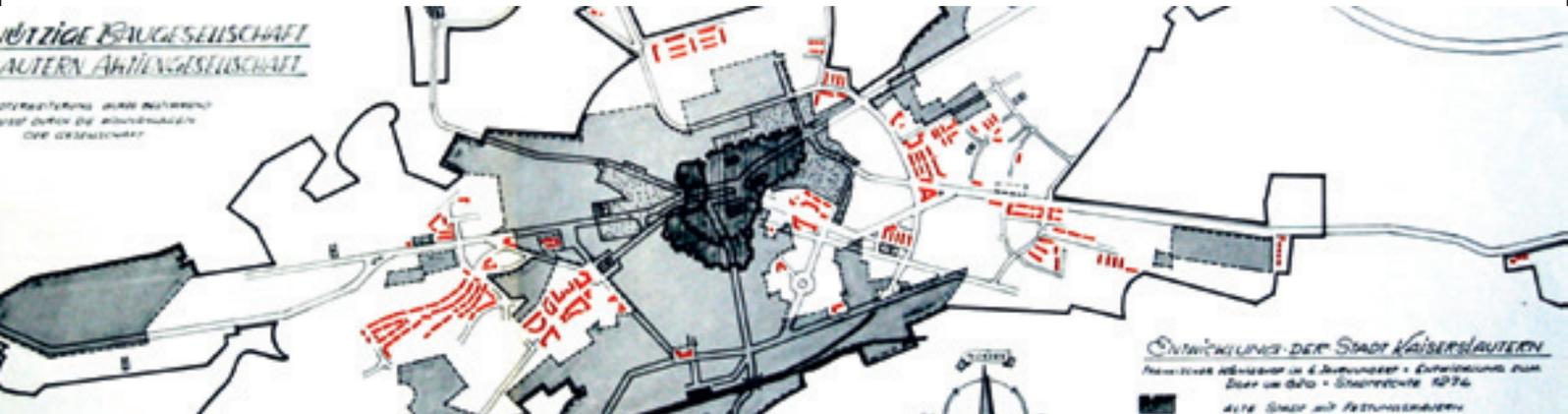
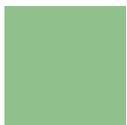


*NÜTZIGE BAUGESellschaft
AUTERN ABTEILUNGSGESellschaft*

*STRECKENUNG DER NUTZUNG
VON DEN ABTEILUNGSGESellschaftEN
DER ORTSCHAFT*

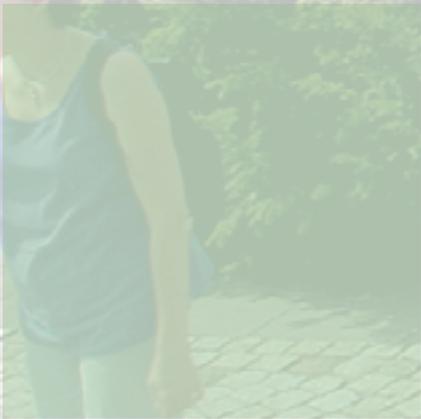


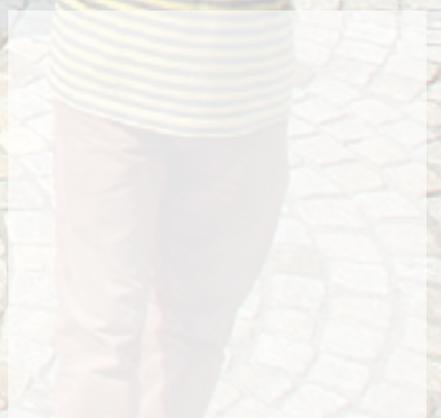
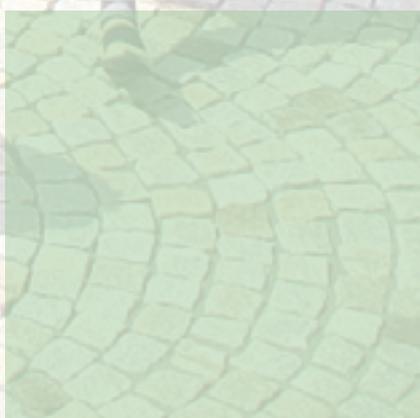
*ENTWICKLUNG DER STADT KAISERSLAUTERN
Historische Abgrenzung in 4 Zonen - Erweiterung zum
Stadtwort im Jahr 1874 - Stadtwort 1874
alte Stadt mit Festungsanlagen*



BAUAG.

Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben





■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2007 T€	2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€
Bilanzsumme	121.681	119.663	118.563	119.551	116.705
Anlagevermögen	104.379	101.733	99.559	97.191	94.805
Umlaufvermögen	17.302	17.930	19.004	22.360	21.900
Eigenkapital	34.848	35.857	37.515	38.762	39.029
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	88.833	83.806	81.048	80.789	77.676
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.240	21.241	21.575	21.864	22.107
Sonstige Umsatzerlöse	228	265	266	254	302
Betriebskosten	2.810	2.853	2.813	3.214	3.057
Instandhaltungskosten	7.712	7.624	7.072	10.024	7.945
Abschreibungen	3.688	3.825	3.880	3.962	4.130
Personalaufwand	2.443	2.578	2.633	2.550	2.920
Kapitalkosten	3.259	3.073	3.000	2.966	2.795
Sonstige Steuern	563	565	619	556	591
Jahresergebnis	968	1.122	1.771	1.358	379
Bauvolumen					
Neubau	0	21	0	16	283
Großmodernisierung	2.027	109	419	875	10
Einzelmodernisierung	710	942	1.246	875	1.651
Anzahl Wohnungen	5.292	5.275	5.266	5.079	5.060
Sonstige Mieteinheiten	585	585	585	585	600



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

- | | |
|---|-----------------------------|
| ■ Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender | Jurist |
| ■ Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertretender Vorsitzender | Architekt |
| ■ Ratsmitglied Karin Kolb | Einzelhandelskauffrau |
| ■ Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel | Arzt |
| ■ Harry Geib (Arbeitnehmersvertreter) | technischer Angestellter |
| ■ Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter) | kaufmännischer Angestellter |

■ 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).



1927: Die Wohnanlage rund um die Fischerstraße. Dort befindet sich heute die Geschäftsstelle der Bau AG.



■ **Inhaltsverzeichnis**

Unternehmenskennzahlen 3

Organe der Gesellschaft 4

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011 8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 10

Gewinn- und Verlustrechnung | Bilanz 2011 31

Anhang für das Geschäftsjahr 2011 34

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

Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 47

Bericht des Aufsichtsrates 48



In den Jahren 1923 bis 1925 errichtete die Bau AG „auf freiem Feld“ die Wohnsiedlung Am Alberichsberg. Sie ist heute noch in ihrer Grundstruktur erhalten.

■ Bericht des Vorstandes

Der Wohnungsmarkt befindet sich auch in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck. Ursache hierfür ist eine sich wandelnde Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung. Zudem zeichnet sich eine zunehmende Reurbanisierung der Städte ab. Wanderungsbewegungen insbesondere älterer Menschen vom Umland zurück in die Stadt gewinnen für das Spektrum des Wohnungsangebotes immer mehr an Bedeutung. Dabei stehen vor allem Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage.

Die Gesellschaft wird deshalb auch künftig ihre erhöhten Anstrengungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten fortsetzen, um ihre Wohnungen am Markt zu positionieren. Dabei werden Maßnahmen zur Energieoptimierung und CO₂-Reduzierung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Zur Einschätzung der gegenwärtigen Verfassung des Wohnungsmarktes und seiner zukünftigen Entwicklung liegt eine Wohnungsmarktanalyse vor. Demnach kann von einer weiterhin anhaltenden Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Das Vermietungsgeschäft wird zunehmend schwieriger eingeschätzt, auch wenn grundsätzliche Vermietungsprobleme nicht erkennbar sind. Als weitere Folge des entspannten Immobilienmarktes und insbesondere steigender Energiepreise muss auch künftig von einem begrenzten Mieterhöhungspotential ausgegangen werden.

Die Bau AG als kommunales Wohnungsunternehmen ist sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Menschen in Kaiserslautern und der Stadt Kaiserslautern stets bewusst: Wohnraum für ältere und hilfsbedürftige Menschen mit Betreuungsangeboten bereitstellen sowie Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern und Singles gerecht werden. Einkommensschwache unterstützen, Zu-

wanderer integrieren, Ghettoisierung verhindern und damit soziale Stabilität in den Quartieren sichern. Und nicht zuletzt durch unsere Stiftung für Sport und Soziales den Breitensport unterstützen sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge fördern.

