

# DIE BAUVEREIN AG IHR LEBENSRAUMMANAGER

GESCHÄFTSBERICHT 2019



# Q1

## DER VERTRAG IST UNTERZEICHNET

Anfang des Jahres nimmt die BVD New Living GmbH & Co. KG im Auftrag der Stadt das Erstzugriffsrecht der Wissenschaftsstadt Darmstadt wahr und erwarb das 34 Hektar große Grundstück auf dem ehemaligen Cambrai-Fritsch-Gelände. Mit der Unterzeichnung des Vertrags kann es mit der Entwicklung des Ludwigshöhviertels losgehen. •



## VIERTES RICHTFEST AUF LINCOLN

Nach einem guten halben Jahr wird auch für das vierte Bauvorhaben in der Lincoln-Siedlung der Richtkranz gehisst. Es entstehen hier seit Juni 2018 146 geförderte Wohnungen nach Plänen des Wiesbadener Architekturbüros Bitsch + Bienstein. •

## DIGITALE KUNDENKOMMUNIKATION MÖGLICH

Die bauverein AG geht neue Wege in der Kundenkommunikation: Seit Anfang des Jahres ist ein Chatbot jederzeit für Neukunden erreichbar. Neukunden können so rund um die Uhr über die Instant-Messaging-Apps WhatsApp, Threema und Telegram mit der bauverein AG kommunizieren und ihre Anliegen mitteilen. •



# Q2

## GRÜNE UND BEWEGTE SCHULHÖFE

Mit finanzieller Unterstützung der bauverein AG und der Stadt Darmstadt wird der Schulhof der Heinrich-Hoffmann-Schule grüner und schöner. Das interdisziplinäre Projekt der Fachbereiche Architektur und Biologie der TU Darmstadt widmet sich der Frage, wie sich die Außenflächen kindgerechter und ökologischer gestalten lassen. Es entstehen u. a. ein Rankhaus und ein Barfußpfad. •

## BAUVEREIN AG WANDELT BAUGRUNDSTÜCK IN BIOTOP UM

In der Oppenheimer Straße 7 entsteht auf einem ehemaligen, bislang ungenutzten, Baugrundstück der bauverein AG ein Biotop in Zusammenarbeit mit dem Verein „Zusammen in der Postsiedlung“ und dem BUND. Die biodiverse Naturerlebnisfläche soll den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung als Rückzugs- und Naturerlebnisort dienen und auch für öffentliche naturkundliche Führungen genutzt werden. Im Juni wurde der Vertrag unterzeichnet. •



## LINCOLN-SIEDLUNG: DIE ERSTEN MIETER SIND DA

Anfang Juni war es endlich soweit, die ersten Neubauten in der Lincoln-Siedlung konnten bezogen werden. In Vermietung gingen die Wohnungen der Neubauvorhaben auf den Baufeldern 3.1 und 3.2 – also insgesamt 173 Wohnungen. Die Vermarktung für die Wohnungen war bereits zu Jahresbeginn gestartet. •

# Q3



**WÄRME. EFFIZIENZ. KLIMASCHUTZ.**

## GRÜNDUNG DER BAUTEGA GMBH

Die bauverein AG und die ENTEGA AG bündeln ihre Kompetenzen im Bereich Gebäudetechnologie und Wärmeversorgung in einer gemeinsamen Gesellschaft: der bauTega GmbH. Ziel ist es, die Effizienz der Wärmeversorgung in den Immobilien der bauverein AG zu steigern. •



## VIERTES MIETERFUßBALLTURNIER

Auch das vierte Mieterfußballturnier der bauverein AG ist ein Erfolg: Bei strahlendem Sonnenschein und fast schon zu warmen Temperaturen traten Ende August sechs Teams auf dem Gelände der TSG 1846 Darmstadt gegeneinander an – ein gelungenes und spannendes Turnier! •

## VIVARIUM SPONSORING

Mit der finanziellen Unterstützung durch die bauverein AG wird die Besucherattraktion Strand komplett überarbeitet: Der Sand wird vollständig ausgetauscht. Drei neue hochwertige Strandkörbe laden die Besucherinnen und Besucher zum Verweilen ein. •



# Q4

## RICHTFEST AM THOMAS-MANN-PLATZ

Im Oktober wurde am Thomas-Mann-Platz 1 und 2 der Richtkranz gehisst. Mit Größen zwischen 39 und 105 Quadratmetern sind bei dieser Baumaßnahme in Arheilgen Wohnungen für unterschiedlichste Bedürfnisse geplant. •



## SPATENSTICH FÜR DAS ZUSAMMENHAUS LINCOLN

Mit dem Spatenstich als symbolischem Auftakt haben die Baumaßnahmen für den Neubau des Wohnprojekts „ZusammenHaus Lincoln“ in der Lincoln-Siedlung begonnen. Armin Niedenthal und Sybille Wegerich unterzeichnen gemeinsam mit dem Verein „ZusammenHaus Lincoln e.V.“ die Kooperationsvereinbarung. Bei heißem Punsch stoßen die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit Vertretern der bauverein AG auf den Baustart an. •



## DIE BAGGER ROLLEN IM LUDWIGSHÖHVIERTEL

Es tut sich was im Ludwigshöhviertel: Auf dem Gelände der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne rollen seit Anfang Dezember die Bagger. Armin Niedenthal hat gemeinsam mit Darmstadts Oberbürgermeister Jochen Partsch den offiziellen Startschuss zum Abriss der Gebäude gegeben. •



8-9	VORWORT DES VORSTANDS
10-11	DIE ZUKUNFT IM BLICK
14-15	GRÜN, URBAN UND VOLLER LEBEN
16-17	EIN NEUES QUARTIER: DAS LUDWIGSHÖHVIERTEL
18-21	AKTUELLE PROJEKTE
22-23	SERVICELEISTUNGEN RUND UM ENERGIE UND WÄRME
24	MODERNE WOHNFORMEN UNTER EINEM DACH
25	BEWUSST GEMEINSAM IN DIE ZUKUNFT BLICKEN
26-27	WESENTLICHE BETEILIGUNGEN
28-71	JAHRESABSCHLUSS
72	NACHHALTIGKEITSKODEX/IMPRESSUM



DIE ZUKUNFT  
IM BLICK | 10-11



GRÜN, URBAN  
UND VOLLER LEBEN | 14-15



EIN NEUES QUARTIER:  
DAS LUDWIGSHÖHVIERTEL | 16-17



AKTUELLE  
PROJEKTE | 18-21



SERVICELEISTUNGEN RUND  
UM ENERGIE UND WÄRME | 22-23



MODERNE WOHNFORMEN  
UNTER EINEM DACH | 24



## SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER,

die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Neben der Notwendigkeit, vor allem in Ballungsräumen das Wohnungsangebot signifikant zu erhöhen, geht es darum, den notwendigen und politisch gewollten Klimaschutz zu forcieren. Es gilt, die Bezahlbarkeit nicht aus den Augen zu verlieren. Steigende Kosten für Energie und steigende Kosten für klimaneutralen Wohnraum müssen mit Mieterinteressen übereingebbracht werden. Die bauverein AG setzt bei dieser anspruchsvollen Aufgabe auf innovative und zukunftsfähige Lösungen.

So haben wir im vergangenen Jahr gemeinsam mit der ENTEGA AG die bauTega GmbH gegründet. Damit soll frühzeitig auf die Anforderungen der Zukunft reagiert und die Energieversorgung modernisiert werden. Die bauTega GmbH wird sich in einem ersten Schritt der Wärmelieferung und der Effizienzsteigerung der Heizungsanlagen der bauverein-Immobilien widmen.

Auch diese Entscheidung macht deutlich, dass nachhaltiges Handeln für uns ein zentrales Thema ist, das alle Geschäftsfelder betrifft und eigentlich gar nicht mehr extra erwähnt werden muss. Daher haben wir den Nachhaltigkeitsbericht mittlerweile auch in den Geschäftsbericht integriert und verzichten auf die Herstellung einer separaten Veröffentlichung.

Nachhaltig sollen auch die Investitionen der bauverein AG in die Bestandsqualität wirken. Viele Maßnahmen sind mit der Verbesserung des energetischen Gebäudezustands sowie mit behutsamer Verdichtung verbunden. Wir unterstützen außerdem die Stadt Darmstadt bei der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums und setzen verstärkt den Neubau fort. Von 2011 bis 2019 wurden etwa 1.400 Wohnungen neu gebaut. Bis 2024 wird der bauverein-Konzern weitere 2.100 neue Wohnungen fertigstellen.

Ein zentrales Projekt war auch 2019 die Lincoln-Siedlung. Dort wurden 316 Wohnungen fertiggestellt, Anfang 2020 folgten weitere 146 Wohnungen. Insgesamt können die positiven Erfahrungen bei der Entwicklung der Lincoln-Siedlung als Blaupause für das nächste Großprojekt dienen – das Ludwigshöviertel. Auf dem Gelände der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung wird ein komplett neuer Stadtteil entstehen, in dem einmal über 3.000 Menschen leben sollen. Für die Entwicklung der Stadt Darmstadt ist das von grundlegender Bedeutung. Die Abrissarbeiten der bisher militärisch genutzten Gebäude haben Ende des vergangenen Jahres begonnen, bauverein AG und Stadt wollen dort 1.400 Wohnungen, darunter 630 geförderte für geringe und mittlere Einkommen, Grundschule und Kindergärten sowie Biotop-, Wald- und Artenschutzflächen entwickeln. Die Straßenbahnlinie 3 soll als Teil eines modernen Verkehrskonzeptes verlängert werden und den neuen Stadtteil gut erreichbar machen.

Projekte wie die Lincoln-Siedlung und das Ludwigshöviertel zeigen, dass die Schaffung neuen und nachhaltig konzipierten Wohnraums auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und moderner Verkehrskonzepte machbar ist. Das Ludwigshöviertel soll dafür beispielhaft werden. Wir freuen uns auf diese Herausforderung.

Armin Niedenthal

Sybille Wegerich





## DIE ZUKUNFT IM BLICK

SEIT ÜBER 150 JAHREN KÜMMERT SICH DIE BAUVEREIN AG ALS IMMOBILIENDIENSTLEISTER ERFOLGREICH DARUM, BEZAHLBAREN WOHNRAUM FÜR BREITE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN IN DARMSTADT UND DER REGION ZU SCHAFFEN. DIE WACHSENDE ZAHL AN EINWOHNERN SOWIE DER DRINGEND NOTWENDIGE KLIMASCHUTZ SORGEN ZURZEIT FÜR BESONDERE HERAUSFORDERUNGEN.

Der Gesetzgeber hat die Aufgabenstellung „Klimaneutralität“ bis spätestens 2050 für die Wohnungswirtschaft formuliert. Eine Herausforderung für die ganze Branche. In Darmstadt wurde zudem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, Darmstadt bis 2035 klimaneutral zu gestalten. In den kommenden Jahren soll der vorhandene Wohnungsbestand der bauverein AG dahingehend umgebaut werden, dass die Klimaziele des Pariser Abkommens von 2015 erreicht werden können. Klimaneutraler Wohnungsbau und entsprechende Modernisierung des Bestandes im vorgegebenen Zeitrahmen – nicht nur finanziell eine große Herausforderung.

### NACHHALTIG HANDELN

Die bauverein AG sieht sich als Vorreiter in Sachen nachhaltiges Bauen, denn sie redet nicht nur über Klimaschutz – sie handelt. Gemeinsam mit 24 weiteren Gründungsunternehmen hat der städtische Immobiliendienstleister die „Initiative Wohnen.2050“ ins Leben gerufen. Ziel des bundesweiten Zusammenschlusses ist ein klimapolitisches Bündnis, das neben der strategischen Kooperation vor allem wirtschaftliche und finanzielle Belange zur Umsetzung der politischen Vorgaben im Blick hat.

Mit Gründung der Initiative Wohnen.2050 sollen unter anderem Know-how zu Klimastrategien ausgetauscht und den Mitgliedern Wissen zugänglich gemacht werden. Bereits zum Gründungstag vertrat die Initiative eine Million Wohneinheiten und sechs der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen innerhalb des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

### NEUER WOHNRAUM ALS OBERSTE PRIORITÄT

Für steigenden Druck auf die Unternehmen in der Branche sorgt aber zusätzlich, dass neben dem Klimaschutz auch die Schaffung von neuem Wohnraum oberste Priorität hat. Auch Darmstadt wächst rasant und für die kommenden Jahre ist mit einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahlen zu rechnen. Möglichst schnell werden daher zusätzliche und vor allem bezahlbare Wohnungen benötigt. Im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt sind klare Vorgaben formuliert, denen sich die bauverein AG als Teil der Stadtwirtschaft verpflichtet sieht.

Verdichtung oder Aufstockungen spielen dabei eine wichtige Rolle. Allerdings sind gerade der Verdichtung Grenzen gesetzt, denn sehr viele Flächen stehen hierfür nicht mehr zur Verfügung.

### NEUE CHANCEN DANK DER KONVERSIONSFLÄCHEN

Besondere Bedeutung kommt daher den Konversionsflächen zu. Die Erfahrungen, die die bauverein AG bei der Entwicklung der Lincoln-Siedlung gemacht hat, sollen nun für das neue Ludwigshöviertel genutzt werden. Über 3.000 Menschen werden nach Fertigstellung auf dem Gelände der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung leben – ein wegweisendes Projekt für die Stadt Darmstadt. Mit dem Beginn der Abrissarbeiten der bisherigen Gebäude hat bereits für alle sichtbar die Entwicklung des neuen Stadtteils begonnen.

### DIGITALISIERUNG UND DIE ERWEITERUNG DER GESCHÄFTSFELDER

Weitere Themen, die für die bauverein AG einen hohen Stellenwert haben, sind die Digitalisierung – so ging unter anderem das neue Kundenportal online – sowie die Erweiterung der Geschäftsfelder. Nach dem Erwerb des Abrechnungsdienstleisters System-tec 2018 wurde im abgelaufenen Jahr gemeinsam mit der ENTEGA AG die bauTega GmbH gegründet. Ziel der bauTega GmbH ist es, Mieterinnen und Mieter mit Wärme und Energie zu versorgen und Modernisierungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an Heizungsanlagen vorzunehmen. Die bislang im Besitz der bauverein AG befindlichen Anlagen werden nach der Überführung in den Bestand der bauTega innerhalb eines überschaubaren Zeitraums erneuert. Dabei kommen innovative Technologien zum Einsatz. Das ist ein nicht unerheblicher Beitrag zum Klimaschutz durch Energieeinsparungen und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. •

“

*Es müssen technische, ökonomische, sachliche und insbesondere finanzielle Mittel effektiv aufeinander abgestimmt werden, wenn dieses festgelegte Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden soll. Mit der vereinbarten Klimaschutzstrategie und deren aktiver Umsetzung wollen wir auch ein wichtiges Vorbild für private Wohnungs- und Hausbesitzer sein, denn in deren Hand befinden sich die meisten Gebäude.*

Sybille Wegerich und Armin Niedenthal

”

## NACHHALTIGES HANDELN

Nachhaltigkeit ist bei der bauverein AG fester Bestandteil des unternehmerischen Handelns.

