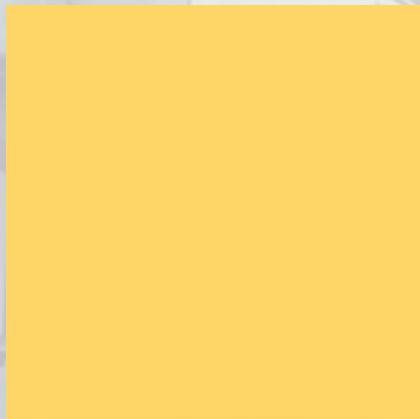
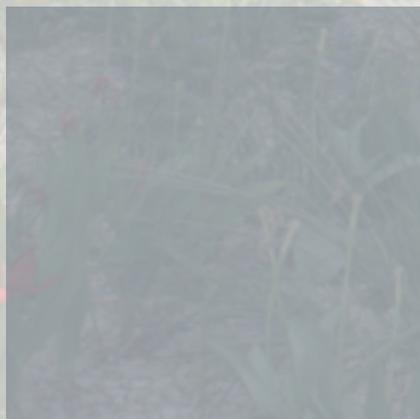
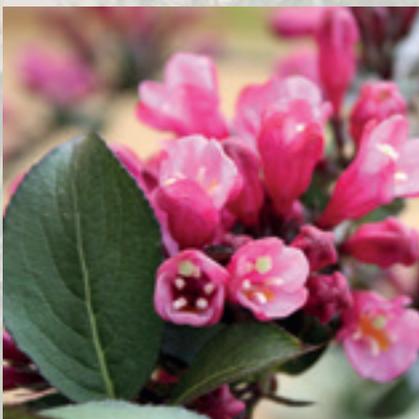




■ **BAUAG.** ■  
*Kaiserslautern*  
wohnen . gestalten . leben

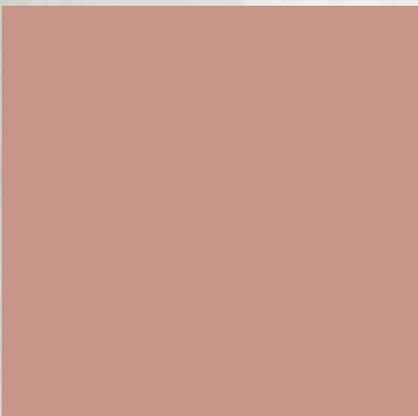
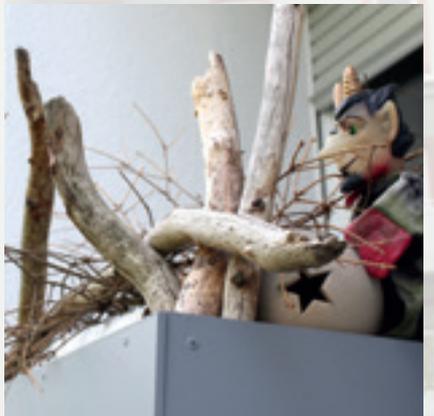


**Der Rundbau wurde  
in den Jahren 1926 bis 1928  
nach den Plänen von Hermann  
Hussong errichtet.**

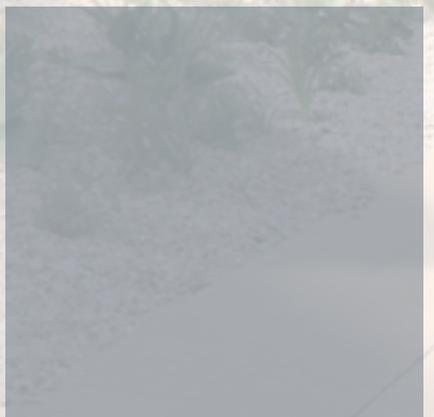




Aus der Vogelperspektive betrachtet sieht der Grüne Block aus wie ein „A“ und der Rundbau wie ein „D“.



Im Grünen Block wurden rund 1.100 Fenster ausgetauscht.



■ **Unternehmenskennzahlen**



Stand 31. Dezember

	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€
<b>Bilanzsumme</b>	<b>116.705</b>	<b>116.155</b>	<b>113.094</b>	<b>111.643</b>	<b>109.374</b>
Anlagevermögen	94.805	95.083	96.191	95.817	92.800
Umlaufvermögen	21.900	21.072	16.903	15.826	16.574
Eigenkapital	39.029	39.992	41.131	41.762	42.882
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	77.676	76.163	71.963	69.881	66.492
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.107	22.304	23.113	24.129	24.485
Sonstige Umsatzerlöse	302	299	570	837	507
Betriebskosten	3.057	3.177	3.853	3.815	3.828
Instandhaltungskosten	7.945	8.521	8.710	9.690	9.114
Abschreibungen	4.130	3.956	4.038	4.215	4.272
Personalaufwand	2.920	2.773	3.056	2.970	3.054
Kapitalkosten	2.795	2.617	2.382	2.105	1.974
Sonstige Steuern	591	659	745	711	777
<b>Jahresergebnis</b>	<b>379</b>	<b>964</b>	<b>1.138</b>	<b>631</b>	<b>1.120</b>
<b>Bauvolumen</b>					
Neubau	283	3.135	3.784	2.385	184
Großmodernisierung	10	0	0	0	0
Einzelmodernisierung/ Sonstiges	1.651	954	1.312	1.005	951
Anzahl Wohnungen	5.060	5.052	5.045	5.058	5.034
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	600	595	621	759	760



## ■ Organe der Gesellschaft

### ■ Aufsichtsrat

- |  |   |
|--|---|
| ■ Beigeordneter Joachim Färber<br>Vorsitzender                 | Jurist                                      |
| ■ Ratsmitglied Angelika Hannah<br>stellvertretende Vorsitzende | Hausfrau                                    |
| ■ Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl                              | Immobilienmakler                            |
| ■ Ratsmitglied Marc Mages                                      | Dipl.-Betriebswirt (FH)<br>Bankkaufmann     |
| ■ Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)                         | kaufmännischer Angestellter                 |
| ■ Lothar Wichlidal (Arbeitnehmervertreter)                     | Dipl.-Ing. (FH)<br>technischer Angestellter |

### ■ Vorstand

- Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

### ■ 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 2015.....	8
Unser soziales Engagement über die DESWOS .....	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung   Bilanz 2015.....	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	36
■ Allgemeine Angaben	
■ Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
■ Angaben zur Bilanz	
■ Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	
■ Sonstige Angaben	
Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....	47
Bericht des Aufsichtsrates.....	48



## ■ 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 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 zum Abbau von Barrieren und Schwellen, aber auch zur Energieoptimierung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

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

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



gerecht werden. Einkommensschwache unterstützen, 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.