Neben der Wahrnehmung ihrer satzungsgemäßen Aufgaben als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen wird die Gesellschaft die konsequente strategische Ausrichtung zum modernen und kundenorientierten Dienstleister beibehalten und weiterentwickeln. Zielsetzung dabei ist, den Service insbesondere für ältere Mieter und Wohnungsbewerber kontinuierlich zu verbessern.

Darüber hinaus können insbesondere der Stadt Kaiserslautern als Aktionärin, aber auch Dritten umfassende Serviceleistungen für die Bewirtschaftung von Immobilien angeboten werden.

Neben zukunftsorientierten Investitionen in den Wohnungsbestand hat die Gesellschaft das Immobilienportfolio durch Verkauf weiterentwickelt. Im begrenzten Umfang werden noch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Eigentumbildung veräußert. Die aus der Verkaufstätigkeit resultierenden Erträge dienen bisher wesentlich zur Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand.

Die geänderte Ausschüttungspolitik des Anteilseigners bedingt jedoch eine grundsätzliche Neuausrichtung der Unternehmenspolitik. Ziel ist es, die dauerhaft geforderte erhöhte Dividende zu erwirtschaften und damit einem Werteverzehr des Unternehmens entgegenzuwirken. Die große Herausforderung der nächsten Jahre wird es sein, die Beteiligung des Unternehmens an der Haushaltskonsolidierung des Anteilseigners durch den Beitritt zum kommunalen Entschuldungsfonds mit der sozialen Verantwortung auf einer fundierten ökonomischen und ökologischen Basis in Einklang zu bringen.



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 Aktionärin, der Stadt Kaiserslautern, für ihre Unterstützung sowie unseren Mieterinnen und Mietern und allen Geschäftspartnern für ihr Vertrauen.

Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat war stets vertrauensvoll, konstruktiv und zielführend sowie von Respekt und Wertschätzung geprägt. Dafür danken wir den Mitgliedern dieses Gremiums.

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.

I. Wirtschaftliche Lage



1926: Straßenbau Ecke Orffstraße / Wittelsbacherstraße (heute: Albert-Schweitzer-Straße). Die Häusergruppe im Hintergrund...

■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011 wurde neben der atomaren Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen und nordafrikanischen Raum insbesondere durch die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa sowie – jedoch unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA maßgeblich beeinflusst. Der weltweite Vertrauensbruch setzte im Juli des Jahres ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die sowohl in den USA als auch in der Europäischen Union präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht mindern. Eine Stütze für die globale Volkswirtschaft ist die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe – wenngleich auch abgeschwächte – Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, Lateinamerikas sowie Mittel- und Osteuropas. Die Weltwirtschaft dürfte 2012 deutlich schwächer expandieren als noch 2011. Die kräftige Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, die der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten beschert hatte, geht damit zu Ende. Die OECD sowie der IWF gehen von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % für 2012 aus. Im Jahr 2011 waren es noch 4,1 % gewesen.

Die Staatsfinanzen im Euro-Raum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Ungefähr die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit vier Jahren ist auf Maßnahmen zur Konjunkturstützung und zur Stabilisierung der Finanzmärkte zurückzuführen. In der anderen Hälfte des Anstieges spiegeln sich die Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse als Folge des konjunkturellen Einbruchs wider. Einhergehend mit der Rezession gab es in einer Reihe von Ländern strukturelle Umbrüche im Immobilienmarkt und im Bankensektor, die zu einer Senkung des Produktionspotenzials sowie einer Dämp-

fung des Potenzialwachstums geführt haben. Die Belastung durch den Kapitaldienst, der infolge des höheren Schuldenstandes sowie aufgrund des zunehmenden Risikos ansteigenden Charakter hat, führt zu der Annahme, dass die Defizite selbst durch einen zukünftigen wirtschaftlichen Aufschwung in absehbarer Zeit nicht verschwinden werden. Die Wachstumsprognose für das Jahr 2012 geht von einem mäßigen Anstieg in Höhe von 0,4 % aus (2011: +1,5 %).

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hierbei jedoch überwiegend in der ersten Jahreshälfte statt. Die Impulse für den Anstieg kamen vor allem aus dem Inland. Als Stütze der Konjunktur erwiesen sich insbesondere die privaten Konsumausgaben, während der Außenhandel einen vergleichsweise geringen Anteil am Wachstum hatte. Zudem war das Jahr 2011 geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik.

Die Prognosen für das Jahr 2012 werden von beachtlichen Risiken beeinflusst. Das größte Risiko wird in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geraten könnte, gesehen. Viele Staaten werden sich durch die angespannte Lage der öffentlichen Haushalte eine weitere Kapitalausstattung ihrer Banken wohl nicht mehr leisten können. Eine Bankenkrise im Euro-Raum würde angesichts der Komplexität und Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte beachtliche Konsequenzen für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Deutschlands.

2011 ist die deutsche Wirtschaftsleistung mit einem Wachstum von 3,0 % gegenüber dem Vorjahr (+3,7 %) leicht gesunken. Im Bann der krisenbedingten Austeritätspolitik in Europa und den USA wird die deutsche Wirtschaft vor allem im 1. Halbjahr 2012 stagnieren bzw. leicht schrumpfen. Auf das Gesamtjahr gerechnet gehen die



... wurde von der Bau AG von 1921 bis 1923 erbaut. Straßenbau war in den 1920er Jahren zweitrangig – Wohnungsbau war dringender.

führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 im Mittel von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,4 % aus. Ab dem Sommer 2012 rechnen die Institute mit einer zunehmenden Erholung der deutschen Konjunktur, sodass für das Gesamtjahr 2013 unter Vorbehalt der bestehenden Unsicherheiten ein leichtes Wachstum von im Mittel 1,8 % vorausgeschätzt wird.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Erwerbstätigkeit noch einmal um 180.000 Personen oder 0,4 % zunehmen. Insbesondere für die zweite Jahreshälfte wird aber saisonbereinigt mit einer sinkenden Erwerbstätigkeit gerechnet. Die Zinsen auf dem Kapitalmarkt entwickelten sich im Verlauf des Jahres 2011 relativ uneinheitlich. Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich anstiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die

bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten. Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden in 2011 ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Besonders stark stiegen auch die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegen, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit gut 110.000 Einheiten deutlich höher als im Vorjahr und zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 % eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011. Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird der öffentliche Bau deutlich rückläufig sein. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2012 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,6 %.

Die Nettokaltmieten betragen im Berichtsjahr 2010 im Bundesdurchschnitt 4,86 €/m². Dies bedeutet ein Anstieg von 2,2 %. In den alten Bundesländern betragen hierbei die Nettokaltmieten 5,05 €/m² (+2,7 %) und in den neuen Bundesländern 4,60 €/m² (+1,4 %).



1928: Nach Vollendung des Rundbaus wurde eine Ansichtskarte von der „Verlängerten Königstraße“ erstellt.

■ Bautätigkeit des Unternehmens

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt. Erstmals seit dem Jahr 2004 sind für das Jahr 2012 wieder Neubauten zur Ergänzung des Immobilienportfolios geplant. Vorhandene sowie eventuell zu erwerbende Grundstücke werden weiterhin hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens überprüft.

■ 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.

Der wirtschaftliche Trend in Deutschland spiegelt sich auch auf dem lokalen Teilmarkt Kaiserslautern wider. Die Arbeitslosenzahl in Kaiserslautern war im Jahr 2011 weiter rückläufig. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2011 10,9 %. Die wirtschaftlichen Probleme vor allem des produzierenden Gewerbes bergen jedoch weiterhin die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation. Sehr positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich hierbei die zunehmende Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist bereits seit Jahren als ein Mietermarkt zu bezeichnen, d. h. grundsätzlich ist das Angebot an Wohnraum größer als die Nachfrage. Dennoch gibt es eine steigende Zahl an Interessenten, die eine Wohnung des Unternehmens anmieten wollen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat durch die vergangenen Wirtschaftskrisen weiter zugenommen. Hierbei

gibt es eine stetig wachsende Gruppe von Nachfragern, die aufgrund ihrer persönlichen Situation keinen Zugang zu anderen Marktsegmenten bekommen.

