

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2009 für die Bau AG

-Überschuss von 1,8 Mio. Euro-Eigenkapital weiter gestiegen-



Bau AG-Vorstand Guido Höffner gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Bau AG

In ihrer Hauptversammlung hat die Bau AG den Geschäftsbericht für das Jahr 2009 vorgelegt. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Beigeordneter der Stadt Kaiserslautern, Joachim Färber, der die Versammlung leitete, verwies auf die gute Zusammenarbeit mit Vorstand Guido Höffner sowie mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Bau AG-Vorstand Guido Höffner informierte die Versammlung eingehend und sehr detailliert über die Entwicklung des Unternehmens. Die Bau

AG hat das Geschäftsjahr 2009 mit einem Überschuss in Höhe von rund 1,8 Mio. Euro abgeschlossen. Das sind etwa 700.000 Euro mehr als im Vorjahr. Die wirtschaftliche Lage der Bau AG ist gut. Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen.

Zur eingehenderen Information bringen wir auszugsweise den Vortrag des Bau AG-Vorstandes, Guido Höffner von der Hauptversammlung:

„Vor dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Hintergrund ist es der Bau AG gelungen, den positiven Trend der vergangenen Jahre auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortzusetzen. Das Jahresergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Verschuldung konnte zurückgeführt und die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt werden. Die umsatzstärksten Bereiche waren – wie in der Vergangenheit – die Bestandsbewirtschaftung und die Verkaufstätigkeit.

Damit hat die Gesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen erneut ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bewiesen.

Zentraler Kern der Unternehmensstrategie ist auch zukünftig Verantwortung für die Stadt Kaiserslautern zu übernehmen und die Gesellschaft als Dienstleistungsunternehmen rund um das Produkt Wohnen verstärkt am Markt zu positionieren.

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung erfolgten auch ergänzende Prüfungen der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der organisatorischen und wirtschaftlichen Verhältnisse.

1,8 Mio. Euro. Dies ist eine Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr um rund 700.000 Euro.

Das verbesserte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist überwiegend auf den Anstieg der Mieterträge sowie den Rückgang der Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Das Volumen für (Großmodernisierung und Instandhaltung belief sich auf rd. 9,5 Mio. Euro.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist und war jederzeit gegeben.

841.100 Euro) sowie unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags (rd. 900.000 Euro) ergibt sich ein Bilanzgewinn von rd. 1.741.100 Euro.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit lagen im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung in der Optimierung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie in der systematischen Portfoliobereinigung durch den Verkauf von Objekten aus dem Immobilienbestand an Dritte und an eigene Mieter

(Mieterprivatisierung). Die kaufmännische und technische Betreuung von Fremdimmobilien sowie Facility-Management-Aufgaben durch das Tochterunternehmen K-tec runden das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Hausbewirtschaftung ist das nach wie vor größte Kompetenzfeld der Bau AG.

Zum 31. Dezember 2009 bewirtschaftet die Bau AG, 5.851 Mieteinheiten, davon 5.266 Wohnungen mit ca. 359.600 Quadratmeter Wohnfläche, und erzielt aus dem bewirtschafteten Bestand im Geschäftsjahr Umsatzerlöse von 21,6 Mio. Euro Die Gesellschaft ist unverändert größter Vermieter am lokalen Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsmarkt befindet sich auch in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck. Die unverändert starke Nachfrage nach Wohnungen unserer Gesellschaft ist auch ein sicheres Indiz für unsere Konkurrenzfähigkeit am Markt. Mit rd. 2.800 Bewerbern zum Jahresende ist die Zahl der Mietinteressenten im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig gesunken.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der Kündigungen geringfügig reduziert. Die Kündigungsquote liegt bei rd. 11 %. 576 Kündigungen stehen 614 Vermietungen gegenüber.

Gleichwohl: Gegen den Branchentrend ist es der Bau AG auch 2009 gelungen, die vermietungsbedingte Leerstandsquote konstant niedrig zu halten.

Immer häufiger sind soziale Probleme in den Nachbarschaften zu verzeichnen. Die Beschwerden unserer Mieter über mangelnde Anpassungsfähigkeit bzw. die fehlende Bereitschaft, sich in eine Hausgemeinschaft einzufügen, mehren sich.

Die Bau AG begegnet den Anforderungen des entspannten Wohnungsmarktes auch durch die planmäßige Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung. Den Bestand weiter an die Wünsche seiner Kunden anzupassen hat höchste Priorität.

