

# Heute für die Stadt von morgen

Wegweisend. Engagiert. Menschlich.



„  
**Verantwortung lässt sich nicht vertagen. Deshalb haben wir 2025 gehandelt – für unsere Mieterinnen und Mieter, für Darmstadt und für die Stadt von morgen.**“

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

2025 war kein Jahr der großen Jubiläen – es war ein Jahr der Bewährung. Der Wohnungsmarkt blieb angespannt, die Baukosten hoch, die gesellschaftlichen Erwartungen an ein kommunales Wohnungsunternehmen wuchsen. Und doch: Die bauverein AG hat in diesem Jahr gezeigt, dass man nicht auf bessere Zeiten warten muss, um Verantwortung zu übernehmen. Wir haben gehandelt – mit klarem Wertekompass, mit Entschlossenheit und mit dem Bewusstsein, dass die Entscheidungen von heute das Stadtbild von morgen prägen.

Das Umfeld, in dem wir arbeiten, wird nicht einfacher. Digitalisierung, Klimaschutz und demografischer Wandel stellen unsere Branche vor Fragen, auf die es keine einfachen Antworten gibt. Wir verstehen diese Herausforderungen nicht als Belastung, sondern als Einladung, das Wohnen und unser Arbeiten in und um Darmstadt neu zu denken. Mit der Digitalstrategie, die wir 2025 weiterentwickelt haben, und einem strukturierten Ziel- und Ergebnisrahmen – dem sogenannten OKR-Prozess –, der nun fest im Unternehmen verankert ist, haben wir die Grundlagen gelegt, um strategisch zu steuern – und nicht nur zu reagieren. Die serielle Sanierung am Donnersberggring zeigt exemplarisch, wie wir Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit zusammendenken: schneller, effizienter und mit messbarer Wirkung für unsere Mieterinnen und Mieter.

Im Ludwigshöhviertel wächst ein neues Quartier – und mit ihm das Vertrauen, dass Wohnungsbau auch unter schwierigen Bedingungen gelingen kann. Mit dem neuen Geschäftsfeld Property Management erweitern wir unser Leistungsspektrum – und übernehmen Verantwortung auch über den eigenen Bestand hinaus. Jede Investition, jede Weichenstellung, die wir vornehmen, trägt dazu bei, Darmstadt als lebenswerte Stadt zu gestalten – für Menschen unterschiedlicher Generationen, Einkommensklassen und Lebenslagen.

Am Ende sind es die Menschen, die entscheiden, ob ein Unternehmen wirklich lebt, was es verspricht: Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit dem ersten Talentprogramm der bauverein AG neue Entwicklungswege beschreiben. Unsere Mieterinnen und Mieter, die uns bei Mieterfesten, in Mietersprechstunden und im täglichen Miteinander zeigen, was Zuhause bedeutet. Dieses Vertrauen nehmen wir ernst – und es verpflichtet uns. Was wir 2025 begonnen haben, setzen wir konsequent fort. Die Stadt von morgen entsteht heute.

**Armin Niedenthal**  
Vorstand

**Sybille Wegerich**  
Vorstand

# Strategie mit Wirkung – vom Vorstand bis ins Team

Die bauverein AG vertieft ihre strategische Steuerung: 2025 wurde der OKR-Prozess konsequent weiterentwickelt und auf die Teamleiter-ebene ausgedehnt. Der Anspruch: strategische Prioritäten konsequent in den Arbeitsalltag aller Mitarbeitenden zu übertragen – und damit sicherzustellen, dass Strategie nicht auf dem Papier bleibt, sondern im Tagesgeschäft tatsächlich Wirksamkeit entfaltet.

Strategie entfaltet ihre volle Wirkung, wenn sie vom Vorstand bis in die Teams gelebt wird. Diesem Prinzip folgend hat die bauverein AG 2025 den OKR-Prozess (Objectives and Key Results) konsequent weiterentwickelt und auf eine neue Ebene gehoben. Das Rahmenwerk, das 2024 als strukturiertes Steuerungsinstrument eingeführt wurde, hat im vergangenen Jahr deutlich an Reichweite gewonnen. 2025 wurden die Teamleiterinnen und Teamleiter systematisch in den Prozess eingebunden – und damit zu einem entscheidenden Bindeglied zwischen Unternehmensführung und operativem Alltag.

OKR ist ein Rahmenwerk, das klare Ziele (Objectives) mit messbaren Schlüsselergebnissen (Key Results) verknüpft. Die Jahresziele werden dabei in drei Zyklen à vier Monate unterteilt, was eine regelmäßige Überprüfung und flexible Anpassung ermöglicht. Was 2024 als Startschuss auf Vorstands- und Bereichsebene begann, hat 2025 eine neue Qualität erreicht:

OKR ist im gesamten Unternehmen greifbar geworden.

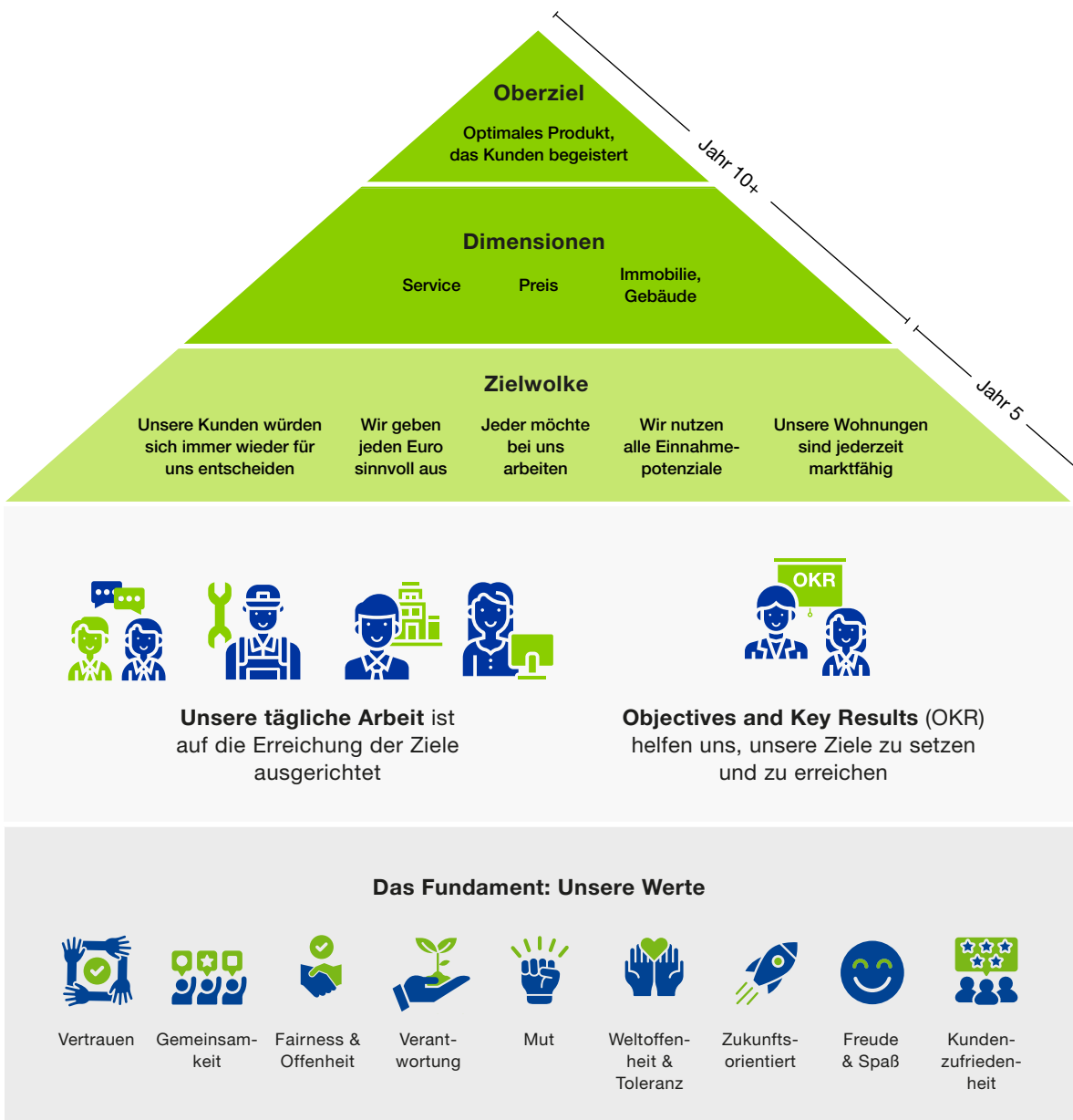
Die Teamleiterinnen und Teamleiter nehmen dabei eine Schlüsselrolle ein. Als Multiplikatoren tragen sie die strategischen Ziele in ihre Teams, übersetzen abstrakte Unternehmensziele in konkrete Aufgaben und sorgen dafür, dass die tägliche Arbeit auf ein gemeinsames Ziel einzahlt: heute die richtigen Entscheidungen treffen – für eine lebenswerte Stadt von morgen.

Ein wesentliches Prinzip des OKR-Ansatzes der bauverein AG ist dabei der bewusste Fokus: Strategisch dort ansetzen, wo das Unternehmen tatsächlich Gestaltungsspielraum hat. Nicht alles, was sich verändert, lässt sich steuern – Zinsentwicklungen, regulatorische Rahmenbedingungen oder Baukosten sind externe Faktoren. Umso wichtiger ist es, die eigene Energie auf das zu richten, was intern gestaltet werden kann: die Qualität der Prozesse, die Zusammen-



„Strategie ist keine Frage der Führungsebene mehr, sondern **Teil der täglichen Arbeit** – in jedem Team, in jeder Abteilung.“

**Armin Niedenthal**  
Vorstand



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.

arbeit in den Teams, die Effizienz im Ressourceneinsatz und die Servicequalität gegenüber den Mieterinnen und Mietern – kurz: alles, was die bauverein AG aus eigener Kraft besser machen kann.

Genau hier setzt der OKR-Prozess an: Er schärft den Blick dafür, woran und wie gearbeitet wird – und welche Stellschrauben gedreht werden können, um besser zu werden. Nicht als einmalige Bestandsaufnahme, sondern als kontinuierlicher Lernprozess, der in jedem Zyklus neue Erkenntnisse liefert und Verbesserungen ermöglicht.

Durch die Einbindung der Teamleiterinnen und Teamleiter wirkt OKR heute auf mehreren Ebenen und näher am operativen Alltag. Denn wer weiß, worauf es ankommt, und seinen eigenen Beitrag dazu kennt, handelt zielgerichteter. Das ist der Kern des OKR-Gedankens, wie ihn die bauverein AG versteht: Strategie nicht verwalten, sondern leben.

**OKR hilft uns, den Blick auf das Wesentliche zu richten: Was können wir konkret besser machen – und wie machen wir Fortschritt messbar?**

Sybille Wegerich  
Vorstand

# 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.



Gut informiert in die Zukunft: Der Vorstand der bauverein AG begrüßt seine Mitarbeitenden zur Betriebsversammlung.



## 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.

# Verantwortung für Darmstadt – heute und morgen

Wegweisend. Engagiert. Menschlich. – unter diesem Leitspruch gestaltet die bauverein AG die Stadt von morgen. Auch in einem herausfordernden Jahr wie 2025 stehen wir zu unserem Auftrag. Denn ein kommunales Wohnungsunternehmen wartet nicht auf bessere Zeiten – es übernimmt Verantwortung und handelt.



Seit über 160 Jahren versteht sich die bauverein AG als Grundversorgerin für bezahlbaren Wohnraum in Darmstadt und der Region. Dieser Auftrag ist heute aktueller denn je. Steigende Anforderungen an Klimaschutz, Digitalisierung und sozialen Zusammenhalt fordern klare Haltung und entschlossenes Handeln. Unsere Werte sind dabei der Kompass, der uns leitet. Bei der bauverein AG sind wir überzeugt: Wer Haltung zeigt und handelt, gestaltet die Zukunft – für Darmstadt und die Menschen, die hier zu Hause sind.

**Wegweisend:** Die bauverein AG setzt klare strategische Prioritäten – mit einer neuen Digitalstrategie, die Orientierung gibt, und einem OKR-Prozess, der strategische Ziele und tägliches Handeln noch enger miteinander verknüpft. Durch die Weiterentwicklung des Kundenportals und den gezielten Einsatz digitaler Technologien schaffen wir Lösungen, die Service verbessern und Prozesse effizienter machen. So entsteht Orientierung – für heute und für morgen.

**Mehr Informationen ab S. 7**

**Engagiert:** Ob serielle Sanierung am Donnersbergring oder das wachsende Ludwigshölviertel – die bauverein AG handelt, wo andere zögern. Modernisierung und Neubau gehen dabei Hand in Hand: Bestehende Quartiere werden klimafit gemacht, neue entstehen dort, wo Darmstadt sie am dringendsten braucht. So gestalten wir Darmstadt – für die Menschen, die hier leben.

**Mehr Informationen ab S. 11**

**Menschlich:** Vom ersten Talentprogramm über Mieterfeste bis zur Spende für die Kinderkrebshilfe – die bauverein AG lebt, was sie verspricht. Wir investieren in die Entwicklung unserer Mitarbeitenden und fördern den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren. Initiativen zur Stärkung der Nachbarschaft und eine wertorientierte Unternehmenskultur schaffen ein Umfeld, in dem sich Menschen zu Hause fühlen. Denn gutes Wohnen beginnt dort, wo Menschen sich gesehen und ernst genommen fühlen.

**Mehr Informationen ab S. 20**

# Digital denken. Menschlich handeln.

Mit einer neuen Digital- und IT-Strategie stellt die bauverein AG die Weichen für die Zukunft. Bis 2029 sollen digitale Lösungen den Service für Mieterinnen und Mieter spürbar verbessern, Prozesse effizienter machen und den Klimaschutz vorantreiben.

## Die Strategie der bauverein AG 2029

Wo möchten wir mit unserem Unternehmen in Zukunft (5 Jahre) stehen?



Die Wohnungswirtschaft verändert sich rasant. Steigende Erwartungen an digitale Services, wachsender Kostendruck und ambitionierte Klimaschutzziele erfordern neue Antworten. Die bauverein AG hat 2025 darauf reagiert und eine umfassende Digital- und IT-Strategie entwickelt, die den strategischen Rahmen für die digitale Weiterentwicklung bis 2029 setzt.

Die Strategie verfolgt einen bewusst ganzheitlichen Ansatz: Eine Digitalstrategie gibt den übergeordneten Rahmen für Innovation, neue Geschäftsmodelle und Prozessoptimierung vor. Eine IT-Strategie schafft die technischen Grundlagen – von einer sicheren Infrastruktur bis hin zu integrierten Systemen. Nur im Zusammenspiel beider Ebenen gelingt ein nachhaltiger digitaler Wandel. Das Strategiehaus der bauverein AG veranschaulicht diesen Ansatz: Digitalstrategie und IT-Strategie bilden die tragenden Säulen – verbunden durch Zielgruppen, Prozesse und Werte als gemeinsames Fundament.

### Näher am Menschen, effizienter im Betrieb

Die Strategie ist konsequent auf die übergeordneten Unternehmensziele ausgerichtet: höhere Mieterzufriedenheit, mehr Klimaschutz, effizientere Prozesse und eine nachhaltige wirtschaftliche Stärke. Digitalisierung wird so zum Hebel, der in allen Bereichen des Unternehmens Wirkung entfaltet.

Im Mittelpunkt steht der Mensch – auf beiden Seiten. Mieterinnen und Mieter können ihre Anliegen seit 2025 über ein zentrales Mieterportal und eine mobile App rund um die Uhr erledigen – von der Schadensmeldung bis zur Einsicht in Vertragsdaten. Gleichzeitig werden

Mitarbeitende durch den gezielten Einsatz von Künstlicher Intelligenz und Automatisierung von Routineaufgaben entlastet. So entsteht mehr Raum für persönliche Beratung und wertschöpfende Tätigkeiten.

### Digitalisierung mit Verantwortung

Auch beim Klimaschutz setzt die bauverein AG auf digitale Lösungen: Durch intelligente Gebäudesteuerung und datenbasiertes Energiemonitoring sollen Verbräuche systematisch erfasst, analysiert und gesenkt werden. Vorausschauende Instandhaltung auf Basis zentralisierter Gebäudedaten ermöglicht es, Wartungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen gezielt zu planen – ein Paradigmenwechsel von reaktiver zu proaktiver Steuerung.

Entscheidend ist: Digitalisierung ist für die bauverein AG kein Selbstzweck. Jedes Projekt wird auch auf seinen gesellschaftlichen Mehrwert geprüft. Ein zentraler Lenkungsreis mit Vorstand und Bereichsleitungen steuert die Umsetzung, ein strukturiertes Projektmanagement sichert Qualität und Verbindlichkeit. Und mit Schulungsprogrammen, Innovationsformaten und einer offenen Fehlerkultur sorgt das Unternehmen dafür, dass alle Beschäftigten den Wandel aktiv mitgestalten können.

Für die bauverein AG ist die Digital- und IT-Strategie kein Prestigeobjekt, sondern ein Arbeitsprogramm – mit klaren Verantwortlichkeiten, realistischen Schritten und dem Anspruch, spürbare Verbesserungen für Mieterinnen, Mieter und Mitarbeitende zu erzielen. So wird aus digitalem Denken menschliches Handeln – heute und bis 2029.



Über die Funktion „Meine Anregung“ im Kundenportal können Mieterinnen und Mieter ihre Ideen und Verbesserungsvorschläge direkt und unkompliziert an die bauverein AG übermitteln.

# Kundenportal auf Erfolgskurs

Die bauverein AG hat ihr digitales Kundenportal umfassend weiterentwickelt. Neue Funktionen, ein modernes Design und eine eigene App machen den Service noch komfortabler – die steigenden Nutzerzahlen bestätigen den eingeschlagenen Kurs.

Das Kundenportal der bauverein AG hat sich im Geschäftsjahr 2025 als zentraler digitaler Servicekanal etabliert. Im Januar 2026 wurde erstmals die Marke von 1.000 Tickets in einem Monat überschritten: Insgesamt 1.129 Anliegen gingen über das Portal ein – ein neuer Rekord, der die wachsende Akzeptanz bei den Mieterinnen und Mietern eindrucksvoll belegt.

Auch die Zahl der registrierten Nutzerinnen und Nutzer entwickelte sich erfreulich. Seit der technischen Umstellung im November 2025 verzeichnet das Portal einen Anstieg von zehn Prozent – ein deutliches Signal dafür, dass die Digitalisierung des Kundenservice auf breite Zustimmung stößt.

Grundlage dieser positiven Entwicklung sind mehrere gezielte Verbesserungen, die im Berichtsjahr umgesetzt wurden. Das Portal präsentiert sich in einem modernen, frischeren Design, das die Nutzerfreundlichkeit spürbar erhöht. Die Vertragsdarstellung wurde übersichtlicher

gestaltet, sodass alle relevanten Informationen klar strukturiert an einem Ort abrufbar sind. Darüber hinaus ist das Kundenportal nun auch als App verfügbar, die direkt über die Homepage der bauverein AG heruntergeladen werden kann. Damit können Mieterinnen und Mieter ihre Anliegen bequem von unterwegs erledigen.

