio. EUR.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. EUR geringer aus. Maßgeblich hierfür sind unter anderem hohe Rückzahlungen der Gewerbesteuer für Vorjahre aus der Betriebsprüfung in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Die sonstigen Steuern fielen hauptsächlich aufgrund von Grundsteuererhöhungen (höhere Hebesätze der Gemeinden) um 0,4 Mio. EUR höher als im Vorjahr aus.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2023 TEUR	%
Anlagevermögen	949.336,5	94,3	948.324,5	93,5
Umlaufvermögen	56.397,8	5,6	64.763,3	6,4
Rechnungsabgrenzungsposten	1.176,4	0,1	884,3	0,1
Gesamtvermögen	1.006.910,7	100,0	1.013.972,1	100,0
Fremdmittel	663.400,5		675.995,9	
Reinvermögen am Jahresende	343.510,2		337.976,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	337.976,2		335.837,5	
Vermögenszuwachs	5.534,0	1,6	2.138,7	0,6

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. EUR erhöht. Dabei hat sich das Sachanlagevermögen trotz hoher Abschreibungen und Abgänge nur leicht um rd. 0,1 Mio. EUR auf 686,1 Mio. EUR verringert. Ausschlaggebend hierfür waren erneut hohe Investitionen in den Bestand der Sachanlagen in Höhe von 23,5 Mio. EUR. Das Finanzanlagevermögen ist um rd. 1,3 Mio. EUR gestiegen. Maßgeblich hierfür war der Zugang einer stillen Einlage sowie eines Kommanditanteils aus der Verschmelzung der BVD Südhessen GmbH, Darmstadt auf die bauverein AG. Die BVD Südhessen GmbH war atypisch still beteiligte sowie alleinige Kommanditistin an der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG. Der verschmelzungsbedingte Zugang betrug hieraus 114,8 Mio. EUR. In den Abgängen der Finanzanlagen spiegelt sich der verschmelzungsbedingte Abgang der Beteiligung an der BVD Südhessen GmbH in Höhe von 100,0 Mio. EUR wider. Hinzuweisen ist aber hier auch noch auf das Folgende: Verschiedene Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft haben in Höhe von 38,1 Mio. EUR Einlagen zurückgezahlt. Zudem wurden den Kommanditgesellschaften neue Einlagen in Höhe von 18,6 Mio. EUR gewährt. Sämtliche der Kommanditgesellschaften benötigen die Mittel für die Refinanzierung ihrer Immobilieninvestitionen, zum Teil konnten die benötigten Mittel von den Kommanditanteilen am Kapitalmarkt refinanziert werden, so dass eine Rückzahlung der Einlagen erfolgen konnte.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,4 Mio. EUR verringert, sodass sich eine leichte Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Die Verringerung betrifft mit 5,9 Mio. EUR die Vorräte. Dies ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG mit der Aufhebung des Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrages über die Bewirtschaftung der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörenden Immobilien nunmehr selbständig für ihre Wohnbestände mit den Mietern abrechnet. Ferner verringerten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 4,7 Mio. EUR. Die Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen betrifft insbesondere die Darlehensrückzahlung gegen ein verbundenes Unternehmen von 5,0 Mio. EUR. Demgegenüber hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mio. EUR erhöht. Die für 2024 prognostizierte Bilanzsumme von 900,0 bis 1.000,0 Mio. EUR wurde mit 1.006,9 Mio. EUR leicht überschritten.

Kapitalstruktur

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

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2023 TEUR	%
Eigenkapital	343.510,2	34,1	337.976,2	33,3
Rückstellungen	55.642,4	5,5	56.244,9	5,5
Verbindlichkeiten	596.838,8	59,3	609.275,0	60,2
Rechnungsabgrenzungsposten	10.919,3	1,1	10.476,0	1,0
Gesamtkapital	1.006.910,7	100,0	1.013.972,1	100,0

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Gewinnausschüttung vorgenommen. Unter den Rückstellungen werden mit 31,3 Mio. EUR Pensionsrückstellungen ausgewiesen. Im Vorjahr lagen diese noch bei 31,7 Mio. EUR. Die Entlastung beruht unter anderem auf den vorgenommenen Abzinsungen der Rückstellung durch ein wieder erhöhtes Zinsniveau.

Im Rückgang der Verbindlichkeiten zeigen sich deutlich verminderte erhaltene Anzahlungen (-9,8 Mio EUR) weitere Tilgungen von Krediten gegenüber Dritten. Demgegenüber erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 9,3 Mio. EUR von 31,8 Mio. EUR auf 41,1 Mio. EUR. In der Veränderung zeigt sich insbesondere ein erhöht gewährtes Darlehen von der BVD New Living in Höhe von 8,5 Mio. EUR. Dieses wurde nunmehr in Summe (33,1 Mio. EUR) langfristig vereinbart. Im Geschäftsjahr 2023 war dies noch kurzfristig gewährt. Zum Bilanzstichtag 2024 bestanden 85,1 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2023 TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	312.911,7	61,6	327.604,8	63,0
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	86.846,4	17,1	89.578,4	17,3
Andere langfristige Darlehen	86.777,2	17,1	65.742,9	12,7
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	21.271,5	4,2	36.200,6	7,0
	507.806,8	100,0	519.126,7	100,0

* Kreditlinie, aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaleinsatz 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.

	31.12.24 TEUR	31.12.23 TEUR
Kapitalflussrechnung		
Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	5.534,0	8.139,0
+/- Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.071,0	20.345,0
+/- Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-698,0	1.003,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	767,0	0,0
-/+ Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.861,0	-4.577,0
+/- Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.313,0	8.672,0
-/+ Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-225,0	22,0
+/- Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	10.103,0	8.233,0
- Sonstige Beteiligungserträge (-)	-165,0	-1.963,0
+ Erträge (-) / Aufwendungen (+) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	-1.190,0
+ Ertragszuschüsse (+) an Tochtergesellschaften	0,0	29,0
+/- Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-654,0	1.049,0
+/- Ertragsteuerzahlungen; erhaltene Zahlungen (+), geleistete Zahlungen (-)	485,0	-1.097,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	31.766,0	38.665,0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen (-)	-86,0	-717,0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen (+)	1.757,0	686,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-22.572,0	-17.950,0