Wohnbegleitende Dienstleistungen werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Sie sind unerlässlich um den immer älter werdenden Mietern dauerhaft die Möglichkeit zu geben in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben. Zur Stärkung der Position als innovativer Dienstleister hat die Bau AG auch die Serviceleistungen der K-tec GmbH kontinuierlich ausgebaut. Gleichwohl können nicht alle Leistungen von der Bau AG oder ihrer jetzt 100 prozentigen Tochtergesellschaft erbracht werden. Vor diesem Hintergrund wird ein funktionierendes Quartiersmanagement immer wichtiger. Die Vernetzung mit anderen Akteuren vor Ort erleichtert die Erbringung und die Koordination von Service- und Hilfsleistungen für die Bewohner der Quartiere. Die Bau AG ist bereits mit Mieterbüros und der Teilnahme an Stadtteilgesprächen vor Ort und wird die Präsenz in den einzelnen Wohnquartieren weiter ausbauen. Die Ausweitung des Sozialmanagements ist ein weiterer Schritt zur Abrundung des Servicepaketes rund ums Wohnen.

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 Eigentumbildung veräußert. Die aus der Verkaufstätigkeit resultierenden Erträge dienen wesentlich der Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand.

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

Ebenso gilt unser Dank der 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.



Die Schlafräume im Mädchenwohnheim Rusumo/Ruanda sind schlicht, aber funktionell eingerichtet. Je zwei Mädchen teilen sich ein Etagenbett und einen Doppelschrank.



Pause: Schülerinnen und Schüler der Ecole Secondaire vertreiben sich auf dem Schulgelände die freie Zeit.

## Unser soziales Engagement über die DESWOS



Das neu gebaute Mädchenwohnheim bietet eine sichere Unterkunft für 98 Schülerinnen. Fotos: Partnerschaftsverein Rheinland-Pfalz/Ruanda

### ■ Selbsthilfe-Projekte für ein besseres Wohnen und Leben weltweit!

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

#### ■ Wir leisten einen wertvollen Beitrag!

Seit 20 Jahren unterstützt die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Damit gehören wir zu den treuesten und langjährigsten Förderern der DESWOS. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

#### ■ Wir helfen mit!

Durch unsere Mitgliedschaft und Spenden

- unterstützen wir den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren
- ermöglichen Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen
- schaffen Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft
- fördern wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen oder
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit

#### ■ Unsere Förderprojekte in 2014 und 2015

Die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG hat sich in den Jahren 2014 und 2015 mit Spenden für den Bau des Mädchenwohnheims in Ruanda engagiert! Damit haben wir Kindern und Jugendlichen in Ruanda eine Chance auf Bildung und bessere Lebensbedingungen eröffnet. Das Mädchenwohnheim ist inzwischen fertiggestellt und gibt 98 Schülerinnen während der Unterrichtszeit ein Zuhause. Die Mädchen erhalten so die Möglichkeit, an einer weiterführenden Schulbildung teilzunehmen. Den Kindern eröffnet sich ein Weg aus der Armut in eine selbstbestimmte Zukunft.

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:



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

Tel.: 0221 57 989 37  
astrid.meinicke@deswos.de  
www.deswos.de

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

## I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf



### 1. Allgemeine Angaben

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltwirtschaftliche Lage hat sich insgesamt während des Jahres 2015 etwas eingetrübt.

Vor allem Russland und Brasilien sind aktuell in eine verstärkte Rezession abgerutscht. Zudem haben sich Chinas Wachstumsraten deutlich verringert.

Dies hat sich auch unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik ausgewirkt. Im Gegenzug jedoch ist die Entwicklung der Wirtschaft in Großbritannien und den USA wieder auf einen kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Überwiegend verbesserte Entwicklungen zeigten auch die Euro-Länder. Mit einem Wachstum von 1,6 % war die Entwicklung der Wirtschaft in 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland ist die Wirtschaftsleistung in allen Ländern des Euro-Raums angewachsen. Jedoch haben Länder wie Spanien, Portugal, Frankreich, Italien und Finnland trotz des leichten Wachstums noch nicht an den Stand des Produktionsniveaus vor der Stagnation anknüpfen können.

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren stetigen Wachstumskurs fort und ist weiterhin aufwärts gerichtet.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine gefestigte Binnenkonjunktur hat dabei die schwächelnde Exportdynamik kompensiert. Während zu Beginn des Jahres auch die Exporte noch Impulse lieferten, war im Jahresverlauf vor allem der Konsum Motor der Konjunktur. Der private Konsum nahm im Rahmen von steigenden Beschäftigungszahlen und wachsenden Einkommen deutlich zu. Der Konsum des Staates weitete sich – auch infolge von Hilfsleistungen für Flüchtlinge – ebenfalls stark aus. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das stabile Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,6 %) fort. In vorangegangenen Jahren war die Konjunktur moderater gewachsen. Insgesamt lag das Wirtschaftswachstum in 2015 über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 %). Für 2016

gehen die Prognosen von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,8 % aus.

Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland erstmals mehr als 43 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr um rund 0,8 % angestiegen. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies 104.000 Menschen weniger.

Aktuell stellt sich die Frage nach der Arbeitsmarktwirkung der drastisch gestiegenen Flüchtlingszuwanderung. Trotz ansonsten eher günstiger Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, wird infolge dessen perspektivisch ein Anstieg der Arbeitslosigkeit prognostiziert.

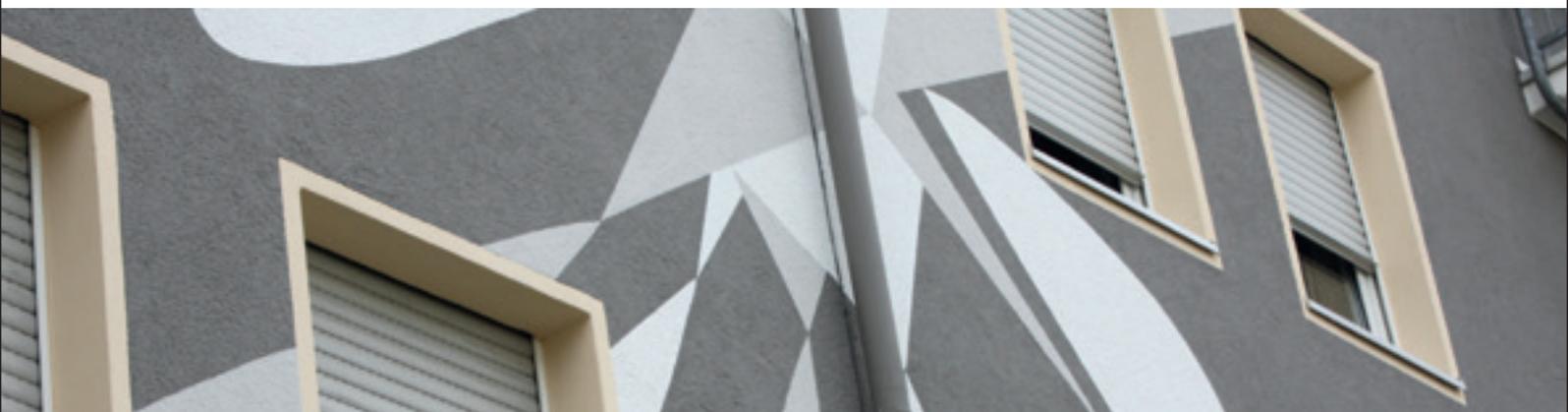
Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Deutschland gegenüber 2014 auf niedrigem Niveau um 0,3 Prozent. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 Prozent gegeben.