Eine weitere wichtige Neuerung betrifft die Nachvollziehbarkeit von Schadensmeldungen: Beauftragte Firmen werden nun transparent im Portal angezeigt. Dies schafft Vertrauen und gibt den Mieterinnen und Mietern jederzeit einen klaren Überblick über den Bearbeitungsstand ihrer Anliegen.

Die Weiterentwicklung des Kundenportals ist ein wesentlicher Baustein der Digitalisierungsstrategie der bauverein AG. Sie unterstreicht den Anspruch des Unternehmens, seinen Kundinnen und Kunden einen zeitgemäßen, transparenten und komfortablen Service zu bieten – rund um die Uhr und auf allen Kanälen.



# Nachhaltigkeit im Fokus

## Emissionen

Scope-1-Emissionen (Direkte Emissionen): **ca. 32.000 t**

Scope-2-Emissionen (Indirekte Emissionen aus eingekaufter Energie): **ca. 15.700 t**

Scope-3-Emissionen (Sonstige indirekte Emissionen innerhalb der Wertschöpfungskette): **ca. 9.000 t**



## Personal

**3.504 Stunden** in Weiterbildung, davon  
**Ø 13,2 Stunden** pro Mitarbeitendem  
**5,35 %** Fluktuationsquote der bauverein AG



## Soziales

**47.500 €** wurden 2025 in soziale Projekte investiert

**4,41 %** barrierefreie Wohnungen

**24,06 %** barrierearme Wohnungen



## Energieverbräuche

100 % Ökostrom in unserem Haupthaus: **215.652 kWh**

Fernwärme in unserem Haupthaus: **329.692 kWh**

Primärenergiebedarf unseres Gesamtbestandes: **226.985 MWh**

## Umweltschutz

### 12 Bienenvölker

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

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



# Nachhaltigkeit als gelebte Verantwortung

Im Berichtsjahr 2025 strebt die bauverein AG erstmals eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem VSME-Standard an – dem europäischen Rahmen für eine strukturierte und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung mittelständischer Unternehmen.

Die bauverein AG hat ihre Nachhaltigkeitsleistungen in den vergangenen Jahren auf Basis des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) dokumentiert und berichtet. Im Berichtsjahr 2025 führt die bauverein AG diese Berichterstattung konsequent fort und strebt erstmals eine Auszeichnung nach dem VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for

SMEs – Small and Medium-sized Enterprises) an. Als europäischer Nachfolgerahmen bietet der VSME eine strukturierte und zukunftsorientierte Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung mittelständischer Unternehmen und spiegelt unser Verständnis von Nachhaltigkeit als festen Bestandteil einer verantwortungsvollen Unternehmensentwicklung wider. Der Standard ermöglicht zudem eine systematische und vergleichbare Darstellung der Nachhaltigkeitsleistungen.



## Gemeinsam mehr erreichen – Mitgliedschaften & Initiativen



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).

# Serielle Sanierung: Tempo für das Klima

Am Donnersbergring erprobt die bauverein AG erstmals die serielle Sanierung im eigenen Bestand. Das Pilotprojekt zeigt: Wer Verantwortung ernst nimmt, wartet nicht auf perfekte Bedingungen – sondern handelt, lernt und schafft Maßstäbe für die Zukunft.

Drei Zeilenbauten, Baujahr 1951, Energieklasse G. 54 Wohneinheiten, mitten in Darmstadt. Der Donnersbergring 21–25 steht für einen Gebäudetyp, der im Bestand der bauverein AG häufig vorkommt – und für eine Frage, die die gesamte Wohnungswirtschaft bewegt: Wie lässt sich ein solcher Bestand schnell, wirtschaftlich und sozial verträglich auf Klimaschutzniveau bringen?

## Methode mit Potenzial – und Grenzen

Die Antwort, die die bauverein AG 2025 am Donnersbergring erprobt, heißt serielle Sanierung. Das Prinzip: Fassadenelemente werden industriell vorgefertigt, per digitalem 3D-Aufmaß passgenau gefertigt und vor Ort in deutlich kürzerer Zeit montiert als bei konventionellen Verfahren. Ergänzt wird die Maßnahme durch eine Wärmeumstellung auf eine Hybridanlage mit Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel, neue Fenster, Haustüren und Rollläden sowie Photovoltaik-Module auf dem ebenfalls sanierten Dach – mit Mieterstrommodell. Das Ergebnis: eine Reduzierung des Energiebedarfs für Heizung

und Warmwasser um rund 80 Prozent. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 6,5 Millionen Euro, gefördert nach KfW-Standard 55EE.

Dass die bauverein AG dieses Projekt als Pilotprojekt begreift, ist kein Marketingbegriff – es ist eine ehrliche Haltung. Denn serielle Sanierung verspricht viel: kürzere Montagezeiten, reproduzierbare Qualität, bessere Planbarkeit, geringere Witterungsrisiken und letztlich die Fähigkeit, große Bestände schnell zu dekarbonisieren. Am Donnersbergring hat sich gezeigt, dass diese Versprechen in der Praxis einlösbar sind – aber unter Bedingungen, die sorgfältige Vorbereitung erfordern. Die Planungs- und Vorbereitungsphase ist aufwendiger als bei konventionellen Projekten: präzise 3D-Aufmaße, komplexe Schnittstellenkoordination zwischen Fassade, Haustechnik und Dach, Brandschutz- und Statiknachweise. Und: Nicht alle drei Gebäude ließen sich seriell sanieren – beim Donnersbergring 25 war die statische Eignung der Kelleraußenwände nicht gegeben, sodass dort konventionell vorgegangen wurde. Auch das ist ein Ergebnis, das zählt.



Mitten in Darmstadt, mitten im Wandel: Die Baustelle am Donnersbergring 21–25 ist das erste Pilotprojekt der bauverein AG zur seriellen Sanierung.

Die Mieterinnen und Mieter stehen bei alledem im Mittelpunkt. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand – eine besondere Herausforderung, der die bauverein AG mit intensiver Betreuung und regelmäßigen Mietersprechstunden begegnet. Nach Abschluss der Maßnahme profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von niedrigeren Heizkosten, besserem Schallschutz von außen und günstigem Mieterstrom vom eigenen Dach – konkrete Verbesserungen, die im Alltag ankommen.

Was am Donnersbergring entsteht, ist mehr als eine energetische Sanierung. Es ist der Beweis, dass die bauverein AG auch in einem schwierigen Umfeld nicht abwartet, sondern handelt – und dabei die Erkenntnisse gewinnt, die für die Skalierung auf weitere Quartiere notwendig sind. Serielle Sanierung hat das Potenzial, die Modernisierungsoffensive der bauverein AG zu beschleunigen. Der Donnersbergring ist der erste Schritt.



Aufwendiges Aufmaß, passgenaues Ergebnis: Damit vorgefertigte Fassadenelemente vor Ort sitzen, steckt viel Planungsarbeit in jedem Millimeter.



Haltung zeigen, auch auf der Baustelle: Die bauverein AG steht sichtbar für ihr Pilotprojekt – und für die Verantwortung, die sie als kommunales Wohnungsunternehmen trägt.

# Das Ludwigshöhviertel wird lebendig

Im Geschäftsjahr 2025 hat die bauverein AG im Ludwigshöhviertel einen Meilenstein erreicht: 351 Wohnungen wurden fertiggestellt, der neue Stadtteil im Süden Darmstadts wird lebendig.

Das Ludwigshöhviertel hat sich im Geschäftsjahr 2025 von einem Großbauprojekt zu einem lebendigen Stadtteil entwickelt. Auf dem Gelände der ehemaligen US-Kasernen wurden vier Cluster mit insgesamt 351 Wohnungen fertiggestellt – ein deutliches Signal für die Leistungsfähigkeit der bauverein AG.

In Cluster 3 entstanden auf drei Baufeldern 80 frei finanzierte Wohnungen. Cluster 4 wurde mit 108 öffentlich geförderten Wohnungen abgeschlossen, Cluster 5 ergänzte das Angebot um 98 geförderte Einheiten. In Cluster 7 konnten auf Baufeld A7 weitere 65 geförderte Wohnungen übergeben werden.

Zwei weitere Baufelder in Cluster 7 befinden sich auf der Zielgeraden: Baufeld A5 mit 32 und Baufeld A6 mit 44 frei finanzierten Wohnungen werden im ersten Quartal 2026 fertiggestellt.

## Raum für Begegnung und Natur

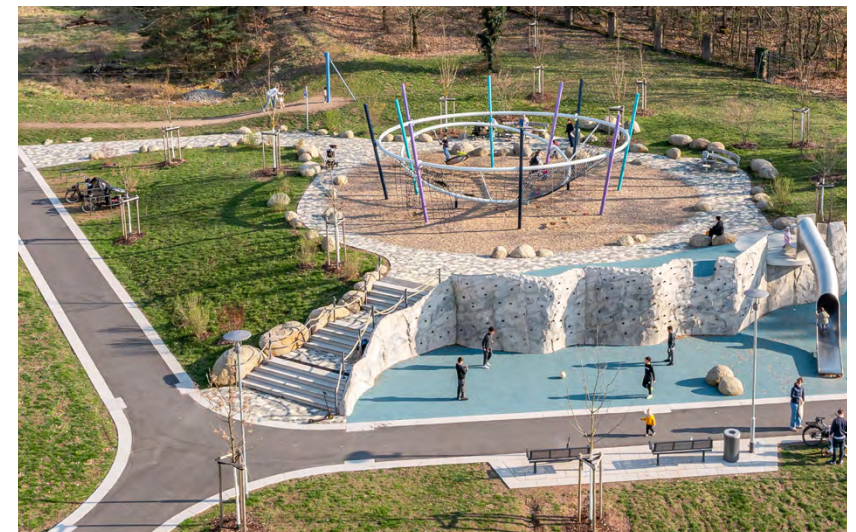
Neben dem Wohnungsbau investierte die bauverein AG in die Aufenthaltsqualität des Quartiers. Mit der Landschaftstreppe Ost wurde

eine rund 19.000 Quadratmeter große Freifläche gestaltet, die Spiel, Sport und Naturerleben verbindet. Eine 30 Meter lange Kletterwand, eine Calisthenics-Anlage, ein Aussichtspunkt mit Bastion sowie 72 neu gepflanzte Bäume und eine Artenschutzfläche für Zauneidechsen machen den Freiraum zum Anziehungspunkt für alle Generationen. Viele der Spielgeräte sind zudem barrierefrei zugänglich. Die Investition betrug rund 2,65 Millionen Euro.

Mit den Fertigstellungen 2025 und den bevorstehenden Übergaben in Cluster 7 nähert sich das Ludwigshöhviertel seiner Vollendung. Wo vor wenigen Jahren verlassene Kasernen standen, vereint heute ein lebendiges Quartier Wohnen, Freizeit und Naturschutz. Für die bauverein AG ist es ein zentrales Zukunftsprojekt, das nachhaltige Stadtentwicklung mit hoher Lebensqualität sichtbar macht.



Der Karl-Plagge-Platz bildet das Herz des Ludwigshöhviertels – ein Ort der Begegnung für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Stadtteils.



Die 30 Meter lange Kletterwand ist das Highlight der Landschaftstreppe Ost – Spiel und Bewegung für alle Generationen.

# Kompetenz über den eigenen Bestand hinaus

Zum 1. Januar 2025 hat die bauverein AG 681 Wohneinheiten in Darmstadt, Eberstadt und Gernsheim in die strategische und operative Verwaltung übernommen. Mit dem neuen Geschäftsfeld Property Management erweitert das Unternehmen sein Leistungsspektrum – und zeigt, dass kommunale Kompetenz auch über den eigenen Bestand hinaus gefragt ist.

Wachstum entsteht nicht nur durch Neubau. Manchmal liegt die Chance darin, vorhandene Liegenschaften mit neuer Expertise zu bewirtschaften. Genau diesen Weg geht die bauverein AG mit dem Aufbau ihres Property Managements. Seit dem 1. Januar 2025 verantwortet das Unternehmen die strategische und operative Verwaltung von 681 Wohneinheiten in 34 Gebäuden sowie 3 Gewerbeeinheiten – verteilt auf Standorte in Darmstadt, Eberstadt und Gernsheim. Insgesamt rund 47.000 Quadratmeter Wohnfläche, für die die bauverein AG nun die vollständige Betreuung übernimmt.

Das Leistungsspektrum reicht von der Bearbeitung von Mieteranliegen über die Steuerung von Dienstleistern für Instandhaltung und Facility Management bis hin zur Neukundenvermietung. Auf der kaufmännischen Seite sorgt die bauverein AG für eine saubere Betriebskostenabrechnung, ein verlässliches Controlling bis hin zu den Jahresabschlüssen und der laufenden Optimierung bestehender Verträge. Auch die

Maßnahmenplanung gemäß Wirtschaftsplan und die Koordination von Infrastrukturprojekten wie dem Glasfaser- und Fernwärmeausbau gehören zum Aufgabenfeld.

## Expertise wird zum Mehrwert

Damit geht die bauverein AG einen konsequenten Schritt: Die über Jahrzehnte aufgebaute Expertise in der Bewirtschaftung großer Wohnungsbestände wird nun auch Dritten zugänglich gemacht. Was im eigenen Portfolio selbstverständlich ist – professionelle Verwaltung, kurze Reaktionszeiten, transparente Abrechnungen –, gilt ebenso für die übernommenen Liegenschaften. Mieterinnen und Mieter profitieren so von den gleichen Standards, die die bauverein AG in ihrem eigenen Bestand etabliert hat.

Bereits im ersten Jahr wurde deutlich, welches Potenzial in der professionellen Steuerung eines fremden Portfolios liegt. Durch das eng

verzahnte Zusammenspiel von operativer Verwaltung und aktivem Asset-Management lassen sich Strukturen schärfen, Verträge optimieren und Maßnahmen gezielt priorisieren. Bestehende Ressourcen in der Verwaltung, im technischen Service und im Rechnungswesen werden dabei effizienter genutzt – ein Mehrwert, der

wirtschaftlich, organisatorisch und mit Blick auf die langfristige Entwicklung des Portfolios wirkt. Property Management ist für die bauverein AG kein Nebenschauplatz, sondern ein strategisch sinnvoller Baustein – ganz im Sinne des Unternehmensanspruchs, dort zu handeln, wo Kompetenz gefragt ist.

### Property Management bei der bauverein AG

Die Leistungen des neuen Geschäftsfeldes in der Übersicht

- Kaufmännische Verwaltung**
  - Finanzbuchhaltung
  - Erstellung der Betriebskosten-Abrechnung
  - Forderungsmanagement
  - Controlling
  - Jahresabschlüsse
- Technisches Management**
  - Steuerung von Dienstleistern für Instandhaltung und Facility Management
  - Maßnahmenplanung gemäß Wirtschaftsplan
  - Koordination von Infrastruktur-Projekten
- Steuerung & Entwicklung**
  - Berichtswesen/Reporting (inkl. Monatsreport auf Portfolio- und Asset-Ebene)
  - Prozessoptimierung und Digitalisierung
- Mieterbetreuung**
  - Bearbeitung von Mieteranliegen
- Vertrags- & Asset-Management**
  - Optimierung bestehender Verträge
  - Neukundenvermietung
  - Key Account Management

# Zukunftsweisende Bauprojekte

## Neubauaktivitäten 2025 im Überblick

### 1 Ludwigshöhviertel

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



#### Cluster 3

Neubauprojekte auf drei Baufeldern mit insgesamt 80 Wohnungen (frei finanziert). 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:

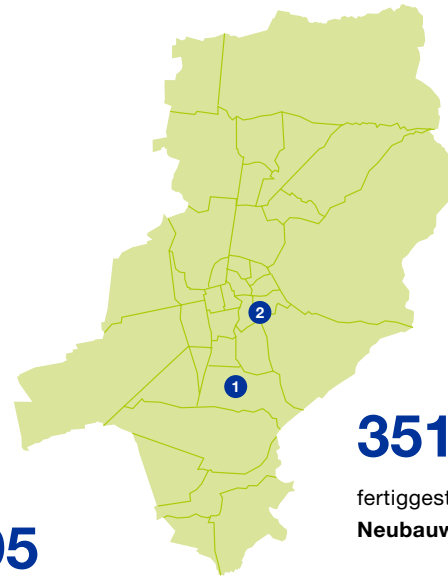
Baufeld A5: 32 Wohnungen (frei finanziert) und Baufeld A6: 44 Wohnungen (frei finanziert). Baubeginn im 3. Quartal 2024, Fertigstellung im 1. Quartal 2026.

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



**2 Kiesstraße 91**

Neubau von 19 Studierendenwohnungen.  
Baubeginn 4. Quartal 2025, Fertigstellung im 1. Quartal 2027.



**95**

**Neubauwohnungen  
im Bau**

**351**

**fertiggestellte  
Neubauwohnungen**

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

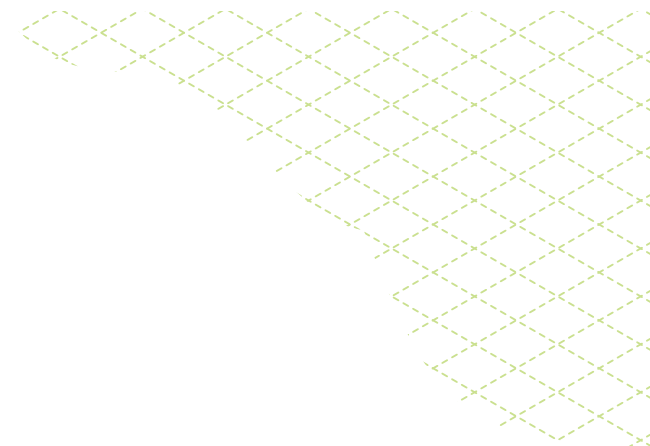
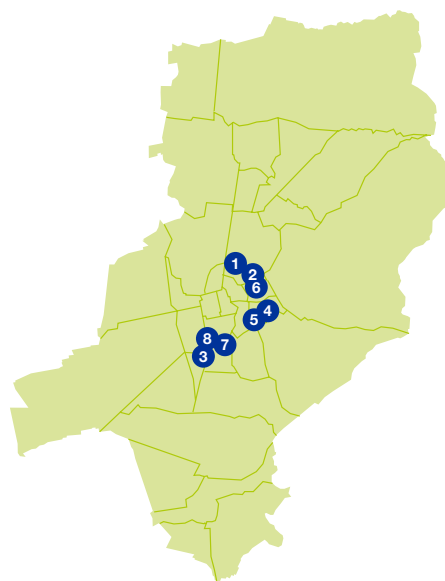
aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

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 2025 im Überblick



33

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

291

**fertiggestellte Wohnungen** im  
Rahmen von Modernisierungen

432

zu **modernisierende  
Wohnungen** im Bau



**1** Eckhardtstraße 26–36 und 29–31,  
Barkhausstraße 43–49 und 29–35 und  
Rhörring 45

Denkmalgerechte Großmodernisierung von  
144 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.  
Fertigstellung 2025.



**2** Kranichsteiner Straße 33

Neubau von 13 Wohneinheiten im Rahmen  
einer Vollmodernisierung mit Aufstockung.  
Fertigstellung 2025.



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

Großmodernisierung von vier Gebäuden mit ins-  
gesamt 80 Wohneinheiten und Aufstockung mit  
20 neuen Wohneinheiten. Modernisierungszeit-  
raum von 2024 bis 2026.

