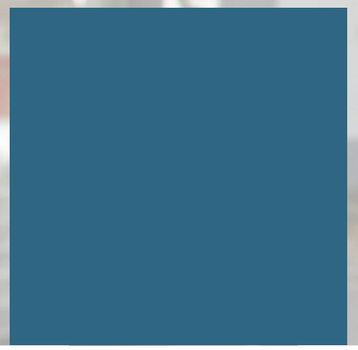
BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

© Foto: AdobeStock_570837059 / Cliff

1
F K
C
Lautre



© Foto: AdobeStock_507221421 / Anna

Unternehmenskennzahlen

Stand 31. Dezember

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Bilanzsumme	**112.651**	**111.236**	**111.522**	**108.901**	**111.944**
Anlagevermögen	94.801	94.382	91.924	92.330	91.813
Umlaufvermögen	17.850	16.854	19.598	16.571	20.131
Eigenkapital	42.976	43.806	45.762	46.357	48.053
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	69.675	67.430	65.760	62.544	63.891
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.202	26.211	26.981	27.810	28.340
Sonstige Umsatzerlöse	805	690	831	1.009	739
Betriebskosten	4.253	4.533	4.497	4.418	5.302
Instandhaltungskosten	10.634	10.329	10.051	12.533	12.035
Abschreibungen	4.497	4.307	4.439	4.371	4.295
Personalaufwand	3.891	3.990	3.710	3.659	4.249
Kapitalkosten	1.424	1.312	979	837	971
Sonstige Steuern	832	925	1.066	963	1.151
Jahresergebnis	**977**	**1.252**	**2.379**	**1.017**	**2.119**
Bauvolumen					
Neubau	1.296	2.964	853	3.844	2.802
Einzelmodernisierung / Sonstiges	702	1.591	974	841	792
Anzahl Wohnungen	5.108	5.103	5.100	5.098	5.098
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	798	847	854	860	877

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

- Beigeordnete **Anja Pfeiffer,** Vorsitzende I Politikwissenschaftlerin M.A.
- Ratsmitglied **Sebastian Rupp,** stellvertretender Vorsitzender (ab 28.04.2024) Sparkassenbetriebswirt
- Ratsmitglied **Patrick Schäfer** (ab 28.08.2024) I Key-Account-Manager
- Ratsmitglied **Lea Siegfried** (ab 28.08.2024) I Physiotherapeutin
- **Martina Hauk** (Arbeitnehmervertreterin, ab 28.08.2024) kaufmännische Angestellte
- **Sebastian Harth** (Arbeitnehmervertreter, ab 28.08.2024) kaufmännischer Angestellter
- Ratsmitglied **Bernhard Lenhard,** stellvertretender Vorsitzender (bis 28.08.2024) Kriminalbeamter a. D.
- Ratsmitglied **Gilda Klein-Kocksch** (bis 28.08.2024) pharmazeutisch-technische Assistentin
- **Marco Scheer** (Arbeitnehmervertreter, bis 28.08.2024) kaufmännischer Angestellter
- **Gabriele Gehm** (Arbeitnehmervertreterin, bis 28.08.2024) kaufmännische Angestellte

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 4

Organe der Gesellschaft 5

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 8

DESWOS: Entwicklungszusammenarbeit ist für alle ein Gewinn 10

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 12

Gewinn- und Verlustrechnung | Bilanz 2024 33

Anhang für das Geschäftsjahr 2024 36

Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 46

Bericht des Aufsichtsrates 50

Bericht des Vorstandes

Der Corona-Pandemie und ihren wirtschaftlichen Auswirkungen folgt die seit Beginn des Ukrainekrieges bestehende Energiekrise. Die damit verbundenen stark angestiegenen Energiepreise und die höhere Inflation wirken sich negativ auf die finanzielle Situation vieler Menschen aus. Dies sorgt für Unsicherheit bei den Mietern und für Zurückhaltung in Bezug auf Wohnungswechsel. Die grundsätzlichen Tendenzen der vergangenen Jahre bleiben allerdings unverändert.

Der demografische Wandel ist der Hauptgrund für eine zunehmende Reurbanisierung. 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_2-Reduzierung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Die seit Jahren prognostizierte Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt ist nach wie vor nicht eingetreten. Speziell die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist unvermindert hoch. Das Vermietungsgeschäft wird dennoch zunehmend schwieriger eingeschätzt, auch wenn grundsätzliche Vermietungsprobleme nicht erkennbar sind. Auch wenn der Immobilienmarkt derzeit leicht angespannt ist, 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 die Bau AG 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.

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. Trotz weiterhin herausfordernden Alltagssituationen ist es ihnen gelungen den Kontakt zu den Mietern und Mietinteressenten immer aufrecht zu erhalten und alle Aufgaben, zur Zufriedenheit Aller, zu erledigen. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

19 Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika realisiert

Projektort Rio Grande, Nicaragua

Gesundheitsstation in Keemalung, Nepal

St. Joseph Grundschule in Juba, Südsudan

DESWOS-Projekte in 2024

Das vergangene Jahr war von Unsicherheit, Krisen und Kriegen geprägt, die auch die Arbeit der DESWOS e.V., unserer wohnungswirtschaftlichen Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit, vor große Herausforderungen gestellt hat.
Zum Glück überwiegt das Positive! Denn insgesamt konnte die DESWOS 19 Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika durchführen.

Auch dank unserer Hilfe!