Die Zinsentwicklung bewegte sich auch im Jahr 2015 auf einem historisch niedrigen Niveau.

#### Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+ 0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau,



gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 135.000 Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 prognostiziert deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2014 5,27 EUR/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet ein Anstieg von 2,3 %. In den alten Bundesländern betragen hierbei die Nettokaltmieten 5,54 EUR/m<sup>2</sup> (+ 2,4 %) und in den neuen Bundesländern 4,95 EUR/m<sup>2</sup> (+ 2,1 %).

#### ■ **Bautätigkeit des Unternehmens**

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt. Zur Ergänzung des Immobilienportfolios werden punktuell Neubauten errichtet. Vorhandene sowie evtl. zu erwerbende Grundstücke werden hinsichtlich 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.

Im Einklang mit der Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland, reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen auf dem lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern ebenfalls. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2015 9,3 % (Vorjahresmonat: 9,8 %). Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich die Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus. Eine hohe Herausforderung für die Stadt Kaiserslautern – wie für andere Kommunen auch – ist die Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund der anhaltend angespannten Lage in Krisenregionen. Die weitere Entwicklung und die sich ergebenden Folgen für die Stadt sind derzeit nicht absehbar.

Der lokale Wohnungsmarkt ist bereits seit Jahren als ein Mietermarkt zu bezeichnen, d. h. grundsätzlich ist das Angebot an Wohnraum größer als die Nachfrage. Für die Zukunft wird jedoch aufgrund der Flüchtlingszahlen mit einem eher angespannten Wohnungsmarkt zu rechnen sein. Dies wird davon abhängen, ob diese Menschen nach Abschluss ihrer entsprechenden Asylverfahren auf den lokalen Markt in Kaiserslautern drängen. Ungeachtet der Flüchtlingssituation gibt es jedoch eine steigende Zahl an Interessenten, die eine Wohnung des Unternehmens



anmieten wollen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist unverändert hoch. Weiterhin gibt es Gruppen 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. Auf die demographische Entwicklung reagiert das Unternehmen bei der Modernisierung und bei Neubauten mit Innovationen und Anpassungen des Wohnraumes sowie mit einem Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen für ältere Menschen.

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. Die Einschätzung des Mietenniveaus wird jedoch dadurch erschwert, dass der aktuelle Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2008 datiert und eine Fortschreibung bisher nicht erfolgte. Dennoch wird der Mieterhöhungsspielraum eher als gering angesehen, da sich die Betriebskosten immer mehr als „zweite Miete“ etablieren. Teilweise erreichen die Wohnnebenkosten die Höhe der Grundmiete. Vor allem die Energiekosten (Heizung, Strom) in Verbindung mit steigenden öffentlichen Gebühren (Wasser, Müll, Stra-

ßenreinigung, Grundsteuer) führen in der Mieterschaft des Unternehmens immer mehr zu finanziellen Problemen.

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

## ■ 2. Geschäftsverlauf

### ■ a) Bautätigkeit

Ende des Jahres 2015 wurde die Wohnanlage Goethe-/Hohle-/Bännjerstraße mit 21 Wohnungen abgerissen. Im unmittelbaren Anschluss an den Abriss wird in 2016 die Errichtung eines Neubaus mit 43 Wohneinheiten inklusive eines Wohncafés begonnen. Die zu errichtende Wohnanlage soll den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Das Projekt „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier in der Innenstadt West mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Durch die Planung und Realisierung solcher Neubauprojekte leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt sowie zu einem Entgegenwirken der Folgen der demographischen Entwicklung.



## ■ b) Hausbewirtschaftung

### ■ Modernisierung

Auch 2015 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 269 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 103 Wohnungen wurden T EUR 3.304 aufgewandt (davon T EUR 2.808 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2016 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 3.600 geplant.

### ■ Instandhaltung

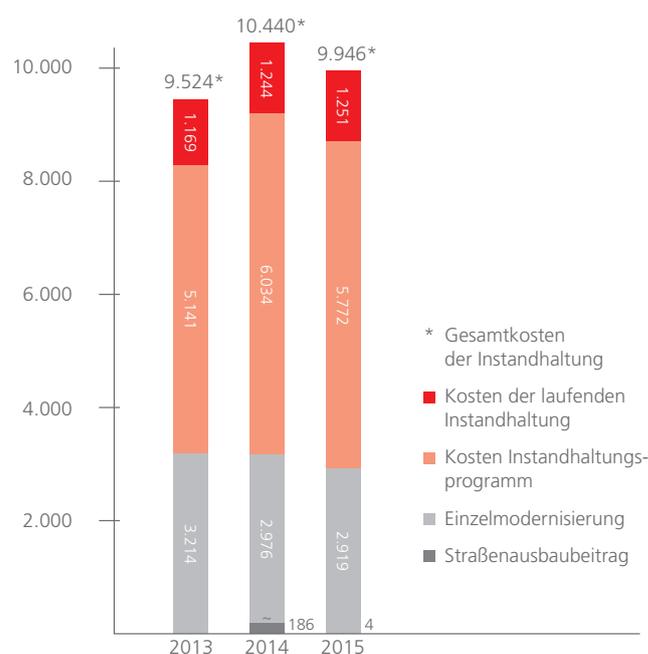
Im Geschäftsjahr 2015 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 9.946 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.440), davon T EUR 5.772 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2016 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 10.046 geplant, davon T EUR 5.210 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.