Die bauverein AG gehört zu den Gründungsmitgliedern des European Housing Network (EURHONET). Seit der Gründung 2005 ist das Netzwerk kontinuierlich gewachsen und vereint heute 38 Unternehmen aus sechs Ländern (Frankreich, Italien, Schweden, Deutschland, Österreich und Großbritannien). Nachdem man zunächst an gemeinsamen Forschungsvorhaben teilnahm, gibt es inzwischen fünf Themenschwerpunkte, bei denen die Mitglieder in gemeinsamen Arbeitsgruppen Erfahrungen und Best-Practice-Beispiele austauschen und gemeinsam neue Standards entwickeln.

Nachhaltigkeit besteht für uns basierend auf dem EURHONET-Engagement, aus fünf Säulen:



FÖRDERUNG DER LOKALEN SOZIALEN AUSGEWOGENHEIT



UMWELTSCHUTZ



FÖRDERUNG LANGFRISTIGER ÖKONOMISCHER NACHHALTIGKEIT



VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG



VERANTWORTUNGSBEWUSSTE PERSONALFÜHRUNG

In den folgenden Beiträgen wird deutlich, was nachhaltiges Handeln für uns bedeutet. Sie finden bei den Texten Icons, die zeigen, welche Säule besonders repräsentiert wird. •





BEI UNS ALS MODERNEM, SERVICEORIENTIERTEM UNTERNEHMEN STEHT DER KUNDE IM MITTELPUNKT. DENN WIR WOLLEN IHNEN NICHT NUR EIN DACH ÜBER DEM KOPF BIETEN. WIR WOLLEN, DASS SIE SICH BEI UNS RUNDUM WOHLFÜHLEN.



## GRÜN, URBAN UND VOLLER LEBEN

NACH JAHRELANGEM DORNRÖSCHENSCHLAF IST AUF DEM AREAL DER EHEMALIGEN „LINCOLN FAMILY HOUSING AREA“ EIN MODERNES NEUES QUARTIER ENTSTANDEN, DAS IMMER MEHR GESTALT ANNIMMT. 2019 HAT SICH HIER EINE FERTIGSTELLUNG AN DIE NÄCHSTE GEREIHT. DIE VERMARKTUNG DER WOHNUNGEN LIEF AUF HOCHTOUREN UND DAS QUARTIER WIRD TÄGLICH BUNTER UND LEBENDIGER.



SOC



ECO



ENV

Eine nachhaltige Quartiersentwicklung kann nur im Rahmen eines integrierten Konzepts umgesetzt werden. Welche Anforderungen haben Bewohnerinnen und Bewohner an ihr Lebensumfeld? Bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils spielen sowohl zukunftsgerichtete Lösungen rund um die Mobilität und Energie, als auch gesellschaftliche und demografische Themen eine wesentliche Rolle. All diese Aspekte finden in der Lincoln-Siedlung Beachtung.

### EIN QUARTIER FÜR VIELE ZIELGRUPPEN

Das Quartier in Darmstadts Süden punktet mit einem hohen Grünanteil sowie einer überzeugenden Infrastruktur: Hier entstehen eine Grundschule, Kindergärten, ein Quartierspark und ein Quartierszentrum. Singles fühlen sich in der Siedlung ebenso zu Hause wie Paare und Familien, Studenten/-innen ebenso wie Senioren/-innen. Denn Lincoln bietet Wohnungen für alle Alters- und Einkommensklassen. Das Quartier ist bewusst vielfältig geplant.

### INNOVATIV IN SACHEN MOBILITÄT UND ENERGIE

Um in dicht besiedelten Städten mit wachsender Bewohnerzahl auch künftig Mobilität zu gewährleisten, braucht es innovative Ansätze und eine neue Verkehrsinfrastruktur. Die Lincoln-Siedlung geht daher in Sachen Mobilität neue Wege: Das Quartier ist autoarm geplant. Mobilität ist hier dennoch ein großes Thema: Ein innovatives Mobilitätskonzept sorgt dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ganz bequem und zugleich nachhaltig ans Ziel kommen. Zur Auswahl stehen Carsharing-Autos, Carpooling, Elektromobile, Leih- sowie Leihlastenräder. Darüber hinaus ist die Siedlung hervorragend an Bus und Bahn sowie an das Radwegenetz der Stadt Darmstadt angebunden. Innovative Energielösungen ergänzen die nachhaltige Ausrichtung des Quartiers. •





# EIN NEUES QUARTIER: DAS LUDWIGSHÖHVIERTEL

**D**armstadt boomt. Vor allem junge und gut ausgebildete Menschen zieht es hierher und der Bedarf an Wohnraum wächst stetig. Umso erfreulicher, dass mit dem Gelände der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung noch ein etwa 34 Hektar großes Areal zur Verfügung steht, das bebaut werden kann. Die bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG hat die Federführung des Projekts übernommen.

Insgesamt sollen im neuen Stadtteil einmal mehr als 3.000 Menschen in ungefähr 1.400 Wohnungen leben. Nachhaltiges und klimafreundliches Bauen, Gemeinschaftswohnprojekte, Schulen und Kindergärten – das alles wird das Ludwigshöhviertel bieten. Dazu kommen Wald-, Biotop- und Artenschutzflächen. Das Quartier soll familienfreundlich werden und unterschiedlichen Zielgruppen eine neue Heimat bieten. Zum modernen Verkehrskonzept gehört auch, dass die Straßenbahnlinie 3

verlängert werden und mit zwei neuen Haltestellen durch den Stadtteil führen soll.

Seit Ende 2019 rollen auf dem Gelände die Bagger, die Abrissarbeiten laufen auf Hochtouren. Parallel dazu gehen auch die Planungen zügig voran. Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs wurde das Frankfurter Architektur- und Stadtplanungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH. In weiteren Wettbewerben wurde die Gestaltung einzelner Baufelder festgelegt. Ein Teil der Grundstücke wird an Investoren verkauft, ein guter Teil wird jedoch für den eigenen Bestand des bauverein-Konzerns entwickelt. 25 Prozent der neuen Wohnungen sollen gefördert und 20 Prozent für Empfänger mittlerer Einkommen reserviert werden. Bis zu zehn Prozent der Wohnungen werden zudem für Sonderformen und für Wohnprojekte bereitgestellt. Darmstadt kann sich auf einen modernen und innovativen Stadtteil freuen! •

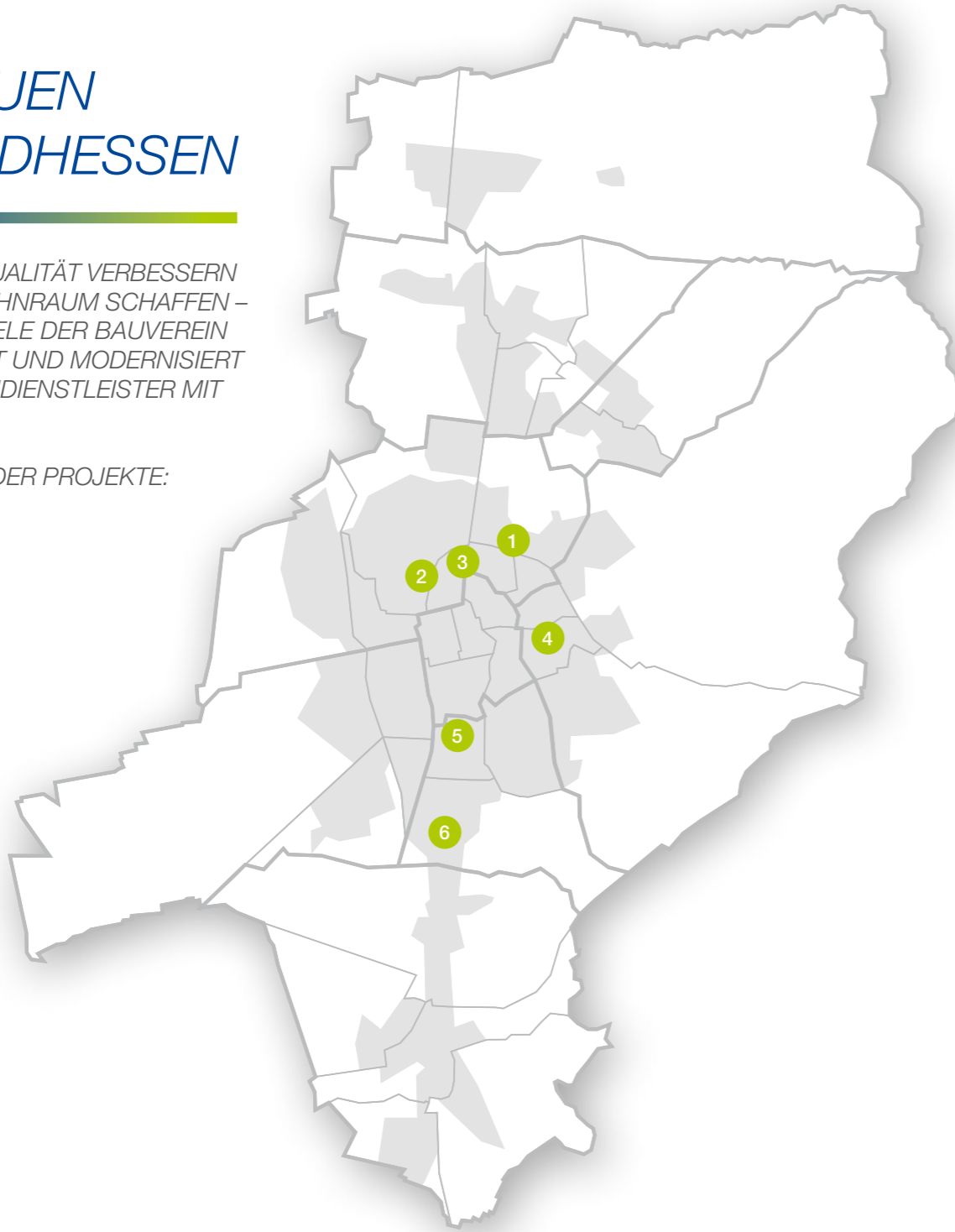
34 ha Areal  
3.000 Menschen finden hier eine neue Wohnung  
1.400 Wohnungen sind in Planung



## WIR BAUEN FÜR SÜDHESSEN

DIE BESTANDSQUALITÄT VERBESSERN  
UND NEUEN WOHNRAUM SCHAFFEN –  
DAS SIND DIE ZIELE DER BAUVEREIN  
AG. DAHER BAUT UND MODERNISIERT  
DER IMMOBILIENDIENSTLEISTER MIT  
HOCHDRUCK.

EINE AUSWAHL DER PROJEKTE:



1



### RHÖN- UND SPESSARTRING

Großmodernisierung von rund 50 Gebäuden  
Fertigstellung von 5 Gebäuden in 2019

2



### KASINOSTRASSE 63-69/ALICENSTRASSE 34

Großmodernisierung von 45 Wohnungen  
und 2 Gewerbeeinheiten  
Fertigstellung im Frühjahr 2020

3



### LIEBIGSTRASSE 20+22

Großmodernisierung von 16 Wohneinheiten  
und Dachausbau von 2 neuen Wohneinheiten  
Fertigstellung im September 2019

4



### INSELSTRASSE 15A/SODERSTRASSE 101

Großmodernisierung von rund 50 Wohnungen  
Fertigstellung im September 2018

5



### NIEDERSTRASSE 28-36/EICHWIESENSTRASSE 5

Großmodernisierung von 46 Wohnungen  
Fertigstellung im September 2019

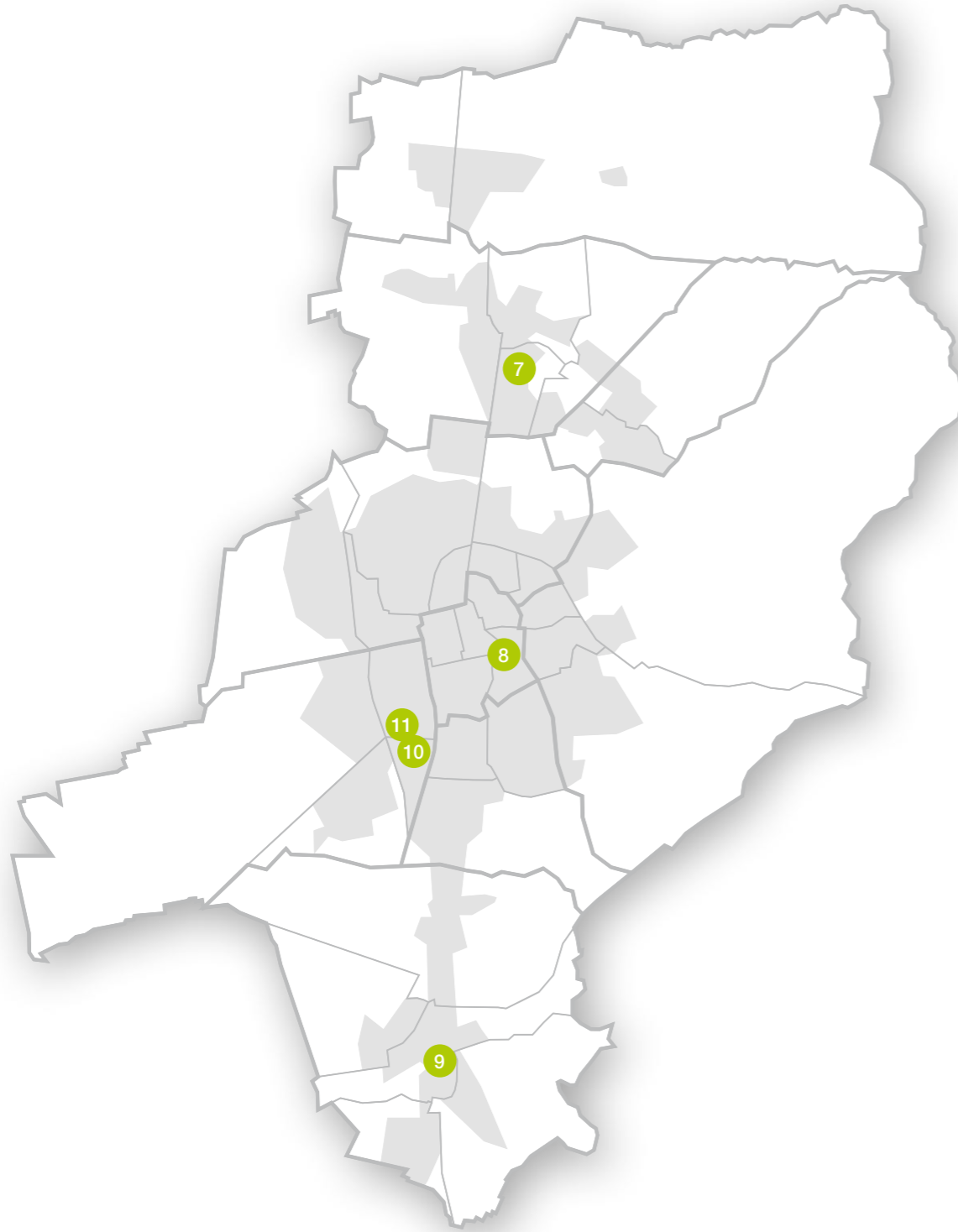
6



### LINCOLN-SIEDLUNG

Fertigstellung von 316 Wohnungen in 2019  
und 146 Wohnungen Anfang 2020  
Weitere 126 Wohnungen im Bau