NEPAL: Medizinische Grundversorgung in Himalaya-Bergen ausgeweitet

Die neue Gesundheitsstation im Ort Keemalung in den Himalaya-Bergen ist ein Segen für die Menschen! Das abgelegene Bergdorf in 1.800 Metern Höhe ist ein zentral gelegener Ort für etwa 6.000 Menschen aus den umliegenden Bergdörfern. Brauchten sie bisher zwei Tagesmärsche, um das nächste Krankenhaus zu erreichen, finden sie nun medizinische Hilfe im neuen Gesundheitszentrum in Keemalung. Es ist inzwischen das 3. Zentrum, das die DESWOS gemeinsam mit GECOTEC e.V. förderte. Auf einer Grundfläche von rund 100 m² bietet es zwei Behandlungszimmer, einen Entbindungsraum, ein Wartezimmer, eine Küche sowie einen Wohnraum für die Krankenschwester, Toiletten und eine Dusche. Seit April 2024 werden dort jeden Tag zahlreiche Kranke medizinisch versorgt, Schwangere betreut, Schulkinder erstmals geimpft, Menschen mit Verletzungen notfallversorgt und Familien hygienisch beraten.

SÜDSUDAN: Weitere Grundschule in Juba fertiggestellt

In wenigen Tagen werden 200 Kinder diese neuen Klassenräume mit Leben füllen! Die St. Joseph Grundschule ist das 6. Schulbauprojekt in der Landeshauptstadt Juba, das die Partnerorganisation Daughters of Mary Immaculate (DMI), die Christian C. D. Ludwig Foundation und die DESWOS gemeinsam gefördert haben. Die Kinder im Alter von 4 bis 10 Jahren stammen überwiegend aus Familien Binnengeflüchteter. Sie werden an den Bildungsprogrammen der DMI für die Vor- und Grundschule teilnehmen. Das Gebäude bietet fünf Klassenzimmer für den Kindergarten und die Grundschule, einen Arbeitsraum und eine Bibliothek sowie Toiletten mit Waschmöglichkeiten. Die Schule wird im Februar 2025 eröffnet, mit dem Beginn des akademischen Jahres im Südsudan. Dann stehen für die Schulkinder von 8 bis 16 Uhr Fächer wie Englisch, Mathematik, Religion und Staatsbürgerkunde auf dem Lernplan.

NICARAGUA: Mehr Schutz und Resilienz für Menschen in Rio Grande geschaffen

Sichtbar stolz durchtrennte diese Familie das blaue Band zur Einweihung ihres Hauses im Projektort Rio Grande im November 2024. Wo vorher baufällige Wohnhütten standen wurden 40 schützende Häuser neu errichtet, umfangreich saniert oder mit einem Anbau erweitert. Neun Lehrlinge schlossen ihre duale Berufsausbildung erfolgreich ab. Sie waren in die Bauarbeiten an den Häusern und Toiletten, an Brunnen und an 35 Holz sparenden Kochstellen aktiv eingebunden. Vier Brunnen versorgen heute mehrere Hundert Menschen mit sauberem Trinkwasser und tragen damit zur Gesundheit der Landbevölkerung bei. 21.000 gepflanzte Wald- und Obstbäume schützen vor Dürre oder Überschwemmungen und verhindern die Bodenerosion. All diese Maßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Resilienz der Menschen gegen die Folgen der zunehmenden Wetterextreme und des fortschreitenden Klimawandels in Nicaragua.

Die DESWOS sagt Danke!

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

DESWOS

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. Gegenstand des Unternehmens

© Foto: AdobeStock_477004932 / Agustin

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

II. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1. Allgemeine Angaben

Rahmenbedingungen

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.

Die Arbeitslosenquote in Kaiserslautern hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat erhöht und betrug im Dezember 2024 9,3 % (Vorjahresmonat: 8,0 %). Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich nach wie vor die Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Rheinland-Pfälzische Technische Universität Kaiserslautern-Landau aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist zunehmend angespannt. Daher gibt es 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 anhaltende Anstieg der Single-Haushalte führt zu einer größeren Nachfrage nach Zweiraumwohnungen. Mit fast 50 % aller Wohnungen im Bestand ist die Bau AG in diesem Bereich gut aufgestellt.

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 den Städten der Metropolregion Rhein-Main günstig. Der zum 01.11.2021 in Kraft getretene Mietspiegel spiegelt das derzeitige Mietenniveau in der Stadt Kaiserslautern jedoch bereits nicht mehr wieder und bedarf einer Fortschreibung.

Dennoch wird der Mieterhöhungsspielraum eher als begrenzt 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, Straßenreinigung, Grundsteuer) führen in der Mieterschaft des Unternehmens immer mehr zu finanziellen Problemen. Die zur Erreichung der Klimaziele notwendige Energiewende wird zu weiter steigenden Energiepreisen führen und aufgrund verstärkter Investitionen durch das Unternehmen auch Mieterhöhungen zur Folge haben.

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) Allgemein

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.

b) Bautätigkeit

Im Jahr 2024 wurde die Errichtung eines Neubaus mit 45 Wohnungen, die an die Stadt Kaiserslautern als Übergangswohnungen vermietet werden sollen, in der Mennonitenstraße fortgesetzt. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2025 geplant.

c) Hausbewirtschaftung

Modernisierung

Auch 2024 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 94 Wohnungen wurden T EUR 5.629 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 4.950 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2025 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 5.290 geplant.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten T EUR 12.035 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 12.533), davon T EUR 4.752 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2025 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt T EUR 12.012 geplant, davon T EUR 5.037 im Instandhaltungsprogramm.

Die energetische Sanierung sowie die zukünftige Wärmeversorgung zur Erreichung der Klimaziele stellen eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik, auf den Einsatz ökologischer Baustoffe sowie Fernwärmeanschlüsse.

Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt. Gleichzeitig verbessert sich spürbar der Wohnkomfort, und die Nebenkosten werden vermindert. Dies dient 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.

Erlöse

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2024 insgesamt T EUR 22.262. Sie sind durch Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung und im Bestand angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2024 T EUR 301 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 28 erhöht.

Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2024:

5.098	Wohnungen (davon 931 Altbauwohnungen)
763	Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
602	Abstellplätze
87	Motorrad- und Rollatorboxen
27	gewerbliche Einheiten
6.577	Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2023 nicht verändert.
Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 100 m² vermindert und beträgt Ende 2024 rund 347.700 m².
Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m².

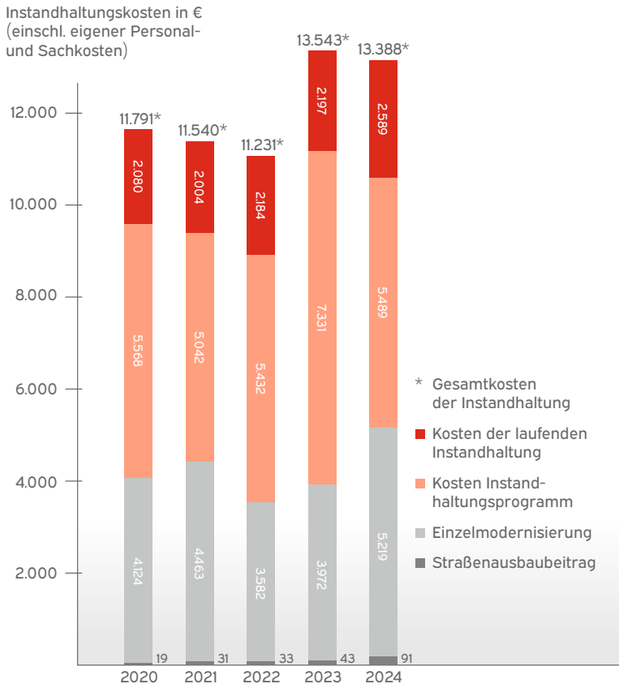
Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist als zunehmend angespannt zu bezeichnen, die Mieterfluktuation geht weiter zurück. Zu dieser Entwicklung tragen u. a. der Flüchtlingsstrom und die hohe Inflation bei.

Die Zahl der Kündigungen beträgt 334 im Jahr 2024 (Vorjahr: 394). Die Kündigungsquote liegt bei 6,55 % (Vorjahr: 7,73 %).

Die meisten Kündigungen sind auf den demografischen Wandel (Alter, Krankheit, Tod) zurückzuführen.

Die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2024 hat sich auf hohem Niveau – mit 3.681 (Vorjahr: 3.368) stabilisiert. Im Jahr 2024 wurden 322 Wohnungen neu vermietet, Wohnraum bei der Bau AG wird unverändert stark nachgefragt.



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 5.098 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 8,96 % 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

d) Betreuungstätigkeit

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

Von der Gesellschaft werden Ende 2024 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 4 Wohnanlagen mit 94 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 87 Wohnungen, 20 Garagen, 245 Abstellplätze und 15.463,60 m² Gewerbefläche für sonstige Dritte.

e) Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2024 konnten 694 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden – in 2024 erfolgte kein Verkauf. Mit der 2002 erfolgten Bildung von Wohnungseigentum 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. Mittlerweile ist das Verkaufsprogramm weitgehend abgeschlossen.

III. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

	31.12.2024 T €	%	31.12.2023 T €	%
Anlagevermögen	91.812,6	82,0	92.330,5	84,8
Umlaufvermögen	19.895,0	17,8	16.340,7	15,0
Rechnungsabgrenzungsposten	236,3	0,2	229,6	0,2
Bilanzsumme	**111.943,9**	**100,0**	**108.900,8**	**100,0**
Fremdmittel	63.890,7		62.543,5	
Reinvermögen	48.053,2		46.357,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	46.357,3		45.762,4	
Vermögensveränderung	1.695,9		594,9	
Dividendenausschüttung	422,6		422,6	
Jahresüberschuss	**2.118,5**		**1.017,5**	

	31.12.2024 T €	%	31.12.2023 T €	%
Eigenkapital	48.053,2	42,9	46.357,3	42,6
Rückstellungen	1.843,7	1,7	2.811,0	2,6
Verbindlichkeiten und RAP	62.047,0	55,4	59.732,5	54,8
Gesamtkapital	**111.943,9**	**100,0**	**108.900,8**	**100,0**

Bilanzkennzahlen

	2024	2023	2022
Anlagenintensität	82,0	84,8	82,4
Anlagenabnutzungsgrad	60,4	59,5	58,8
Investitionsquote	1,6	2,2	0,9
Abschreibungsquote	1,9	2,0	2,0
Eigenkapitalquote	42,9	42,6	41,0
Langfr. Fremdkapitalanteil	40,6	40,0	41,7
Bilanzkurs	17,1	16,5	16,2
Mietenmultiplikator	3,8	4,0	4,3

Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 3.043,1 erhöht. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 517,9 vermindert und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 3.561,0 erhöht.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 1.347,2 erhöht. Das **Eigenkapital** stieg um T EUR 1.695,9.

Das **Anlagevermögen** verändert sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenabgänge und die Abschreibungen übersteigen hierbei die Anlagenzugänge. Der Anstieg des **Umlaufvermögens** ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Flüssigen Mittel zurückzuführen. Die Erhöhung der **Fremdmittel** basiert im Wesentlichen auf den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Planmäßigen Tilgungen standen hierbei Darlehensneuaufnahmen gegenüber. Das **Eigenkapital** erhöht sich, da der erwirtschaftete Jahresüberschuss die Dividendenausschüttung übersteigt.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist durch die Reduzierung des Anlagevermögens bei Erhöhung der 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) ist weiter angestiegen, da die Abschreibungen die Investitionen dauerhaft übersteigen.

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) hat sich durch die im Vergleich zum Vorjahr verminderte Investitionstätigkeit reduziert.