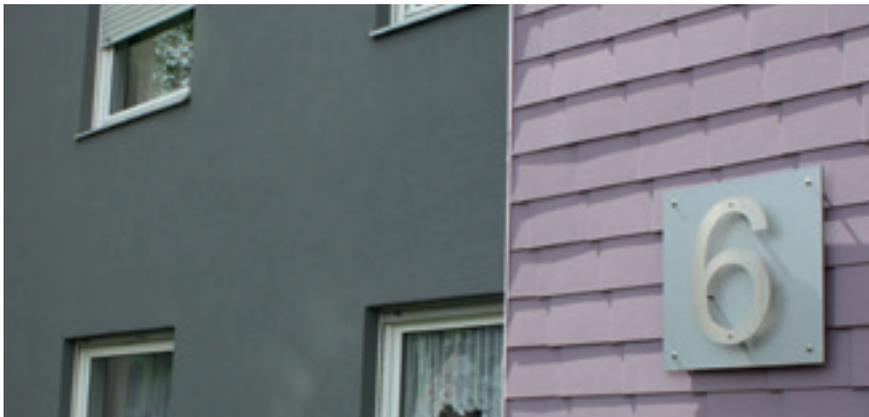
Darüber hinaus gewinnt in Anbetracht des demographischen Wandels die weitestgehende Barrierefreiheit von Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Soweit im Bestand möglich, findet dies bei Modernisierungen Berücksichtigung.

Instandhaltungskosten in €  
(einschl. eigener Personal- und Sachkosten)



### ■ Erlöse

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2015 insgesamt T EUR 19.569. Sie sind durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2015 T EUR 164 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 110 reduziert.



### ■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2015:

- 5.034 Wohnungen (davon 937 Altbauwohnungen)
- 711 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 455 Abstellplätze
- 20 Motorradboxen
- 29 gewerbliche Einheiten
- 6.249 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2014 um 24 Wohnungen vermindert.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 2.000 m<sup>2</sup> reduziert und beträgt Ende 2015 rund 344.500 m<sup>2</sup>.

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup>.

### ■ 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. Die Auswirkungen und Entwicklungen der Flüchtlingssituation auf den lokalen Wohnungsmarkt sind derzeit jedoch noch nicht abzusehen.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Zahl der Kündigungen in 2015 mit 439 zurückgegangen und liegt bei 8,72 % (Vorjahr: 9,73 %).

Demgegenüber muss eine freigewordene Wohnung relativ häufig angeboten werden, um einen geeigneten Nachmieter zu finden.

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.752 (Vorjahr: 3.597) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2015 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2015 wurden 447 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 Forderungen an Mieter aus. Durch erhebliche Anstrengungen im Forderungsmanagement konnten die uneinbringlichen Forderungen trotzdem auf niedrigem Niveau stabilisiert werden.

Von den 5.034 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.



### ■ c) Betreuungstätigkeit

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

Von der Gesellschaft werden Ende 2015 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 202 Wohnungen und 20 Garagen für sonstige Dritte.

### ■ d) Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2015 konnten 669 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals seit geraumer Zeit keine Verkäufe getätigt. 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.

## II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens



### ■ 1. Vermögenslage

#### ■ Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 wie folgt dar:

	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%
Anlagevermögen	92.799,8	84,8	95.817,0	85,8
Umlaufvermögen	16.279,8	14,9	15.541,2	13,9
Rechnungsabgrenzungsposten	294,9	0,3	285,0	0,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>109.374,5</b>	<b>100,0</b>	<b>111.643,2</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	66.492,7		69.881,2	
Reinvermögen	42.881,8		41.762,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	41.762,0		41.130,5	
Vermögensveränderung	1.119,8		631,5	
Dividendenausschüttung	0,0		0,0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.119,8</b>		<b>631,5</b>	

### ■ Kapitalstruktur

	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%
Eigenkapital	42.881,8	39,2	41.761,9	37,4
Rückstellungen	3.675,9	3,4	3.784,8	3,4
Verbindlichkeiten und RAP	62.816,8	57,4	66.096,5	59,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>109.374,5</b>	<b>100,0</b>	<b>111.643,2</b>	<b>100,0</b>

### ■ Bilanzkennzahlen

	2015	2014	2013
Anlagenintensität	84,8	85,8	85,1
Anlagenabnutzungsgrad	52,3	50,5	49,3
Investitionsquote	0,6	2,0	2,8
Abschreibungsquote	2,2	2,2	2,2
Eigenkapitalquote	39,2	37,4	36,4
Langfr. Fremdkapitalanteil	44,5	46,4	47,7
Bilanzkurs	15,2	14,8	14,6
Mietenmultiplikator	4,7	5,0	4,8



### ■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 2.268,7 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 3.017,2 reduziert und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 748,5 erhöht.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 3.388,5 zurückgegangen. Das Eigenkapital erhöhte sich um T EUR 1.119,8.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge waren hierbei geringer als die Anlagenabgänge und die Abschreibungen. Die Erhöhung des Umlaufvermögens basiert auf der Zunahme der Flüssigen Mittel sowie der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte. 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 aufgrund der Reduzierung des Anlagevermögens und der Zunahme des Umlaufvermögens sowie der verringerten Bilanzsumme zurückgegangen. 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 und die Reduzierung des Anlagevermögens steigenden Charakter.

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlage-

vermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch die im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringerte Investitionstätigkeit zurückgegangen.

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

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist durch den Jahresüberschuss, durch die Verringerung der Fremdmittel und den Rückgang der Bilanzsumme um 1,8 Prozentpunkte auf 39,2 % gestiegen. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen kann die Eigenkapitalbasis insgesamt als sehr 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 im Vergleich zum Vorjahr gesunken und mit einem Wert für 2015 von 4,7 relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



## ■ 2. Finanzlage

### ■ Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2015 T €		2014 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	5.174	+	6.133
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	±	1.995	±	1.732
	+	7.169	+	7.865
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	1.172	./.	3.681
	+	5.997	+	4.184
Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	133	+	990
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	5.864	+	5.174

### ■ Liquiditätskennzahlen

	2015	2014	2013
Anlagendeckungsgrad	100,2	99,1	100,2
Tilgungskraft	1,7	1,6	1,8
Bereinigte Tilgungskraft	4,7	4,8	4,8
Kapitaldienstdeckung	24,8	26,0	27,4
Zinsdeckung	8,9	9,8	11,3

### ■ Erläuterungen

Die verkürzte Kapitalflussrechnung wurde nach dem neuen Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 „Kapitalflussrechnung“ (DRS 21), der erstmals für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2014 zu beachten ist, erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend diesem neuen Standard übergeleitet. Für die Betrachtung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde die wohnungswirtschaftliche Darstellung gewählt, d. h. inklusive Zinsaufwendungen und planmäßiger Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel.

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 690 erhöht. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit konnte durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit kompensiert werden.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des verbesserten Jahresergebnisses, der vermehrten Abschreibungen, der geringeren Abnahme der Rückstellungen sowie der reduzierten Beteiligungs- und Zinserträge.