Kapitalflussrechnung

	31.12.24 TEUR	31.12.23 TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen (+)	38.659,0	3.589,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-18.975,0	-34.328,0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (+)	0,0	1.190,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition (+)	5.000,0	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition (-)	0,0	-2.000,0
+ Erhaltene Zinsen (+)	122,0	47,0
+ Erhaltene Dividenden (+)	1.665,0	1.340,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	5.570,0	-48.143,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	16.433,0	43.802,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-27.437,0	-24.597,0
- Gezahlte Zinsen (-)	-9.286,0	-8.134,0
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter (-)	0,0	-6.001,0
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	-20.290,0	5.070,0
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A+B+C)	17.046,0	-4.408,0
+ Zugang aus Verschmelzung	152,0	0,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-31.337,0	-26.929,0
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-14.139,0	-31.337,0
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.861,0	3.663,0
kurzfristig, jederzeit fällige Vbl. ggü. KI	-20.000,0	-35.000,0
Finanzmittelfonds	-14.139,0	-31.337,0

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag mit 6,9 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Dies liegt insbesondere in der Veränderung des sog. working capitals begründet, welches sich um 7,5 Mio. verminderte. Hauptgrund hierfür ist, dass der Saldo aus Zahlungsmittelzu- und abflüssen bei den unfertigen Leistungen sowie den erhaltenen Anzahlungen im Jahr 2024 bei -4,7 Mio. EUR liegt, im Jahr 2023 bei +0,8 Mio. EUR liegt. Zudem zeigten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen im Berichtsjahr mit 1,0 Mio. EUR rückläufig. Im Vorjahr waren hier noch Erhöhungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR zu verzeichnen. Gegenläufig wirkten sich die Steuerzahlungen aus. Waren hier im Vorjahr nach Steuerzahlungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR zu leisten, ergaben sich im Berichtsjahr Rückzahlungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu einem Zahlungsmittelzufluss. Die ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass im Vorjahr hohe Einlagen in Tochtergesellschaften geleistet wurden, die im Berichtsjahr wieder zurückgeführt werden konnten. Es handelt sich um Tochtergesellschaften, die Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Die Gesellschaften konnten sich zwischenzeitlich am Kapitalmarkt refinanzieren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindert, auch wenn keine Dividendenausschüttung an die Gesellschafter vorgenommen wurde. Dies liegt in höheren Darlehensrückzahlungen begründet, die die Darlehensaufnahmen deutlich übersteigen. Hinzuweisen ist darauf, dass in den Darlehensaufnahmen auch eine neue Kreditgewährung der Tochtergesellschaft BVD New Living in Höhe von 8,5 Mio. EUR ausgewiesen ist. Das Darlehen gegenüber der Tochtergesellschaft beläuft sich nunmehr auf 33,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024.

Die prognostizierte zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds für 2024 von -3,6 Mio. EUR wurde mit einem Aufbau des Finanzmittelbestandes in Höhe von 17,1 Mio. EUR um rund 20,8 Mio. EUR deutlich überschritten. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein gegenüber der Planung um rd. 30,3 Mio. EUR höherer Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die Hauptgründe hierfür liegen an der eingeplanten, aber nicht in der Höhe durchgeführten Rückzahlungen von Darlehen.

Gegenläufig zeigt sich aber der gegenüber der Planung niedrigere Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Hier waren per Saldo Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von 15,9 Mio. EUR geplant. Tatsächlich lag der Cash-Flow der Investitionstätigkeit bei nur 5,6 Mio. EUR. Zwar konnte der Planwert in Investitionen in das Sachanlagenvermögen deutlich unterschritten werden, welches hauptsächlich an weniger durchgeführten als geplanten Großmodernisierungen liegt. In der Planung kam es aber zu hohen Rückzahlungen von Einlagen in Tochtergesellschaften, die sich so nicht realisiert haben. Die Tochtergesellschaften erhalten Dank anlaufendem Baufortschritt reguläre Darlehenstranchen, welche Dank Vorfinanzierung der bauverein AG, an diese sodann zurückgezahlt werden können.

Letztlich lag der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 31,8 Mio. EUR leicht über dem Planniveau mit 31,0 Mio. EUR.

Kennzahlen

Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen	31.12.2024 %	31.12.2023 %
Eigenkapitalrentabilität	1,6	2,4
Gesamtkapitalrentabilität	1,8	1,9

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 2024 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 0,0 bis 1,0 % wurde übertroffen. Die prognostizierte Gesamtkapitalrentabilität für 2024 von 1,0 bis 2,0 % konnte im Durchschnitt erreicht werden.

	31.12.2024 EUR/m²	31.12.2023 EUR/m²
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	7,77	7,49
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	9,15	8,91

Die **durchschnittliche Ist-Miete Wohnen** liegt bei 7,77 EUR je m² und damit über dem erwarteten Wert von 7,30 bis 7,50 EUR je m². Der prognostizierte Wert der **durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe** für 2024 von 8,80 bis 9,00 EUR je m² wurde mit 9,15 EUR je m² 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. Im Geschäftsjahr

2024 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m² Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2023 um 6,42 EUR je m² von 42,21 EUR je m² auf 48,63 EUR je m² erhöht. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 41,66 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche.

Bilanzkennzahlen

	31.12.2024 %	31.12.2023 %
Anlagenintensität	94,3	93,5
Anlagendeckungsgrad	89,0	87,9

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 verbessert. Aufgrund der geringeren Darlehensaufnahmen und Investitionen in das Anlagevermögen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 90,0 bis 94,0 % nicht erreicht.

	31.12.2024 %	31.12.2023 %
Eigenkapitalquote	34,1	33,3
Verschuldungsgrad	193,1	200,0

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** konnte im Jahr 2024 bei leicht rückläufiger Bilanzsumme und einem erhöhten Eigenkapital auf 34,1 % gesteigert werden. Der prognostizierte Wert von 32,0 bis 35,0 % wurde erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2025 und für die Folgejahre lassen allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit und damit eines deutlichen Anstieges der Bilanzsumme eine Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist gegenüber 2023 aufgrund des höheren Eigenkapitals und auf Grund geringerer Fremdmittel (insbesondere auf Grund von geringeren Anzahlungen aus Betriebskosten sowie der Tilgung von Krediten gegenüber Dritten) in 2024 um 6,9 Prozentpunkte gefallen. Der für 2024 prognostizierte Wert von 185,0 % bis 205,0 % wurde mit 193,1 % erreicht. Die

Mehrjahresplanung für das Jahr 2025 und für die Folgejahre lassen allerdings aufgrund Investitionstätigkeit und damit einhergehenden ansteigenden Refinanzierungsvolumina einen Anstieg dieser Kennzahl erwarten.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Fort-/Weiterbildung

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

Im Jahr 2024 wurde erneut ein großer Fokus auf die Personalentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt. Die gesamte Veranstaltungsorganisation sowie die Erfassung und Auswertung der individuellen Personalentwicklungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter erfolgt über ein Personalmanagementsystem, welches in 2022 eingeführt und kontinuierlich erweitert wurde.

