



Corporate Social Responsibility –
Bericht über die nachhaltige Entwicklung
der bauverein AG

2012

EURHONET: Herausforderungen gemeinsam meistern

Schon seit geraumer Zeit müssen sich die Wohnungsunternehmen im Euroraum Herausforderungen stellen, die weit über ihre bisherige Rolle als Vermieter von Wohnraum hinausgehen. Obwohl die Unternehmen in verschiedenen europäischen Staaten operieren, sind diese Herausforderungen nahezu identisch. Zu den großen Schwerpunktthemen gehören der soziale Wohnungsbau, Konzepte zur Einsparung von Energie sowie der Umgang mit dem demografischen Wandel. Einen hohen Stellenwert hat darüber hinaus verantwortungsvolles Handeln im Sinne von Nachhaltigkeit und Corporate Social Responsibility.

Austausch von Erfahrung und Know-how über die Landesgrenzen hinaus

Mit den steigenden Anforderungen an die Wohnungsunternehmen wuchs innerhalb der Branche auch das Bedürfnis nach einem Austausch von Erfahrung und Know-how. Um diesen auch über die Landesgrenzen hinaus zu ermöglichen und eine Zusammenarbeit auf europäischer Ebene zu fördern, wurde 2006 das European Housing Network, kurz EURHONET (s. Kasten), gegründet. Die Zentrale von EURHONET befindet sich in Brüssel. Zu den Gründungsmitgliedern zählte auch die bauverein AG.

Der Zusammenschluss bildet den Rahmen für den gleichberechtigten Austausch von Wohnungsunternehmen aus verschiedenen Ländern und ermöglicht es, gemeinsam Projekte zu realisieren, die für einzelne nicht zu bewältigen wären. Die Zusammenarbeit wird dadurch erleichtert, dass die Mitglieder zwar alle die gleichen Produkte und Services anbieten, aber nicht miteinander konkurrieren. Derzeit findet die Zusammenarbeit in fünf Arbeitsgruppen zu den Themenkomplexen Corporate Social Responsibility, Energy Savings, Social Integration, Ageing of the Population und Human Resources/Exchange Program statt.

Verantwortungsvoll und nachhaltig in die Zukunft

Dem Thema Nachhaltigkeit kommt natürlich eine hohe Bedeutung zu. Um eine einheitliche Basis für den Vergleich zu schaffen, wurden 2007 internationale CSR-Standards für die Wohnungswirtschaft erstellt. Diese bestehen aus insgesamt 68 qualitativen und quantitativen Indikatoren zur Bestimmung verantwortlichen Handelns. 35 Indikatoren sind verbindlich, 15 weitere optional. Zusätzlich können 18 qualitative Indikatoren mit hinzugenommen werden. Die Indikatoren sind den verschiedenen Themenbereichen „Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit“, „Förderung der langfristigen ökonomischen Nachhaltigkeit“, „Verantwortungsbewusste Personalführung“, „Umweltschutz“ und „Verantwortungsvolle Unternehmensführung“ zugeordnet. Als erstes wohnungswirtschaftliches Unternehmen Deutschlands veröffentlichte die bauverein AG einen auf diesen Standards basierenden CSR-Bericht und dokumentiert seitdem jährlich ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit.

EURHONET in Zahlen:



Das Netzwerk umfasst 27 Wohnungsunternehmen aus fünf Mitgliedsländern: Frankreich, Schweden, Deutschland, Großbritannien und Italien (s. unten). Deutschland ist mit insgesamt sieben Wohnungsunternehmen vertreten, darunter die bauverein AG, die zu den EURHONET-Gründungsmitgliedern zählt. Jedes Mitgliedsunternehmen hat auch öffentlich geförderte Wohnungen im Portfolio. Zusammengekommen kommen die EURHONET-Mitglieder auf einen Bestand von rd. 500.000 Wohnungen.

Frankreich

- FSM (Melun)
- Habitat 62/59 Picardie (Calais)
- Le Foyer Rémois (Reims)
- DELPHIS (Netzwerk von 24 Wohnungsunternehmen, Paris)

Schweden

- Familjebostäder (Stockholm)
- Gavlegårdarna (Gävle)
- Mimer (Västerås)
- Hyresbostäder (Norrköping)
- Stångåstaden (Linköping)

- VätterHem (Jönköping)
- ÖrebroBostäder (Örebro)
- AB Helsingborgshem (Helsingborg)
- Bostadsbolaget (Göteborg)

Italien

- ALER Brescia
- ALER Milano (Mailand)
- ATC Torino (Turin)
- IPES Bolzano (Bozen)
- IACP Bari
- ARTE Genova (Genua)

Deutschland

- bauverein AG (Darmstadt)
- GBG Mannheim
- GWG München
- DOGEWO 21 (Dortmund)
- GEWOBA (Bremen)
- ProPotsdam
- BGW Bielefeld

Großbritannien

- Bolton at Home (Bolton)





Allgemeine Kennzahlen

Anzahl Wohnungen / durchschnittliche Fläche je Wohnungstyp						
Gesamtbestand	2012	Ø 2012	2011	Ø 2011	2010	Ø 2010
Anzahl Wohnungen	17.225		17.425		17.555	
1-Zimmer-Wohnung	47.714 m ²	39 m ²	47.906 m ²	39 m ²	47.324 m ²	39 m ²
2-Zimmer-Wohnung	423.533 m ²	55 m ²	429.761 m ²	55 m ²	431.923 m ²	55 m ²
3-Zimmer-Wohnung	460.489 m ²	72 m ²	465.936 m ²	72 m ²	472.324 m ²	72 m ²
4-Zimmer-Wohnung	157.121 m ²	90 m ²	157.409 m ²	90 m ²	159.512 m ²	90 m ²
5-Zimmer-Wohnung	14.013 m ²	109 m ²	14.212 m ²	108 m ²	14.401 m ²	109 m ²
Einfamilien-Häuser	5.584 m ²	112 m ²	6.158 m ²	114 m ²	4.546 m ²	108 m ²
SUMME	1.108.453 m²	64 m²	1.121.381 m²	64 m²	1.130.031 m²	79 m²
Davon frei finanziert	2012	Ø 2012	2011	Ø 2011	2010	Ø 2010
Anzahl Wohnungen	9.976		10.049		10.100	
1-Zimmer-Wohnung	28.902 m ²	37 m ²	29.376 m ²	37 m ²	29.108 m ²	38 m ²
2-Zimmer-Wohnung	244.462 m ²	55 m ²	250.359 m ²	55 m ²	249.887 m ²	55 m ²
3-Zimmer-Wohnung	265.959 m ²	70 m ²	264.234 m ²	70 m ²	268.128 m ²	70 m ²
4-Zimmer-Wohnung	74.757 m ²	92 m ²	71.956 m ²	93 m ²	73.444 m ²	93 m ²
5-Zimmer-Wohnung	7.701 m ²	115 m ²	7.900 m ²	115 m ²	8.195 m ²	115 m ²
Einfamilien-Häuser	5.584 m ²	112 m ²	6.158 m ²	114 m ²	4.546 m ²	108 m ²
SUMME	627.365 m²	63 m²	629.983 m²	63 m²	633.308 m²	80 m²
Davon gefördert	2012	Ø 2012	2011	Ø 2011	2010	Ø 2010
Anzahl Wohnungen	7.246		7.376		7.458	
1-Zimmer-Wohnung	18.811 m ²	42 m ²	18.530 m ²	42 m ²	18.216 m ²	43 m ²
2-Zimmer-Wohnung	179.072 m ²	56 m ²	179.402 m ²	56 m ²	182.036 m ²	56 m ²
3-Zimmer-Wohnung	194.530 m ²	74 m ²	201.701 m ²	74 m ²	204.196 m ²	74 m ²
4-Zimmer-Wohnung	82.363 m ²	88 m ²	85.452 m ²	88 m ²	86.068 m ²	88 m ²
5-Zimmer-Wohnung	6.312 m ²	102 m ²	6.312 m ²	102 m ²	6.207 m ²	102 m ²
SUMME	481.089 m²	66 m²	491.398 m²	67 m²	496.723 m²	73 m²

Ziel: Die bauverein AG versteht sich als Bestandhalterin. Insgesamt soll das Wohnungsangebot gleich bleiben bei gleichzeitiger Verbesserung des Bestands. Ausnahmen bilden Erweiterungen durch Ankauf städtischer Wohnungen und Konversionsflächen.

Miethöhen im Wohnungsbestand

Frei finanziert	2012	%	2011	%	2010	%
Miete bis zu 2,00 EUR/m ²	7.637 m ²	1,2%	5.954 m ²	1,0%	7.431 m ²	1,2%
Miete zwischen 2,01 EUR/m ² und 4,00 EUR/m ²	10.883 m ²	1,7%	28.749 m ²	4,6%	27.755 m ²	4,4%
Miete zwischen 4,01 EUR/m ² und 6,00 EUR/m ²	276.415 m ²	44,0%	279.536 m ²	44,5%	302.936 m ²	47,8%
Miete zwischen 6,01 EUR/m ² und 8,00 EUR/m ²	273.096 m ²	43,5%	260.134 m ²	41,4%	246.183 m ²	38,9%
Miete zwischen 8,01 EUR/m ² und 10,00 EUR/m ²	52.910 m ²	8,4%	50.014 m ²	8,0%	43.286 m ²	6,8%
Miete ab 10,01 EUR/m ²	6.424 m ²	1,0%	5.597 m ²	0,9%	5.717 m ²	0,9%
SUMME	627.365 m²	100%	629.983 m²	100%	633.308 m²	100%

Gefördert	2012	%	2011	%	2010	%
Miete bis zu 2,00 EUR/m ²	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	51 m ²	0,1%
Miete zwischen 2,01 EUR/m ² und 4,00 EUR/m ²	20.128 m ²	4,2%	22.636 m ²	4,6%	35.128 m ²	7,0%
Miete zwischen 4,01 EUR/m ² und 6,00 EUR/m ²	416.773 m ²	86,6%	424.923 m ²	86,5%	422.165 m ²	85,0%
Miete zwischen 6,01 EUR/m ² und 8,00 EUR/m ²	38.264 m ²	8,0%	36.977 m ²	7,5%	31.832 m ²	6,4%
Miete zwischen 8,01 EUR/m ² und 10,00 EUR/m ²	5.923 m ²	1,2%	6.862 m ²	1,4%	7.546 m ²	1,5%
SUMME	481.089 m²	100%	491.398 m²	100%	496.723 m²	100%

Ziel: Die bauverein AG wird ihre Mieten weiterhin nur moderat steigern.

Anteil der senioren- und behindertengeeigneten Wohnungen am Gesamtbestand

	2012	2011	2010
Anteil	6,01%	5,94%	5,90%

Ziel: Der Anteil der senioren- und behindertengeeigneten Wohnungen soll bis 2030 bei 20% liegen.

Jahresumsatz

	2012	2011	2010
Umsatz in TEUR	125.311	119.668	109.622

Ziel: Der jeweils erzielte Jahresumsatz entspricht den Vorgaben der langfristigen Unternehmensbewertung.

Anzahl der Mitarbeiter

	2012	2011	2010
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Vollzeitäquivalent im Jahresdurchschnitt inkl. Vorstand, Auszubildende und Praktikanten	178	177	172

Ziel: Die Anzahl der Beschäftigten soll in den nächsten fünf Jahren konstant gehalten werden.

1.



Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit

Wohnraum wird knapp

Die Bevölkerung Deutschlands verändert sich, und es zeichnet sich ab, dass diese Veränderungen nicht überall gleich verlaufen: Während der Bevölkerungsrückgang in einigen Regionen unaufhaltsam fortschreitet, sind andere von einer ausgeprägten Wachstumsdynamik gekennzeichnet. So gehört Darmstadt zu den wachsenden Metropolen in der Rhein-Main-Region. Ende 2012 lebten 150.000 Menschen in Darmstadt. So viele wie nie zuvor. Und die jüngsten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen davon aus, dass dieser Wachstumstrend noch bis 2030 anhalten wird.¹ Gleichzeitig bewirkt der demografische Wandel, dass der Anteil älterer Menschen an der insgesamt abnehmenden Gesamtbevölkerung immer größer wird. Entwicklungen, die gravierende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben und deren Akteure vor neue Herausforderungen stellen. Das gilt auch für die bauverein AG, die sich als verlässlicher Bündnispartner der Stadt Darmstadt in Sachen Bereitstellung von Wohnraum versteht. Anhaltend hohe Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die Entwicklung neuer Wohnprojekte sind Beleg für die Ernsthaftigkeit, mit der die bauverein AG ihren wohnungspolitischen Auftrag umsetzt. Darüber hinaus entwickelt die bauverein AG Kindergärten und -tagesstätten für die Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Kommunikation verbessern

In Eberstadt-Süd bietet die bauverein AG ihren Mietern nicht nur Wohnraum, sondern auch unterschiedliche soziale Dienstleistungen an. Bauliche Maßnahmen zielen zunächst darauf ab, die Wohnsituation der Bewohner grundlegend zu verbessern. Darüber hinaus geht es jedoch darum, trotz der hohen Konzentration an Hochhäusern gemeinsam mit den Mietern an einer kontinuierlichen Verbesserung der Wohnsituation zu arbeiten. Zwei Jahre

aktives Sozialmanagement vor Ort zeigen, dass es sichtbare Anzeichen für positive Veränderungen gibt. Die direkte Kommunikation mit den Mietern ist dabei ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg. Darüber hinaus registrieren die Mieter nicht nur das verstärkte Engagement der bauverein AG, sondern stellen auch fest, dass sie Unterstützung erhalten, wenn sie sich in Sachen Quartiersentwicklung und Verbesserung des Wohnumfeldes einsetzen. Mieter nehmen beispielsweise verstärkt an verschiedenen Arbeitsgruppen teil und bringen sich mit ihren Ideen, Anregungen und Vorstellungen in Workshops ein. Eine Mitwirkung, die sich wiederum positiv auf den Austausch innerhalb der Mieterschaft auswirkt.