Das Unternehmen bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Kaiserslautern. Das Engagement im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat dabei einen wachsenden Stellenwert. Der Anstieg der Single-Haushalte bedingt einen Bedarf an Zweiraumwohnungen, von denen das Unternehmen rund 47 % im Bestand hat. Darüber hinaus leistet das Unternehmen mit dem Instrument der mittelbaren Belegung einen zusätzlichen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung. Durch kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Wohnungsbestand, auch im Sozialwohnungsbereich, auf einem weitgehend zeitgemäßen Stand.

Das Mietenniveau auf dem regionalen Wohnungsmarkt bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen bis mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit anderen Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen. Gleichwohl ist der Mieterhöhungsspielraum eher als gering anzusehen, da sich die Betriebskosten immer mehr als „zweite Miete“ etablieren. Teilweise erreichen die Wohnnebenkosten schon fast die Höhe der Grundmiete. Insbesondere die angestiegenen Heiz- und Stromkosten sowie die Verteuerung der Wasserkosten führen in unserer Mieterschaft immer mehr zu finanziellen Problemen.

Unsere Geschäftspolitik der vorsichtigen, aber entschiedenen Schritte hat sich bereits in den vergangenen Jahren bewährt, das Vertrauen in die Stabilität unseres Geschäftsmodells erwies sich als berechtigt. So konnten der eingeschlagene Weg erfolgreich fortgesetzt, gesetzte Ziele erreicht sowie zukünftige neu in den Blick genommen werden.

II. Geschäftsverlauf



Der Kontrast zwischen dem Baustil der Wohnanlagen rund um den Königsplatz und dem Rundbau kommt hier besonders gut zum Ausdruck.

■ 1. Bautätigkeit

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet im Wesentlichen im Bereich der Hausbewirtschaftung mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt. Dennoch werden Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft.

Im Jahr 2012 ist der Abriss eines Wirtschaftsgebäudes in der Albrechtstraße geplant. Auf diesem Grundstück soll ein Neubau mit 19 Wohnungen einschließlich Tiefgarage errichtet werden. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist voraussichtlich im Jahr 2013 vorgesehen. Weiterhin ist in 2012 der Abriss und Neubau der Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße 11 (im Ortsteil Hohenecken) beabsichtigt.

Durch die Planung und Realisierung dieser Neubauprojekte leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt. Gleichzeitig helfen diese Maßnahmen Nachfragerücken zu schließen und leistungsstarke Bürger an die Stadt zu binden.

■ 2. Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

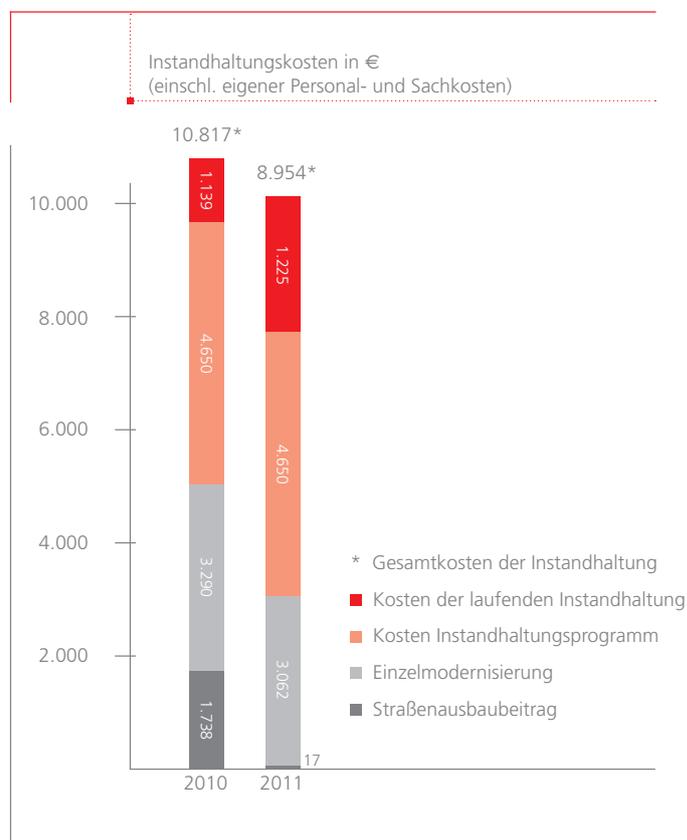
Auch 2011 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den vorhandenen Wohnungsbestand befasst. Für 340 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 133 Wohnungen wurden T EUR 3.541 aufgewandt (davon T EUR 2.900 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Ab dem Jahr 2011 sind aus bilanziellen Gründen alle Aufwendungen für die Einzelmodernisierungen hier erfasst. Vorher wurden Teile dieser Aufwendungen der laufenden Instandhaltung zugeordnet.

Für 2012 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 3.600 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2011 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 8.954 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.817) davon T EUR 4.650 im Instandhaltungsprogramm. Weiter darin enthalten sind Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge in Höhe von T EUR 17.



1931: 10 Jahre nach Gründung der Bau AG lebten noch 19 Familien in ausgedienten Eisenbahnwagen. In diesem Jahr errichtete sie vermehrt Wohnanlagen, um dem Wohnungselend Herr zu werden.



Für 2012 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 8.444 geplant, davon T EUR 4.000 im Instandhaltungsprogramm.

Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar, so dass die Gesellschaft besonderen Wert legt auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe. Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt, gleichzeitig verbessert sich spürbar der Wohnkomfort, vermindert so die Nebenkosten und dient damit einer nachhaltigen Vermietbarkeit.

■ Erlöse

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2011 insgesamt T EUR 18.026. Sie haben sich durch den Verkauf der 176 Wohnungen zum 31.12.2010 reduziert und sind durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie teilweise bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2011 T EUR 188 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 70 verringert.

■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2011:

- 5.060 Wohnungen (davon 944 Altbauwohnungen)
- 542 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 440 Abstellplätze
- 28 Motorradboxen
- 30 gewerbliche Einheiten
- 6.100 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2010 verringert. Insgesamt sind 20 Wohnungen abgegangen (im Wesentlichen durch Verkauf und Umbau) und eine Wohnung zugegangen (Wohnungsteilung).

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.900 m² vermindert und beträgt Ende 2011 rund 346.400 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 9.600 m².

■ Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist bereits seit Jahren als Mietermarkt zu bezeichnen. Als ein Indiz dafür ist die weiterhin hohe Mieterfluktuation, die die Bereitschaft zum Wohnungswechsel signalisiert, zu sehen.

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Zahl der Kündigungen jedoch mit 490 wieder etwas reduziert und liegt in 2011 knapp unter 10 %.

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 3.518 (Vorjahr: 3.126) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2011 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2011 wurden 531 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 überpro-

Die Wohnanlage in der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße / Wackenmühlstraße wurde 1939/40 gebaut. Das Gebäude befindet sich heute nicht mehr im Besitz der Bau AG.



portional hoch. So verfügt fast jeder zweite Bewerber über kein eigenes Arbeitseinkommen.

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 verbundenen Einführung des Arbeitslosengeldes II vermieden werden.

Von den 5.060 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 18,4 % der Mietpreisbindung. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr stand die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien mit verschiedenen Serviceangeboten zu angemessenen Mieten und Preisen sowie die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften und Stabilisierung von Wohnquartieren im Mittelpunkt des Handelns der Immobilienbewirtschaftung.

■ 3. Betreuungstätigkeit

Die qualifizierte und professionelle Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien für Dritte ist bereits langjähriges Geschäftsfeld des Unternehmens.

Von der Gesellschaft werden Ende 2011 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 203 Wohnungen, 7 gewerbliche Einheiten und 23 Garagen für sonstige Dritte.

Zum 01.01.2011 wurden die zum 31.12.2010 veräußerten Wohnanlagen des zweiten Verkaufspaketes mit 176 Wohnungen in die verwaltungsmäßige Betreuung übernommen.

■ 4. Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2011 konnten 655 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 7 Wohnungen im Geschäftsjahr 2011. Mit der 2002 erfolgten Bildung von Teileigentum in 5 Wohnanlagen wurde die Voraussetzung zur Mieterprivatisierung in begrenztem Umfang geschaffen.

2005 wurde das beabsichtigte Verkaufsprogramm zunächst 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 verbleiben der Gesellschaft noch rund 5.000 Wohnungen.

III. Lage der Gesellschaft



1950/51: Die Bau AG schuf im Hilgardring eine nur für DDR-Flüchtlinge und Vertriebene bestimmte Wohnanlage.