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

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses bei Erhöhung der Bilanzsumme trotz der Dividendenausschüttung um 0,3 Prozentpunkte auf 42,9 % gestiegen.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist durch Darlehensneuaufnahmen – trotz planmäßiger Tilgungen und erhöhter Bilanzsumme – im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der **Mietenmultiplikator** (das Verhältnis der Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und andere Bauten zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen und mit einem Wert für 2024 von 3,8 weiterhin 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:

		2024 T €		2023 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	2.168	+	5.960
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	6.399	+	5.672
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	3.472	./.	4.430
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	508,0	./.	5.034
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	4.587	+	2.168

Liquiditätskennzahlen

	2024	2023	2022
Anlagendeckungsgrad	102,8	98,9	102,0
Tilgungskraft	2,1	1,8	2,0
Bereinigte Tilgungskraft	6,0	5,8	5,1
Kapitaldienstdeckung	18,0	17,7	20,0
Zinsdeckung	3,2	3,6	4,2

Erläuterungen

Die verkürzte Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 „Kapitalflussrechnung“ (DRS 21) erstellt.

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 2.419 erhöht. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit überschreitet die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund des verbesserten Jahresergebnisses sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten.

Die reduzierten Investitionen in das Anlagevermögen führten zu einer Abnahme des **Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit**.

Im Wesentlichen da im Gegensatz zum Vorjahr Darlehensneuaufnahmen erfolgten, ergab sich eine Reduzierung des **Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch den Anstieg des Eigen- und langfristigen Fremdkapitals bei gleichzeitiger Reduzierung des Anlagevermögens – trotz Reduzierung der langfristigen Rückstellungen – gestiegen. Zu berücksichtigen ist, dass die als kurzfristig angesehenen Mietkautionen eher langfristigen Charakter haben. Das langfristig zur Verfügung stehende Anlagevermögen ist insgesamt durch langfristiges Kapital finanziert. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen ./. Zuschreibungen) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des angestiegenen Cashflows – bei gleichbleibender planmäßiger Tilgungen – gestiegen. 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 des erhöhten Cashflows bei verringerten Instandhaltungskosten angestiegen.

Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des erhöhten Kapitaldienstes trotz vermehrter Mieterträge erhöht.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die erhöhte Jahressollmiete, die Zinsdegression sowie günstigere Finanzierungen weiter reduziert und liegt bei 3,2 %.

3. Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 T €	2023 T €
Umsatzerlöse	29.078,4	28.818,7
Bestandsveränderungen	326,5	77,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	374,9	212,9
Sonstige betriebliche Erträge	1.314,3	272,2
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	17.494,3	17.705,1
Personalaufwand	4.248,5	3.659,3
Abschreibungen	4.295,1	4.370,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.103,9	1.068,3
Erträge aus Gewinnabführung	169,0	186,1
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	119,2	53,4
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	971,4	837,1
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	**3.269,1**	**1.980,7**
Sonstige Steuern	1.150,6	963,2
Jahresüberschuss	**+ 2.118,5**	**+ 1.017,5**

Rentabilitätskennzahlen

	2024	2023	2022
Eigenkapitalrentabilität	4,6	2,2	5,4
Gesamtkapitalrentabilität	2,8	1,7	3,0
Return on Investment	1,9	0,9	2,1
Cashflow *)	6.413,6	5.387,9	6.818,2
EBITDA *)	8.416,5	7.134,8	8.818,7
Instandhaltungsquote	41,4	43,5	36,1
Personalaufwandsquote	14,6	12,7	13,3
Zinsaufwandsquote	3,3	2,9	3,5
*) Angaben in T €			

Leistungsbereichsrechnung

		2024 T €		2023 T €
Hausbewirtschaftung	+	1.395,6	+	632,9
Betreuungstätigkeit	-	130,0	-	69,3
Verkaufstätigkeit	-	12,9	+	94,8
Andere Leistungen	+	214,9	+	238,0
Betriebsergebnis	+	**1.467,6**	+	**896,4**
Kapitaldisposition	+	176,0	+	188,8
Sonstiges Ergebnis	+	474,9	-	67,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	+	**2.118,5**	+	**1.017,5**
Ertragsteueraufwand	+	0,0	+	0,0
Jahresüberschuss	+	**2.118,5**	+	**1.017,5**

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2024	2023	2022
Durchschn. Wohnungsmiete*)	5,0	4,9	4,8
Leerstandsquote Wohnungen	2,0	1,8	1,5
davon strukturell	1,9	1,7	1,4
Fluktuationsrate	6,6	7,7	6,8
Mietausfallquote	0,2	0,2	0,3
Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen)	34,6	36,0	28,9
*) Angaben in €/m² Wfl.			

Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 1.101,0 erhöht.

Die **Umsatzerlöse** haben sich insgesamt um T EUR 259,7 erhöht. Dabei erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 530,2, die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um T EUR 7,5 und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um T EUR 27,0. Die Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit reduzierten sich um T EUR 305.

Der Anstieg der **Bestandsveränderungen** resultiert aus den Veränderungen der abzurechnenden Betriebskosten sowie den Änderungen bei der Verkaufstätigkeit.

Die **Andere aktivierten Eigenleistungen** erhöhten sich aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit.

Der Anstieg der **Sonstige betriebliche Erträge** resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Zuschüssen für Fernwärmeumstellungen. Hierbei ergab sich insbesondere eine hohe Rückstellungsauflösung bei den Pensionen sowie bei der Rückstellung für den hydraulischen Abgleich.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 210,8 reduziert. Hierbei erhöhten sich die Betriebskosten um T EUR 384,1, die anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 41,9, und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um T EUR 10,4. Die Instandhaltungskosten reduzierten sich um T EUR 498,6 und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um T EUR 148,6.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich um T EUR 589,2. Hierbei reduzierten sich die Entnahmen der Rückstellungen für Altersteilzeit und Pensionen um T EUR 131,5 – die Löhne und Gehälter stiegen um T EUR 454,1.