7



### THOMAS-MANN-PLATZ 1+2

Neubau von Wohnungen und Gewerbeeinheiten  
Fertigstellung im August 2020

8



### MATHILDENHOF

34 neue Wohnungen durch Aufstockung der Häuser  
Neubau mit 8 Wohnungen und Quartierszentrum  
Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2021

9



### KURT-SCHUMACHER-STRASSE 48

Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau  
mit einem Systemhaus mit 30 Wohnungen

10



### MOLTKESTRASSE 3-9

Abriss von 79 Wohnungen und Neubau von  
131 Wohnungen sowie einer Kita und Schulbetreuung  
Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2022

11



### HAARDTRING 362

Neubau von 16 Wohnungen  
Fertigstellung im Mai 2019

12



### LEIBNIZSTRASSE 11-17, OFFENBACH

Neubau von 30 Wohnungen  
Fertigstellung im August 2019 und September 2019



## SERVICELLEISTUNGEN RUND UM ENERGIE UND WÄRME

*ERWEITERUNG DER GESCHÄFTSFELDER,  
ERHÖHUNG DER KUNDENZUFRIEDENHEIT  
UND GRÖßERE EFFIZIENZ BEI DER WÄRME-  
VERSORGUNG – DREI ZIELE, DIE FÜR DIE  
BAUVEREIN AG EINEN HOHEN STELLENWERT  
HABEN UND MIT DENEN VOR ALLEM DIE  
TOCHTERGESELLSCHAFTEN BAUTEGA GMBH  
UND SYSTEM-TEC GMBH BEFASST SIND.*



ENV



GOV



ECO

Europas Immobiliensektor steht für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund 20 Prozent der Treibhausgasemissionen. In Deutschland entfielen 2018 rund 117 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> auf den Gebäudebereich – das entspricht rund 14 Prozent der Gesamtemissionen (858 Millionen Tonnen). Das im Dezember 2019 verabschiedete Klimaschutzgesetz sieht vor, dass die Emissionen des Gebäudesektors bis 2030 auf einen Jahresausstoß von maximal 70 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> reduziert werden müssen.

### DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE ERWEITERN

Für die Einhaltung dieses Zielwerts bedarf es vor allem effizienter Energieversorgungskonzepte für die Gebäude. Der Immobiliensektor ist durch einen hohen Anteil an Bestandsgebäuden geprägt, die energetisch sukzessive auf Vordermann zu bringen sind. Effiziente und moderne Heizungsanlagen, nachhaltiger Umgang mit Energie durch innovative Technologien und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen – dafür sorgt die neue Tochter bauTega GmbH. Die bauverein AG hat die neue Gesellschaft gemeinsam mit der ENTEGA AG gegründet, um damit Kompetenzen in den Bereichen Gebäudetechnologie und Wärmeversorgung zu bündeln. An der bauTega GmbH hält die bauverein AG

51 Prozent der Anteile, die ENTEGA AG 48 Prozent und deren Vertriebstochter ENTEGA Plus 1 Prozent. Durch die Kooperation innerhalb der Stadtwirtschaft ist es gelungen, die Wertschöpfungskette effektiv und effizient zu erweitern und Kundinnen und Kunden einen Mehrwert zu bieten.

### NACHHALTIG UND EFFIZIENT MIT ENERGIE UMGEHEN

Ziel der bauTega GmbH ist es, Mieterinnen und Mieter mit Wärme und Energie zu versorgen, Modernisierungs-, Wartungs-, und Reparaturarbeiten an Heizungsanlagen vorzunehmen sowie Energielieferung und -speicherung zu regeln. Auch der Austausch und Betrieb der in den Liegenschaften befindlichen Anlagen gehört zu den Aufgaben.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf einem nachhaltigen und effizienten Umgang mit Energie. Die bislang im Besitz der bauverein AG befindlichen Anlagen werden nach der Überführung in den Bestand der bauTega GmbH innerhalb eines überschaubaren Zeitraums erneuert. So soll die Effizienz der Wärmeversorgung in den Immobilien der bauverein AG gesteigert werden – durch standardisierte, zentrale Heizungsanlagen, dem Bau von Blockheizkraftwerken, der Installation von

Photovoltaik-Anlagen oder die Einbindung neuer Technologien wie etwa Speicher oder Brennstoffzellen.

### DIGITALE ANSÄTZE VERFOLGEN

Ein weiterer wichtiger Baustein, wenn es um Serviceleistungen rund um den Lebensraum der Mieterinnen und Mieter geht, kann die Digitalisierung leisten. Im Bereich der Gebäudetechnik geht es dabei hauptsächlich um den Ausbau digitaler Messtechnik. Die Tochtergesellschaft System-tec hat das Ziel, Energie-Verbräuche für ihre Kundinnen und Kunden transparent und damit den Erfolg von Klimaschutz messbar zu machen. So sollen neben dem Ablesen der Energieverbräuche beispielsweise auch die Anlagenüberwachung oder die Leckage-Ortung digital werden. Zudem sollen Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen für den Kunden leichter nachvollziehbar werden. Dies kann Mieterinnen und Mieter auch zum verantwortungsvollen Umgang mit Energie animieren.

Das 2018 übernommene Unternehmen System-tec Service GmbH befasst sich außerdem mit Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern sowie Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen. •





Die Apartments im Stolze Haus mitten in Darmstadt punkten mit einer komfortablen und modernen Einrichtung.



GOV

## MODERNE WOHNFORMEN UNTER EINEM DACH

2019 WAR DAS JAHR DER UMSTRUKTURIERUNG DER HEAG WOHNBAU GMBH, EINER TOCHTER DER BAUVEREIN AG: DIE HEAG WOHNBAU GMBH KONZENTRIERT SICH KÜNFTIG AUF DIE WEG- UND DRITTVERWALTUNG UND WIRD IHRE AKTIVITÄTEN IN DIESEN BEREICHEN AUSBAUEN BZW. VERSTÄRKEN. FÜR DIE BAUVEREIN AG BEDEUTET DIE NEUAUSRICHTUNG VOR ALLEM EINE GROSSE CHANCE, SYNERGIEEFFEKTE ZU ERZIELEN UND PROZESSE ZU OPTIMIEREN.

Seit der Umstrukturierung werden sämtliche Aufgaben, die im Bereich der Wohnungsverwaltung angesiedelt waren und zuvor in den Aufgabenbereich der bauverein-Tochter fielen, von der bauverein AG übernommen. Durch die teilweise Integration der Tochter erweitert sich das Angebot der bauverein AG erheblich. Zudem verstärkt die bauverein AG ihre Kompetenzen, indem sie sich nun im Konzern um die Mietverwaltung der Bestände kümmert.

### DIE NACHFRAGE IM BLICK

Insbesondere die Studentenwohnheime sind ein wichtiges Geschäftsfeld für den Immobiliendienstleister. Denn: Darmstadt hat bekannte und gute Hochschulen. Wohnraum für Studentinnen und Studenten wird dringend benötigt. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen insbesondere bei den jüngeren Menschen: Smarthome und weitere Serviceangebote rund um das Wohnen werden immer gefragter. Mit dem Angebot, das zuvor die HEAG Wohnbau zur Verfügung stellte, wird die bauverein AG dieser Nachfrage gerecht.

In insgesamt sechs modern ausgestatteten Studentenwohnheimen werden rund 880 Zimmer vermietet. Unter den Studentenwohnheimen befindet sich auch das Stolze Haus – ein Wohnhaus für Studierende und Young Professionals –, das hochwertiges Wohnen in einer besten Lage mitten in der Stadt bietet. Die möblierten Apartments werden zum Festpreis angeboten, sodass die bauverein AG auch der Nachfrage des Wohnens auf Zeit Rechnung trägt. Ergänzt wird das Angebot um Services, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume und ein freier WLAN-Zugang.

### INNOVATIVE UND ZUKUNFTSGERICHTETE KONZEPTE

Im Bestand der bauverein AG befinden sich durch die Integration jetzt auch innovative Wohnformen wie das Konzept „Arrive & Relax“, das sich vor allem an Kundinnen und Kunden richtet, die flexibel bleiben wollen. Hier lautet das Motto: Nur mit einem Koffer anreisen und in einer hochwertig ausgestatteten Wohnung „wohlfühlen“. Ein Angebot, das vor allem für Pendler und junge Berufstätige reizvoll ist und mit der Zeit geht. Die bauverein AG ergänzt somit zukunftsgerichtet ihr Angebot und geht auf die diversen Bedürfnisse ihrer Zielgruppen von Jung bis Alt ein. •

## BEWUSST GEMEINSAM IN DIE ZUKUNFT BLICKEN

EIN UNTERNEHMEN IST NUR SO GUT WIE SEINE MITARBEITER. DIE BAUVEREIN AG SETZT DAHER AUF EINE NACHHALTIGE FÜHRUNG UND BINDUNG IHRER FACHKRÄFTE. MIT ATTRAKTIVEN SOZIALLEISTUNGEN UND EINER TEILHABE AN DER STRATEGISCHEN AUSRICHTUNG DES UNTERNEHMENS BAUT DER IMMOBILIENDIENSTLEISTER GEMEINSAM MIT SEINEN MITARBEITERINNEN UND MITARBEITERN EINE STARKE UNTERNEHMENS-KULTUR AUF.

Als familienfreundlicher Arbeitgeber fördert die bauverein AG ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung und bietet neben einem attraktiven Vergütungspaket ein Jobticket, eine Gewinnbeteiligung, flexible Gleitzeit sowie die Möglichkeit eines Sabbaticals.

### DIE STRATEGIE ALS GEMEINSAMER WEG

Um gemeinsam die Herausforderungen der Zukunft zu meistern, nimmt die bauverein AG ihr Team mit auf die Reise der strategischen Ausrichtung. So sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Führungskräfte mit ihrem Wissen und Erfahrungen in die Strategieprozesse eingebunden. Ein Konzept, das sich bewährt, denn nur gemeinsam können große Themen wie die Digitalisierung in Angriff genommen werden. Stetiges Unternehmensziel ist es dabei immer, den Teamgedanken weiter zu verbessern, um auch in Zukunft erfolgreich zu sein. Ein offenes Miteinander ist hierbei selbstverständlich.

### FACHKRÄFTE FÖRDERN UND FORDERN

Das Aus- und Weiterbildungsangebot wird kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Eine wesentliche Säule bildet das eigene Auszubildenden-Netzwerk. So legt die bauverein AG großen Wert auf die Ausbildung ihres Nachwuchses und überträgt ihnen Verantwortung. Das Projekt Junior Vermietung sieht eine eigenständige Verwaltung und Vermietung einer Liegenschaft vor. Von Vermarktung über die Besichtigung bis zum Mietvertragsabschluss liegt die Verantwortung bei den Auszubildenden.

# 2.332

Stunden

Weiterbildung wurden absolviert

# 2,1

Schulungstage

pro Mitarbeiter



GOV



HR

Das Unternehmen legt einen weiteren Schwerpunkt auf die Karriereförderung durch die Entwicklung individueller Karrierepfade zur Erhöhung der Mitarbeiterloyalität. Die Fort- und Weiterbildung der Beschäftigten hat hierbei traditionell einen hohen Stellenwert. Die bauverein AG investiert nicht nur in gute Führungskräfte, sondern setzt auch auf Kontinuität, indem sichergestellt wird, dass jeder Mitarbeiter seine Fähigkeiten individuell entwickeln kann, um erfolgreich zu sein.

### VIelfALT ALS STATEMENT

Vielfalt wird bei der bauverein AG großgeschrieben: Das Unternehmen profitiert davon, dass qualifizierte Mitarbeiter aus verschiedenen sozialen Gruppen für es tätig sind. Die Grundsätze der Zusammenarbeit sind in einer Richtlinie zur Wahrung und Förderung der Vielfalt zusammengefasst. Darin verpflichtet sich der Immobiliendienstleister, Maßnahmen umzusetzen, die z. B. der Work-Life-Balance und der Lebenszufriedenheit dienen, und die Arbeit in hierarchie- und bereichsübergreifenden Teams zu fördern. •



## WESENTLICHE BETEILIGUNGEN DER BAUVEREIN AG

UNTER DEM DACH DES BAUVEREIN-KONZERNS IST EINE VIELZAHL AN TOCHTER-UNTERNEHMEN ANGESIEDELT. IN DIESER ÜBERSICHT SIND DIE OPERATIV TÄTIGEN TÖCHTER DER BAUVEREIN AG AUFGEFÜHRT.