#### 4 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.



Fertiggestellt  
Beckstraße 80-84



Fertiggestellt  
Kiesstraße 123+125



Heinrichstraße 147-153



Heinrichstraße 169+171

#### Modernisierungszeitraum von 2024 bis 2025

- Kiesstraße 79-83 (18 Wohneinheiten)
- Nieder-Ramstädter Straße 52-54 und Kiesstraße 73 (20 Wohneinheiten)
- Beckstraße 80-84 (24 Wohneinheiten)
- Kiesstraße 123+125 (20 Wohneinheiten)
- Kiesstraße 127-131 (25 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 140-146 (40 Wohneinheiten)

#### Modernisierungszeitraum 2025 bis 2026

- Gervinusstraße 64-68 und Kiesstraße 103 (32 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 147-153 (40 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 155-159 (28 Wohneinheiten)
- Heinrichstraße 169+171 (24 Wohneinheiten)
- Beckstraße 64-68 (28 Wohneinheiten)
- Beckstraße 70-74 (24 Wohneinheiten)
- Inselstraße 23+25 (20 Wohneinheiten)



**5 Heinrichstraße 108–112**

Großmodernisierung eines Gebäudes mit insgesamt 24 Wohneinheiten im Zeitraum 2025 bis 2026.



**6 Dieburger Straße 38–42**

Energetische Gebäudehüllensanierung mit insgesamt 53 Wohneinheiten im Zeitraum 2025 bis 2026.



**7 Hermannstraße 10–10C**

Denkmalgerechte Großmodernisierung von vier Gebäuden mit insgesamt 109 Wohneinheiten in drei Bauabschnitten, davon 25 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt. Modernisierungszeitraum 2025 bis 2029.



**8 Donnersberg 21–25**

Großmodernisierung von drei Gebäuden mit insgesamt 54 Wohneinheiten im Zeitraum 2025 bis 2026.

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.



# Gemeinschaft als gelebter Wert

Beim diesjährigen Betriebsfest im Steinbruch Theater in Mühlthal feierte die bauverein AG mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mehr als nur einen gemeinsamen Tag – sie lebte die Unternehmenskultur, die den Grundstein für ihren nachhaltigen Erfolg legt.

Eine starke Unternehmenskultur entsteht nicht in Strategiepapieren – sie wächst im Miteinander. Die bauverein AG hat das am 13. Juni 2025 eindrucksvoll unter Beweis gestellt: Beim diesjährigen Betriebsfest im Steinbruch Theater in Mühlthal kamen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus allen Bereichen des Unternehmens zusammen, um einen gemeinsamen Tag voller Begegnung, Bewegung und guter Laune zu erleben.

Den ganzen Tag über bot das weitläufige Gelände des Steinbruch Theaters den passenden Rahmen für ein abwechslungsreiches Programm: Nach einem gemeinsamen Frühstück zur Begrüßung folgten ein Spendenparcours, ein Rundgang um den Steinbruch sowie eine Fotobox, die die besten Momente des Tages festhielt. Kulinarisch wurde das Team den ganzen Tag über bestens versorgt – mit kühlen

Getränken, leckerem Essen und abwechslungsreicher Musik.

Besonders hervorzuheben ist der Spendenparcours: Die gesammelten Spenden gingen an den Verein für krebskranke und chronisch kranke Kinder Darmstadt / Rhein-Main-Neckar e. V. – ein Beleg dafür, dass Gemeinschaft bei der bauverein AG nicht an der Unternehmensgrenze endet, sondern gesellschaftliche Verantwortung einschließt.

Das Fest steht für eine Unternehmenskultur, in der gemeinsame Erlebnisse genauso dazugehören wie der tägliche Einsatz für unsere Mieterinnen und Mieter. Die bauverein AG investiert nicht nur in Wohnraum und Klimaschutz – sondern auch in die Menschen, die diesen Erfolg gestalten.



Konzentration, Teamgeist und gute Laune: Beim Eierlauf-Hindernisparcours zeigten die Mitarbeitenden der bauverein AG, wie viel Spaß gemeinsames Engagement machen kann.

# Talente fördern – Zukunft gestalten

Mit dem Talentprogramm der bauverein AG investiert das Unternehmen gezielt in die Entwicklung seiner Mitarbeitenden. Das im Jahr 2025 im Rahmen des OKR-Prozesses entwickelte Konzept legt einen weiteren Grundstein für eine nachhaltige Personalentwicklung und die Führungskultur von morgen.



Ein Unternehmen ist nur so gut wie die Menschen, die es tragen. Dieses Bewusstsein hat die bauverein AG im Jahr 2025 in konkretes Handeln übersetzt: Im Rahmen des unternehmensweiten OKR-Prozesses wurde ein strukturiertes Talentprogramm entwickelt, das gezielt Potenziale im eigenen Haus fördert und langfristig bindet.

Der Ausgangspunkt war eine ehrliche Bestandsaufnahme: Bislang wurden Mitarbeitende vor allem durch individuelle, häufig fachlich ausgerichtete Maßnahmen gefördert. Dieses Vorgehen hat sich bewährt – stößt jedoch an Grenzen, wenn es darum geht, strategisch auf zukünftige Führungs- und Schlüsselpositionen vorzubereiten. Junge Generationen erwarten von ihrem Arbeitgeber heute mehr als einen sicheren Arbeitsplatz: Sie suchen Perspektiven, Entwicklungsmöglichkeiten und eine Unternehmenskultur, in der ihr Potenzial gesehen und gefördert wird. Das neue Talentprogramm gibt darauf eine klare Antwort.

## Mehr als Fachkompetenz

Das Konzept verfolgt mehrere Ziele gleichzeitig: Es soll Talente binden und ihre Stärken gezielt für den gemeinsamen Erfolg einsetzen, persönliche Kompetenzen aufbauen und stärken, eine wertorientierte Unternehmenskultur nachhaltig verankern sowie die Zukunftsfähigkeit der bauverein AG aus den eigenen Reihen heraus sichern. Dabei richtet sich das Programm bewusst nicht nur an die offensichtlich sichtbaren Leistungsträgerinnen und Leistungsträger, sondern auch an Fachexpertinnen und Fachexperten sowie an motivierte Mitarbeitende, die bisher weniger im Rampenlicht standen.

Das 18-monatige Pilotprogramm ist modular aufgebaut und vereint Theorie und Praxis auf engem Raum: Regelmäßige Peer-Treffen bilden das Herzstück des Programms und schaffen einen vertraulichen Rahmen für Übung, Austausch und Weiterentwicklung. Ergänzt werden sie durch Seminare zu Projektmanagement, souveränem Auftreten und dem unternehmenseigenen OKR-Framework. Darüber hinaus beinhaltet das Programm Anlässe für Präsentationen vor den Vorständen und den Bereichsleitenden, Hospitationen in verschiedenen Abteilungen sowie individuelle Perspektivgespräche zur persönlichen Zukunftsplanung. Der modulare Aufbau ermöglicht dabei maximale Flexibilität: Inhalte können an aktuelle Unternehmensthemen angepasst werden, ohne das Gesamtprogramm infrage zu stellen.

## Der Startschuss fällt 2026

Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgte auf Basis eines strukturierten Verfahrens, das Leistung, Potenzial und den kulturellen Fit mit den Werten der bauverein AG gleichermaßen berücksichtigt. Ende 2025 wurde der Auswahlprozess abgeschlossen – von der unternehmensweiten Ausschreibung über persönliche Bewerbungsgespräche bis hin zur finalen Entscheidung durch den Vorstand. Für den Pilotdurchlauf waren maximal acht Teilnehmende vorgesehen, die auch gefunden wurden.

Der eigentliche Programmstart ist für 2026 geplant. Die bauverein AG schafft damit die Grundlage, um potenzielle Schlüsselpersonen von morgen bereits heute auf ihre Aufgaben vorzubereiten – und ihre Unternehmenskultur nachhaltig von innen heraus zu stärken.

# Gemeinsam feiern – Quartiere zum Leben

Sommer, Sonne, Gemeinschaft: Im Jahr 2025 verwandelten sich die Wohnquartiere der bauverein AG erneut in lebendige Treffpunkte. Von Kranichstein über Eberstadt bis zur Lincoln-Siedlung – bei zahlreichen Nachbarschafts- und Stadtteilsten zeigten Mieterinnen und Mieter, was ein gutes Quartier ausmacht: das Miteinander.

Für die bauverein AG endet Verantwortung nicht an der Wohnungstür – sie zeigt sich im Miteinander der Quartiere. Der Sommer 2025 hat das eindrucksvoll gezeigt.

An mehreren Standorten in Darmstadt und der Region lud die bauverein AG gemeinsam mit Partnern sowie engagierten Nachbarinnen und Nachbarn zu Quartiers- und Stadtteilsten ein. In Kranichstein lockte das beliebte Stadtteilsten „Bunte Wiese“ trotz sommerlicher Hitze viele Menschen an den Brentanensee. In Eberstadt feierte das Quartier nach einer mehrjährigen Pause ein lang ersehntes Wiedersehen – mit Musik, Mitmachaktionen und einem Programm für Jung und Alt. In der Lincoln-Siedlung bot das Quartierfest für alle Generationen ein buntes Programm: Die Hüpfburg war einmal mehr ein Magnet für die vielen Kinder im Quartier, während kulinarische und musikalische Highlights auch die Erwachsenen begeisterten. In Rüsselsheim verwandelte sich der Böllenseeplatz erneut in einen Ort der Nachbarschaft

und Freude, und in der Seniorenwohnanlage im Schwarzen Weg bot das Sommerfest Bewohnerinnen und Bewohnern wie auch Mitarbeitenden gleichermaßen Raum für entspannte Begegnung.

## Engagement, das ankommt

Die bauverein AG war dabei nicht nur als Gastgeberin präsent. An ihren Ständen suchte sie das direkte Gespräch mit Mieterinnen und Mietern, beteiligte sich mit Aktionen – etwa einem Quiz und einer Aktion zum Thema Mülltrennung – und brachte sich aktiv ins Quartiersgeschehen ein. Denn soziale Verantwortung endet nicht an der Wohnungstür. Sie zeigt sich im Alltag, im Gespräch, im gemeinsamen Erleben.

Für die bauverein AG sind die Mieterfeste Ausdruck eines klaren Selbstverständnisses: Wer bezahlbaren Wohnraum schafft, muss auch den sozialen Zusammenhalt fördern – aktiv, sichtbar und mit Herzblut. Für die bauverein AG gehört das dazu – seit 160 Jahren und auch 2025.



Entspannte Begegnung: Das Sommerfest in der Seniorenwohnanlage Schwarzer Weg bringt Menschen zusammen.



Hüpfburg, Musik und Kulinarik: Das Quartierfest in der Lincoln-Siedlung begeisterte Jung und Alt.

# Wesentliche Beteiligungen der bauverein AG

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



Feierliche Eröffnung der Landschaftstreppe Ost im Ludwigshöviertel: Die BVD New Living GmbH hat die rund 19.000 m<sup>2</sup> große Freifläche mit Spiel- und Sportanlagen, Kletterwand, Aussichtsbastion und naturnaher Bepflanzung im Mai 2025 fertiggestellt.

bauverein AG	
BVD New Living GmbH & Co. KG	100 %
BVD Gewerbe GmbH	94,99 %
BVD ImmoConnect 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 Ludwigshöviertel entsteht. Die BVD New Living GmbH & Co. KG arbeitet als Erschließungsgesellschaft bezüglich der Planung eng mit der Stadt Darmstadt zusammen.



### Die BVD Gewerbe GmbH

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



### Die BVD ImmoConnect 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

**17.688** bauverein-Konzern, davon 36,9 % gefördert

**11.587** bauverein AG, davon 46,5 % gefördert

**13.774** bauverein-Konzern in Darmstadt, davon 39,7 % gefördert

**10.512** bauverein AG in Darmstadt, davon 43,77 % gefördert

**362** gewerbliche Einheiten



**270**  
Beschäftigte

**47,4 %**  
Frauenanteil

**12.234**  
Registrierte Kundinnen und Kunden im Mieterportal



**1.585**  
Neuvermietungen

## Wohnraum schaffen und vermieten

**351**  
fertiggestellte Wohnungen

**291**  
fertiggestellte Wohnungen im Rahmen von Modernisierungen

**432**  
zu modernisierende Wohnungen im Bau

**95**  
Wohnungen im Bau



## bauverein AG, 2025 in Zahlen

**1.004 Mio. €** Bilanzsumme

**8,2 Mio. €** Jahresüberschuss

**134 Mio. €** Umsatz

**948,9 Mio. €** Anlagevermögen

**34,7 %** Eigenkapitalquote

**25,7 Mio. €** Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

## der bauverein AG

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

#### Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tief greifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten dürfte. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt laut Umfragen die Wettbewerbsfähigkeit – insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern – immer weiter.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich verzeichnet die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft moderate Wertschöpfungszuwächse und ist geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nicht-wohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit –2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (–0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

### Geschäftsverlauf 2025

#### 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 rund ums Wohnen, die über das Kerngeschäft der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten hinausgehen, werden von operativ tätigen Tochtergesellschaften erbracht. So kümmert sich die BVD Gewerbe GmbH um die Vermietung von Gewerbeflächen. Die



BVD ImmoConnect 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 frei finanzierten 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 bei Mieterwechsel mit eigenem Personal durchführen wird.

### Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Portfolio des bauverein-Konzerns 17.688 Wohnungen (Vorjahr: 17.346). Der Wohnungsbestand der bauverein AG lag bei 11.587 Einheiten (Vorjahr: 11.596). Der Anteil geförderter Wohnungen betrug im Konzern 39,6 % und in der AG 46,5 %. In der Wissenschaftsstadt Darmstadt verfügte der Konzern über 13.774 Wohnungen, davon 5.473 öffentlich geförderte Einheiten. Die bauverein AG hielt hiervon 10.512 Wohnungen, darunter 4.601 Sozialwohnungen.

### Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2025)

	<b>bauverein AG Einzelabschluss</b>	<b>bauverein AG Konzernabschluss</b>
Wohnungen	11.587	17.688
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	758.008,1	1.154.465,3
Angemietete Wohnungen	0	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,0	0,0
Garagen / Stellplätze	7.182	9.515
Angemietete Garagen / Stellplätze	0	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	323	382
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	90.335,0	100.736,3
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	0,0	0,0

In den sonstigen Mieteinheiten des Konzerns sind 20 Mansarden mit insgesamt 240,9 m<sup>2</sup> enthalten.

### Geschäftsverlauf

Im Geschäftsverlauf 2025 standen bei der bauverein AG wie in den vergangenen Jahren die Großmodernisierungs- und Neubauoffensive unter Einbeziehung der Klimaaspekte sowie die Digitalisierung des Unternehmens im Vordergrund. Ziel ist es, die Bestandsqualität zu verbessern und das Unternehmensportfolio weiter auszubauen.

### Unternehmensentwicklung

Der Bereich Unternehmensentwicklung behielt 2025 die strategische Ausrichtung der bauverein AG konsequent im Blick und entwickelte diese zielgerichtet weiter. Aufbauend auf der Ende 2024 eingeführten neuen Struktur wurde der neu formierte Bereich „Daten, Portfolio & Innovation“ vollständig integriert. Dadurch konnten wichtige Zukunftsthemen wie Datenanalyse, künstliche Intelligenz, Innovationsmanagement und Portfoliosteuerung gebündelt und organisatorisch gestärkt werden.

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2025 waren insbesondere:

- Weiterentwicklung und Etablierung eines strukturierten Innovationsmanagements inklusive systematischer Ideenbewertung und Pilotierung neuer Lösungsansätze
- Erstellung einer ganzheitlichen Digital- und IT-Strategie zur technologischen Modernisierung der bauverein AG
- Einführung eines Lenkungskreises für Innovations- und Digitalprojekte sowie von standardisierten Monitorings für Innovations- und Digitalisierungsprojekte
- Implementierung erster KI-Anwendungen zur Unterstützung der Mitarbeitenden und zur Automatisierung wiederkehrender Routineaufgaben
- Aufbau eines internen Talentförderprogramms zur langfristigen Fachkräftebindung und -förderung

Darüber hinaus wurde 2025 die OKR-Methode (Objectives and Key Results) zur Zieldefinition und Maßnahmenableitung erfolgreich auf die Ebene der Teamleitungen ausgeweitet. Erste Ergebnisse zeigen eine erhöhte Transparenz im gesamten Unternehmen sowie eine verbesserte abteilungsübergreifende Zusammenarbeit bei der Erreichung zentraler Unternehmensziele.

### Konversion / Stadtentwicklung

Die Entwicklung des „Ludwigshöhviertels“ schreitet mit großen Schritten voran. Die bauverein-AG-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG erwarb das Quartier im Jahr 2019 und entwickelt es in Anlehnung an das benachbarte Modell der Lincoln-Siedlung. Der Bebauungsplan für das Quartier ist seit dem Jahr 2024 rechtskräftig. Die Herstellung des öffentlichen Straßen- und Kanalnetzes sowie der Medientrassen wurde im Jahr 2024 weitestgehend abgeschlossen. Die Herstellung der Außenanlagen ist in vollem Gange, die östliche Landschaftstreppe mit einer Vielfalt an Freizeitangeboten wurde im Frühjahr 2025 eröffnet, die Arbeiten an der westlichen Landschaftstreppe stehen kurz vor dem Abschluss.

Ein großer Teil der Verkaufsgrundstücke wurde bereits erfolgreich vermarktet. Von insgesamt im Quartier geplanten rd. 1.400 Wohnungen sind durch die bauverein-AG-Unternehmensgruppe und durch Drittinvestoren bereits 604 öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen fertiggestellt worden (davon 445 Wohnungen der bauverein-AG-Unternehmensgruppe), weitere 270 Wohnungen befinden sich im Bau (davon 76 Wohnungen der bauverein-AG-Unternehmensgruppe).

### EDV/IT(-Sicherheit)

Im Jahr 2025 wurde die Redundanz in einem externen Rechenzentrum weiter aufgebaut, um Schäden und Ausfallzeiten im Falle einer virtuellen Bedrohung zusätzlich abzusichern bzw. zu minimieren.

Ferner wurde eine engmaschigere Wartung der gesamten EDV-Landschaft eingeführt. Der Patchday wird regelmäßig alle 14 Tage durchgeführt.

Die Phishing-Akademie zur Sensibilisierung der Mitarbeiter wurde fortgeführt und ausgeweitet. Neben der Erhöhung der Schwierigkeitsstufen ist auch die Anzahl der teilnehmenden Personen angestiegen. Die Migration von Windows 11 sowie die Office-Umstellung sind erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen.

Für die bauverein AG wurden alle Mietverträge ERP-systemkompatibel neu programmiert und im Rahmen der Office-Migration integriert. Die UVI (unterjährliche Verbrauchsinformation) für Mieter wurde durch die Integration von 440 Heizanlagen der bauverein AG gestartet. Mieter erhalten ab Januar 2026 Einsicht in ihre Verbrauchswerte über das Kundenportal der bauverein AG.

## Kerngeschäft Bestandsmanagement

### Vermietung: Leerstände und Fluktuation

Im Jahr 2025 verwaltete das Bestandsmanagement 11.587 Wohnungen und registrierte 828 Wohnungskündigungen (Vorjahr: 825). Dem standen 858 Neuvermietungen gegenüber (Vorjahr: 897). Die Fluktuationsquote lag wie im Vorjahr bei 7,1 %. Die Leerstandsquote betrug 3,6 % (Vorjahr: 2,9 %), davon entfielen 1,8 % auf marktaktive Leerstände (Vorjahr: 1,8 %) und 1,8 % auf nicht marktaktive Leerstände (Vorjahr: 1,1 %).