Die **Abschreibungen** verringerten sich, da die Vollabschreibungen die AfA der Zugänge um T EUR 75,4 übersteigen.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund erhöhter Raum- und IT-Kosten um insgesamt T EUR 35,5.

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

Die **Sonstige Zinsen** und ähnliche Erträge erhöhen sich um T EUR 65,8.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** erhöhen sich aufgrund von Darlehensneuaufnahmen um T EUR 134,4.

Die **Sonstige Steuern** erhöhten sich aufgrund der Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer um T EUR 187,4.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) erhöhte sich auf 4,6 %.

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

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) erhöhte sich auf 1,9 %.

Der Anstieg der Eigen-, Gesamtkapitalrentabilität und des Return on Investment resultiert aus dem verbesserten Jahresergebnis.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des verbesserten Jahresergebnisses trotz der verringerten Abschreibungen.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöhte sich aufgrund des verbesserten Jahresergebnisses, der erhöhten Steuern und Zinsen – trotz verringerter Abschreibungen – um T EUR 1.281,70.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) verringerte sich – aufgrund reduzierter Instandhaltungstätigkeit und der Umsatzsteigerung – und beträgt 41,4 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich aufgrund des vermehrten Personalaufwandes – trotz Umsatzsteigerung – und beträgt 14,6 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch den gestiegenen Zinsaufwand – trotz Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 3,3 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) erhöhte sich im Wesentlichen durch höhere Mieterträge, höhere Rückstellungsauflösungen bei der Hausbewirtschaftung sowie verringerte Instandhaltungsaufwendungen und schließt mit einem Überschuss von T EUR 1.395,6.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** verringerte sich um T EUR 107.

Das **Sonstige Ergebnis** erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund Rückstellungsauflösungen bei den Pensionen um T EUR 542,6.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** – stichtagsbezogen zum 31.12.2024 – ist im Vergleich zum 31.12.2024 angestiegen (EUR 0,09/m² Wohnfläche). Die Gesellschaft orientierte sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern des Jahres 2021. Das Mietenniveau bewegt sich auf einem niedrigen bis mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit den Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2024 2,0 %. Sowohl der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) als auch der vermietungsbedingte Leerstand erhöhten sich.

Die **Fluktuationsrate** verringerte sich im Jahr 2024 um 1,1 Prozentpunkte und beträgt 6,6 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist in 2024 gleich geblieben und beträgt weiterhin 0,2 %.

Durch die verringerte Instandhaltungstätigkeit haben sich die **Instandhaltungskosten** (ohne Eigenleistungen) auf 34,6 EUR/m² Wohnfläche reduziert.

4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 56 Arbeitnehmer, davon 47 Angestellte und 9 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2024 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 2024 bestanden zudem 3 Ausbildungsverhältnisse. Das Unternehmen ist sich hierbei sowohl seiner gesamtwirtschaftlichen Verantwortung als auch seiner Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst. Wirtschaftliche Prozesse können nur dann erfolgreich sein, wenn sie auf einer leistungsfähigen, leistungswilligen und kompetenten Organisation gründen.

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

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5. Zielgröße für den Frauenanteil gemäß § 289a HGB

Gemäß § 111 (5) sowie § 76 (4) Aktiengesetz legt der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands fest. Gleichzeitig sind Fristen für die Erreichung der Zielgrößen festzulegen, die nicht länger als 5 Jahre sein dürfen. Grundsätzlich würden sowohl Aufsichtsrat als auch Vorstand einen höheren Frauenanteil in Gremien und Führungspositionen begrüßen.

Die Zielgröße für den Vorstand ist vom Aufsichtsrat bis zum 31.12.2026 mit 0 % festgelegt worden, da der Vorstand bei der Bau AG aus einer Person besteht. Die Zielgröße für den Aufsichtsrat ist mit 33 % bis 31.12.2026 festgelegt worden. Da der Aufsichtsrat auf die Zusammensetzung dieses Gremiums keinen Einfluss hat, wurde als Zielgröße die zum Zeitpunkt der Festlegung aktuelle Quote angenommen.

Der Vorstand hat die Zielgröße für die erste Führungsebene mit 20 % bis zum 31.12.2026 festgelegt, da dies der zum Zeitpunkt der Festlegung aktuellen Quote entsprach und für die nähere Zukunft keine personellen Wechsel bei den Abteilungsleitern zu erwarten waren. Eine zweite Führungsebene ist aufgrund der Größe und Struktur des Unternehmens nicht vorhanden.

1. Wirtschaftsplan 2025

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 04.12.2024 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2025 folgendes Ergebnis zu erwarten:

		2025 T €
Hausbewirtschaftung	-	49
Betreuungstätigkeit	-	30
Kapitaldisposition	+	6
Verkaufstätigkeit	-	7
Andere Leistungen	+	80
Ergebnis vor Ertragsteuern	+	**0**
Ertragsteueraufwand	-	0
Ordentliches Ergebnis	+	**0**

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 2025 wird kein Jahresüberschuss geplant – für die Folgejahre werden wieder positive Ergebnisse erwartet.
Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

2. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderung zur Jahressollmiete, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert und bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2024 0,2 %. Auch in den vergangenen Jahren war 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.

Die Gesellschaft hat sich teilweise bei den bis zum 31.03.2025 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen aktuellen 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. Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Das Unternehmen besitzt eine Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention in Ergänzung zu den im Unternehmen bestehenden Sicherungsmaßnahmen, wie insbesondere das Vier-Augen-Prinzip, die Vergabeordnung und die Regelungen zum Zeichnungsverkehr.

