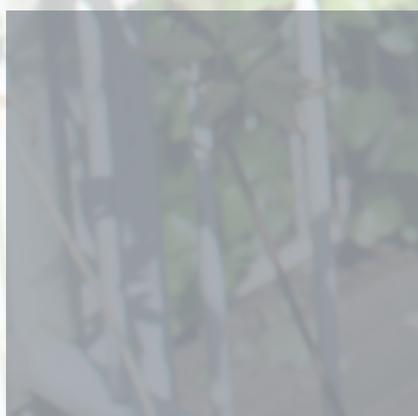
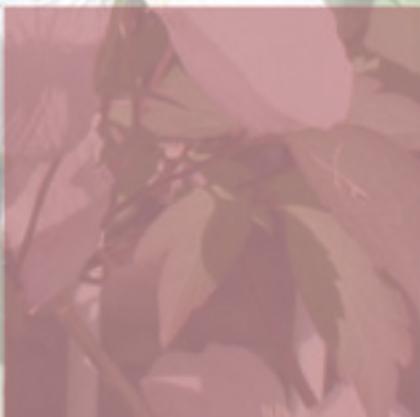
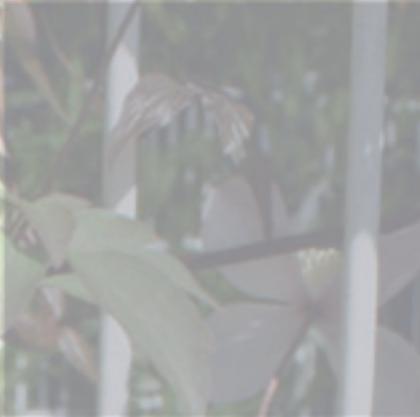
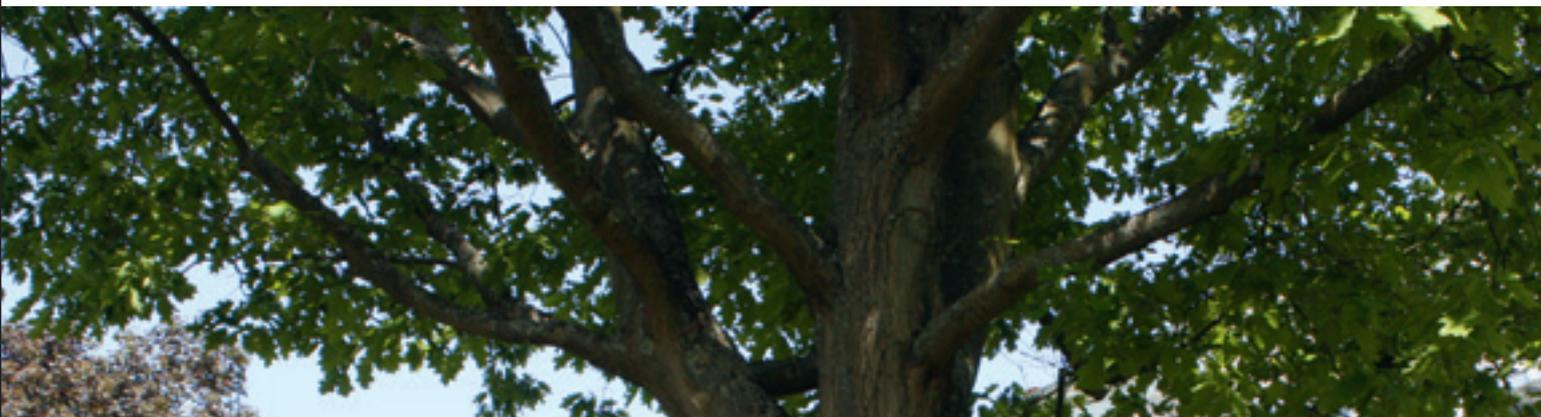


■ ■ ■ **BAUAG.** ■
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben





■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€
Bilanzsumme	119.663	118.563	119.551	116.705	116.155
Anlagevermögen	101.733	99.559	97.191	94.805	95.083
Umlaufvermögen	17.930	19.004	22.360	21.900	21.072
Eigenkapital	35.857	37.515	38.762	39.029	39.992
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	83.806	81.048	80.789	77.676	76.163
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.241	21.575	21.864	22.107	22.304
Sonstige Umsatzerlöse	265	266	254	302	299
Betriebskosten	2.853	2.813	3.214	3.057	3.177
Instandhaltungskosten	7.624	7.072	10.024	7.945	8.521
Abschreibungen	3.825	3.880	3.962	4.130	3.956
Personalaufwand	2.578	2.633	2.550	2.920	2.773
Kapitalkosten	3.073	3.000	2.966	2.795	2.617
Sonstige Steuern	565	619	556	591	659
Jahresergebnis	1.122	1.771	1.358	379	964
Bauvolumen					
Neubau	21	0	16	283	3.135
Großmodernisierung	109	419	875	10	0
Einzelmodernisierung	942	1.246	875	1.651	954
Anzahl Wohnungen	5.275	5.266	5.079	5.060	5.052
Sonstige Mieteinheiten	585	585	585	600	595



■ 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**
(bis 13.04.2012)
Arzt
- Ratsmitglied **Angelika Hannah**
(ab 13.04.2012)
Hausfrau
- **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).





■ Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen	3
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012.....	8
DESWOS e.V. – Projektbericht „Wir könnten eigentlich alles sein!“	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2012.....	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2012.....	36
■ Allgemeine Angaben	
■ Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
■ Angaben zur Bilanz	
■ Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	
■ Sonstige Angaben	
Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....	49
Bericht des Aufsichtsrates.....	50
Titelthema: 12 Jahre energetische Sanierung auf dem Bännjerrück.....	51



■ 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.



Im Urzustand (links): Wohngebäude in der Plauener Straße auf dem Bännjerrück. Heute erstrahlen sie im neuen Farbenglanz.

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, Zuwanderer 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 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 Eigentumsbildung veräußert. Die aus der Verkaufstätigkeit resultierenden Erträge dienen wesentlich der 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.

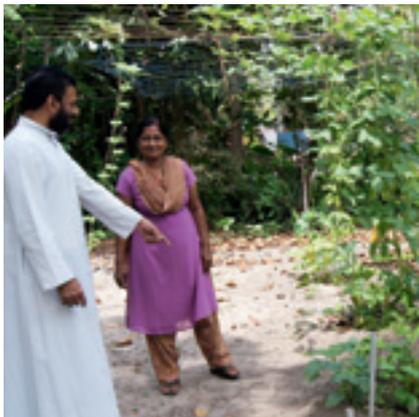
Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und für das gute Zusammenwirken zum Wohle unserer Gesellschaft.

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.

„Wir könnten eigentlich alles sein – nicht nur Fischerfrauen“



1) Stolz präsentiert Miriam ihre Stangenbohnen. 2) Schnell spinnen die Frauen die Kokosfasern zu Fäden. 3) Kinder und Enkel sollen es einmal besser haben.

