BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

71
KÖNIG
ALEX-MÜLLER-STRASSE
42a 44a
29
Fischerstr.

85
87
41
DIESER HAUSERBLOCK WURDE I.D
JAHREN 1921-23 V.D. GEMEINNUTZ
BAUGESELLSCHAFT A.G. KLTERN
ERBAUT-ENTWORFEN/GELEITET
VON G.DH. SPELGER A.ARCHITEKT
KAISERSLAUTERN

Unternehmenskennzahlen

Stand 31. Dezember

	2004 T€	2005 T€	2006 T€	2007 T€	2008 T€
Bilanzsumme	**119.548**	**124.169**	**124.161**	**121.681**	**119.663**
Anlagevermögen	105.585	105.368	105.239	104.379	101.733
Umlaufvermögen	13.760	18.642	18.922	17.302	17.930
Eigenkapital	29.950	30.753	33.993	34.848	35.857
davon Grundkapital	2.812	2.812	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	89.598	93.416	90.168	88.833	83.806
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.822	20.415	19.892	20.240	21.241
Sonstige Umsatzerlöse	84	110	170	228	265
Verkaufserträge	1.034	682	2.782	480	485
Betriebskosten	2.642	2.664	2.673	2.810	2.853
Instandhaltungskosten	7.692	7.290	6.798	7.712	7.624
Abschreibungen	3.405	3.759	3.638	3.688	3.825
Personalaufwand	3.109	2.774	2.684	2.443	2.578
Kapitalkosten	3.447	3.596	3.538	3.259	3.073
Steuern	561	572	575	563	565
Jahresergebnis	**27**	**916**	**3.352**	**968**	**1.122**
Bauvolumen					
Neubau	532	0	0	0	21
Großmodernisierung	5.457	2.227	1.896	2.027	109
Einzelmodernisierung	768	1.215	2.117	710	942
Anzahl Wohnungen	5.623	5.580	5.304	5.292	5.275
Sonstige Mieteinheiten	575	584	584	585	585

Organe der Gesellschaft

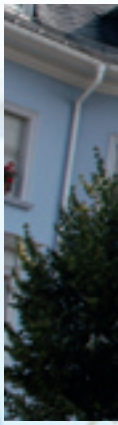
Aufsichtsrat	Beigeordneter **Joachim Färber** Vorsitzender (ab 11.03.2008)	Jurist
	Ratsmitglied **Professor Gerhard Konrad** stellvertretender Vorsitzender	Architekt
	Ratsmitglied **Werner Weisenstein**	Dipl.-Handelslehrer
	Ratsmitglied **Gilda Klein-Kocksch** (ab 11.03.2008)	Pharmazeutisch-Technische Assistentin
	Harry Geib (Arbeitnehmervertreter)	technischer Angestellter
	Patricia Herrmann (Arbeitnehmervertreterin)	kaufmännische Angestellte
Vorstand	Dipl.-Betriebswirt **Guido Höffner**	

Gründung

6. Juli 1921 mit Wirkung vom 1. Januar 1921.

Die Gesellschaft entstand durch Fusion des Gemeinnützigen Bauvereins Kaiserslautern e. V. (gegründet 23. April 1919) und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft zur Errichtung von Kleinwohnungen eGmbH, Kaiserslautern (gegründet 26. April 1919).

BAUAG.
Kaiserslautern



Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen 4

Organe der Gesellschaft 5

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008 9

Wohnen ist ein Menschenrecht 11

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 12

Gewinn- und Verlustrechnung | Bilanz 2008 31

Anhang für das Geschäftsjahr 2008 34

- Allgemeine Angaben
- Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- Angaben zur Bilanz
- Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
- Sonstige Angaben

Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 45

Bericht des Aufsichtsrates 46

Bericht des Vorstandes

Zukunftsorientierte Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzung für unsere Bestandsentwicklung und für die Erhaltung unserer Wettbewerbsfähigkeit. Mittel- und langfristig geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sichern darüber hinaus die Werterhaltung und Strukturverbesserung unseres Immobilienbestandes. Dabei werden bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Energieoptimierung und Energieerneuerung zunehmend Priorität haben.

Das wird Schwerpunkt der Unternehmenspolitik auch in den kommenden Jahren bleiben.

Im Mittelpunkt des Dienstleistungsangebotes der Gesellschaft stehen die Vermietung und Vermarktung von Wohnimmobilien. Aufgrund der erwarteten anhaltenden Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt wird das Vermietungsgeschäft zunehmend schwieriger eingeschätzt, auch wenn grundsätzliche Vermietungsprobleme nicht erkennbar sind. Als weitere Folge des entspannten Immobilienmarktes und der zu erwartenden Energiepreisentwicklungen muss von einem begrenzten Mieterhöhungspotential in naher Zukunft ausgegangen werden.

Auch künftig sieht sich die Bau AG als kommunales Wohnungsunternehmen in besonderer sozialer Verantwortung: Wohnraum insbesondere für ältere und hilfsbedürftige Menschen mit Betreuungsangeboten bereitstellen sowie Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern und Singles gerecht werden. Einkommensschwache stützen, Zuwanderer integrieren, Ghettoisierung verhindern und damit soziale Stabilität in den Quartieren sichern. Und nicht zuletzt durch unsere Stiftung für Sport und Soziales werden der Breitensport unterstützt sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge gefördert.

Neben der Wahrnehmung ihrer satzungsgemäßen Aufgaben als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen wird die Gesellschaft die konsequente strategische Ausrichtung zum modernen und kundenorientierten Dienstleister fortführen. Zielsetzung dabei ist, den Service für Mieter und Wohnungsbewerber kontinuierlich zu verbessern und die Kundenorientierung zu intensivieren.

Die Bau AG wird neue Geschäftsfelder auf- und ausbauen. Damit können insbesondere der Hauptaktionärin, aber auch Dritten umfassende Serviceleistungen für die Bewirtschaftung von Immobilien angeboten werden. Diese Leistungen werden im Wesentlichen über eine Facility-Management-Gesellschaft erbracht.

Neben zukunftsorientierten Investitionen in den Wohnungsbestand wird die Gesellschaft das Immobilienportfolio durch Verkauf weiterentwickeln. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen zur Eigentumsbildung und Mehrfamilienhäuser werden in begrenztem Umfang veräußert. Die aus der Verkaufstätigkeit resultierenden Erträge dienen wesentlich zur Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und für das gute Zusammenwirken zum Wohle unserer Gesellschaft.

Ebenso gilt unser Dank der Hauptaktionärin, der Stadt Kaiserslautern, für ihre Unterstützung sowie unseren Mietern und allen Geschäftspartnern für ihr Vertrauen.

Nicht zuletzt gilt ein ganz besonders herzlicher Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Gesellschaft für ihr Engagement, ihre Leistungsbereitschaft und ihre gute Arbeit. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

Wohnen ist ein Menschenrecht

Sicher zu wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, für sie nach ihren Wünschen zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe. Im weiteren Sinn unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe.

Informationen zur DESWOS finden Sie auf der Internetseite www.deswos.de oder über:

DESWOS

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln

Tel.: 02 21 / 57 989 37
Fax.: 02 21 / 57 989 99
E-Mail: public@deswos.de

I. Wirtschaftliche Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamte Weltwirtschaft befindet sich derzeit in einem massiven Abschwung, da die Krise auf den Finanzmärkten mittlerweile auf alle Wirtschaftsbereiche übergegriffen hat. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erhebliche Vermögensverluste sowie eingetrübte Ertragsaussichten dämpfen die Konjunktur zusätzlich.
Für Entlastung auf den Weltmärkten sorgten zuletzt lediglich der starke Rückgang der Rohölpreise und die damit einhergehenden Zinssenkungen. Letztendlich deutet die Datenkonstellation auf eine globale Rezession im Jahr 2009 hin.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte auch im EURO-Raum zu einer erheblichen konjunkturellen Abkühlung in der 2. Jahreshälfte 2008. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für das Jahr 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 1,9% zu rechnen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 5,3% und die Bauinvestitionen um 2,7%. Der Staatskonsum hat 2008 preisbereinigt um 2,2% zugenommen, während die privaten Konsumausgaben stagnierten. Der Außenbeitrag bremste die wirtschaftliche Entwicklung 2008. Ursache dafür ist der vergleichsweise geringe Anstieg der Exporte um nur noch 3,9%, während die preisbereinigten Importe um 5,2% zugenommen haben.