Inzwischen gibt es im Bezirk „Süd“ innerhalb der Mieterschaft sogar wieder ein wachsendes Interesse, sich im Mieterbeirat einzubringen. Aus diesem Grund entschied die bauverein AG 2012, eine aufwendige Nachwahl durchzuführen. Insgesamt gingen 50 Vorschläge ein; neun Kandidatinnen und Kandidaten stellten sich schließlich gemäß Satzung zur Wahl. Noch zwei Jahre zuvor konnte kein Vertreter für den Bezirk „Süd“ in den Mieterbeirat gewählt werden, weil seitens der Mieterschaft keine Vorschläge für potenzielle Kandidaten unterbreitet wurden.

Außerdem stellt die bauverein AG Räume für Dritte zur Verfügung und ermöglicht dadurch z. B., dass in Eberstadt-Süd Integrationskurse mit Kinderbetreuung für Zuwanderinnen angeboten werden können. Die Nachfrage ist enorm und wird nicht nur durch die Teilnahmeverpflichtung, sondern ganz besonders durch die Motivation der Teilnehmerinnen gespeist, sich besser mit anderen verständigen zu können. Miteinander ins Gespräch kommen zu können, eröffnet Chancen für die Integration und ermöglicht den Abbau von Konfliktpotenzialen.

Um herauszufinden, ob und wie die Mieter die in Eberstadt-Süd umgesetzten Maßnahmen wahrnehmen, wurde 2012 eine Mieterbefragung durchgeführt. Danach gaben 30% der befragten Bewohner an, dass sich die Aufenthaltsqualität am Kirnberger Platz nach dessen Umgestaltung verbessert hat. Für weitere 32% hat sich die Wohnqualität durch die neu eingeführten Angebote und Modernisierungsmaßnahmen der bauverein AG verbessert. Nur ein ganz geringer Anteil konnte keine Verbesserung feststellen.

Diversifikation fördern

Wohnraum für verschiedene Wohnbedürfnisse und -wünsche zu entwickeln und anzubieten, zählt nunmehr seit fast 150 Jahren zum Kerngeschäft der bauverein AG – entsprechend diversifiziert ist inzwischen das Unternehmensportfolio. Mit dem Mix aus unterschiedlichen Wohnangeboten leistet die bauverein AG gleichzeitig einen wichtigen Beitrag für die Stabilität des Stadtgefüges.

Darüber hinaus ist es für eine wachsende Stadt, in der eine renommierte Universität und profilierte Hochschulen beheimatet sind, wichtig, dass hinreichend preisgünstige Wohnungen vorhanden sind. Studierende wie auch Menschen, die sich nicht mehr aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, sind daher eine wichtige Kundengruppe der bauverein AG. Auffällig ist, dass zu letzteren auch immer mehr Haushalte zählen, deren Mitglieder einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Mithin ist eine Angebotsausweitung in diesem Segment eine weitere Aufgabe der bauverein AG.

Der Bestand der bauverein AG in Darmstadt umfasst rd. 12.000 Wohnungen. Damit ist die bauverein AG für etwa 15% des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt verantwortlich.² Die Marktposition des Unternehmens wirkt

sich dämpfend auf die Mietpreisentwicklung in Darmstadt aus. So werden 44% der Wohnungen (276.415 m²) im frei finanzierten Bereich zu Preisen zwischen 4,01 und 6,00 EUR/m² angeboten – das entspricht dem Niveau des geförderten Wohnungsbaus.

Sozialen Wohnungsbau forcieren

Um dem fortschreitenden Wegfall von Wohnungsbindungen entgegenzuwirken, sieht sich die bauverein AG ihrer Tradition entsprechend in der Pflicht, auch zukünftig möglichst viele Sozialwohnungen zu schaffen. Dabei besteht die größte Herausforderung darin, die soziale Verantwortung in Einklang mit einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu bringen. Von den 5.496 Wohnungen, an denen die Stadt Darmstadt Belegungsrechte mit Mietpreisbindung hält, gehören rd. 70% zum Bestand der bauverein AG. Das neu entwickelte Konzept zur Ausweitung von preisgünstigem Wohnraum sieht vor, dem Wohnungsmarkt bis 2020 jährlich mindestens 100 Wohnungen mit Mietpreisbindung zuzuführen. Geplant ist, etwa 50% davon neu zu errichten. Weitere 50% sollen durch energetische Sanierungen bzw. Modernisierungen mit anschließender (Wieder-)Inbindungnahme oder durch den Erwerb zusätzlicher Belegungsbindungen für die Stadt entstehen. Eine entsprechende Kooperation wurde im ersten Quartal 2013 zwischen der Stadt Darmstadt und der bauverein AG vereinbart.

¹ Demografiebericht 2012/Perspektiven für Darmstadt

² Ende 2011 wurden in Darmstadt mit Wohnheimen 78.697 Wohnungen gezählt (Quelle: www.darmstadt.de, „Informationen zum Wohnimmobilienmarkt“)



- In Eberstadt-Süd sorgte die bauverein AG im Rahmen des „Aktionsplans Eberstadt-Süd“ für eine deutliche Aufwertung des Wohnumfeldes – dies honorierten auch die Mieter, die 2012 zu den umgesetzten Maßnahmen befragt wurden. Unter anderem wurde der Kirnberger Platz in einen Quartierstreiffpunkt verwandelt und viele Hauseingänge überarbeitet.

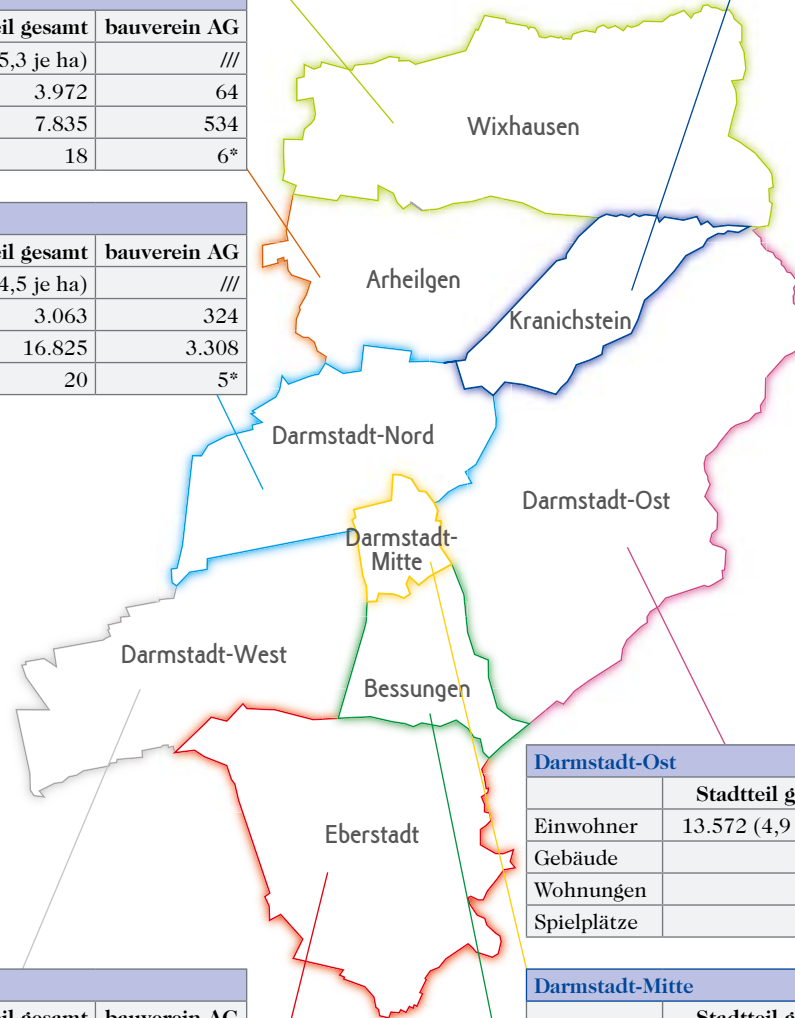
Quartiersstruktur der bauverein AG in Darmstadt 2012

Wixhausen		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	5.916 (2,5 je ha)	///
Gebäude	1.343	4
Wohnungen	2.833	58
Spielplätze	7	2*

Kranichstein		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	11.394 (17,4 je ha)	///
Gebäude	1.120	72
Wohnungen	4.675	679
Spielplätze	5	7*

Arheilgen		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	17.199 (15,3 je ha)	///
Gebäude	3.972	64
Wohnungen	7.835	534
Spielplätze	18	6*

Darmstadt-Nord		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	30.169 (24,5 je ha)	///
Gebäude	3.063	324
Wohnungen	16.825	3.308
Spielplätze	20	5*



Darmstadt-Ost		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	13.572 (4,9 je ha)	///
Gebäude	2.048	161
Wohnungen	8.128	1.336
Spielplätze	8	6*

Darmstadt-West		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	16.842 (11,1 je ha)	///
Gebäude	2.835	237
Wohnungen	8.534	1.619
Spielplätze	9	6*

Darmstadt-Mitte		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	19.073 (81,9 je ha)	///
Gebäude	1.544	184
Wohnungen	11.130	1.321
Spielplätze	7	10*

Eberstadt		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	22.686 (12,5 je ha)	///
Gebäude	4.503	159
Wohnungen	11.052	1.922
Spielplätze	21	12*

Bessungen		
	Stadtteil gesamt	bauverein AG
Einwohner	13.304 (24,1 je ha)	///
Gebäude	2.229	42
Wohnungen	7.685	397
Spielplätze	8	6*

* Spielplätze der Stadt sind öffentlich. Spielplätze der bauverein AG gehören zum Grundstück.

■ Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt (Broschüren „Statistischer Überblick, Darmstadt 2013“ und „Spielplätze in Darmstadt“) und bauverein AG.

Altersgerechte Wohnformen erproben

Bereits heute sind über 17% der Einwohner Darmstadts älter als 65 Jahre³, Tendenz steigend. Die Stadt weist zwar einen vergleichsweise hohen Anteil junger Menschen auf. Trotzdem wächst der Anteil älterer Bewohner in Zukunft signifikant. Selbst vorsichtige Prognosen gehen davon aus, dass die Gruppe der 60- bis 70-Jährigen bis 2015 fast 10% an der Darmstädter Bevölkerung ausmachen wird, weitere 8% entfallen auf die Altersgruppe der 70- bis 80-Jährigen. Die Gruppe derer, die älter als 80 Jahre sind, kommt voraussichtlich auf knapp 6%.

Die bauverein AG hat deshalb frühzeitig begonnen, ihr Wohnraumangebot an die veränderten Anforderungen anzupassen. Neben einem Bestand an Seniorenwohnanlagen wird der Anteil altersgerechter Wohnungen bis 2030 sukzessive auf 20% ausgeweitet. Darüber hinaus bietet die SOPHIA Hessen GmbH, eine Tochtergesellschaft der bauverein AG, zusätzliche Serviceleistungen für Senioren an. Dazu zählt auch ein Hausnotrufsystem, das älteren Menschen die Möglichkeit gibt, auch im Alter zu Hause wohnen zu bleiben und im Fall der Fälle schnell Hilfe zu erhalten. Seit der Einführung dieses Services vor vier Jahren hat sich die Zahl der Nutzer kontinuierlich erhöht. Gleichwohl steht die Zahl von 164 registrierten Teilnehmern noch deutlich hinter dem tatsächlichen Nachfragepotenzial zurück. Zwar liegen die Vorteile eines Hausnotrufsystems auf der Hand. Viele ältere Menschen sehen jedoch in technischen Hilfsmitteln eine Manifestation der eigenen Schwäche. Auch wird die persönliche Leistungsfähigkeit



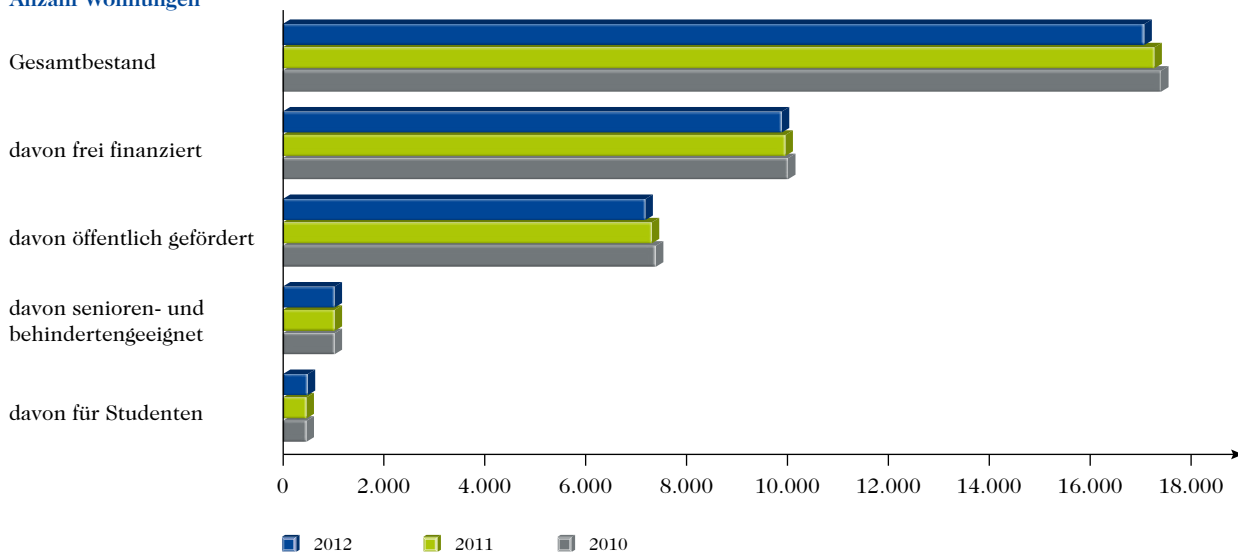
■ Ist schon jetzt ein wichtiges Thema: seniorengerechte Wohnungen.

im Alter häufig überschätzt. Dies belegt eine repräsentative Untersuchung, die das Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag des Generali Zukunftsfonds 2012 durchgeführt hat. Danach fühlen sich die 65- bis 85-Jährigen im Schnitt zehn Jahre jünger.