Entwicklungsprogramm für benachteiligte Fischerfamilien in Alleppey, Kerala

Viele Menschen in den Dörfern an der Küste Keralas in Indien leben vom Fischfang – aber es reicht kaum zum Überleben. Überfischung der Küste, schlechte Preise der Zwischenhändler und die Verschuldung der Familien nach dem Tsunami setzen die Familien wirtschaftlich unter Druck. Über 3.000 Frauen aus 15 Fischerdörfern haben sich zu Selbsthilfegruppen zusammengeschlossen. Heiß debattiert bei ihren Treffen: Was können wir Frauen tun, damit es unseren Familien besser geht? Wie können wir selbst Geld verdienen? Wo finden wir fachliche Beratung und Unterstützung?

Werner Wilkens von der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. betreut das Projekt und hat einige dieser Selbsthilfegruppen in Indien besucht.

„Ich nutze den Morgen, um vom kleinen Ort Mararikulam an die Küste zu radeln, vielleicht sieht man ein paar Fischer, die ihren Fang einbringen. Da ich nicht Malayalam spreche, müssen mir Kinder übersetzen, die in der Schule Englisch lernen. Sie schauen ihren Vätern zu, die die Fische aus den Netzen befreien. Sie nennen mir die Namen der Fische. Ich versuche, sie nachzusprechen. Das gibt schon mal viel Spaß – und das noch vor Schulbeginn.“

Die Familien leben allein vom Fischfang

Ich notiere mir hinterher: Der Vater fischt, um Schulden abzubezahlen, weiteres Einkommen gibt es nicht. Gelesen wird der Fisch, den man nicht verkaufen kann. Kleine Fische eben. Sonst nichts? Klar, Reis, Kokossoße und Chillies. Auch Fleisch? Zu teuer. Wir sind Fischer. Und Gemüse? Auch zu teuer, muss man auf dem Markt kaufen. Und wenn man es selber anbaut? Wir sind Fischer. Solche Dialoge sollte ich bei diesem Besuch noch öfter führen. Manchmal erzähle ich von deutschen Schrebergärten, die von Industriearbeitern angelegt wurden, zur Erholung und für die bessere Ernährung. Gute Idee von den Arbeitern, aber in Kerala ging das nicht. Warum nicht? Wir sind Fischer.

Mit meinem Kollegen Fr. Anthony Jacob von der Partnerorganisation Samhathi besuche ich Teilnehmerinnen unseres Projekts. Wir erreichen den Garten von Miriam, der Frau eines Fischers. Sie hat sich dem Anbau von Stangenbohnen gewidmet. Als Kletterhilfe nutzt sie Bambusstangen und ausrangierte Fischernetze. Sollte der Regen ausbleiben, kann sie aus einem kleinen Teich ihre Bepflanzung bewässern. Sie hat schon eine Ernte hinter sich und sie erzielt gute Preise. Sie hat in der Saison Stammkunden: ihre Nachbarn, die kleinen Dorfläden und einige Restaurants.“

Vorhandene Ressourcen nutzen

Die DESWOS fördert in Zusammenarbeit mit Samhathi Frauen wie Miriam in einem umfassenden wirtschaftlichen Entwicklungsprogramm. Es gilt, die örtlichen Ressourcen besser zu nutzen. Kerala ist das Land der Kokospalmen. In vielen Familien wird Seilerei in Handarbeit betrieben. Die gute Qualität der Kokosfasern und ihre Verarbeitung sind berühmt. Um gegenüber Billiganbietern aus anderen Staaten konkurrenzfähig zu bleiben, muss allerdings die Produktivität, zum Beispiel mit Hilfe von Elektromotoren, gesteigert werden. Die Investition in Elektromotoren, der Einkauf der Fasern und der Verkauf der Seile können in unserem Programm gemeinschaftlich organisiert werden. Dann sind die Zwischenhändler ausgeschaltet, die mit ihren Wucherkrediten die Mittellosigkeit der Menschen ausnutzen.

Mit einer kleinen Landwirtschaft können sich die Haushalte selbst mit Nahrungsmitteln versorgen und Gartenbauprodukte verkaufen. Wir setzen gezielt auf organischen Anbau. Wegen der Qualität und wegen des Schutzes des Küstenraums.

Selbsthilfegruppen begleiten alle Maßnahmen

Die Frauen stehen ganz am Anfang. Sie brauchen bewusstseinsbildende Maßnahmen, Versammlungen, Schulungen, Lehr- und Mustergärten sowie Vermarktungshilfen. Die Stimmung der Frauen in den Selbsthilfegruppen



Die Stimmung der Frauen in den Selbsthilfegruppen ist gut.

ist gut, sie sind wissbegierig und besuchen sich gegenseitig, schauen sich ihre Gärten an. Über 3.000 Frauen in 15 Dörfern bilden ein Netzwerk und tauschen ihre Erfahrungen aus. Ich berichte den Frauen von meinem morgendlichen Besuch an der Küste, wo die Männer mir immer nur sagten: „Wir sind Fischer!“ „Ach ja, die Männer!“ antworten sie. „Wir Frauen sind Gärtnerinnen, Seilerinnen, Kokosnusspflückerinnen, Hühnerzüchterinnen, Milchviehalterinnen. Wir könnten eigentlich alles sein. Wenn wir es wollen, wenn wir es lernen und wenn man uns hilft!“

Für die Frauen und ihre Familien benötigt die DESWOS zum Beispiel folgenden Spendenanteile:

- Werkstatt zur Herstellung von Kokosfaserprodukten: 3.500 Euro
- Erstausrüstung mit Saat- und Pflanzgut für 1.500 Familien: 775 Euro
- Schulung und Ausbildung einer Selbsthilfegruppe: 400 Euro
- Ausbildungs-Stipendium für eine Frau: 35 Euro
- Motorisierte Seilschlagmaschine: 25 Euro



DESWOS

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

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

Tel.: 0221 57989-30
E-Mail: public@deswos.de

Spendenkonto
Sparkasse KölnBonn
Konto 660 22 21
BLZ 370 501 98
Stichwort: MZ Alleppey

I. Wirtschaftliche Lage



Wärmedämmung von 10 cm bis 14 cm.



Neu gestaltete Eingangsbereiche.



■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren. Die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor hierbei ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Notenbanken in diesen großen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik hierdurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, inwieweit die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

Die Wachstumswahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für etliche Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. Auch für 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet. Außerhalb der Eurozone wiesen zudem Tschechien, Ungarn und Großbritannien eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf, sodass auch das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aller EU-Staaten zusammengekommen 2012 ebenfalls rückläufig war (-0,3 %). Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der

Slowakei. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnen-nachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Völerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten. Die Wachstumsprognose für das Jahr 2013 geht von einem mäßigen Anstieg in Höhe von 0,1 % aus (2012: -0,5 %).