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011 T €	%	31.12.2010 T €	%
Anlagevermögen	94.805,1	81,2	97.191,0	81,3
Umlaufvermögen	21.642,7	18,6	22.082,8	18,5
Rechnungsabgrenzungsposten	257,0	0,2	276,8	0,2
Bilanzsumme	116.704,8	100,0	119.550,6	100,0
Fremdmittel	77.676,2		80.788,7	
Reinvermögen	39.028,6		38.761,9	
Anpassung BilMoG	0,0		/.	1,9
Reinvermögen am Jahresanfang	38.761,9		37.514,7	
Vermögensveränderung	266,7		1.245,3	
Dividendenausschüttung	112,7		112,7	
Jahresüberschuss	379,4		1.358,0	

Kapitalstruktur

	31.12.2011 T €	%	31.12.2010 T €	%
Eigenkapital	39.028,6	33,4	38.761,9	32,4
Rückstellungen	3.777,1	3,3	3.415,0	2,9
Verbindlichkeiten einschl. RAP	73.899,1	63,3	77.373,7	64,7
Gesamtkapital	116.704,8	100,0	119.550,6	100,0

Bilanzkennzahlen

	2011	2010	2009
Anlagenintensität	81,2	81,3	84,0
Anlagenabnutzungsgrad	47,5	45,7	45,1
Investitionsquote	1,1	1,1	1,0
Abschreibungsquote	2,3	2,2	2,2
Eigenkapitalquote	33,4	32,4	31,7
Langfr. Fremdkapitalanteil	51,8	54,2	57,1
Bilanzkurs	13,9	13,8	13,3
Mietenmultiplikator	5,2	5,4	5,6



Seitdem wurde die Wohnanlage im Hilgardring mehrfach überarbeitet und modernisiert.

■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 2.845,8 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 2.385,9 und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 459,9 reduziert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 3.112,5 zurückgegangen. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 266,7.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge konnten hierbei jedoch die Anlagenabgänge und die Abschreibungen nicht kompensieren. Der Rückgang des **Umlaufvermögens** basiert überwiegend auf dem Abgang von Eigentumswohnungen sowie auf der Reduzierung der Flüssigen Mittel. Die **Fremdmittel** verringerten sich überwiegend aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist – trotz der Reduzierung des Anlagevermögens – durch die geringere Bilanzsumme nahezu gleich geblieben. 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 Langfristigkeit des Anlagevermögens steigenden Charakter. Da die Abschreibungen und Abgänge die Investitionen deutlich übersteigen, ist der Anlagenabnutzungsgrad höher als im Vorjahr.

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch die im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderte Investitionstätigkeit gleichgeblieben.

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. Sie ist durch die außerplanmäßige Abschreibung der Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße geringfügig höher als im Vorjahr.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist zum einen durch den Jahresüberschuss und zum anderen durch die Verringerung der Fremdmittel um 1,0 Prozentpunkte auf 33,4 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 und außerplanmäßige Tilgungen im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken.

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



1954: Bau von 108 Wohnungen in der Roonstraße im Königsviertel.

Der **Mietenmultiplikator** (das Verhältnis der Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und andere Bauten zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) ist in den letzten Jahren leicht rückläufig und mit einem Wert für 2011 von 5,2 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:

	2011 T €	2010 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 12.306	+ 13.036
Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 1.894 + 14.200	./ 2.010 + 11.026
Mittelabfluss/-zufluss aus der Investitionstätigkeit	- 1.528 + 12.672	+ 1.598 + 12.624
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./ 655	./ 318
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+ 12.017	+ 12.306

Liquiditätskennzahlen

	2011	2010	2009
Anlagendeckungsgrad	106,4	107,7	106,5
Tilgungskraft	1,8	2,6	1,9
Bereinigte Tilgungskraft	4,7	6,1	4,4
Kapitaldienstdeckung	30,1	31,2	32,1
Zinsdeckung	14,2	15,1	15,8

Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 288,7 reduziert. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit konnte nicht durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit kompensiert werden.

Durch die Ansparung zweier Bausparverträge gab es im Vorjahr einen Mittelabfluss aus der Geschäftstätigkeit. Der Verkauf von 176 Wohnungen führte in 2010 zu einem unkonventionellen Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich durch höhere außerplanmäßige Tilgungen im Vergleich zum Vorjahr um rund T EUR 337 erhöht.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem



1956: Die Bau AG-Wohnanlage Ecke Gersweiler Weg / Benzinoring.

Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist um 1,3 Prozentpunkte gesunken, bewegt sich aber weiterhin deutlich 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) ist durch das reduzierte Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte zurückgegangen. 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) reduzierte sich um 1,4 Prozentpunkte. Das Vorjahr war durch hohe Instandhaltungskosten aufgrund von Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge geprägt.

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 die reduzierten Fremdmittel, zurückgegangen.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die Zinsdegression und die damit verbundene verstärkte Entschuldung weiter reduziert und liegt mit 14,2 % deutlich unter 20 %.

■ 3. Ertragslage

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2011 T €	2010 T €
Umsatzerlöse	22.734,3	22.464,6
Bestandsveränderungen	- 199,1	165,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	80,2	76,1
Sonstige betriebliche Erträge	369,5	3.502,5
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	11.194,0	13.433,4
Rohergebnis	11.790,9	12.775,2
Personalaufwand	2.920,3	2.549,6
Abschreibungen	4.129,9	3.962,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.064,1	1.211,7
Erträge aus Beteiligungen	20,0	10,0
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	171,2	126,6
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	2.794,9	2.966,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.072,9	2.222,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	256,5
Außerordentliches Ergebnis	0,0	- 256,5
Steuern v. Einkommen und Ertrag	102,9	51,6
Sonstige Steuern	590,6	555,9
Jahresüberschuss	+ 379,4	+ 1.358,0



■ Rentabilitätskennzahlen

	2011	2010	2009
Eigenkapitalrentabilität	1,0	3,6	4,9
Gesamtkapitalrentabilität	2,7	3,6	4,0
Return on Investment	0,3	1,1	1,5
Cashflow *)	4.871,4	7.174,1	5.234,7
EBITDA *)	7.826,5	8.767,4	9.104,4
Instandhaltungsquote	34,9	44,6	31,7
Personalaufwandsquote	12,8	11,3	11,8
Zinsaufwandsquote	12,3	13,2	13,5
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

		2011 T €		2010 T €
Hausbewirtschaftung	+	122,7	-	1.432,9
Betreuungstätigkeit	+	0,9	+	4,8
Verkaufstätigkeit	+	237,0	+	3.289,6
Anderer Leistungen	+	216,9	+	136,4
Betriebsergebnis	+	577,5	+	1.997,9
Kapitaldisposition	+	10,5	-	120,2
Sonstiges Ergebnis	-	105,7	-	468,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	+	482,3	+	1.409,6
Ertragsteueraufwand	-	102,9	-	51,6
Jahresüberschuss	+	379,4	+	1.358,0

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2011	2010	2009
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,1	4,1	4,0
Leerstandsquote Wohnungen	0,8	1,5	1,2
davon strukturell	0,8	1,5	1,2
Fluktuationsrate	9,7	10,3	10,9
Mietausfallquote	0,5	0,4	0,6
Instandhaltungskosten je m ² *)	22,9	28,8	19,7
*) Angaben in €/m ² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 978,6 reduziert.

Die **Umsatzerlöse** sind hauptsächlich wegen der gestiegenen Umlagen bedingt durch den Anstieg der Betriebskosten des Vorjahres um T EUR 269,7 angestiegen. Die Sollmieten haben sich durch den Verkauf der 176 Wohnungen im Vorjahr reduziert. Die anderen Umsatzbereiche blieben nahezu konstant.

Die **Sonstige betriebliche Erträge** waren im Vorjahr geprägt durch den Verkauf der 176 Wohnungen aus dem Anlagevermögen sowie durch erhöhte Rückstellungsaufösungen. Die Reduzierung im Vergleich zum Vorjahr beträgt T EUR 3.133.



Die Wohnanlage rund um den Kapellenweg Ende der 50er Jahre.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 2.239,4 verringert. Die Instandhaltungskosten lagen hierbei um T EUR 2.079 unter denen des Vorjahres. In 2010 mussten erhebliche Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge gebildet werden.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich überwiegend durch vermehrte Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen sowie durch Neueinstellungen um T EUR 370,7.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich im Wesentlichen durch die außerplanmäßige Abschreibung auf die Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße 11.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** waren im Vorjahr durch die Zustiftung zur Bau AG-Stiftung sowie durch den Neuabschluss von Bausparverträgen geprägt. Im laufenden Geschäftsjahr sind erstmals Aufwendungen zur Anmietung der Betriebsstätte in der Berliner Straße erfasst. Insgesamt reduzieren sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T EUR 147,6.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** erhöhten sich aufgrund des leicht angestiegenen Zinsniveaus um T EUR 44,6.