Die bauTega GmbH ist eine gemeinsame Tochter der bauverein AG und 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 BVD New Living GmbH & Co. KG, eine 100-prozentige Tochter der bauverein AG, kümmert sich im Wesentlichen um die Konversion der Mitte 2014 erworbenen Lincoln-Siedlung, einer ehemaligen Wohnsiedlung der US-Streitkräfte. Auf dem 26 Hektar großen Areal soll bis 2020 ein modernes urbanes Quartier mit innovativem Mobilitätskonzept für rund 5.000 Menschen entstehen. Die BVD New Living GmbH & Co. KG arbeitet als Erschließungsgesellschaft bezüglich der Planung eng mit der Stadt Darmstadt zusammen. •



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



Die HEAG Wohnbau GmbH kümmert sich um die WEG- und Drittverwaltung. Die Tochter der bauverein AG bietet Leistungen rund um die WEG-Verwaltung an – von Betreuungsleistungen über die Vorbereitung von Eigentümerversammlungen. •



Die ImmoSelect GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der bauverein AG. Als Makler ist das Unternehmen hauptsächlich für die Vermarktung von Beständen aus dem Bauträgergeschäft sowie aus Mieterprivatisierungsprogrammen der bauverein AG zuständig. •



Die System-tec Service GmbH kümmert sich hauptsächlich um die Montage, die Verbrauchserfassung und Wartung von Messtechnik sowie Rauchwarnmeldern und 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 sowie die Kundenzufriedenheit zu verbessern und die Wertschöpfungskette zu erweitern. •



BVD New Living GmbH & Co. KG	100 %
BVD Gewerbe GmbH	94,99 %
HEAG Wohnbau GmbH	94,99 %
BVD Gewerbe GmbH	5,01 %
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG	0,01 %
bauTega GmbH	51,00 %
System-tec Service GmbH	50,10 %
ImmoSelect GmbH	100 %
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH	100 %
BVD Quartier GmbH & Co. KG	100 %
GBGE Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Erbach	94,79 %
BVD WoBau GmbH & Co. KG	100 %
BVD Südhessen GmbH	100 %
BVD Südhessen Verwaltungs-GmbH	100 %
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG	100 %
BVD Verwaltungs-GmbH	100 %
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG	99,90 %
BVD daheim GmbH & Co. KG	100 %
BVD zuhause GmbH & Co. KG	100 %
BVD wohnen GmbH & Co. KG	100 %

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



## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEUTSCHLAND

#### Wirtschaftsentwicklung und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Immobilienwirtschaft zu der die bauverein AG zählt, ist aufgrund der intensiven Neubautätigkeit vor allem auf die Bauwirtschaft angewiesen. Diese befindet sich aktuell noch in einer Boom-Phase und expandiert kräftig. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie am Rande einer Rezession.

Die Auswirkungen der aktuellen Coronavirus-Pandemie werden die Konjunktorentwicklung im Bereich der Industrie weiter verstärken. Auch die Konjunktorentwicklung in der Immobilien- und Bauwirtschaft wird durch die Folgen der Coronavirus-Pandemie mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich belastet werden.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77 % – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken.

Inwieweit die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben, wird maßgeblich durch die noch nicht abschätzbaren Auswirkungen der aktuellen Coronavirus-Pandemie bestimmt werden. Es ist generell davon auszugehen, dass alle Bereiche der deutschen Wirtschaft mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf ihre jeweiligen Geschäftserfolge zu rechnen haben.

### GESCHÄFTSVERLAUF 2019

#### Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit des bauverein-Konzerns

Die 1864 gegründete bauverein AG ist die Obergesellschaft des immobilienwirtschaftlichen Teilkonzerns der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Das Kerngeschäft des modernen Immobiliendienstleisters besteht vor allem aus der Vermietung von Wohnraum und Gewerbeeinheiten, dem Neubau von Mietwohnungen sowie der Erbringung von Dienstleistungen rund um das Wohnen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist von starkem Zuzug geprägt, aufgrund dessen herrscht im Ballungsgebiet Rhein-Main ein zunehmender Mangel an Wohnraum. Die bauverein AG als kommunales Wohnungsunternehmen wirkt als mietpreisdämpfender Anbieter auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Sie leistet damit in Darmstadt und der Region Südhessen einen wichtigen Beitrag breite Bevölkerungsschichten im Sinne der Daseinsfürsorge mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen sowie die Stadt in der Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu unterstützen.

Kerngeschäft der Unternehmensgruppe bauverein AG ist die Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ergänzende Dienstleistungen rund ums Wohnen werden von operativ tätigen Tochtergesellschaften erbracht. So kümmert sich die BVD Gewerbe GmbH um die Vermietung von Gewerbeflächen. Die HEAG Wohnbau GmbH konzentriert sich künftig auf den Ausbau von Wohnungseigentum- und Drittverwaltung. Sie war bisher als Haus- und Wohnungseigentum-Verwalter für eigene sowie fremde Liegenschaften tätig und verwaltete Wohnungen für Studenten. Diese Aufgaben werden nun von der bauverein AG selbst übernommen. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft ImmoSelect GmbH agiert als Makler und übernimmt den Vertrieb von Wohnungen aus dem Bauträgergeschäft sowie die Mieterprivatisierungsprogramme der bauverein AG. Die BVD New Living GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen mit der Entwicklung von Konversionsflächen betraut. Seit 2014 entwickelt sie die Lincoln-Siedlung, seit Ende 2019 laufen die Bauarbeiten für eine weitere Konversionsfläche im Ludwigshöviertel. Die System-tec Service GmbH, an der die bauverein AG seit 2018 beteiligt ist, kümmert sich hingegen um die Wartung von Messtechnik und Rauchwarnmeldeanlagen, um die Verbrauchserfassung sowie um Trinkwasserhygiene. Die 2019 neu gegründete bauTega GmbH ist eine Tochter der bauverein AG und der Entega AG. Sie versorgt die Mieterschaft mit Wärme und Energie und nimmt Modernisierungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten vor. Mittels eines Contracting-Modells übernimmt die Gesellschaft außerdem den Austausch und Betrieb der in den Liegenschaften befindlichen Heizanlagen.

Das Portfolio des bauverein-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2019 16.750 Wohnungen (2018: 16.578). Der Bestand der AG lag bei 11.395 Wohnungen (2018: 11.118). Der Anteil geförderter Wohnungen am Bestand lag im Konzern bei 39,4 %, in der AG bei 47,5 %. In Darmstadt besitzt der bauverein-Konzern 12.761 Wohnungen, 5.024 davon sind öffentlich geförderte Wohnungen. Der bauverein AG gehören in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 10.311 Wohnungen, darunter 4.618 Sozialwohnungen.



### Wohnungsbestand und sonstige Mieteinheiten (zum 31.12.2019)

	bauverein AG Einzelabschluss	bauverein AG Konzernabschluss
Wohnungen	11.395	16.750
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	743.000,2	1.081.683,0
Angemietete Wohnungen	4.252	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	270.105,7	0,0
Garagen/Stellplätze	6.715	8.691
Angemietete Garagen/Stellplätze	838	0
Sonstige Mieteinheiten (im Wesentlichen Gewerbeeinheiten)	316	365
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	89.906,4	95.691,1

In den Sonstigen Mieteinheiten sind 21 Mansarden mit zusammen 253,9m<sup>2</sup> Fläche im Konzernabschluss enthalten.

### Geschäftsverlauf Mieteinheiten (zum 31.12.2019)

2019 standen bei der bauverein AG weiterhin die Großmodernisierungs- und Neubauoffensive sowie die Digitalisierung des Unternehmens im Vordergrund. Ziel ist es, die Bestandsqualität zu verbessern und das Unternehmensportfolio weiter auszubauen. Die bauverein AG hat die Herausforderungen der Zukunft im Blick und hat 2019 daher den Bereich „Unternehmensentwicklung“ neu gegründet, der sich um die Strategie des Unternehmens kümmert.

### Konversion/ Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung schreitet in großen Schritten voran – viele der Neubauten konnten bereits bezogen werden. Darüber hinaus ging 2019 ein weiteres Konversionsareal – das Ludwigshöhviertel – in den Besitz der BVD New Living GmbH & Co. KG über. Die Entwicklung erfolgt nach dem Modell der Lincoln-Siedlung. Ende 2019 wurde bereits mit den Abbrucharbeiten gestartet – damit ist der Startschuss für die Entwicklung eines weiteren Quartiers in Darmstadt Süden gegeben.

### EDV/IT(-Sicherheit)

2019 stand der Testbetrieb des Kundenportals für Mieterinnen und Mieter im Fokus. Die Testphase der Software begann im Oktober 2019 mit einem eingeschränkten Nutzerkreis aus der Mieterschaft. Das Ziel dabei war vor allem, Neukunden die Gelegenheit zu geben, ihre Meinung zu dem Kundenportal abzugeben. Im Laufe des ersten Quartals 2020 wird der Zugang auf die restlichen Mieterinnen und Mieter erweitert. Mit dem digitalen Kundenkanal können Mieterinnen und Mieter selbstständig Schadensmeldungen aufgeben, Formulare wie Mietbescheinigungen downloaden oder Betriebskostenabrechnungen und den Mietvertrag einsehen.

## KERNGESCHÄFT BESTANDSMANAGEMENT

### Vermietung: Leerstände und Fluktuation

2019 verzeichnete die bauverein AG 1.168 Wohnungskündigungen (2018: 1.067). Diesen standen 1.441 Neuvermietungen (2018: 1.112) gegenüber. Die Fluktuationsquote lag 2019 bei 7,2 % (2018: 6,9 %). Die Leerstandsquote betrug 2,5 % und lag damit leicht über der Vorjahresquote von 2,2 %. Dabei machten marktaktive Leerstände 1,1 % aus – eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (2018: 1,0 %). Auf nicht marktaktive Leerstände entfielen 1,4 % (2018: 1,2 %).

### Vermarktung von Wohnungen

Zu den großen Projekten in der Vermietung zählte 2019 der Startschuss für die Vermietung der Neubauwohnungen in der Lincoln-Siedlung. In der Kurt-Schumacher-Straße 48 wurden 24 Wohnungen leergezogen, die Mieterinnen und Mieter umgesetzt und das Objekt abgerissen um Platz für einen Neubau zu schaffen. Im Rhön- und Spessartring galt es weiterhin, die Mieter vor Beginn, während der Modernisierungsmaßnahme und nach Fertigstellung zu informieren und zu betreuen. Bis Jahresende wurden weitere Gebäude der Großmodernisierung im bewohnten Zustand überarbeitet.

### Finanzierung

Die bauverein AG nutzt variable Darlehenslaufzeiten sowie das anhaltend günstige Zinsniveau auf den Finanzmärkten, um ihr Darlehensportfolio weiterhin zu optimieren. Ziel ist es, eine ausgewogene Zinsstruktur zu erreichen und das Zinsänderungsrisiko zu verteilen. Beides wurde durch die Neuaufnahme günstiger und langfristiger Finanzierungsmittel, die Minimierung des Kreditrisikos mittels einer möglichst gleichmäßigen Verteilung des Darlehensvolumens auf die Gläubiger sowie durch eine kontinuierliche Bereinigung und Optimierung der Sicherheiten im Rahmen des Immobilienportfolios erreicht.

Die Kapitalzugänge beliefen sich auf insgesamt 75.021,3 TEUR. Davon basierten 25.355,9 TEUR auf Darlehensneuaufnahmen von Kapitalmarktmitteln und 16.609,0 TEUR auf öffentlichen Fördermitteln des Landes Hessen nach Maßgabe der Bestimmungen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes zur sozialen Wohnraumförderung (Mietwohnungsbau). Sowohl die Kapitalmarktdarlehen als auch die Fördermittel des Landes Hessen sind grundbuchlich gesichert. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung von Annuitätsbeiträgen i. H. v. 56,4 TEUR sowie Auszahlungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Investitionen und Zwischenfinanzierungen über insgesamt 33.000,0 TEUR.

### Portfolio-Management

Die bauverein AG nutzt zur strategischen Bestandsentwicklung ein Portfolio-Management. Dieses erleichtert dem Unternehmen den Überblick über den gesamten Immobilienbestand und zeigt Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken auf.



Im Jahr 2019 wurde die im Einsatz befindliche Business Intelligence Software weiterentwickelt, so dass neue Berichte, insbesondere zu den Themenbereichen Bestand, Vermietung und deckungsbeitragsorientierte Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Somit leistet das Portfoliomanagement weitere Ansätze zur Analyse der eigenen Liegenschaften. Weiterhin gilt es, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die Anwendung der Software und Interpretation der Berichte regelmäßig zu schulen und zu sensibilisieren.

Weiter wurde die strategische Bestandsbewertung der Immobilien aus technischer Sicht in die vorhandenen Portfolioanalysen implementiert.

Außerdem leistete das Portfoliomanagement einen erheblichen Beitrag in die Weiterentwicklung der 10-Jahres Wirtschaftsplanung. So werden immer weitere Einflussgrößen der Planung objektkonkret hergeleitet. Hierdurch ist die Erstellung von Szenarien, beispielsweise durch gesetzlich oder politisch bedingte Vorgaben, schneller und genauer möglich.

### Immobilienvertrieb

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 28 Wohnungen der bauverein AG ergebniswirksam verkauft (im Vorjahr 27). Dabei wurde ein Rohertrag von 3.230,4 TEUR realisiert (im Vorjahr 2.964,3 TEUR).

Bei der HEGEMAG Südhessen GmbH & Co. KG wurde der Verkauf von 56 Wohnungen ergebniswirksam (im Vorjahr 15 Wohnungen). Der Rohertrag betrug 2.491,3 TEUR (im Vorjahr 1.270,2 TEUR).

Neben Einzelverkäufen aus Restbeständen beinhalten diese Zahlen auch einen Paketverkauf von Liegenschaften in Erbach, bei dem im Jahr 2019 ein Volumen von 59 Wohnungen (6 bauverein AG, 53 HEGEMAG Südhessen GmbH & Co. KG) ergebniswirksam wurde. Weiterhin wurde ein Anlageverkauf in der Heidelberger Landstraße berücksichtigt.