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte BIP höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jedoch sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs behaupten konnte, trübte sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend ein. Im Schlussquartal dürfte die Wachstumsrate ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ gewesen sein. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Lau-



Die Plauener Straße 9 bis 13 wurde 1968 erbaut und im Jahr 2010 energetisch saniert.

fe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1,0 % gegenüber dem Jahr 2011. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2012 bei 6,7 % (Vorjahr: 6,6 %). Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (-10 %). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die öffentlichen Bauinvestitionen im Jahr 2011 noch stark durch die Konjunkturprogramme geprägt gewesen sein dürften. Der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 ebenfalls rückläufig und weist ein Minus von 2,2 % aus.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Die Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rund 32 % gegenüber dem Endstand 2011.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 EUR/m². Dies bedeutet ein Anstieg von 2,1 %. In den alten Bundesländern betragen hierbei die Nettokaltmieten 5,18 EUR/m² (+1,9 %) und in den neuen Bundesländern 4,69 EUR/m² (+2,5 %).



Plauener Straße 9-19 im Urzustand.



■ Bautätigkeit des Unternehmens

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt. Erstmals seit dem Jahr 2004 wurde im Jahr 2012 wieder begonnen Neubauten zur Ergänzung des Immobilienportfolios zu errichten.

Vorhandene sowie evtl. 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.

Während die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland im Gegensatz zum Vorjahr nahezu unverändert blieb, stieg die Zahl der Arbeitslosen auf dem lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern deutlich an. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2012 10,5 % (Vorjahresmonat: 9,7 %). Die wirtschaftlichen Probleme vor allem des produzierenden Gewerbes bergen weiterhin die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation. Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich 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 ver-

gangenen 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 48 % 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 günstig. Gleichwohl ist der Mieterhöhungsspielraum eher als gering anzusehen, da sich die Betriebskosten immer mehr als „zweite Miete“ etablieren. Teilweise erreichen die Wohnnebenkosten die Höhe der Grundmiete. Insbesondere die hohen Energiekosten (Heizung, Strom) in Verbindung mit steigenden öffentlichen Gebühren (Wasser, Müll, Straßenreinigung, Grundsteuer) 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



Die Gebäudesanierung geschah im bewohnten Zustand. Deshalb hatten die Bewohner anstelle eines Balkons nur ein Brett vor ihrer Balkontür.

■ 1. Bautätigkeit

Im Jahr 2012 wurde ein Wirtschaftsgebäude in der Albrechtstraße abgerissen und mit dem Neubau von 19 Wohnungen einschließlich Tiefgarage begonnen. Der Bezug dieser Wohnanlage ist für Herbst 2013 geplant. Weiterhin wurde in 2012 die Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße 11 (im Ortsteil Hohenecken) abgerissen und der Neubau einer Kindertagesstätte auf diesem Grundstück fertiggestellt.

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

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

■ 2. Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

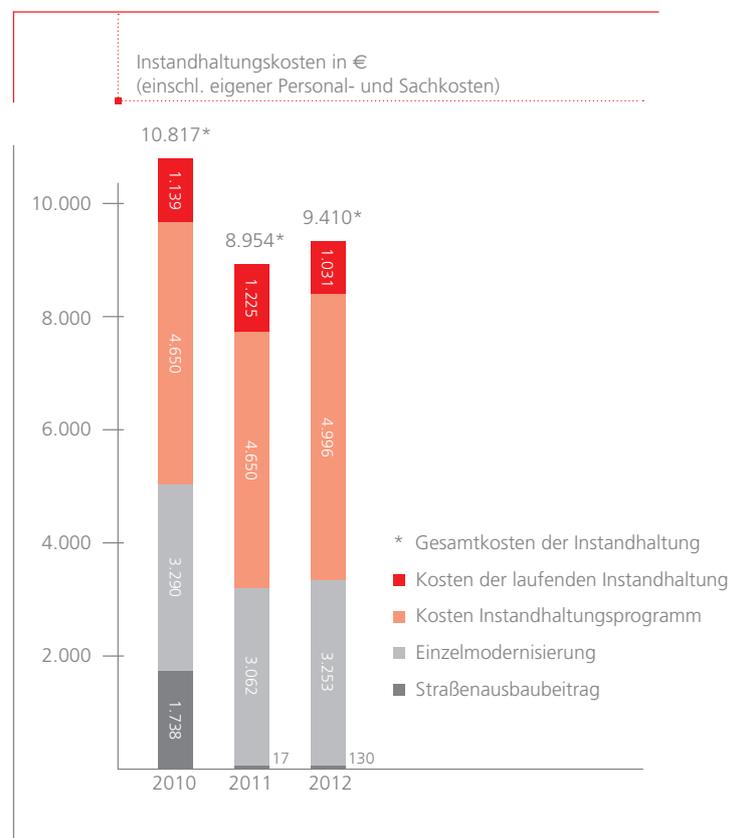
Auch 2012 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 323 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 119 Wohnungen wurden T EUR 3.740 aufgewandt (davon T EUR 3.120 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2013 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 3.600 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2012 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 9.410 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 8.954), davon T EUR 4.996 im Instandhaltungsprogramm. Weiter darin enthalten sind Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge in Höhe von T EUR 130.

Für 2013 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 9.014 geplant, davon T EUR 4.561 im Instandhaltungsprogramm.





Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert 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 2012 insgesamt T EUR 18.214. Sie sind durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2012 T EUR 203 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 15 erhöht.

■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2012:

- 5.052 Wohnungen (davon 941 Altbauwohnungen)
- 545 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 420 Abstellplätze
- 20 Motorradboxen
- 30 gewerbliche Einheiten
- 6.067 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2011 verringert. Insgesamt sind 8 Wohnungen abgegangen (im Wesentlichen durch Verkauf).

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 800 m² vermindert und beträgt Ende 2012 rund 345.600 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.200 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 mit 510 wieder etwas erhöht und liegt in 2012 knapp über 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 3.568 (Vorjahr: 3.518) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2012 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2012 wurden 489 Wohnungen neu vermietet – ist kein signifikanter Rückgang an Wohnungsbewerbungen zu verzeichnen.

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

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

Wirtschaftlich schwache Haushalte wirken sich auch gravierend auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forde-



Spielende Kinder auf einem der 71 Kinderspielplätze der Bau AG.

rungen 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 5.052 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 2012 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

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

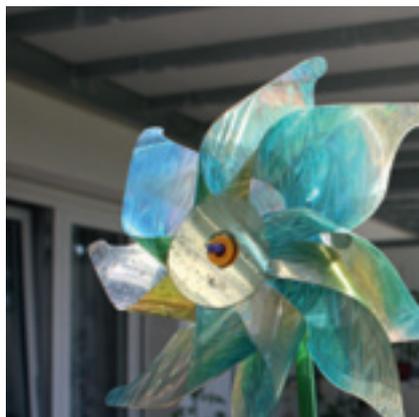
■ 4. Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2012 konnten 661 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 6 Wohnungen im Geschäftsjahr 2012. 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



■ 1. Vermögenslage

■ Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011 und 2012 wie folgt dar:

	31.12.2012 T €	%	31.12.2011 T €	%
Anlagevermögen	95.083,0	81,9	94.805,1	81,2
Umlaufvermögen	20.809,5	17,9	21.642,7	18,6
Rechnungsabgrenzungsposten	262,5	0,2	257,0	0,2
Bilanzsumme	116.155,0	100,0	116.704,8	100,0
Fremdmittel	76.162,8		77.676,2	
Reinvermögen	39.992,2		39.028,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	39.028,6		38.761,9	
Vermögensveränderung	963,6		266,7	
Dividendenausschüttung	0,0		112,7	
Jahresüberschuss	963,6		379,4	

■ Kapitalstruktur

	31.12.2012 T €	%	31.12.2011 T €	%
Eigenkapital	39.992,2	34,4	39.028,6	33,4
Rückstellungen	3.749,7	3,2	3.777,1	3,3
Verbindlichkeiten einschl. RAP	72.413,1	62,4	73.899,1	63,3
Gesamtkapital	116.155,0	100,0	116.704,8	100,0

■ Bilanzkennzahlen

	2012	2011	2010
Anlagenintensität	81,9	81,2	81,3
Anlagenabnutzungsgrad	48,5	47,5	45,7
Investitionsquote	2,3	1,1	1,1
Abschreibungsquote	2,2	2,3	2,2
Eigenkapitalquote	34,4	33,4	32,4
Langfr. Fremdkapitalanteil	49,8	51,8	54,2
Bilanzkurs	14,2	13,9	13,8
Mietenmultiplikator	5,1	5,2	5,4



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 549,8 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 277,9 erhöht und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 827,7 reduziert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 1.513,4 zurückgegangen. Das Eigenkapital erhöhte sich um T EUR 963,6.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge waren hierbei höher als die Anlagenabgänge und die Abschreibungen. Der Rückgang des **Umlaufvermögens** basiert im Wesentlichen auf der Reduzierung der Flüssigen Mittel. Die **Fremdmittel** verringerten sich überwiegend aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist einerseits durch die Zunahme des Anlagevermögens und andererseits durch die verringerte Bilanzsumme angestiegen. 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.

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 erhöhte Investitionstätigkeit angestiegen.

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 letztjährige, außerplanmäßige Abschreibung der Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße geringer als im Vorjahr.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist durch den Jahresüberschuss, durch die Verringerung der Fremdmittel und den Rückgang der Bilanzsumme um 1,0 Prozentpunkt auf 34,4 % 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 angestiegen.

Der **Mietenmultiplikator** (das Verhältnis der Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und andere Bauten zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) ist in den letzten Jahren leicht rückläufig und mit einem Wert für 2012 von 5,1 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



Die Plauener Straße 9-19 vor...



...und nach der energetischen Gebäudesanierung.



2. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	2012 T €		2011 T €	
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	12.017	+	12.306
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	±	2.375	±	1.894
	+	14.392	+	14.200
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	∕	3.986	∕	1.528
	+	10.406	+	12.672
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	±	650	∕	655
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	11.056	+	12.017

Liquiditätskennzahlen

	2012	2011	2010
Anlagendeckungsgrad	104,3	106,4	107,7
Tilgungskraft	1,7	1,8	2,6
Bereinigte Tilgungskraft	4,7	4,7	6,1
Kapitaldienstdeckung	29,4	30,1	31,2
Zinsdeckung	13,1	14,2	15,1

Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 960,7 reduziert. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit konnte nicht durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit kompensiert werden.

Der Anstieg des Mittelzuflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Jahresüberschusses.

Der Anstieg der Zugänge in das Anlagevermögen durch die Neubaumaßnahmen führte zu einer Erhöhung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit.

Die Aufnahme von Fremdmitteln zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen ergab im Gegensatz zum Vorjahr einen Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit. Der Anstieg wurde jedoch durch getätigte außerplanmäßige Tilgungen gedämpft.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist um 2,1 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 – bei einem nahezu unveränderten Cashflow – durch den Anstieg der planmäßigen Tilgungen um 0,1 Prozentpunkte geringer als im Vorjahr. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.



Die alten Balkone wurden entfernt und die neuen größeren Balkone angebracht. Gleichzeitig wurden durch die neuen Balkone der zweite Rettungsweg hergestellt.

Der Cashflow eines Wohnungsunternehmens wird maßgeblich durch die Instandhaltungspolitik beeinflusst. Die **Bereinigte Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow vor Instandhaltungskosten zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) blieb konstant.

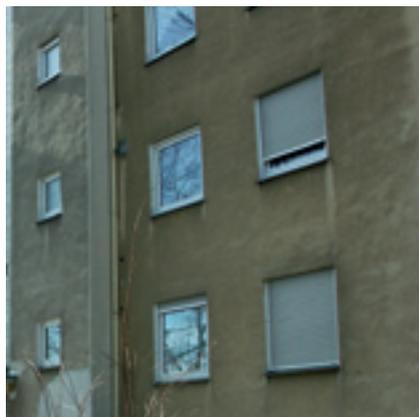
Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr, durch die reduzierten Fremdmittel sowie die gestiegenen Mieterträge, zurückgegangen.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die Zinsdegression und die damit verbundene verstärkte Entschuldung sowie durch außerplanmäßige Tilgungen und günstige Anschlussfinanzierungen weiter reduziert und liegt mit 13,1 % deutlich unter 20 %.

■ 3. Ertragslage

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2012 T €	2011 T €
Umsatzerlöse	22.793,5	22.734,3
Bestandsveränderungen	173,3	- 199,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	95,0	80,2
Sonstige betriebliche Erträge	439,6	369,5
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	11.943,6	11.194,0
Rohergebnis	11.557,8	11.790,9
Personalaufwand	2.773,4	2.920,3
Abschreibungen	3.955,8	4.129,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	950,4	1.064,1
Erträge aus Beteiligungen	38,2	20,0
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	141,8	171,2
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	2.617,2	2.794,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.441,0	1.072,9
Steuern v. Einkommen und Ertrag	- 181,1	102,9
Sonstige Steuern	658,5	590,6
Jahresüberschuss	+ 963,6	+ 379,4



Aus alt mach neu: Die Plauer Straße vorher und nachher.

■ Rentabilitätskennzahlen

	2012	2011	2010
Eigenkapitalrentabilität	2,5	1,0	3,6
Gesamtkapitalrentabilität	3,1	2,7	3,6
Return on Investment	0,8	0,3	1,1
Cashflow *)	4.892,0	4.871,4	7.174,1
EBITDA *)	7.872,2	7.826,5	8.767,4
Instandhaltungsquote	37,4	34,9	44,6
Personalaufwandsquote	12,2	12,8	11,3
Zinsaufwandsquote	11,5	12,3	13,2
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

	2012 T €	2011 T €
Hausbewirtschaftung	+ 297,1	+ 122,7
Betreuungstätigkeit	+ 0,8	+ 0,9
Verkaufstätigkeit	+ 294,6	+ 237,0
Andere Leistungen	+ 223,3	+ 216,9
Betriebsergebnis	+ 815,8	+ 577,5
Kapitaldisposition	- 1,7	+ 10,5
Sonstiges Ergebnis	- 31,7	- 105,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 782,4	+ 482,3
Ertragsteueraufwand	+ 181,2	- 102,9
Jahresüberschuss	+ 963,6	+ 379,4

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2012	2011	2010
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,2	4,1	4,1
Leerstandsquote Wohnungen	1,1	0,8	1,5
davon strukturell	1,0	0,8	1,5
Fluktuationsrate	10,1	9,7	10,3
Mietausfallquote	0,3	0,5	0,4
Instandhaltungskosten je m ² *)	24,7	22,9	28,8
*) Angaben in €/m ² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 584,2 verbessert.