Durch die Zinsdegression, durch außerplanmäßige Tilgungen sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 171,4.

Das **Außerordentliche Ergebnis** des Vorjahres enthält die Aufwendungen und Erträge, die sich aus der Neubewertung der Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit aufgrund der Anwendung des BilMoG ergaben. Diese einmaligen Aufwendungen entfallen im laufenden Geschäftsjahr.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** steigen durch die Ausschüttungsbelastung aufgrund der erhöhten Ausschüttungspolitik des Anteilseigners um T EUR 51,3. Durch eine Korrektur der Steuerbelastung des Vorjahres ist der Anstieg jedoch niedriger ausgefallen.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) verringerte sich auf 1,0.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) reduzierte sich auf 2,7.

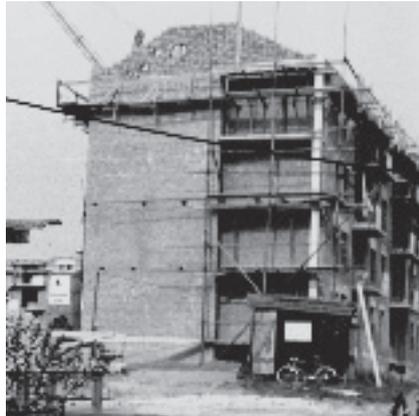
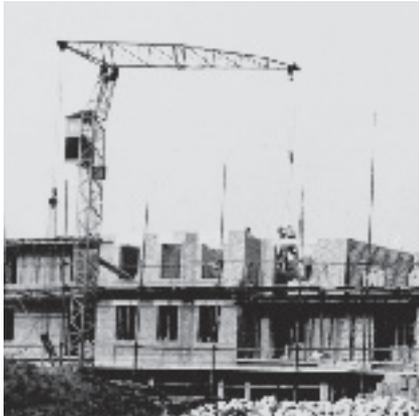
Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) sank auf 0,3.

Die Reduzierung der Rentabilitätskennzahlen resultiert aus dem Rückgang des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Reduzierung des Jahresergebnisses und des verringerten Anstieges der Rückstellungen, trotz der Erhöhung der Abschreibungen, um T EUR 2.302,7. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) reduzierte sich hauptsächlich durch den verringerten Jahresüberschuss um T EUR 940,9.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich durch die geringeren Instandhaltungskosten bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt nun 34,9 %.



1960: In der Alex-Müller-Straße wird fleißig gebaut. Es entstehen 322 Wohnungen und 7 Läden „Auf dem Sess“.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch den angestiegenen Personalaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt nun 12,8 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 12,3 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) erhöhte sich im Wesentlichen durch die verringerten Instandhaltungskosten trotz eines durch den Verkauf von 176 Wohnungen bedingten Rückgangs der Sollmieten um T EUR 1.310,2 und schließt mit einem Überschuss von T EUR 122,7.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich durch die geringeren Verkäufe um T EUR 3.052,6 und beträgt T EUR 237,0.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Die Bereiche **Kapitaldisposition** und **Sonstiges Ergebnis** waren im Vorjahr jedoch von der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen des BilMoG geprägt.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 um 0,07 EUR/m² angestiegen. Die Gesellschaft orientiert sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Durchschnittswert des Mietspiegels der Stadt Kaiserslautern. Das Mietenniveau bewegt sich auf einem niedrigen bis mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit anderen Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen. Mietanpassungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2011 0,8 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 0,8 %, der vermietungsbedingte Leerstand blieb konstant auf 0,0 %. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad des Wohnungsbestandes sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im Vermietungsmanagement auf diesem niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** verringerte sich im Jahr 2011 nach der Reduzierung des Vorjahres nochmals um 0,6 Prozentpunkte und beträgt 9,7 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist geringfügig angestiegen und beträgt in 2011 lediglich 0,5 %.

Durch die verringerte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** auf 22,9 EUR/m² zurückgegangen.



■ 4. Wirtschaftsplan 2012

Gemäß dem in der Aufsichtsratsitzung vom 24.11.2011 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2012 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2012 T €
Hausbewirtschaftung	+ 362
Betreuungstätigkeit	+ 5
Kapitaldisposition	- 55
Verkaufstätigkeit	- 43
Andere Leistungen	+ 22
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 291
Ertragsteueraufwand	- 128
Ordentliches Ergebnis	+ 163

Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit dienen zunächst zur Verbesserung des Jahresergebnisses; unter Umständen werden diese auch – soweit möglich – für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können. Für 2013 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet.

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

■ 5. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 51 Arbeitnehmer, davon 37 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2011 hervorragende Arbeit geleistet. Das Unternehmensleitbild diente dabei zur Orientierung für Selbstverständnis, Grundwerte und Verhalten der Mitarbeiter. Im Rahmen der Mitarbeiterförderung werden bei Bedarf die persönlichen und fachlichen Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anforderungsspezifisch durch Fortbildungsmaßnahmen weiterentwickelt. Ende 2011 bestanden zudem 2 Ausbildungsverhältnisse. Das Unternehmen ist sich hierbei sowohl seiner gesamtwirtschaftlichen Verantwortung als auch seiner Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst. Wirtschaftliche Prozesse können nur dann erfolgreich sein, wenn sie auf einer leistungsfähigen, leistungswilligen und kompetenten Organisation gründen.

Die Gesellschaft reagiert mit ihrer Personalentwicklung auf bevorstehende Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen aufgrund wirtschaftlicher, technologischer und demographischer Entwicklung. Dies wiederum bedeutet Werterhaltung und Wertschöpfung auf lange Sicht.

■ 6. Nachtragsbericht

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

IV. Finanzinstrumente

V. Risikomanagement



1971 wurden Wohnungen in der Leibnizstraße auf dem Betzenberg von Einrichtungshäusern mit den damaligen Wohntrends ausgestattet.

■ Originäre Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen zur Jahressollmiete ist im Vergleich zum Vorjahr zwar leicht angestiegen, beträgt im Jahr 2011 jedoch immer noch lediglich 0,6 %. Auch in den vergangenen Jahren bewegte sich die Mietausfallquote 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 sich im Jahr 2011 teilweise bei den bis zum 31.03.2014 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

■ 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.

■ Gesamtsystem

Ziel und elementare Basis des Risikomanagementsystems der Gesellschaft ist es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken frühzeitig zu erkennen sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysieren, zu steuern und zu kontrollieren. Das Risikomanagementsystem ist grundlegend, um die Ertragskraft des Unternehmens zu sichern.

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 Rechnungswesen berichtet hierbei regelmäßig an den Vorstand der Gesellschaft. Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (5-Jahres-Plan) werden neben Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen auch Investitions- und Liquiditätsplanungen aufgestellt.

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. Für die operativen Bereiche sind Verant-



Zahlreiche Besucher besichtigten die neue Bau AG-Wohnanlage in der Leibnizstraße.

wortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt monatlich bzw. vierteljährlich. 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; eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche ist gewährleistet.

■ Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt ein Portfoliomanagement zur Optimierung ihres zukünftigen Wohnungsbestandes. Insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung hat die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand durch Bestandsverkäufe begrenzt abgeschmelzt. Durch zielgerichtete Investitionen in einen verringerten Wohnungsbestand wird bei einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb das Angebot insbesondere für ältere Menschen erhöht.

Die demographische 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 Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit wurde vor einiger Zeit grundsätzlich eingestellt. Derzeit liegt

der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie der geplanten (Instandhaltungsprogramm, z.B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Dennoch werden Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft. So ist für das Jahr 2012 erstmals seit neun Jahren wieder ein Wohnungsneubau geplant.

Seit 1992 wurden rund 220 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 Tech-



Berichterstattung 1960 über das Bauvorhaben Sonnenberg in der Zeitung: „Die Lage ist reizvoll und gestattet einen weiten Blick auf die westpfälzischen Berge.“

nischen 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. Die zusätzliche Einrichtung von Stadtteilbüros in weiteren Wohngebieten wird derzeit geprüft.