Die Großmodernisierungsoffensive wurde im Jahr 2025 fortgeführt und um zwei weitere Projekte erweitert. Parallel dazu begannen die Vorbereitungen für zusätzliche Modernisierungen im Jahr 2026. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der intensiven Vorbereitung und Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern der Seniorenwohnanlage in der Hermannstraße, deren Modernisierung 2025 begonnen hat. Bei allen Großmodernisierungen war es ein zentrales Anliegen, die Mieterinnen und Mieter vor, während und nach den Maßnahmen umfassend zu informieren und zu begleiten, um ihnen ein angenehmes Wohnen im modernisierten Zuhause zu ermöglichen.

Das vor zwei Jahren etablierte Team Studenten betreute im Jahr 2025 insgesamt 1.156 Studentenzimmer in sechs Wohnheimen. Im Berichtsjahr konnten 347 Neuvermietungen erfolgreich umgesetzt werden.

## Finanzierung

Die Entwicklungen an den Kapitalmärkten stellten die bauverein AG auch im Jahr 2025 vor Herausforderungen. Obwohl sich die langfristigen Konditionen wieder auf einem soliden Niveau bewegen, führte die Kombination aus höheren Zinsen, verschärften bankseitigen Risikobewertungen und gestiegenen Kreditmargen zu insgesamt höheren Finanzierungskosten und erschwerten wirtschaftlichen Projektfinanzierungen.

Trotz des erhöhten Zinsniveaus konnte das geplante Darlehensvolumen durch eine frühzeitige Beobachtung der Kapitalmarktentwicklung und rechtzeitige Aufnahme von Fremdkapital vollständig realisiert werden. Parallel dazu wurden die Strukturierung und die Optimierung des bestehenden Kreditportfolios konsequent fortgeführt. Ziel war es, eine ausgewogene Zinsstruktur sicherzustellen und das Zinsänderungsrisiko angemessen zu steuern. Dies gelang durch die Kombination langfristiger und variabel verzinsten Finanzierungen, die breite Verteilung des Darlehensvolumens auf verschiedene Kreditgeber sowie die kontinuierliche Überprüfung und Bereinigung der besicherten Immobilienbestände.

Die Kapitalzugänge beliefen sich insgesamt auf 36.680,1 TEUR. Davon entfielen 11.609,6 TEUR auf neu aufgenommene grundbuchlich gesicherte Kapitalmarktmittel. Zudem wurden Annuitätsbeihilfen in Höhe von 70,5 TEUR ausbezahlt. Aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen flossen weitere 25.000,0 TEUR zu.

## Portfoliomanagement

Im Jahr 2025 hat die bauverein AG trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen – geprägt von weiterhin hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen sowie einer unsicheren Förderlandschaft bei Neubau und Modernisierung – wichtige strategische Fortschritte im Portfoliomanagement erzielt.

Ein wesentlicher Meilenstein war die Plausibilisierung des Instandhaltungsstaus mithilfe eines digitalen Bewertungstools. Diese fundierte Analyse schafft Transparenz und ermöglicht eine gezielte Priorisierung künftiger Maßnahmen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele wurden verschiedene digitale Lösungen zur Heizungs-optimierung in Pilotliegenschaften erfolgreich in Betrieb genommen. Diese Tools versprechen eine automatisierte Steuerung und Effizienzsteigerung der Heizungsanlagen – ohne bauliche Eingriffe. Parallel dazu wurde an einer Strategie zur nachhaltigen Umstellung der Gasetagenheizungen gearbeitet, die technische Innovationen, gesetzliche Anforderungen und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Im kommenden Jahr wird die bauverein AG den systematischen Abbau des Instandhaltungsstaus fortsetzen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter reduzieren. Dabei wird auch die kommunale Wärmeplanung konsequent in die Heizungs- und Modernisierungsstrategie eingearbeitet.

## Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2025 veräußerte die bauverein AG eine Wohnung und fünf Stellplätze (Vorjahr: zwei Wohnungen). Dadurch wurde ein Rohertrag von 413,7 TEUR erzielt (Vorjahr: 204,4 TEUR). Zwei weitere Wohnungen wurden veräußert, jedoch im Berichtsjahr noch nicht ergebniswirksam übergeben.

## Grundstücksverkehr

Die bauverein AG erwarb im Jahr 2025 zwei Appartementwohnungen in der nach WEG aufgeteilten Liegenschaft Kasinostraße 24 in Darmstadt. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.09.2025.

## Neubau

Im Ludwigshöhviertel (Cluster 3) wurden 80 frei finanzierte Wohnungen zum Jahresende baulich fertiggestellt.

Im Ludwigshöhviertel (Cluster 7) wurde der erste Bauabschnitt mit 65 öffentlich geförderten Wohnungen ebenfalls im zweiten Halbjahr erfolgreich bezogen.

Im zweiten Bauabschnitt wurden fünf Wohnhäuser mit 76 Wohnungen an das kalte Wärmenetz mit Erdsonden angeschlossen und durch Geothermie-Wärmepumpen mit Wärme versorgt. Ergänzend liefern PV- und PVT-Module Solarstrom sowie Solarwärme und Abluftwärmepumpen nutzen die Wärme aus den Lüftungsanlagen. Überschüssige Wärme aus der Wohnraumtemperierung und aus den PVT-Anlagen wird im Sommer zur Regeneration der Erdsonden in das kalte Wärmenetz zurückgespeist. Die Anlagen sind installiert und in Betrieb genommen, das Energiemanagementsystem soll bis zum Vermietungsbeginn fertiggestellt werden.

Das Cluster 4 konnte mit 108 öffentlich geförderten Wohnungen in moderner Holzhybridbauweise abgeschlossen und im zweiten Halbjahr bezogen werden. Auch im Cluster 5 wurden 98 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Das Projekt „Ludwigshöhviertel“ zeichnet sich durch einen hohen Grad industrieller Vorfertigung aus: Modulbäder, Fassadenelemente, Fertigbalkone und Betonlaubgänge wurden im Werk produziert, wodurch die Baustellenlogistik vereinfacht und gleichzeitig eine besonders hohe Ausführungsqualität erreicht werden konnte.

Für den Schiebelhuthweg 31 wurde der Bauantrag für 58 geförderte Wohnungen und 69 geförderte Studentenwohnungen eingereicht.

In der Kiesstraße 91 entstehen 19 geförderte Studentenwohnungen mit 65 Zimmern in Einzelwerkvergabe. Das Bestandsgebäude wurde abgerissen. Die ersten Gewerke wurden vergeben, mit den vorbereitenden Maßnahmen für den Neubau wurde begonnen.

## Modernisierungen

Die umfangreichen Modernisierungsaktivitäten aus 2024 wurden im Jahr 2025 konsequent fortgeführt und an vielen Standorten erfolgreich abgeschlossen.

Im „Bellevueblock“ sowie in der „Eckhardtstraße Ost“ konnten die denkmalgerechten Großmodernisierungen mit insgesamt 146 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten ein Jahr früher als geplant fertiggestellt werden. Neben vollständigen Strang- und Badsanierungen wurden beide Anlagen an die Fernwärme angeschlossen. Die dort erreichten energetischen Verbesserungen senken den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um über 75 Prozent.

An der Kranichsteiner Straße wurde nach Abschluss der Großmodernisierung und Aufstockung der Neubau der Hausnummer 33 mit 13 geförderten Wohneinheiten im Jahr 2025 fertiggestellt, 6 davon sind Studentenwohnungen.

In der Bessunger und Niersteiner Straße wurde die energetische Großmodernisierung von vier Gebäuden mit insgesamt 80 Wohneinheiten weitergeführt. Durch eine Dachaufstockung entstehen zusätzlich 20 neue Wohnungen. Die neuen Heizzentralen sind in Betrieb, wodurch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um bis zu 90 Prozent reduziert werden kann.

Folgende Modernisierungen wurden in 2025 begonnen und teilweise fertiggestellt:

In der Dieburger Straße 38–42 mit 53 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten wurde die energetische Gebäudehüllensanierung Mitte März 2025 begonnen und bis auf wenige Restarbeiten im Dezember 2025 abgeschlossen. Die Überarbeitung der Außenanlagen folgt Anfang 2026, sobald die Witterung dies zulässt.

Im Woogsviertel wurde die Anfang März 2025 begonnene Vollmodernisierung der Heinrichstraße 108–112 weitestgehend abgeschlossen. Die Gebäudehülle des Gebäudes mit 24 Wohneinheiten wurde energetisch saniert, die Grundrisse der Bäder wurden neu gestaltet, sämtliche Stränge im Gebäude wurden erneuert und die Gasetagenheizungen wurden gegen eine zentrale, zukunftsfähige Wärmeversorgung mittels Luft-Wärmepumpe inkl. Spitzenlastkessel getauscht.

Im Juni 2025 wurde mit der denkmalgerechten Vollmodernisierung der Hermannstraße 10–10C begonnen. Es handelt sich hierbei um eine Wohnanlage für ältere Darmstädter Bürgerinnen und Bürger, die der Sozialcharta der Stadt unterliegt. Aufgrund des erheblichen Sanierungsumfangs inkl. der Neugestaltung der Grundrisse muss die Maßnahme im unbewohnten Zustand erfolgen. Die Mieter wurden intensiv auf die Baumaßnahme vorbereitet und begleitet. Durch Umsetzungen der Bewohner innerhalb der Wohnanlage können die Maßnahmen in drei Bauabschnitten umgesetzt werden. Eine Herausforderung stellen die schlechten baulichen und technischen Zustände der Gebäude dar sowie Aufgaben aus dem vorliegenden Denkmalschutz und die vorzunehmenden erheblichen Schadstoffsanierungen. Im ersten Bauabschnitt wurden in 2025 die Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierungen sowie die Dachdeckerarbeiten abgeschlossen. Weiterhin wurde mit dem Anbringen des Wärmedämmverbundsystems, dem Fensteraustausch, dem Estricheinbau und dem Trockenbau begonnen.

Zur Vervollständigung der energetischen Modernisierungen im Quartier der Bessunger/Niersteiner Straße ist Ende 2025 in der Ingelheimer Straße 12–22 der Baubeginn erfolgt. Die Gebäude der Ingelheimer Straße 12–22 wurden bereits zuvor von der Wärmeversorgung der Niersteiner Straße 7–17 mitversorgt und profitieren von der Erneuerung der Heizzentralen. Somit kann auch für die Ingelheimer Straße 12–22 der CO<sub>2</sub>-Ausstoß rechnerisch um bis zu 85 % reduziert werden. Aufgrund der Anschlussproblematik an das „Ateliergebäude“, das über einem bebauten Fremdgrundstück liegt, erfolgt bei den Gebäuden der Ingelheimer Straße 12–22 lediglich eine energetische Dachsanierung.

## Instandhaltung / Technik

Im Jahr 2025 wurden in der Instandhaltung und Technik weit über 58.700 Aufträge erfasst, über 90 Einzelmodernisierungen und weit über 350 Aufträge wurden als geplante Maßnahmen beauftragt und durchgeführt. Ca. 300 Teilmodernisierungsaufträge wurden 2025 ebenfalls beauftragt und abgearbeitet.

## Facility Management

Einen wesentlichen Anteil neben dem Tagesgeschäft nahmen Ausschreibungen und die Neuvergabe verschiedener Dienstleistungsverträge ein. Der Volservice der Wertstoffbehälter wurde neu ausgeschrieben.

Ebenfalls neu ausgeschrieben wurde die Außen- und Treppenhausreinigung nach Großmodernisierung sowie die Neuausschreibung der Reinigung und des Winterdienstes im gesamten Ludwigshöhviertel.



Weiterhin wurde das Projekt zur Trennung aller Rahmen- und Dienstleistungsverträge im Rahmen der Restrukturierung fortgeführt. Dies umfasste die Aktualisierung der Liegenschaftslisten und die Neuerstellung der Verträge. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes konnte die Erneuerung mehrerer Abfallstandplätze in diversen Liegenschaften beitragen.

Ein weiterer wichtiger Punkt war die Abarbeitung der Spielplatzmängel aus der Hauptuntersuchung 2024 inkl. Rückbau/Erneuerung von Spielgeräten, die nach aktuellen Vorschriften nicht mehr zulässig sind. In einigen Liegenschaften wurden beispielsweise alle Rutschen, die nicht mehr der aktuellen Norm entsprachen, entfernt.

Zudem wurden in 2025 ca. 3.280 Aufträge vom Facility Management erteilt.

### Regiebetrieb

Vom Regiebetrieb wurden im Jahr 2025 rund 16.800 Aufträge abgerechnet.

### Instandhaltung Versicherungsfälle

In 2025 wurden insgesamt 798 Versicherungsfälle abgewickelt. Diese verteilen sich folgendermaßen: Feuer (8), Leitungswasser (497), Glas (121), Sturm (1), Vandalismus (136), Gebäudeschäden (20), Elementarschäden (1) und FOP (7).

### Gesamtbetrachtung

Trotz der anhaltenden Herausforderungen durch Zins- und Baupreisentwicklungen konnte im Berichtsjahr das angestrebte Ergebnis übertroffen werden. Das Jahresergebnis war zwischen 4,0 Mio. EUR und 6,0 Mio. EUR geplant und wurde mit 8,2 Mio. EUR deutlich überschritten. Der Geschäftsverlauf ist daher insgesamt als sehr gut einzustufen.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 8.210,4 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnissteigerung gegenüber 2024 von 2.676,4 TEUR.

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

	2025 TEUR	2024 TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	64.493,8	61.258,5
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	-304,2	-34,7
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	7.349,9	5.050,3
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	1.367,9	3.181,3
Personalkosten	-21.326,0	-20.152,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-20.651,2	-20.071,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.778,5	-8.275,8
Finanzergebnis	-10.381,6	-11.825,5
Steuern von Einkommen und Ertrag	-670,4	653,5
Sonstige Steuern	-3.889,3	-4.249,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.534,0</b>	<b>8.139,3</b>

Das für 2025 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 61,0 bis 65,0 Mio. EUR wurde mit 64,5 Mio. EUR deutlich erreicht. Haupttreiber hierfür sind Umsatzerlöse aus der Vermietung, die um 0,8 Mio. EUR über Plan lagen, sowie um 0,2 Mio. EUR über Plan liegende Erlösschmälerungen. Weiterhin liegen die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung um 1,3 Mio. EUR über Plan, was hauptsächlich der Auflösung von Rückstellungen und Anlageverkäufen zuzuschreiben ist. Gegenläufig hierzu lagen die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten mit 25,7 Mio. EUR über dem prognostizierten Wert von 21,0 bis 25,0 Mio. EUR.

Der Grund hierfür waren unter anderem weitere gebildete Rückstellungen für Kanalbefahrungen und Kanalsanierungen an Abwasserleitungen auf Grundstücken der bauverein AG. Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2025 in Höhe von 83,0 bis 87,0 Mio. EUR wurden mit 87,3 Mio. EUR leicht überschritten. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 5,5 Mio. EUR mit rd. 4,5 Mio. EUR eingehalten.

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 3,2 Mio. EUR im Wesentlichen auf die Erhöhungen im Bereich der Kaltmieten bei Bestandswohnungen zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen um 3,0 Mio. EUR an. Demgegenüber gingen die Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten um 5,0 Mio. EUR zurück. Die Abrechnungen des Vorjahres betreffen das Geschäftsjahr 2023, welches durch eine Inflation von durchschnittlich 5,9 % geprägt war. Im Geschäftsjahr 2024 wurden zudem noch sämtliche Bestände der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG abgerechnet. Seit dem Auslaufen des Geschäftsbesorgungs- und Generalmietvertrages zum 1. Januar 2024 mit der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG verwaltet diese ihren Wohnungsbestände wieder selbst.

Weiterhin steigen die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 2,4 Mio. EUR auf 70,4 Mio. EUR an. Neben den Instandhaltungskosten, die sich um 1,7 Mio. EUR auf 25,7 Mio. EUR erhöhten, steigerten sich auch die originären Betriebskosten, welche jedoch durch ihre Umlagefähigkeit keinen wesentlichen Ergebnisbeitrag generieren.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,3 Mio. EUR auf rd. 7,3 Mio. EUR gestiegen, bedingt sowohl durch höhere Erlöse aus der Baubetreuung für Tochtergesellschaften als auch durch die Übernahme der Verwaltung externer Bestände. Die sonstigen betrieblichen Erträge ohne Zuordnung zu einem Geschäftsfeld haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. EUR verringert. Maßgeblich hierfür ist, dass im Vorjahr 2024 höhere Auflösungen von Schönheitsreparaturrückstellungen zu verzeichnen waren.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,2 Mio. EUR. Darin schlagen sich zwei Effekte nieder: Einerseits stiegen die Löhne und Gehälter und die Arbeitgeberanteile zu den Sozialversicherungen um 0,7 Mio. Andererseits zeigten sich deutlich höhere Zuführungen zur Pensionsrückstellung, die um 0,4 Mio. EUR auf 1,2 Mio. gestiegen sind. Der Anstieg der Löhne und Gehälter begründet sich neben einer höheren durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl, die von 235 im Jahr 2024 auf 237 im Jahr 2025 stieg, insbesondere durch die allgemeine Gehaltsanpassung im Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft sowie Stufensteigerungen.

Die Abschreibungen sind mit rd. 20,7 Mio. EUR um rd. 0,6 Mio. EUR gegenüber 2024 höher. Dies ist im Wesentlichen auf erhöhte Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten zurückzuführen, bedingt durch die schwierige Marktlage und die Nichtweiterverfolgung von Projekten.

Hierfür wurden Sonderabschreibungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR gebildet. Gegenläufig zeichnet sich ein Rückgang bei den regulären Abschreibungen auf Wohngebäude ab.

Das Finanzergebnis verbesserte sich wesentlich gegenüber 2024 um rd. 1,4 Mio. EUR, hauptsächlich bedingt durch geringere Zinszahlungen gegenüber Kreditinstituten. Ebenfalls geringer fielen Zinszahlungen an verbundene Unternehmen aus, welche aufgrund von Darlehen im Rahmen des Cash-Managements anfallen. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. EUR höher aus. Im Vorjahr war noch ein Steuerertrag ausgewiesen worden. Maßgeblich hierfür sind unter anderem hohe Rückzahlungen der Gewerbesteuer für Vorjahre aus der Betriebsprüfung in Höhe von 1,1 Mio. EUR, welche im Vorjahr verbucht wurden. Die sonstigen Steuern fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. EUR geringer aus.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%
Anlagevermögen	948.893,8	94,5	949.336,5	94,3
Umlaufvermögen	54.218,9	5,4	56.397,8	5,6
Rechnungsabgrenzungsposten	1.273,3	0,1	1.176,4	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.004.386,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.006.910,7</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	655.666,5		663.400,5	
Reinvermögen am Jahresende	348.719,5		343.510,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	343.510,2		337.976,2	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>5.209,2</b>	<b>1,5</b>	<b>5.534,0</b>	<b>1,6</b>

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR vermindert. Dabei hat sich das Sachanlagevermögen trotz hoher Abschreibungen und Abgänge um rd. 13,0 Mio. EUR auf 699,2 Mio. EUR erhöht. Ausschlaggebend hierfür waren erneut hohe Investitionen in den Bestand der Sachanlagen in Höhe von 35,8 Mio. EUR. Das Finanzanlagevermögen ist um rd. 13,4 Mio. EUR gesunken. Maßgeblich hierfür waren Rückzahlungen von Einlagen an verbundene Unternehmen. Verschiedene Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft haben in Höhe von 19,6 Mio. EUR Einlagen zurückgezahlt. Zudem wurden den Kommanditgesellschaften neue Ein-

lagen in Höhe von 6,1 Mio. EUR gewährt. Sämtliche Kommanditgesellschaften benötigen die Mittel für die Refinanzierung ihrer Immobilieninvestitionen, zum Teil konnten die Kommanditgesellschaften die benötigten Mittel am Kapitalmarkt refinanzieren, sodass eine Rückzahlung der Einlagen erfolgen konnte.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mio. EUR verringert, sodass sich das Verhältnis zwischen Anlage- und Umlaufvermögen beinahe unverändert zeigt. Die Vorräte haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,7 Mio. EUR erhöht, was hauptsächlich auf höhere unfertige Leistungen im Rahmen der Betriebskosten zurückzuführen ist. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben sich um rd. 2,6 Mio. EUR verringert.