Neben klassischen Weiterbildungsformaten wird seit dem Jahr 2024 mit einer e-learning Plattform auch eine neue Form der Weiterbildung angeboten. Mit einer vielfältigen Kursauswahl können die Online Kurse flexibel und im eigenen Lerntempo bearbeitet werden. Dabei stehen insbesondere Lernangebote im Bereich der sozialen Kompetenzen und der Arbeitsmethodik im Vordergrund. Im Geschäftsjahr 2024 nahmen unsere Mitarbeiter insgesamt an 3.226 Weiterbildungstunden teil. Pro Mitarbeiter ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 13 Stunden, d. h. 1,74 Schulungstagen im Geschäftsjahr 2024.

Beginnend im ersten Quartal fand an vier ganztägigen Terminen eine extern moderierte Veranstaltungsreihe (Begleitcoaching) zur Weiterentwicklung der Unternehmens- und Führungskultur statt. Teilnehmer waren im Jahr 2024 alle Teamleiterinnen und Teamleiter der bauverein AG. Thematisch ging es dabei um die vertiefte Auseinandersetzung mit der Unternehmens- und Führungskultur der bauverein AG sowie dem zielorientierten gemeinsamen Arbeiten.

Auch im Jahr 2024 wurde die gemeinsame Veranstaltungsreihe „Führungsnetzwerk“ innerhalb des Stadtkonzerns organisiert. Neben Impulsvorträgen zum Thema „Führung“ wurde Führungskräften unterschiedlicher Unternehmen eine Plattform zum Austausch und zur Vernetzung geboten.

Wie auch in den Vorjahren beteiligte sich die bauverein AG am Cross-Mentoring-Programm der Stadtwirtschaft. 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.

Mitarbeiter unserer Tochtergesellschaften nahmen bedarfsorientiert an individuellen Schulungen teil. Für die Durchführung von Schulungen im Rahmen der gesetzlichen Unterweisung nehmen diese aktiv am Bildungsangebot der bauverein AG teil.

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 2024 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 Mitarbeitenden Tipps für eine gesunde Ernährung und bereiteten unter Anleitung eines Ernährungsscoaches gesunde Pausensnacks zu. Neben verschiedenen Präventivscreenings und der Durchführung von verschiedenen Messungen konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zudem wertvolle Ernährungs-Tipps an einer Nuss- und Müsli-Bar erhalten.

Neben dem Angebot einer regelmäßigen Massage wurde für die Mitarbeiter im Service Center ein Entspannungstraining und für die Mitarbeiter des Regiebetriebs ein Personal Training im Fitnessstudio angeboten.

Das Angebot, die Rahmenvereinbarung mit verschiedenen Fitnessstudios zu nutzen, nehmen derzeit 25 Mitarbeiterinnen und 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.

Auch unsere Tochtergesellschaften leisten einen Beitrag zur Gesundheitsvorsorge ihrer Mitarbeiter, wie z. B. das Angebot von frischem Obst und Gemüse eines lokalen Anbieters und der Kooperation mit Fitnessstudios.

Ausbildung

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

Zum 31.12.2024 wurden bei der bauverein AG neun Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau und Kauffrau für Büromanagement ausgebildet. Drei davon haben am 01.08.2024 ihre Ausbildung bei der bauverein AG begonnen. Darüber hinaus absolviert derzeit ein dualer Student sein betriebswirtschaftliches Studium bei der bauverein AG, welches in Kooperation mit der Dualen Hochschule in Mannheim durchgeführt wird.

Im Rahmen der betrieblichen Einsatzplanung konnten unsere Auszubildenden auch die Abläufe bei unseren Tochterunternehmen, der HEAG Wohnbau GmbH und der BVD Gewerbe GmbH kennenlernen.

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 2024 lag die Fluktuationsquote der bauverein AG höher als im Durchschnitt der Vorjahre bei 7,1%. Aufgrund der geringen Anzahl von Mitarbeitern, die bei den Tochtergesellschaften beschäftigt sind, ist die Ermittlung einer Fluktuationsquote nicht vergleichbar zu der Kennzahl der bauverein AG. Es wird daher auf eine Darstellung einer Kennzahl verzichtet.

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 entsenden Stellen daran mitwirken, die Quote im Aufsichtsrat auf 50 % zu erhöhen. Der Aufsichtsrat hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.6.2027 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 30.6.2027 bestimmt.

Der Frauenanteil lag im Aufsichtsrat zum 31.12.2024 bei 33 % und im Vorstand bei 50 %. In der ersten Führungsebene wurde zum 31.12.2024 keine Frau beschäftigt. In der zweiten Führungsebene betrug die Quote 35 %.

Für die Tochtergesellschaften wurden die prozentuale Verteilung des Frauenanteils über alle Mitarbeiter gemeldet. Die Frauenquote der System-tec lag im Durchschnitt bei 45 %. Die HEAG Wohnbau GmbH konnte 2024 eine Frauenquote von 50 % aufweisen, die BVD Gewerbe GmbH hatte zum 31.12.2024 ein Frauenanteil in Höhe von 75 %. Bei der BVD New Living und der bauTega GmbH waren zum 31.12.2024 keine Frauen beschäftigt. Die BVD ServiceMod GmbH konnte 2024 eine Frauenquote von 6,25 % aufweisen.

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 integrierte Unternehmensplanung der bauverein AG geht für 2025 von einem Jahresüberschuss von rd. 4,0 bis 6,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 1,0 und 2,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 1,0 und 2,0 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2025 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 61,0 bis 65,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten in Höhe zwischen 83,0

und 87,0 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 7,90 und 8,10 EUR je m² und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe zwischen 9,00 und 9,20 EUR je m² belaufen wird.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten werden voraussichtlich zwischen 21,0 und 25,0 Mio. EUR liegen.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2025 von einer Bilanzsumme zwischen 950,0 bis 1.050,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in 2025 wird sich zum 31.12.2025 voraussichtlich ein Anlagedeckungsgrad zwischen 88,0 % und 92,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 93,0 % und 96,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 31,0 % und 34,0 % bewegen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des geplanten Investitionsvolumens und des damit benötigten Kapitalbedarfs voraussichtlich zwischen 190,0 % und 210,0 % liegen.