³ Datenreport 2012, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abt. Statistik und Stadtforschung

Entwicklung des Wohnungsangebotes

Anzahl Wohnungen



■ Die Grafik zeigt die Entwicklung des Wohnungsangebotes der bauverein AG. In den vergangenen Jahren stieg insbesondere die Zahl der Studentenwohnungen sowie der senioren- und behindertengeeigneten Wohnungen.

Der Ausbau der technischen Infrastruktur innerhalb des persönlichen Wohnbereichs ist aus Sicht der bauverein AG eine Antwort auf den demografischen Wandel. Erfahrungen aus der Praxis bestätigen aber: Den größten Effekt auf das Wohlbefinden älterer Menschen hat immer noch die soziale Betreuung. So wundert es wenig, dass SOPHIA-

Teilnehmer vor allem eines schätzen: den regelmäßigen Austausch mit „ihren“ SOPHIA-Paten. Insbesondere für alleinlebende ältere Menschen stellt der wöchentliche Paten-Anruf eine willkommene Abwechslung im Alltag dar, entfernt wohnenden Angehörigen hingegen bietet er eine zusätzliche Sicherheit.

Sozial engagiert – fünf von vielen Projekten der bauverein AG

Eberstadt wird bunter

Schüler der Eberstädter Gutenberg-Schule setzten sich mit dem Thema „Kinderrechte“ auseinander und verwandelten eine von der bauverein AG zur Verfügung gestellte Wand in ein buntes Kunstwerk. Seitdem freuen sich nicht nur die Bewohner des benachbarten Gebäudes an dem Plädoyer zum Thema „Kinderrechte“. Um Vandalismus zu vermeiden und den Erhalt des Wandbildes zu gewährleisten, wurden gemeinsam mit den Eltern Bildpaten ernannt.



Davon profitieren alle

Seit 2012 unterstützt die bauverein AG auch eine ganz besondere Darmstädter Institution: das Vivarium. Das Unternehmen sponserte unter anderem den Bau der Safari Lodge, die Besuchern Schutz vor Regen und Sonne bietet. Von dem Engagement sollen die Mieter profitieren: Geplant ist u. a., im Vivarium künftig auch Mieterfeste zu feiern.



Dankeschön an die Mieter

Um sich bei den Mietern, die die dreimonatige Umbauphase am Kirnberger Platz mit viel Geduld ertragen hatten, zu bedanken, lud die bauverein AG im Sommer zu einem Fest auf dem neu gestalteten Platz ein. Mit von der Partie: Vereine, Initiativen, Organisationen aus Eberstadt-Süd sowie 100 Besucher. Ein Tag, der zeigte: Die Bewohner haben längst begonnen, „ihren“ Platz mit Leben zu erfüllen.



Gezielter fördern

2011 überarbeitete die bauverein AG ihr Spenden- und Sponsoringkonzept. Der Grund: Geld sollte gezielter in solche Bereiche, Institutionen und Projekte investiert werden, die zum Unternehmen und seiner Geschäftsphilosophie passen.



Seitdem werden vor allem solche Projekte gefördert, die Kindern und Jugendlichen zugutekommen, präventiven Charakter haben (z. B. Gewaltprävention), das Zusammenleben und die Identifikation mit dem direkten Umfeld verbessern oder in denen es um Kunst und kreative Arbeit geht. Von den geförderten Projekten sollen nach Möglichkeit die Mieter des Immobiliendienstleisters profitieren.

Grundschule lässt Blumen blühen

Die Schüler der Erich-Kästner-Schule in Darmstadt-Kranichstein verzierten eine Mülltonnenabtrennung auf ihrem Schulhofgelände mit bunten Holzblumen. Die Entwürfe waren vorher in der Kunst AG entstanden. Die bauverein AG sponserte nicht nur die Materialkosten, sondern stellte auch noch zwei Mitarbeiter aus ihrer Werkstatt ab, um die rd. zehn Kinder und zwei Erzieherinnen beim Aussägen und später bei der Anbringung zu unterstützen.



Entwicklung des Mietangebots

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Anzahl Wohnungen gesamt	17.225	17.425	17.558
Zuwachs Wohnungen in %	-1,15%	-0,75%	0,02%
Fläche in m ²	1.108.453	1.121.381	1.130.031
Zuwachs Fläche in %	-1,15%	-0,77%	0,15%

Ziel: Die bauverein AG versteht sich als Bestandshalterin. Insgesamt soll das Wohnungsangebot gleich bleiben bei gleichzeitiger Verbesserung des Bestands. Ausnahmen bilden Erweiterungen durch Ankauf städtischer Wohnungen und Konversionsflächen.

Mietentwicklung

Mietsteigerung	2012	2011	2010
Gesamtbestand frei finanziert	1,16%	1,02%	1,84%

Ziel: Die bauverein AG wird ihre Mieten weiterhin nur moderat steigern.

Entwicklung der Nebenkosten

Entwicklung der Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr	2012	2011	2010
Gesamtbestand in %	9,06%	5,38%	5,28%
Gesamtbestand in m ²	0,27 EUR je m ²	0,15 EUR je m ²	0,16 EUR je m ²

Ziel: Die bauverein AG optimiert kontinuierlich die Nebenkosten, um die hohen Steigerungen, insbesondere im Energiebereich, für die Mieter erträglicher zu gestalten.

Hinweis: Es besteht bei einem großen Teil ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Versorger, welches hier nicht berücksichtigt werden kann.

Nebenkosten / Miete

Anteil der Nebenkosten an der Miete	2012	2011	2010
In % für den Gesamtbestand	35,90%	36,34%	36,02%
In % für den frei finanzierten Bestand	31,99%	32,80%	34,03%
In % für den geförderten Bestand	40,08%	40,05%	41,43%

Ziel: Die bauverein AG optimiert kontinuierlich die Nebenkosten, um die hohen Steigerungen, insbesondere im Energiebereich, für die Mieter erträglicher zu gestalten.

Hinweis: Es besteht bei einem großen Teil ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Versorger, welches hier nicht berücksichtigt werden kann.

Vermeidung von Räumungen

Anzahl 01.01. - 31.12.	2012	2011	2010
Räumungsklagen	119	314	260
Räumungen	56	115	116
Differenz	63	199	144

Ziel: Die Zahl der Räumungen soll in den nächsten fünf Jahren nicht steigen.

Förderung des sozialen Zusammenhalts	
Maßnahmen	Umsetzung im Jahr 2012
Beteiligung am Projekt Soziale Stadt	Regelmäßige Teilnahme an div. Gremien und Arbeitsgruppen der Sozialen Stadt Eberstadt und Kranichstein. Umbau Kirnberger Platz mit Videoüberwachung, Einrichtung von zwei Servicestellen der bauverein AG in Eberstadt (Vermietung, Technik/Hausmeister, Sozialmanagement, Wohnberatung, integriertes Polizeibüro).
Unterstützung von Stadtteilfesten in Kranichstein und Eberstadt	Informationsstand der bauverein AG sowie Vorstellung SOPHIA Hessen GmbH mit dem Ziel der Kundenbindung.
Unterstützung der Stadtteilzeitung Eberstadt	Förderung des Informationsaustausches in sozialen Brennpunkten. Erhöhung der Mieterzufriedenheit.
Mieterfest Kirnberger Platz zum Abschluss des Umbaus	Maßnahme zur Identifikation der Bewohner mit dem umgestalteten Platz. Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Kontaktpflege zwischen Vermieter und Mieterschaft.
Errichtung eines Waschsalons (BAFF-Projekt) zur Beschäftigungsförderung und als Treffpunkt.	Beschäftigung arbeitsloser Frauen.
Einrichtung eines Frauenintegrationskurses (IB Projekt) mit Kinderbetreuung	Integrationsangebot für Frauen mit Kleinkindern im Quartier Eberstadt.
Einrichtung der Werkstadt Süd	Beseitigung von Vandalismusschäden durch Jugendliche aus dem Quartier, Fahrradwerkstatt, kleinere Dienstleistungen zur Verbesserung des Wohngebietes, Erhöhung der Mieterzufriedenheit, sowie Qualifizierungsprojekt für Jugendliche durch den Werkhof Darmstadt e. V.
Wohnberatung	Mieterzufriedenheit, Kundenbindung
SOPHIA Hessen GmbH	Um sich den Herausforderungen der demografischen Entwicklung zu stellen, möchte die bauverein AG dem immer größer werdenden Anteil älterer Mieter neue Perspektiven bieten. Durch einen Service, dessen Umfang man je nach Wunsch und Bedarf selbst festlegen kann, erhält der SOPHIA-Teilnehmer seine Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung, sodass ein Umzug in einer Betreuungseinrichtung so lange wie möglich hinausgezögert wird.
Angebot Seniorenbetreuung Schwarzer Weg, Seniorentreffpunkt Eberstadt	Kaffeenachmittagsangebot für Senioren, Seniorengymnastikangebote, Seniorenweihnachtsfeier etc. Mieterzufriedenheit und Kundenbindung.
Mieterworkshops und Mieterinformationsveranstaltungen	Informationsaustausch, Mieterpartizipation, Steigerung der Mieterzufriedenheit, Kundenbindung.
In sozialen Brennpunkten einmal jährlich gemeinsame Müllsammelaktionen	80 - 100 Teilnehmer, Identifikation mit dem Quartier, Förderung nachbarschaftlichen Zusammenhalts, Sensibilisierung zum Thema Müll.
Nachwahl Mieterbeirat für den Bezirk „Süd“ der 12. Amtsperiode (2010-2015)	Nachwahl für 3 Mieterbeiräte aus Bezirk „Süd“, Institution zur Mietermitbestimmung hat bei der bauverein AG lange Tradition. Die neuen Mieterbeiräte werden in den Arbeitsgruppen zu bestimmten Schwerpunktthemen mitarbeiten („Wohnkonzepte“, „Senioren, Behinderte und Personen mit Migrationshintergrund“, „Grünflächen, Mietergärten, Wohnumfeld und Nachbarschaftseinrichtungen“ sowie „Mietnebenkosten, technische und wohnliche Verbesserungen“).
Einrichtung des Lärmtelefons	Seit 2011 können Mieter der bauverein AG auch außerhalb der Geschäftszeiten Lärmbelästigungen melden. Die Neue Wohnraumhilfe ist täglich von 20.00-24.00 Uhr in Bereitschaft und wird aktiv, wenn Lärm über das sogenannte „Lärmtelefon“ gemeldet wird. Dann fährt jeweils ein Team, bestehend aus zwei Mitarbeitern, vor Ort, um zum einen im Gespräch mit dem Lärmelder den Verstoß aufzunehmen und zum anderen bei dem Verursacher zu erreichen, dass dieser sein störendes Verhalten ändert.
Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit	Aufwertung des Wohngebietes.
Angebot an Gemeinschaftsräumen zur individuellen Nutzung	Kundenbindung, Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts.
Vermietung von Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung	Kundenbindung, Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts.
Überarbeitung von Kinderspielflächen	Verbesserung der Anlage durch regelmäßige Kontrollen des Spielplatzbeauftragten.
Demenzforum erhält verbilligte Mieten	Um sich den Herausforderungen der demografischen Entwicklung zu stellen, entwickelt die bauverein AG stetig neue Ideen und Projekte, um die Angebotspalette zu vergrößern.
Angebot einer Demenz-WG über Bereitstellung günstiger Miete und Infrastruktur	Um sich den Herausforderungen der demografischen Entwicklung zu stellen, entwickelt die bauverein AG stetig neue Ideen und Projekte, um die Angebotspalette zu vergrößern.

Ziel: Weiterführung bzw. Optimierung der Maßnahmen, insbesondere der Kommunikation mit dem Mieter, um die Kundenzufriedenheit weiterhin auf dem hohen Niveau halten zu können und die Mieter durch Partizipation zu einer höheren Identifikation zu bringen.

Anteil der internen Umzüge

Mieterwechsel	2012	2011	2010
Anzahl interner Umzüge gesamt	179	198	214
Anzahl Mieterwechsel gesamt	1.745	1.605	1.733
Davon intern in %	10,25 %	12,33 %	12,34 %
Anzahl interner Umzüge gefördert	63	79	74
Anzahl Mieterwechsel gesamt gefördert	736	706	640
Davon intern in %	8,56 %	11,19 %	11,56 %
Anzahl interner Umzüge frei finanziert	116	119	140
Anzahl Mieterwechsel gesamt frei finanziert	1.009	899	1.093
Davon intern in %	11,50 %	13,24 %	12,81 %
Fluktuation gesamt in %	9,60%	9,90%	10,40%
Davon intern in %	1,10%	1,22%	1,22%

Ziel: Durch gute Beratung können interne Umzüge gering gehalten werden und führen gleichzeitig zu Kundenbindung.

Immobilienverkäufe

	2012	2011	2010
Anzahl Wohnungen	94	127	89
Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtsumme in %	0,55%	0,73%	0,51%
Fläche	6.643 m ²	7.050 m ²	5.753 m ²
Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche in %	0,60%	0,63%	0,51%

Ziel: Die bauverein AG wird in den nächsten fünf Jahren mindestens 40 Wohnungen/Jahr verkaufen.

Ausgaben für soziale Unterstützung

	2012	2011	2010
Ausgaben für externe Dritte	218,4 TEUR	177,8 TEUR	160,5 TEUR
Spenden	34,4 TEUR	40,3 TEUR	23,6 TEUR
SUMME	252,8 TEUR	218,1 TEUR	184,1 TEUR
Anzahl Wohnungen	17.225	17.425	17.558
EUR/Wohnung	14,7 EUR	12,5 EUR	10,5 EUR
Ausgaben für externe Dritte EUR/Wohnung	12,7 EUR	10,2 EUR	9,2 EUR
Spenden EUR/Wohnung	2,0 EUR	2,3 EUR	1,3 EUR

Ziel: Die Aufwendungen für externe Dritte (Mietschuldnerprävention, Lärmtelefon, Betreuung schwieriger Mieter, Patenkonzept für ältere Mieter) werden in den nächsten fünf Jahren nur leicht steigen.

