

## **bauverein AG**

Anschrift: Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt  
Kontakt: 06151/ 2815-444  
<http://www.bauvereinag.de>  
Gründung: 08.10.1864  
Handelsregister: HRB 1261, Amtsgericht Darmstadt



### **Darstellung Unternehmenszweck**

Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft orientiert sich dabei an dem Grundsatz der Nachhaltigkeit, dem kostengünstigen Bauen und der Sozialverträglichkeit sowie an den Zielen der Stadtentwicklung Darmstadts. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

### **Erfüllung öffentlicher Zweck**

Das Unternehmen erfüllt einen öffentlichen Zweck im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO sind erfüllt bzw. es besteht Bestandsschutz gemäß § 121 Abs. 1 Satz 2 HGO.

### **Beteiligungsverhältnisse**

#### Gesellschafter

HEAG Holding AG - Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG)	85,42%
bauverein AG	8,72%
Wissenschaftsstadt Darmstadt	5,86%

#### Beteiligungen

BVD daheim GmbH & Co. KG	100,00%
BVD Immobilien Beteiligungs-GmbH	100,00%
BVD New Living GmbH & Co. KG	100,00%
BVD Quartier GmbH & Co. KG	100,00%
BVD Südhessen GmbH	100,00%
BVD Verwaltungs-GmbH	100,00%
BVD WoBau GmbH & Co. KG	100,00%
BVD wohnen GmbH & Co. KG	100,00%
BVD zuhause GmbH & Co. KG	100,00%
ImmoSelect GmbH	100,00%
BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG	99,90%
BVD Gewerbe GmbH	94,99%
GBGE Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Erbach	94,79%
bauTega GmbH	51,00%
System-tec Service GmbH	50,10%
bauverein AG	8,72%
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	0,65%
gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH	0,02%

### **Organe der Gesellschaft**

Vorstand  
Aufsichtsrat  
Hauptversammlung

#### **Vorstand**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Position</b>	<b>Vergütung</b>
Niedenthal, Armin	Mitglied	327 TEUR
Wegerich, Sybille	Mitglied	327 TEUR

#### **Bezüge des Vorstandes**

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 654 TEUR.

<b>Aufsichtsrat</b>			
<b>Name, Vorname</b>		<b>Position</b>	<b>Vergütung</b>
Desch, Roland	Stadtverordneter, Fraktionsvorsitzender	Vorsitzender	8,9 TEUR
Akdeniz, Barbara	Bürgermeisterin	stv. Vorsitzende	6,0 TEUR
Engeldrum, Andreas		stv. Vorsitzender	6,2 TEUR
Gehrke, Dr. Wolfgang	Stadtrat	stv. Vorsitzender	7,6 TEUR
Hoschek, Dr. Markus		stv. Vorsitzender	8,7 TEUR
Behr, Iris	Stadträtin	Mitglied	6,5 TEUR
Beller, Rita	Stadträtin	Mitglied	6,3 TEUR
Diefenbach, Yvonne		Mitglied	5,0 TEUR
Franz, Andreas		Mitglied	6,8 TEUR
Frölich, Nicole	Stadträtin	Mitglied	6,1 TEUR
Grünfelder, Jennifer		Mitglied	5,2 TEUR
Kissel, Markus		Mitglied	6,6 TEUR
Kolmer, Michael Wayne	Stadtrat	Mitglied	6,2 TEUR
Krause, Dagmar	Stadtverordnete	Mitglied	5,1 TEUR
Lott, Oliver	Stadtverordneter	Mitglied	5,0 TEUR

#### **Bezüge des Aufsichtsrates**

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats entstanden im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 96,2 TEUR.