Der Cashflow 2025 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	2025 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	16.529,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-29.266,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	12.849,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A+B+C)	112,1

Der negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit wird hauptsächlich durch die Modernisierungsinvestitionen in den Bestand verursacht. Eine Gewinnausschüttung an die Eigentümer der bauverein AG ist im Jahr 2025 in Höhe von 3,0 Mio. EUR eingeplant.

Insgesamt sind für das Jahr 2025 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 2025 erwarten wir zum 31.12.2025 eine Beschäftigung von 274 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 2024 wurden Revisionen durch die Domizil Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt, für die Bereiche Facility-Management sowie Forderungsmanagement und in der Tochtergesellschaft der BVD New Living GmbH & Co. KG 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 in der Einführung von Mietendeckeln, 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 werden diese Risiken sukzessive minimiert.

Mietendeckel haben einen hohen Einfluss auf die Rentabilität der Bewirtschaftungstätigkeit. Dabei sind in Hessen Mietendeckel bereits Realität: Innerhalb von Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, dürfen die Mieten nach der Mieterschutzverordnung des Landes Hessen innerhalb von drei Jahren nur um 15% erhöht werden (sog. abgesenkte Kappungsgrenze). Dabei sind ca. 50 Gemeinden und Städte in der Mieterschutzverordnung des Landes Hessen definiert, in denen diese Regelung gilt (z. B. Darmstadt, Offenbach oder Rüsselsheim). Momentan gibt es politische Bestrebungen, die abgesenkte Kappungsgrenze nach der Mieterschutzverordnung Hessen von 15 % auf 11 % zu reduzieren. In der bauverein Gruppe betrifft dies insbesondere Bestände im freifinanzierten Wohnraum. Abzuwarten bleibt zudem, ob gesetzliche Vorgaben des Bundes zu Mietendeckelungen in der kommenden Legislaturperiode umgesetzt werden.

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

Gravierende Risiken aus der Nichtumlagefähigkeit einzelner Betriebskosten mit negativer Auswirkung auf die Rentabilität der bauverein AG aufgrund 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 2024, trotz der staatlich subventionierten Preisbremsen stark an. Mit den Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2024 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 aufgrund der geringer als gedacht ausgefallenen Kostenerhöhungen von der bauverein AG nicht mehr als hoch angesehen.

Im Bereich der Risiken aus Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten bestehen Risiken im Wesentlichen aus steigenden Baukosten, Nachträgen aufgrund 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. 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 die bauverein AG 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 auch die bauverein AG massiv betreffen und als Konsequenz substanzielle Investitionen in Maßnahmen zur Erreichung einer Klimaneutralität des Bestandes der bauverein AG erfordern. Je nach politisch gesetzten Rahmenbedingungen besteht das Risiko, das sich diese substanziellen 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 Abzinsungsfaktors entwickelt sich als positiver Effekt. Negativ stehen dem die höheren Tarifabschlüsse 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 einem Rahmenkreditvertrag der kurzfristig variabel verzinst wird. 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 2025 stehen aber Darlehensneuabschlüsse und Kreditprolongation im freifinanzierten Wohnraum an, die voraussichtlich zu einem höheren als dem

bisherigen durchschnittlichen Zinsniveau abgeschlossen werden, auch wenn das Gewicht der Darlehensneuaufnahmen und Darlehensprolongationen den durchschnittlich zu zahlenden Zins voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen werden. In den Jahren 2025 bis 2029 wird bei Darlehensneuaufnahmen und Darlehensprolongationen von Kapitalmarktdarlehen von steigenden Zinsen von 4,3 % in 2025 bis 4,8 % im Geschäftsjahr 2029 ausgegangen. Unter Berücksichtigung des ausstehenden Investitionsprogrammes für die Folgejahre ist das Zinsänderungsrisiko als hoch einzustufen, auch wenn sich derzeit rückläufige Tendenzen in der Zinsentwicklung zeigen. Für das Jahr 2025 sind Darlehensneuabschlüsse bzw. Darlehensprolongationen in Höhe von ca. 88.246,5 TEUR geplant.

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 Ludwigshöhviertel 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 Ludwigshöhviertels und damit einer Gewinnausschüttung an die bauverein AG durch ihre Tochtergesellschaft BVD New Living GmbH & Co KG. Insbesondere das Risiko des Fördermittelverlustes bei der Entwicklung des Bauvorhabens Ludwigshöhviertel 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 2024 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 2024

Aktiva

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR		31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Anlagevermögen (A)			Umlaufvermögen (B)		
Immaterielle Vermögensgegenstände			Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	735,1	881,2	Grundstücke ohne Bauten	1.199,3	1.199,3
	735,1	881,2	Grundstücke mit fertigen Bauten	1.147,9	1.147,9
			Unfertige Leistungen	39.522,3	45.046,7
Sachanlagen			Andere Vorräte	344,6	745,0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	573.767,2	568.157,6		42.214,1	48.138,9
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.921,1	75.649,4	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7	2.167,7	Forderungen aus Vermietung	514,1	669,9
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.153,9	8.892,5	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	32,4	173,0
Technische Anlagen und Maschinen	431,5	434,9	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4,0	100,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.612,1	1.174,6	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.352,1	10.079,8
Anlagen im Bau	22.936,8	21.981,1	Sonstige Vermögensgegenstände	2.420,6	1.938,4
Bauvorbereitungskosten	9.077,5	7.504,1		8.323,2	12.961,8
Geleistete Anzahlungen	73,8	307,1	Flüssige Mittel		
	686.141,6	686.269,0	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.860,5	3.662,6
				5.860,5	3.662,6
Finanzanlagen			Summe Umlaufvermögen	56.397,8	64.763,3
Anteile an verbundenen Unternehmen	257.059,7	255.625,1	Rechnungsabgrenzungsposten (C)		
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.465,0	2.600,0	Rechnungsabgrenzungsposten		
Beteiligungen	2.818,2	2.818,2	Rechnungsabgrenzungsposten	1.176,4	884,3
Sonstige Ausleihungen	117,0	131,0		1.176,4	884,3
	262.459,9	261.174,3	Summe Rechnungsabgrenzungsposten	1.176,4	884,3
Summe Anlagevermögen	949.336,5	948.324,5	Summe Aktiva (A+B+C)	1.006.910,7	1.013.972,1