Die drohende Rezession hatte sich bis Ende 2008 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht ausgewirkt. Im Januar 2009 war jedoch ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Im Dezember 2008 waren 3.102.000 Arbeitslose registriert (Dezember 2007: 3.406.000). Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2008 7,4% (Dezember 2007: 8,1%). Die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2008 beträgt 40.350.000. Dies bedeutet eine Zunahme von 1,5% gegenüber dem Vorjahr.
Die Prognosen für das Jahr 2009 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Auf dem Kapitalmarkt waren bis November 2008 im Kreditneugeschäft der deutschen Banken – trotz Schwankungen – merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber Ende 2007 zu verzeichnen. Für 2009 wird aufgrund der Leitzinssenkungen der Zentralbanken und der durch die Konjunkturabschwächung bedingten verminderten Inflationsgefahr mit einem tendenziellen Rückgang des Zinsniveaus gerechnet.
Gegenläufig könnte jedoch die Verschärfung der Risikobewertung der Banken bei der Kreditvergabe wirken. Die Gefahr einer Kreditklemme muss differenziert gesehen werden. Derzeit sind besonders Großunternehmen von den Einschränkungen bei der Kreditvergabe betroffen. Mittlere und kleine Unternehmen tangieren derartige Einschränkungen bisher nur vereinzelt.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen nach vorläufigen Berechnungen in 2008 gegenüber dem Vorjahr um 6,0% auf 85,50 Mrd. Euro. Während die Umsätze im Wirtschaftsbau um 10,0% und im öffentlichen Bau um 6,0% zulegten, wurde im Wohnungsbau nur ein Zuwachs von 1,0% erreicht. Für 2009 wird im günstigsten Falle mit einer Stagnation der Umsätze gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2008 mit 705.000 und für 2009 mit 700.000 geschätzt.

Auf dem Immobilienmarkt erfolgte nach allgemeiner Einschätzung mit dem Verkauf der LEG in Nordrhein-Westfalen der vorerst letzte große Paketverkauf, da durch die Finanzmarktkrise die Finanzierungsmöglichkeiten auf absehbare Zeit stark eingeschränkt sein werden.
Auch die Immobilienaktien konnten sich dem negativen Börsentrend nicht entziehen. Der DIMAX fiel bis Jahresende 2008 um rd. 66% gegenüber dem Endstand 2007.

Von Januar bis Oktober 2008 wurde in Deutschland der Bau von 147.947 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Dies waren 2,7% weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den genannten genehmigten Wohnungen entfielen 124.741 auf Neubauwohnungen (Rückgang von 4,2% gegenüber dem Vorjahr). Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (-5,9%) ist dabei etwas höher ausgefallen als der Rückgang der Baugenehmigungen von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern (-2,8% bzw. -2,4%). Von den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfielen 22.679 (+0,1%) auf Mietwohnungen.

Gemäß des Ausweises der Jahresstatistik des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt in 2007 4,55 Euro/m², in den alten Bundesländern 4,64 Euro/m² und in den neuen Bundesländern 4,38 Euro/m². Insgesamt sind die Nettokaltmieten häufig unterhalb der Inflationsrate gestiegen, während die Betriebskostensteigerungen die Inflationsrate deutlich überschritten, wobei die Heizkosten den größten Preistreiber bilden.

Bautätigkeit des Unternehmens

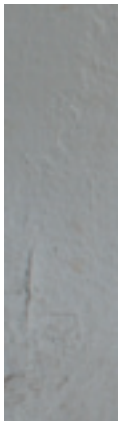
Die Bautätigkeit des Unternehmens findet mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt.

Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft auf das Unternehmen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Unternehmens sind sehr stark durch die Entwicklung der lokalen Teilmärkte geprägt. Die Binnenkonjunktur sowie die allgemeine Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft haben insofern keinen signifikanten Einfluss auf die Unternehmenspolitik. Dennoch ist zu erwarten, dass durch die globale Rezession, die auch den lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern erreicht, das Unternehmen sowohl indirekt als auch direkt tangiert sein wird. Der Anstieg der Arbeitslosenzahl, die wirtschaftlichen Probleme vor allem des produzierenden Gewerbes sowie die Finanzmarktkrise bergen die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation, aber auch die Chance gestärkt aus der Krise hervortreten zu können. Unverändert gibt es, trotz einer anhaltenden Entspannung auf dem lokalen Wohnungsmarkt, eine große Zahl an Interessenten, die eine Wohnung des Unternehmens anmieten wollen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird durch die Wirtschaftskrise weiter zunehmen. Der Anstieg der Single-Haushalte bedingt einen Bedarf an Zweiraumwohnungen, von denen das Unternehmen rd. 47% im Bestand hat.

Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt stagnierte weitgehend. Jedoch verteuerte die sogenannte „zweite Miete“ durch die erheblichen Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, das Wohnen in unserer Region.

II. Geschäftsverlauf



1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurde die Sanierung im Bereich der südlichen Königstraße fortgeführt. Die Modernisierung des letzten verbliebenen Hauses Königstraße 83 im gesamten Sanierungsbereich wurde begonnen und wird in 2009 abgeschlossen werden.

Die ursprünglich für 2008 geplante Umgestaltung des Marktplatzes in der Königstraße, dessen alleiniger direkter Anlieger die Gesellschaft ist, wurde von der Stadtverwaltung Kaiserslautern verschoben und ist nunmehr für 2009 vorgesehen.

Nach Abschluss der Sanierung des „Königsviertels“ sind keine weiteren Großmodernisierungs- oder Neubaumaßnahmen zu erwarten. Die Bautätigkeit findet zukünftig im Bereich der Hausbewirtschaftung mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt.

Dennoch werden Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens auch zukünftig im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft werden.

2. Hausbewirtschaftung

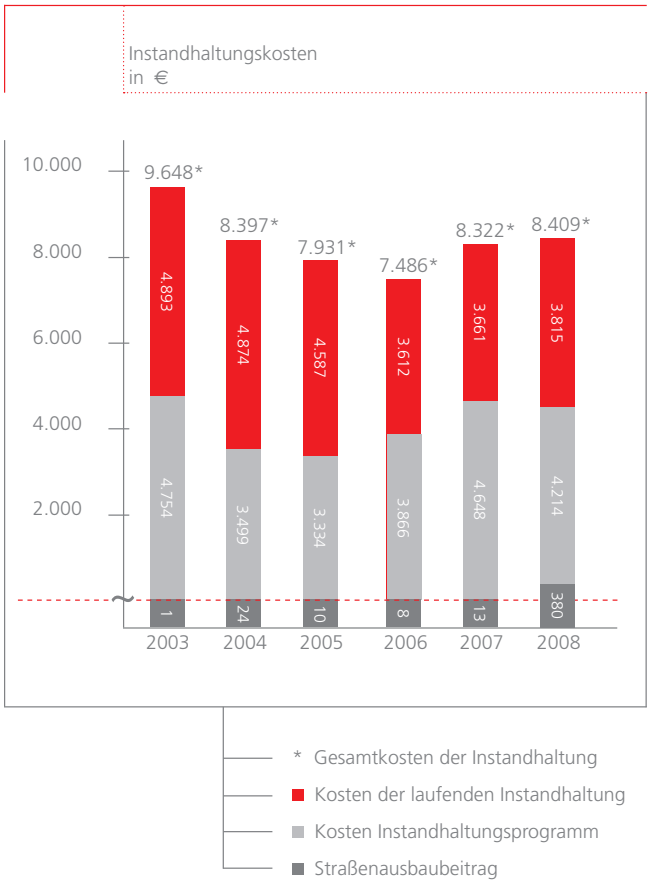
Modernisierung

Auch 2008 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den vorhandenen Wohnungsbestand befasst. Für 497 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 192 Wohnungen wurden T EUR 2.243 aufgewandt (davon T EUR 1.531 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2009 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 2.407 geplant.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2008 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 8.409 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 8.322).