Die **Umsatzerlöse** sind hauptsächlich wegen der erhöhten Mieterträge um insgesamt T EUR 59,2 angestiegen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich reduziert. Die anderen Umsatzbereiche blieben nahezu konstant.

Die Bestandsveränderungen erhöhen sich einerseits durch den Anstieg der abrechenbaren Betriebskosten und andererseits durch die geringeren Veräußerungen von Eigentumswohnungen aus dem Umlaufvermögen.



Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 749,6 erhöht. Neben einer vermehrten Instandhaltungstätigkeit erhöhten sich auch einige Betriebskostenarten sowie die anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung durch die Fortführung des Modellprojektes „Assisted Living“.

Der **Personalaufwand** verminderte sich überwiegend durch den Wegfall der Zuführung zur Pensionsrückstellungen um T EUR 146,9.

Die **Abschreibungen** verminderten sich im Wesentlichen aufgrund des Entfalls der außerplanmäßigen Abschreibung auf die Kindertagesstätte Deutschherrnstraße 11 des Vorjahres.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** waren im Vorjahr durch einmalige Aufwendungen zur Anmietung der Betriebsstätte in der Berliner Straße geprägt. Insgesamt reduzieren sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T EUR 113,7.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** verminderten sich aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus sowie der verminderten Liquidität um T EUR 29,4.

Durch die Zinsdegression, durch außerplanmäßige Tilgungen sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** trotz Darlehensneuaufnahmen um T EUR 177,7.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** reduzieren sich durch eine Korrektur der Steuerbelastung des Vorjahres sowie durch den Entfall der Ausschüttungsbelastung, da keine Dividendenzahlung anfällt um T EUR 284,0.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) erhöhte sich auf 2,5.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) stieg auf 3,1.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) verbesserte sich auf 0,8.

Die Erhöhung der Rentabilitätskennzahlen resultiert aus dem Anstieg des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verbesserung des Jahresergebnisses trotz der Reduzierung der Rückstellungen und der Abschreibungen um T EUR 20,6. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöhte sich durch das verbesserte Jahresergebnis um T EUR 45,7.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch die vermehrten Instandhaltungskosten bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 37,4 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich durch den reduzierten Personalaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 12,2 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 11,5 % aus.



Die neu hergestellten Terrassen, über die die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen sind, werden von den Mieterinnen und Mietern prachtvoll gestaltet.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) erhöhte sich im Wesentlichen durch die erhöhten Mieterträge, die verringerten Abschreibungen und Zinsaufwendungen trotz vermehrter Instandhaltungskosten und schließt mit einem Überschuss von T EUR 297,1.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** erhöhte sich durch verbesserte Buchgewinne um T EUR 57,6 und beträgt T EUR 294,6.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Der Bereich **Sonstiges Ergebnis** war im Vorjahr jedoch von der außerplanmäßigen Abschreibung der Kindertagesstätte Deutschherrnstraße 11 geprägt und ist in diesem Jahr wesentlich durch Abrisskosten beeinflusst.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2012 im Vergleich zu 2011 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 31.12.2012 1,1 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 1,0 %, der vermietungsbedingte Leerstand stieg moderat auf 0,1 %. 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** erhöhte sich im Jahr 2012 nach der Reduzierung des Vorjahres um 0,4 Prozentpunkte und beträgt 10,1 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist auf ein sehr niedriges Niveau gesunken und beträgt in 2012 lediglich 0,3 %.

Durch die verstärkte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** auf 24,7 EUR/m² Wohnfläche angestiegen.



■ 4. Wirtschaftsplan 2013

Gemäß dem in der Aufsichtsratsitzung vom 22.11.2012 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2013 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2013 T€
Hausbewirtschaftung	+ 426
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 163
Verkaufstätigkeit	- 43
Andere Leistungen	+ 172
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 393
Ertragsteueraufwand	- 178
Ordentliches Ergebnis	+ 215

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 2014 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 52 Arbeitnehmer, davon 39 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2012 hervorragende Arbeit geleistet. Das Unternehmensleitbild diente dabei als Grundlage 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 2012 bestanden zudem 3 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



■ Originäre Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderung zur Jahressollmiete, ist im Vergleich zum Vorjahr auf einen niedrigeren Wert gesunken und beträgt im Jahr 2012 noch lediglich 0,3 %. Auch in den vergangenen Jahren bewegte sich die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Mietausfälle 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 2012 teilweise bei den bis zum 30.11.2015 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.

V. Risikomanagement

■ 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 Berichte werden jährlich an den Vorstand erstattet.

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-



Die Plauener Straße 19 im neuen Gewand und energetisch saniert.

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 moderaten, aber zielgerichteten Zuwachs von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden sich die Vermarktungschancen unserer modernisierten Wohnungen weiter verbessern.

Derzeit liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie der geplanten (Instandhaltungsprogramm, z.B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Die Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit wird nur noch vereinzelt ausgeführt. 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 im Jahr 2012 erstmals seit neun Jahren wieder mit der Errichtung eines Wohnungsneubaus begonnen worden.

Seit 1992 wurden rund 233 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



Die Wohnanlage in der Leipziger Straße 51-55 trist und grau.

Erleichterungen in den Bereichen Komfort, Sicherheit und Gesundheit abgedeckt.

Im Jahr 2012 wurden erstmals ausgesuchte Bestandswohnungen mit dieser Technik ausgestattet.

Die Gesellschaft engagierte sich auch auf dem Bänjerrück 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 war die Einrichtung eines Stadtteilbüros, das von der Bau AG gemeinsam mit weiteren Partnern betrieben wurde. Das Projekt ist in 2012 ausgelaufen, an dem Mieterbüro wurde jedoch festgehalten. Zusätzlich wurden in 2012 Mieterbüros im Stadtteilgebiet Betzenberg und in der Königstraße eingerichtet. 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, die es diesen ermöglicht, so lange wie möglich im angestammten Wohnumfeld zu leben und sich selbst in ihrer Wohnung versorgen zu können. Zu diesem Zweck wurden die Anteile an der K-tec GmbH Ende 2012 zu 100 % erworben. Bisher war die Gesellschaft zu einem Drittel an dem 2005 gegründeten Facility-Management Unternehmen beteiligt. In dem Tochterunternehmen sollen zukünftig – neben den bisher schon durch die K-tec GmbH für unsere Mieter geleisteten Tätigkeiten – alle Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ gebündelt werden.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft aktuell den verstärkten Einbau von Zentralheizungsan-

gen, 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.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2013 weiterhin gewährleistet.