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	893.773	924.942	920.032
Immaterielle Vermögensgegenstände	448	438	346
Sachanlagen	702.058	702.239	689.223
Finanzanlagen	191.267	222.266	230.464
Umlaufvermögen	57.859	58.935	59.957
Vorräte	39.954	41.831	42.363
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	9.541	7.402	11.522
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	8.364	9.702	6.071
Rechnungsabgrenzungsposten	1.077	986	900
Aktive Latente Steuern	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>952.708</b>	<b>984.863</b>	<b>980.889</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	324.978	331.039	335.838
Gezeichnetes Kapital	184.185	184.185	184.185
Kapitalrücklage	29.702	29.702	29.702
Gewinnrücklage	99.285	105.090	111.152
Bilanzergebnis	11.806	12.062	10.799
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Sonderposten	0	0	0
Rückstellungen	58.385	57.797	54.980
Verbindlichkeiten	561.489	586.870	579.104
Ausgleichsposten aus Darlehensförderung	0	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	7.857	9.156	10.968
Passive latente Steuern	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>952.708</b>	<b>984.863</b>	<b>980.889</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>			
Gesamtleistung	137.922	141.792	144.484
Umsatzerlöse	134.939	139.180	143.287
Bestandsveränderungen	1.633	1.782	693
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.350	830	504
Sonstige betriebliche Erträge	7.082	8.876	10.334
Betriebsleistung	145.003	150.667	154.818
Betriebsaufwand	-121.067	-125.884	-131.416
Materialaufwand	-80.001	-83.210	-84.213
Personalaufwand	-16.504	-17.654	-18.170
Abschreibungen	-18.567	-19.172	-22.110
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.994	-5.847	-6.922
Betriebsergebnis	23.936	24.783	23.402
Finanzergebnis	-6.935	-9.537	-8.513
Erträge aus Beteiligungen	162	177	177
Erträge aus Gewinnabführung	3.290	1.463	1.177
Erträge aus anderen Finanzanlagen	14	23	47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	4	8
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	-239
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.368	-11.197	-9.668
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-42	-8	-15
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.842	-90	-844
Sonstige Steuern	-3.354	-3.094	-3.246
Ergebnisübernahme	0	0	0
Ergebnisabführung	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>11.806</b>	<b>12.062</b>	<b>10.799</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	81,3%	81,0%	81,6%
Anlagenintensität	93,8%	93,9%	93,8%
Abschreibungsquote	2,6%	2,7%	3,2%
Investitionen (TEUR)	67.381	57.662	50.740
Investitionsquote	7,5%	6,2%	5,5%
Liquidität 3. Grades	26,5%	26,1%	27,4%
Eigenkapital (TEUR)	324.978	331.039	335.838
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	184.185	184.185	184.185
Eigenkapitalquote	34,1%	33,6%	34,2%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	371.033	386.230	382.808
Kreditaufnahmen (TEUR)	115.321	69.013	43.514
Veränderung Verschuldung (TEUR)	36.726	25.381	-7.766
Verschuldungsgrad	193,2%	197,5%	192,1%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	8,6%	8,5%	7,5%
Return on Investment (ROI)	1,2%	1,2%	1,1%
Eigenkapitalrentabilität	3,6%	3,6%	3,2%
Gesamtkapitalrentabilität	2,3%	2,4%	2,1%
Materialintensität	55,2%	55,2%	54,4%
Rohertrag (TEUR)	57.920	58.581	60.271
EBIT (TEUR)	27.359	26.439	24.549
EBITDA (TEUR)	45.927	45.611	46.898
ROCE	2,6%	2,7%	2,4%
<b>Personal</b>			
Personalintensität	11,4%	11,7%	11,7%
Personalaufwand je Beschäftigte(r) (TEUR)	69	72	73
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, männlich	123	128	131
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, weiblich	108	109	108
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, Summe	231	237	239
Frauenanteil Beschäftigte	46,8%	46,0%	45,2%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, männlich	5	5	5
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, weiblich	4	4	6
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	9	9	11
Frauenanteil Auszubildende	44,4%	44,4%	54,5%
Altersdurchschnitt Beschäftigte	45	45	46
Beschäftigte über 50 Jahre	99	104	106
Beschäftigte in Teilzeit	41	46	50
Befristete Beschäftigte	35	31	35
Beschäftigte mit Tarifbindung	201	210	211
Beschäftigte in Anlehnung an Tarifbindung	23	20	22
Beschäftigte ohne Tarifbindung	7	7	7
Frauenanteil innerhalb der Geschäftsleitung	50,0%	50,0%	50,0%
Frauenanteil innerhalb des Aufsichtsgremiums	46,7%	46,7%	46,7%
<b>Nachhaltigkeit</b>			
Bezug Ökostrom	ja	ja, zu 100%	ja, zu 100%
Bezug klimaneutrales Gas	ja	ja, zu 100%	ja, zu 100%
Dienstfahräder für Beschäftigte	ja	ja	ja
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	ja	ja	ja
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	ja	ja	ja
Elemente des Nachhaltigkeitsberichtes in Lagebericht	ja	ja	ja

\* Erläuterungen zu der Berechnung der Kennzahlen finden Sie am Ende des Beteiligungsberichts

## Bericht zur wirtschaftlichen Lage

2022 standen bei der bauverein AG wie in den vergangenen Jahren die Großmodernisierungs- und Neubauoffensive unter Einbeziehung der Klimaaspekte sowie die Digitalisierung des Unternehmens im Vordergrund. Ziel ist es, die Bestandsqualität zu verbessern und das Unternehmensportfolio weiter auszubauen.

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

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

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

Insgesamt ist das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 2,1 Mio. EUR im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 4,9 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Mieterlösen und abgerechneten Betriebskosten sowie höhere sonstige betriebliche Erträge von rd. 1,2 Mio. EUR, sowie auf geringere aktivierte Eigenleistungen von rd. 0,3 Mio. EUR und höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 2,5 Mio. EUR aufgrund gestiegener Betriebs- und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

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

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

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

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

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

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

Die bauverein AG gibt seit 2009 jährlich einen eigenen CSR-Bericht heraus.

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

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

bauverein AG

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.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird angewendet. Eine Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022 wurde bis zur Fertigstellung des Berichts abgegeben.