Die Betriebsvereinbarung enthält umfangreiche Regelungen und Hinweise zur Vorbeugung von Situationen, die die Integrität des Verhaltens in Frage stellen können. Diese Compliance-Richtlinien sollen Rahmenbedingungen schaffen, die Korruption und ähnliche Gesetzesverstöße verhindern helfen.

Die Aufgaben des Controllings und des Risikofrüherkennungssystems werden im Finanz- und Rechnungswesen ausgeübt. Der Leiter des Finanz- und Rechnungswesens 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. Der Revisionsplan wurde in 2021 neu ausgerichtet und die wohnungswirtschaftlichen Prüffelder angepasst.

Das Risikofrüherkennungssystem wurde in 2021 komplett überarbeitet und die Risikorichtlinie evaluiert. Ziel des Risikofrüherkennungssystems ist das rechtzeitige Erkennen von negativen Entwicklungen, die maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung bzw. wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft haben.

Beim Risikomanagementprozess werden bestands- und entwicklungsbeeinträchtigende sowie übrige Risiken, die Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens haben, im Rahmen der Risikoidentifikation und Risikoanalyse vollständig ermittelt und bewertet. Zur Risikoidentifikation der wesentlichen Risiken wird einmal jährlich ein Risikoworkshop der Führungsebene abgehalten und das Ergebnis der Identifizierung in der Richtlinie festgehalten.

Für die festgelegten übrigen Risiken 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, vierteljährlich und jährlich. 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.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt ein Portfoliomanagement zur Optimierung ihres zukünftigen Wohnungsbestandes.

Durch zielgerichtete Investitionen in einen optimierten Wohnungsbestand wird bei einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb das Angebot insbesondere für ältere Menschen erhöht. Die demographische Entwicklung zeigt eine immer älter werdende Gesellschaft. 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, Fassadenüberarbeitungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Fernwärmeheizungen) und laufenden Instandhaltung. Die Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit wird punktuell ausgeführt. Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft.

Seit 1992 wurden rund 407 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.

Die Gesellschaft vermietet in der Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 und in der Friedenstraße 61-65 Wohnungen, die den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll. Die Wohnform „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Zukünftig wird die Gesellschaft weiterhin 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.

Durch das Tochterunternehmen K-tec GmbH versucht die Gesellschaft dem Fachkräftemangel im Handwerk entgegenzuwirken. Insbesondere werden technische Service-Leistungen wie die Ausführung von Wartungen und ein Notdienst zur Kundenbindung angeboten. Darüber hinaus erbringt die K-tec GmbH für die Gesellschaft auch Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen sowie Garten-

© Foto: AdobeStock_402496434 / Thomas Marx

pflege und Straßen- und Wegereinigungen inkl. Winterdienst.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft den Einbau von Zentralheizungsanlagen, die Anbringung von Wärmedämmung sowie die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen. 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. In der Friedenstraße 61-65, der Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 sowie in der Bruchstraße 12-16 / Karpfenstraße 11-13 sind Mieterstrommodelle umgesetzt, bei dem der durch Photovoltaikanlagen produzierte Strom unmittelbar durch die Mieter genutzt werden kann.

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Soweit der Wohnungsmarkt dies zulässt, werden Ertragsverzichte abgebaut und somit für eine Stärkung des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

Die Gesellschaft hat den gesamten Bestand mit Glasfaserleitungen bis in die Wohnung ausgestattet. Ziel ist es dabei insbesondere, die Qualität und Quantität der Hörfunk- und Fernsehversorgung in den Liegenschaften der Gesellschaft zu erhöhen, sowie die Voraussetzung für eine leistungsfähige Breitbandversorgung für die angeschlossenen Privathaushalte und Gewerbeeinheiten zu schaffen und damit den Wohnwert ihrer Immobilien zukunftsfähig zu steigern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2025 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 wird entsprechend gegengesteuert.

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

Die Serverlandschaft des Unternehmens wurde zur weiteren Risikoreduzierung in 2023 abgelöst und die Daten und Anwendungen in ein Rechenzentrum umgezogen. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht weiterhin größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch das Rechenzentrum inkl. Datensicherung minimiert. Dennoch nehmen die Gefahren durch Schadsoftware und sonstige Angriffe auf das interne Unternehmensnetz immer mehr zu. Durch den Einsatz eines Anti-Ransom-Schutzes, eines Patch-Managementsystems, eines weniger anfälligen Betriebssystems sowie die Sensibilisierung der Mitarbeiter versucht das Unternehmen die Risiken zu minimieren.

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 zum 25.05.2018 in Kraft getretene EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beinhaltet neben Regelungen im Hinblick auf den Umgang mit Daten, Informationspflichten und neuen Anforderungen an die Dokumentation vor allem eine Anhebung der Bußgelder bei Verstößen. Die Auswirkungen sind auch für Wohnungsunternehmen eine Herausforderung und belasten den Geschäftsbetrieb mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand.

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

Aufgrund des weiterhin anhaltenden Ukraine-Krieges und den damit verbundenen angestiegenen Energiepreisen sowie der allgemeinen hohen Inflation bestehen Risiken, die sich negativ auf die finanzielle Situation der Menschen in der Stadt und somit auf die Vermietungschancen und die Mietpreishöhe der Gesellschaft auswirken können. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko.