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



Im neuen Glanz mit neu installierter Photovoltaikanlage: Die Wohnanlage in der Hallesche Straße.

■ 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 Informations-Technologie 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 Wohnungssuchenden 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 können. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko. Zusammen mit den stark angestiegenen öffentlichen Lasten (u.a. Müll, Grundsteuer, Straßenreinigung) und den sonstigen Betriebskosten liegt diese sogenannte „Zweite Miete“ mittlerweile auf dem Niveau des Mietpreises, bzw. übersteigt diesen sogar.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2012 0,3 %. 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 Wohnungsun-



ternehmen (Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes) ist dieses Risiko derzeit jedoch gering.

Durch die unternehmerische Tätigkeit ist die Gesellschaft zwangsläufig Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft im Jahr 2012, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum 30.11.2015 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. 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.

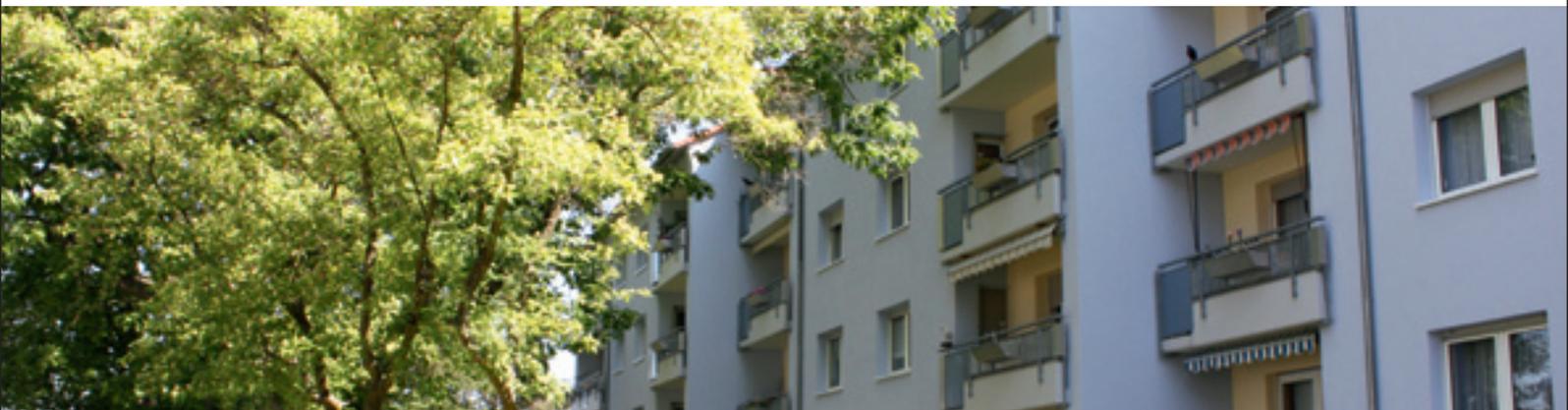
Bezüglich sich eventuell ergebenden Problemen bei der Kreditbeschaffung befindet sich das Unternehmen in der komfortablen Lage, die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rund 51 % beliehen. Die verbleibenden 49 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 33 % 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. 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. 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



Für das Geschäftsjahr 2012 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, 22.03.2013

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand


Guido Höffner



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	31.12.2012		31.12.2011	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.302.564,98		22.106.560,06	
b) aus Verkauf von Grundstücken	201.000,00		325.500,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	42.078,20		43.121,81	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>247.820,84</u>		<u>259.164,78</u>	
		22.793.464,02		22.734.346,65
2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		173.297,04		-199.092,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		95.009,75		80.150,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>439.602,90</u>		<u>369.532,90</u>
		23.501.373,71		22.984.936,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.903.713,58		11.145.006,61	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	39.850,94		40.748,60	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>		<u>8.270,50</u>	
		11.943.564,52		11.194.025,71
6. ROHERGEBNIS		11.557.809,19		11.790.911,25
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.157.883,14		2.118.633,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 190.371,38 EUR) (im Vorjahr 368.363,23 EUR)	<u>615.500,96</u>		<u>801.649,93</u>	
		2.773.384,10		2.920.283,60
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.955.809,67		4.129.926,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		950.437,41		1.064.088,32
10. Erträge aus Beteiligungen		38.236,81		20.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Aufzinsung 0,00 EUR; im Vorjahr 600,00 EUR)		141.760,79		171.169,09
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 83.549,00 EUR; im Vorjahr 69.784,00 EUR)		<u>2.617.216,38</u>		<u>2.794.843,17</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.440.959,23		1.072.938,29
14. Steuern vom Einkommen	-181.174,73		102.927,00	
15. Sonstige Steuern	<u>658.517,72</u>		<u>590.565,94</u>	
		477.342,99		693.492,94
16. JAHRESÜBERSCHUSS		963.616,24		379.445,35
17. Gewinnvortrag		0,00		500.000,00
18. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		20.072,14		18.972,27
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>471.772,05</u>		<u>180.236,54</u>
19. BILANZGEWINN		471.772,05		680.236,54

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2012

	€	€	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.264,00		30.030,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.907.045,36			87.659.613,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.009.157,06			6.389.800,06
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.686,04			399.977,27
5. Anlagen im Bau	1.621.931,45			45.832,69
6. Bauvorbereitungskosten	<u>20.297,26</u>			<u>237.245,02</u>
		94.941.477,44		94.734.828,98
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.000,00			0,00
2. Beteiligungen	255,65	<u>120.255,65</u>		<u>40.255,65</u>
			95.082.997,09	94.805.114,63
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.327.871,13			1.392.217,20
2. Unfertige Leistungen	4.278.708,97			4.041.065,86
3. Andere Vorräte	<u>9.694,01</u>			<u>11.966,17</u>
		5.616.274,11		5.445.249,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	134.113,27			158.793,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.645,12			21.222,94
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.343,35			21.550,73
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>108.957,14</u>			<u>161.173,99</u>
		291.058,88		362.740,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.056.156,41		12.016.832,09
2. Bausparguthaben		<u>3.846.002,09</u>		<u>3.817.916,82</u>
			20.809.491,49	21.642.739,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	3.060,00			3.300,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>259.478,91</u>		<u>262.538,91</u>	<u>253.660,77</u>
			116.155.027,49	116.704.814,51

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2012

	€	€	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00			2.797.352,86
2. Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74			14.803.085,74
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>18.402.288,77</u>			<u>17.930.516,72</u>
		36.022.799,51		35.530.955,32
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		680.236,54		
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00			500.000,00
2. Jahresüberschuss	963.616,24			379.445,35
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-491.844,19	<u>471.772,05</u>		<u>-199.208,81</u>
				<u>680.236,54</u>
			39.992.233,10	39.028.616,86
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.351.111,00		1.347.992,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		197.000,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>2.398.602,00</u>		<u>2.232.118,00</u>
			3.749.713,00	3.777.110,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		58.089.917,15		59.887.174,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.983.910,06		4.440.856,14
3. Erhaltene Anzahlungen		4.663.701,70		4.432.715,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.682.587,05		3.622.383,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.821.407,04		1.393.728,05
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		30.192,19		0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00		16.238,68
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 0,00 EUR; im Vorjahr: 9.574,34 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>1.142,21</u>		<u>23.484,74</u>
			72.272.857,40	73.816.581,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			140.223,99	82.506,55
			116.155.027,49	116.704.814,51

Anhang für das Geschäftsjahr 2012



Glasmosaik „Halore“, Künstler: H. Klein, Standort: Hallesche Straße 2-6.