Zur Erhaltung und nachhaltigen Aufwertung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2009 für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt rd. 7,1 Mio. Euro investiert. Von der Gesamtsumme entfielen 3,1 Mio. Euro auf die laufende und 2,5 Mio. Euro auf die periodische Instandhaltung. Daneben wurden zahlreiche dringlichkeitsorientierte Einzelmaßnahmen durchgeführt (1,5 Mio. Euro)

Denn die Bauaufträge werden zu einem überwiegenden Teil im Rahmen von Wettbewerbsverfahren an das lokale Handwerk vergeben.

Nach den überdurchschnittlich hohen Aufwendungen der letzten Jahre können die Modernisierung und Instandhaltung zukünftig wieder auf ein planmäßiges Niveau zurückgeführt werden.

Das Investitionsvolumen betrug insgesamt 1,7 Mio. Euro. Im Herbst 2009 ist mit der Fertigstellung der Königstraße 83 die Stadtentwicklungsmaßnahme im Königsviertel abgeschlossen worden. Insgesamt sind damit 43 Häuser mit 217 Wohnungen fertig gestellt und bezogen worden. Die Bau AG betreute Ende 2009 verwaltungsmäßig - und nach Bedarf auch technisch - 155 Eigentumswohnungen für 4 Eigentümergemeinschaften.

Des Weiteren werden 37 Wohnungen, 7 gewerbliche Einheiten und 26 Garagen für die Technischen Werke Kaiserslautern und die Stadtparkasse Kaiserslautern sowie für sonstige Dritte bewirtschaftet.

Die Bau AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 9 Bestandswohnungen verkauft, davon 7 Wohnungen in der Einzelprivatisierung.

Bis Ende 2009 sind 478 Wohnungen sowie 2 gewerblich genutzte Einheiten veräußert worden. Die Erträge aus Verkäufen sind unverzichtbar und müssen in einem schwierigen Umfeld hart erarbeitet werden. Die Verkaufsüberschüsse dienen insbesondere der Finanzierung von Modernisierung und Instandhaltung.

...

Die demographische Entwicklung in der eher strukturschwachen Region Westpfalz und in Kaiserslautern kann zu Risiken im Wohnungsbestand führen. Wir erwarten jedoch eine weitgehend stabile Nachfragesituation für unseren Wohnungsbestand.

Ende 2009 betrug der Personalbestand der Gesellschaft 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 3 Auszubildende.

Unternehmensbeteiligung entwickelt sich positiv. Die Bau AG hält ein Drittel der Anteile an der K-tec, einer im Jahre 2005 gemeinsam mit der Technische Werke Kaiserslautern und der Famis, Saarbrücken, gegründeten Facility Management Gesellschaft. Damit ist eine Lücke im Dienstleistungsangebot der Bau AG geschlossen worden. Nach 2008 ist auch für 2009 eine weitere zunehmend positive Geschäftsentwicklung festzustellen.

Sozial-Sponsoring ist eine unternehmerische Chance. Die Bau AG sponsert seit vielen Jahren insbesondere über ihre Stiftung ausgewählte soziale und sportliche Projekte in Kaiserslautern mit breiter Öffentlichkeitswirksamkeit und mit Bezug zu ihren Geschäftsfeldern.

Die Bau AG-Stiftung für Sport und Soziales unterstützt gezielt den Breitensport im Kinder- und Jugendbereich. Sie fördert darüber hinaus karitative Organisationen und Maßnahmen, die dem Stiftungszweck entsprechen.

Eine Sonderform des Sponsorings nimmt die DESWOS ein. DESWOS ist die Entwicklungshilfeorganisation der deutschen Wohnungswirtschaft. Sie fördert die Schaffung menschenwürdiger Wohn- und Lebensverhältnisse für die Ärmsten der Armen in Afrika, Asien und Lateinamerika. Auch die Bau AG ist Mitglied bei der DESWOS und unterstützt damit die DESWOS in ihrer Arbeit.

Die Bau AG setzt auch 2010 ihre erfolgreiche Strategie fort. Im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung bleiben die Optimierung des Wohnungsbestandes durch planmäßige Modernisierung und Instandhaltung sowie die systematische Portfolio-Bereinigung durch intensivierete Verkäufe aus dem Immobilienbestand Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Dabei werden die Wohnungen verstärkt an die speziellen Bedürfnisse und Ansprüche einzelner Nachfragegruppen - etwa Senioren und junge Menschen - angepasst. Im Vordergrund steht dabei die energetische Sanierung. Dabei wird das Potential erneuerbarer Energien genutzt und Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs forciert. Bis 2012 werden wir bis zu 40 Millionen Euro in unsere knapp 5.300 Wohnungen investiert haben.

Die Ertragsstruktur des Unternehmens verbessert sich weiterhin. Auf der Grundlage unserer mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir auch in den nächsten Jahren positive Geschäftsentwicklungen.“(red)