### Grundstücksverkehr

In 2019 sind die folgenden Liegenschaften an Tochterfirmen der bauverein AG übergegangen:

1. Heinrich-Fuhr-Str. 38, „Trainingsbad am Woog“ in Darmstadt mit einer Grundstücksgröße von 4.587 m<sup>2</sup> an die BVD Quartier GmbH & Co. KG
2. Konversionsfläche Ludwigshöhviertel (ehemals Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung) in Darmstadt mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 345.024 m<sup>2</sup> an die BVD New Living GmbH & Co. KG
3. Messplatz in Darmstadt mit einer Grundstücksfläche von 38.970 m<sup>2</sup> an die BVD daheim GmbH & Co. KG

Die BVD New Living GmbH & Co. KG veräußerte in 2019 fünf Grundstücke in der Lincoln-Siedlung mit zusammen 33.453 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### Neubau

Fertiggestellt wurde im zweiten Quartal die 16 geförderte Wohnungen umfassende Wohnanlage im Haardtring 362. Außerdem abgeschlossen und anschließend in die Vermietung übergeben wurde der Neubau mit 30 Wohnungen und 32 Tiefgaragenstellplätzen in der Leibnizstraße 11-17 in Offenbach. Im „Mathildenhof“ erfolgte im dritten Quartal der Baustart für einen Neubau mit acht Wohnungen sowie für ein Quartierszentrum. Weiterhin entstehen hier durch Aufstockung der Häuser 34 zusätzliche Wohnungen.

Weitergeführt wurden auch die Arbeiten am Thomas-Mann-Platz 1 und 2 für 48 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten sowie 35 Tiefgaragenstellplätze. In der „Postsiedlung“, wo in der Moltkestraße 3-19 73 freifinanzierte, 58 öffentlich geförderte Wohnungen sowie mehrere Gewerbeeinheiten entstehen, wurde mit den Abrissarbeiten gestartet. Mit den Abbrucharbeiten begonnen wurde außerdem in der Kurt-Schumacher-Straße 48, wo ein Systemhaus mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet wird.

2019 wurden insgesamt 16 Bauanträge für den Abbruch von Gebäuden, aber auch für Außenaufzüge, Neubauten, Großmodernisierungen und Aufstockungen, für den Bau von Balkons und Aufzügen, für Legalisierungen, Nutzungsänderungen und Befreiungen vom Bebauungsplan eingereicht.

### Entwicklung Lincoln-Siedlung

In der Lincoln-Siedlung ging es 2019 in großen Schritten voran. Eine Vielzahl von Wohnungen konnte in die Vermietung übergeben werden. Fertiggestellt wurden 77 Wohnungen auf dem Baufeld 3.1, 96 Wohnungen auf dem Baufeld 3.2, 143 Wohnungen auf dem Baufeld 4.2 und 146 Wohnungen (öffentlich gefördert) auf dem Baufeld 3.1. Der Baubeginn des Neubaus von 78 Wohnungen auf dem Baufeld 3.3 erfolgte im letzten Quartal. Einen Monat später wurde mit den Bauarbeiten für das Wohnprojekt „ZusammenHaus Lincoln“ mit 48 Wohnungen begonnen. Darüber hinaus wurden im Laufe des Jahres 2019 fünf Grundstücke in der Lincoln-Siedlung verkauft.



## MODERNISIERUNGEN

### Großmodernisierungen

Der Bestand der bauverein AG (Konzern) gliedert sich in unterschiedliche Baualterklassen; den größten Anteil machen dabei Liegenschaften aus, die in der Nachkriegszeit und den 1960er Jahren errichtet wurden. Der Erhalt sowie die Verbesserung des energetischen Zustands dieser Gebäude stellen für die bauverein AG eine besondere Herausforderung dar. Um den Bestand sukzessive zu modernisieren, investiert das Unternehmen hohe Summen, unter anderem in energetische Sanierungen.

Zu den im vergangenen Jahr fertiggestellten Maßnahmen zählen die Niederstraße 38-36/ Eichwiesenstraße 5 (Modernisierung von 46 Wohnungen), die Inselstraße 15a/ Soderstraße 101 (Modernisierung von 16 Wohnungen und Dachausbau von zwei neuen Wohneinheiten), die Liebigstraße 20+22 (Modernisierung von 16 Wohnungen und Dachausbau mit zwei neuen Wohneinheiten), die Kasinostraße 63-69 und Alicenstraße 32 (Großmodernisierung von 45 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten).

Weitergeführt wurden die Modernisierungsarbeiten in der Viktoriastraße 42 (Modernisierung von 17 Wohneinheiten und Dachausbau mit vier neuen Wohneinheiten), im Alexandraweg 3+5 (Großmodernisierung von 7 Wohnungen). Fortgesetzt wurde außerdem die 2016 begonnene Großmodernisierung des denkmalgeschützten Ensembles im Rhön- und Spessarttrung. Hier wurden insgesamt fünf Projekte abgeschlossen: Im Rhönring 34/Arheilger Str. 85, Rhönring 36-42; Rhönring 48-54, Rhönring 44 sowie in der Pankratiusstraße 73/Rhönring 44a.

### Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel konnten bis zum Ende des 4. Quartals 2019 für die Gewerke Elektro, Sanitär, Fliesen und Fußboden 127 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 122 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 7.804 m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: 7.860 m<sup>2</sup>) beauftragt werden. Das entspricht einem Volumen von rd. 4,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,9 Mio. EUR) und einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 34 TEUR (Vorjahreszeitraum: 32 TEUR) pro Wohnung. Im Rahmen von Teilmodernisierungen bei Mieterwechsel konnten bis zum Ende des 4. Quartals 2019 155 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 125 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 9.895 m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: 7.624 m<sup>2</sup>) beauftragt werden. Das entspricht einem Volumen von rd. 2,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. EUR) und einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 13 TEUR (Vorjahreszeitraum: 15 TEUR) pro Wohnung.

## ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### Ertragslage

Die bauverein AG hat das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 15.465,8 TEUR abgeschlossen. Dies bedeutet eine Ergebnisverbesserung gegenüber 2018 von 2.462,4 TEUR. Der prognostizierte Jahresüberschuss von rund 13,0 bis 14,0 Mio. EUR wurde leicht übertroffen.

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	64.722,7	62.163,6
Rohergebnis aus der Verkaufstätigkeit	- 416,4	- 649,1
Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen	1.793,9	447,3
Sonstige betriebliche Erträge (keinem Geschäftsfeld zugeordnet)	1.712,2	1.030,9
Personalkosten	- 15.695,5	- 15.848,4
Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 16.312,3	- 15.725,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 7.482,8	- 6.710,9
Finanzergebnis	- 7.613,6	- 6.611,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1.856,1	- 2.095,0
Sonstige Steuern	- 3.386,4	- 2.997,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>15.465,8</b>	<b>13.003,4</b>

Das für 2019 prognostizierte Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 62,0 bis 66,0 Mio. EUR wurde mit 64,7 Mio. EUR erreicht. Die in 2019 angefallenen aufwandswirksamen Instandhaltungskosten von 26,0 Mio. EUR lagen ebenfalls genau im Bereich des prognostizierten Wertes von 24,0 bis 28,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten Netto-Sollmieten für 2019 in Höhe von 90,0 bis 95,0 Mio. EUR lagen mit 93,5 Mio. EUR im Plan. Bei den Erlösschmälerungen wurde der prognostizierte Rahmen von 3,5 bis 4,0 Mio. EUR ebenfalls eingehalten.

Insgesamt ist die im Vergleich zum Vorjahr bestehende Steigerung des Rohergebnisses aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 2,6 Mio. EUR im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 3,7 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Mieterlösen und abgerechneten Betriebskosten, höheren Bestandsveränderungen von rd. 1,3 Mio. EUR sowie höheren Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 2,6 Mio. EUR aufgrund höherer Betriebs- und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Die Personalkosten verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 153,0 TEUR, hauptsächlich bedingt durch geringere Zuführungen zu Pensionsrückstellungen in Höhe von rd. 1,0 Mio. EUR und gestiegenen Löhnen und Gehältern sowie Sozialen Abgaben von insgesamt rd. 780,0 TEUR.



Die Abschreibungen sind mit 16.312,3 TEUR um 586,7 TEUR gegenüber 2018 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf im Vorjahr 2018 und während des Geschäftsjahres 2019 fertiggestellte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich mit 7.482,8 TEUR um 771,9 TEUR gegenüber dem Vorjahr 2018. Dies ist zum einen auf eine Reduzierung der Abschreibungen auf Forderungen und zum anderen auf eine Zuführung zur Rückstellung zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verringerte sich gegenüber 2018 um rd. 1,0 Mio. EUR, bedingt durch höhere Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie durch höhere Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung für Pensionsrückstellungen.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der bauverein AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	852.648,6	93,9	801.514,8	93,6
Umlaufvermögen	54.721,0	6,0	53.810,0	6,3
Rechnungsabgrenzungsposten	935,2	0,1	696,3	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>908.304,8</b>	<b>100,0</b>	<b>856.021,1</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	587.131,5		538.313,5	
Reinvermögen am Jahresende	321.173,3		317.707,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	317.707,6		316.704,3	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>3.465,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1.003,3</b>	<b>0,3</b>

Das Sachanlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 33.670,9 TEUR gestiegen. Dies ist auf die umfangreichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (u. a. in der Lincoln-Siedlung) zurückzuführen. Das Finanzanlagevermögen ist um 17.507,7 TEUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Anteile bei diversen Tochtergesellschaften zur Finanzierung der dort stattfindenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 911,0 TEUR erhöht, so dass sich eine Änderung des Verhältnisses zwischen Anlage- und Umlaufvermögen ergab. Innerhalb des Umlaufvermögens hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr aufgrund des negativen Cashflows um 5.084,0 TEUR verringert. Darüber hinaus haben sich die Vorräte sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 5.995,0 TEUR erhöht.

Die für 2019 prognostizierte Bilanzsumme von 910,0 bis 940,0 Mio. EUR wurde mit 908,3 Mio. EUR um 1,7 bis 31,7 Mio. Euro unterschritten. Ursächlich waren hier im Wesentlichen geringere Investitionen in das Anlagevermögen und ein geringerer Finanzmittelbestand zum Jahresende.

### Kapitalstruktur

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	321.173,3	35,4	317.707,6	37,1
Rückstellungen	59.147,8	6,5	52.977,6	6,2
Verbindlichkeiten	524.763,0	57,8	482.265,0	56,3
Rechnungsabgrenzungsposten	3.220,7	0,4	3.070,9	0,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>908.304,8</b>	<b>100,0</b>	<b>856.021,1</b>	<b>100,0</b>

Die bauverein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 12,0 Mio. EUR vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag 2019 bestanden 91,2% aller Verbindlichkeiten der bauverein AG gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Objektfinanzierungen Kreditinstitute	324.301,1	67,8	327.977,2	77,3
Objektfinanzierungen anderer Kreditgeber	47.454,2	9,9	31.827,0	7,5
Andere langfristige Darlehen	105.628,1	22,1	63.670,2	15,0
Kurzfristige Darlehen und Zinsabgrenzungen*	955,6	0,2	672,6	0,2
	<b>478.339,1</b>	<b>100,0</b>	<b>424.147,0</b>	<b>100,0</b>

\* aufgelaufene Zinsen, rückständiger Kapitaldienst und Belegschaftsnamenschuldverschreibungen

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



## Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet und die bauverein AG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Kapitalflussrechnung	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten	15.465,8	13.003,4
± Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.384,5	15.744,3
± Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	6.170,2	5.003,4
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2.499,1	-2.841,7
∓ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.930,3	-2.658,0
∓ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.233,9	2.710,2
± Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.407,2	1.183,8
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.950,0</b>	<b>32.145,4</b>
– Planmäßige Tilgungen	-11.856,4	-10.620,2
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (A)</b>	<b>11.093,6</b>	<b>21.525,2</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.802,4	19.172,0
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-68.741,4	-86.106,7
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)</b>	<b>-61.939,0</b>	<b>-66.934,7</b>
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	78.032,3	94.849,7
– Auszahlungen an Aktionäre	-12.000,1	-12.000,1
– Außerplanmäßige Tilgungen	-20.270,8	-40.376,5
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)</b>	<b>45.761,4</b>	<b>42.473,1</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A+B+C)</b>	<b>-5.084,0</b>	<b>-2.936,4</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.900,6	14.837,0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.816,6</b>	<b>11.900,6</b>

Der prognostizierte Cashflow für 2019 von 20,8 Mio. EUR wurde um rund 25,8 Mio. EUR unterschritten. Ursächlich waren hier im Wesentlichen gegenüber der Planung um rd. 20,3 Mio. EUR höher ausgefallene außerplanmäßige Tilgungen bzw. Umschuldungen, eine um rd. 23,7 Mio. EUR geringere Neuvaluierung von Darlehen sowie ein um 18,9 Mio. EUR höher als prognostiziert ausgefallener Cashflow aus Investitionstätigkeit. Darüber hinaus wurde der prognostizierte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen von 3,1 Mio. EUR um rd. 7,9 Mio. EUR überschritten. Hierfür waren maßgeblich der höher als geplant ausgefallene Jahresüberschuss von rd. 2,2 Mio. EUR, höhere Zunahmen von Rückstellungen von rd. 4,2 Mio. EUR sowie niedrigere planmäßige Tilgungen von rd. 2,5 Mio. EUR verantwortlich.

## KENNZAHLEN

### Finanzielle Leistungsindikatoren Erfolgskennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	4,8	4,1
Gesamtkapitalrentabilität	2,8	2,6

Die für 2019 prognostizierte Eigenkapitalrentabilität von 3,5 bis 5,0 % und Gesamtkapitalrentabilität von 2,0 bis 3,0 % konnten im Durchschnitt eingehalten werden.

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR je m <sup>2</sup>	EUR je m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Ist-Miete Wohnen	6,60	6,45
Durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe	9,13	9,10

Die für 2019 prognostizierte durchschnittliche Ist-Miete Wohnen von 6,35 bis 6,45 EUR je m<sup>2</sup> konnte mit 6,60 EUR je m<sup>2</sup> übertroffen werden. Der prognostizierte Wert der durchschnittlichen Ist-Miete Gewerbe für 2019 von 9,00 bis 9,10 EUR je m<sup>2</sup> wurde mit 9,13 EUR je m<sup>2</sup> ebenfalls leicht übertroffen.

Die **Aufwendungen für die Instandhaltung** des von der bauverein AG verwalteten Bestands umfassen neben den üblichen Instandhaltungskosten auch Kosten für energetische Sanierungen. In 2019 haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für den gesamten Bestand gegenüber 2018 um 4,66 EUR je m<sup>2</sup> von 39,53 EUR je m<sup>2</sup> auf 44,19 EUR je m<sup>2</sup> erhöht. Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen fünf Jahren auf überdurchschnittliche 37,60 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

### Bilanzkennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
Anlagenintensität	93,9	93,6
Anlagendeckungsgrad	90,6	93,2

Der prognostizierte Wert der Anlagenintensität für das Jahr 2019 von 90,0 bis 93,0 % wurde mit 93,9 % leicht übertroffen. Aufgrund der höheren außerplanmäßigen Tilgungen und geringeren Darlehensaufnahmen wurde der prognostizierte Anlagendeckungsgrad von 98,0 bis 102,0 % nicht erreicht.