Für 2009 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 7.690 geplant, davon T EUR 2.612 im Instandhaltungsprogramm.

Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Hausbesitz umfasst am 31.12.2008:

5.275	Wohnungen (davon 1.061 Altbauwohnungen)
530	Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
28	Motorradboxen
27	gewerbliche Einheiten
5.860	Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2007 verringert. Insgesamt sind 17 Wohnungen abgegangen (überwiegend durch Verkauf).

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1.800 m² vermindert und beträgt Ende 2008 rd. 360.700 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rd. 8.000 m².

Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist weiterhin entspannt. Als ein Indiz dafür ist die unverändert hohe Mieterfluktuation, die die Bereitschaft zum Wohnungswechsel signalisiert, zu sehen.

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Zahl der Kündigungen mit 582 wieder leicht erhöht und liegt in 2008 erstmals über der 11%-Marke.

Demgegenüber muss eine freigewordene Wohnung wesentlich häufiger als bisher angeboten werden, um einen geeigneten Nachmieter zu finden.

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.061 registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2008 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2008 wurden 556 Wohnungen neu vermietet – ist kein signifikanter Rückgang an Wohnungsbewerbungen zu verzeichnen.

Ursache hierfür ist häufig die zu hohe Miete für die bisherige Wohnung. Die verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bevölkerungsgruppen, die von Arbeitslosigkeit und sinkenden Realeinkommen betroffen sind, zwingen zur Suche nach einer preiswerteren Wohnung.

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist der Anteil nicht erwerbstätiger Wohnungsbewerber weiterhin überproportional hoch. So verfügt fast jeder zweite Bewerber über kein eigenes Einkommen.

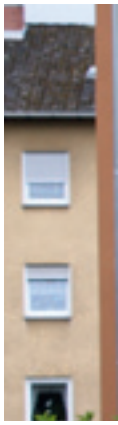
Wirtschaftlich schwache Haushalte wirken sich auch gravierend auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forderungen an Mieter aus. Durch erhebliche Anstrengungen im Forderungsmanagement konnten die uneinbringlichen Forderungen trotzdem auf niedrigem Niveau stabilisiert werden. Ein signifikanter Anstieg der Forderungsausfälle konnte somit auch nach der Umsetzung von Hartz IV und der damit verbunden Einführung des Arbeitslosengeld II vermieden werden.

3. Betreuungstätigkeit

Von der Gesellschaft werden Ende 2008 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 5 Wohnanlagen mit 173 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 37 Wohnungen, 7 gewerbliche Einheiten und 26 Garagen für sonstige Dritte.

III. Lage der Gesellschaft



4. Verkaufstätigkeit

Seit 1993 veräußert die Gesellschaft Ein- und Zweifamilienhäuser und im Einzelfall auch Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand.

Bis Ende 2008 konnten 469 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 15 Wohnungen im Geschäftsjahr 2008. Mit der 2002 erfolgten Bildung von Teileigentum in 5 Wohnanlagen wurde die Voraussetzung zur Mieterprivatisierung in begrenztem Umfang geschaffen.

2005 wurde das beabsichtigte Verkaufsprogramm um 467 Wohnungen auf insgesamt 849 Wohnungen erweitert. Im Vordergrund stand nunmehr der en-bloc-Verkauf. Die Auswahl erfolgte hierbei unter strengen Portfolioaspekten wie Lage, Bausubstanz, Wirtschaftlichkeit und Vermietungserfolge. Nach Abschluss des Verkaufsprogramms sollte die Gesellschaft noch über einen Bestand von rd. 4.850 Wohnungen verfügen.

Der Kaufvertrag eines ersten Verkaufspaketes mit 211 Wohnungen wurde bereits im Jahr 2006 abgeschlossen. Ein zweites Verkaufspaket mit 321 Wohnungen sollte im Laufe des Jahres 2008 realisiert werden. Aufgrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage wurde das Paket zunächst vom Markt genommen.

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2007 und 2008 wie folgt dar:

	31.12.2008 T €	%	31.12.2007 T €	%
Anlagevermögen	101.733,2	85,0	104.378,7	85,8
Umlaufvermögen	17.781,7	14,9	17.172,3	14,1
Rechnungsabgrenzungsposten	148,5	0,1	129,9	0,1
Bilanzsumme	**119.663,4**	**100,0**	**121.680,9**	**100,0**
Fremdmittel	83.806,6		86.833,1	
Reinvermögen	35.856,8		34.847,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	34.847,8		33.992,7	
Vermögensveränderung	1.009,0		855,1	
vorgesehene Dividendenausschüttung	112,7		112,5	
Jahresüberschuss	**1.121,7**		**967,6**	

Kapitalstruktur

	31.12.2008 T €	%	31.12.2007 T €	%
Eigenkapital	35.856,8	30,0	34.847,8	28,6
Rückstellungen	1.979,1	1,6	1.665,5	1,4
Verbindlichkeiten	81.827,5	68,4	85.167,6	70,0
Gesamtkapital	**119.663,4**	**100,0**	**121.680,9**	**100,0**

Bilanzkennzahlen

	2008	2007	2006
Anlagenintensität	85,0	85,8	84,8
Anlagenabnutzungsgrad	43,4	41,6	40,2
Investitionsquote	0,7	1,6	2,4
Abschreibungsquote	2,1	2,1	2,1
Eigenkapitalquote	30,0	28,6	27,4
Langfr. Fremdkapitalanteil	58,9	60,2	62,0
Bilanzkurs	12,7	12,4	12,1
Mietenmultiplikator	5,8	6,0	6,1

Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 2.017,5 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 2.645,5 reduziert und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 628,0 erhöht.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 3.026,5 reduziert. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 1.009,0.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge konnten hierbei jedoch die Anlagenabgänge und die Abschreibungen nicht kompensieren. Die Zunahme des **Umlaufvermögens** basiert überwiegend auf der Anlage liquider Mittel in Wertpapieren. Die **Fremdmittel** reduzierten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) hat sich durch die Reduzierung des Anlagevermögens und den Anstieg des Umlaufvermögens um 0,8 Prozentpunkte verringert. Branchenbedingt ist die Anlagenintensität bei Wohnungsunternehmen gegenüber anderen Wirtschaftszweigen relativ hoch.

Der **Anlagenabnutzungsgrad** (das Verhältnis von kumulierten Abschreibungen des Sachanlagevermögens zu den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens) hat durch die hohe Anlagenintensität steigenden Charakter. Da die Abschreibungen und Abgänge die Investitionen übersteigen, ist der Anlagenabnutzungsgrad höher als im Vorjahr.

III. Lage der Gesellschaft

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Bisher war die Investitionsquote bedingt durch die hohe Anzahl an Großmodernisierungsobjekten relativ hoch. Nach Abschluss der Großmodernisierung im gesamten Sanierungsbereich Königstraße und der zukünftigen Konzentration der Gesellschaft auf Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Investitionsquote weiter rückläufig sein.

Die **Abschreibungsquote** (das Verhältnis der Abschreibungen des Sachanlagevermögens des Geschäftsjahres zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) ist bedingt durch die hohe Nutzungsdauer des Sachanlagevermögens relativ niedrig und konstant.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist zum einen durch den Jahresüberschuss und zum anderen durch die Verringerung der Fremdmittel um 1,4 Prozentpunkte auf 30,0 gestiegen. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen kann die Eigenkapitalbasis insgesamt als gut bezeichnet werden.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist durch planmäßige Tilgungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch die Stärkung des Eigenkapitals aus dem Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

Der **Mietenmultiplikator** (das Verhältnis der Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und andere Bauten zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) ist in den letzten Jahren relativ konstant und mit einem Wert für 2008 von 5,8 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegelt sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.

2. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	2008 T €	2007 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 10.958	+ 12.391
Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 4.686 + 15.644	+ 5.066 + 17.457
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	./. 1.020 + 14.624	./. 2.560 + 14.897
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./. 2.937	./. 3.939
Finanzmittelbestand zum 31.12. abzgl. Bausparguthaben	+ 11.687 ./. 0	+ 10.958 ./. 265
Nicht gebundener Finanzmittelbestand zum 31.12.	**+ 11.687**	**+ 10.693**

Liquiditätskennzahlen

	2008	2007	2006
Anlagendeckungsgrad	105,3	104,3	106,1
Tilgungskraft	1,9	1,7	2,3
Bereinigte Tilgungskraft	4,6	4,5	4,6
Kapitaldienstdeckung	33,4	34,8	38,4
Zinsdeckung	16,5	17,6	19,3

Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T EUR 994,0 erhöht. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionen ins Anlagevermögen führten zu einem reduzierten Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit um rd. T EUR 1.540,0. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. T EUR 1.002,0 verringert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank um rd. T EUR 380,0.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Fremdmittel aufgenommen. Demgegenüber stehen planmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von rd. 2,8 Mio. EUR.

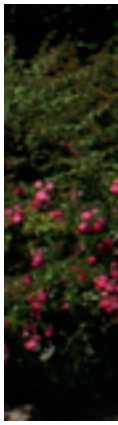
Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist um 1,0 Prozentpunkt gestiegen und bewegt sich also weiterhin über einem Wert von 100, d. h. das langfristig zur Verfügung stehende Anlagevermögen ist insgesamt durch langfristiges Kapital finanziert. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow – Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Veränderung der Rückstellungen – zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 1,9 erhöht. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.

Der Cashflow eines Wohnungsunternehmens wird maßgeblich durch die Instandhaltungspolitik beeinflusst. Die **Bereinigte Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow vor Instandhaltungskosten zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist im Vorjahresvergleich ebenfalls leicht gestiegen.

Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr, durch den verringerten Kapitaldienst aufgrund der verstärkten Entschuldung, zurückgegangen.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die Zinsdegression und die verstärkte Entschuldung weiter reduziert und liegt mit 16,5% deutlich unter 20%.



3. Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008 T €	2007 T €
Umsatzerlöse	22.076,4	21.562,9
Bestandsveränderungen	- 178,6	- 85,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	101,2	240,8
Sonstige betriebliche Erträge	350,8	367,4
Aufwendung für bez. Lief. + Leist.	10.642,8	10.624,7
Rohergebnis	**11.707,0**	**11.460,7**
Personalaufwand	2.578,0	2.443,1
Abschreibungen	3.825,5	3.687,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	922,0	886,1
Erträge aus Beteiligungen	6,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	422,2	395,8
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	3.073,4	3.258,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.736,3**	**1.580,5**
Steuern v. Einkommen und Ertrag	49,7	50,0
Sonstige Steuern	564,9	562,9
Jahresüberschuss	**+ 1.121,7**	**+ 967,6**

Rentabilitätskennzahlen

	2008	2007	2006
Eigenkapitalrentabilität	3,2	2,8	10,9
Gesamtkapitalrentabilität	3,4	3,4	5,5
Return on Investment	0,9	0,8	2,7
Cashflow *)	5.260,7	4.848,6	7.128,3
EBITDA *)	8.213,0	8.131,5	10.913,3
Instandhaltungsquote	34,5	35,8	33,2
Personalaufwandsquote	11,7	11,3	13,1
Zinsaufwandsquote	13,9	15,1	17,3
*) Angaben in T EUR			

Leistungsbereichsrechnung

	2008 T €	2007 T €
Hausbewirtschaftung	+ 356,8	+ 316,2
Betreuungstätigkeit	+ 2,8	+ 17,4
Verkaufstätigkeit	+ 360,5	+ 365,9
Andere Leistungen	+ 123,1	+ 134,0
Betriebsergebnis	+ 843,2	+ 833,5
Kapitaldisposition	+ 300,6	+ 268,4
Sonstiges Ergebnis	+ 27,6	- 84,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 1.171,4	+ 1.017,6
Ertragsteueraufwand	- 49,7	- 50,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**+ 1.121,7**	**+ 967,6**

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2008	2007	2006
Durchschn. Wohnungsmiete*)	3,9	3,8	3,8
Leerstandsquote Wohnungen	1,6	1,5	1,5
davon strukturell	1,5	1,3	1,4
Fluktuationsrate	11,0	10,4	10,1
Mietausfallquote	0,6	0,6	0,5
Instandhaltungskosten je m²*)	21,1	21,3	18,7

*) Angaben in €/m² Wfl.

Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 154,1 erhöht.

Die **Umsatzerlöse** sind um T EUR 513,5 – bedingt durch Mietanpassungen sowie durch erhöhte Verkaufserlöse – angestiegen. Im Gegenzug verringerten sich – u. a. durch den vermehrten Verkauf aus dem Umlaufvermögen – die Bestandsveränderungen um T EUR 92,9.

Durch die verminderte Bautätigkeit haben sich die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** um T EUR 139,6 verringert.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich geringfügig um T EUR 18,1 erhöht. Die Instandhaltungskosten lagen hierbei um T EUR 87,9 unter denen des Vorjahres. Realisierte Erträge aus dem Verkauf wurden teilweise wieder in den Bestand zur Erhaltung und Modernisierung investiert.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich durch Tarifanpassungen sowie Steigerungen bei den Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen und Altersteilzeit um T EUR 134,9.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich hauptsächlich aufgrund von Restauswirkungen der Fertigstellung der Großmodernisierungsmaßnahmen in der nördlichen Königstraße um T EUR 137,6.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um T EUR 35,9. Der Anstieg ist hauptsächlich durch einmalige Einflüsse bedingt.

Durch die Zinsdegression sanken die **Zinsaufwendungen** um T EUR 185,5.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) ist auf 3,2 angestiegen.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) blieb konstant auf 3,4.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) erhöhte sich leicht auf 0,9.

Der Anstieg der Rentabilitätskennzahlen resultiert aus der Steigerung des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch den Anstieg von Jahresergebnis, Abschreibungen und Rückstellungen um T EUR 412,1. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöhte sich durch den verbesserten Jahresüberschuss bei Verbesserung des Zinsergebnisses leicht um T EUR 81,5.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) sank durch die verringerte Instandhaltungstätigkeit bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt nun 34,5%.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich leicht durch Tarifanpassungen sowie Steigerungen bei den Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen und für Altersteilzeit und beträgt nun 11,7%.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich durch den gesunkenen Zinsaufwand und weist einen Wert von 13,9% aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) verbesserte sich geringfügig um T EUR 40,6 und schließt mit einem Ergebnis von T EUR 356,8.

Durch den Wegfall der Baubetreuungsmaßnahme des Vorjahres reduziert sich das Ergebnis aus der **Betreuungstätigkeit** um T EUR 14,6.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** blieb nahezu konstant und beträgt T EUR 360,5.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2008 im Vergleich zu 2007 um 0,10 EUR/m² angestiegen. Die Gesellschaft orientiert sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Durchschnittswert des Mietspiegels der Stadt Kaiserslautern. Das Mietenniveau ist im Vergleich zu anderen Regionen strukturell bedingt relativ niedrig. Mietanpassungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2008 1,6%. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 1,5%, der vermietungsbedingte Leerstand sank um 0,1 Prozentpunkte auf 0,1%. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad der Gesellschaft sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im Vermietungsmanagement auf diesem relativ niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** ist im Jahr 2008 weiter angestiegen und beträgt 11,0%. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist unverändert gering und beträgt in 2008 konstant 0,6%.

Durch die leicht verminderte Instandhaltungstätigkeit reduzieren sich die **Instandhaltungskosten** je m² auf 21,1 EUR/m².

IV. Finanzinstrumente

4. Wirtschaftsplan 2009

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 03.12.2008 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2009 folgendes Ergebnis zu erwarten:

		2009 T €
Hausbewirtschaftung	+	350
Betreuungstätigkeit	+	3
Kapitaldisposition	+	25
Verkaufstätigkeit	-	106
Andere Leistungen	+	26
Ergebnis vor Ertragsteuern	**+**	**298**
Ertragsteueraufwand	-	128
Ordentliches Ergebnis	**+**	**170**

Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit werden – soweit möglich – unmittelbar für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie evtl. außerplanmäßige Tilgungen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können.

Für 2010 und für die Folgejahre werden weiterhin positive Ergebnisse erwartet.

Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

5. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung sind keine Geschäftsvorfälle mit besonderen Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

Originäre Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderung zur Jahressollmiete, beträgt im Jahr 2008 wie im Vorjahr lediglich 0,6% und war auch in den vergangenen Jahren auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Mietrückstände werden von der Gesellschaft durch die Erhebung von Kautionszahlungen abgesichert.

Darüber hinausgehende Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken von Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat im Jahr 2006 teilweise die bis zum 31.12.2010 festgeschriebenen Fremdmittel vorzeitig durch Forward-Darlehen abgelöst, um sich das aktuell günstige Zinsniveau zu sichern.

Ziele des Finanzmanagements

Das Unternehmen bedient sich seiner Finanzinstrumente zur Sicherstellung der Liquidität und zur Optimierung des Zinsniveaus sowohl bei der Fremdfinanzierung als auch bei der Anlage temporär nicht benötigter liquider Mittel.

V. Risikomanagement

Gesamtsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der Gesellschaft ist es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysieren, zu steuern und zu kontrollieren.

Das Risikomanagement setzt sich aus Internem Kontrollsystem, Controlling, Risikofrüherkennung und Interner Revision zusammen. Das Interne Kontrollsystem beinhaltet organisatorische und systemintegrierte Kontrollmaßnahmen (u. a. Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Datenschutz, Vollständigkeit). Die Organisation (Aufbau- und Ablauforganisation, Vollmachten etc.) ist im Organisationshandbuch der Gesellschaft geregelt und dokumentiert.

Die Aufgaben des Controlling und des Risikofrüherkennungssystems werden im Finanz- und Rechnungswesen ausgeübt.

Der Leiter des Finanz- und Rechungswesen berichtet hierbei regelmäßig an den Vorstand der Gesellschaft. Die Interne Revision wurde an einen Dritten übertragen. Die Ausübung erfolgt in turnusmäßigen Überprüfungen von Teilbereichen des Unternehmens. Die Berichterstattung erfolgt jährlich an den Vorstand.

Beim Risikomanagementprozess werden die Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens haben, im Rahmen der Risikoidentifikation und Risikoanalyse vollständig ermittelt und bewertet. Die Betrachtung der Risiken erfolgt über das gesamte Leistungsspektrum des Unternehmens mit unterschiedlicher Gewichtung. Gemäß der Risikomanagementstrategie des Unternehmens werden die vielfältigen Risiken, die mit den geschäftlichen Aktivitäten untrennbar verbunden sind, minimiert bzw. nach Möglichkeit vermieden, um potenzielle Schäden vom Unternehmen abzuwenden. Risiken werden nur eingegangen, soweit diese kalkulierbar sind und dies zu einer Unternehmensaufwertung führt. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft unterliegt einer ständigen Prüfung und Weiterentwicklung.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt ein Portfoliomanagement zur Optimierung ihres zukünftigen Wohnungsbestandes. Insbesondere in Anbetracht der demografischen Entwicklung wird die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand durch Bestandsverkäufe begrenzt abschmelzen. Durch zielgerichtete Investitionen in einen verringerten Wohnungsbestand wird bei einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb das Angebot insbesondere für ältere Menschen erhöht. Die demografische Entwicklung zeigt eine älter werdende Gesellschaft und einen Rückgang der Bevölkerung in den nächsten Jahren. Bei einer älter werdenden Gesellschaft wird die nachhaltige Vermietungsfähigkeit gesteigert und Leerstände vermieden. Durch den seit einigen Jahren geringen Zuwachs von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden sich die Vermarktungschancen unserer modernisierten Wohnungen weiter verbessern.

Die Gesellschaft veräußert seit einigen Jahren Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand und hat in 2002 bei vier Wohnanlagen Teileigentum gebildet, deren Eigentumswohnungen im Wege der Mieterprivatisierung verkauft werden. In einem weiteren Schritt wurden – nach strenger wirtschaftlicher Betrachtungsweise – zwei Verkaufspakete (532 Wohnungen) gebildet, von denen eins in 2006 realisiert wurde. Das verbleibende Verkaufspaket wurde in 2008 angesichts der momentan schwierigen wirtschaftlichen Lage zunächst vom Markt genommen.

Die Neubautätigkeit wurde komplett eingestellt. Die Großmodernisierung (Bestandssanierung mit Neubaucharakter) läuft mit dem Bezug des letzten Hauses im Großmodernisierungsbereich Königstraße im Jahre 2009 aus. Zukünftig liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie der geplanten (Instandhaltungsprogramm, z.B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Rückbauten sind nicht geplant.

Seit 1992 wurden rd. 190 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie in den Neubau investiert. Das Produkt Wohnung wurde hierbei den aktuellen Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnraum angepasst. Durch die hohe Investitionstätigkeit der Vergangenheit wurde der Instandhaltungs- und Reparaturstau weitestgehend abgebaut.

Angesichts der lokal alternden Bevölkerung in der Stadt Kaiserslautern hat die Gesellschaft sich bei ihren Neubaumaßnahmen der letzten Jahre verstärkt an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert und bietet Wohnraum als „Betreutes Wohnen“ an. Auch in der Einzelmodernisierung von Wohnungen wird vermehrt auf Kundenwünsche in Bezug auf Seniorenfreundlichkeit reagiert und angeboten. Im Großmodernisierungsbereich südliche Königstraße hat die Gesellschaft auf die Bedürfnisse behinderter Menschen reagiert und dort behindertenfreundlichen Wohnraum geschaffen, der barrierefrei erschlossen wurde. Ein ganz neuer Ansatz wird mit dem Pilotprojekt „Assisted Living“ in der Albert-Schweitzer-Straße verfolgt. Neben den baulichen Voraussetzungen wie z. B. Barrierefreiheit wird hier versucht mit technischer Unterstützung ein möglichst langes, eigenständiges Wohnen insbesondere für ältere Menschen zu ermöglichen. Mit einem kleinen Touch-Screen Computer werden Erleichterungen in den Bereichen Komfort, Sicherheit und Gesundheit abgedeckt. Eine Begleitforschung der Technischen Universität Kaiserslautern wird die Akzeptanz der Mieter und damit die Zukunftsfähigkeit des Projektes evaluieren.

Die Gesellschaft engagiert sich auch auf dem Bännjerrück bei dem von der EU geförderten Projekt „Cities in Balance – Städte im Gleichgewicht“. Das am stärksten alternde Gebiet in der Stadt soll durch Zuzug junger Familien revitalisiert werden, andererseits soll durch Erhalt der Infrastruktur der Verbleib älterer Menschen im Wohngebiet ermöglicht werden. Ein zentraler Baustein in diesem Projekt ist die Einrichtung eines Stadtteilbüros, das von der Bau AG gemeinsam mit weiteren Partnern betrieben wird.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft aktuell den verstärkten Einbau von Zentralheizungsanlagen, den Einbau von Kaltwasserzählern, die Anbringung von Wärmedämmung sowie die Installation von Photovoltaikanlagen. Künftig werden insbesondere Niedrigenergiehäuser, Brennstoffquellen und Blockheizkraftwerke Schwerpunkte der Diskussion zum Thema Energieeffizienz sein. Die Energieeffizienz wird trotz rückläufigem Energieverbrauch bei weiter steigenden Preisen die Vermietbarkeit von Wohnungen zukünftig entscheidend beeinflussen. Wohnungen mit vergleichsweise niedrigem Energieverbrauch werden auf eine erhöhte Nachfrage stoßen und auch deshalb das Kerngeschäft des Unternehmens weiter stärken.

Zum 01.04.2004 erfolgte die Reorganisation der Gesellschaft. Der Kunde steht nunmehr noch stärker im Mittelpunkt der Geschäftspolitik. Die Aufbauorganisation wurde strikt in front- und back-office getrennt. Zentrale Anlaufstelle für unsere Kunden ist nunmehr unser Kundencenter, in dem erste Kundenwünsche abgewickelt werden. Für die weitere Bearbeitung stehen dem Kunden drei Teams mit je zwei kaufmännischen und einem technischen Mitarbeiter sowie zwei Hausmeistern zur Verfügung. Grundlage der Reorganisation war unter anderem eine professionell durchgeführte Kundenbefragung, die in 2008 aktualisiert wurde. Zum 01.04.2006 wurde in einer weiteren Stufe die Reorganisation der Gesellschaft abgeschlossen.