Zusammen mit den stark angestiegenen öffentlichen Lasten (u. a. Müll, Grundsteuer, Straßenreinigung) und den sonstigen Betriebskosten liegt diese sogenannte „Zweite Miete“ mittlerweile auf dem Niveau des Mietpreises, bzw. übersteigt diesen sogar.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2024 0,2 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Dem gegenüber stehen deutlich gestiegene Kosten für Bau- und Instandhaltungsleistungen. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem die gestiegenen Preise für Baustoffe und Materialien. Für die Zukunft muss mit eher noch höheren Kosten in diesen Bereichen gerechnet werden, da eine sehr große Nachfrage auf beschränkte Kapazitäten trifft. Der Fachkräftemangel im Baugewerbe wird sich auf absehbare Zeit auch nicht beheben lassen. Weitere Kostenrisiken bestehen in erhöhten Anforderungen aufgrund von Klimaschutzzielen und in der Beteiligung der Vermieter an der CO_2-Abgabe sowie des rechtlich durchzuführenden hydraulischen Abgleichs von bestimmten Heizungsanlagen.

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 dem sie sich teilweise aktuelle Konditionen für die bis zum 31.03.2025 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund 29 % der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung

von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit zwar moderat eingeschätzt, jedoch haben sich die Zinssätze seit Anfang 2022 nahezu vervierfacht. 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 48 % beliehen. Die verbleibenden 52 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 11 % seiner Fremdmittel mittels einer städtischen Bürgschaft abgesichert. Angesichts einer für diesen Sachverhalt kritischen EU-Rechtsprechung ergeben sich bei einer möglichen Anschlussfinanzierung Risiken bei der Beleihung, der die Gesellschaft jedoch durch die grundbuchrechtlichen Reserven begegnen kann.

Einem „Klumpenrisiko“ im Fremdkapitalbereich tritt das Unternehmen durch Streuung auf verschiedene geprüfte Darlehensgeber entgegen. Im Geldanlagebereich bedient sich die Gesellschaft hauptsächlich bei Instituten des öffentlich-rechtlichen Sektors mit vollem Einlagenschutz. Trotz des Anstieges bei den Darlehenszinsen sind die Zinsen im Anlagebereich jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Darüber hinaus 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.

V. Bericht nach § 312 AktG

Für das Geschäftsjahr 2024 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 – außer des Rechtsgeschäftes der Überlassung von Wohnraum für ukrainische Flüchtlinge – eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

Kaiserslautern, 31.03.2025

Bau AG Kaiserlautern
Der Vorstand

Thomas Bauer

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

		€	31.12.2024 €	€	31.12.2023 €
1.	Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus Verkauf von Grundstücken c) aus Betreuungstätigkeit d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.339.789,20 0,00 76.757,85 661.902,12	29.078.449,17	27.809.581,72 305.000,00 69.236,43 634.886,57	28.818.704,72
2.	Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		326.452,90		77.651,60
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		374.905,15		212.896,58
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.314.329,21		272.223,62
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.471.360,85 0,00 22.945,81	17.494.306,66	17.544.050,09 148.494,09 12.530,89	17.705.075,07
6.	Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 281.543,06 EUR; im Vorjahr 217.796,03 EUR)	3.329.622,47 918.891,51	4.248.513,98	2.923.661,62 735.685,62	3.659.347,24
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.295.087,13		4.370.467,17
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.103.864,35		1.068.325,86
9.	Erträge aus Beteiligungen		1,04		0,78
10.	Erträge aus Gewinnabführung		169.005,31		186.079,39
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		119.245,70		53.466,97
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 19.469,00 EUR; im Vorjahr 16.797,00 EUR)		971.474,28		837.120,48
13.	Steuern vom Einkommen		-0,35		-0,64
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**3.269.142,43**		**1.980.688,48**
15.	Sonstige Steuern		1.150.630,81		963.223,56
16.	**Jahresüberschuss**		**2.118.511,62**		**1.017.464,92**
17.	Gewinnvortrag / Verlustvortrag		0,00		1.500.000,00
18.	Einstellung / Entnahme aus Gewinnrücklage		0,00		0,00
19.	**Bilanzgewinn**		**2.118.511,62**		**2.517.464,92**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

		€	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A.	**Anlagevermögen**				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		69.889,00		55.321,00
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.023.773,19			77.024.993,51
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.239.915,37			10.534.545,37
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00			0,00
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.537,00			425.904,00
6.	Anlagen im Bau	6.538.390,18			3.864.474,77
7.	Bauvorbereitungskosten	59.689,19			2.846,58
			91.322.665,20		91.855.124,50
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	420.000,00			420.000,00
2.	Andere Finanzanlagen	52,00	420.052,00		52,00
				91.812.606,20	92.330.497,50
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	386.147,41			386.147,41
2.	Unfertige Leistungen	6.351.473,77			6.025.020,87
3.	Andere Vorräte	3.788,10			1.829,68
			6.741.409,28		6.412.997,96
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	36.070,54			30.598,54
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	62.975,70			69.098,30
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.973,12			7.691,81
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	633.447,17			540.413,24
			736.466,53		647.801,89
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.586.633,06		2.167.710,20
2.	Bausparguthaben		7.830.465,05		7.112.226,29
			12.417.098,11	19.894.973,92	16.340.736,34
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.	Geldbeschaffungskosten	180,00			420,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	236.148,83		236.328,83	229.166,33
				111.943.908,95	**108.900.820,17**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

		€	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A.	**Eigenkapital**				
I.	Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II.	Gewinnrücklagen				
1.	Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00			2.817.425,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	18.739.006,06			16.644.154,14
3.	Andere Gewinnrücklagen	21.560.804,73			21.560.804,73
			43.117.235,79		41.022.383,87
III.	Bilanzgewinn		2.118.511,62		2.517.464,92
				48.053.172,41	46.357.273,79
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		826.741,00		1.387.322,00
2.	Sonstige Rückstellungen		1.016.920,00		1.423.679,00
				1.843.661,00	2.811.001,00
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		46.703.358,48		44.908.097,82
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.430.308,97		1.637.252,44
3.	Erhaltene Anzahlungen		6.697.933,54		6.466.646,00
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.776.040,59		4.709.212,31
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.639.963,35		1.063.586,07
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		89.040,40		187.143,77
7.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 16.506,81 EUR; im Vorjahr: 9.897,93 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		41.330,32		28.872,55
				61.377.975,65	59.000.810,96
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			669.099,89	731.734,42
				111.943.908,95	**108.900.820,17**

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Identifikation

Bau AG Kaiserslautern
Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Handelsregister Kaiserslautern HRB 1017

A. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde 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 grundsätzlich 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 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, den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und den sonstigen Rückstellungen verrechnet. Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden, da voraussichtlich keine steuerlichen Gewinne entstehen und werden deshalb bei der Berechnung latenter Steuern nicht berücksichtigt.