2.



Umweltschutz

Energie wird immer teurer

Die Energiekosten zählen inzwischen zu den bedeutenden Ausgaben eines jeden Mieters. Während ein Haushalt mit einem jährlichen Verbrauch von 3.500 kWh für Heizung, Warmwasser und Strom zur Jahrtausendwende monatlich gerade einmal 40,67 EUR aufbringen musste, waren es 2011 bereits 72,78 EUR.¹ Das entspricht einer Verteuerung um 79%! Gleichzeitig sind für alle Haushaltstypen in diesem Zeitraum die Haushalts-Netto-Einkommen nur scheinbar gestiegen. Tatsächlich hat der Anstieg des allgemeinen Preisniveaus um 17% dazu geführt, dass die Realeinkommen gesunken sind.² Von dieser Entwicklung sind Rentner- und Nichterwerbstätigenhaushalte sowie diejenigen mit einem niedrigen Einkommen am stärksten betroffen. Im Schnitt müssen Mieter in Westdeutschland inzwischen rd. 34% ihres Haushalts-Netto-Einkommens für Miete sowie Heizung und Warmwasser ausgeben.³ Experten prophezeien, dass dieser Anteil – zumindest in den prosperierenden Ballungsräumen – sogar noch größer werden wird. Man geht daher in der Wohnungswirtschaft davon aus, dass der Energiebedarf einer Wohnimmobilie ein immer wichtigerer Faktor für den Vermietungserfolg werden wird. Kein Wunder, wird doch das zur Verfügung stehende Gesamtbudget eines Mieters für die „Wohnkosten“ nahezu konstant bleiben, während die Energiepreise weiter steigen.

Energiesparen ist der beste Klimaschutz

Energiesparen fängt im Gebäudebestand an. Im Durchschnitt verbraucht ein Mehrfamilienhaus der Baualterklasse 1950/1960 bis zu 300 kWh/m² Wohnfläche. 75% der Gebäude in Deutschland sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden. Innerhalb dieses Bestands sind bislang erst 28% der Wände und 62% der Dächer mit einer Dämmung ausgestattet. Auch der

Gebäudebestand der bauverein AG ist durch einen hohen Anteil älterer Bestandsgebäude geprägt. Durch energetische Sanierungen bzw. entsprechende Modernisierungsmaßnahmen wie sie die bauverein AG durchführen lässt, kann der Energiebedarf dieser Wohnhäuser um bis zu 70% reduziert werden. Davon profitieren auch die Mieter, deren Betriebskosten sinken. Kontinuierliche Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz älterer Bestandsobjekte sind aus Sicht der bauverein AG also unverzichtbar, um den Unternehmensauftrag zu erfüllen, der Bevölkerung in Darmstadt bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Nicht zuletzt tragen die Investitionen in den Gebäudebestand aus Sicht der bauverein AG dazu bei, das lokale Klima in Darmstadt positiv zu beeinflussen: Mit jeder erfolgreich abgeschlossenen energetischen Sanierung reduzieren sich auch die Kohlendioxidemissionen (CO₂). Energiesparen ist somit der beste Klimaschutz.

Impulsgeber für Innovationen

2012 hat die bauverein AG in der Elisabeth-Hattemer-Straße 2-4 in Kranichstein den Grundstein für ein zweites Passivhausprojekt mit dem Namen „greenageone“ gelegt. Bei greenageone handelt es sich um die bauverein-Version eines Passivhausprototyps, der unter der Bezeichnung „BuildTog“ von dem französischen Architekten Nicolas Michelin für EURHONET, ein Netzwerk der europäischen Wohnungswirtschaft, entwickelt wurde. BuildTog steht dabei für building together, also gemeinsam bauen. Die Idee dahinter: Das Konzept von BuildTog soll in verschiedenen Ländern und damit auch unter unterschiedlichen klimatischen Bedingungen nachgebaut werden, um so nützliche Informationen für die Weiterentwicklung des Passivhausprototyps zu erhalten. Alle beteiligten Wohnungsunternehmen befinden sich daher in einem regen

Informationsaustausch. Ziel ist es, aus den gewonnenen Erkenntnissen einen europäischen Passivhausstandard für Mehrfamilienhäuser zu entwickeln, der zum einen den länderspezifischen Besonderheiten Rechnung trägt. Zum anderen sollen die Erfahrungen dazu genutzt werden, ein kosteneffizientes Gebäudekonzept zu entwerfen, um das Passivhaus aus seinem Nischendasein zu befreien und einem größeren Nutzerkreis zugänglich zu machen. Die bauverein AG ist in diesem Kontext mit **greenageone** einer der Impulsgeber, denn das Unternehmen ist der erste von insgesamt acht Netzwerkpartnern, der mit dem Bau des Prototyps begonnen und zudem bereits im Vorfeld ein Passivhausprojekt erfolgreich realisiert hat. Bis 2014 sollen weitere europäische BuildTog-Projekte fertiggestellt und bezugsfertig sein und erste Erfahrungswerte vorliegen.

Intelligente Wärmeversorgung nutzen

Die bauverein AG ist bestrebt, die durch ihren Wohnungsbestand verursachten Umweltemissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Bei der Bewertung der zur Verfügung stehenden Optionen sind die Aspekte „Wirtschaftlichkeit“ und „Nachhaltigkeit der positiven Effekte auf die Umwelt“ wesentliche Entscheidungskriterien. Diese Faktoren waren auch ausschlaggebend dafür, dass in Gießen 52 Gebäude mit insgesamt 850 Wohnungen der bauverein AG sukzessive an das Fernwärmenetz der örtlichen Stadtwerke (SWG) angeschlossen werden. Das Besondere daran: Das Netz der SWG wird unter anderem durch die thermische Reststoffbehandlungs- und Energieverwertungsanlage gespeist. Da diese Anlage zu 50% biogene Brennstoffe wie Holz, Papier und Zellstoff nutzt, wird bei der Verbrennung deutlich weniger CO₂ frei gesetzt als bei fossilen Energieträgern. Die Mieter der bauverein AG verbrauchen durch eine effizientere Wärmeversorgung also weniger Energie und entlasten zugleich die Umwelt.

Lärm – die Umweltbeeinträchtigung Nr. 1

Aus einer repräsentativen Umfrage des Bundesumweltamtes geht hervor, dass Lärm zu den Umweltbelastungen gehört, die Menschen am stärksten wahrnehmen und beklagen.⁴ Knapp 40% der Befragten gaben an, dass sie sich auch durch Geräusche der Nachbarn beeinträchtigt fühlen. Ein Ergebnis, dass sich mit der Einschätzung der

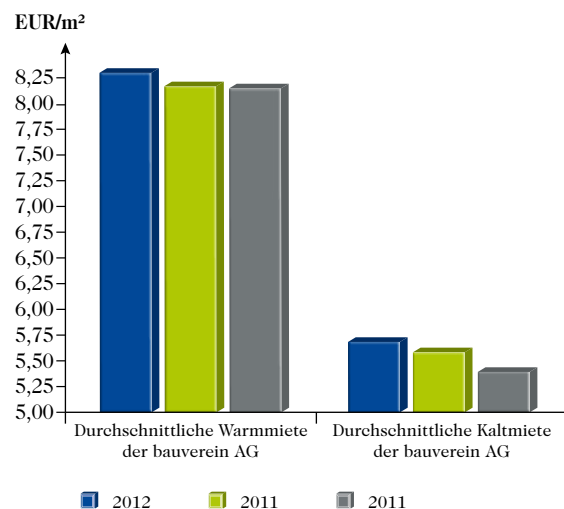
¹ Quelle: „Entwicklung der Energiepreise“, Umweltbundesamt, <http://www.umweltbundesamt-daten-zur-umwelt.de/umweltdaten/public/theme.do?nodeIdent=3605>

² Quelle: „Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen nach sozialer Stellung 2000-2010“, www.sozialpolitik-aktuell.de

³ The German Socio-Economic Study (SOEP) 1984-2011, http://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.414409.de/soepmonitor2011_haushalt.pdf

⁴ „Umweltbewusstsein in Deutschland 2010“, Umweltbundesamt, Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage, Berlin 2010

Durchschnittliche Warm- und Kaltmiete



- Die Grafik verdeutlicht den hohen – von der bauverein AG nur teilweise beeinflussbaren – Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete. Kosten der Mieter, die mit dem Energielieferanten direkt abrechnen, sind hier nicht berücksichtigt.



- Energetische Sanierungen leisten einen wichtigen Beitrag, um die Energiekosten für die Mieter zu reduzieren.

bauverein AG deckt. So gibt es in einer Hausgemeinschaft regelmäßig unterschiedliche Auffassungen darüber, ob ein Geräusch als Lärm wahrgenommen wird. Und nicht selten entzünden sich an den unterschiedlichen Einschätzungen Konflikte.

Lärm zählt zu den Hauptursachen für Nachbarschaftsstreitigkeiten, weil sich die Ohren im Gegensatz zu den Augen nun mal nicht verschließen lassen. Aus diesem Grund entschied sich die bauverein AG Ende 2011, eine Anlaufstelle für Lärmbeschwerden zu schaffen, die auch außerhalb der Geschäftszeiten erreichbar ist. Das Pilotprojekt wurde sehr schnell zu einem Erfolgsmodell: Bereits nach kurzer Zeit wurde das Angebot zur Konfliktklärung rege genutzt. Auch konnte bislang das Gros der Fälle im Interesse der Beteiligten gelöst werden. Die Akzeptanz des Lärmtelefons stieg dadurch enorm: In den ersten sechs Monaten seit Einführung wurde das kostenfreie Angebot 300 Mal in Anspruch genommen. Vier Monate später war die Zahl der Vorgänge, die die geschulten Mitarbeiter klären konnten, auf 500 angestiegen.

Aufgrund des großen Erfolgs wurde der Service auf andere Wohngebiete der bauverein AG ausgeweitet. Stand das



- **Lärm ist einer der häufigsten Gründe für Mieterkonflikte. Durch die Einführung des Lärmtelefons konnte die bauverein AG solche Konflikte deutlich reduzieren.**

Lärmtelefon zunächst den Mietern von 6.500 Wohnungen im Bereich Darmstadt-Mitte, -Süd und -Eberstadt zur Verfügung, so haben nun auch die Mieter in Darmstadt-Nord, -Kranichstein, -Arheilgen sowie Pfungstadt, Rüsselsheim und Griesheim die Chance, sich bei Lärmstreitigkeiten helfen zu lassen. Die Zahl der potenziellen Nutzer stieg damit auf 10.000.

Umweltschutz beginnt im Kleinen

CO₂-freie Dienstreisen

Mitarbeiter der bauverein AG verreisen nach Möglichkeit mit der Deutschen Bahn. Dort, wo eine Flugreise erfolgt, wird der CO₂-Ausstoß berechnet und mit einem Zertifikat von atmosfair ausgeglichen.



Abfallmanagementkonzept

2012 wurde gemeinsam mit dem EAD Darmstadt ein innovatives Abfallmanagementkonzept erarbeitet, das 2013 startete. Ziel ist es, die Restmüllmenge in den 12.000 Darmstädter Liegenschaften und damit auch die Müllkosten für die Mieter – sie stellen nach den Heiz- und Wasserkosten den größten Kostenblock bei den Nebenkosten dar – zu reduzieren und für sauberere Liegenschaften zu sorgen. Gleichzeitig soll die Identifikation der Mieter mit ihrem Wohnumfeld sowie die Hemmschwelle für die unsachgerechte Entsorgung von Müll erhöht werden. Im Gegenzug investiert die bauverein AG in den kommenden Jahren noch gezielter in die Verschönerung des Wohnumfeldes.



CO₂-freier Druck

Regelmäßige Publikationen der bauverein AG wie der Geschäftsbericht und die Mieterzeitung werden klimaneutral gedruckt, der Geschäftsbericht zusätzlich auf FSC-zertifiziertem Papier.



Ausschließlich Ökostrom

Überall dort, wo in der bauverein AG Strom benötigt wird, wird dieser nicht aus Atomkraft oder fossilen Brennstoffen gewonnen, sondern aus alternativen Energiequellen wie Wind, Wasser oder der Sonne. Der mit dem Energielieferanten ENTEGA abgeschlossene Vertrag umfasst neben der Belieferung des Verwaltungsgebäudes in Kranichstein auch die der Parkhäuser Justus-Liebig-Garage, Bürgerparkviertel, Lauteschlägerstraße, Stiftstraße und Hauptbahnhof sowie aller öffentlich zugänglichen Bereiche (Hausflure, Keller, Aufzüge, Dachstühle etc.) in den rd. 2.300 Liegenschaften.