Durch die verminderte Bautätigkeit (Einstellung Neubau sowie Abschluss der Großmodernisierungsmaßnahmen mit der Sanierung der Königstraße) wurde die Technische Abteilung aufgelöst und die verbleibenden Mitarbeiter in der Abteilung Kundenbetreuung in einem Team Technik integriert. Das zukünftige Aufgabenspektrum des Teams Technik konzentriert sich damit verstärkt auf die geplante Instandhaltung sowie die Sanierung von Wohnungen im Wege der Einzelmodernisierung.

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Die Gesellschaft orientiert sich hierbei grundsätzlich an dem Mittelwert des städtischen Mietspiegels. Soweit der Wohnungsmarkt dies zulässt, werden Ertragsverzichte abgebaut und somit für eine Stärkung des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

Durch die im Jahr 2006 vorgenommenen Forward-Vereinbarungen konnte dem Zinsänderungsrisiko für die bis zum 31.12.2010 anstehenden Darlehensprolongationen erfolgreich begegnet werden.

Im Jahr 2005 hat die Gesellschaft zusammen mit der Technische Werke GmbH, Kaiserslautern, und der FAMIS GmbH, Saarbrücken, eine Gesellschaft zur Erbringung von Facility Management-Dienstleistungen gegründet. Die Beteiligung an der k-tec GmbH beträgt jeweils ein Drittel des Stammkapitals. Die Gesellschaft bietet Leistungen im Bereich des planerischen, des technischen, des infrastrukturellen und des verwaltungstechnischen Facility Management an. Als Facility Management wird hierbei die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude oder bauliches Objekt, die nicht zum Kerngeschäft gehören, verstanden. Die Nachfrage nach Facility Management-Dienstleistungen findet sich somit hauptsächlich im gewerblichen Bereich.

Die Gesellschaft hat damit ihre Angebotspalette um ein weiteres Spektrum erweitert und auf die Nachfrage in diesem Sektor reagiert. Mit diesem Angebot rechnet sich die Gesellschaft Chancen aus in das Gebäudemanagement städtischer Immobilien einzusteigen.

Aus den dargestellten Strategien ergibt sich die Chance das Bewirtschaftungsergebnis der Gesellschaft stetig zu verbessern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2009 weiterhin gewährleistet.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unternehmerisches Risikopotential findet sich überwiegend im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung der Gesellschaft. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt Kaiserslautern bleibt weiterhin entspannt. Dennoch bewegt sich die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden weiterhin auf hohem Niveau. Rund die Hälfte dieser Wohnungssuchenden ist jedoch von Transfereinkommen abhängig. Grundsätzliche Vermietungsprobleme bestehen nicht, auch wenn zeitlich befristete Leerstände zu verzeichnen sind. Deutlich wird allerdings, dass ganz bestimmte Wohnungstypen bei der Vermietung zunehmend Probleme bereiten. Die Gesellschaft begegnet diesem Problem seit Jahren mit erhöhten Modernisierungsaufwendungen und Vermarktungsanstrengungen sowie einer Verbesserung des Kundenservices.

Insbesondere die bereits abgewickelten und weiter vorgesehenen Portfoliobereinigungen tragen diesem Risiko Rechnung. Es ist nicht zu erkennen, dass auch bei möglicher weiterer Marktabschwächung Leerstandsverluste in einer Höhe eintreten könnten, die die Ertragskraft des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Zudem bestehen Forderungsausfallrisiken aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote lag zum Bilanzstichtag jedoch nur bei 0,6%. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten. Auch hier ist keine nachhaltige negative Beeinflussung der Ertragskraft der Gesellschaft erkennbar.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. Bei einem wirtschaftlich bedeutsamen Anstieg der Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund hoher Fluktuation muss mit wachsenden Aufwendungen für die Instandhaltung gerechnet werden. Diese Entwicklung ist insbesondere bei Wohnungswechseln in Abhängigkeit von der Altersstruktur der Mieter und der Dauer des Mietverhältnisses nicht auszuschließen. Folgekosten der Modernisierungsmaßnahmen sind die mit den notwendigen Leerständen verbundenen Ertragsminderungen, insbesondere im Bereich der Sanierungsobjekte.

Die Finanzmarktkrise und die damit verbundene globale Rezession tangieren auch den lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern und bergen somit Risiken für das Unternehmen. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft bereits im Jahr 2006, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum Jahr 2010 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Bezüglich der sich ergebenden Probleme bei der Kreditbeschaffung und einer evtl. drohenden „Kreditklemme“ befindet sich das Unternehmen angesichts der verminderten Investitionstätigkeit in der komfortablen Lage die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Zudem führten die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre zu einer Zunahme der flüssigen Mittel. Die kontinuierliche Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der Vergangenheit sowie die durch relativ gesicherte

Mieteinnahmen bedingten stabilen Umsätze des Unternehmens, machen die Gesellschaft – trotz der Finanzmarktkrise – zu einem interessanten Partner der Finanz- und Bankenbranche. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rd. 55% beliehen. Die verbleibenden 45% ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60%-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rd. 34% seiner Fremdmittel mittels einer städtischen Bürgschaft abgesichert. Angesichts einer für diesen Sachverhalt kritischen EU-Rechtsprechung ergeben sich bei einer möglichen Anschlussfinanzierung Risiken bei der Beleihung, der die Gesellschaft jedoch durch die grundbuchrechtlichen Reserven begegnen kann. Einem „Klumpenrisiko“ im Fremdkapitalbereich tritt das Unternehmen durch Streuung auf verschiedene geprüfte Darlehensgeber entgegen. Das Darlehensportfolio ist Gegenstand des Risikomanagements, wird regelmäßig analysiert und an den Vorstand berichtet. Im Geldanlagebereich bedient sich die Gesellschaft hauptsächlich bei Banken des öffentlich-rechtlichen Sektors mit vollem Einlageschutz.

Es kann festgestellt werden, dass gegenwärtig für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens bestandsgefährdend beeinflussen.

Aufgrund der Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft geeignete Maßnahmen bereits eingeleitet und geplant, die positiv auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingeschätzt werden.

VI. Bericht nach §312 AktG

Für das Geschäftsjahr 2008 wurde vom Vorstand ein Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Der Bericht enthält folgende Schlussbemerkung:

„Die Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung und wurde durch die im Bericht angegebenen getroffenen Maßnahmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die vom Vorstand zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren."

Kaiserslautern, 31.03.2009

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Guido Höffner

85

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2008

		31.12.2008		31.12.2007
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.241.177,18		20.839.563,74	
b) aus Verkauf von Grundstücken	569.500,00		494.700,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	35.393,16		62.660,13	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	230.325,94		165.952,00	
		22.076.396,28		21.562.875,87
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-178.643,54		-85.740,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		101.221,20		240.809,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		350.797,29		367.396,27
		22.349.771,23		22.085.341,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.496.379,33		10.575.964,27	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	59.006,72		33.762,27	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	87.442,18		14.952,79	
		10.642.828,23		10.624.679,33
6. ROHERGEBNIS		**11.706.943,00**		**11.460.661,95**
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.970.571,69		1.833.593,85	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	607.401,08		609.520,14	
(davon für Altersversorgung 247.369,77 EUR) (im Vorjahr 236.022,20 EUR)		2.577.972,77		2.443.113,99
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.825.475,40		3.687.939,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		921.962,78		886.059,16
10. Erträge aus Beteiligungen		6.000,00		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		422.222,08		395.830,03
		4.809.754,13		4.839.379,59
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.073.416,54		3.258.922,15
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		**1.736.337,59**		**1.580.457,44**
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	49.683,35		49.982,63	
15. Sonstige Steuern	564.981,51		562.876,34	
		614.664,86		612.858,97
16. JAHRESÜBERSCHUSS		**1.121.672,73**		**967.598,47**
17. Gewinnvortrag		500.000,00		800.000,00
18. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		56.083,64		48.379,92
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		532.794,55		459.609,28
19. BILANZGEWINN		**1.032.794,54**		**1.259.609,27**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2008