	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
Eigenkapitalquote	35,4	37,1
Verschuldungsgrad	182,8	169,4



Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Jahr 2019 aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme und einem leicht erhöhten Eigenkapital auf 35,4 % verringert. Der prognostizierte Wert von 33,0 bis 36,0 % wurde erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2020 und für die Folgejahre lassen allerdings in den Folgejahren aufgrund erhöhter Investitionen und weiterhin hohen Gewinnausschüttungen eine Verringerung dieser Kennzahl erwarten.

Der **Verschuldungsgrad** ist gegenüber 2018 aufgrund weiterer Darlehensvaluierungen in 2019 um 13,4 Prozentpunkte gestiegen. Der für 2019 prognostizierte Wert von 180,0 % bis 195,0 % wurde mit 182,8 % erreicht. Die Mehrjahresplanung für das Jahr 2020 und für die Folgejahre lassen allerdings in den Folgejahren aufgrund erhöhter Investitionen und damit einhergehenden ansteigenden Refinanzierungsvolumina einen weiteren 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 2019 nahmen die Mitarbeiter an 2.332 Weiterbildungsstunden teil. Pro Mitarbeiter ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 2,1 Schulungstagen.

Neben dem Seminarbesuch bei einem externen Schulungsveranstalter wurden bei der bauverein AG auch verschiedenen Inhouse-Schulungen durchgeführt. Diese können einerseits gezielt auf die Bedürfnisse und Anforderungen der bauverein AG zugeschnitten werden und tragen zudem zu einer bereichsübergreifenden Kommunikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untereinander bei.

Im Jahr 2019 wurden die Weiterbildungsbedarfe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen von Bildungsbedarfsgesprächen aufgenommen und in eine Weiterbildungsplanung überführt, die im Folgejahr systematisch umgesetzt wird. Dabei wird ein Schwerpunkt auf die Stärkung der Führungskompetenzen unserer 2. Führungsebene gesetzt.

#### **Gesundheitsmanagement**

Die bauverein AG verfügt seit 2009 über ein aktives Gesundheitsmanagement. Mit dem Ziel, die psychische und physische Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verbessern und den Krankenstand zu verringern.

Im Jahr 2019 wurden die psychischen Gefährdungen am Arbeitsplatz mittels Fragebogen erhoben. In weiterführenden Workshops werden in 2020 gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konkrete Maßnahmen zur Reduzierung der psychischen Belastungen am Arbeitsplatz erarbeitet.

Darüber hinaus bietet die bauverein AG den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich von einer externen Psychologin beraten zu lassen. Ein weiterer Bestandteil des Gesundheitsmanagements ist die Unterstützung sportlicher Aktivitäten. So fördert das Unternehmen interne Sportgruppen sowie die Teilnahme von Mitarbeiter-teams an Sportevents. Abgerundet wird das Angebot durch einen wöchentlichen Obstkorb und die Bereitstellung von Mineralwasser auf der Arbeitsstätte.

### **Ausbildung**

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

Zum 31.12.2019 wurden bei der bauverein AG neun Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau ausgebildet. Zwei davon haben am 01.08.2019 Ihre Ausbildung bei der bauverein AG begonnen. Darüber hinaus begann ein dualer Student sein betriebswirtschaftliches Studium bei der bauverein AG, welches in Kooperation mit der Dualen Hochschule in Mannheim durchgeführt wird.

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

### **Fluktuation**

Die Fluktuationsquote der bauverein AG fällt seit vielen Jahren vergleichsweise niedrig aus. Das lässt den Rückschluss zu, dass der überwiegende Anteil der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit der Arbeit und den Arbeitsbedingungen bei der bauverein AG sehr zufrieden ist. 2019 lag die Fluktuationsquote der bauverein AG bei 4,4 %.

### **Zielgrößen für den Frauenanteil gemäß § 289a HGB**

Der Aufsichtsrat der bauverein AG hat am 1.9.2017 gemäß § 111 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % und im Vorstand auf 50 % festgelegt. Der Aufsichtsrat hat als Frist zur Zielerreichung beider Zielgrößen den 30.6.2022 bestimmt.

Der Vorstand der bauverein AG hat am 4.12.2017 gemäß § 76 AktG die Zielgröße für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene auf 20 % und in der dritten Führungsebene auf 30 % festgelegt. Der Vorstand hat als Frist zur Zielerreichung bei der Zielgrößen den 30.6.2022 bestimmt.

Der Frauenanteil lag im Aufsichtsrat zum 31.12.2019 bei 47 % und im Vorstand bei 50 %.

Die Quote in der ersten Führungsebene sank zum 31.12.2019 auf 14 %. Dies war bedingt durch die Ausweitung der ersten Führungsebene um 2 Positionen.

In der zweiten Führungsebene erhöhte sich die Quote von 21 % auf 39 %.



## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Erwartungen Ertrags, Vermögens- und Finanzlage§ 289a HGB

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

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

Die integrierte Unternehmensplanung der bauverein AG geht für 2020 von einem Jahresüberschuss von rd. 9,0 bis 13,0 Mio. EUR aus. Mit dem anvisierten Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalrendite zwischen 3,0 und 4,0 % und eine Gesamtkapitalrendite zwischen 2,0 und 3,0 % angestrebt.

Auf Basis der Planungsprämissen für 2020 wird ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 62,0 bis 66,0 Mio. EUR erwartet. Dabei werden Netto-Sollmieten in Höhe zwischen 93,0 und 98,0 Mio. EUR und Erlösschmälerungen in Höhe von 3,5 bis 4,5 Mio. EUR erwartet. Es wird damit gerechnet, dass sich die durchschnittliche Ist-Miete Wohnen zwischen 6,75 und 6,85 EUR je m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Ist-Miete Gewerbe zwischen 9,05 und 9,15 EUR je m<sup>2</sup> belaufen wird.

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

Im Rahmen der Bilanzplanung wird zum 31.12.2020 von einer Bilanzsumme zwischen 980,0 bis 1.020,0 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in 2020 wird sich zum 31.12.2020 voraussichtlich ein Anlagendeckungsgrad zwischen 100,0 % und 104,0 % ergeben. Die Anlagenintensität wird mit einem Wert zwischen 91,0 % und 94,0 % erwartet.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Jahresüberschusses und der geplanten Ausschüttung an die Aktionäre in 2020 in Höhe von 8,0 Mio. EUR, wird sich die Eigenkapitalquote auf 30,0 % bis 33,0 % reduzieren. Der Verschuldungsgrad wird sich bei einem erwarteten weiteren Anstieg der Verbindlichkeiten aufgrund des erhöhten Investitionsvolumens zwischen 200,0 % und 215,0 % zum 31.12.2020 bewegen.

Der Cashflow 2020 wird sich aufgrund der Unternehmensplanungen voraussichtlich wie folgt ergeben:

	31.12.2020
	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (A)	9.356,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	-87.687,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	109.578,3
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (A+B+C)</b>	<b>31.246,7</b>

In dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C) ist eine geplante Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 8,0 Mio. EUR enthalten.

Im Rahmen der integrierten Unternehmensplanung für das Jahr 2020 erwarten wir zum 31.12.2020 eine Beschäftigung von 246 Mitarbeitern (Anzahl Köpfe, ohne passive Altersteilzeitmitarbeiter sowie ohne Mitarbeiter in Elternzeit). Darin enthalten sind zwei Vorstände, sieben nebenberuflich Tätige und zehn Auszubildende (inklusive Duales Studium).

In welchem Umfang die aktuelle Coronavirus-Pandemie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahres 2020 und die gemachten Prognosen negativ beeinflusst, ist zurzeit nicht seriös abschätzbar und ist im Wesentlichen abhängig von der weiteren Entwicklung der Coronavirus-Pandemie.

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die bauverein AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) folgt und auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist. Das Risikomanagement wurde im Herbst 2016 von PricewaterhouseCoopers als beauftragtem Revisor überprüft und die Empfehlungen wurden umgesetzt. In 2019 wurden Revisionen durch die Domizil-Revisions AG für die Abteilungen Bauen im Bestand und Technisches Gebäudemanagement sowie für die Tochtergesellschaft System-tec Service GmbH vorgenommen. Die Empfehlungen sind bereits zu großen Teilen umgesetzt, bei anderen geprüften Teilen werden die Veränderungen in 2020 erfolgen.

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

Ein wesentliches Risiko bei der bauverein AG ist unverändert die Zukunftsfähigkeit des Bestandes, der überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt und zu hohen Modernisierungsaufwendungen in den kommenden Jahren führen wird. Gleichzeitig führen erhöhte energetische Anforderungen und steigende Baukosten sowie die abflachende Mietentwicklung zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit. Nach wie vor ist die Abarbeitung der Brandschutzauflagen von großer Bedeutung, zumal diese Maßnahmen einen erheblichen zeitlichen Vorlauf benötigen. 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 steigender Einflussfaktor. Die dauerhaft niedrigen Zinsen führen seit Jahren zu erheblichen Anstiegen bei Pensionsrückstellungen. Auch die Zusatzversorgungskasse, bei der die bauverein AG Mitglied ist, sieht sich – wie auch andere Träger von Altersversorgungen – aufgrund der Zinssituation zunehmend vor Schwierigkeiten bei der Finanzierung gestellt, so dass auch hier zukünftig höhere Beiträge erwartet werden.

Darüber hinaus stellen zukünftige potentielle regulatorische Eingriffe in die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft ein nicht zu unterschätzendes Risiko bezüglich der Ertragskraft der bauverein AG dar. Mietmoratorien, Mietdeckelungen, Veränderungen bei der Umlagefähigkeit von Betriebskostenanteilen (z. B. Grundsteuer, CO<sup>2</sup>-Abgaben) und ähnliche Maßnahmen würden je nach Ausmaß der Regulierung zu substantziellen Verringerungen der erwarteten Jahresüberschüsse der bauverein AG führen.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit wesentlichen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der bauverein AG zu rechnen. Zu nennen sind insbesondere Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie Risiken aus dem Anstieg der Mietausfälle.

### 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. Mit dem jährlich stattfindenden internen Strategieprozess sieht sich die bauverein AG gut gerüstet zeitnah auf zukünftige externe Änderungen reagieren zu können.

Durch den in 2019 stattgefundenen Erwerb der Konversionsfläche Ludwigshöhviertel in Darmstadt-Eberstadt wird das Projektentwicklungsportfolio in den kommenden Jahren eine deutliche Risikoposition darstellen. Die gewonnene Erfahrung im Bereich der Kaserne Lincoln bestätigt jedoch das hohe Know-how im Unternehmen und bietet die Chance auf eine erfolgreiche Entwicklung der neu erworbenen Konversionsfläche Ludwigshöhviertel.

## 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 Beteiligten, die einen Beitrag dazu geleistet haben, dass sich die bauverein AG ebenso wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren auch 2019 als gesundes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen darstellt. Der Dank gilt insbesondere allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der bauverein AG sowie dem Betriebsrat und dem Mieterbeirat.



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

### AKTIVA

			31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		555,9		600,7
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	533.642,7			451.190,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	86.733,2			89.189,6
Grundstücke ohne Bauten	2.167,7			2.167,7
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	9.816,6			7.352,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	596,5			733,2
Anlagen im Bau	48.112,8			95.212,1
Bauvorbereitungskosten	5.254,0	686.323,5		6.807,5
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	162.273,2			144.822,5
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	470,8			379,6
Beteiligungen	2.817,7			2.817,7
Sonstige Ausleihungen	207,0			241,2
Andere Finanzanlagen	0,5	165.769,2	852.648,6	0,5
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke ohne Bauten	1.199,3			1.199,3
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.156,9			1.156,9
Unfertige Leistungen	35.301,4			33.094,1
Andere Vorräte	713,2	38.370,8		953,5
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	903,5			860,7
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	425,5			56,4
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89,3			1,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.980,6			2.883,7
Sonstige Vermögensgegenstände	2.134,7	9.533,6		1.703,8
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.816,6	54.721,0	11.900,6
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			935,2	696,3
			908.304,8	856.021,1

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

### PASSIVA

			31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Gezeichnetes Kapital	201.797,2			201.797,2
Nennbetrag eigener Anteile	-17.612,2	184.185,0		-17.612,2
Kapitalrücklage		29.701,7		29.701,7
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	2.198,6			2.198,6
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6			49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	11.125,0			11.065,0
Andere Gewinnrücklagen	36.625,0	99.285,2		29.220,6
<b>Bilanzgewinn</b>		8.001,4	321.173,3	12.000,1
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>				
Rückstellungen für Pensionen		29.141,6		26.955,4
Steuerrückstellungen		4.111,2		1.390,4
Sonstige Rückstellungen		25.895,0	59.147,8	24.631,8
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		380.313,5		342.125,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		98.025,6		82.022,0
Erhaltene Anzahlungen		37.654,5		38.348,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.198,2		2.067,5
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.421,6		7.217,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.242,8		9.608,9
Sonstige Verbindlichkeiten		906,8	524.763,0	875,6
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			3.220,7	3.070,9
			908.304,8	856.021,1

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	124.977,8	121.319,6
aus Betreuungstätigkeit	1.851,1	1,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.088,7	493,6
<b>Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	2.207,3	943,7
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	2.648,8	2.670,6
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	9.277,1	8.106,8
	<b>142.050,8</b>	<b>133.535,8</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	72.453,2	69.833,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	639,3	661,7
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.145,9	47,8
	<b>74.238,4</b>	<b>70.543,0</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	11.906,7	11.324,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für die Altersversorgung 1.517,3 TEUR (i. Vj. 2.485,9 TEUR)	3.788,8	4.524,0
	<b>15.695,5</b>	<b>15.848,4</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		
davon außerplanmäßig 62,5 TEUR (i. Vj. 455,2 TEUR)	16.312,3	15.725,6
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	7.482,8	6.710,9
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		
davon aus verbundenen Unternehmen 125,8 TEUR (i. Vj. 126,2 TEUR)	159,2	159,6
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	10,1	281,5
davon 9,6 TEUR von verbundenen Unternehmen (i. Vj. 280,9 TEUR)		
<b>Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	2.556,8	2.340,6
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	17,8	40,2
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	29,0	17,4
davon 3,8 TEUR durch Abzinsung (i. Vj. 15,0 TEUR)		
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	72,2	18,7
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	10.278,7	9.351,9
davon 2.923,1 TEUR durch Aufzinsung (i. Vj. 2.685,4 TEUR)		
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	1.856,1	2.095,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.852,1</b>	<b>16.001,2</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	3.386,3	2.997,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>15.465,8</b>	<b>13.003,4</b>
<b>Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>	-7.404,4	-1.003,3
<b>Einstellungen in die Rücklage für den sozialen Wohnungsbau</b>	-60,0	0,0
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>8.001,4</b>	<b>12.000,1</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### ALLGEMEINE ANGABEN

#### Grundlagen

Der Jahresabschluss per 31.12.2019 wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25.05.2009 und des am 22.07.2015 verkündeten Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 12 G der Verordnung vom 17.07.2015.