Energieverbrauch und CO₂-Emission des Gesamtbestandes und der Neubauten der letzten fünf Jahre

Energieverbrauchsklassen	2012		2011		2010	
	Ges.bes.	Neubau	Ges.bes.	Neubau	Ges.bes.	Neubau
A: zwischen 0 und 50 kWh/m ² /Jahr	3%	14%	4%	10%	4%	10%
B: zwischen 51 und 90 kWh/m ² /Jahr	3%	57%	2%	40%	2%	40%
C: zwischen 91 und 150 kWh/m ² /Jahr	10%	29%	10%	50%	10%	50%
D: zwischen 151 und 230 kWh/m ² /Jahr	27%	0%	25%	0%	24%	0%
E: zwischen 231 und 330 kWh/m ² /Jahr	42%	0%	44%	0%	44%	0%
F: zwischen 331 und 450 kWh/m ² /Jahr	12%	0%	12%	0%	13%	0%
G: zwischen 451 kWh/m ² /Jahr und mehr	3%	0%	3%	0%	3%	0%
Durchschnittsverbrauch:	222 kWh/m²/Jahr (176/51 kWh/m²/Jahr)*		224 kWh/m²/Jahr (178/52 kWh/m²/Jahr)*		232 kWh/m²/Jahr	
Median-Verbrauch:	226 kWh/m²/Jahr (182/56 kWh/m²/Jahr)*		233 kWh/m²/Jahr (186/58 kWh/m²/Jahr)*		234 kWh/m²/Jahr	

CO ₂ -Emissionen	2012		2011		2010	
	Ges.bes.	Neubau	Ges.bes.	Neubau	Ges.bes.	Neubau
Zwischen 0 und 5 kg CO ₂ /m ² /Jahr	0%	14%	0%	10%	0%	10%
Zwischen 6 und 10 kg CO ₂ /m ² /Jahr	0%	29%	0%	10%	0%	10%
Zwischen 11 und 20 kg CO ₂ /m ² /Jahr	3%	57%	3%	40%	3%	40%
Zwischen 21 und 35 kg CO ₂ /m ² /Jahr	13%	40%	12%	40%	12%	40%
Zwischen 36 und 55 kg CO ₂ /m ² /Jahr	34%	0%	32%	0%	31%	0%
Zwischen 56 und 80 kg CO ₂ /m ² /Jahr	40%	0%	43%	0%	44%	0%
Zwischen 81 kg CO ₂ /m ² /Jahr und mehr	10%	0%	10%	0%	10%	0%
Durchschnittsemission:	53 kg CO₂/m²/Jahr (39/12 kg CO₂/m²/Jahr)*		54 kg CO₂/m²/Jahr (40/13 kg CO₂/m²/Jahr)*		55 kg CO₂/m²/Jahr	

Energetisch saniert	2012	2011
	saniertes Bestand	saniertes Bestand
Zwischen 0 und 5 kg CO ₂ /m ² /Jahr	1%	1%
Zwischen 6 und 10 kg CO ₂ /m ² /Jahr	2%	2%
Zwischen 11 und 20 kg CO ₂ /m ² /Jahr	42%	41%
Zwischen 21 und 35 kg CO ₂ /m ² /Jahr	39%	39%
Zwischen 36 und 55 kg CO ₂ /m ² /Jahr	16%	17%
Zwischen 56 und 80 kg CO ₂ /m ² /Jahr	0%	0%
Zwischen 81 kg CO ₂ /m ² /Jahr und mehr	0%	0%
Durchschnittsemission:	26 kg CO₂/m²/Jahr	26 kg CO₂/m²/Jahr

* Ergebnisse ohne Warmwasser getrennt nach Bestand und Neubau

Ziel: Verringerung der Durchschnittsemission in den nächsten fünf Jahren auf weniger als 220 kWh/m²/Jahr.

Anteil erneuerbarer Energien

	2012	2011	2010
Anteil regenerativer Energien in %	100%	100%	100%

Ziel: Anteil regenerativer Energien am Allgemeinstrom bleibt bei 100%.

Anteil der über dem vorgegebenen Standard neu gebauten und sanierten Wohnungen

	2012	2011	2010
Anteil in %	0,64%	0,97%	0,44%

Ziel: Die bauverein AG wird weiterhin nur wenige „Leuchtturm-Modernisierungen“ durchführen, sondern eher in der Breite agieren. Der angegebene Wert wird daher weiterhin bei unter 1% liegen.

CO₂-Emissionen durch Firmenfahrzeuge

	2012	2011	2010
CO ₂ -Emission	75,6t	86,2t	88,8t
Fahrleistung in km	506.807	568.023	546.900
CO ₂ -Emission in t/10.000 km	1,49t	1,51t	1,62t

Ziel: Die bauverein AG wird in den nächsten fünf Jahren die CO₂-Emission in t/10.000 km auf 1,45 t senken.



Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit

3.

In stetem Austausch mit den Mietern

Die bauverein AG hat den Anspruch, wirtschaftlich nachhaltig erfolgreich zu sein, sich gleichzeitig sozial zu engagieren und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Alle unternehmerischen Aktivitäten der bauverein AG ordnen sich daher dem Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und Soziales unter. Um zu prüfen, ob dieser Anspruch in der täglichen Arbeit umgesetzt und dies auch von den Mietern wahrgenommen wird, wurden 2012 drei unterschiedliche Mieterbefragungen durchgeführt: Einmal wurden Mieter des Wohngebiets Eberstadt-Süd nach ihrer Zufriedenheit mit der Wohnsituation sowie den bereits ergriffenen Maßnahmen zur Quartiersgestaltung befragt. Bei der anderen Umfrage unter Neumieterern der bauverein AG ging es um die Service- und Produktqualität. Beide Erhebungen zeigten: Die bauverein AG hat den richtigen Kurs eingeschlagen. Gleichzeitig konnten wertvolle Anhaltspunkte dafür gewonnen werden, wo ggf. noch eine Feinjustierung vorgenommen werden muss.

Fokus auf der langfristigen Mieterbindung

Bezeichnend für den Wohnungsbestand in Eberstadt-Süd ist, dass dieser durch einen sehr hohen Anteil langfristiger Mietverhältnisse geprägt ist. Knapp 68% der bauverein-Mieter wohnen dort länger als sechs Jahre. Davon profitiert die bauverein AG, denn eine niedrige Fluktuationsrate und langfristige Mieterbindungen sind wichtige Voraussetzungen für einen nachhaltigen unternehmerischen Erfolg. Schließlich bindet jeder Mieterwechsel Kapazitäten und verursacht zusätzliche Kosten. In Wohngebieten, die nicht zu den bevorzugten Wohnlagen gehören, birgt er zudem das Risiko eines Leerstands. Die bauverein AG legt daher besonderen Wert auf ein gut funktionierendes Kundenbeziehungsmanagement.

Das Beispiel Eberstadt-Süd verdeutlicht, welche positive Wirkung ein aktives Sozialmanagement und wohnbegleitende Serviceangebote auf die Zufriedenheit und das Weiterempfehlungsverhalten der Mieter haben können. So bezeichnete gut die Hälfte der Bewohner in Eberstadt-Süd ihre Wohnsituation als „gut“ bis „sehr gut“. Auch die Zimmeraufteilung bzw. der Grundriss und die Ausstattung der Wohnung wurden positiv bewertet. Überdurchschnittlich gute Rückmeldungen gaben die Mieter hinsichtlich der Qualität der Serviceangebote sowie der Mitarbeiterkontakte. Insgesamt 64% bewerteten die Angebote der bauverein AG mit „gut“ bzw. „sehr gut“. Für Kompetenz und Freundlichkeit der bauverein-Mitarbeiter wurden ebenfalls mehrheitlich gute Noten ausgestellt. Besonders erfreulich: Knapp 70% der Mieter in Eberstadt-Süd können sich vorstellen, die bauverein AG als Vermieter weiterzuempfehlen. Bei der Neumieterbefragung gaben sogar 92% an, die bauverein AG Dritten im Falle einer Wohnungssuche weiterzuempfehlen.



■ Die bauverein AG versucht, ihre Mieter langfristig zu binden. Mit Erfolg: Viele Mieter sind schon seit Jahrzehnten Kunden der bauverein AG.



- Ob Mietergärten oder Verschönerung des Treppenhauses – in Rücksprache mit der bauverein AG haben Mieter viele Möglichkeiten, ihr Wohnumfeld mitzugestalten und so aufzuwerten.



- 2012 schaffte es die bauverein AG unter die Top Ten der nachhaltigsten deutschen Unternehmen und erhielt die Auszeichnung „Deutschlands Beste“.

Eigenverantwortung stärken

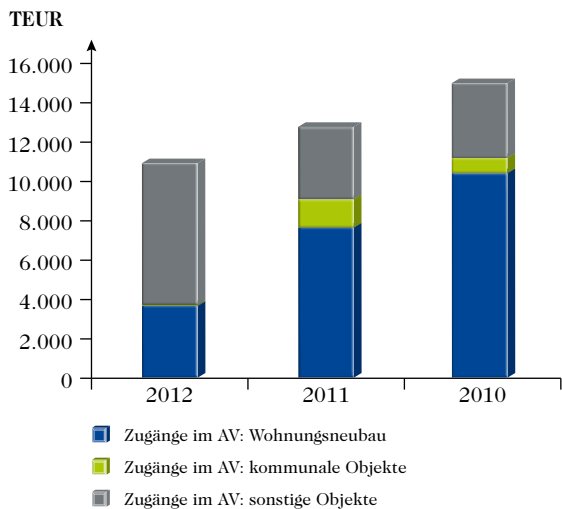
Weniger gute Ergebnisse wurden bei den Fragen nach der Zufriedenheit mit der „Einhaltung der Hausordnung“ und den „Außenanlagen der Wohnhäuser“ erzielt. Sowohl bei der Befragung der Neumieter als auch bei der der Bestandsmieter zeichnete sich in diesem Punkt eine teilweise hohe Unzufriedenheit ab. Hier, so ein Ergebnis, ist noch sehr viel Aufklärungsarbeit notwendig. Auch gilt es, den Mietern noch stärker zu vermitteln, dass sie dazu beitragen können, ihr direktes Wohnumfeld zu verbessern. Auffällig ist zudem, dass auch die Bereitschaft innerhalb der Mieterschaft, selbstständig kleinere Arbeiten an ihrem Wohngebäude zu übernehmen, nur zu einem geringen Teil vorhanden ist. So wären „nur“ etwa 26% der Mieter in Eberstadt-Süd bereit, sich über das vertraglich vereinbarte Maß hinaus zu engagieren. 47% lehnen dies ganz ab und weitere 27% haben dazu gar keine Meinung. Dabei zeigen die Erfahrungen aus der Praxis: Je mehr es gelingt, Mieter in die Verantwortung zu nehmen, desto besser lässt sich Verwahrlosung und Vandalismus vorbeugen. Durch das soziale Engagement der bauverein AG in Eberstadt-Süd konnte die Bildung von sozialen Kontakten innerhalb der heterogenen Mieterschaft bereits erfolgreich angeregt und die Stabilität im Quartier weiter gefestigt werden. Das nächste Ziel ist nun, die Mitwirkungsbereitschaft der Mieterschaft zu erhöhen.

„Deutschlands Beste“

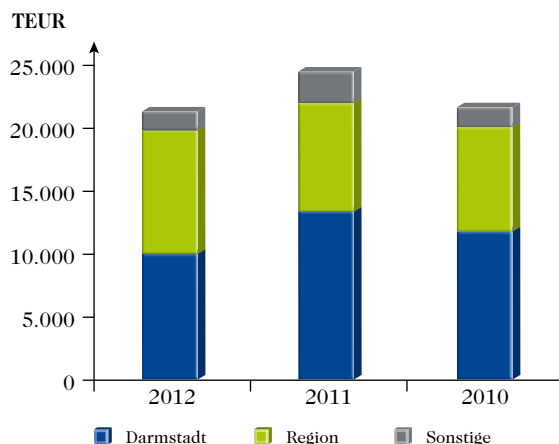
Die bauverein AG hat sich 2012 um den Preis „Deutschlands Beste“ beworben und schaffte es auf Anhieb unter die Top 10 – eine Auszeichnung, auf die das Unternehmen stolz ist. Denn: Als „Deutschlands Beste“ werden nur diejenigen Unternehmen ausgezeichnet, die sich auf langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und Nachhaltigkeit ausgerichtet haben. Als Bewertungsgrundlage dienen 17 Kennzahlen; von den Experten in der Jury bewertet wurden die vergangenen drei Geschäftsjahre. Die harten Kriterien, die mit 80% ins Gesamtranking eingingen, wurden durch „weichere“ Nachhaltigkeitsfaktoren ergänzt, die mit 20% gewichtet wurden. Zu den Initiatoren dieses Wettbewerbs zählen die internationale Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) und die überregionale Tageszeitung „Die Welt“.

Beim Thema Nachhaltigkeit interessierten sich die Experten in erster Linie dafür, wie intensiv sich die Unternehmen mit dem Thema Corporate Social Responsibility auseinandersetzen und wie ausgereift ihre CSR-Systeme sind. Dabei wurden Aspekte wie Unternehmensstrategie, Lieferkette, Compliance und Reporting untersucht. Anschließend wählte eine hochrangig besetzte Jury aus Wirtschaft und Wissenschaft die Preisträger aus. Dafür, die bauverein AG als eines der „10 besten Unternehmen Deutschlands“ auszuzeichnen, sprachen aus Sicht der fünfköpfigen Jury gleich mehrere Argumente: Gewürdigt wurden das soziale Engagement des Unternehmens, die konsequente Sanierung des Wohnungsbestands zur Verbesserung von Energieeffizienz und CO₂-Bilanz sowie das breite Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

Investition Wohnungsneubau, Gewerbe und kommunale Projekte

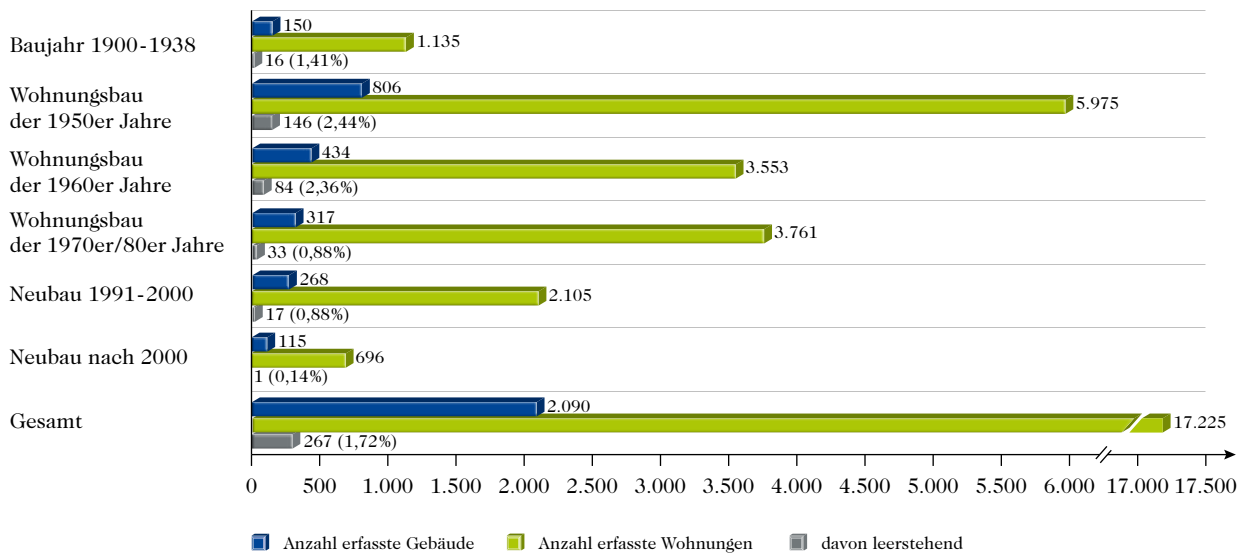


Regionale Wertschöpfung in der Instandhaltung



■ Ein Großteil der von der bauverein AG getätigten Aufwendungen im Bereich Instandhaltung kommt Bau- und Handwerksunternehmen aus der Region zugute.