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR		31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Eigenkapital (A)			Rückstellungen (B)		
Gezeichnetes Kapital			Rückstellungen		
Gezeichnetes Kapital	201.797,2	201.797,2	Rückstellungen für Pensionen	31.327,5	31.744,1
	201.797,2	201.797,2	Steuerrückstellungen	346,1	461,3
Nennbetrag eigener Anteile			Sonstige Rückstellungen	23.968,8	24.039,5
Nennbetrag eigener Anteile	-17.612,2	-17.612,2		55.642,4	56.244,9
	184.185,0	184.185,0	Summe Rückstellungen	55.642,4	56.244,9
Kapitalrücklage			Verbindlichkeiten (C)		
Kapitalrücklage	29.701,7	29.701,7	Verbindlichkeiten		
	29.701,7	29.701,7	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	370.151,7	379.078,6
Gewinnrücklagen			Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	137.655,1	140.048,1
Gesetzliche Rücklage	2.198,5	2.198,5	Erhaltene Anzahlungen	39.208,8	49.018,0
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6	49.336,6	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.660,2	8.106,9
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	11.880,0	11.880,0	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.089,3	31.843,3
Andere Gewinnrücklagen	63.207,2	56.604,8	Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 310,5 TEUR (i.Vj. 574,9 TEUR)	1.073,7	1.180,0
	126.622,3	120.019,9		596.838,8	606.754,1
Bilanzgewinn			Summe Verbindlichkeiten	596.838,8	609.275,0
Bilanzgewinn	3.001,2	4.069,6	Rechnungsabgrenzungsposten (D)		
	3.001,2	4.069,6	Rechnungsabgrenzungsposten		
Summe Eigenkapital	343.510,2	337.976,2	Rechnungsabgrenzungsposten	10.919,3	10.476,0
				10.919,3	10.476,0
			Summe Rechnungsabgrenzungsposten	10.919,3	10.476,0
			Summe Passiva (A+B+C+D)	1.006.910,7	1.013.972,1

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024 TEUR	2023 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	128.351,2	143.782,3
aus Verkauf von Grundstücken	0,0	32,5
aus Betreuungstätigkeit	1.722,4	1.170,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.329,6	1.270,7
	133.403,2	146.256,0
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.524,4	5.628,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	945,6	788,3
Sonstige betriebliche Erträge	9.427,9	10.985,3
	138.252,3	163.658,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	68.760,5	94.587,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	34,7	87,7
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1,7	59,5
	68.796,9	94.734,9
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	15.354,6	14.503,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für die Altersversorgung 1.824,2 TEUR (i. Vj. 2.702,3 TEUR)	4.798,1	5.545,8
	20.152,7	20.049,6

	2024 TEUR	2023 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen, davon außerplanmäßig 0,0 TEUR (i. Vj. 351,2 TEUR)	20.071,2	20.345,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.275,8	7.056,6
Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen 143,9 TEUR (i. Vj. 144,1 TEUR)	177,4	177,5
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon 65,5 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 54,8 TEUR)	65,6	54,9
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,0	1.797,5
Aufwendungen aus Verlustübernahme	12,4	12,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon an verbundene Unternehmen 8,6 TEUR (i. Vj. 186,8 TEUR), davon 321,8 TEUR durch Abzinsung von Rückstellungen (i. Vj. 245,1 TEUR)	397,0	437,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen 1.137,5 TEUR (i. Vj. 191,9 TEUR), davon 588,0 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 583,7 TEUR)	12.453,1	10.878,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-653,4	1.049,1
Ergebnis nach Steuern	9.783,6	11.999,6
Sonstige Steuern	4.249,6	3.860,4
Jahresüberschuss	5.534,0	8.139,2
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-2.532,8	-4.069,6
Bilanzgewinn	3.001,2	4.069,6

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben

Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2024 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.

Im Berichtsjahr wurde die BVD Südhessen GmbH, Darmstadt auf die bauverein AG, Darmstadt zum 1. Januar 2024 verschmolzen (Ur.-Nr. 482/2024 vom 7. August 2024 des Notars Klaus Knipschild, Eschborn). Im Zuge der Verschmelzung ist nunmehr die bauverein AG alleiniger Kommanditist der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt geworden.

Die bauverein hatte zudem bis zum 31. Dezember 2023 einen Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrag über die Bewirtschaftung der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörnden Immobilien mit dieser geschlossen. In der Folge hatte die bauverein sämtliche Mieterlöse aus den Mietverträgen der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörnden Immobilien bei sich vereinnahmt. Auch trug die bauverein bis zum 31. Dezember 2023 die damit zusammenhängenden Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten. Als Gegenleistung für die der bauverein AG überlassenen Immobilien erhielt die HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG einen Mietzins, der von der

bauverein AG unter den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit ausgewiesen wurde. Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurde der Bewirtschaftungs- und Generalmietvertrag im Zuge der Verschmelzung der BVD Südhessen GmbH auf die bauverein AG aufgehoben. In der Folge werden die Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten aus den Immobilien nunmehr wieder bei der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG direkt ausgewiesen. Da die HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG kein eigenes Personal beschäftigt, wurde mit der bauverein AG ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag zum 1. Januar 2024 abgeschlossen.

Infolge der Aufhebung des Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrag über die Bewirtschaftung der der HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gehörnden Immobilien lassen sich die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung insbesondere in den Positionen Umsatzerlöse und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen aus Bewirtschaftungstätigkeit nur eingeschränkt vergleichen.

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.

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. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.

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 1,89 % (i. Vj. 1,83 %) 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 (1,97 %, i. Vj. 1,74 %) ein Unterschiedsbetrag von -353,7 TEUR (i. Vj. 425,7 TEUR). Da eine Unterdeckung besteht, ist eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB nicht gegeben.