Der Hauptgrund hierfür liegt bei geringeren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die liquiden Mittel haben sich ebenfalls um rd. 1,2 Mio. EUR verringert und betragen nunmehr 4,6 Mio. EUR.

Die für 2025 prognostizierte Bilanzsumme von 950,0 bis 1.050,0 Mio. EUR wurde mit 1.004,4 Mio. EUR erreicht.

### Kapitalstruktur

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

	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%
Eigenkapital	348.719,5	34,7	343.510,2	34,1
Rückstellungen	54.386,1	5,4	55.642,4	5,5
Verbindlichkeiten	583.419,5	58,1	596.838,8	59,3
Rechnungsabgrenzungsposten	17.860,9	1,8	10.919,3	1,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.004.386,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.006.910,7</b>	<b>100,0</b>

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 3,0 Mio. EUR vorgenommen. Unter den Rückstellungen werden mit 30,8 Mio. EUR Pensionsrückstellungen ausgewiesen. Im Vorjahr lagen diese noch bei 31,3 Mio. EUR. Die Entlastung beruht unter anderem darauf, dass die Rückstellung aufgrund des wieder erhöhten Zinsniveaus stärker abgezinst wurde. Die Verbindlichkeiten sinken um rd. 13,4 Mio. EUR auf rd. 583,4 Mio. EUR.

Maßgeblich beeinflusst werden die Gesamtverbindlichkeiten durch eine Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rd. 12,3 Mio. EUR. Die Reduzierung erfolgte vor allem bei den regulär gewährten Darlehen, welche um 28,0 Mio. EUR sanken, während der Bestand an kurzfristigem Fremdkapital (Rahmenkredit) um 17 Mio. EUR zunahm.

Zum Bilanzstichtag 2025 bestanden 84,3 % aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	284.928,0	57,8	312.911,7	61,6
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	84.056,5	17,1	86.846,4	17,1
Andere langfristige Darlehen	85.072,7	17,3	86.777,2	17,1
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	38.299,6	7,8	21.271,5	4,2
	<b>492.356,8</b>	<b>100,0</b>	<b>507.806,8</b>	<b>100,0</b>

\* Kreditlinie, aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaleinsatz und Belegschaftnamenschuldverschreibungen

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.

	31.12.25 TEUR	31.12.24 TEUR
<b>Kapitalflussrechnung</b>		
Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	8.210,0	5.534,0
+/- Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.651,0	20.071,0
+/- Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.315,0	-698,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	1.499,0	767,0
-/+ Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.601,0	5.861,0
+/- Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.163,0	-9.284,0
-/+ Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-392,0	-225,0
+/- Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	8.829,0	10.191,0
- Sonstige Beteiligungserträge (-)	-58,0	-165,0
+/- Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	670,0	-654,0
+/- Ertragsteuerzahlungen; erhaltene Zahlungen (+), geleistete Zahlungen (-)	69,0	485,0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)</b>	<b>46.725,0</b>	<b>31.883,0</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen (-)	-116,0	-86,0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen (+)	2.174,0	1.757,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-35.842,0	-22.572,0

## Kapitalflussrechnung

	31.12.25 TEUR	31.12.24 TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen (+)	19.619,0	38.659,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-6.253,0	-19.004,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (-)	-1.244,0	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition (+)	0,0	5.000,0
+ Erhaltene Zinsen (+)	62,0	122,0
+ Erhaltene Dividenden (+)	2.531,0	1.665,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)</b>	<b>-19.069,0</b>	<b>5.541,0</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	13.891,0	16.433,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-48.944,0	-27.437,0
- Gezahlte Zinsen (-)	-8.134,0	-9.188,0
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter (-)	-3.001,0	0,0
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)</b>	<b>-46.188,0</b>	<b>-20.192,0</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A + B + C)</b>	<b>-18.532,0</b>	<b>17.232,0</b>
+ Zugang aus Verschmelzung	0,0	152,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-14.173,0	-31.557,0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-32.705,0</b>	<b>-14.173,0</b>
Liquide Mittel am Ende der Periode	4.621,0	5.861,0
kurzfristig, jederzeit fällige Vbl. ggü. Kl	-37.326,0	-20.034,0
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>-32.705,0</b>	<b>-14.173,0</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit 46,7 Mio. EUR um 14,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Haupttreiber hierfür liegt in der Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, welche mit 19,4 Mio. EUR über dem Vorjahreswert liegen. Dies erklärt sich dadurch, dass die erhaltenen Anzahlungen im Vorjahr durch die letztmalige Abrechnung der Südhessen-Bestände stark zurückgegangen waren und sich 2025 wieder normalisierten. Weiterhin konnte die passive Rechnungsabgrenzung durch Zuschüsse der WI-Bank gesteigert werden. Ein verbessertes Jahresergebnis in Höhe von 2,7 Mio. EUR sowie Abnahmen der Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR sind der Vollständigkeit halber ebenfalls zu erwähnen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte, anders als im Vorjahr, zu einem Zahlungsmittelabfluss. Hierbei stiegen vor allem die Investitionen in das Sachanlagevermögen um 13,3 Mio. EUR, bedingt durch eine höhere Modernisierungstätigkeit. Weiterhin fallen Eigenkapitalrückzahlungen von Tochtergesellschaften geringer aus als im Vorjahr. Es handelt sich um Tochtergesellschaften, die Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Die Gesellschaften konnten sich zwischenzeitlich am Kapitalmarkt refinanzieren und einen Teil des eingebrachten Eigenkapitals zurückzahlen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindert, weiterhin wurde eine Dividendenausschüttung an die Gesellschafter vorgenommen. Die Verminderung des Cashflows liegt in höheren Darlehensrückzahlungen begründet, die die Darlehensaufnahmen deutlich übersteigen. Hinzuweisen ist darauf, dass in den Darlehensaufnahmen auch eine Rückzahlung des Kredites der Tochtergesellschaft BVD New Living in Höhe von 1,3 Mio. EUR ausgewiesen ist. Das Darlehen gegenüber der Tochtergesellschaft beläuft sich nunmehr auf 31,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2025.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 46,7 Mio. EUR liegt deutlich über dem geplanten operativen Cashflow, hauptsächlich aufgrund der oben bereits erwähnten Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind. Weiterhin trägt das verbesserte Jahresergebnis zu einem höheren laufenden Cashflow bei.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fällt um ca. 10,2 Mio. EUR geringer als geplant aus. Eingeplant waren hier vor allem höhere Investitionen in das Sachanlagevermögen, welche um ca. 9,3 Mio. EUR geringer als im Plan ausfallen.

Die Planung ging zudem von einem deutlich höheren Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aus, der um ca. 59,0 Mio. EUR unterschritten wurde. Nicht notwendige Finanzierungen konnten durch den geringeren Modernisierungsumfang sowie den deutlich stärkeren operativen Cashflow aufgefangen werden.

Insgesamt zeigt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes gegenüber der Planung mit sehr geringen Abweichungen.

## Kennzahlen

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	2,4	1,6
Gesamtkapitalrentabilität	1,9	1,8

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 2025 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 1,0 bis 2,0 % wurde übertroffen. Die prognostizierte Gesamtkapitalrentabilität für 2025 von 1,0 bis 2,0 % konnte im Durchschnitt erreicht werden.

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	8,08	7,77
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	9,26	9,15

Die **durchschnittliche Ist-Miete Wohnen** liegt bei 8,08 EUR je m<sup>2</sup> und damit im erwarteten Wert von 7,90 bis 8,10 EUR je m<sup>2</sup>. Der prognostizierte Wert der **durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe** für 2025 von 9,00 bis 9,20 EUR je m<sup>2</sup> wurde mit 9,26 EUR je m<sup>2</sup> überschritten.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestandes umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch aktivierte Modernisierungs- und Sanierungskosten, die im Rahmen von Energiemanagementmaßnahmen entstehen. Im Geschäftsjahr

2025 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2024 um 20,03 EUR je m<sup>2</sup> von 49,43 EUR je m<sup>2</sup> auf 69,46 EUR je m<sup>2</sup> erhöht. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 47,18 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

### Bilanzkennzahlen

	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Anlagenintensität	94,5	94,3
Anlagendeckungsgrad	86,2	89,0

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 im Vergleich zum Vorjahr weiter verringert. Aufgrund der geringeren Darlehensaufnahmen und Investitionen in das Anlagevermögen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 88,0 bis 92,0 % nicht erreicht.

	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Eigenkapitalquote	34,7	34,1
Verschuldungsgrad	188,0	193,1

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

Die **Eigenkapitalquote** konnte im Jahr 2025, bei leicht rückläufiger Bilanzsumme und einem erhöhten Eigenkapital, auf 34,7 % gesteigert werden. Der prognostizierte Wert von 31,0 bis 34,0 % wurde überschritten. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2026 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund weiterer Investitionstätigkeit – und damit eines deutlichen Anstieges der Bilanzsumme – eine leichte Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist gegenüber 2024 aufgrund des höheren Eigenkapitals und geringerer Fremdmittel in 2025 um 5,1 Prozentpunkte gefallen. Der für 2025 prognostizierte Wert von 190,0 %

bis 210,0 % wurde mit 188,0 % unterboten. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2026 und für die Folgejahre lässt allerdings aufgrund der 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 2025 wurde erneut ein großer Fokus auf die Personalentwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt.

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. Das breite Angebot an E-Learning-Maßnahmen erreichte im Jahr 2025 eine hohe Akzeptanz bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. 216 Mitarbeiter nutzen die E-Learning-Plattform für ihre individuelle Weiterbildung und nahmen insgesamt an 1.150 E-Learnings teil.

In 2025 nahmen unsere Mitarbeiter insgesamt an ca. 3.504 Weiterbildungsstunden teil. Pro Mitarbeiter ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 13,22 Stunden, d. h. 1,83 Schulungstagen.

Auch im Jahr 2025 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 und 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 die Mitarbeiter der Tochtergesellschaften 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 den Krankenstand positiv zu beeinflussen.

Im Jahr 2025 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.

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. Außerdem können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vergünstigte Konditionen in ortsansässigen Fitnessstudios nutzen.

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.

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

## Ausbildung

Als kommunales, seit mehr als 160 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 misst der Ausbildung einen hohen Stellenwert bei.

Zum 31.12.2025 wurden bei der bauverein AG zehn Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Büromanagement und Fachinformatiker für Systemintegration ausgebildet. Drei davon haben am 01.08.2025 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 BVD ImmoConnect GmbH und der BVD Gewerbe GmbH kennenlernen.

Im Verlauf des Jahres schlossen zwei 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 2025 lag die Fluktuationsquote der bauverein AG bei 5,35 %.

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 die 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 entsendenden 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 31.12.2025 bei 33 % und im Vorstand bei 50 %. In der ersten Führungsebene wurde zum 31.12.2025 keine Frau beschäftigt. In der zweiten Führungsebene betrug die Quote 33 %.

Für die Tochtergesellschaften wurde die prozentuale Verteilung des Frauenanteils über alle Mitarbeiter gemeldet. Die Frauenquote der System-tec lag im Durchschnitt bei 40 %. Die BVD ImmoConnect GmbH konnte 2025 eine Frauenquote von 83 % aufweisen, die BVD Gewerbe GmbH hatte zum 31.12.2025 einen Frauenanteil in Höhe von 50 %. Bei der BVD New Living und der bauTega GmbH waren zum 31.12.2025 keine Frauen beschäftigt. Die BVD ServiceMod GmbH konnte 2025 eine Frauenquote von 4 % 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 2026 von einem Jahresüberschuss von rd. 1,5 bis 3,5 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 0,0 und 1,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 1,0 und 2,0 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2026 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 61,0 bis 65,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten in Höhe zwischen 85,0 und 89,0 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 8,10 und 8,30 EUR je m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe zwischen 9,00 und 9,20 EUR je m<sup>2</sup> belaufen werden.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungskosten werden voraussichtlich zwischen 24,0 und 28,0 Mio. EUR liegen.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2026 von einer Bilanzsumme zwischen 950,0 und 1.050,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in 2026 wird sich zum 31.12.2026 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 89,0 % und 93,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 93,0 % und 96,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 33,0 % und 36,0 % bewegen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des geplanten Investitionsvolumens und des damit benötigten Kapitalbedarfs voraussichtlich zwischen 170,0 % und 200,0 % liegen.

Der Cashflow 2026 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	<b>2026 TEUR</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	25.835,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-10.974,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	-17.149,9
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A + B + C)</b>	<b>-2.289,5</b>

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird hauptsächlich durch die Modernisierungsinvestitionen in den Bestand verursacht. Im Falle der Finanzierungstätigkeit werden hohe Tilgungszahlungen durchgeführt.

Insgesamt sind für das Jahr 2026 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 2026 erwarten wir zum 31.12.2026 eine Beschäftigung von 267 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 2025 wurden Revisionen durch die Domizil Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt, für die Bereiche Immobilienmanagement sowie Personalwesen und in der Tochtergesellschaft der System-tec Service GmbH vorgenommen.

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

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems wurden für das Jahr 2025 auch ESG-Risiken systematisch aufgenommen. Dazu zählen insbesondere potenzielle Risiken aus Umwelt- und Klimaschutzanforderungen, sozialen Aspekten sowie Fragen einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Durch die Integration dieser Risiken schafft die bauverein AG eine transparentere Entscheidungsgrundlage und stellt sicher, dass Nachhaltigkeitsanforderungen frühzeitig berücksichtigt werden.

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

Im Bereich der Vermietung bestehen generelle Risiken aus hohen Mieterfluktuationsquoten, Leerständen in den zur Vermietung vorgesehenen Immobilien und Mierrückständen. 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 6 % zu reduzieren. In der bauverein-Gruppe betrifft dies insbesondere Bestände im frei finanzierten 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. Weitere Mietmoratorien und Mietdeckelungen, Veränderungen bei der

Umlagefähigkeit von Betriebskostenanteilen (z. B. Grundsteuer, CO<sub>2</sub>-Abgaben) und ähnliche Maßnahmen würden je nach Ausmaß der Regulierung zu substantziellen Verringerungen der erwarteten Jahresüberschüsse der bauverein AG führen.

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

Der andauernde Krieg in der Ukraine und der Nahostkonflikt führen weiterhin zu erheblichen Unsicherheiten an den Energie- und Rohstoffmärkten. Für die bauverein AG besteht das Risiko, dass es infolge möglicher Preissteigerungen bei fossilen Energieträgern und anderen Rohstoffen zu höheren Aufwendungen für die Wärme- und Warmwasserversorgung sowie für die Allgemenstromversorgungen kommt. Mit den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen könnten sich daraus teilweise deutlich erhöhte Betriebskostenbelastungen für die Mieterschaft ergeben. Es besteht 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-Verlust-Rechnung bei der bauverein AG kommen kann.

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 Pauschal festpreise 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 zum Vorjahr deutlich abgeschwächt haben. Generell besteht immer ein Risiko für Nachträge im Rahmen der Bauausführung. Die Auswirkungen des Iran-Krieges lassen einen deutlichen Anstieg der Inflationsrate erwarten.

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

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

Aufwandsseitig sind auch die Pensionsverpflichtungen der bauverein AG ein 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 2025 um 2,6 % und im Geschäftsjahr 2026 um 3,1 % sorgen für weiter steigende Personalkosten. Ein Verbleib der Inflation über dem gesetzten Ziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 % könnte 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 2026 stehen aber Darlehensneuabschlüsse und Kreditprolongation im frei finanzierten 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 2026 bis 2030 wird bei Darlehensneuaufnahmen und Darlehensprolongationen von Kapitalmarktdarlehen von steigenden Zinsen von 4,2 % in 2026 bis 4,7 % im Geschäftsjahr 2030 ausgegangen. Unter Berücksichtigung des ausstehenden Investitionsprogrammes für die Folgejahre ist das Zinsänderungsrisiko als hoch einzustufen. Für das Jahr 2026 sind Darlehensneuabschlüsse bzw. Darlehensprolongationen in Höhe von ca. 61.252,0 TEUR geplant.

Relevante Risiken im IT-Bereich bestehen in der Konformität mit der Datenschutzgrundschutzverordnung, des Datenverlustes durch Viren sowie Datendiebstähle und Cybercrime. Diese Risiken werden von der bauverein AG 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.

## 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 dazu beigetragen haben, dass sich das Unternehmen auch 2025 – wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren – als gesund, nachhaltig und wirtschaftlich erfolgreich darstellt. Der Dank gilt insbesondere allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat und dem Mieterbeirat.