Zukünftig wird die Gesellschaft verstärkt ihr Augenmerk auf den Ausbau des Serviceangebotes für Mieterinnen und Mieter legen. Als wohnbegleitende Dienstleistungen – insbesondere für ältere oder behinderte Menschen – soll ein Service angeboten werden, der es diesen ermöglicht, so lange wie möglich im angestammten Wohnumfeld zu leben und sich selbst in ihrer Wohnung versorgen zu können. Zu diesem Zweck ist die Gründung einer Service-Gesellschaft beabsichtigt, in der alle Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ gebündelt werden sollen.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft aktuell den verstärkten Einbau von Zentralheizungsanlagen, den Einbau von Kaltwasserzählern, die Anbringung von Wärmedämmung sowie die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen. 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.

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.

Im Jahr 2005 hat die Gesellschaft zusammen mit der Stadtwerke Kaiserslautern GmbH (vormals: 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.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2012 weiterhin gewährleistet.

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



Das Wohngebiet Sonnenberg wurde ab 1961 erschlossen und bebaut. Im Jahr 1963 waren auf dem Sonnenberg schon viele Mieter eingezogen.

■ Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aus dem operativen Geschäft entstehen dem Unternehmen zwangsläufig Risiken. Für alle relevanten Bereiche des Unternehmens ist ein entsprechendes Risiko-Management-System, mit dessen Unterstützung Veränderungen im operativen Geschäft des Unternehmens fortlaufend überprüft werden, installiert. Sämtliche Risiken werden abgebildet, bewertet und bei signifikanten Änderungen der Schwellenwerte entsprechend reagiert.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sind derzeit nicht erkennbar.

Die Informationstechnologie des Unternehmens wird über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung mit parallel betriebenen Servern abgebildet. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch die Installation eines modernen Modular-Servers minimiert. Der Modular-Server ermöglicht hierbei durch Datenredundanz den Austausch beschädigter Hardware im laufenden Betrieb. Das Risiko des Verlustes wichtiger Unternehmensdaten ist relativ gering. Die Daten werden täglich gesichert, geschützt und ausgelagert.

Veränderungen rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen u. a. aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlage können Risiken für das Unternehmen bedingen.

Dies gilt umso mehr, soweit diese Änderungen Einfluss und Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt in Kaiserslautern haben.

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 Wohnungssu-

chenden ist jedoch von Transfereinkommen abhängig. Grundsätzliche Vermietungsprobleme bestehen nicht, auch wenn zeitlich befristete Leerstände zu verzeichnen sind. Durch die demographische Entwicklung (insbesondere der schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung) ergibt sich zwangsläufig ein Risikopotential, welchem die Gesellschaft durch verstärkte Kundenbindungsprozesse (u.a. Anpassung der Produktpalette, Serviceleistungen) begegnet.

Ein hohes Risiko besteht in den ständig steigenden Energiepreisen, die sich negativ auf die finanzielle Situation der Menschen in der Stadt und somit auf die Vermietungschancen und die Mietpreishöhe der Gesellschaft auswirken kann. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2011 0,6 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

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.

Veränderungen steuerlicher Rahmenbedingungen bedingen ein Finanzrisiko. Durch hohe steuerliche Verlustvorträge und die derzeitige steuerliche Gesetzgebung im Hinblick auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes) ist dieses Risiko derzeit jedoch gering.



Es wird bunt in Kaiserslautern: Der Grüne Block 1976...

Durch die unternehmerische Tätigkeit ist die Gesellschaft zwangsläufig Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft im Jahr 2011, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum 31.03.2014 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Für Darlehen, bei denen die Zinsbindung zum 30.09.2013, bzw. 28.02.2014 ausläuft, hat die Gesellschaft Bausparverträge mit günstigem Darlehenszins abgeschlossen, die bis zu den angegebenen Terminen zuteilungsfähig sind.

Rund ein Drittel der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnraum bereitgestellt wurden.

Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden mittels Forward-Darlehen vorzeitig prolongiert. Bezüglich sich eventuell ergebender Probleme bei der Kreditbeschaffung befindet sich das Unternehmen in der komfortablen Lage, die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rund 51 % beliehen. Die verbleibenden 49 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 34 % seiner Fremdmittel mittels einer städtischen Bürgschaft abgesichert. Einem „Klumpenrisiko“ im Fremdkapitalbereich tritt das Unternehmen durch Streuung auf verschiedene geprüfte Darlehensgeber entgegen. Im Geldanlagebereich bedient sich die Gesellschaft bei Banken mit vollem Einlagenschutz.

Die geänderte Ausschüttungspolitik des Anteilseigners durch den Beitritt zum kommunalen Entschuldungsfonds bedingt eine komplette Neuausrichtung der Unternehmenspolitik. Die dauerhaft geforderte, erhöhte Dividende muss erwirtschaftet werden und birgt das Risiko, dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nur zeitlich verzögert ausgeführt werden können. Daraus resultierende Mietanpassungen zur Ertragssteigerung wirken sich unmittelbar auf die Vermietungssituation des Unternehmens aus. Das Risiko von Wohnungskündigungen und als Folge davon Leerstände wird hierdurch verstärkt angehoben. Darüber hinaus besteht die Gefahr eines Werteverzehrs des Unternehmens durch die Auflösung von Rücklagen.

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



...und 1977 das Königsviertel rund um den Wochenmarkt.

Für das Geschäftsjahr 2011 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, 23.03.2012

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand


Guido Höffner



Die Blockbauweise in den 1980er Jahren unterschied sich wesentlich von der in den 1950er und 1960er Jahren. Die Bau AG geht mit der Zeit...



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	31.12.2011		31.12.2010	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.106.560,06		21.864.225,34	
b) aus Verkauf von Grundstücken	325.500,00		346.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	43.121,81		17.527,64	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>259.164,78</u>		<u>236.830,41</u>	
		22.734.346,65		22.464.583,39
2. Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-199.092,88		165.438,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		80.150,29		76.076,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>369.532,90</u>		<u>3.502.501,67</u>
		22.984.936,96		26.208.599,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.145.006,61		13.301.961,22	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	40.748,60		56.764,48	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>8.270,50</u>		<u>74.674,64</u>	
		11.194.025,71		13.433.400,34
6. ROHERGEBNIS		11.790.911,25		12.775.199,41
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.118.633,67		1.940.587,80	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 368.363,23 EUR) (im Vorjahr 218.876,77 EUR)	<u>801.649,93</u>		<u>608.971,90</u>	
		2.920.283,60		2.549.559,70
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.129.926,96		3.962.228,35
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.064.088,32		1.211.708,01
10. Erträge aus Beteiligungen		20.000,00		10.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 600,00 EUR)		171.169,09		126.570,78
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung 69.784,00 EUR)		<u>2.794.843,17</u>		<u>2.966.339,47</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.072.938,29		2.221.934,66
14. Außerordentliche Aufwendungen		0,00		<u>256.486,00</u>
15. AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS		0,00		-256.486,00
16. Steuern vom Einkommen	102.927,00		51.564,44	
17. Sonstige Steuern	<u>590.565,94</u>		<u>555.913,67</u>	
		693.492,94		607.478,11
18. JAHRESÜBERSCHUSS		379.445,35		1.357.970,55
19. Gewinnvortrag		500.000,00		0,00
20. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		18.972,27		67.898,53
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>180.236,54</u>		<u>645.036,01</u>
21. BILANZGEWINN		680.236,54		645.036,01

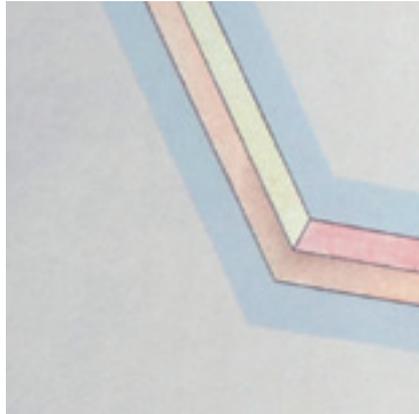
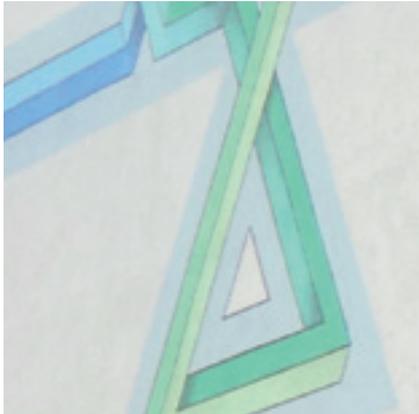
■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2011