Die verminderten Investitionen in das Anlagevermögen führten zu einer Reduzierung des **Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit**.

Durch vermehrte außerplanmäßige Tilgungen ergab sich – trotz höherer Neuaufnahme von Fremdmitteln – im Gegensatz zum Vorjahr ein **Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigen Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch die Verminderung des Anlagevermögens – trotz Reduzierung langfristiger Fremdmittel – um 1,1 Prozentpunkte gestiegen und liegt nun bei einem Wert von 100,2. Das langfristige



zur Verfügung stehende Anlagevermögen ist insgesamt durch langfristiges Kapital finanziert. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Veränderung der Rückstellungen) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist durch das verbesserte Jahresergebnis, die erhöhten Abschreibungen sowie die Entwicklung der Rückstellungen – trotz eines leichten Anstieges der planmäßigen Tilgungen – um 0,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.

Der Cashflow eines Wohnungsunternehmens wird maßgeblich durch die Instandhaltungspolitik beeinflusst. Die **Bereinigte Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow vor Instandhaltungskosten zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist aufgrund verringerter Instandhaltungsleistungen um 0,1 Prozentpunkte gesunken.

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 bei 8,9 %.

### ■ 3. Ertragslage

#### ■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2015 T €	2014 T €
Umsatzerlöse	24.991,8	24.965,6
Bestandsveränderungen	107,4	- 278,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	58,9	82,8
Sonstige betriebliche Erträge	141,5	232,7
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	13.049,3	13.745,9
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.250,3</b>	<b>11.257,1</b>
Personalaufwand	3.054,1	2.970,1
Abschreibungen	4.271,7	4.215,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.147,7	795,9
Erträge aus Gewinnabführung	49,3	115,7
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	44,6	55,6
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	1.974,2	2.105,2
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.896,5</b>	<b>1.341,9</b>
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,0	- 0,1
Sonstige Steuern	776,7	710,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 1.119,8</b>	<b>+ 631,4</b>



**In die farbliche Neugestaltung der Fassaden in der Quellenstraße 25-27 wurden 90.000 Euro investiert.**

■ **Rentabilitätskennzahlen**

	2015	2014	2013
Eigenkapitalrentabilität	2,7	1,5	2,8
Gesamtkapitalrentabilität	2,8	2,4	3,0
Return on Investment	1,0	0,6	1,0
Cashflow *)	5.282,7	4.712,9	5.345,6
EBITDA *)	8.097,8	7.606,8	8.222,8
Instandhaltungsquote	36,5	38,8	36,8
Personalaufwandsquote	12,2	11,9	12,9
Zinsaufwandsquote	7,9	8,4	10,1
*) Angaben in T €			

■ **Leistungsbereichsrechnung**

	2015 T €		2014 T €	
Hausbewirtschaftung	+	1.278,2	+	330,9
Betreuungstätigkeit	+	7,0	+	1,2
Verkaufstätigkeit	-	8,3	+	56,8
Anderer Leistungen	+	251,5	+	220,3
Betriebsergebnis	+	1.528,4	+	609,2
Kapitaldisposition	-	169,1	-	22,9
Sonstiges Ergebnis	-	239,5	+	45,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	+	1.119,8	+	631,3
Ertragsteueraufwand	+	0,0	+	0,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+</b>	<b>1.119,8</b>	<b>+</b>	<b>631,4</b>

■ **Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**

	2015	2014	2013
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,4	4,4	4,3
Leerstandsquote Wohnungen	0,7	1,0	1,0
davon strukturell	0,7	0,9	1,0
Fluktuationsrate	8,7	9,7	8,8
Mietausfallquote	0,3	0,3	0,2
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> *)	26,5	28,0	25,2
*) Angaben in €/m <sup>2</sup> Wfl.			

■ **Erläuterungen**

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 488,4 verbessert.

Die **Umsatzerlöse** sind insgesamt um T EUR 26,2 angestiegen. Verbesserten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, aus der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen standen verringerte Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gegenüber.

Die Erhöhung der **Bestandsveränderungen** resultiert aus dem Effekt der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten in 2015 im Vergleich zu 2014 sowie aufgrund des reduzierten Verkaufs von Eigentumswohnungen im Zuge der Mieterprivatisierung.



Die **Sonstige betriebliche Erträge** sind im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen geringer als im Vorjahr.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich aufgrund der verringerten Instandhaltungstätigkeit sowie der reduzierten anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 696,6 vermindert.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich aufgrund Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen sowie verringerter Entnahme aus der Pensionsrückstellung um T EUR 84,0.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich aufgrund der Investitionstätigkeit.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhen sich hauptsächlich aufgrund der Abrisskosten der Wohnanlage Goethe-/Hohle-/Bännjerstraße um T EUR 351,8.

Unter den **Erträge aus Gewinnabführung** sind die Ergebnisse des verbundenen Unternehmens K-tec GmbH ausgewiesen. Zwischen den Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Durch die Zinsdegression, durch außerplanmäßige Tilgungen sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 131,0.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich durch die Erhöhung der Grundsteuern.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) verbesserte sich auf 2,7.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) stieg auf 2,8.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) erhöhte sich auf 1,0.

Der Anstieg der Eigenkapitalrentabilität, der Gesamtkapitalrentabilität und des **Return on Investment** resultiert aus der Verbesserung des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verbesserung des Jahresergebnisses, die Abnahme der Rückstellungen sowie aufgrund höherer Abschreibungen um T EUR 569,8. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Jahresergebnisses um T EUR 491,0.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich aufgrund verringerter Instandhaltungstätigkeit und geringfügiger Umsatzsteigerung und beträgt 36,5 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch den gestiegenen Personalaufwand – trotz geringfügiger Umsatzsteigerung – und beträgt 12,2 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger geringfügiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 7,9 % aus.



Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) reduzierte sich im Wesentlichen durch die verbesserten Mieterträge bei gleichzeitig geringeren Instandhaltungskosten und schließt mit einem Überschuss von T EUR 1.278,2.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich, da in 2015 keine Verkäufe getätigt wurden.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Der Bereich Kapitaldisposition ist von dem relativ geringen Zinsniveau im Anlagebereich geprägt und schließt mit einem Fehlbetrag von T EUR 169,1. Im **Sonstiges Ergebnis** sind die Abrisskosten für die Wohnanlage Goethe-/Hohle-/Bännjerstraße erfasst.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2015 im Vergleich zu 2014 nur geringfügig angestiegen (EUR 0,02/m<sup>2</sup> Wohnfläche). 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 31.12.2015 0,7 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 0,3 %. Vermietungsbedingter Leerstand ist zum Stichtag nicht vorhanden. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad des Wohnungsbestandes sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im Vermietungsmanagement auf diesem niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** verringerte sich im Jahr 2015 nach einem Anstieg des Vorjahres um 1,0 Prozentpunkte und beträgt 8,7 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist konstant niedrig und beträgt in 2015 weiterhin 0,3 %.