Werterhalt und Wertsteigerung



■ Ein sehr großer Anteil an Wohnungen innerhalb des Bestandes der bauverein AG stammt aus den 1950er Jahren. Weitere Schwerpunkte liegen auf Bauten aus den 1960er und 1970er Jahren.

Jährliche Investitionen in Neubau und Zukäufe sowie in den Bestand

	2012		2011		2010	
	Invest. + Großmod.	% des Umsatzes	Invest. + Großmod.	% des Umsatzes	Invest. + Großmod.	% des Umsatzes
Neubau	6.817,5 TEUR	5,4%	11.973,9 TEUR	10,0%	12.098,2 TEUR	11,0%
Zukäufe	1.613,6 TEUR	1,3%	963,3 TEUR	0,8%	3.096,9 TEUR	2,8%
Modernisierung im Bestand	8.431,1 TEUR	6,7%	12.937,2 TEUR	10,8%	15.195,1 TEUR	13,9%
Gesamt	16.862,2 TEUR	13,4%	25.874,4 TEUR	21,6%	30.390,2 TEUR	27,7%

Ziel: Die bauverein AG versteht sich als Bestandhalterin. Insgesamt soll das Wohnungsangebot gleich bleiben bei gleichzeitiger Verbesserung des Bestands. Ausnahmen bilden Erweiterungen durch Ankauf städtischer Wohnungen und Konversionsflächen.

Durchschnittsausgaben für Instandhaltung je Wohnung über einen 5-Jahres-Zeitraum

	2008-2012	2007-2011	2006-2010
Durchschnitt pro Jahr und Wohnung in EUR	1.031,69	924,44	764,57

Ziel: Der durchschnittliche Aufwand je Wohnung wird in den nächsten fünf Jahren 1.030,00 EUR betragen.

Leerstandsquote unterteilt nach Leerstandsgründen

Leerstand zum 31.12.	2012	2011	2010
Nicht marktaktiv (Technisch)	0,84%	1,15%	0,94%
Marktaktiv/weniger als 3 Monate	0,59%	0,75%	0,79%
Marktaktiv/mehr als 3 Monate	0,56%	0,96%	2,24%
SUMME	1,99%	2,86%	3,97%

Ziel: Die bauverein AG wird den marktaktiven Leerstand auf dem Niveau von 2012 halten und den nicht marktaktiven auf 0,59% senken bis 2017.

Regionale Wertschöpfung

	2012		2011		2010	
	TEUR	% des Umsatzes	TEUR	% des Umsatzes	TEUR	% des Umsatzes
Gehälter	10.711	8,55%	10.7356	8,97%	10.054	9,17%
Lieferanten und Dienstleister	91.131	72,72%	100.345	83,85%	84.935	77,48%
Steuern	2.998	2,39%	1.968	1,64%	2.414	2,20%
Zinsen und Kosten des Geldverkehrs	10.518	8,39%	10.311	8,62%	10.555	9,63%
Ausschüttungen	0,00	0,00%	0,0	0,00%	0,0	0,00%
SUMME	115.358	92,06%	123.359	103,08%	107.958	98,48%

Ziel: Die bauverein AG wird auch in den nächsten fünf Jahren einen Rückfluss von mindestens 90% als Beitrag zur Wertschöpfung in der Region leisten.



Verantwortungsvolle Unternehmensführung

4.

Kontinuität in der Unternehmensführung

Die bauverein AG plant und entwickelt seit nunmehr fast 150 Jahren Wohnraum für Darmstädter Bürger. Inzwischen gehört jede sechste Wohnung in der Stadt zum Bestand des Wohnungsunternehmens. Das entspricht einem Drittel der Mietwohnungen in Darmstadt. Es lässt sich daher mit Fug und Recht sagen: Die bauverein AG ist das Rückgrat des Wohnungsmarktes. In einer wachsenden Stadt ist mit dieser Marktstellung allerdings auch eine

hohe soziale und gesellschaftliche Verantwortung verbunden – vor allem denjenigen gegenüber, denen es nur sehr schwer gelingt, sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt zu versorgen. Bei der bauverein AG hat diese Fürsorge Tradition: Von über 1,13 Mio. m² Wohnfläche entfallen 44% auf geförderten Wohnraum.



■ Dr.-Ing. Hans-Jürgen Braun steht dem Unternehmen seit vielen Jahren als Vorstandsvorsitzender vor.

Eine verantwortungsvolle, verlässliche Unternehmensführung sorgt für Kontinuität und Verbindlichkeit. Es hat deshalb für die Mitarbeiter der bauverein AG, die Mieter und die Stadt eine überaus positive Signalwirkung, dass der Vorstandsvorsitzende des Unternehmens, Dr.-Ing. Hans-Jürgen Braun, sich 2012 bereit erklärte, seinen Vertrag um weitere zwei Jahre zu verlängern. Vom Aufsichtsrat wurde dies einstimmig befürwortet. Zu den Meilensteinen in der bisherigen Amtszeit des Vorstandsvorsitzenden zählen die erfolgreiche Verschmelzung von HEGEMAG und bauverein AG, die Realisierung des ersten Passivhausprojektes WohnArt3, die nachhaltige Quartierserneuerung in der Holzhofallee/Schepp Allee sowie die Entwicklung und Umsetzung des „Aktionsplans Eberstadt-Süd“. Darüber hinaus wurden unter Dr.-Ing. Braun die Weichen für eine stärkere europäische Ausrichtung der bauverein AG gestellt – 2007 trat die bauverein AG dem europäischen wohnungswirtschaftlichen Netzwerk EURHONET bei – sowie der erfolgreiche Wandel vom Bestandsverwalter zum modernen, innovativen Immobiliendienstleister vollzogen. Durch die Verlängerung der Amtszeit bis Mitte 2015 wird an die bisherige, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit bzw. die daraus resultierende positive Unternehmensentwicklung angeknüpft. Es entspricht zudem dem Führungsverständnis des Vorstands, dass durch die geplante Einführung einer Doppelspitze die Staffelübergabe an den zukünftigen Vorstand frühzeitig und sorgfältig vorbereitet werden kann.

Transparenz schaffen durch Information

Die unterschiedlichen Stakeholder, mit denen die bauverein AG in Beziehung steht, haben stark divergierende Interessen und Informationsbedürfnisse. Diesen immer und umfassend gerecht zu werden, ist eine Herkulesaufgabe. Um den offenen und regelmäßigen Austausch weiter zu verbessern, wurde unter anderem das Stakeholder-Forum ins Leben gerufen. Gäste aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft können sich im Rahmen dieser Veranstaltung über aktuelle Projekte und strategische Entwicklungen sowie über das soziale Engagement der bauverein AG informieren. Gleichzeitig haben die Teilnehmer des Forums die Möglichkeit, Fragen in einem persönlichen Gespräch mit den jeweiligen Ansprechpartnern zu erörtern.

Der gezielte Dialog mit den verschiedenen Kundengruppen ist für die bauverein AG ebenfalls fester Bestandteil der Kommunikationskultur. Aus diesem Grund lädt das Unternehmen immer wieder zu Informationsveranstaltungen ein. So kamen im November 2012 rd. 100 interessierte Mieter und Anwohner zu einer solchen Veranstaltung, um sich über den aktuellen Stand des Quartiersumbaus in der „Postsiedlung“ zu informieren. Der Startschuss für die Quartiersentwicklung (s. auch S. 16) war 2007 mit der Modernisierung der Wohnhäuser in der Binger Straße 1-9 gefallen. Bis 2020 soll die Zahl der Wohnungen durch eine intelligente Ergänzungsbebauung von 330 auf 480 erhöht und das Quartier insgesamt zukunftsfähig gemacht werden. Dazu soll ein ausgewogener Mix aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen beitragen. Das Besondere an dem Planungskonzept: Ein Teil des zusätzlichen Wohnraums wird durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden geschaffen. Für die Umwelt hat diese Vorgehensweise gleich zwei Vorteile: Zum einen wird verhindert, dass weitere Flächen versiegelt werden müssen. Zum anderen werden die Bestandsgebäude im Zuge der Baumaßnahme energetisch saniert, sodass sie nach Abschluss der Arbeiten einen niedrigeren Energiebedarf haben und eine deutlich bessere CO₂-Bilanz aufweisen.



- Die bauverein AG pflegt den Dialog mit ihren Kunden und Stakeholdern. Die Ergebnisse der Stakeholder-Befragung werden der Öffentlichkeit präsentiert.

Netzwerke ausbauen

Vor mehr als 60 Jahren wurde die „Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen“ (AGW) gegründet. Die über 50 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften zusammen rd. zwei Mio. Wohnungen. Das bedeutet: Ein Wohnungsunternehmen ist im Schnitt für über 39.000 Wohnungen verantwortlich. Dass die bauverein AG mit einem Bestand von „nur“ 18.000 Wohnungen aufgrund ihrer hohen Innovationskraft 2012 in den Kreis dieser wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretung aufgenommen wurde, ist daher eine besondere Auszeichnung. Die bauverein AG sieht in der Mitgliedschaft die Chance, die Zusammenarbeit und den fachlichen Austausch innerhalb der Wohnungswirtschaft zu intensivieren und das Expertennetzwerk weiter auszubauen. Gleichzeitig will sich das Unternehmen aktiv mit seinen Erfahrungen einbringen und an der Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Lösungsansätze mitarbeiten.

Nachhaltige Einspareffekte erzielen

Die energetischen Sanierungen, die die bauverein AG in ihrem Wohnungsbestand durchführt, leisten einen Beitrag zur Entlastung des kommunalen Sozialrats. Schließlich sind die Kommunen gesetzlich dazu verpflichtet, die Heizkosten für die Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe zu übernehmen. Jede Anstrengung, die die bauverein AG unternimmt, um die Energiekosten ihrer Mieter zu senken, führt somit zu entsprechenden Einspareffekten im kommunalen Haushalt. Wirtschaftlich verantwortungsvolles Denken und ökologisches Handeln gehen bei der bauverein AG also Hand in Hand.

Neue Kommunikations- und Informationswege beschreiten

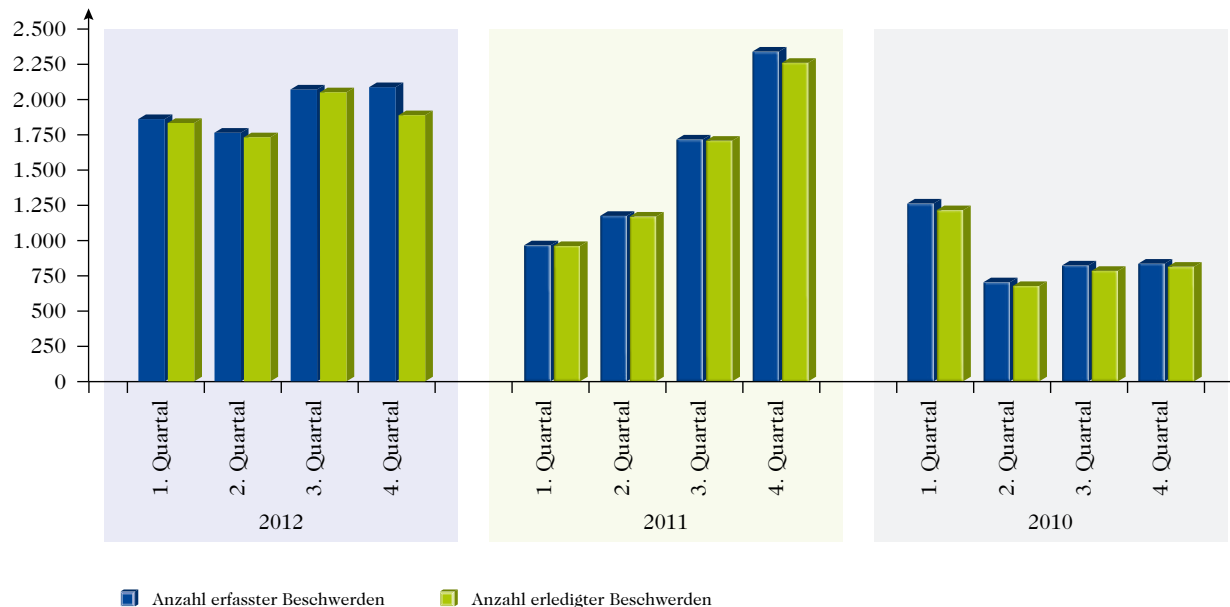
Verantwortungsvolle Unternehmensführung bedeutet auch, sich mit Trends und Tendenzen auseinanderzusetzen, die die unternehmerischen Aktivitäten nur mittelbar betreffen.



- Tipps & Infos: die Broschüre rund um das Thema „Heizen und Lüften“.

Beschwerdemangement

Anzahl erfasster Beschwerden



- Durch die Einführung und Erfassung der Beschwerden sowie die Einführung des Lärmtelons erhöht sich die Zahl der Beschwerden zwar kontinuierlich, diese Entwicklung ist jedoch kein Indiz für eine erhöhte Unzufriedenheit.