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 Forderungen aus der Betreuungstätigkeit, 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 Steuererminderung genutzt werden, da voraussichtlich keine steuerlichen Gewinne entstehen und werden 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** (IT-Programme) erfolgte zu den



Die Hallesche Straße 2-6 vor (siehe links) und nach der energetischen Sanierung.

Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitantei-
liger 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zu-
grundelegung 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung
einer Gesamtnutzungsdauer von

50 Jahren	für erworbene Kindertagesstätten.
70 Jahren	für Neubauten.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde unter Zu-
grundelegung 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 Sachaufwand 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 Vermögensgegenstände** 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 5,04 % zum 31.12.2012. 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 5,04 % zum 31.12.2012.

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.



Die Wohnanlage der Bau AG in der Hallesche Straße 1-37, 2-22.

■ 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 5.011 Wohnungen, 545 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze, 420 Abstellplätze sowie 50 sonstige Mieteinheiten.

Von den Zugängen des Postens **Betriebs- und Geschäftsausstattung** entfallen T EUR 67 auf Betriebsausstattung und T EUR 17 auf Geschäftsausstattung.

Der Ausweis unter **Anlagen im Bau** betrifft die bisher angefallenen Kosten für die zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen Wohnungen der Einzelmodernisierung, für den Neubau Albrechtstraße 22-26 sowie die im Bau befindlichen Garagen in der Sickinger Straße.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen Architekten-, Ingenieur-, Verwaltungs- und Behördenleistungen für Balkonanbauten und -vergrößerungen, sowie für verschiedene geplante Bauvorhaben.

Die Position **Anteile an verbundenen Unternehmen** beinhaltet die in 2005 gegründete K-tec GmbH, Kaiserslautern. Der Anteil am Stammkapital beträgt nach Zugang der restlichen Anteile in 2012 T EUR 120 (100 %). Die K-tec GmbH hat zum 31.12.2011 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 234.710,44. Der Jahresüberschuss des Jahres 2011 beträgt EUR 57.355,75.

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 41 Mietwohnungen.

Unter den **Unfertige Leistungen** (T EUR 4.279) werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Sonstige Vermögensgegenstände** betreffen überwiegend Forderungen aus Steuern (Umsatzsteuer und Körperschaftsteuer).

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

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

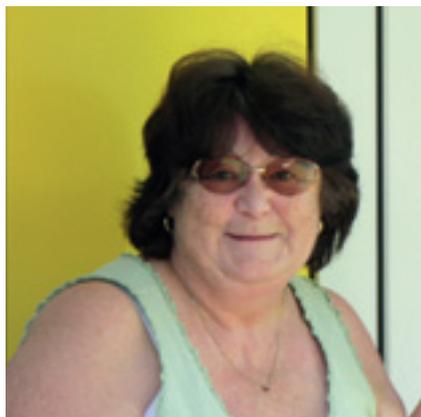
Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausgezahlte Löhne und Gehälter sowie vorausgezahlte Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

■ Passiva

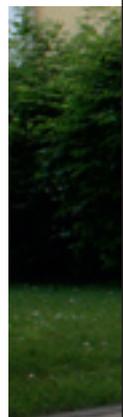
Das **Gezeichnete Kapital / Grundkapital** beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 2.817.425,00.

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2012 wie folgt aufgeteilt:

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



Frau Erika Schönwald, Mieterin der Bau AG.

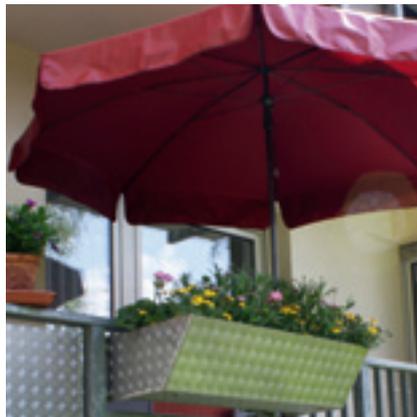


■ **Entwicklung des Anlagevermögens 2012**
- Anlagespiegel -

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2012 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	197.562,82	480,32	0,00	0,00	198.043,14
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.308.730,95	786.395,88	60.608,29	207.848,69	172.242.367,23
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	7.492.101,32	41.682,32	149.261,84	1.689.690,94	9.074.212,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.336.848,51	84.226,29	56.233,09	0,00	1.364.841,71
Anlagen im Bau	45.832,69	150.815,59	0,00	1.530.719,46 -105.436,29	1.621.931,45
Bauvorbereitungskosten	237.245,02	3.109.875,04	4.000,00	-3.322.822,80	20.297,26
	180.423.118,76	4.172.995,12	270.103,22	0,00	184.326.010,66
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
Beteiligungen	40.255,65	80.000,00	0,00	-120.000,00	255,65
	40.255,65	80.000,00	0,00	0,00	120.255,65
Anlagevermögen insgesamt	180.660.937,23	4.253.475,44	270.103,22	0,00	184.644.309,45



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2012 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2012 €	Buchwert 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2011 €
167.532,82	9.246,32	0,00	176.779,14	21.264,00	30.030,00
83.649.117,28	3.731.688,57	45.483,98	87.335.321,87	84.907.045,36	87.659.613,67
1.102.301,26	112.016,26	149.261,84	1.065.055,68	8.009.157,06	6.389.800,06
0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
936.871,24	102.858,52	55.574,09	984.155,67	380.686,04	399.977,27
0,00	0,00	0,00	0,00	1.621.931,45	45.832,69
0,00	0,00	0,00	0,00	20.297,26	237.245,02
85.688.289,78	3.946.563,35	250.319,91	89.384.533,22	94.941.477,44	94.734.828,98
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	40.255,65
0,00	0,00	0,00	0,00	120.255,65	40.255,65
85.855.822,60	3.955.809,67	250.319,91	89.561.312,36	95.082.997,09	94.805.114,63



Die Hauptversammlung hat am 30.01.2013 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2011, ausgewiesen als Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres, in die **Anderen Gewinnrücklagen** eingestellt wird.