Die Gliederung der Bilanz wurde außerdem nach § 265 Abs. 5 HGB um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

#### Angaben zu Bilanzierung und Bewertung

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

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

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. In die 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.
- Die Garagen und Abstellplätze wurden grundsätzlich mit Sätzen von 3,00 % bis 7,00 % linear abgeschrieben; auf Garagenneubauten von 1992 bis 1996 wurde dagegen grundsätzlich die degressive Abschreibungsmethode angewandt.
- Bei Neubauten ab 1991 wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt.
- Die seit 1997 erworbenen oder hergestellten Mietobjekte wurden überwiegend linear mit 2,00 % abgeschrieben.

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

Die **unbebauten Grundstücke** sowie die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** wurden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

Die **Anlagen im Bau** sowie die **Bauvorbereitungskosten** 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. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderung wird eine Zuschreibung auf den aktuell beizulegenden Wert vorgenommen.

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

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

Die **unfertigen Leistungen** wurden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

Die **Forderungen** und **sonstige 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 7 Jahre von 1,97 % (i. Vj. 2,33 %) und 10 Jahre von 2,71 % (i. Vj. 3,21 %) und einer Dynamisierung 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 der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 3.473,7 TEUR (i. Vj. 3.840,6 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Zur Berücksichtigung der den Versorgungszusagen inhärenten Dynamik aus der zukünftigen Entwicklung der Gehälter und Renten wurde zur Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** die Projected Unit Credit Method analog IAS 19 angewandt.

Die Berechnung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** erfolgte im Vorjahr unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends 3,00 % und eines Rechnungszinsfußes von 0,85 % nach der Stellungnahme des IDW RS HFA 3. Im Berichtsjahr erfolgte die Auflösung der Rückstellung für Altersteilzeit.

Die in Vorjahren gebildeten **Aufwandsrückstellungen für Instandhaltung** wurden teilweise beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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.

**Erhaltene Anzahlungen** wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Angaben zum Anteilsbesitz

	Beteiligung	Eigenkapital	Ergebnis
	31.12.2019	31.12.2019	2019
	%	TEUR	TEUR
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH, Darmstadt	100,00	16,5	-7,3
BVD Verwaltungs-GmbH, Darmstadt	100,00	60,1	10,1
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, Darmstadt	99,90	46.837,4	283,9
GBGE Baugesellschaft mbH Erbach, Darmstadt	94,79	3.420,5	131,5
BVD Gewerbe GmbH, Darmstadt	100,00	15.545,3	1.076,5
SOPHIA Hessen GmbH i. L., Darmstadt	100,00	25,0	**0,0
ImmoSelect GmbH, Darmstadt	100,00	75,6	**0,0
BVD Süd Hessen GmbH, Darmstadt	100,00	93.392,7	**0,0
BVD New Living GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	27.161,6	4.282,6
BVD WoBau GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	15,7	-20,4
BVD Quartier GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	10.011,5	91,0
System-tec Service GmbH, Pfungstadt	50,10	186,3	153,3
bauTega GmbH, Darmstadt	51,00	1.450,1	-49,9
BVD daheim GmbH & Co. KG, Darmstadt	100,00	18,0	-7,0
BVD Süd Hessen Verwaltungs-GmbH, Darmstadt*	100,00	20,7	-3,0
HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt*	94,99	10.892,0	**0,0
Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Süd Hessen KG, Darmstadt*	99,99	102.733,7	1,0

\* mittelbare Unternehmen; \*\* nach Ergebnisabführung

### Eigene Aktien

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



## ANGABEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Abschreibungen (kumuliert)	Zugänge 2019 (AfA des Geschäftsjahres)	Abgänge (AfA auf Abgänge)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
	01.01.2019			(+/-)	31.12.2019		01.01.2019			31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.887,8</b>	<b>167,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.055,3</b>		<b>3.287,1</b>	<b>212,3</b>	<b>0,0</b>	<b>3.499,4</b>	<b>555,9</b>	<b>600,7</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	780.777,4	8.413,0	3.872,0	+89.478,1	874.796,5		329.587,1	13.084,9	1.518,2	341.153,8	533.642,7	451.190,3
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.798,1	29,5	0,0	0,0	129.827,6		40.608,5	2.485,9	0,0	43.094,4	86.733,2	89.189,6
Grundstücke 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	7.642,6	392,0	55,1	2.225,6	10.205,1		290,4	98,1	0,0	388,5	9.816,6	7.352,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.413,6	231,9	203,6	0,0	3.441,9		2.680,4	368,6	203,6	2.845,4	596,5	733,2
Anlagen im Bau	95.212,1	42.066,6	101,7	-89.064,2	48.112,8		0,0	0,0	0,0	0,0	48.112,8	95.212,1
Bauvorbereitungskosten	6.807,5	2.336,0	1.250,0	-2.639,5	5.254,0		0,0	62,5	62,5	0,0	5.254,0	6.807,5
	<b>1.025.819,0</b>	<b>53.469,0</b>	<b>5.482,4</b>	<b>-91.703,7 +91.703,7</b>	<b>1.073.805,6</b>		<b>373.166,4</b>	<b>16.100,0</b>	<b>1.784,3</b>	<b>387.482,1</b>	<b>686.323,5</b>	<b>652.652,6</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	148.100,6	17.610,2	159,5	0,0	165.551,3		3.278,1	72,2	72,2	3.278,1	162.273,2	144.822,5
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	379,6	102,9	11,7	0,0	470,8		0,0	0,0	0,0	0,0	470,8	379,6
Beteiligungen	2.817,7	0,0	0,0	0,0	2.817,7		0,0	0,0	0,0	0,0	2.817,7	2.817,7
Sonstige Ausleihungen	310,7	12,4	46,6	0,0	276,5		69,5	0,0	0,0	69,5	207,0	241,2
Andere Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
	<b>151.609,1</b>	<b>17.725,5</b>	<b>217,8</b>	<b>0,0 +0,0</b>	<b>169.116,8</b>		<b>3.347,6</b>	<b>72,2</b>	<b>72,2</b>	<b>3.347,6</b>	<b>165.769,2</b>	<b>148.261,5</b>
	<b>1.181.315,9</b>	<b>71.362,0</b>	<b>5.700,2</b>	<b>-91.703,7 +91.703,7</b>	<b>1.246.977,7</b>		<b>379.801,1</b>	<b>16.384,5</b>	<b>1.856,5</b>	<b>394.329,1</b>	<b>852.648,6</b>	<b>801.514,8</b>

### Umlaufvermögen

#### Unfertige Leistungen

Hier werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 35.301,4 TEUR (i. Vj. 33.094,1 TEUR) ausgewiesen.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

	Bilanzausweis	über 1 Jahr	über 1 Jahr
		31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	903,5	13,0	53,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	425,5	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89,3	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.980,6	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.134,7	0,0	0,0
	<b>9.533,6</b>	<b>13,0</b>	<b>53,6</b>

#### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 31.12.2019 Geldbeschaffungskosten (Disagien) von 532,5 TEUR (i. Vj. 374,9 TEUR) enthalten.

### Eigenkapital

#### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der bauverein AG hat sich im Jahr 2019 nicht erhöht und beträgt 201.797,2 TEUR. Aufgrund der Regelung des § 272 Abs. 1a HGB wird der Nennbetrag der eigenen Aktien offen vom gezeichneten Kapital negativ abgesetzt, wodurch ein ausgegebenes Kapital in Höhe von 184.185,0 TEUR verbleibt.

#### Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn

Die Gewinnrücklagen haben sich danach wie folgt entwickelt:

	Stand	Veränderung	Bilanzausweis
	01.01.2019	2019	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesetzliche Rücklage	2.198,6	0,0	2.198,6
Bauerneuerungsrücklage	49.336,6	0,0	49.336,6
Rücklage für sozialen Wohnungsbau	11.065,0	60,0	11.125,0
Andere Gewinnrücklagen	29.220,6	7.404,4	36.625,0
	<b>91.820,8</b>	<b>7.464,4</b>	<b>99.285,2</b>

In der Aufsichtsratssitzung vom 07.06.2019 wurde festgestellt, dass der Bilanzgewinn 2018 unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2018 in Höhe von 13.003,4 TEUR und der Einstellung in die Gewinnrücklage in Höhe von 1.003,4 TEUR insgesamt 12.000,0 TEUR beträgt. Es wurde außerdem beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 12.000,0 TEUR auszuschütten. Die Hauptversammlung vom 07.06.2019 hat diesen Vorschlag angenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde ein Betrag in Höhe von 60,0 TEUR in die Rücklage für sozialen Wohnungsbau und ein Betrag in Höhe von 7.404,4 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 8.001,4 TEUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende an die bezugsberechtigten Aktionäre in Höhe von 45,19 EUR je Aktie **8.001,4 TEUR**

### Rückstellungen

#### Rückstellungen

Infolge der planmäßigen Zuführung sowie der Aufzinsung abzüglich der im Geschäftsjahr gezahlten Renten ist die **Pensionsrückstellung** um 2.186,2 TEUR gestiegen. Ein Betrag in Höhe von 3.437,7 TEUR unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Personalkosten	1.115,6	1.492,2
Bauleistungen und Architektenhonorare	5.630,7	3.962,0
Aufwandsrückstellungen	116,3	116,3
Unterlassene Instandhaltung/ Schönheitsreparaturen	6.367,1	5.462,9
Betriebskosten	2.020,3	1.800,7
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	7.901,3	8.132,7
Übrige	2.743,7	3.665,0
	<b>25.895,0</b>	<b>24.631,8</b>

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 39.660,4 TEUR (i. Vj. 40.088,9 TEUR) durch Bürgschaften abgesichert.



Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):

	Zusammensetzung nach Restlaufzeit (in Klammern Vorjahreszahlen):			
	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	380.313,5 (342.125,1)	54.835,7 (21.663,3)	325.477,8 (320.461,8)	277.157,0 (275.092,2)
Gegenüber anderen Kreditgebern	98.025,6 (82.022,0)	1.368,5 (496,8)	96.657,1 (81.525,2)	92.608,7 (79.564,9)
Erhaltene Anzahlungen	37.654,5 (38.348,0)	37.654,5 (38.348,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Vermietung	2.198,2 (2.067,5)	2.198,2 (2.067,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	4.421,6 (7.217,9)	4.421,6 (7.217,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	1.242,8 (9.608,9)	1.242,8 (9.608,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige	906,8 (875,6)	906,8 (875,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>524.763,0</b> <b>(482.265,0)</b>	<b>102.628,1</b> <b>(80.278,0)</b>	<b>422.134,9</b> <b>(401.987,0)</b>	<b>369.765,7</b> <b>(354.657,1)</b>

Durch Grundpfandrechte sind gesichert:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber		
• Kreditinstituten	287.620,6	281.096,3
• anderen Kreditgebern	47.440,2	31.812,4
	<b>335.060,8</b>	<b>312.908,7</b>

### Mitzugehörigkeit

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.420,7 TEUR (i. Vj. 543,1 TEUR) und sonstige Vermögensgegenstände aus Gewinnabführung in Höhe von 2.559,8 TEUR (i. Vj. 2.340,6 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten einen Betrag in Höhe von 15.818,9 TEUR (i. Vj. 16.088,3 TEUR) gegenüber Aktionären.

Ein Teilbetrag von 245,6 TEUR (i. Vj. 244,8 TEUR) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht gegenüber Aktionären.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.242,8 TEUR (i. Vj. 9.596,8 TEUR) und sonstige Verbindlichkeiten aus Verlustübernahme in Höhe von 0,0 TEUR (i. Vj. 12,1 TEUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten 597,4 TEUR (i. Vj. 588,0 TEUR) aus Steuern.

### Latente Steuern

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

Die aktiven latenten Steueransprüche gehen auf Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie den Verbrauch eines vorhandenen steuerlichen 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.

### Verschmelzung

Mit Verschmelzungsvertrag vom 06.08.2019 und mit Wirkung zum 01.01.2019 übernahm die bauverein AG im Rahmen der Verschmelzung sämtliche Rechten und Pflichten als übernehmender Rechtsträger aus der Verschmelzung der bvd Mittelhessen GmbH. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden dabei zu Buchwerten fortgeführt. Die bilanzielle Auswirkung ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Aus der Verschmelzung ergab sich ein Buchverlust in Höhe von 72,2 TEUR, welcher unter den Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens ausgewiesen ist.

	01.01.2019 vor Verschmelzung	Verschmelzung	01.01.2019
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	144.822,5	- 159,5	144.663,0
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,0	93,1	94,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.883,7	13,7	2.897,4
Sonstige Vermögensgegenstände	1.703,8	561,8	2.265,6
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	696,3	15,7	712,0
<b>SUMME VERSCHMELZUNG AKTIVA</b>		<b>524,8</b>	
<b>PASSIVA</b>			
<b>Pensionsrückstellungen</b>			
Pensionsrückstellungen	26.955,4	562,5	26.392,9
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.217,9	2,7	7.220,6
Sonstige Verbindlichkeiten	875,6	31,8	907,4
<b>SUMME VERSCHMELZUNG PASSIVA</b>		<b>597,0</b>	

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Anlageverkäufe	3.103,4	2.970,3
Auflösung von Rückstellungen	2.103,0	1.332,4
Erbbauszinsen	17,1	17,1
Übrige	4.053,6	3.787,0
	<b>9.277,1</b>	<b>8.106,8</b>

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** betreffen 2.697,7 TEUR (i. Vj. 2.206,7 TEUR) vorangegangene Jahre. Hierin sind enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.103,0 TEUR, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 18,5 TEUR, Vereinnahmung verjährter Guthaben in Höhe von 159,6 TEUR sowie Gutschriften und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 416,6 TEUR.