	€	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		30.030,00		39.994,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.659.613,67			89.659.135,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.389.800,06			6.877.230,06
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.977,27			436.650,50
5. Anlagen im Bau	45.832,69			115.413,59
6. Bauvorbereitungskosten	<u>237.245,02</u>			<u>19.978,49</u>
		94.734.828,98		97.110.768,28
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		<u>40.255,65</u>		<u>40.255,65</u>
			94.805.114,63	97.191.017,93
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.392.217,20			1.584.247,78
2. Unfertige Leistungen	4.041.065,86			4.048.128,16
3. Andere Vorräte	<u>11.966,17</u>			<u>11.016,19</u>
		5.445.249,23		5.643.392,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	158.793,31			160.888,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00			65.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.222,94			21.126,62
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.550,73			1.744,83
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>161.173,99</u>			<u>95.134,04</u>
		362.740,97		343.894,20
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.016.832,09		12.305.466,60
2. Bausparguthaben		<u>3.817.916,82</u>		<u>3.790.036,79</u>
			21.642.739,11	22.082.789,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	3.300,00			3.540,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>253.660,77</u>		<u>256.960,77</u>	<u>273.251,19</u>
			116.704.814,51	119.550.598,84

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2011

	€	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.797.352,86			2.778.380,59
2. Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74			14.770.746,73
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>17.930.516,72</u>			<u>17.750.280,18</u>
		35.530.955,32		35.299.407,50
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	500.000,00			0,00
2. Jahresüberschuss	379.445,35			1.357.970,55
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-199.208,81	<u>680.236,54</u>		<u>-712.934,54</u>
			39.028.616,86	38.761.868,51
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.347.992,00		1.107.465,00
2. Steuerrückstellungen		197.000,00		125.000,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>2.232.118,00</u>		<u>2.182.586,00</u>
			3.777.110,00	3.415.051,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		59.887.174,85		63.016.286,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.440.856,14		4.595.040,71
3. Erhaltene Anzahlungen		4.432.715,02		4.357.172,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.622.383,62		3.592.542,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.393.728,05		1.672.716,28
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		16.238,68		92.146,59
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 9.574,34 EUR; im Vorjahr: 5.394,80 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>23.484,74</u>		<u>5.804,32</u>
			73.816.581,10	77.331.709,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			82.506,55	41.969,62
			<u>116.704.814,51</u>	<u>119.550.598,84</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2011



Farbe interpretiert Bau AG-Wohnanlagen: Das bandartige Wandbild an dem Haus der ehemaligen Franzosenwohnungen ist mit 14 Farben aufgebracht.

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde grundsätzlich nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem für Unternehmen der Wohnungswirtschaft vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

■ B. Bilanzierungsmethoden

■ Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

■ Bilanzierungswahlrechte

■ Geldbeschaffungskosten

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

■ Latente Steuern

Passive latente Steuern aus Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit aktiven latenten Steuern aus den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter, den Beteiligungen, den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten, den sonstigen Vermögensgegenständen, den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und den sonstigen Rückstellungen verrechnet. Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden, da voraussichtlich keine steuerlichen Gewinne entstehen und wurden deshalb bei der Berechnung latenter Steuern nicht berücksichtigt.

Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive latente Steuern werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

■ Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **Immateriellen Vermögensgegenstände** (EDV-Programme) erfolgte zu



Im Haus in der Karl-Peters-Straße 11 zieht 1994 die Kindertagesstätte „Kunterbunt“ ein.

den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitan- teiliger linearer Abschreibung von 20 %.

■ Herstellungskosten

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortge- führten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremd- kapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im We- sentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

■ Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Ge- genstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vor- genommen:

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten** nach der Restnutzungsdauer- und unter Zu- grundlegung 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 selbstständiges Wirtschaftsgut
20 Jahren	für Photovoltaikanlagen

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

- **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** nach der Restnutzungsdauer- und unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde unter Zu- grundlegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- **Geringwertige Wirtschaftsgüter** wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Die in früheren Jahren gebildeten Sammelposten werden über eine 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** er- fasst und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstel- lungskosten bewertet. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital sowie Eigenleistungen zusammen.

Die **Unfertige Leistungen** sind zu Anschaffungskosten zzgl. umlagefähigem eigenen Personal- und Sachauf- wand bewertet.



Die **Andere Vorräte** wurden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** und **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert bilanziert.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

■ Wertberichtigungen

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

■ Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden hierbei gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** wurden gemäß Sachverständigengutachten mit dem Erfüllungsbetrag nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung des von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 % zum 31.12.2011. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt.

■ Pensionsrückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 % zum 31.12.2011.

Gehaltssteigerungen wurden als feststehende Anpassungen und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

■ Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.



Anfang 1990 werden den Häusern aus den 30ern in der Weißenburgstraße neue Balkone angehängt.

■ 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 dem Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** ausgewiesen. Erfasst sind 5.016 Wohnungen, 542 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze, 440 Abstellplätze sowie 58 sonstige Mieteinheiten.

Von den Zugängen des Postens **Betriebs- und Geschäftsausstattung** entfallen T EUR 37 auf Betriebsausstattung und T EUR 46 auf Geschäftsausstattung.

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

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen Architekten-, Ingenieur-, Verwaltungs- und Behördenleistungen für einen Neubau in der Albrechtstraße und einer Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße, Garagenneubauten im Kapellenweg, Balkonanbauten im „Grünen Block“ sowie für einen Umbau der Kindertagesstätte in der Julius-Kühler-Straße.

Bei den **Beteiligungen** entfallen T EUR 40 auf die in 2005 gegründete k-tec GmbH, Kaiserslautern, der Restbetrag betrifft einen Geschäftsanteil an der TdW Südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main.

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 44 Mietwohnungen.

Unter den **Unfertige Leistungen** (T EUR 4.041) werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Sonstige Vermögensgegenstände** betreffen überwiegend die Guthaben aus der Abrechnung mit der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs AG.

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

Bei den **Bausparguthaben** sind die geleisteten Ansparguthaben (incl. Zinsgutschriften) für Bausparverträge mit einem Vertragsvolumen von insgesamt T EUR 7.400 erfasst.

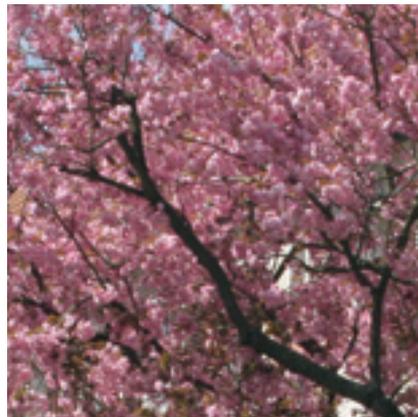
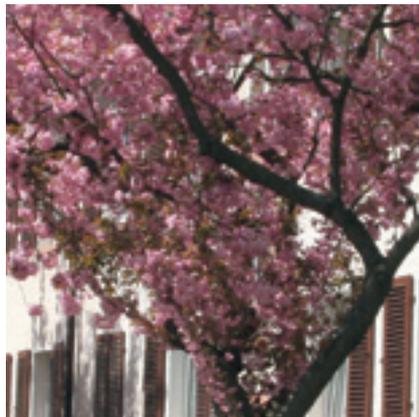
Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausgezahlte Löhne und Gehälter sowie vorausgezahlte Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2011 wie folgt aufgeteilt:

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



■ **Entwicklung des Anlagevermögens 2011**
- Anlagespiegel -

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	195.533,19	2.029,63	0,00	0,00	197.562,82
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.568.624,43	1.603.977,89	49.251,19	185.379,82	171.308.730,95
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	7.747.323,40	6.777,92	262.000,00	0,00	7.492.101,32
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.345.379,04	82.529,47	91.060,00	0,00	1.336.848,51
Anlagen im Bau	115.413,59	115.798,92	0,00	0,00 -185.379,82	45.832,69
Bauvorbereitungskosten	19.978,49	217.266,53	0,00	0,00	237.245,02
	178.799.079,22	2.026.350,73	402.311,19	0,00	180.423.118,76
Finanzanlagen					
Beteiligungen	40.255,65	0,00	0,00	0,00	40.255,65
Anlagevermögen insgesamt	179.034.868,06	2.028.380,36	402.311,19	0,00	180.660.937,23



Zierkirschen schmücken im Frühjahr große Teile der Bännjerstraße. Im Sommer spendet das Laub der Bäume angenehmen Schatten.