	€	€	31.12.2008 €	31.12.2007 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.926,00		17.394,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.924.314,92			97.650.823,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.135.783,75			6.288.246,72
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.989,00			274.345,00
5. Anlagen im Bau	228.079,99			75.446,23
6. Bauvorbereitungskosten	20.496,85			29.768,49
		101.677.024,78		104.320.990,24
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		40.255,65		40.255,65
			101.733.206,43	104.378.639,89
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.897.194,93			2.117.879,91
2. Unfertige Leistungen	3.764.624,59			3.722.583,15
3. Andere Vorräte	0,00			3.129,44
		5.661.819,52		5.843.592,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	182.263,86			187.509,09
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.074,30			26.224,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.648,21			3.319,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	211.663,07			154.177,63
		432.649,44		371.230,87
III. Wertpapiere				
1. Sonstige Wertpapiere		1.001.606,65		0,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.685.588,72			10.692.964,34
2. Bausparguthaben	0,00			264.547,54
		10.685.588,72		10.957.511,88
			17.781.664,33	17.172.335,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	4.020,00			4.260,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	144.488,64			125.648,72
			148.508,64	129.908,72
			119.663.379,40	**121.680.883,86**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2008

	€	€	31.12.2008 €	31.12.2007 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.621.950,12			2.565.866,48
2. Bauerneuerungsrücklage	13.122.292,81			12.475.380,54
3. Andere Gewinnrücklagen	16.262.290,79			15.729.496,24
		32.006.533,72		30.770.743,26
III. Bilanzgewinn		1.032.794,54		1.259.609,27
			35.856.753,26	34.847.777,53
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		758.688,00		697.457,00
2. Sonstige Rückstellungen		1.220.422,00		968.085,00
			1.979.110,00	1.665.542,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		66.533.162,72		69.046.577,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.863.183,28		7.173.465,48
3. Erhaltene Anzahlungen		4.161.996,32		4.023.628,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.337.363,80			3.199.508,85
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	801.862,74			1.565.562,25
		4.139.226,54		4.765.071,10
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		109.721,11		139.191,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 4.437,43 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		5.118,61		679,40
			81.812.408,58	85.148.612,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten			15.107,56	18.951,38
			119.663.379,40	**121.680.883,86**

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 wurde nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Bilanzierungswahlrechte:

Die „Geldbeschaffungskosten“ wurden aktiviert und werden entsprechend der planmäßigen Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **Immateriellen Vermögensgegenstände** (EDV-Programme) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20%.

Herstellungskosten

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

60 Jahren	für Altbauten (vor 1948)
70 Jahren	für Neubauten (ab 1948)
50 Jahren	für modernisierte Konversionswohnungen
30 Jahren	für Ausbaumaßnahmen (Großmodernisierungen)
50 Jahren	für Heizungsgebäude
20 Jahren	für Garagen
15 Jahren	für Außenanlagen als selbständiges Wirtschaftsgut
20 Jahren	für Photovoltaikanlagen
5 Jahren	für Gaseinzelöfen

Nachaktivierungen bei Wohngebäuden (im Wesentlichen aktivierungsfähige Modernisierungsaufwendungen) wurden entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Wirtschaftseinheit bzw. soweit die Restnutzungsdauer der Wirtschaftseinheit weniger als 10 Jahre beträgt, auf 10 Jahre abgeschrieben.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7% bis 33,33% abgeschrieben.

- Für „Geringwertige Wirtschaftsgüter", deren Anschaffungskosten geringer als 1,0 T EUR betragen, wurde im Jahr des Zugangs – analog den steuerlichen Vorschriften – ein eigener Posten gebildet und über die Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die in 2001 vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgewidmeten Wohngebäude sind unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** erfasst und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital und Eigenleistungen zusammen.

Die **Unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten zzgl. umlagefähigem eigenen Personal- und Sachaufwand bewertet.

Die **Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände** und **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

Wertberichtigungen

Bei den **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenständen** wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen Rechnung getragen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Rechnungslegungsstandard des Hauptfachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW RS HFA 3) nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet.

Pensionsrückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach § 6a EStG ermittelt worden. Für die Pensionsrückstellungen der Anwärter wurde das Teilwertverfahren und für die Pensionäre das Barwertverfahren angewendet. Den Berechnungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 6% und die Richttafeln (RT2005G) von Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Der bebaute Grundstücksbestand des Anlagevermögens ist unter den Positionen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie **Geschäftsbauten** ausgewiesen. Erfasst sind 5.213 Wohnungen, 530 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze sowie 55 Sonstige Mieteinheiten.

Von den Zugängen der Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** entfallen T EUR 8 auf Andere Anlagen (EDV-Hardware), T EUR 107 auf Betriebsausstattung und T EUR 70 auf Geschäftsausstattung.

Der Ausweis unter **Anlagen im Bau** betrifft die bisher angefallenen Kosten für die zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen Wohnungen der Einzelmodernisierung sowie die Großmodernisierungsmaßnahme Königstraße 83.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen Architekten- und Ingenieurleistungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Trippstadter Staße sowie Überplanungskosten für Grundstücke „Am Blutacker“ und dem FH-Gelände in der Morlauterer Straße.

Bei den **Beteiligungen** entfallen T EUR 40 auf die in 2005 gegründete k-tec GmbH, der Restbetrag betrifft einen Geschäftsanteil an der TdW Südwest.

Unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** sind die Buchwerte von vier Wirtschaftseinheiten, die im Rahmen der Mieterprivatisierung veräußert werden sollen, erfasst. Es handelt sich um insgesamt 62 Mietwohnungen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** (T EUR 3.765) werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen überwiegend die Guthaben aus der Abrechnung mit den Technischen Werken Kaiserslautern.

Bei der Position **Wertpapiere** (T EUR 1.002) handelt es sich um Inhaber-Anteile an einem Investmentfonds.

Die Position **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält im Wesentlichen Giro-und Festgeldguthaben bei Kreditinstituten.

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausgezahlte Löhne und Gehälter.

Passiva

Das **Gezeichnete Kapital / Grundkapital** beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 2.817.425,00.

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2008 wie folgt aufgeteilt:

Anzahl Namensaktien	Aktie zu je €	€
2.817.425	1,-	2.817.425
		2.817.425

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2008 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2008 €	Zugang €	Entnahme €	Stand 31.12.2008 €
Gesetzliche Rücklagen	2.565.866,48	56.083,64	0,00	2.621.950,12
Bauerneurungsrücklage	12.475.380,54	646.912,27	0,00	13.122.292,81
Andere Gewinnrücklagen	15.729.496,24	532.794,55	0,00	16.262.290,79

Aus dem Jahresüberschuss wurden EUR 56.083,64 in die gesetzliche Rücklage sowie EUR 532.794,55 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden durch Beschluss der Hauptversammlung EUR 646.912,27 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 61 erhöht. Den Zuführungen von T EUR 89 standen Entnahmen von T EUR 26 und Auflösungen von T EUR 2 gegenüber.

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2008 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prozesskosten	35
Altersteilzeit	250
Prüfungs- und Beratungsgebühren	34
Resturlaubsverpflichtungen	57
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	10
Interne Jahresabschlusskosten	40
Verwaltungsaufwand	29
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	734
erbrachte Bauleistungen	14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17
	1.220

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel.

Der **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.