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2012 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2012 €	Ein- stellung €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2012 €
Gesetzliche Rücklagen	2.797.352,86	20.072,14	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74	0,00	0,00	14.803.085,74
Anderer Gewinnrücklagen	17.930.516,72	471.772,05	0,00	18.402.288,77

Aus dem Jahresüberschuss 2012 wurden EUR 20.072,14 in die gesetzliche Rücklage sowie EUR 471.772,05 in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 3 erhöht, der Zinsanteil für 2012 aus der Aufzinsung beträgt T EUR 78. Den planmäßigen Zuführungen von T EUR 5 standen Entnahmen von T EUR 8 und Auflösungen von T EUR 72 gegenüber.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2012 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Altersteilzeit	18
Prüfungs- und Beratungsgebühren	38
Resturlaubsverpflichtungen	57
Überstunden	49
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	10
Interne Jahresabschlusskosten	44
Verwaltungsaufwand / Sonstige	81
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	262
Straßenausbaubeiträge	<u>1.840</u>
	2.399

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.



■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	58.089.917,15 (59.887.174,85)	3.740.954,56 (3.413.328,46)	14.750.373,20 (14.038.774,93)	39.598.589,39 (42.435.071,46)	37.661.676,11 (38.016.821,80)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	3.983.910,06 (4.440.856,14)	465.750,58 (456.378,53)	1.743.381,09 (1.810.103,57)	1.774.778,39 (2.174.374,04)	3.983.910,06 (4.440.856,14)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	4.663.701,70 (4.432.715,02)	4.663.701,70 (4.432.715,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.682.587,05 (3.622.383,62)	3.682.587,05 (3.622.383,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.821.407,04 (1.393.728,05)	1.821.407,04 (1.393.728,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (i.V.)	30.192,19 (0,00)	30.192,19 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (i.V.)	0,00 (16.238,68)	0,00 (16.238,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	1.142,21 (23.484,74)	1.142,21 (23.484,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	72.272.857,40 (73.816.581,10)	14.405.735,33 (13.358.257,10)	16.493.754,29 (15.848.878,50)	41.373.367,78 (44.609.445,50)	41.645.586,17 (42.457.677,94)	

1) GPR = Grundpfandrecht



Anlässlich der Fertigstellung der energetischen Sanierung auf dem Bännjerrück im Jahr 2012 veranstaltete die Bau AG, ...

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 18.214), Gebühren und Umlagen (T EUR 4.083) sowie Zuschüsse (T EUR 5).

Bei den **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** (T EUR 201) handelt es sich um die Verkaufserlöse für drei Eigentumswohnungen.

Unter den **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für drei Wohnungseigentümergeinschaften (T EUR 7) sowie für sonstige Dritte (T EUR 35) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 183).

Bei den **Bestandsveränderungen** wirken sich die Betriebskosten und deren Abrechnung mit T EUR 4.279 bestands erhöhend und mit T EUR 4.041 bestandsmindernd aus.

Im Rahmen der Mieterprivatisierung fielen T EUR 45 als verkaufsfördernde Maßnahmen bestands erhöhend an. Durch den Verkauf von drei Wohnungen ergeben sich Bestandsminderungen von T EUR 109.

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“ und „PAUL im Bestand“ ausgewiesen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T €
Betriebskosten	3.177
Instandhaltungskosten	8.521
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>206</u>
	11.904

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

Der **Personalaufwand** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 147 reduziert.

Von den **Abschreibungen** in Höhe von T EUR 3.956 entfallen T EUR 9 auf IT-Software, T EUR 3.844 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, T EUR 53 auf Betriebsausstattung sowie T EUR 50 auf Geschäftsausstattung.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 114 reduziert.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten Zinsen für Girokonten, Tagesgelder, Festgelder und Bausparguthaben.

Von den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entfallen auf Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel T EUR 2.494, auf Zinsen für Mietsicherheiten inkl. Avalprovision T EUR 39 und auf Zinsen für die Abzinsung von Rückstellungen T EUR 84.



... gemeinsam mit dem Bürgerverein Bännjerrück, ein Stadtteilst. fest.

Bei den **Steuern vom Einkommen** ist eine Korrektur der Körperschaftsteuer früherer Jahre ausgewiesen.

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

■ **Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn vollständig in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

■ **E. Sonstige Angaben**

■ **Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse**

Bestehen nicht.

■ **Derivative Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2012 teilweise bei den bis zum 30.11.2015 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

■ **Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen**

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 52 (Vorjahr: 51) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 39 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2012 bestanden 3 (Vorjahr: 2) Ausbildungsverhältnisse.

■ **Gesamthonorar**

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	21,5
Andere Bestätigungsleistungen	16,8
Steuer- und Wirtschaftsberatungsleistungen	17,0
	55,3



■ Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Guido Höffner

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertretender Vorsitzender
Architekt

Ratsmitglied Karin Kolb
Einzelhandelskauffrau

Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel
Arzt (bis 13.04.2012)

Ratsmitglied Angelika Hannah
Hausfrau (ab 13.04.2012)

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 8.019,35. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2012 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 27.497,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2012 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 20.685,70.

Kaiserslautern, 22.03.2013

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand



Guido Höffner



Das neu gestaltete Tor zum Bännjerrück: Die Sickinger Straße 56-64.







Die Sickinger Straße 56-64 im neuen Glanz.

■ 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 01.01.2012 bis 31.12.2012 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 Gesellschaft sowie die Wür-

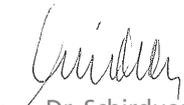
digung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

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 23.03.2013

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.


Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer


Schultze
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 elf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde dem Aufsichtsrat am 21. März 2013 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2012 wurden vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 23. März 2013 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 23. Mai 2013 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2012 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 2012 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 23. Mai 2013

Der Aufsichtsrat

Färber

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender

■ **Titelthema:
12 Jahre energetische Sanierung
auf dem Bännjerrück**

- Energiebilanz (1990 – 2012): 60 % Energie eingespart, 75 % CO₂ reduziert
- 35.354 m² Wohnfläche energetisch saniert
- durchschnittlich 7 m³ Dämmmaterial pro Wohnung verwendet
- 15,5 Millionen Euro von 2001 bis 2012 in die Sanierung auf dem Bännjerrück investiert
- rund 200 m² Grünfläche gehören zu jeder Bau AG-Wohnung auf dem Bännjerrück
- 22 % der Bau AG-Wohnungen auf dem Bännjerrück sind altersfreundlich und barrierearm
- 500 Wohnungen wurden insgesamt auf dem Bännjerrück energetisch saniert
- Beispiele der Sanierungsmaßnahmen:
Balkone vergrößert, Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes, Neuanstrich der Fassaden, Eingangsbereiche vergrößert und erneuert, Photovoltaik- und Solaranlagen installiert, Erdgeschosswohnungen über die Herstellung von Terrassen barrierefrei erschlossen, barrierefreies Wegenetz in den Grünanlagen hergestellt
- Mieterbüro seit dem Jahr 2010
- Einkaufsservice seit Juni 2011

Rostocker Straße
Seite 12, 16-19

DESWOS e.V.
Seite 10-11

Plauener Straße
Seite 8, 9, 13-15, 20-27

Leipziger Straße
Seite 28, 30-32

Hallesche Straße
Seite 29, 36-39, 40-43

Stadtteilstift Bännjerrück
Seite 44-45

Sickingener Straße
Seite 46-49





Sickinger Str. 56

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