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2011 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2010 €
155.539,19	11.993,63	0,00	167.532,82	30.030,00	39.994,00
79.909.489,06	3.766.698,71	27.070,49	83.649.117,28	87.659.613,67	89.659.135,37
870.093,34	232.207,92	0,00	1.102.301,26	6.389.800,06	6.877.230,06
0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
908.728,54	119.026,70	90.884,00	936.871,24	399.977,27	436.650,50
0,00	0,00	0,00	0,00	45.832,69	115.413,59
0,00	0,00	0,00	0,00	237.245,02	19.978,49
81.688.310,94	4.117.933,33	117.954,49	85.688.289,78	94.734.828,98	97.110.768,28
0,00	0,00	0,00	0,00	40.255,65	40.255,65
81.843.850,13	4.129.926,96	117.954,49	85.855.822,60	94.805.114,63	97.191.017,93



Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2011 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2011 €	Ein- stellung €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2011 €
Gesetzliche Rücklagen	2.778.380,59	18.972,27	0,00	2.797.352,86
Bauerneuerungsrücklage	14.770.746,73	32.339,01	0,00	14.803.085,74
Andere Gewinnrücklagen	17.750.280,18	180.236,54	0,00	17.930.516,72

Aus dem Jahresüberschuss wurden EUR 18.972,27 in die gesetzliche Rücklage sowie EUR 180.236,54 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden durch Beschluss der Hauptversammlung EUR 32.339,01 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 240 erhöht, der Zinsanteil für 2011 aus der Aufzinsung beträgt T EUR 62. Den planmäßigen Zuführungen von T EUR 187 standen Entnahmen von T EUR 8 und Auflösungen von T EUR 1 gegenüber.

Die **Steuerrückstellungen** betrifft die Rückstellung der Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Dividende an den Anteilseigner abzgl. der anrechenbaren Steuern.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2011 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Altersteilzeit	64
Prüfungs- und Beratungsgebühren	32
Resturlaubsverpflichtungen	46
Überstunden	48
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	10
Interne Jahresabschlusskosten	46
Verwaltungsaufwand	54
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	207
Straßenausbaubeiträge	1.725
	2.232

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 Verbindlichkeitspiegel.

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



Bei der Rheinpfalz-Sommertour 2003 waren über hundert Leute bei der Bau AG zu Gast.

■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit		gesichert €		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	59.887.174,85 (63.016.286,85)	3.413.328,46 (2.671.133,21)	14.038.774,93 (11.287.452,82)	42.435.071,46 (49.057.700,82)	38.016.821,80 (40.094.623,81)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	4.440.856,14 (4.595.040,71)	456.378,53 (154.184,57)	1.810.103,57 (696.791,18)	2.174.374,04 (3.744.064,96)	4.440.856,14 (4.595.040,71)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	4.432.715,02 (4.357.172,92)	4.432.715,02 (4.357.172,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.622.383,62 (3.592.542,04)	3.622.383,62 (3.592.542,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.393.728,05 (1.672.716,28)	1.393.728,05 (1.672.716,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (i.V.)	16.238,68 (92.146,59)	16.238,68 (92.146,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	23.484,74 (5.804,32)	23.484,74 (5.804,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	GPR
Gesamtbetrag (i.V.)	73.816.581,10 (77.331.709,71)	13.358.257,10 (12.545.699,93)	15.848.878,50 (11.984.244,00)	44.609.445,50 (52.801.765,78)	42.457.677,94 (44.689.664,52)	

1) GPR = Grundpfandrecht



Wohnen mit Zukunft: Ende Mai 2007 zeigten die Bauarbeiten des Projekts Assisted Living in der Albert-Schweitzer-Straße große Fortschritte.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten (T EUR 18.026), sowie Gebühren und Umlagen (T EUR 4.081).

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (T EUR 326) handelt es sich um die Verkaufserlöse für fünf Eigentumswohnungen.

Unter den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit sind die Betreuungsgebühren für drei Wohnungseigentümergeinschaften (T EUR 7) sowie für sonstige Dritte (T EUR 36) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind geprägt von den Erlösen aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 187).

Bei den Bestandsveränderungen wirken sich die Betriebskosten und deren Abrechnung mit T EUR 4.041 bestands erhöhend und mit T EUR 4.048 bestandsmindernd aus. Im Rahmen der Mieterprivatisierung fielen T EUR 46 als verkaufsfördernde Maßnahmen bestands erhöhend an. Durch den Verkauf von fünf Wohnungen ergeben sich Bestandsminderungen von T EUR 238.

Die Andere aktivierte Eigenleistungen betreffen anteilig aktivierte Sach- und Personalaufwendungen der Gesellschaft.

In der Position Sonstige betriebliche Erträge sind unter anderem Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Zuschüsse für das EU-Projekt „Cities in Balance“ ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen:

	T €
Betriebskosten	3.057
Instandhaltungskosten	7.945
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>143</u>
	11.145

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

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten ausschließlich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Photovoltaikanlagen.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 371 erhöht und beinhaltet erstmalig die Zuführung zur Rückstellung für geleistete Überstunden.

Von den Abschreibungen in Höhe von T EUR 4.130 entfallen T EUR 12 auf IT-Software, T EUR 3.999 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, T EUR 59 auf Betriebsausstattung sowie T EUR 60 auf Geschäftsausstattung. Die Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte beinhaltet die außerplanmäßige Abschreibung für die Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße in Höhe von T EUR 120, die in 2012 abgerissen und neu gebaut werden soll.



2010: Mit einem großen Mieterfest wurde die Fertigstellung des gesamten Königsviertels gefeiert.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 148 reduziert und beinhaltet erstmalig die Aufwendungen für die Anmietung eines Wirtschaftsgebäudes in der Berliner Straße.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten Zinsen für Girokonten, Tagesgelder, Festgelder und Bausparguthaben sowie Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Von den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entfallen auf Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel T EUR 2.678, auf Zinsen für Mietsicherheiten einschließlich Avalprovision T EUR 47, und auf Zinsen für die Abzinsung von Rückstellungen T EUR 70.

Bei den **Steuern vom Einkommen** wird im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Dividende 2011 sowie eine Korrektur der Körperschaftsteuer früherer Jahre ausgewiesen.

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

■ E. Sonstige Angaben

■ Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Bestehen nicht.

■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2011 teilweise bei den bis zum 31.03.2014 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

■ Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 51 (Vorjahr: 50) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 37 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2011 bestanden 2 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

■ Gesamthonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar stellt sich wie folgt dar:

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	21,5
Andere Bestätigungsleistungen	16,4
Steuerberatungsleistungen	6,2
	44,1



2009: Beginn der Sanierungsarbeiten des Marktplatzes im Königsviertel.

■ **Vorstand**

Dipl.-Betriebswirt Guido Höffner

■ **Aufsichtsrat**

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertr. Vorsitzender
Architekt

Ratsmitglied Karin Kolb
Einzelhandelskauffrau

Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel
Arzt

Harry Geib (Arbeitnehmersvertreter)
technischer Angestellter

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)
kaufmännischer Angestellter

■ **Aufwendungen für Organe**

Die gemäß § 285 Abs. 9a 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 betragen EUR 8.196,09, für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2011 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 29.097,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2011 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 19.640,00.

Kaiserslautern, 23.03.2012

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand



Guido Höffner

2010: Die Bau AG erhält für das Projekt Assisted Living den Innovationspreis des Bauforums Rheinland-Pfalz.





wohnen.

gestalten.

leben.





Am 20. August 2010 wurde der Abschluss der Sanierung des Königsviertels gefeiert.

■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 des gesetzlichen Vertreters der Gesell-

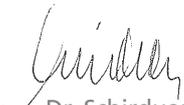
schaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

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 Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern. 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.

Frankfurt am Main, den 23.03.2012

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.


Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer


Neupel
Wirtschaftsprüfer



■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig überwacht, beratend begleitet und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Dazu zählte auch die Befassung mit der Lage der Gesellschaft und ihren Perspektiven unter Berücksichtigung der allgemeinen Situation der Branche. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat durch den Jahresbericht und durch Quartalsberichte über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über wesentliche Vorgänge schriftlich Bericht erstattet. Zudem wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend durch ergänzende schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurden wesentliche Geschäftsvorfälle eingehend beraten. Während des Berichtsjahres fanden neun Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde dem Aufsichtsrat am 15. März 2012 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2011 wurden vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 23. März 2012 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 24. Mai 2012 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2011 befasste, vom Abschlussprüfer, vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, erläutert und im Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Aus der eingehenden Prüfung durch den Aufsichtsrat ergaben sich keine Einwände. 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 vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, 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. Die Prüfung durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. 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 ohne Einwendungen zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2011 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 24. Mai 2012

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