Entwicklung des Anlagevermögens 2008 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2008 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2008 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	179.592,32	4.073,40	9.293,86	0,00	174.371,86
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	170.418.462,84	839.483,06	48.311,38	87.722,68	171.297.357,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	6.845.180,72	0,00	55.129,97	0,00	6.790.050,75
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.270.773,27	185.537,26	222.530,80	0,00	1.233.779,73
Anlagen im Bau	75.446,23	134.990,19	0,00	105.366,25 -87.722,68	228.079,99
Bauvorbereitungskosten	29.768,49	97.256,99	1.162,38	-105.366,25	20.496,85
	178.641.991,82	1.257.267,50	327.134,53	0,00	179.572.124,79
Finanzanlagen					
Beteiligungen	40.255,65	0,00	0,00	0,00	40.255,65
Anlagevermögen insgesamt	**178.861.839,79**	**1.261.340,90**	**336.428,39**	**0,00**	**179.786.752,30**

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2008	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibung auf Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert am 31.12.2007
€	€	€	€	€	€	€
162.198,32	5.541,40	261,40	9.293,86	158.445,86	15.926,00	17.394,00
72.767.639,31	3.651.577,74	61.715,35	46.174,77	76.373.042,28	94.924.314,92	97.650.823,53
556.934,00	97.333,00	0,00	0,00	654.267,00	6.135.783,75	6.288.246,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
996.428,27	71.023,26	20.001,64	199.660,80	867.790,73	365.989,00	274.345,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228.079,99	75.446,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.496,85	29.768,49
74.321.001,58	3.819.934,00	81.716,99	245.835,57	77.895.100,01	101.677.024,78	104.320.990,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.255,65	40.255,65
74.483.199,90	**3.825.475,40**	**81.978,39**	**255.129,43**	**78.053.545,87**	**101.733.206,43**	**104.378.639,89**

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 17.481), sowie Gebühren und Umlagen (T EUR 3.760).

Bei den **Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken** (T EUR 570) handelt es sich um die Verkaufserlöse für 13 Eigentumswohnungen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** sind geprägt von den Erlösen aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 177).

Bei den **Bestandsveränderungen** wirken sich die Betriebskosten und deren Abrechnung mit T EUR 3.765 bestandserhöhend und mit T EUR 3.723 bestandsmindernd aus. Im Rahmen der Mieterprivatisierung fielen T EUR 43 als verkaufsfördernde Maßnahmen bestandserhöhend an. Durch den Verkauf von 13 Wohnungen ergeben sich Bestandsminderungen von T EUR 264.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus anteilig aktivierten Sach- und Personalaufwendungen der Gesellschaft von T EUR 100 und sonstigen Aktivierungen (Grundsteuer, Fremdkapitalzinsen) von T EUR 1 zusammen.

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T EUR 179 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (im Wesentlichen aus Hausverkäufen) und T EUR 97 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T €
Betriebskosten	2.853
Instandhaltungskosten	7.624
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	19
	10.496

Bei den **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** handelt es sich im Wesentlichen um bestandserhöhende verkaufsfördernde Maßnahmen.

Die **Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen** beinhalten überwiegend die Einspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen durch verpachtete Dachflächen (T EUR 78).

Von den **Abschreibungen** in Höhe von T EUR 3.825 entfallen T EUR 6 auf EDV-Programme, T EUR 3.749 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, T EUR 37 auf Betriebsausstattung sowie T EUR 33 auf Geschäftsausstattung.

Die **Sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten Zinsen für Girokonten, Tages- und Festgelder sowie aus Bausparguthaben.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** entfallen auf Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel T EUR 3.022 und Zinsen für Mietsicherheiten T EUR 36.

Bei den **Steuern vom Einkommen und Ertrag** wird im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Dividende 2008 sowie eine Korrektur der Körperschaftsteuer 2007 ausgewiesen. Die durch das Jahressteuergesetz 2008 in § 38 Abs. 4-10 KStG geregelte Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestandes unterbleibt, da bei der Gesellschaft die Voraussetzungen der Sonderregelung des § 34 Abs. 16 KStG erfüllt sind und ein entsprechender Antrag gestellt wurde.

Die **Sonstige Steuern** beinhalten überwiegend die auf den Grundbesitz entfallende Grundsteuer.

Überleitung zum Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss	1.121.672,73
Gewinnvortrag	500.000,00
Einstellung in Gewinnrücklagen	
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	56.083,64
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	532.794,55
Bilanzgewinn	**1.032.794,54**

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von 4% zu verwenden (EURO 112.697,00), EURO 20.097,54 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Restbetrag (EURO 900.000,00) auf neue Rechnung vorzutragen.

E. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bestehen nicht.

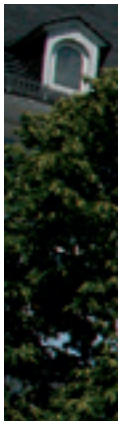
Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat im Jahr 2006 teilweise die bis zum 31.12.2010 festgeschriebenen Fremdmittel vorzeitig durch Forward-Darlehen abgelöst, um sich das aktuell günstige Zinsniveau zu sichern.

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2008 waren durchschnittlich 49 (Vorjahr: 53) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 35 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2008 bestanden 4 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.



Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung 1)
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	66.533.162,72 (69.046.577,44)	2.541.293,89 (2.623.745,83)	10.436.986,37 (10.052.187,00)	53.554.882,46 (56.370.644,61)	41.425.253,93 (42.727.182,63)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	6.863.183,28 (7.173.465,48)	328.853,67 (305.723,03)	1.503.958,06 (1.400.013,44)	5.030.371,55 (5.467.729,01)	6.863.183,28 (7.173.465,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	4.161.996,32 (4.023.628,00)	4.161.996,32 (4.023.628,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.337.363,80 (3.199.508,85)	3.337.363,80 (3.199.508,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	801.862,74 (1.565.562,25)	801.862,74 (1.565.562,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (i.V.)	109.721,11 (139.191,53)	109.721,11 (139.191,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	5.118,61 (679,40)	5.118,61 (679,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	81.812.408,58 (85.148.612,95)	11.286.210,14 (11.858.038,89)	11.940.944,43 (11.452.200,44)	58.585.254,01 (61.838.373,62)	48.288.437,21 (49.900.648,11)	

1) GPR = Grundpfandrecht

Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Guido Höffner

Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
(ab 11.03.2008 als Vorsitzender)
Jurist

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertr. Vorsitzender
Architekt

Ratsmitglied Werner Weisenstein
Dipl.-Handelslehrer

Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch
(ab 11.03.2008)
Pharmazeutisch-Technische Assistentin

Harry Geib (Arbeitnehmervertreter)
technischer Angestellter

Patricia Herrmann (Arbeitnehmervertreterin)
kaufmännische Angestellte

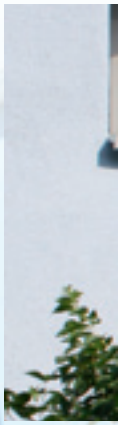
Aufwendungen für Organe

Die gemäß § 285 Abs. 9a und b HGB geforderten Angaben zu den Gesamtbezügen des Vorstandes unterbleiben aufgrund der Vorschrift des § 286 Abs. 4 HGB. Die Pensionszahlungen an frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene betrugen EURO 24.935,52; für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2008 Pensionsrückstellungen in Höhe von EURO 77.264,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2008 insgesamt EURO 16.956,34.

Kaiserslautern, 31.03.2009

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Guido Höffner



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kaiserslautern, den 23. April 2009

(Dipl.-Kfm. Kling)
Wirtschaftsprüfer

DIPL.-KFM. JAN-CHRISTOPHER KLING
WIRTSCHAFTS-PRÜFER
SIEGEL
KAISERSLAUTERN

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig überwacht. Er wurde durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft laufend unterrichtet. Darüber hinaus wurden wesentliche Geschäftsvorfälle eingehend beraten. Weiterhin wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates über wichtige Anlässe informiert. Während des Berichtsjahres fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2008 wurde von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 23.04.2009 erteilt.

Wir haben die Abschlussunterlagen auch selbst geprüft und in unserer Sitzung am 28. Mai 2009 ausführlich beraten. Zur Beantwortung von Fragen stand uns dabei der Abschlussprüfer zur Verfügung.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestanden keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag über die Gewinnverwendung werden vom Aufsichtsrat gebilligt; der Abschluss ist damit nach § 172 AktG festgestellt.

Der nach § 312 AktG vom Vorstand aufgestellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren,

3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als durch den Vorstand sprechen.“

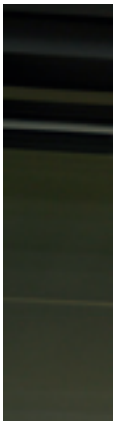
Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. Vom Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat Kenntnis genommen. Sowohl dem Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen als auch dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hierüber stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2008 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 28. Mai 2009

Der Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender



BAUAG
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Postfach 2506
67613 Kaiserslautern
Tel. (0631) 3640-0
Fax (0631) 3640-280
www.bau-ag-kl.de
info@bau-ag-kl.de