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### Aktiva

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR		31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
<b>Anlagevermögen (A)</b>			<b>Umlaufvermögen (B)</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	621,6	735,1	Grundstücke ohne Bauten	1.199,3	1.199,3
	<b>621,6</b>	<b>735,1</b>	Grundstücke mit fertigen Bauten	1.138,9	1.147,9
			Unfertige Leistungen	41.174,6	39.522,3
			Andere Vorräte	361,8	344,6
				<b>43.874,6</b>	<b>42.214,1</b>
<b>Sachanlagen</b>			<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	584.174,9	573.767,2	Forderungen aus Vermietung	1.061,5	514,1
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.192,8	72.921,1	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,0	32,4
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7	2.167,7	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,5	4,0
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.153,9	3.153,9	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.980,6	5.352,1
Technische Anlagen und Maschinen	316,8	431,5	Sonstige Vermögensgegenstände	1.678,9	2.420,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.552,3	1.612,1		<b>5.723,5</b>	<b>8.323,2</b>
Anlagen im Bau	30.704,7	22.936,8	<b>Flüssige Mittel</b>		
Bauvorbereitungskosten	6.914,7	9.077,5	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.620,8	5.860,5
Geleistete Anzahlungen	0,0	73,8		<b>4.620,8</b>	<b>5.860,5</b>
	<b>699.177,8</b>	<b>686.141,6</b>	<b>Summe Umlaufvermögen</b>		
				<b>54.218,9</b>	<b>56.397,8</b>
<b>Finanzanlagen</b>			<b>Rechnungsabgrenzungsposten (C)</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	243.559,6	257.059,7	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.615,0	2.465,0	Rechnungsabgrenzungsposten	1.273,3	1.176,4
Beteiligungen	2.818,2	2.818,2		<b>1.273,3</b>	<b>1.176,4</b>
Sonstige Ausleihungen	101,6	117,0	<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>249.094,4</b>	<b>262.459,9</b>		<b>1.273,3</b>	<b>1.176,4</b>
			<b>Summe Aktiva (A + B + C)</b>		
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>948.893,8</b>	<b>949.336,5</b>		<b>1.004.386,0</b>	<b>1.006.910,7</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### Passiva

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR		31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
<b>Eigenkapital (A)</b>			<b>Rückstellungen (B)</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>			<b>Rückstellungen</b>		
Gezeichnetes Kapital	201.797,2	201.797,2	Rückstellungen für Pensionen	30.782,4	31.327,5
	<b>201.797,2</b>	<b>201.797,2</b>	Steuerrückstellungen	1.085,4	346,1
<b>Nennbetrag eigener Anteile</b>			Sonstige Rückstellungen	22.518,4	23.968,8
Nennbetrag eigener Anteile	-17.612,2	-17.612,2		<b>54.386,2</b>	<b>55.642,4</b>
	<b>184.185,0</b>	<b>184.185,0</b>	<b>Summe Rückstellungen</b>		
<b>Kapitalrücklage</b>			<b>Verbindlichkeiten (C)</b>		
Kapitalrücklage	29.701,7	29.701,7	<b>Verbindlichkeiten</b>		
	<b>29.701,7</b>	<b>29.701,7</b>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	357.809,4	370.151,7
<b>Gewinnrücklagen</b>			Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	134.547,4	137.655,1
Gesetzliche Rücklagen	2.198,5	2.198,5	Erhaltene Anzahlungen	42.353,2	39.208,8
Bauerneuerungsrücklagen	49.336,6	49.336,6	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.477,4	7.660,2
Rücklagen für sozialen Wohnungsbau	11.880,0	11.880,0	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.278,1	41.089,3
Andere Gewinnrücklagen	67.312,4	63.207,2	Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 310,5 TEUR (i. Vj. 574,9 TEUR)	954,0	1.073,7
	<b>130.727,6</b>	<b>126.622,3</b>		<b>583.419,5</b>	<b>596.838,8</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		
Bilanzgewinn	4.105,2	3.001,2		<b>583.419,5</b>	<b>596.838,8</b>
	<b>4.105,2</b>	<b>3.001,2</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten (D)</b>		
<b>Summe Eigenkapital</b>			<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>348.719,5</b>	<b>343.510,2</b>	Rechnungsabgrenzungsposten	17.860,8	10.919,3
				<b>17.860,8</b>	<b>10.919,3</b>
			<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
				<b>17.860,8</b>	<b>10.919,3</b>
			<b>Summe Passiva (A + B + C + D)</b>		
				<b>1.004.386,0</b>	<b>1.006.910,7</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	2025 TEUR	2024 TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	126.370,1	128.351,2
aus Verkauf von Grundstücken	16,0	0,0
aus Betreuungstätigkeit	2.975,1	1.722,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.393,8	3.329,6
	<b>133.755,0</b>	<b>133.403,2</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	1.643,3	-5.524,4
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	1.122,9	945,6
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	7.093,1	9.427,9
	<b>143.614,3</b>	<b>138.252,3</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	70.376,7	68.760,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	311,2	34,7
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19,0	1,7
	<b>70.706,9</b>	<b>68.796,9</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	15.665,2	15.354,6
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für die Altersversorgung 1.824,2 TEUR (i. Vj. 2.702,3 TEUR)	5.660,7	4.798,1
	<b>21.325,9</b>	<b>20.152,7</b>

	2025 TEUR	2024 TEUR
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	20.651,2	20.071,2
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	7.778,5	8.275,8
<b>Erträge aus Beteiligungen,</b> davon aus verbundenen Unternehmen 143,6 TEUR (i. Vj. 64,5 TEUR)	177,0	177,4
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens,</b> davon 92,7 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 65,5 TEUR)	92,7	65,6
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	119,0	12,4
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,</b> davon an verbundene Unternehmen 0,0 TEUR (i. Vj. 8,6 TEUR), davon 700,7 TEUR durch Abzinsung von Rückstellungen (i. Vj. 321,8 TEUR)	740,9	397,0
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen,</b> davon an verbundene Unternehmen 894,9 TEUR (i. Vj. 1.137,5 TEUR), davon 609,8 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 588,0 TEUR)	11.273,3	12.453,1
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	670,4	-653,4
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>12.099,7</b>	<b>9.783,6</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	3.889,3	4.249,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.210,4</b>	<b>5.534,0</b>
<b>Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>	-4.105,2	-2.532,8
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>4.105,2</b>	<b>3.001,2</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2025

## Allgemeine Angaben

### Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2025 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-Verlust-Rechnung (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-Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

### Angaben zu Bilanzierung und Bewertung

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

**Wahlrechte** zur Bilanzierung wurden durch die Aktivierung von Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Anspruch genommen.

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. Erworbene gebrauchte Wohnbauten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer linear abgeschrieben.

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

Die **unbebauten Grundstücke** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die **Grundstücke mit Erbaurechten Dritter** wurden zu Anschaffungskosten und um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.

Die **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** des Vorjahres 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 2,06 % (i. Vj. 1,90 %) 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 (2,22 %, i. Vj. 1,97 %) ein Unterschiedsbetrag von –660,9 TEUR (i. Vj. –353,7 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 Rückstellung für das Lebensarbeitszeitkonto) werden versicherungsmathematisch unter Berücksichtigung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck Richttafeln 2018 G) ermittelt. Die Verpflichtungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) 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 (2,06 %; i. Vj. 1,90 %), die Rückstellung für Jubiläen sowie die Rückstellung für das Lebensarbeitszeitkonto mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,06 %; i. Vj. 1,90 %) abgezinst. Der ausschüttungsgesperrte 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 –9,5 TEUR (i. Vj. –4,6 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 31.12.2025 %	Eigenkapital 31.12.2025 TEUR	Ergebnis 2025 TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	26,3	-2,7
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	76,0	26,0
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	29.155,9	1.077,6
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.990,9	381,8
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	94,99	21.262,5	1.007,3
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	50.602,6	3.135,8
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	27.709,3	0,0
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	19.565,5	352,7
BVD daheim GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	28.010,1	408,2
BVD wohnen GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15,6	0,0
BVD zuhause GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	21.544,2	0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südessen KG, Darmstadt	100,00	126.549,5	7.044,8
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	1.890,3	606,5
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	1.729,9	881,1
BVD ServiceMod GmbH, Darmstadt	100,00	187,8	-541,9
BVD Südessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt *	100,00	25,3	1,4
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 01.01.2025 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchungen (+/-) TEUR	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025 TEUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025 TEUR	Zugänge 2025 (AfA des Geschäfts- jahres) TEUR	Abgänge (AfA auf Abgänge) TEUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2025 TEUR	Buchwert 31.12.2025 TEUR	Buchwert 31.12.2024 TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.215,0	116,1	0,0	0,0	5.331,1	4.479,9	229,6	0,0	4.709,5	621,6	735,1
	<b>5.215,0</b>	<b>116,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5.331,1</b>	<b>4.479,9</b>	<b>229,6</b>	<b>0,0</b>	<b>4.709,5</b>	<b>621,6</b>	<b>735,1</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	989.713,4	3.157,1	1.984,5	24.428,6	1.015.314,6	415.946,2	15.490,4	296,9	431.139,7	584.174,9	573.767,2
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.032,4	0,0	0,0	0,0	130.032,4	57.111,3	2.728,3	0,0	59.839,6	70.192,8	72.921,1
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.167,7	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	4.111,4	0,0	957,5	0,0	3.153,9	957,6	0,0	957,6	0,0	3.153,9	3.153,8
Technische Anlagen und Maschinen	836,1	6,0	0,0	0,0	842,1	404,5	120,9	0,0	525,4	316,8	431,6
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.518,2	585,3	231,9	0,0	5.871,6	3.906,1	640,3	227,1	4.319,3	1.552,3	1.612,1
Anlagen im Bau	22.936,8	30.659,8	0,0	-22.891,9	30.704,7	0,0	0,0	0,0	0,0	30.704,7	22.936,8
Bauvorbereitungskosten	9.077,5	1.378,1	2.133,0	-1.407,9	6.914,7	0,0	1.441,7	1.441,7	0,0	6.914,7	9.077,5
Geleistete Anzahlungen	73,8	55,0	0,0	-128,8	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,8
	<b>1.164.467,3</b>	<b>35.841,4</b>	<b>5.306,9</b>	<b>-24.428,6 +24.428,6</b>	<b>1.195.001,8</b>	<b>478.325,7</b>	<b>20.421,6</b>	<b>2.923,0</b>	<b>495.824,1</b>	<b>699.177,8</b>	<b>686.141,6</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	260.377,8	6.100,0	19.600,0	0,0	246.837,8	3.278,2	0,0	0,0	3.278,1	243.559,6	257.059,6
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.465,0	150,0	0,0	0,0	2.615,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.615,0	2.465,0
Beteiligungen	2.818,2	0,0	0,0	0,0	2.818,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2.818,2	2.818,2
Sonstige Ausleihungen	186,5	3,6	19,0	0,0	171,1	69,5	0,0	0,0	69,5	101,6	117,0
	<b>265.807,5</b>	<b>6.253,6</b>	<b>19.619,0</b>	<b>0,0 +0,0</b>	<b>252.442,0</b>	<b>3.347,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.347,6</b>	<b>249.094,4</b>	<b>262.459,9</b>
	<b>1.435.489,8</b>	<b>42.211,3</b>	<b>24.925,9</b>	<b>-24.428,6 +24.428,6</b>	<b>1.452.775,0</b>	<b>486.153,3</b>	<b>20.651,2</b>	<b>2.923,0</b>	<b>503.881,2</b>	<b>948.893,8</b>	<b>949.336,5</b>

Wir weisen darauf hin, dass aus rechentechnischen Gründen Differenzen in Höhe von einer Einheit auftreten können.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 41.174,6 TEUR (i. Vj. 39.522,3 TEUR) ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanz- ausweis TEUR	über 1 Jahr 31.12.2025 TEUR	über 1 Jahr 31.12.2024 TEUR
Forderungen aus Vermietung	1.061,5	24,9	51,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,5	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.980,6	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.678,9	0,0	0,0
	<b>5.723,5</b>	<b>24,9</b>	<b>51,3</b>

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2025 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 493,1 TEUR (i. Vj. 465,1 TEUR) enthalten.

## Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2025 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 01.01.2025 TEUR	Veränderung 2025 (TEUR)	Bilanzausweis 31.12.2025 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	63.207,2	4.105,2	67.312,4
	<b>126.622,3</b>	<b>4.105,2</b>	<b>130.727,5</b>

In der Aufsichtsratssitzung vom 06.06.2025 wurde festgestellt, dass der Bilanzgewinn 2024 unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses des Jahres 2024 in Höhe von 5.534,0 TEUR und der Einstellung in die Gewinnrücklage in Höhe von 2.532,8 TEUR insgesamt 3.001,2 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen, 3.001,2 TEUR als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 2.532,8 TEUR in die freien Gewinnrücklagen der bauverein AG einzustellen. In der Hauptversammlung am 06.06.2025 wurde die Ausschüttung des Bilanzgewinns in Höhe von 3.001,2 TEUR beschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 4.105,2 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2025 in Höhe von 4.105,2 TEUR wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die Gewinnrücklage (§ 170 Abs. 2 Nr. 2 AktG) 4.105,2 TEUR

Aus der Bewertung von Rückstellungen unterliegen zum 31. Dezember 2025 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 und einer Auflösung ist die **Pensionsrückstellung** um 545,2 TEUR gesunken.

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

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Personalkosten	1.275,7	1.369,9
Bauleistungen und Architektenhonorare	2.301,6	1.809,7
Unterlassene Instandhaltung/Schönheitsreparaturen	6.215,1	5.126,4
Betriebskosten	1.993,7	2.948,9
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	9.345,2	11.002,5
Übrige	1.387,1	1.711,4
	<b>22.518,4</b>	<b>23.968,8</b>

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

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 22.766,4 TEUR (i. Vj. 37.362,7 TEUR) durch Bürgschaften abgesichert.

Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):

	Gesamt TEUR	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr TEUR	> 1 Jahr TEUR	davon > 5 Jahre TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	357.809,4 (370.151,7)	54.944,7 (38.130,3)	302.864,7 (332.021,4)	233.550,4 (259.689,9)
Gegenüber anderen Kreditgebern	134.547,4 (137.655,1)	3.270,9 (3.534,6)	131.276,5 (134.120,5)	118.857,0 (121.958,8)
Erhaltene Anzahlungen	42.353,2 (39.208,8)	42.353,2 (39.208,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	7.477,4 (7.660,2)	7.477,4 (7.660,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	40.278,1 (41.089,3)	8.478,1 (7.989,3)	31.800,0 (33.100,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	954,0 (1.073,7)	954,0 (1.073,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>583.419,5</b> (596.838,8)	<b>117.478,3</b> (97.596,9)	<b>465.941,2</b> (499.241,9)	<b>352.407,4</b> (381.648,7)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 2.630,0 TEUR (i. Vj. 3.063,1 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.847,4 TEUR (i. Vj. 4.597,1 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:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	297.140,5	307.044,9
– anderen Kreditgebern	84.056,5	86.846,4
	<b>381.197,0</b>	<b>393.891,3</b>

### Mitzugehörigkeit

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.535,9 TEUR (i. Vj. 2.602,7 TEUR). Sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung und kurzfristigem Darlehen bestehen in Höhe von 50,0 TEUR (i. Vj. 2.360,7 TEUR). Forderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 394,7 TEUR (i. Vj. 388,7 TEUR).

Ein Teilbetrag von 150,5 TEUR (i. Vj. 185,5 TEUR) der Forderungen in den **sonstigen Vermögensgegenständen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten einen Betrag in Höhe von 14.223,8 TEUR (i. Vj. 14.471,8 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 261,1 TEUR (i. Vj. 282,4 TEUR) der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** besteht gegenüber Aktionären.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.418,8 TEUR (i. Vj. 3.165,7 TEUR), aus dem Verrechnungsverkehr (umsatzsteuerliche Organschaft) 560,5 TEUR (i. Vj. 575,0 TEUR), aus Darlehen in Höhe von 35.800,0 TEUR (i. Vj. 36.100,0 TEUR) und sonstigen Verbindlichkeiten aus Verlustübernahmen bzw. Ertragszuschüsse an Tochtergesellschaften in Höhe von 1.498,8 TEUR (i. Vj. 1.248,6 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-Verlust-Rechnung

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

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

	2025 TEUR	2024 TEUR
Anlageverkäufe	406,9	225,6
Erträge aus Anlagenzugängen	0,0	677,6
Auflösung von Rückstellungen	2.513,7	2.913,4
Zuschüsse Bundesrepublik Projekt Delta Reallabor	439,2	0,0
Übrige	3.733,3	5.611,3
	<b>7.093,1</b>	<b>9.427,9</b>

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen 2.863,1 TEUR (i. Vj. 3.330,1 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin sind enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.513,7 TEUR (i. Vj. 2.913,4 TEUR), Versicherungsentschädigungen in Höhe von 38,9 TEUR (i. Vj. 32,4 TEUR), Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 176,9 TEUR (i. Vj. 155,2 TEUR) und verjährter Garantiebeträge in Höhe von 37,1 TEUR (i. Vj. 0,00 TEUR) sowie Gutschriften und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 96,5 TEUR (i. Vj. 229,1 TEUR).

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

	2025 TEUR	2024 TEUR
Betriebskosten	40.150,5	38.697,3
Instandhaltung	25.738,4	24.086,2
Andere Aufwendungen	4.487,8	5.977,0
	<b>70.376,7</b>	<b>68.760,5</b>

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 218,6 TEUR (i. Vj. 21,6 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 9,5 TEUR (i. Vj. 19,3 TEUR) und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 209,1 TEUR (i. Vj. 2,3 TEUR). Aus Abbruchkosten und Verlusten aus Anlagenabgängen fielen 60,2 TEUR an (i. Vj. 1.154,1 TEUR).

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 670,4 TEUR betrifft die Vorauszahlung der Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag 2025 in Höhe von 99,0 TEUR und der Erstattung aus dem Jahr 2022 in Höhe von 189,8 TEUR. Für die Gewerbesteuer fielen eine Vorauszahlung in Höhe von 0,0 TEUR und eine Erstattung für das Jahr 2022 in Höhe von 31,6 TEUR an. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2025 Kapitalertragssteuern inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 95,8 TEUR entrichtet. Ferner fielen Aufwendungen für die Zuführungen zu den Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr 2025 für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von 713,6 TEUR und Gewerbesteuer in Höhe von 25,6 TEUR an.

## Sonstige Angaben

### Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 13.974,8 TEUR (i. Vj. 17.513,9 TEUR).

### Haftungsverhältnisse

Die bauverein AG hat verschiedene Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften gegenüber unterschiedlichen Kreditgebenden (Kreditinstitute und andere Kreditgebende) abgegeben. Die Darlehensrestschulden belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 158.011,6 TEUR (i. Vj. 104.570,9 TEUR).

Darüber hinaus hat die bauverein AG für Verbindlichkeiten gegenüber einem Kreditinstitut der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG eine Zweckerklärung für Grundschulden über einen Betrag für zwei Darlehen in Höhe von ehemals 3.114,0 TEUR abgegeben, die zum Bilanzstichtag mit 2.368,0 TEUR valutieren.

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.

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation der einzelnen Gesellschaften, für die Patronats- und Zweckerklärungen abgegeben wurden, 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 83.815,1 TEUR (i. Vj. 94.421,8 TEUR). In den Jahren 2026 bis 2029 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 796,7 TEUR (i. Vj. 780,3 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 103.129,0 TEUR (i. Vj. 98.314,4 TEUR) aus.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2025 waren bei der ZVK 237 Mitarbeiter versichert, wobei 147 Mitarbeiter unverfallbare Versorgungsansprüche haben. Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen können der Satzung vom 23.05.2002, in der Fassung der 20. Änderungssatzung vom 11.02.2025, entnommen werden. Der Umlagesatz betrug 2025 6,2 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Dieser ist auf den zum Stichtag 01.11.2001 maßgebenden Wert eingefroren. Das Sanierungsgeld betrug im Jahr 2025 2,3 %, ab dem 01.01.2026 senkt sich das Sanierungsgeld auf 1,8 %. Zur weiteren zukünftigen Entwicklung des Sanierungsgeldes sind derzeit keine Aussagen verfügbar. 2025 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 12.344,5 TEUR.

## Mitarbeiter

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

	2025	2024
Angestellte	203	200
Gewerbliche Arbeitnehmer	34	35
	<b>237</b>	<b>235</b>

Darüber hinaus wurden sechs nebenberufliche Mitarbeiter und 10 Auszubildende beschäftigt.

Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitern mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 47,75 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 12,52 Jahre.

## Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sind. Für die Gesellschaft ergeben sich zum aktuellen Stand keine unmittelbaren oder konkret feststellbaren Auswirkungen aus dem Iran-Krieg in Nahost. Aufgrund der weiterhin volatilen geopolitischen Lage lassen sich jedoch keine verlässlichen Prognosen über mögliche finanzwirtschaftliche oder operative Entwicklungen und Auswirkungen treffen.

## Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 670,9 TEUR (i. Vj. 670,6 TEUR), davon für Frau Wegerich 345,6 TEUR (i. Vj. 335,3 TEUR) und für Herrn Niedenthal 325,2 TEUR (i. Vj. 335,3 TEUR). Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betragen im Geschäftsjahr 557,1 TEUR (i. Vj. 546,9 TEUR). Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 7.797,2 TEUR (i. Vj. 8.220,8 TEUR) gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf 93,7 TEUR (i. Vj. 98,3 TEUR). In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 83,5 TEUR (i. Vj. 83,5 TEUR) enthalten.

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

ses Arbeitgeberdarlehen hatte zu Jahresanfang einen Wert in Höhe von 4,1 TEUR (i. Vj. 4,6 TEUR) und wurde wie im Vorjahr mit 0,5 TEUR getilgt. Der vereinbarte Zinssatz ergibt sich aus einer geschlossenen Betriebsvereinbarung.



### Vorstand

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

### Prokuristen

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

**Aufsichtsrat** (siehe Tabelle rechts)

### Prüfungsausschuss

- 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.	8,5
Dr. Markus Hoschek, stellvertretender Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	8,6
Barbara Akdeniz, stellvertretende Vorsitzende	Bürgermeisterin und Sozialdezernentin der Wissenschaftsstadt Darmstadt	7,2
Andreas Engeldrum, stellvertretender Vorsitzender	Sachbearbeiter, bauverein AG	5,9
Nicolas Kämmerer, stellvertretender Vorsitzender	Projekt Manager / Stadtverordneter	7,2
Klaus Bayer	Projektleiter, ENTEGA AG	5,0
Sven Beißwenger	Beamter Land Hessen / Stadtverordneter	5,0
Rita Beller	Rentnerin/Stadträtin	6,3
Hanno Benz	Oberbürgermeister der Wissenschaftsstadt Darmstadt	4,8
Heike Böhler	Projektleitung Energiekonzepte und kommunale Wärmeplanung, LEA Hessen	5,0
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,0
Andreas Franz	Sachbearbeiter, bauverein AG	6,5
Caroline Groß	Rechtsanwältin/Stadtverordnete	6,5
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,1
Michael Kolmer	Planungsdezernent der Wissenschaftsstadt Darmstadt	6,1

(erworbene Ansprüche 2025 inklusive Rückstellungsbetrag)



## 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
	<b>193.992</b>	<b>100,000</b>	<b>201.797,2</b>

Darmstadt, den 13.03.2026



**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 2025 und der Gewinn- und Verlust-Rechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025,
- 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 und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend sowie 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 den 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 30. April 2026

Baker Tilly GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Düsseldorf)

**Daniel Deutsch**  
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 2025 haben vier Sitzungen und eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren stattgefunden. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt.

## 2. Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit in 2025

Im Jahr 2025 fanden vier reguläre Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Beschlussfassung im Wege eines Umlaufverfahrens statt.

In den regulären Aufsichtsratssitzungen hat sich der Aufsichtsrat mit der Weiterentwicklung des Ludwigshöhviertels beschäftigt. Es wurden Beschlüsse zur Bebauung des Viertels sowie dem Verkauf einzelner Grundstücke gefasst und der Aufsichtsrat informierte sich über die weitere Entwicklung, wie etwa den Ausbau der Landschaftstreppe und die Fortschritte der bereits begonnenen Baumaßnahmen. Mit Fertigstellung der Wohnungen des Konzerns wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die Vermietung und die damit einhergehenden Randbedingungen (Mietpreise, Infrastruktur) informiert und befasst.

Ein weiterer großer Themenkomplex der Aufsichtsratssitzungen im letzten Jahr war die Fortsetzung von Großmodernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Stadtvierteln in Darmstadt und die umfangreiche Gebäudehüllensanierung einzelner Liegenschaften. Zudem informierte sich der Aufsichtsrat unter anderem über laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand der bauverein AG.

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 2026 beschlossen.

## 3. Personalausschuss

Im Jahr 2025 fanden zwei 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 2024 geprüft und die Zielerreichung wurde dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## 4. Entsprechenserklärung zum Darmstädter Beteiligungskodex

Der Aufsichtsrat hat in der vergangenen Märzsession die Entsprechenserklärung zum Darmstädter Beteiligungskodex für das Geschäftsjahr 2025 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 sowie den Lagebericht geprüft und in seiner Aufsichtsratssitzung am 12. Juni 2026 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 Schlusserklärung des Vorstandes über die Angemessenheit der Gegenleistung, welche die Gesellschaft bei mit verbundenen Unternehmen getätigten Rechtsgeschäften im Berichtszeitraum erhalten hat.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2025 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 12. Juni 2026

Der Aufsichtsrat

**Roland Desch**  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Auszug aus dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 des bauverein-Konzerns

## Geschäftsverlauf 2025

### Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit des bauverein-Konzerns

Ergänzende Dienstleistungen rund ums Wohnen, die über das Kerngeschäft der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten hinausgehen, werden von operativ tätigen Tochtergesellschaften erbracht. So kümmert sich die BVD Gewerbe GmbH um die Vermietung von Gewerbeflächen. Die BVD ImmoConnect 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 Ludwigshöviertel, welche zum Großteil seit Ende 2024 abgeschlossen sind. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Ludwigshöviertel erfolgt durch die BVD WoBau GmbH & Co. KG. Für den frei finanzierten 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 bei Mieterwechsel mit eigenem Personal durchführen wird.

### Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Portfolio des bauverein-Konzerns 17.688 Wohnungen (Vorjahr: 17.346). Der Wohnungsbestand der bauverein AG lag bei 11.587 Einheiten (Vorjahr: 11.596). Der Anteil geförderter Wohnungen betrug im Konzern 39,6 % und in der AG 46,5 %. In der Wissenschaftsstadt Darmstadt verfügte der Konzern über 13.774 Wohnungen, davon 5.473 öffentlich geförderte Einheiten. Die bauverein AG hielt hiervon 10.512 Wohnungen, darunter 4.601 Sozialwohnungen.

### Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2025)

	<b>bauverein AG Einzelabschluss</b>	<b>bauverein AG Konzernabschluss</b>
Wohnungen	11.587	17.688
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	758.008,1	1.154.465,3
Angemietete Wohnungen	0	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,0	0,0
Garagen / Stellplätze	7.182	9.515
Angemietete Garagen / Stellplätze	0	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	323	382
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	90.335,0	100.736,3
Angemietete sonstige Mieteinheiten	0	0
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	0,0	0,0

In den sonstigen Mieteinheiten des Konzerns sind 20 Mansarden mit insgesamt 240,9 m<sup>2</sup> enthalten.

### Geschäftsverlauf

Im Geschäftsverlauf 2025 standen bei der Konzerngruppe 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.

## Konversion / Stadtentwicklung

Die Entwicklung des „Ludwigshöhviertels“ schreitet mit großen Schritten voran. Die bauverein AG-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG erwarb das Quartier im Jahr 2019 und entwickelt es in Anlehnung an das benachbarte Modell der Lincoln-Siedlung. Der Bebauungsplan für das Quartier ist seit dem Jahr 2024 rechtskräftig. Die Herstellung des öffentlichen Straßen- und Kanalnetzes sowie der Medientrassen wurde im Jahr 2024 weitestgehend abgeschlossen. Die Herstellung der Außenanlagen ist in vollem Gange, die östliche Landschaftstreppe mit einer Vielfalt an Freizeitangeboten wurde im Frühjahr 2025 eröffnet, die Arbeiten an der westlichen Landschaftstreppe stehen kurz vor dem Abschluss.

Ein großer Teil der Verkaufsgrundstücke wurde bereits erfolgreich vermarktet. Von insgesamt im Quartier geplanten rd. 1.400 Wohnungen sind durch die bauverein-AG-Unternehmensgruppe und durch Drittinvestoren bereits 604 öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen fertiggestellt worden (davon 445 Wohnungen der bauverein-AG-Unternehmensgruppe), weitere 270 Wohnungen befinden sich im Bau (davon 76 Wohnungen der bauverein-AG-Unternehmensgruppe).

## Geschäftsverlauf weiterer operativer Tochtergesellschaften

Bei der BVD Gewerbe GmbH wurden im Berichtszeitraum wesentliche Grundlagen für eine zukunftsorientierte Steuerung geschaffen. In der Bahn Galerie wurde die technische Bestandsaufnahme abgeschlossen, genehmigungsrelevante Aufgaben abgearbeitet sowie die

Betriebskostenberechnung extern überprüft. Zudem wurden erste Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt und eine mittelfristige Bewertung des technischen Zustands erstellt. Darüber hinaus wurden zentrale Prozesse optimiert, Mietaußenstände reduziert und ein professionelles Forderungsmanagement etabliert. Für das Gewerbeportfolio wurden außerdem eine Fünfjahres-Instandhaltungsplanung sowie eine transparente CapEx-Planung erarbeitet. Auch die Zusammenarbeit innerhalb des Teams wurde durch klarere Rollen und Verantwortlichkeiten weiter gestärkt.

Nach 75-jährigem Bestehen hat die HEAG Wohnbau GmbH mit der Umfirmierung in BVD ImmoConnect GmbH einen wichtigen Schritt in ihrer Weiterentwicklung vollzogen. Der neue Name verdeutlicht die Zugehörigkeit zur Unternehmensgruppe der bauverein AG und stärkt zugleich die Positionierung als moderner und leistungsfähiger Servicepartner. Gleichzeitig unterstreicht die Umfirmierung den Anspruch, Leistungen und Kundenservices kontinuierlich weiterzuentwickeln. Ein weiterer zentraler Schwerpunkt ist die Vorbereitung und Umsetzung des ERP-Wechsels im Treuhandbereich. Damit schafft das Unternehmen die Grundlage, Prozesse weiter zu digitalisieren, Effizienzpotenziale zu nutzen und seine Zukunftsfähigkeit nachhaltig zu stärken. Unterstützt wird dieser Transformationsprozess durch das Innovationsmanagement der bauverein AG.

Die System-tec Service GmbH erbringt Dienstleistungen im technischen Gebäudemanagement. Wesentliche Schwerpunkte ihrer Geschäftstätigkeit sind insbesondere die Erfassung und Abrechnung von Energieverbräuchen und Energiekosten sowie die Installation und Betreuung von Rauchwarnmeldern. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im An- und Verkauf sowie in der Vermietung von Messtechnik tätig. Ein weiterer Fokus lag im Berichtsjahr auf dem Ausbau der Gateway-Infrastruktur als Grundlage für die weitere Digitalisierung und Effizienzsteigerung der messtechnischen Dienstleistungen.

Die bauTega GmbH agierte im Geschäftsjahr 2025 in einem anspruchsvollen Markt- und Regulierungsumfeld. Prägend waren insbesondere gesetzliche Vorgaben zu künftigen Wärmequellen in Gebäuden, die angespannte Lage bei Handwerksleistungen sowie das Abwarten der Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung der Wissenschaftsstadt Darmstadt als Grundlage für belastbare Versorgungsentscheidungen. Positiv wirkten sich stabile Energiepreise im Jahresverlauf aus. Gleichzeitig zeigte sich, dass neue Wärmelösungen – etwa Wärmepumpen – häufig zusätzliche Anpassungen an der Elektroinstallation erfordern. Trotz dieser Herausforderungen stellte die bauTega GmbH eine zuverlässige Wärmeversorgung und den sicheren technischen Anlagenbetrieb sicher.

Die ServiceMod GmbH hat sich im Jahr 2025 weiterentwickelt. Neben Einzelmodernisierungen wurden auch Teilmodernisierungen von Wohnungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden E-Checks vorgenommen. Für diese zusätzlichen Aufgaben wurde entsprechendes Personal aufgebaut. Im Rahmen eines Pilotprojekts wurden zunächst einige wenige Treppenhäuser bearbeitet. Dieser Ansatz soll im Jahr 2026 weiter fortgeführt und ausgebaut werden.

## Kerngeschäft Bestandsmanagement

### Vermietung: Leerstände und Fluktuation

Im Jahr 2025 verwaltete das Bestandsmanagement 17.688 Wohnungen. Es wurden 1.172 Wohnungskündigungen registriert (Vorjahr: 1.184), denen 1.480 Neuvermietungen gegenüberstanden (Vorjahr: 1.435). Die Fluktuationsquote lag bei 6,6 % (Vorjahr: 7,0 %). Die Leerstandsquote betrug 3,5 % (Vorjahr: 2,9 %), davon entfielen 2,0 % auf marktaktive (Vorjahr: 1,8 %) und 1,5 % auf nicht marktaktive Leerstände (Vorjahr: 1,1 %).

Ein bedeutendes Projekt war der Start der Neuvermietung im Ludwigshöviertel. Zur Jahresmitte wurden 271 öffentlich geförderte Wohnungen, zum Jahresende weitere 80 frei finanzierte Wohnungen zur Vermietung freigegeben. Die Großmodernisierungsoffensive wurde fortgeführt und um zwei zusätzliche Projekte erweitert. Parallel dazu begannen die Vorbereitungen für weitere Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2026. Dabei lag der Fokus auf einer umfassenden Information und Begleitung der Mieterinnen und Mieter vor, während und nach den Arbeiten, um ein angenehmes Wohnen im modernisierten Bestand sicherzustellen.

Das vor zwei Jahren etablierte Team Studenten betreute im Berichtsjahr 1.156 Studentenzimmer in sechs Wohnheimen. Insgesamt konnten 347 Neuvermietungen erfolgreich umgesetzt werden.

### Finanzierung

Die Entwicklungen an den Kapitalmärkten stellten die bauverein AG auch im Jahr 2025 vor Herausforderungen. Obwohl sich die langfristigen Konditionen wieder auf einem soliden Niveau bewegen, führte die Kombination aus höheren Zinsen, verschärften bankseitigen Risikobewertungen und gestiegenen Kreditmargen zu insgesamt höheren Finanzierungskosten und erschwerten wirtschaftlichen Projektfinanzierungen.

Die Kapitalzugänge beliefen sich insgesamt auf 15.428,0 TEUR. Davon entfielen 25.428,0 TEUR auf neu aufgenommene grundbuchlich gesicherte Kapitalmarktmittel. Zudem wurden Annuitätsbeihilfen in Höhe von 75,0 TEUR ausgezahlt. Aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen flossen 10.000,0 TEUR zurück.

### Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2025 veräußerte die bauverein AG eine Wohnung und fünf Stellplätze (Vorjahr: zwei Wohnungen). Dadurch wurde ein Rohertrag von 413,7 TEUR erzielt (Vorjahr: 204,4 TEUR).

Zwei weitere Wohnungen wurden veräußert, jedoch im Berichtsjahr noch nicht ergebniswirksam übergeben.

Bei der HEGEMAG Südhessen GmbH & Co. KG wurden im Berichtsjahr keine Verkäufe getätigt oder ergebniswirksam. Im Vorjahr wurde eine Liegenschaft mit sechs Wohnungen veräußert, die einen Rohertrag von 199,8 TEUR erzielte.

### Grundstücksverkehr

Die bauverein AG erwarb im Jahr 2025 zwei Appartementwohnungen in der nach WEG aufgeteilten Liegenschaft Kasinostraße 24 in Darmstadt. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.09.2025.

Die BVD New Living GmbH & Co. KG veräußerte im Berichtsjahr auf der Konversionsfläche „Ludwigshöviertel“ folgende Grundstücke:

- Baufelder E4 und E5, 5.297 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – Verkauf am 28.08.2024, Besitzübergang am 10.01.2025
- Baufeld A9, 1.370 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – Verkauf am 05.09.2025, Übergang in 2026
- Baufeld C6, 1.535 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – Verkauf am 05.09.2025, Übergang in 2026
- Am 10.12.2025 wurden zudem drei Kaufverträge für Liegenschaften am Karl Plagge Platz protokolliert. Die Besitzübergänge sind für 2026 vorgesehen:
  - Karl Plagge Platz 3 (Baufeld MU2), 5.882 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Karl Plagge Platz 4 (Baufeld MU3), 2.335 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Karl Plagge Platz 1 (Baufeld MU4), 3.272 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### Neubau

Im Ludwigshöviertel (Cluster 3) wurden 80 frei finanzierte Wohnungen zum Jahresende baulich fertiggestellt.

Im Ludwigshöviertel (Cluster 7) wurde der erste Bauabschnitt mit 65 öffentlich geförderten Wohnungen ebenfalls im zweiten Halbjahr erfolgreich bezogen.

Im zweiten Bauabschnitt wurden fünf Wohnhäuser mit 76 Wohnungen an das kalte Wärmenetz mit Erdsonden angeschlossen und durch Geothermie-Wärmepumpen mit Wärme versorgt. Ergänzend liefern PV- und PVT-Module Solarstrom und Solarwärme und Abluftwärmepumpen nutzen die Wärme aus den Lüftungsanlagen. Überschüssige Wärme aus der Wohnraumtemperierung und aus den PVT-Anlagen wird im Sommer zur Regeneration der Erdsonden in das kalte Wärmenetz zurückgespeist. Die Anlagen sind installiert und in Betrieb genommen, das Energiemanagementsystem soll bis zum Vermietungsbeginn fertiggestellt werden.



Das Cluster 4 konnte mit 108 öffentlich geförderten Wohnungen in moderner Holzhybridbauweise abgeschlossen und im zweiten Halbjahr bezogen werden. Auch im Cluster 5 wurden 98 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Das Projekt „Ludwigshöhviertel“ zeichnet sich durch einen hohen Grad industrieller Vorfertigung aus: Modulbäder, Fassadenelemente, Fertigbalkone und Betonlaubengänge wurden im Werk produziert, wodurch die Baustellenlogistik vereinfacht und gleichzeitig eine besonders hohe Ausführungsqualität erreicht werden konnte.

Für den Schiebelhuthweg 31 wurde der Bauantrag für 58 geförderte Wohnungen und 69 geförderte Studentenwohnungen eingereicht.

In der Kiesstraße 91 entstehen 19 geförderte Studentenwohnungen mit 65 Zimmern in Einzelwerkvergabe. Das Bestandsgebäude wurde abgerissen. Die ersten Gewerke wurden vergeben, mit den vorbereitenden Maßnahmen für den Neubau wurde begonnen.

#### **Instandhaltung / Technik**

In 2025 wurden insgesamt 1.038 Versicherungsfälle abgewickelt. Diese verteilen sich folgendermaßen: Feuer (9), Leitungswasser (674), Glas (172), Sturm (2), Vandalismus (146) Gebäudeschäden (25), Regenwasser (1), Sonstige (2) und FOP (7).

#### **Gesamtbetrachtung**

Trotz der anhaltenden Herausforderungen durch Zins- und Baupreisentwicklungen konnte im Berichtsjahr das angestrebte Ergebnis übertroffen werden. Das Jahresergebnis war zwischen 14,0 Mio. EUR und 16,5 Mio. EUR geplant und wurde mit 23,5 Mio. EUR deutlich überschritten. Der Geschäftsverlauf ist daher insgesamt als sehr gut einzustufen.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die Konzerngruppe bauverein AG hat das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 23.547,8 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnissteigerung gegenüber 2024 um 2.788,8 TEUR.