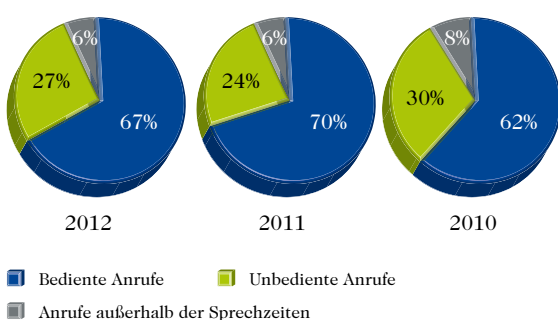
Die rasante Entwicklung von sozialen Netzwerken, Kurznachrichtendiensten und Online-Plattformen berührt zwar nicht das eigentliche Kerngeschäft der bauverein AG, wohl aber die Kommunikation mit den Mietern und insbesondere mit den jüngeren Mietern. Um nützliche Informationen möglichst vielen Mietern zugänglich zu machen, entschied sich die bauverein AG 2012 für das Medium Film bzw. die Verbreitung über Youtube: Pünkt-

lich zum Beginn der Heizperiode wurde ein Ratgeber-Film rund ums Thema Heizen und Lüften in das Portal eingestellt. Zuschauer erfahren darin alles Wichtige zum Thema „richtig heizen und lüften“, wie man Energie und Geld sparen und der Schimmelbildung vorbeugen kann. Das Besondere: Der Film wurde in einem Mieterhaushalt mit Mietern und Mitarbeitern der bauverein AG gedreht und vermittelt somit ein hohes Maß an Authentizität.

Ergänzend zum Film wurden eine Informationsbroschüre sowie sogenannte Schimmeltestkarten aufgelegt. Letztere helfen den Mietern dabei, festzustellen, ob die Luftfeuchtigkeit in ihrer Wohnung möglicherweise zu hoch ist und die Gefahr von Schimmelbildung besteht.

Erreichbarkeit der bauverein AG

Summe der Anrufer



- Das Anruferaufkommen stieg von 2011 auf 2012 um 42%, so dass insgesamt deutlich mehr Anrufe bedient werden konnten.

Aktionsbündnis mit BUND trägt erste Früchte

Durch die finanzielle Unterstützung der bauverein AG konnten engagierte Mitarbeiter des BUND 2012 insgesamt 100 Nistkästen im Stadtgebiet von Darmstadt aufhängen. Die Kästen bieten vielen verschiedenen Vogelarten und sogar Fledermäusen Schutz. Tiere, die unter den fortschreitenden Gebäudesanierungen leiden, weil sie dadurch immer weniger Hohlräume und Öffnungen in Dachstühlen vorfinden. Mit dem Nistkasten-Sponsoring setzt die bauverein AG auf Biodiversität und erfüllt zugleich einen weiteren guten Zweck: Die Hälfte der Vogeldomizile wurde von einer Behindertenwerkstatt aus Vollholz gefertigt.

Anteil von Frauen in Führungspositionen

	2012	2011	2010
Aufsichtsrat	41,7%	46,7%	46,7%
Vorstand und 2. Führungsebene	22,2%	22,2%	22,2%
Anteil Frauen in Führungsposition insgesamt	34,8%	38,1%	36,8%
Anteil Frauen im Gesamtunternehmen	47,9%	47,9%	46,9%

Ziel: Die bauverein AG hält das hohe Niveau auf dem Stand von 2012.

Mieterzufriedenheitsbefragungen

	2012	2011	2010
Mieterzufriedenheit	92,00%	84,00%	///
Anteil befragter Mieter im Verhältnis zur Gesamtmieterschaft	1,26%	2,26%	///

Ziel: Die bauverein AG setzt ihre Bemühungen zur Serviceoptimierung fort und hält ein Zufriedenheitsniveau von über 90%.

Kooperationen mit lokalen Organisationen und Mietervereinigungen

	2012	2011	2010
Kooperationen (exemplarisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Werkhof Darmstadt e. V. - AG bauverein - BUND - Theaterlabor - Projekt BAFF - Neue Wohnraumhilfe gGmbH - „Gemeinsam im Quartier“ Böllenseesiedlung (Kooperation Neue Wohnraumhilfe gGmbH, Nassauische Heimstätte, gewobau Rüsselsheim, Kirchengemeinden, Stadt Rüsselsheim) - Wissenschaftsstadt Darmstadt - Stadtteiltrunde Eberstadt - Stadtteiltrunde Kranichstein - Internationaler Bund Darmstadt 	///	///

Ziel: Die bauverein AG wird die Beteiligung ihrer Mieter weiter optimieren und Kooperationen nach Bedarf eingehen.



Verantwortungsbewusste Personalführung

5.

Hohe Aus- und Weiterbildungsquote

Nur noch jedes fünfte Unternehmen in Deutschland bildet Lehrlinge aus. Das geht aus dem „Bildungsbericht 2012“ hervor, in dem eine unabhängige Gruppe von Wissenschaftlern zum vierten Mal in Folge den Stand des Bildungswesens analysiert und dokumentiert hat. Ein ernüchterndes Ergebnis. Die bauverein AG verfolgt im Rahmen der zukunftsorientierten Personalentwicklungsstrategie den Ansatz: „Heute schon an übermorgen denken.“ Denn nur über eine ausgewogene Personalstruktur lässt sich die Leistungsfähigkeit der bauverein AG nachhaltig sicherstellen. Und dafür ist die qualifizierte Ausbildung von Nachwuchskräften ein wichtiger Baustein. Dass die bauverein AG dieses Thema forciert, zeigt der Anstieg der Ausbildungsquote: Während 2009 noch fünf Schulabsolventen ihre Ausbildung bei der bauverein AG begannen, waren es 2011 bereits mehr als doppelt so viele. 2012 lag die Ausbildungsquote sogar bei 5,28% und damit knapp zehn Prozentpunkte über dem bundesweiten Durchschnitt von 4,8%.

Auch im Bereich der Fort- und Weiterbildung hebt sich die bauverein AG von dem bundesweit zu beobachtenden Trend ab: Während in deutschen Betrieben ein deutlicher Rückgang an Weiterbildungsmaßnahmen für Fachkräfte und junge Nachwuchskräfte zu beobachten ist, sind Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bei der bauverein AG fester Bestandteil der Personalentwicklung. Sie tragen dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit der bauverein AG zu sichern, die berufliche Stellung der Mitarbeiter langfristig zu festigen und unterstützen diese gleichzeitig dabei, den wachsenden Anforderungen an die jeweiligen Aufgabenbereiche gerecht zu werden. Dies ist umso wichtiger, als der Wandel von einer hierarchiegestützten, arbeitsteiligen Unternehmensorganisation zu einer selbstlernenden, prozessorientierten und damit zukunftsfähigen Unternehmensorganisation von den Mitarbeitern ein hohes Maß an Leistungs- und Veränderungsbereitschaft verlangt.



- **Nachwuchs ist willkommen: Die Ausbildungsquote der bauverein AG liegt über dem Bundesdurchschnitt.**

Individuelle Förderung

Persönliches Engagement der Mitarbeiter wird bei der bauverein AG nicht nur gefordert, sondern auch gezielt gefördert. Um das Potenzial motivierter und leistungsorientierter Mitarbeiter besser ausschöpfen zu können, werden einmal im Jahr persönliche Mitarbeitergespräche geführt. Im Verlauf dieser Gespräche werden – zusammen mit dem Vorgesetzten – die erbrachten Leistungen eingeschätzt, wechselseitig Erwartungshaltungen formuliert, neue Ziele definiert und mögliche Entwicklungsperspektiven zur fachlichen Qualifizierung erörtert. Ziel der Gespräche ist es, Mitarbeiter leistungsgerecht entlohnen zu können und zusätzliche Anreize zu schaffen, damit diese sich noch mehr engagieren. Die jeweiligen Gesprächsergebnisse, insbesondere die Bewertung der Leistung, werden in einem Protokoll dokumentiert und durch die Unterschrift des Mitarbeiters sowie des bzw. der Vorgesetzten bestätigt.

Vielfalt ist eine Bereicherung

Respekt, Anerkennung und Wertschätzung gehören bei der bauverein AG zu den drei Grundprinzipien der Personalentwicklung und -planung. Das spiegelt sich in vielen Bereichen wieder. So ist es Konsens, Mitarbeiter möglichst lange im Unternehmen zu halten – unabhängig von ihrem Alter. Auch die unterschiedlichen kulturellen Hintergründe sieht man im Unternehmen als Bereicherung. So gibt es innerhalb der Mitarbeiterschaft Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen mit türkischen, russischen und italienischen Wurzeln. Wurzeln, die sich als äußerst hilfreich erweisen, wenn es darum geht, die Bedürfnisse von bauverein-Kunden zu verstehen, die aus dem Ausland kommen und sich in ihrem neuen Umfeld erst noch zurechtfinden müssen.

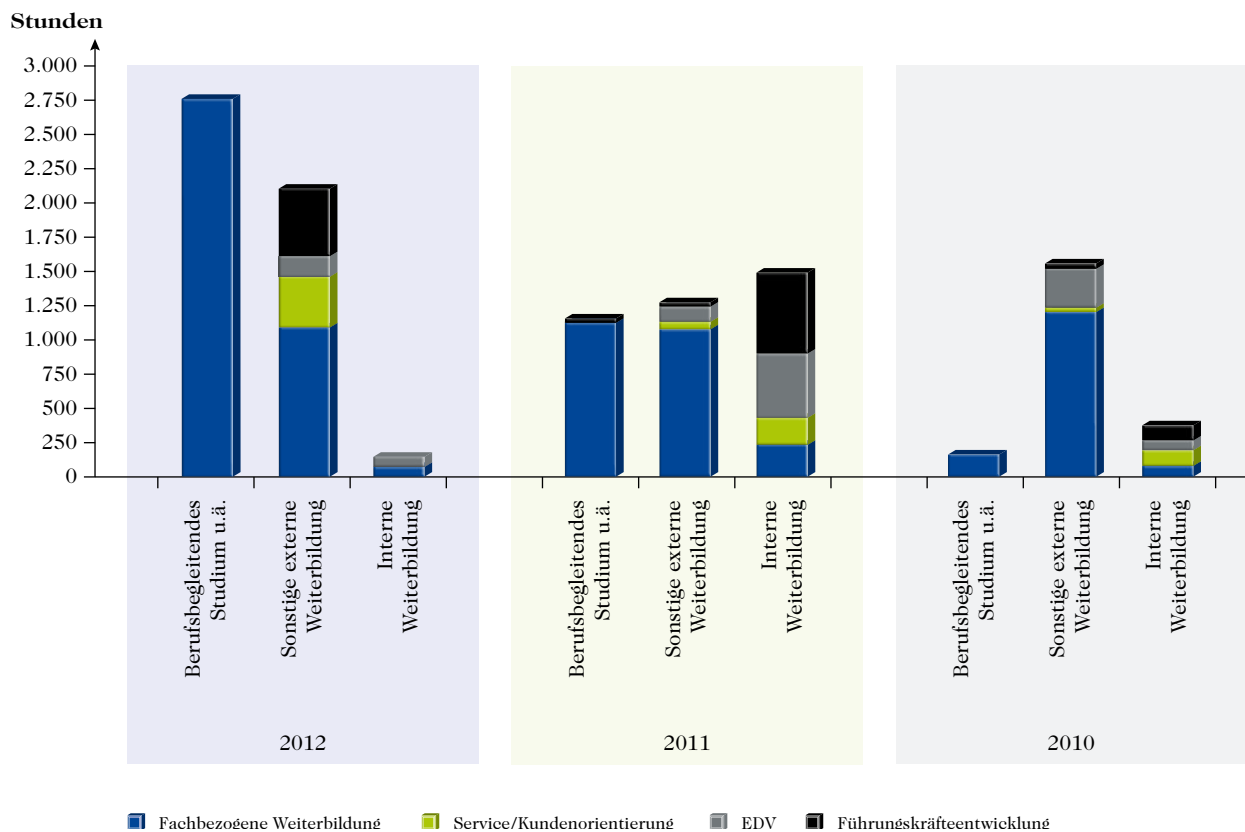
Personelle Vielfalt bedeutet allerdings auch, sich mit den Bedürfnissen älterer Arbeitnehmer auseinanderzusetzen, damit diese ihre Erfahrungen und ihr Know-how möglichst lange in den Unternehmensalltag einbringen und an die nachrückende Generation weitergeben können. Die bauverein AG hat daher ein aktives Gesundheitsmanage-

ment eingeführt, das schrittweise ausgebaut wird. Seit 2009 gibt es beispielsweise pro Jahr zwei Gesundheitstage. Darüber hinaus werden verschiedene Betriebssportaktivitäten unterstützt und lokale beziehungsweise regionale sportliche Events dazu genutzt, den bereichsübergreifenden Austausch innerhalb der Mitarbeiterschaft zu fördern. So ist es inzwischen eine liebgewonnene Tradition, sich als bauverein-Mannschaft unter anderem beim J.P. Morgan Corporate Challenge in Frankfurt am Main, bei zahlreichen Fußball-Turnieren, dem Darmstädter Stadtlauf oder aber beim Firmen-Ultra-Marathon in Pfungstadt unter Beweis zu stellen.

Flexible Arbeitszeiten

Wollen Unternehmen nicht unter dem zunehmenden Fachkräftemangel leiden und den Wettbewerb um kluge und engagierte Köpfe gewinnen, müssen sie sich als attraktive Arbeitgeber präsentieren – und dies auf glaubwürdige Art und Weise. Angebote, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern eine ausgeglichene Work-Life-Balance ermöglichen, werden bei der Entscheidungsfindung immer wichtiger. Die bauverein AG versucht daher,

Weiterbildung untergliedert nach Art der Weiterbildung



- 2012 konnte die Zahl der Weiterbildungsstunden nochmals gesteigert werden. Insbesondere die Anzahl der Mitarbeiter, die ein berufsbegleitendes Studium absolvieren, stieg wieder an.

sowohl Eltern mit Kindern als auch alleinerziehenden Vätern und Müttern durch eine Vielzahl unterschiedlicher Arbeits- und Stundenmodelle die Möglichkeit zu geben, Familie und Beruf miteinander zu verbinden. Die bauverein AG versteht sich dabei als Ansprechpartner und Unterstützer. Welchen Stellenwert Familienfreundlichkeit in der Unternehmenskultur hat, zeigt sich jedoch nicht nur in der kontinuierlichen Flexibilisierung bereits vorhandener Gleitzeitmodellen durch die Geschäftsleitung der bauverein AG, sondern auch darin, dass das Unternehmen Mitarbeitern mit Kindern jeden Monat einen finanziellen Zuschuss gewährt. Familienfreundlichkeit wird bei der bauverein AG also buchstäblich gelebt.