Durch die verringerte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** auf 26,5 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche gesunken.

#### ■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 49 Arbeitnehmer, davon 36 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2015 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 2015 bestanden zudem 4 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.

### III. Nachtragsbericht



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



## IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



### ■ 1. Wirtschaftsplan 2016

Gemäß dem in der Aufsichtsratsitzung vom 26.11.2015 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2016 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2016 T €
Hausbewirtschaftung	+ 479
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 169
Verkaufstätigkeit	- 10
Andere Leistungen	+ 99
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>+ 400</b>
Ertragsteueraufwand	- 0
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>+ 400</b>

Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit sowie sonstige sich abzeichnende Ergebnisverbesserungen werden – soweit möglich – für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können. Für 2017 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet. Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

### ■ 2. 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 konstant geblieben und weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2015 weiterhin 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 in den vergangenen Jahren teilweise bei den bis zum 30.06.2017 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.



### ■ 3. 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 Leis-

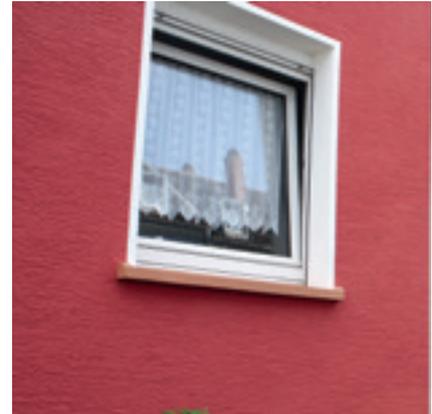
tungsspektrum des Unternehmens mit unterschiedlicher Gewichtung. Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt monatlich bzw. 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 abgeschmolzen.

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 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 punktuell 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 wird im Jahr 2016 nach Abriss der ursprünglichen Wohnanlage in 2015 mit der Errichtung eines Neubaus mit 43 Wohnungen inklusive Wohncafés begonnen.

Seit 1992 wurden rund 272 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 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. 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 wurde 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. Im Jahr 2012, 2013 und 2014 wurden erstmals ausgesuchte Bestandswohnungen mit dieser Technik ausgestattet.

Die Gesellschaft beginnt in der Goethe-/Hohle-/Bännjerstraße die Errichtung eines Neubaus mit 43 Wohneinheiten inklusive Wohncafés, der den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll. Das Projekt „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier in der Innenstadt West mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Die Gesellschaft engagierte sich auch auf dem Bännjerrück bei dem von der EU geförderten Projekt „Cities in Balance – Städte im Gleichgewicht“. Das Projekt ist in 2012 ausgelaufen, an dem Mieterbüro wurde jedoch festgehalten. Zusätzlich wurden in 2012 Mieterbüros im Stadtteilgebiet Betzenberg und in der Königstraße sowie 2014 im Stadtteilgebiet Ost eingerichtet. Aufgrund der geringen Frequentierung wurden die Mieterbüros auf dem Betzenberg und im Stadtteilgebiet Ost vorübergehend stillgelegt. Die weitere Entwicklung wird abgewartet.

Zukünftig wird die Gesellschaft verstärkt ihr Augenmerk auf den Ausbau des Serviceangebotes für Mieterinnen und Mieter legen. Als wohnbegleitende Dienstleistungen – insbesondere für ältere oder behinderte Menschen – soll ein Service angeboten werden, der es diesen ermöglicht, so lange wie möglich im angestammten Wohnumfeld zu leben und sich selbst in ihrer Wohnung versorgen zu können. Zu diesem Zweck wurden die Anteile an der K-tec GmbH Ende 2012 zu 100 % erworben. In dem Tochter-



unternehmen sollen zukünftig – neben den bisher schon durch die K-tec GmbH für unsere Mieter geleisteten Tätigkeiten – alle Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ gebündelt werden. Seit 2013 wird ein Einkaufsservice – zunächst nur im Stadtgebiet West – speziell für ältere und bedürftige Mieter angeboten, der in 2014 auch auf andere ausgewählte Stadtgebiete ausgeweitet wurde.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft den Einbau von Zentralheizungsanlagen, 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 Leistungsreichen Hausbewirtschaftung gesorgt.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2016 weiterhin gewährleistet.

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

#### ■ 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 einer modernen Serverlandschaft in einer virtuellen Umgebung minimiert. Die Server ermöglichen 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. Dennoch nehmen die Gefahren durch Schadsoftware und sonstige Angriffe auf das interne Unternehmensnetz immer mehr zu.

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. Auswirkungen der Flüchtlingssituation bleiben abzuwarten.

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 latent 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 Mieterforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2015 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 ge-

rechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber.

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

Durch die unternehmerische Tätigkeit ist die Gesellschaft zwangsläufig Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft in den vergangenen Jahren, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum 30.06.2017 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund ein Viertel der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden.

Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden mittels Forward-Darlehen vorzeitig prolongiert. Bezüglich sich evtl. 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 45 % beliehen. Die verbleibenden 55 % 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.

## V. Bericht nach § 312 AktG



Die voraussichtlich geänderte Ausschüttungspolitik des Anteilseigners durch den Beitritt zum kommunalen Entschuldungsfonds bedingt eine komplette Neuausrichtung der Unternehmenspolitik. Eine u. U. 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.

Für das Geschäftsjahr 2015 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, 24.03.2016

Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand

**Thomas Bauer**



Die Wohnanlage  
„Alter Friedhof“ besteht  
aus 447 Wohnungen.