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 ausschüttungsgesperzte Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellung für die Abschiedsgabe 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 -4,6 TEUR (i. Vj. 5,0 TEUR). Da eine Unterdeckung besteht, ist eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB nicht gegeben.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zum Anteilsbesitz

	Beteiligung 31.12.2024 %	Eigenkapital 31.12.2024 TEUR	Ergebnis 2024 TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	29,0	-3,2
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	75,1	25,1
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	33.078,3	1.855,7
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.734,0	260,6
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	94,99	20.255,2	1.736,6
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	55.466,7	5.253,8
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	27.709,3	0,0
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	19.212,8	443,4
BVD daheim GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	28.101,9	382,4
BVD wohnen GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15,5	0,0
BVD zuhause GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	18.544,2	0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG, Darmstadt	100,00	122.506,4	5.935,2
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	1.283,8	445,5
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	848,8	100,0
BVD ServiceMod GmbH, Darmstadt	100,00	229,7	-168,6
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt *	100,00	23,9	0,8
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt *	94,99	10.892,0	**0,0

* 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 01.01.2024 TEUR	Zu- und Abgänge aus der Verschmel- zung der BVD Süd- hessen GmbH TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchungen (+/-) TEUR	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024 TEUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024 TEUR	Zugänge 2024 (AfA des Geschäfts- jahr) TEUR	Abgänge (AfA auf Abgänge) TEUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024 TEUR	Buchwert 31.12.2024 TEUR	Buchwert 31.12.2023 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.128,7	0,0	86,3	0,0	0,0	5.215,0	4.247,5	232,4	0,0	4.479,9	735,1	881,2
	5.128,7	0,0	86,3	0,0	0,0	5.215,0	4.247,5	232,4	0,0	4.479,9	735,1	881,2
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	967.791,4	4.260,8	2.224,0	1.308,6	16.745,8	989.713,4	399.633,8	16.349,8	37,4	415.946,2	573.767,2	568.157,6
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.032,4	0,0	0,0	0,0	0,0	130.032,4	54.383,0	2.728,3	0,0	57.111,3	72.921,1	75.649,4
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.167,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2.167,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2.167,7	2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	9.850,0	0,0	0,0	0,0	-5.738,6	4.111,4	957,6	0,0	0,0	957,6	3.153,8	8.892,5
Technische Anlagen und Maschinen	719,9	0,0	116,2	0,0	0,0	836,1	284,9	119,6	0,0	404,5	431,6	434,9
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.771,1	0,0	1.079,9	332,8	0,0	5.518,2	3.596,5	641,1	331,5	3.906,1	1.612,1	1.174,6
Anlagen im Bau	21.981,1	0,0	15.442,0	6,3	-14.480,0	22.936,8	0,0	0,0	0,0	0,0	22.936,8	21.981,1
Bauvorbereitungskosten	7.504,1	0,0	4.364,4	63,4	-2.727,6	9.077,5	0,0	0,0	0,0	0,0	9.077,5	7.504,1
Geleistete Anzahlungen	307,1	0,0	23,0	256,3	0,0	73,8	0,0	0,0	0,0	0,0	73,8	307,1
	1.145.124,8	4.260,8	23.249,5	1.967,4	-22.946,2 +16.745,8	1.164.467,3	458.855,8	19.838,8	368,9	478.325,7	686.141,6	686.269,0
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	258.903,3	14.769,0	18.600,0	38.135,0	6.200,5	260.337,8	3.278,2	0,0	0,0	3.278,2	257.059,6	255.625,1
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.600,0	0,0	365,0	500,0	0,0	2.465,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.465,0	2.600,0
Beteiligungen	2.818,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2.818,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2.818,2	2.817,7
Sonstige Ausleihungen	200,5	0,0	10,2	24,2	0,0	186,5	69,5	0,0	0,0	69,5	117,0	131,0
	264.522,0	14.769,0	18.975,2	38.659,2	0,0 +6.200,5	265.807,5	3.347,7	0,0	0,0	3.347,7	262.459,8	261.174,3
	1.414.775,5	19.029,8	42.311,0	40.626,6	-22.946,2 +22.946,2	1.435.489,8	466.451,0	20.071,2	368,9	486.153,3	949.336,5	948.324,5

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 39.522,3 TEUR (i. Vj. 45.046,7 TEUR) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanz- ausweis TEUR	über 1 Jahr 31.12.2024 TEUR	über 1 Jahr 31.12.2023 TEUR
Forderungen aus Vermietung	514,1	51,3	54,3
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	32,4	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4,0	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.352,1	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.420,6	0,0	0,0
	8.323,2	51,3	54,3

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2024 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 465,1 TEUR (i. Vj. 497,1 TEUR) enthalten.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2024 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 01.01.2024 TEUR	Veränderung 2024 (TEUR)	Bilanzausweis 31.12.2024 TEUR
Gesetzliche Rücklage	2.198,5	0,0	2.198,5
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6	0,0	49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	11.880,0	0,0	11.880,0
Andere Gewinnrücklagen	56.604,8	6.602,4	63.207,2
	120.019,9	6.602,4	126.622,3

In der Aufsichtsratssitzung vom 07.06.2024 wurde festgestellt, dass der Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 8.139,2 TEUR und der Einstellung in die Gewinnrücklage in Höhe von 4.069,6 TEUR insgesamt 4.069,6 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen, dass keine Dividendenauszahlung erfolgt und den verbleibenden Betrag von 4.069,6 TEUR in die freien Gewinnrücklagen der bauverein AG einzustellen. In der Hauptversammlung am 07.06.2024 wurde die Einstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 4.069,6 TEUR in die Gewinnrücklage beschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 2.532,8 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 3.001,2 TEUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende an die bezugsberechtigten Aktionäre
in Höhe von 16,95 EUR je Aktie (§ 170 Abs. 2 Nr. 1 AktG) 3.001,2 TEUR

Aus der Bewertung von Rückstellungen unterliegen zum 31. Dezember 2024 keine Beträge mehr der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Im Berichtsjahr ergaben sich aus dem Vergleich der Abzinsung der Rückstellungen mit dem Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und der vergangenen sieben Jahre eine Unterdeckung für die eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB nicht gegeben ist.

Rückstellungen

Rückstellungen

Infolge der planmäßigen Zuführung sowie der Aufzinsung abzüglich der im Geschäftsjahr gezahlten Renten sowie einer Auflösung ist die **Pensionsrückstellung** um 416,5 TEUR gesunken.

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

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Personalkosten	1.369,9	1.492,2
Bauleistungen und Architektenhonorare	1.809,7	1.656,4
Unterlassene Instandhaltung/Schönheitsreparaturen	5.126,4	8.720,3
Betriebskosten	2.948,9	1.214,4
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	11.002,5	9.018,3
Übrige	1.711,4	1.937,9
	23.968,8	24.039,5

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 37.362,7 TEUR (i. Vj. 37.836,4 TEUR) durch Bürgschaften abgesichert.

Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):

	Gesamt	Restlaufzeit		
	TEUR	≤ 1 Jahr TEUR	> 1 Jahr TEUR	davon > 5 Jahre TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	370.151,7 (379.078,6)	38.130,3 (51.962,9)	332.021,4 (327.115,7)	259.689,9 (260.767,5)
Gegenüber anderen Kreditgebern	137.655,1 (140.048,1)	3.534,6 (3.129,6)	134.120,5 (136.918,5)	121.958,8 (125.010,9)
Erhaltene Anzahlungen	39.208,8 (49.018,0)	39.208,8 (49.018,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	7.660,2 (8.107,0)	7.660,2 (8.107,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	41.089,3 (31.843,3)	7.989,3 (31.843,3)	33.100,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	1.073,7 (1.180,0)	1.073,7 (1.180,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	596.838,8 (609.275,0)	97.596,9 (145.240,8)	499.241,9 (464.034,2)	381.648,7 (385.778,4)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 3.063,1 TEUR (i. Vj. 2.520,9 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.597,1 TEUR (i. Vj. 5.586,1 TEUR). In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden wie im Vorjahr in Höhe von 50.000,0 TEUR Anleihen aus Namensschuldverschreibungen nebst einer auf diese entfallende Zinsabgrenzung in Höhe von 306,0 TEUR (i.Vj. 306,0 TEUR) ausgewiesen.

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	307.044,9	299.318,6
– anderen Kreditgebern	86.846,4	89.578,4
	393.891,3	388.897,0

Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5.352,1 TEUR (i. Vj. 3.282,3 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung und kurzfristigem Darlehen in Höhe von 0,0 TEUR (i. Vj. 6.797,5 TEUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 2.596,8 TEUR (i.Vj. 2.970,8 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, mit 2.360,7 TEUR (i.Vj. 1.707,5 TEUR) Forderungen aus Gewinnausschüttungen sowie mit 388,7 TEUR (i.Vj. 311,5 TEUR) Forderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft und mit 0,0 TEUR (i.Vj. 5.000,0 TEUR) Forderungen aus Darlehen.

Ein Teilbetrag von 185,5 TEUR (i. Vj. 0,0 TEUR) der Forderungen in den **sonstigen Vermögensgegenständen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 14.471,8 TEUR (i. Vj. 14.741,2 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 282,4 TEUR (i. Vj. 261,7 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.165,7 TEUR (i. Vj. 1.631,1 TEUR), aus dem Verrechnungsverkehr 575,0 TEUR (i.Vj. 578,1 TEUR), aus Darlehen in Höhe von 36.100,0 TEUR (i. Vj. 29.600,0 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahmen bzw. Ertragszuschüsse an Tochtergesellschaften in Höhe von 1.248,6 TEUR (i. Vj. 34,1 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:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Anlageverkäufe	225,6	374,5
Erträge aus Anlagenzugängen	677,6	0,0
Auflösung von Rückstellungen	2.913,4	4.110,8
Erbbauzinsen	15,3	15,3
Übrige	5.596,0	6.484,7
	9.427,9	10.985,3

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen 3.330,1 TEUR (i. Vj. 6.197,1 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin sind enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.913,4 TEUR (i. Vj. 4.110,8 TEUR), Versicherungsentschädigungen in Höhe von 32,4 TEUR (i. Vj. 8,2 TEUR), Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 155,2 TEUR (i. Vj. 228,7 TEUR) sowie Gutschriften und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 229,1 TEUR (i. Vj. 659,4 TEUR). Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten mit 0,0 TEUR (i. Vj. 1.140,5 TEUR) Auflösungen einer Steuerrückstellung auf Grund steuerlicher Betriebsprüfungsrisiken.

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

	2024 TEUR	2023 TEUR
Betriebskosten	38.697,3	43.915,4
Instandhaltung	24.086,2	38.213,2
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	0,0	7.208,9
Andere Aufwendungen	5.977,0	5.250,2
	68.760,5	94.587,7

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 21,6 TEUR (i. Vj. 293,4 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 19,3 TEUR (i. Vj. 194,4 TEUR) und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 2,3 TEUR (i. Vj. 99,4 TEUR). Aus Abbruchkosten und Verlusten aus Anlagenabgängen fielen 154,1 TEUR an (i. Vj. 404,5 TEUR).

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von -678,8 TEUR betrifft die Vorauszahlung der Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag 2024 in Höhe von 99,7 TEUR und der Ersattung aus den Jahren 2019 bis 2023 in Höhe von 58,9 TEUR. Für die Gewerbesteuer fielen eine Vorauszahlung in Höhe von 0,0 TEUR und Erstattungen für die Jahre 2019 bis 2023 in Höhe von 1.048,6 TEUR an. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2024 Kapitalertragssteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 61,4 TEUR entrichtet. Ferner fielen Aufwendungen für die Zuführung zur Steuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2024 für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von 292,9 TEUR an.

Sonstige Angaben

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 17.513,9 TEUR (i. Vj. 17.072,6 TEUR).

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Anteilserwerbs der BVD Gewerbe GmbH wurde gegenüber dem Veräußerer die Freistellung aus der Inanspruchnahme für dessen Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieses zwischenzeitlich verbundenen Unternehmens, die am 31.12.2024 mit 5.988,6 TEUR (i. Vj. 6.583,6 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. 31.413,0 TEUR) abgegeben. Davon betreffen die Zweckerklärung für Grundschulden zwei Darlehen in Höhe von ehemals 3.114,0 TEUR, die zum Bilanzstichtag mit 2.443,2 TEUR valutieren.

Im Jahr 2017 hat die bauverein AG mit der Victoria Lebensversicherung ein Darlehensvertrag mit einem Darlehenskongent in Höhe von 85.000,0 TEUR abgeschlossen. Aus diesem Kongent wurde ein Einzeldarlehensvertrag in Höhe von 7.370,0 EUR für die BVD Quartier GmbH & Co. KG geschlossen. Als Sicherheit hat die bauverein AG hierfür eine Patronatserklärung hinsichtlich der Verbindlichkeiten der BVD Quartier GmbH & Co. KG gegenüber ERGO Lebensversicherung AG erklärt. Das Darlehen wurde am 26.10.2021 vollständig ausgezahlt und belief sich zum 31.12.2024 auf 6.641,6 TEUR (i. Vj. 6.878,0 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. Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 haben die Darlehen noch eine Restschuld in Höhe von insgesamt 29.066,1 TEUR.