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	33.882,4	32.134,6
Instandhaltung	26.041,9	25.432,6
Leasingraten HEGEMAG-Wohnungsgesellschaften	8.596,7	8.683,2
Andere Aufwendungen	3.932,2	3.583,1
	<b>72.453,2</b>	<b>69.833,5</b>

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 1.228,3 TEUR (i. Vj. 18,1 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf Ertragsberichtigungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 20,6 TEUR und auf sonstige Aufwendungen früherer Jahre Beträge in Höhe von 1.207,7 TEUR.

Der Aufwand aus **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 1.856,1 TEUR betrifft die Körperschaftsteuer 2019 in Höhe von 551,3 TEUR abzüglich den Erstattungen aus 2015, 2016 und 2017 in Höhe von 246,2 TEUR. Für die Gewerbesteuer fiel eine Vorauszahlung in Höhe von 283,1 TEUR sowie Erstattungen aus 2015, 2016 und 2017 in Höhe von 250,9 TEUR an. Die Steuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2019 setzt sich aus Körperschaftsteuer in Höhe von 1.036,4 TEUR und Gewerbesteuer in Höhe von 482,4 TEUR zusammen.

## SONSTIGE ANGABEN

### Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 13.528,9 TEUR (i. Vj. 12.315,2 TEUR).

### Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Anteilerwerbs der BVD Gewerbe GmbH wurde gegenüber dem Veräußerer die Freistellung aus der Inanspruchnahme für dessen Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieses zwischenzeitlich verbundenen Unternehmens, die am 31.12.2019 mit 9.070,7 TEUR (i. Vj. 9.612,9 TEUR) valutieren, erklärt. Im Jahr 2013 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der bauverein AG und der BVD Gewerbe GmbH geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich die bauverein AG, während der Vertragsdauer den entstehenden Jahresfehlbetrag der BVD Gewerbe GmbH auszugleichen. Darüber hinaus hat die bauverein AG für zukünftige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG eine Patronatserklärung über 11.089,5 TEUR (i. Vj. 11.622,4 TEUR) abgegeben. Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine weitere Patronatserklärung in Höhe von 2.890,4 TEUR gegenüber der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen für ein Darlehen der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG abgegeben. Die Darlehensverbindlichkeit zum 31.12.2019 belief sich auf 2.743,9 TEUR (i. Vj. 2.773,9 TEUR).

Des Weiteren besteht auch eine Patronatserklärung gegenüber der ImmoSelect GmbH, wobei sich die bauverein AG verpflichtet, die Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung der ImmoSelect GmbH jederzeit zu gewährleisten. Im Rahmen des Erwerbs der Anteile des atypischen Gesellschafters sowie der Umschuldung der Bankverbindlichkeiten bei der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG hat sich die bauverein AG für die Verbindlichkeiten gegenüber einer Bank als Mitschuldner verpflichtet. Die Bankverbindlichkeiten gegenüber dieser Bank beliefen sich zum 31.12.2019 für die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG auf 27.156,7 TEUR (i. Vj. 27.999,9 TEUR).

Die bauverein AG hat im Kaufvertrag mit Urk.Nr. 1085/2018B sich gegenüber einem Grundstückskäufer verpflichtet, die BVD New Living GmbH & Co. KG bis zum 31.12.2031 so finanziell auszustatten, dass die Gesellschaft jederzeit wirtschaftlich in der Lage ist diverse Verpflichtungen zu erfüllen. Die Höhe der Patronatserklärung wird mit 1 % des Kaufpreises festgesetzt, der Kaufpreis beträgt 14.750,0 TEUR.

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

### Mutterunternehmen

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



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

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

### Abschlussprüferhonorar

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

### Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen und Geschäfte

Aus Erbbauzinsen, Leasingverträgen und noch anfallenden Kosten der Bautätigkeit bestehen insgesamt in 2020 fällige Verpflichtungen in Höhe von 76.522,1 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 8.036,6 TEUR). In den Jahren 2021 bis 2024 werden ferner Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 33.991,5 TEUR (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 33.245,8 TEUR) fällig.

Aus der Bautätigkeit stehen Fremdmittel in Höhe von 152.430,0 TEUR aus.

Die bauverein AG hat 2001 Immobilien-Leasingverträge im Zuge eines Sale-and-lease-back-Geschäfts zur Finanzierung des Erwerbs der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH über einen Grundbesitz mit 6.661 Wohnungen (zum 31.12.2019: 4.252 Wohnungen) und 902 sonstigen Einheiten (zum 31.12.2019: 789 sonstige Einheiten) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 abgeschlossen. Die Leasingrate beträgt bis zum Auslauf des Vertrages 8.342,0 TEUR im Jahr. Bis zum dritten Erwerbszeitpunkt beträgt die Belastung kumuliert 58.393,7 TEUR. Zum 31.12.2026 hat die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG ein Andienungsrecht an die bauverein AG. Das Sale-and-lease-back-Geschäft dient der Verbesserung der Liquiditätssituation und der Verbesserung der Eigenkapitalquote. Weitere Vorteile bestehen in den verschiedenen Optionszeitpunkten während der Laufzeit sowie der Sicherstellung der Investitionstätigkeit. Risiken bestehen in der unkündbaren Grundmietzeit sowie in den höheren Refinanzierungskosten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bis zum Rückwerb zum 31.12.2026 durch die bauverein AG bestehen keine zusätzlichen Risiken.

Bei einer intensiven Untersuchung der Sonderbauten der bauverein AG wurde festgestellt, dass bei diversen Objekten die Brandschutzbestimmungen nicht den Baugenehmigungen entsprechen. Dieses wurde unter Heranziehung externer Sachverständiger analysiert und ausgewertet. Um die Brandschutzbestimmungen gemäß Baugenehmigungen herzustellen, wurde in 2014 ein Betrag in Höhe von 8.932,4 TEUR ermittelt. Hiervon wurde bereits im Geschäftsjahr 2015 ein Betrag in Höhe von 186,3 TEUR, im Geschäftsjahr 2016 ein Betrag in Höhe von 237,7 TEUR, im Geschäftsjahr 2017 ein Betrag in Höhe von 953,8 TEUR, im Geschäftsjahr 2018 ein Betrag in Höhe von 646,1 TEUR und im Geschäftsjahr 2019 ein Betrag in Höhe von 757,3 TEUR aktiviert. Es bestehen hieraus sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 6.151,4 TEUR.

Die bauverein AG ist seit dem 04.04.1944 Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse (ZVK) der Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt. Zum 31.12.2019 waren

bei der ZVK 215 Mitarbeiter versichert, wobei 123 Mitarbeiter unverfallbare Versorgungsansprüche haben. Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen können der Satzung vom 23.05.2002, in Fassung der zwölften Änderungssatzung vom 14.04.2016, entnommen werden. Der Umlagesatz betrug 2019 6,20 % des zusatzversorgungs-pflichtigen Entgelts. Dieser ist auf den zum Stichtag 01.11.2001 maßgebenden Wert eingefroren. Das Sanierungsgeld beträgt derzeit 2,30 %. Zur zukünftigen Entwicklung des Sanierungsgeldes sind derzeit keine Aussagen verfügbar. 2019 betrug die Summe der umlagepflichtigen Gehälter 8.962,1 TEUR.

### Mitarbeiter

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

	2019	2018
Angestellte	175	164
Gewerbliche Arbeitnehmer	26	27
	<b>201</b>	<b>191</b>

Darüber hinaus wurden sieben nebenberufliche Mitarbeiter und sieben Auszubildende beschäftigt.

Der Altersdurchschnitt bei den Mitarbeitern mit unbefristeten Beschäftigungsverhältnissen lag bei 47,08 Jahren. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 11,26 Jahre.

### Nachtragsbericht

Nach dem Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sind.

### Angaben zu den Organen

Die Gesamtbezüge der Vorstände für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 626,7 TEUR, davon für Frau Wegerich 312,2 TEUR und für Herrn Niedenthal 314,4 TEUR. Die Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen im Geschäftsjahr 621,5 TEUR. Hierfür sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 9.673,4 TEUR gebildet.

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf 99,3 TEUR, davon erhielten ehemalige Aufsichtsratsmitglieder einen Betrag in Höhe von 12,9 TEUR. In diesem Betrag sind Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 83,5 TEUR enthalten.

In früheren Jahren wurde gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit einem Nominalwert von 10,2 TEUR und einem Zinssatz von 0,00 % gewährt. Dieses Arbeitgeberdarlehen hatte zu Jahresanfang einen Wert in Höhe von 7,1 TEUR und wurde mit 0,5 TEUR getilgt. Der vereinbarte Zinssatz ergibt sich aus einer geschlossenen Betriebsvereinbarung.

**Vorstand**

- Armin Niedenthal
- Sybille Wegerich

**Prokuristen**

- Stefan Backmund
- Bernd Bäracker
- Joachim Fröhlich
- German Nogueira Perez

**Aufsichtsrat**

Name	Berufsbezeichnung	Bezüge in TEUR
Roland Desch, Vorsitzender	Präsident LfV Hessen a. D.	8,9
Dr. Markus Hoschek, stellvertretender Vorsitzender	Vorstand HEAG Holding AG	8,9
Hildegard Förster-Heldmann (bis 01.07.2019), stellvertretende Vorsitzende	Mitglied des Hessischen Landtags	3,1
Barbara Akdeniz (ab 30.08.2019), stellvertretende Vorsitzende	Sozialdezernentin der Stadt Darmstadt	5,5
Andreas Engeldrum, stellvertretender Vorsitzender	Sachbearbeiter, bauverein AG	6,0
Dr. Wolfgang Gehrke, stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer i. R.	7,7
Iris Behr	Rechtsanwältin	6,5
Sven Beißwenger (bis 04.12.2019)	Beamter	4,3
Rita Beller	Sachbearbeiterin, Stadträtin	6,4
Dr. Barbara Boczek	Baudezernentin	4,8
Yvonne Diefenbach	Sachbearbeiterin, bauverein AG	5,0
Andreas Franz	Teamleiter, bauverein AG	5,3
Joachim Fröhlich (bis 05.06.2019)	Bereichsleiter, bauverein AG	2,3
Nicole Frölich (ab 02.07.2019)	Bereichsleitung Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg	3,5
Jennifer Grünfelder (ab 14.08.2019)	Sachbearbeiterin, bauverein AG	1,9
Georg Hang	Consultant	6,4
Markus Kissel	Projektleiter, bauverein AG	6,3
Oliver Lott (ab 13.12.2019)	Student / Stadtverordneter	0,5

(erworbene Ansprüche 2019 inklusive Rückstellungsbetrag)

**Prüfungsausschuss**

- Iris Behr (Vorsitzende)
- Rita Beller
- Dr. Wolfgang Gehrke
- Dr. Markus Hoschek
- Andreas Franz (ab 30.08.2019)
- Joachim Fröhlich (bis 05.06.2019)

**Personalausschuss**

- Roland Desch (Vorsitzender)
- Hildegard Förster-Heldmann (bis 01.07.2019)
- Nicole Frölich (ab 30.08.2019)
- Georg Hang
- Dr. Markus Hoschek
- Markus Kissel

**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 13.03.2020



Armin Niedenthal  
Vorstand

Sybille Wegerich  
Vorstand



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### AN DIE BAUVEREIN AG, DARMSTADT

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der bauverein AG, Darmstadt, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der bauverein AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken

der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben 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 der Gesellschaft.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 20. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Wißenbach  
Wirtschaftsprüfer



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der bauverein AG in der durch das Gesetz vorgeschriebenen Form überwacht. Er ist vom Vorstand durch allgemeine Vierteljahresberichte, durch Sonderberichte und durch eingehende Vorträge in den Sitzungen des Aufsichtsrats unterrichtet worden. Im Geschäftsjahr 2019 haben vier Sitzungen stattgefunden. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt.

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

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und in seiner Sitzung am 19. Juni 2020 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses an.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2019 geleistete Arbeit.

Darmstadt, den 19. Juni 2020

Der Aufsichtsrat

Roland Desch  
Aufsichtsratsvorsitzender

## DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

2015 entschloss sich die bauverein AG erstmals dazu, die Entsprachenerklärung zum DNK zu unterzeichnen und sich diesem implementierten Verfahren zu unterziehen. Seitdem berichtet das Wohnungsunternehmen nach diesem Standard. Die Kennzahlen der bauverein AG entsprechend dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex finden Sie hier: <http://bit.ly/2tikHhV>

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

bauverein AG  
Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt

Telefon: +49 (61 51) 28 15-0  
Fax: +49 (61 51) 28 15-244

info@bauvereinag.de  
www.bauvereinag.de

### Redaktion (verantwortlich):

Wolfgang Knöß, Jacqueline Rietzrau

### Konzeption, Layout und Produktion:

feedback werbeagentur GmbH  
www.manok.de

### Druck:

DRACH Print Media GmbH  
www.drach.de

### Bildnachweis:

Seite 3 - 4: bauverein AG, bauverein AG, Ralf Heidenreich, bauverein AG,  
bauverein AG, Andreas Kelm, Andreas Kelm  
Seite 7: Christian Grau, Andreas Kelm, iStock Milos Dimic,  
Marc Fippel Fotografie, Ralf Heidenreich, Gregor Schuster  
Seite 8: Klaus Mai  
Seite 10: Klaus Mai  
Seite 12 - 13: Marc Fippel Fotografie  
Seite 14 - 15: Marc Fippel Fotografie  
Seite 16 - 17: Eckert Erdbau und Industrieabbruch GmbH, Lauda-Königshofen  
Seite 18 - 19: Ralf Heidenreich, Ralf Heidenreich, bauverein AG, Ralf Heidenreich,  
Ralf Heidenreich, Ralf Heidenreich,  
Seite 20 - 21: GULLIVER Planungsgesellschaft mbH, bauverein AG, Hirschmuellerschmidt  
Architektur GmbH, LOGXON GmbH & Co. KG/planungsgruppe DREI,  
Ralf Heidenreich, Ralf Heidenreich,  
Seite 22 - 23: iStock Milos Dimic  
Seite 24: Gregor Schuster, Gregor Schuster





Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt  
Telefon (061 51) 28 15-0  
[info@bauvereinag.de](mailto:info@bauvereinag.de)  
[www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de)