## ■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	31.12.2015		31.12.2014	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.484.967,77		24.128.920,05	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		362.500,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	42.726,24		40.461,97	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>464.143,28</u>		<u>433.669,81</u>	
		24.991.837,29		24.965.551,83
2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		107.414,42		-278.094,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		58.878,89		82.768,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>141.451,23</u>		<u>232.748,59</u>
		25.299.581,83		25.002.974,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.012.166,31		13.676.629,88	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	363,20		67.153,51	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>36.778,09</u>		<u>2.108,02</u>	
		13.049.307,60		13.745.891,41
<b>6. ROHERGEBNIS</b>		<b>12.250.274,23</b>		<b>11.257.083,18</b>
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.419.720,22		2.361.230,71	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 181.909,40 EUR) (im Vorjahr 164.010,38 EUR)	<u>634.391,74</u>		<u>608.825,03</u>	
		3.054.111,96		2.970.055,74
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.271.685,42		4.215.285,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.147.699,20		795.901,00
10. Erträge aus Gewinnabführung		49.336,22		115.720,19
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Aufzinsung 0,00 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR)		44.635,82		55.620,42
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 159.821,00 EUR; im Vorjahr 107.678,00 EUR)		<u>1.974.207,87</u>		<u>2.105.222,13</u>
<b>13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.896.541,82</b>		<b>1.341.959,91</b>
14. Steuern vom Einkommen		-51,33		-136,61
15. Sonstige Steuern	<u>776.772,43</u>		<u>710.667,41</u>	
		776.721,10		710.530,80
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.119.820,72</b>		<b>631.429,11</b>
17. Gewinnvortrag		0,00		200.000,00
18. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00		0,00
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>559.910,36</u>		<u>315.714,56</u>
<b>19. BILANZGEWINN</b>		<b>559.910,36</b>		<b>515.714,55</b>

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

	€	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		38.289,00		19.552,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.920.443,52			86.962.068,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.068.756,06			8.211.254,06
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.739,00			377.025,00
5. Anlagen im Bau	48.067,50			74.392,79
6. Bauvorbereitungskosten	<u>227.151,05</u>			<u>50.350,75</u>
		92.641.517,40		95.677.451,39
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		120.000,00		120.000,00
			92.799.806,40	95.817.003,39
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.109.174,45			1.109.174,45
2. Unfertige Leistungen	4.961.902,11			4.854.487,69
3. Andere Vorräte	<u>6.179,99</u>			<u>5.924,88</u>
		6.077.256,55		5.969.587,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	254.324,32			293.625,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.856,98			18.758,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.870,16			39.219,95
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	47.807,05			8.146,21
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.098,14</u>			<u>135.162,32</u>
		394.956,65		494.913,14
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.864.227,32		5.173.922,84
2. Bausparguthaben		<u>3.943.398,25</u>		<u>3.902.794,52</u>
		9.807.625,57	16.279.838,77	15.541.217,52
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	2.340,00			2.580,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>292.506,57</u>		<u>294.846,57</u>	<u>282.382,98</u>
			<b>109.374.491,74</b>	<b>111.643.183,89</b>

## ■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

	€	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00			2.817.425,00
2. Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74			14.803.085,74
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>21.883.930,20</u>			<u>20.808.305,29</u>
		39.504.440,94		38.428.816,03
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	0,00			200.000,00
2. Jahresüberschuss	1.119.820,72			631.429,11
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-559.910,36	<u>559.910,36</u>		<u>-315.714,56</u>
			42.881.776,30	41.761.955,58
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.417.902,00		1.375.442,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>2.258.000,00</u>		<u>2.409.300,00</u>
			3.675.902,00	3.784.742,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.951.551,68		54.613.695,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.810.375,88		355.776,51
3. Erhaltene Anzahlungen		5.567.498,30		5.588.168,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.982.161,68		3.888.224,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.323.280,99		1.543.104,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 12.427,20 EUR; im Vorjahr: 16.010,84 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 3.288,60 EUR)		<u>12.427,20</u>	62.647.295,73	<u>24.745,94</u> 66.013.716,35
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			169.517,71	82.769,96
			<b>109.374.491,74</b>	<b>111.643.183,89</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2015



### ■ A. Allgemeine Angaben

#### ■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden entsprechend der planmäßigen Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

##### ■ Latente Steuern

Passive latente Steuern aus Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie aus den sonstigen Rückstellungen werden mit aktiven latenten Steuern aus den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter, den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten, den sonstigen Vermögensgegenständen und den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen verrechnet. Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung 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.



# St.-Quentin-Ring 20

## ■ Bewertungsmethoden Anlagevermögen

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

## ■ Herstellungskosten

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

Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

## ■ Abschreibungen

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

### ■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

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

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

### ■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

50 Jahren	für erworbene Kindertagesstätten
70 Jahren	für Neubauten

### ■ Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Zugrundelegung 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.

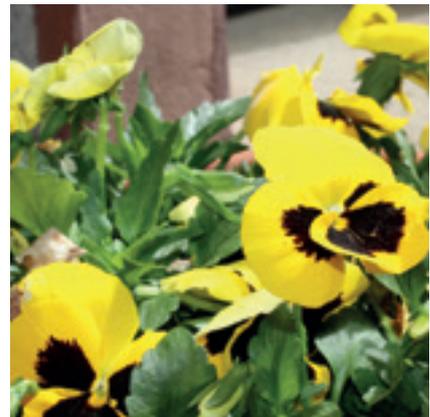
## ■ Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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** erfasst und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital sowie Eigenleistungen zusammen.



5.700 Liter Farbe wurden für den Neuanstrich der Rundbau-Fassade verwendet.



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

Die **Andere Vorräte** wurden zu Einzelkosten unter Berücksichtigung der Fifo-Methode 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.

#### ■ Pensionsrückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren 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 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 3,90 % zum 31.12.2015.

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt.

#### ■ Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.



## ■ C. Angaben zur Bilanz

### ■ Aktiva

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

Die Position **Anteile an verbundenen Unternehmen** beinhaltet die in 2005 gegründete K-tec GmbH, Kaiserslautern. Der Anteil am Stammkapital beträgt T EUR 120 (100 %). Die K-tec GmbH hat zum 31.12.2015 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 146.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2015 vor Gewinnabführung beträgt EUR 49.336,22. Die K-tec GmbH ist durch den Gewinnabführungsvertrag vom 28.08.2013 verpflichtet den gesamten Jahresüberschuss an den Alleingesellschafter Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft abzuführen.

### ■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2015 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- €	€
2.817.425	2.817.425

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2015 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2015 €	Zugang €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2015 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74	0,00	0,00	14.803.085,74
Andere Gewinnrücklagen	20.808.305,29	1.075.624,91	0,00	21.883.930,20

Die Hauptversammlung hat am 23.07.2015 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2014 in Höhe von EUR 515.714,55 in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt wird.

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	32
Resturlaubsverpflichtungen	66
Überstunden	49
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	11
Interne Jahresabschlusskosten	46
Verwaltungsaufwand / Sonstige	95
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	89
Erbrachte Bauleistungen	120
Straßenausbaubeiträge	1.750
	<b>2.258</b>

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.