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

	2025 TEUR	2024 TEUR
Rohergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit	108.510,1	101.373,6
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	2.234,9	1.464,7
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	-1.776,1	-1.322,0
Personalkosten	-25.977,5	-23.754,4
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-28.912,5	-27.377,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.147,8	-8.526,7
Finanzergebnis	-14.258,8	-14.127,7
Steuern von Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	-8.152,1	-6.970,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>23.520,2</b>	<b>20.759,0</b>

Das Rohergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhte sich gegenüber 2024 um 7.136,5 TEUR. Dies beruht im Kern auf einen Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 14.165,7 TEUR, was auf höhere Mieten und höhere abgerechnete Betriebskosten zurückzuführen ist. Weiterhin liegen aktivierte Eigenleistungen um 1.429,9 TEUR über dem Vorjahr. Gegenätzlich dazu liegen Bestandsveränderungen um 4.614,7 TEUR und sonstige betriebliche Erträge um 3.846,1 TEUR unter dem Vorjahr. Zu bemerken ist ferner, dass sich die Instandhaltungskosten um 496,6 TEUR auf 27.834,9 TEUR verminderten. Auch dies trug zum verbesserten Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung zum Vorjahr bei.

Das Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 770,2 TEUR. Die Erlöse aus der Verkaufstätigkeit sind um 4.190,0 TEUR gefallen, während gleichzeitig die Bestandsveränderung um 377,9 TEUR gestiegen ist und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 4.582,3 TEUR gefallen sind.

Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen verringerte sich um 454,1 TEUR, maßgeblich bedingt durch höhere Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die Personalkosten sind mit 25.977,5 TEUR um 2.223,1 TEUR höher als in 2024. Dabei stiegen die Löhne und Gehälter um 679,9 TEUR und die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung erhöhten sich um 1.543,2 TEUR aufgrund höherer Zuführungen zur Pensionsrückstellung im aktuellen Jahr.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 um 1.534,7 TEUR auf 28.912,5 TEUR. Dies ist im Wesentlichen durch Bau-Fertigstellungen und eine Sonderabschreibung in Höhe von 1.452,6 TEUR bedingt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich minimal um 378,8 TEUR im Vergleich zum Vorjahr. Hauptursachen sind geringere Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 926,3 TEUR, höhere Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 52,9 TEUR, höhere Kosten für Hausbewirtschaftung in Höhe von 122,7 TEUR und höhere übrige Aufwendungen in Höhe von 301,1 TEUR.

Das Finanzergebnis verringerte sich um 131,0 TEUR, hauptsächlich aufgrund geringer Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber zeigten sich geringere Zinserträge. Hauptgrund für das Absinken der Zinserträge sind geringere Erträge aus Tagesgeldern.

Die Steuern von Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern sind insgesamt um 1.181,4 TEUR gestiegen. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag liegen um 1.684,5 TEUR über dem Vorjahr. Hauptsächlich begründet durch Steuererstattungen im Vorjahr. Die sonstigen Steuern fielen um 503,0 TEUR geringer aus. Für die Konzerngesellschaften beträgt der zusammengesetzte Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag im abgelaufenen Geschäftsjahr 15,8 % (i. Vj. 15,8 %). Der Gewerbesteuersatz beläuft sich im Wesentlichen auf 15,9 % (i. Vj. 15,9 %), woraus sich im bauverein-Konzern ein Gesamtsteuersatz von 31,7 % (i. Vj. 31,7 %) ergibt. Einige Konzerngesellschaften in Form von Personenhandelsgesellschaften nehmen die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrages für Grundstücksunternehmen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG in Anspruch. In diesen Fällen entfällt eine Gewerbesteuerbelastung.

## Abweichungsanalyse Ist 2025 zu Plan 2025

Der für 2025 prognostizierte Konzernjahresüberschuss in Höhe von 14,0 bis 16,5 Mio. EUR wurde mit 23,5 Mio. EUR deutlich übertroffen. Das Rohergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit lag mit 108,5 Mio. EUR rd. 4,2 Mio. EUR unter der Planung 2025. Dies resultierte im Wesentlichen aus niedriger als geplant ausgefallenen sonstigen betrieblichen Erträgen, demgegenüber stehen höhere Erlöse aus der Vermietungstätigkeit. Das Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit lag, aufgrund höherer Verkäufe im Ludwigshöhviertel, um 1,3 Mio. EUR über der Planung – verglichen mit dem Vorjahr.

Die Bilanzsumme liegt mit 1.463,4 Mio. EUR genau im Rahmen der Planung. Die Eigenkapitalquote liegt mit 30,4 % ebenfalls genau im Plankorridor.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage des bauverein-Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%
Anlagevermögen	1.329.537,5	90,9	1.283.014,3	92,2
Umlaufvermögen	131.718,5	9,0	107.469,2	7,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2.130,5	0,1	1.779,7	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.463.386,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.392.263,2</b>	<b>100,0</b>

Im Geschäftsjahr 2025 übertrafen die Investitionen in das Anlagevermögen erneut deutlich die Minderungen durch Abschreibungen und Abgänge. Aufgrund der Zugänge abzüglich der Abschreibungen ist das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 46.523,2 TEUR auf 1.329.537,5 TEUR gestiegen. Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 24.249,4 TEUR gestiegen, im Wesentlichen aufgrund der erhöhten Vorrats-Bilanzwerte von Baugrundstücken im Ludwigshöhviertel.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen betragen 49.685,3 TEUR. Immaterielle Vermögensgegenstände sind um 146,6 TEUR gesunken und das Finanzanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15,4 TEUR verringert.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind gegenüber dem Vorjahr um 350,8 TEUR auf 2.130,5 TEUR gestiegen.

## Kapitalstruktur

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

	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%
Eigenkapital	444.593,3	30,4	424.047,4	30,5
Rückstellungen	91.386,7	6,2	87.733,2	6,3
Verbindlichkeiten	864.366,5	59,1	846.108,7	60,8
Rechnungsabgrenzungsposten	58.237,4	4,0	29.776,4	2,1
Latente Steuern	4.856,6	0,3	4.597,5	0,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.463.386,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.392.263,2</b>	<b>100,0</b>

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss des Jahres 2025.

Zum Bilanzstichtag 2025 bestanden 91,2 % aller Verbindlichkeiten der Konzerngruppe bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Bei den Rückstellungen verringerten sich die Pensionsrückstellungen um 608,6 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich um 2.832,0 TEUR, im Wesentlichen aufgrund von Zuführungen der Rückstellungen für Bauleistungen im Ludwigshöhviertel. Die Steuerrückstellungen erhöhten sich um 1.430,1 TEUR, bedingt durch die Zuführung der Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftssteuer.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich weit überwiegend um Objektfinanzierungen, die auf eigenem Grundbesitz abgesicherte Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen und unmittelbar im Zusammenhang mit den jeweiligen Investitionen in die besicherten Grundstücke stehen.

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten werden im Anhang unter dem Abschnitt „Verbindlichkeiten“ angegeben. Die Währungsstruktur beinhaltet ausschließlich den Euro aufgrund der Abwicklung aller wesentlichen Transaktionen im Inland. Der durchschnittliche Zinssatz aus Zinsaufwendungen für Kreditinstitute im Konzern liegt für das Jahr 2025 bei 1,7 %, nach 1,9 % im Vorjahr. Der durchschnittliche Zinssatz aus Zinsaufwendungen für andere Kreditgeber (inklusive des Zinsaufwandes aus der Namensschuldverschreibung) liegt für das Jahr 2025 wie im Vorjahr bei 2,1 %.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten wurden die Zuschüsse für Belegungsrechte der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ausgewiesen. Diese erhöhten sich im Jahr 2025 um 28.461,0 TEUR.

Zu den Angaben zu eigenen Aktien verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang unter „Eigenkapital“.

#### Angabe zu Kreditlinien, welche in Anspruch genommen wurden

Mit Rahmenkreditvertrag vom 13.12./15.12.2017 wurde der Konzerngruppe bauverein AG eine Kreditlinie bei einer Bank über 100.000,0 TEUR eingeräumt.

Zum 31.12.2025 wurden von der Kreditlinie insgesamt 55.000,0 TEUR in Anspruch genommen.

#### Finanzlage

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Liquidität war jederzeit gegeben.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 93.039,0 TEUR und liegt damit um 18.274,0 TEUR über dem Vorjahr. Zum Anstieg trugen maßgeblich die folgenden vier Sachverhalte bei: Das Jahresergebnis fiel um 2.761,0 TEUR besser als im Vorjahr aus. Zudem zeigten sich um 2.874 TEUR erhöhte zahlungsunwirksame Abschreibungen. Ferner zeigte sich im Vorjahr ein um 4.639 TEUR höherer Vorratsaufbau (5.562,0 TEUR im Berichtsjahr nach 10.181,0 TEUR im Vorjahr).

Der Vorratsaufbau betrifft mit 2.711,0 TEUR (i. Vj. 7.326,0 TEUR) die nicht abgerechneten Betriebskosten und mit 2.927,0 TEUR (i. Vj. 2.767,0 TEUR) die in Erschließung befindlichen Grundstücke im Ludwigshöhviertel. Letztlich zeigten sich die im passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Ertragszuschüsse wie im Vorjahr deutlich erhöht und betreffen unter anderem die neu erstellten mietpreisgebundenen Wohnobjekte im Ludwigshöhviertel. Die im passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgebildeten zugeflossenen Ertragszuschüsse lagen über dem Vorjahr. Die im passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugeflossenen Finanzmittel lagen im Berichtsjahr bei 24.263 TEUR (i. Vj. 16.846 TEUR) und somit um TEUR 7.417 höher.

Aus der Investitionstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2025 ein negativer Cashflow in Höhe von 88.531,0 TEUR erzielt, was im Wesentlichen auf den Überschuss der Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen im Vergleich zu den Einzahlungen aus Abgängen des Sach- und Finanzanlagevermögens zurückzuführen ist. Die Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens betreffen wie im Vorjahr überwiegend Baukostenzuschüsse.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit liegt bei 7.529,0 TEUR, insbesondere aufgrund des positiven Saldos aus Kreditaufnahmen und Kreditrückzahlungen von 25.428,0 TEUR (i. Vj. 23.207 TEUR). Zinszahlungen fielen in Höhe von 14.871,0 TEUR (i. Vj. 15.263,0 TEUR) an. Hinzu kamen Ausschüttungen an die Mutter in Höhe von 3.001,2 TEUR (i. Vj. 0,0 TEUR) und wie im Vorjahr an andere Gesellschafter in Höhe von 27,0 TEUR.

Per saldo erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 12.037 TEUR auf –25.453 TEUR nach Abzug der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

## Kennzahlen

### Finanzielle Leistungsindikatoren

#### Erfolgskennzahlen

	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Eigenkapitalrentabilität	5,3	5,1
Gesamtkapitalrentabilität	2,7	2,7

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 2025 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 3,0 bis 4,0 % wurde übertroffen. Die prognostizierte Gesamtkapitalrentabilität für 2025 von 1,5 bis 2,5 % konnte im Durchschnitt erreicht werden.

	31.12.2025 EUR/m <sup>2</sup>	31.12.2024 EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	7,90	7,65
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	9,38	9,24

Die **durchschnittlichen Wohn- und Gewerbemieten** je m<sup>2</sup> geben Aufschluss über das Mietniveau und mögliche Mieterhöhungsspielräume. Hierbei wird die Netto-Ist-Miete herangezogen. Erlöschmälerungen durch Leerstand des eigenen Bestandes wie auch der angemieteten Bestände werden dabei von der Kaltmiete abgezogen; die selbst genutzten Gewerbeflächen bleiben unberücksichtigt.

Die durchschnittliche Ist-Miete hat sich gegenüber dem Vorjahr im Geschäftsfeld „Wohnen“ um 0,25 EUR je m<sup>2</sup> und im Geschäftsfeld „Gewerbe“ um 0,14 EUR je m<sup>2</sup> erhöht.

	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Kapitaldienstdeckung	59,3	43,4

Die Kapitaldienstdeckung (Zinsaufwand und Darlehenstilgungen im Verhältnis zu den Netto-Kaltmieten) ist im Geschäftsjahr von 43,4 % auf 59,3 % gestiegen. Diese Kennzahl liefert Aufschluss darüber, wie viel Prozent der Netto-Kaltmiete für den laufenden Kapitaldienst von Objektfinanzierungsmitteln aufgewendet werden muss. Sie berücksichtigt ausschließlich die Netto-Kaltmieten für die eigenen Bestände der Konzerngruppe bauverein AG. Der Anstieg der Kapitaldienstdeckung lag trotz gestiegener Darlehenstilgungen höher als im Vorjahr, da sich die Nettokaltmieten überproportional erhöhen konnten.

#### Bilanzkennzahlen

	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Anlagenintensität	90,9	92,2
Anlagendeckungsgrad	88,7	89,0

Die **Anlagenintensität** stellt das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen dar und ist zum 31.12.2025 mit 90,9 % um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der **Anlagendeckungsgrad** ist im Geschäftsjahr 2025 von 89,0 % auf 88,7 % gesunken und zeigt das Verhältnis auf, in dem das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Die geplante Quote von 92,0 % bis 95,0 % wurde nicht erreicht.

	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Eigenkapitalquote	30,4	30,5

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Geschäftsjahr von 30,5 % auf 30,4 % leicht verringert. Darunter versteht man das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme. Geplant war hier eine Quote zwischen 27,0 und 30,0 %; diese wurde deutlich erreicht.



## 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 2025 wurde erneut ein großer Fokus auf die Personalentwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt.

In 2025 nahmen unsere Mitarbeiter insgesamt an ca. 3.504 Weiterbildungsstunden teil. Pro Mitarbeiter ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 13,22 Stunden, d. h. 1,83 Schulungstagen.

Mitarbeiter unserer Tochtergesellschaften nahmen bedarfsorientiert an individuellen Schulungen teil. Für die Durchführung von Schulungen im Rahmen der gesetzlichen Unterweisung nehmen die Mitarbeiter der Tochtergesellschaften 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 den Krankenstand positiv zu beeinflussen.

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

### Ausbildung

Als kommunales, seit mehr als 160 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 misst der Ausbildung einen hohen Stellenwert bei.

### 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 31.12.2025 bei 33 % und im Vorstand bei 50 %. In der ersten Führungsebene wurde zum 31.12.2025 keine Frau beschäftigt. In der zweiten Führungsebene betrug die Quote 33 %.

Für die Tochtergesellschaften wurde die prozentuale Verteilung des Frauenanteils über alle Mitarbeiter gemeldet. Die Frauenquote der System-tec lag im Durchschnitt bei 40 %. Die BVD Immo-Connect GmbH konnte 2025 eine Frauenquote von 83 % aufweisen, die BVD Gewerbe GmbH hatte zum 31.12.2025 einen Frauenanteil in Höhe von 50 %. Bei der BVD New Living und der bauTega GmbH waren zum 31.12.2025 keine Frauen beschäftigt. Die BVD ServiceMod GmbH konnte 2025 eine Frauenquote von 4 % 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 Konzerngruppe bauverein AG schafft mit Neubauten, Ankäufen und der Aufstockung von Bestandsbauten eine Kompensation der verkauften Einheiten und strebt einen gleichbleibenden Bestand in den Folgejahren an.

Die integrierte Unternehmensplanung des bauverein-Konzerns geht für 2026 von einem Jahresüberschuss von rd. 18,0 bis 20,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 3,5 und 4,5 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 2,0 und 3,0 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2026 wird ein Rohergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 110,0 bis 120,0 Mio. EUR und ein Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit in Höhe von 0,5 bis 1,5 Mio. EUR erwartet.

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2026 von einer Bilanzsumme zwischen 1.450,0 und 1.500,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in 2026 wird sich zum 31.12.2026 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 90,0 % und 93,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 92,0 % und 95,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung der thesaurierten Gewinne wird sich die Eigenkapitalquote zwischen 28,0 % und 32,0 % bewegen. Der Cashflow 2026 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	31.12.2026 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (A)	68.003,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-72.596,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	-8.686,2
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A + B + C)</b>	<b>-13.279,0</b>

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Zusammenhang mit einem laufenden Bauvorhaben macht eine Arbeitsgemeinschaft gegenüber der BVD New Living erhebliche Nachforderungen geltend, die noch nicht abschließend geprüft sind und über die ursprünglich geplanten Investitionen hinausgehen. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben musste ein wesentlicher Teil dieser Forderungen bereits vorläufig ausgezahlt werden. Sollte es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen und die BVD New Living unterliegen, könnten sich hieraus zusätzliche finanzielle Belastungen für den Konzern ergeben.

Für die Liegenschaft Messplatz existiert weiterhin kein Baurecht. Es drohen in einer allgemein schwierigen Marktphase unwirtschaftliche Anforderungen im Rahmen der Erschließung und Energieversorgung des Baugrundstückes. Um der Unwirtschaftlichkeit des Projektes entgegenzuwirken, kann es zu einem Komplettverkauf der Liegenschaft Messplatz kommen.

Chancen und Risiken im Geschäftsfeld der Messdienstleistungen bestehen in der Möglichkeit des Ausbaus des Drittgeschäftes. Risiken sind hier der Wettbewerbsdruck im Hinblick auf eine auskömmliche Marge und die Rekrutierung neuen Personals.

Die Verwaltung von Drittimmobilien, und generell die WEG-Verwaltung, ist hohem Wettbewerbsdruck und somit dem Risiko schlechter Deckungsbeiträge in diesem Geschäftsfeld ausgesetzt. Zu bemerken ist, dass dieses Geschäftsfeld jedoch keine hohe Bedeutung für den Konzern hat.

Das Contractingmodell zur Wärmeversorgung der Mieter der bauverein AG hat sich an der Warmmietenneutralität auszurichten. Dies kann, wie im vorherigen Geschäftsjahr zu beobachten war, dazu führen, dass nicht alle Wärmekosten auf die Mieter umgelegt werden können.

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 Kreditanspruchnahmen 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 2026 stehen aber Darlehensneuabschlüsse und Kreditprolongationen im frei finanzierten 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 wird. In den Jahren 2026 bis 2030 wird bei Darlehensneuaufnahmen und Darlehensprolongationen von Kapitalmarktdarlehen von steigenden Zinsen von 4,2 % in 2026 bis 4,7 % im Geschäftsjahr 2030 ausgegangen. Unter Berücksichtigung des ausstehen-



den Investitionsprogrammes für die Folgejahre ist das Zinsänderungsrisiko als hoch einzustufen. Für das Jahr 2026 sind Darlehensneuabschlüsse bzw. Darlehensprolongationen in Höhe von ca. 99.072,7 TEUR geplant.

## 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 dazu beigetragen haben, dass sich das Unternehmen auch 2025 – wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren – als gesund, nachhaltig und wirtschaftlich erfolgreich darstellt. Der Dank gilt insbesondere allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat, dem Aufsichtsrat und dem Mieterbeirat.



# Impressum

## Herausgeber

bauverein AG  
Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt  
Telefon: +49 6151 2815-444  
info@bauvereinag.de  
www.bauvereinag.de

## Redaktion (verantwortlich):

Britta Weidner

## 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. 8: www.magnific.com  
S. 11–13: High Vision GmbH  
S. 15: Jean-Luc Valentin, Ralf Heidenreich, Dietmar Strauß  
S. 16: bauverein AG  
S. 18: bauverein AG  
S. 19: bauverein AG, Andreas Kelm, High Vision GmbH  
S. 20: Andreas Kelm  
S. 22: bauverein AG  
S. 23: Wissenschaftsstadt Darmstadt – Dr. Marcus Stippak