Neu eingeführt: psychologische Beratung

Trotz insgesamt rückläufiger Krankenstände ist der relative Anteil psychischer Erkrankungen gewachsen – in den vergangenen 30 Jahren von 2% auf 12%. Mittlerweile leidet jeder zehnte Deutsche unter seelischen Erkrankungen. Nach Verletzungen, Rücken- und Atemwegserkrankungen sind sie inzwischen die viertgrößte Ursache für Fehlzeiten

und sogar die häufigste Ursache für krankheitsbedingte Frühberentungen.

Psychische Erkrankungen treten meist schleichend in Erscheinung und werden deshalb oft viel zu spät erkannt. Begeben sich die Betroffenen in Behandlung, müssen sie Wartezeiten von bis zu einem halben Jahr in Kauf nehmen, um Hilfe zu erhalten. Auch dauert es in der Regel sehr lange, Menschen nach einem seelischen Zusammenbruch wieder aufzurichten. Für Unternehmen bedeutet das Kosten in Milliardenhöhe. So belaufen sich laut Statistischem Bundesamt allein die direkten Krankheitskosten für psychische Erkrankungen auf 27 Mrd. EUR pro Jahr. Hinzu kommen indirekte Kosten, die aufgrund verringerter Produktivität bzw. vorzeitiger Berentung entstehen.

Die bauverein AG hat deshalb Vorsorge getroffen und Ende 2012 einen neuen Service eingerichtet, den alle Mitarbeiter in Anspruch nehmen können: Eine externe Psychologin bietet Entspannungstrainings an, steht beratend zu Seite und bei Bedarf auch für vertrauliche Einzelgespräche zur Verfügung. In Deutschland nimmt die bauverein AG damit eine Vorreiterrolle ein.



- Eine Vielzahl von Gleitzeitmodellen trägt zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei.



- Die bauverein AG bietet ihren Mitarbeitern ein vielfältiges Angebot rund um die physische und psychische Gesundheit.

„Individueller Ansatz mit vielfältigem Angebot“

Stressbedingte Ausfälle und psychische Erkrankungen von Mitarbeitern haben in den vergangenen Jahren zugenommen. Was sind die Ursachen?

Die Gründe dafür sind vielfältig. Dass wir in einer Welt leben, die – nicht zuletzt aufgrund der medialen Entwicklung – zunehmend schnelllebig und komplexer wird, trägt aber sicher dazu bei. Permanente Verfügbarkeit ist hier ein wichtiges Stichwort. Hinzu kommt, dass wir in einer für mein Empfinden narzisstischen Leistungsgesellschaft leben, uns heute sehr stark über Anerkennung und Leistung definieren. Und das heißt, das Miteinander und gegenseitige Unterstützen bleiben immer öfter zugunsten eines Gegeneinanders auf der Strecke. Die Folgen sind Ausgrenzung und Elitedenken. Auch ist die Arbeitsbelastung in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, sodass ganz andere Anforderungen ans Zeitmanagement gestellt werden. All das kann dazu führen, dass sich Menschen schneller überfordert fühlen oder in einen Zustand der totalen Erschöpfung geraten.

Und wie können Unternehmen hier gegensteuern?

Indem sie ihren Mitarbeitern vielfältige Angebote rund ums Thema Gesundheit bieten. Und damit sind nicht nur Angebote für die physische Gesundheit gemeint, sondern auch solche für die psychische. Psychohygiene wird in Zeiten, in denen Menschlichkeit und gegenseitige Wertschätzung vernachlässigt werden, zunehmend wichtiger. Schließlich ruht die Identität jedes Menschen auf mehreren Säulen: der Arbeit, dem sozialen Netz, der materiellen Sicherheit, individuellen Werten und der Gesundheit. Die bauverein AG hat mich an dieser Stelle zur Unterstützung ins Boot geholt: Seit 2012 biete ich den Mitarbeitern dort ein breit gefächertes Angebot an. Dieses reicht von Kriseninterventionen und dem Erarbeiten von Konfliktlösungsstrategien über Wiedereingliederungs- und Mediationsgespräche, Stressmanagement und Burn-out-Prophylaxe bis hin zu mittäglichen Achtsamkeitsübungen, Entspannungstrainings und Angeboten wie „Fasten am Arbeitsplatz“. Bemerkenswert ist, dass es mir das Unternehmen ermöglicht, einen sehr individuellen Ansatz zu verfolgen. Das schätzen auch die Mitarbeiter, denn so kann sich jeder das herausuchen, was für ihn passt.

Inwiefern kann eine Beratung durch Psychologen dabei helfen, psychischen Erkrankungen vorzubeugen oder Mitarbeiter bei der Bewältigung von Krisen und Konflikten unterstützen?

Eine Beratung kann dabei helfen, die Achtsamkeit gegenüber sich selbst zu verbessern. Gleichzeitig lernt man, dass man selbst Verantwortung für sich übernehmen

muss. Gerade „Burn-outs“ entstehen dadurch, dass eigene Grenzen überschritten werden und/oder sich Menschen einer Situation ausgeliefert fühlen. Wenn ich lerne, auf mich aufzupassen, ein Gespür für mich, meine Außenwirkung, meine Ressourcen

und meine Grenzen zu entwickeln und mich überdies mehr wertschätze, laufe ich nicht mehr so schnell Gefahr auszubrennen. Gerade das Sich-Selbst-Vernachlässigen führt schnell zu Überforderung. Abhilfe lässt sich manchmal schon mit geringen Mitteln schaffen. Das muss gar nichts Spektakuläres, sondern kann eine ganz einfache Atemübung sein, bei der ich innehalte und mir meiner wieder gewahr werde. Bei der Atmung zeigt sich deutlich, dass unter Stress oder in der Hektik des Arbeitsalltags nur flach geatmet wird; schon eine geringfügige Änderung hin zum bewussten Atmen verhilft dem Körper Spannungen abzubauen. Achtsamkeit und Aufmerksamkeit sich selbst gegenüber sowie das Aktivieren von Selbstheilungskräften sind somit für mich ganz zentrale Themata.

Eine – insbesondere für Vorgesetzte wichtige – Rolle spielt zudem die wertschätzende Kommunikation. Diese aber ist sehr stark vom Eigenbild abhängig. Und last but not least kann ich im Rahmen von Krisen- oder Mediationsgesprächen zu einer Verbesserung des Arbeitsklimas beitragen. Gerade das Gegeneinanderarbeiten kostet sehr viel Energie. Die Kommunikationsstrukturen zu verbessern, die Imaginationskraft zu stärken und ein lösungsorientiertes Denken zu fördern sind mir daher Herzensangelegenheiten.

Welchen Vorteil hat es für ein Unternehmen, wenn es mit erfahrenen Psychologen zusammenarbeitet?

Viele, auch wenn diese nicht unbedingt messbar sind. Langfristig zählen dazu aber eine Verbesserung des Arbeitsklimas und der innerbetrieblichen Kommunikation, eine Reduktion des Krankenstandes wie auch eine erhöhte Mitarbeiterzufriedenheit. All das trägt gleichzeitig zu einer Erhöhung der Produktivität bei.

Ute-Andrea Ladner ist Diplom-Psychologin, Psychotherapeutin und systemische Beraterin. Als externe Psychologin bietet sie im Rahmen des Gesundheitsmanagements der bauverein AG Unterstützung in Sachen Stress- und Konfliktlösungsmanagement und berät Mitarbeiter bei psychischen Problemen oder in sonstigen Krisensituationen.



Verteilung des Personals nach Vertragsart

	2012	2011	2010
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Köpfen (inklusive Vorstand, Azubis und Praktikanten)	200	198	193
Unbefristet Vollzeit	73,7%	75,8%	72,0%
Unbefristet Teilzeit	18,5%	18,2%	19,2%
Befristet	3,4%	2,5%	5,7%
Auszubildende	4,5%	3,5%	3,1%
SUMME	100,00%	100,00%	100,00%
Anzahl Zeitarbeiter*	2	5	9

* Zeitarbeiter gelten nicht als Mitarbeiter und werden daher gesondert ausgewiesen.

Ziel: Der Anteil der unbefristet Beschäftigten sinkt nicht unter 90%. Die Überbrückung von krankheitsbedingten Ausfällen oder aufgrund von Elternzeit wird weiterhin über Zeitarbeit und befristete Verträge abgedeckt.

Besondere Arbeitsverhältnisse

	2012	2011	2010
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Köpfen (inklusive Vorstand, Azubis und Praktikanten)	200	198	193
Schwerbehinderte	7,8%	11,8%	10,3%
Arbeitnehmer über 55 *	18,9%	22,5%	///
Auszubildende	4,0%	5,3%	3,4%
Langzeitarbeitslose	0,0%	0,0%	0,5%
Berufsvorbereitendes Jahr	0,0%	0,0%	0,0%
Praktikanten	5,5%	6,5%	2,9%
Umschulung	0,5%	2,4%	1,0%
SUMME	36,5%	48,5%	18,1%

* erst ab 2011 berichtet

Ziel: Die bauverein AG wird weiterhin ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und Umschulungs- und Praktikantenplätze anbieten. Auch der Anteil Schwerbehinderter wird sich in den nächsten Jahren auf dem gleichen Niveau bewegen. Die Anzahl der Auszubildenden soll weiterhin bei mindestens 8 verbleiben.

Aufgliederung der Mitarbeiter und Gehälter nach Tarifgruppe, Geschlecht und Alter

	2012						2011					
	< 25	>25-35	>35-45	>45-55	>55	Gesamt	< 25	>25-35	>35-45	>45-55	>55	Gesamt
Tarifgruppe AT												
Frauen	0	0	67,92	32,08	0	100	0	10,00	60,00	30,00	0	100
Männer	0	0	9,09	54,55	36,36	100	0	0	19,35	41,94	38,71	100
Tarifgruppe 6												
Frauen	0	0	0	0	100	100	0	0	0	0	100	100
Männer	0	0	0	42,86	57,14	100	0	0	0	0	100	100
Tarifgruppe 5												
Frauen	0	0	57,14	28,57	14,29	100	0	25,32	34,18	25,32	15,19	100
Männer	0	17,06	35,29	40,59	7,06	100	0	20,23	34,68	34,68	10,40	100
Tarifgruppe 4												
Frauen	0	35,50	41,6	13,74	9,16	100	0	42,96	32,96	15,19	8,89	100
Männer	0	14,50	25,32	37,01	23,16	100	0	15,02	26,18	38,20	20,60	100
Tarifgruppe 3												
Frauen	7,42	15,07	25,11	18,34	34,06	100	2,61	15,43	28,26	30,22	23,48	100
Männer	0	34,09	24,03	14,61	27,27	100	0	41,38	12,41	21,38	24,83	100
Tarifgruppe 2												
Frauen	0	16,78	30,77	52,45	0	100	0	9,03	48,61	42,36	0	100
Männer	0	20,00	20,00	20,00	40,00	100	0	20,00	40,00	0	40,00	100
Tarifgruppe Auszubildende												
Frauen	100	0	0	0	0	100	100	0	0	0	0	100
Männer	100	0	0	0	0	100	100	0	0	0	0	100
SUMME												

Zeichenerklärung: /// Daten liegen nicht vor

Zeitaufwand und Kosten für Weiterbildung				
Art der Schulung		2012	2011	2010
Externe Schulungen	Stunden	4.934 h	3.748 h	2.110 h
	EUR je Vollzeitäquivalent (VZÄ)	409,12 EUR	571,97 EUR	494,66 EUR
	Stunden je Vollzeitäquivalent (VZÄ)	27,70 h	21,68 h	12,38 h
Interne Schulungen	Stunden	147 h	304 h	30 h
	Stunden je Vollzeitäquivalent (VZÄ)	0,83 h	1,73 h	0,17 h
Schulung		2012	2011	2010
Stunden		5.081 h	4.052 h	2.140 h
Stunden je Vollzeitäquivalent (VZÄ)		28,53 h	23,44 h	12,56 h

Externe Schulungen = inkl. berufsbegleitendes Studium/Fortbildung (mit Abschluss, ohne Fahrtzeiten), Arbeitssicherheit, Ersthelfer, Brandschutz und ohne Schulungen der Azubis.

Ziel: Die bauverein AG investiert weiterhin in die Qualifikation ihrer Beschäftigten. Dabei wird verstärkt auch auf internes Potenzial zur Schulung von Kollegen gesetzt. Die Stunden je VZÄ/Jahr sollen in den nächsten fünf Jahren das Niveau von 2012 um mindestens 5% übersteigen.

Krankheitsbedingte Fehlzeiten			
	2012	2011	2010
Abwesenheitstage pro Jahr	2.894	2.375	2.149
Sollarbeitstage pro Jahr	41.147	41.347	///
Abwesenheitsquote	7,03%	5,74%	5,39%

Ziel: Der Krankenstand soll in den nächsten fünf Jahren auf 6,0% gesenkt werden.
Hinweis: Die Berechnung ist nicht vergleichbar mit Statistiken von Krankenkassen.

Anteil der Teilzeitbeschäftigten			
Anteil Teilzeitbeschäftigte	2012	2011	2010
Anzahl in Köpfen	200	198	195
Teilzeit inkl. nebenberufliche Hausmeister	39	39	39
Teilzeitquote	19,5%	19,8%	20,1%

Ziel: Der Anteil der Teilzeitbeschäftigten verbleibt in den nächsten fünf Jahren auf dem Niveau von 2012.

Mitarbeiterzufriedenheit		
	2010	2008
Anteil zufriedener Mitarbeiter	92%	68%

Ziel: Der Anteil der zufriedenen Mitarbeiter bleibt in den nächsten fünf Jahren mindestens auf dem Niveau von 2010.