■ **Entwicklung des Anlagevermögens 2015**  
**- Anlagespiegel -**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	213.595,24	30.429,93	0,00	0,00	244.025,17
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.995.845,97	839.696,84	0,00	133.663,63	182.969.206,44
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	9.561.125,53	0,00	0,00	0,00	9.561.125,53
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.429.728,56	100.747,02	7.750,68	0,00	1.522.724,90
Anlagen im Bau	74.392,79	107.338,34	0,00	0,00 -133.663,63	48.067,50
Bauvorbereitungskosten	50.350,75	187.800,36	11.000,06	0,00	227.151,05
	193.113.803,87	1.235.582,56	18.750,74	0,00	194.330.635,69
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verb. Unternehmen	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>193.447.399,11</b>	<b>1.266.012,49</b>	<b>18.750,74</b>	<b>0,00</b>	<b>194.694.660,86</b>



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2015 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2014 €
194.043,24	11.692,93	0,00	205.736,17	38.289,00	19.552,00
95.033.777,45	4.014.985,47	0,00	99.048.762,92	83.920.443,52	86.962.068,52
1.349.871,47	142.498,00	0,00	1.492.369,47	8.068.756,06	8.211.254,06
0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
1.052.703,56	102.509,02	7.226,68	1.147.985,90	374.739,00	377.025,00
0,00	0,00	0,00	0,00	48.067,50	74.392,79
0,00	0,00	0,00	0,00	227.151,05	50.350,75
97.436.352,48	4.259.992,49	7.226,68	101.689.118,29	92.641.517,40	95.677.451,39
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
<b>97.630.395,72</b>	<b>4.271.685,42</b>	<b>7.226,68</b>	<b>101.894.854,46</b>	<b>92.799.806,40</b>	<b>95.817.003,39</b>



■ **D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 19.569), Gebühren und Umlagen (T EUR 4.911) sowie Zuschüsse (T EUR 5).

Unter den **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für die kaufmännische Verwaltung von drei Wohnungseigentümergeinschaften (T EUR 9) und für sonstige Dritte (T EUR 33) sowie für Baubetreuungsleistungen für sonstige Dritte (T EUR 1) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 185) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 190).

■ **Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 559.910,36 vollständig in **Andere Gewinnrücklagen** einzustellen.

■ **E. Sonstige Angaben**

■ **Derivative Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft hat sich in den vergangenen Jahren teilweise bei den bis zum 30.06.2017 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

■ **Angabe der Durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen**

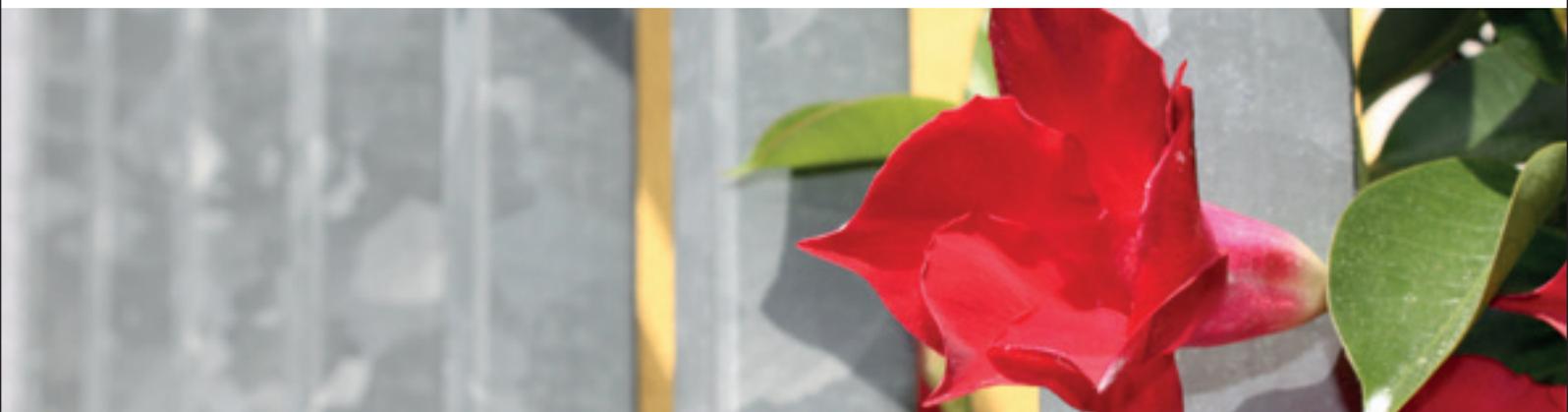
Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 49 (Vorjahr: 50) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 36 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2015 bestanden 4 (Vorjahr: 4) Ausbildungsverhältnisse.

■ **Gesamthonorar**

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	19,5
Wirtschaftsberatungsleistungen	2,4
	<b>21,9</b>



## ■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			davon		Art der Sicherung 1)
		unter 1 Jahr		1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	49.951.551,68 (54.613.695,35)	2.999.619,93 (3.115.865,42)	11.976.936,73 (11.995.651,05)	34.974.995,02 (39.502.178,88)	33.129.927,76 (36.551.689,85)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	1.810.375,88 (355.776,51)	61.252,15 (21.072,19)	269.942,15 (94.598,99)	1.479.181,58 (240.105,33)	1.810.375,88 (244.776,51)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	5.567.498,30 (5.588.168,80)	5.567.498,30 (5.588.168,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.982.161,68 (3.888.224,97)	3.982.161,68 (3.888.224,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.323.280,99 (1.543.104,78)	1.323.280,99 (1.543.104,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	12.427,20 (24.745,94)	12.427,20 (24.745,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Gesamtbetrag (i.V.)	62.647.295,73 (66.013.716,35)	13.946.240,25 (14.181.182,10)	12.246.878,88 (12.090.250,04)	36.454.176,60 (39.742.284,21)	34.940.303,64 (36.907.466,36)		

1) GPR = Grundpfandrecht



### ■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

### ■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber  
Vorsitzender  
Jurist

Ratsmitglied Angelika Hannah  
stellvertretende Vorsitzende  
Hausfrau

Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl  
Immobilienmakler

Ratsmitglied Marc Mages  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Bankkaufmann

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)  
kaufmännischer Angestellter

Lothar Wichlidal (Arbeitnehmersvertreter)  
Dipl.-Ing. (FH)  
technischer Angestellter

### ■ Aufwendungen für Organe

Die gemäß § 285 Abs. 9 a 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 87.720,79. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2015 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.417.902,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2015 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 18.120,00.

Kaiserslautern, 24.03.2016

Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

**Thomas Bauer**





19





### ■ 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 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die 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 Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kaiserslautern, 24. März 2016

Dr. Jan-Christopher Kling LL.M.  
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 sechs Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde dem Aufsichtsrat am 17. März 2016 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2015 wurden von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 24. März 2016 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 19. Mai 2016 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2015 befasste, vom Abschlussprüfer JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, 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 von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. 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 2015 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 19. Mai 2016

Der Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber  
Vorsitzender





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

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