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

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.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die bauverein AG für Darlehensverpflichtungen der BVD WoBau GmbH & Co. KG mehrere Patronatserklärungen gegenüber der WI Bank abgegeben, die Höhe der Patronatserklärungen inklusive der Förderbeträge beläuft sich auf insgesamt 50.555,4 TEUR, die Darlehen wurden noch nicht vollständig ausgezahlt und die Darlehensverbindlichkeit zum 31.12.2024 belief sich auf 27.703,8 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 2025 eingegangene Verpflichtungen in Höhe von 94.421,8 TEUR (i. Vj. 64.127,3 TEUR). In den Jahren 2026 bis 2029 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 780,3 TEUR (i. Vj. 778,1 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 98.314,4 TEUR (i. Vj. 65.134,0 TEUR) aus.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2024 waren bei der ZVK 234 Mitarbeiter versichert, wobei 147 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 2024 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. 2024 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 11.698,4 TEUR.

Mitarbeiter

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

	2024	2023
Angestellte	200	196
Gewerbliche Arbeitnehmer	35	35
	235	231

Darüber hinaus wurden sechs nebenberufliche Mitarbeiter und 11 Auszubildende beschäftigt.

Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitern mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 48,12 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 11,46 Jahre.

Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sind.

Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 670,6 TEUR (i. Vj. 681,4 TEUR), davon für Frau Wegerich 335,3 TEUR (i. Vj. 340,9 TEUR) und für Herrn Niedenthal 335,3 TEUR (i. Vj. 340,5 TEUR). Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen im Geschäftsjahr 546,9 TEUR (i. Vj. 496,5 TEUR). Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 8.220,8 TEUR (i. Vj. 8.506,4 TEUR) gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf 98,3 TEUR (i. Vj. 94,1 TEUR). In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 83,5 TEUR (i. Vj. 82,7 TEUR) enthalten.

In früheren Jahren wurde gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied ein grundpfandrechlich 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 4,6 TEUR (i. Vj. 5,1 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

- Caroline Groß (Vorsitzende)
- Rita Beller
- Andreas Franz
- Dr. Markus Hoschek
- Michael Kolmer

Personalausschuss

- Roland Desch (Vorsitzender)
- Barbara Akdeniz
- Dr. Markus Hoschek
- Nicolas Kämmerer
- Markus Kissel

Aufsichtsrat

Name	Berufsbezeichnung	Bezüge in TEUR
Roland Desch, Vorsitzender	Präsident LfV Hessen a.D.	9,1
Dr. Markus Hoschek, stellvertretender Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	9,3
Barbara Akdeniz, stellvertretende Vorsitzende	Bürgermeisterin und Sozialdezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	7,6
Andreas Engeldrum, stellvertretender Vorsitzender	Sachbearbeiter, bauverein AG	6,1
Nicolas Kämmerer, stellvertretender Vorsitzender	Marketingassistent/Stadtverordneter	6,3
Klaus Bayer	Projektleiter, bauverein AG	5,1
Sven Beißwenger	Stadtverordneter	5,1
Rita Beller	Sachbearbeiterin, Stadträtin	6,7
Hanno Benz	Oberbürgermeister der Wissenschaftsstadt Darmstadt	5,0
Heike Böhler	Projektleitung Energiekonzepte und kommunale Wärmeplanung, LEA Hessen	5,1
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,2
Andreas Franz	Teamleiter, bauverein AG	6,9
Caroline Groß	Rechtsanwältin/Stadtverordnete	6,6
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,5
Michael Kolmer	Planungsdezernent der Wissenschaftsstadt Darmstadt	7,7



Aktionäre

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

Darmstadt, den 14.03.2025



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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 13. Mai 2025

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)

Christian Roos
Wirtschaftsprüfer

Markus Grötecke
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

1. Allgemein

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 2024 haben fünf Sitzungen stattgefunden. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt.

2. Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit in 2024

Im Jahr 2024 fanden vier reguläre Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Sitzung des Aufsichtsrates im Rahmen eines Strategietages statt.

In den regulären Aufsichtsratssitzungen hat sich der Aufsichtsrat unter anderem mit der Weiterentwicklung des Ludwigshöhlviertels beschäftigt. Es wurden Beschlüsse zur Bebauung des Viertels gefasst und der Aufsichtsrat informierte sich über die weitere Entwicklung des Viertels, wie etwa dem Ausbau der Landschaftstreppe und den Fortschritten der bereits begonnenen Baumaßnahmen. Ein weiterer großer Themenkomplex der Aufsichtsratssitzungen im letzten Jahr war der Beginn verschiedener Großmodernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Stadtvierteln in Darmstadt, wie etwa im Woogsviertel oder Martinsviertel, denen der Aufsichtsrat die Zustimmung erteilte. Bei diesen Großmodernisierungen werden nicht mehr einzelne Gebäude modernisiert, sondern die Maßnahmen erstrecken sich zum Teil auf einen ganzen Wohnblock bzw. auf mehrere Gebäude gleichzeitig.

In der Dezembersitzung hat sich der Aufsichtsrat mit der Wirtschaftsplanung der bauverein AG für die nächsten fünf Jahre befasst und den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 beschlossen.

Im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung hat sich der Aufsichtsrat mit der Strategie für die weitere Entwicklung der bauverein AG und ihrer Aufgaben befasst. Wichtigster Punkt dieser Strategietagung ist die Herausforderung der bauverein AG bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die Einbindung des Klimaschutzes bei deutlich gestiegenen Baukosten umzusetzen.

3. Personalausschuss

Im Jahr 2024 fanden drei Sitzungen des Personalausschusses statt, in denen die Ziele für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 ausgearbeitet und dem Aufsichtsrat vorgeschlagen wurden. Zudem wurden die erreichten Ziele für das Jahr 2023 geprüft und die Zielerreichung dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Entsprechenserklärung zum Darmstädter Beteiligungskodex

Der Aufsichtsrat hat in der Märzsession die Entsprechenserklärung zum Darmstädter Beteiligungskodex für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen und gemeinsam mit dem Vorstand der bauverein AG abgegeben.

5. Jahresabschluss

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 06. Juni 2025 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses an.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2024 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 06. Juni 2025

Der Aufsichtsrat

Roland Desch
Aufsichtsratsvorsitzender



Impressum

Herausgeber

bauverein AG
Siemensstraße 20
64289 Darmstadt
Telefon: +49 6151 2815-444
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: bauverein AG
S. 6–7: Marc Fippel
S. 10: ENTEGA AG, bauverein AG
S. 13: High Vision GmbH
S. 14: Nikolas Heiss
S. 15: High Vision GmbH
S. 16–17: Ralf Heidenreich, bauverein AG, High Vision GmbH
S. 18–19: Andreas Kelm, bauverein AG, Nikolas Heiss, High Vision GmbH
S. 20+22: bauverein AG
S. 23: Jürgen Mai, bauverein AG
S. 24: bauverein AG