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

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **Immateriellen Vermögensgegenstände** (IT-Programme, Markenname) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20 %, bzw. für den Markennamen unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung über die Laufzeit der Schutzdauer.

Herstellungskosten

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

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

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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

50 Jahren	für erworbene Kindertagesstätten
70 Jahren	für Neubauten
33 Jahren	für Betriebsgebäude
14 Jahren	für Halle in Leichtbauweise
15 Jahren	für Außenanlagen als selbständiges Wirtschaftsgut
20 Jahren	für Photovoltaikanlagen

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 **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die in 2001 vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgewidmeten Wohngebäude sind unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** erfasst und zu 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.

Die **Unfertigen Leistungen** (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) 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.
Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** wurden gemäß Sachverständigengutachten mit dem Erfüllungsbetrag nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt. Da die Freistellungsphase zur (Altersteilzeit-Verpflichtung im Jahr 2025 endet, ist für die Bewertung ein Rechnungszins von 0,00 % p.a. in Ansatz zu bringen, d.h. eine Bewertung auf Nominalwertbasis vorzunehmen.

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 (2018 G) und des von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen zehn Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % zum 31.12.2024.

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

Der Unterschiedsbetrag für die handelsrechtliche Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt EUR 4.518,00.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** stellen gleichzeitig Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dar.

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 31.12.2024 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 446.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 vor Gewinnabführung beträgt EUR 169.005,31. Die K-tec GmbH ist durch den Gewinnabführungsvertrag vom 28.08.2013 verpflichtet den gesamten Jahresüberschuss an den Alleingesellschafter Bau AG Kaiserslautern abzuführen.

Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2024 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- €	€
2.817.425	2.817.425

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2024 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2024 €	Einstellung €	Entnahme €	Stand 31.12.2024 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	16.644.154,14	2.094.851,92	0,00	18.739.006,06
Andere Gewinnrücklagen	21.560.804,73	0,00	0,00	21.560.804,73

Die Hauptversammlung hat am 28.08.2024 beschlossen, dass aus dem **Bilanzgewinn 2023** in Höhe von EUR 2.517.464,92 an die Aktionärin EUR 422.613,00 ausgeschüttet und EUR 2.094.851,92 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt wird.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	38
Resturlaubsverpflichtungen	154
Überstunden	46
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	14
Interne Jahresabschlusskosten	65
Altersteilzeit	145
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	20
Sächliche Verwaltungskosten	93
Prozessrisiken	25
Unterlassene Instandhaltung	417
	1.017

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

Entwicklung des Anlagevermögens 2024 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024 €	Abschreibung des Geschäfts-jahres €	Zuschreibungen €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023 €	Fremdkapital-zinsen im GJ aktivierter Betrag €
Immaterielle Vermögensgegenstände	269.846,45	34.248,80	9.737,71	0,00	294.357,54	214.525,45	19.680,80	0,00	9.737,71	224.468,54	69.889,00	55.321,00	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.629.689,35	761.594,48	0,00	101.409,74	208.492.693,57	130.604.695,84	3.864.224,54	0,00	0,00	134.468.920,38	74.023.773,19	77.024.993,51	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	13.447.902,38	0,00	0,00	0,00	13.447.902,38	2.913.357,01	294.630,00	0,00	0,00	3.207.987,01	10.239.915,37	10.534.545,37	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.754.296,71	149.711,79	92.134,41	0,00	1.811.874,09	1.328.392,71	116.551,79	0,00	91.607,41	1.353.337,09	458.537,00	425.904,00	0,00
Anlagen im Bau	3.864.474,77	2.775.325,15	0,00	-101.409,74	6.538.390,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.538.390,18	3.864.474,77	133.223,55
Bauvorbereitungskosten	2.846,58	56.842,61	0,00	0,00	59.689,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.689,19	2.846,58	0,00
	226.701.570,06	3.743.474,03	92.134,41	0,00	230.352.909,68	134.846.445,56	4.275.406,33	0,00	91.607,41	139.030.244,48	91.322.665,20	91.855.124,50	133.223,55
Finanzanlagen													
Anteile an verb. Unternehmen	420.000,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	420.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
	420.052,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00	420.052,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**227.391.468,51**	**3.777.722,83**	**101.872,12**	**0,00**	**231.067.319,22**	**135.060.971,01**	**4.295.087,13**	**0,00**	**101.345,12**	**139.254.713,02**	**91.812.606,20**	**92.330.497,50**	**133.223,55**

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 22.262), Gebühren und Umlagen (T EUR 6.035) sowie Zuschüsse (T EUR 43).

Unter den **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für die kaufmännische Verwaltung von vier Wohnungseigentümergemeinschaften (T EUR 16), für sonstige Dritte (T EUR 56) sowie technische Betreuungsgebühren für sonstige Dritte (T EUR 5) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 161) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 419).

Die **Sonstige betriebliche Erträge** sind geprägt von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T EUR 1.163) sowie Zuschüssen (T EUR 102).

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von EUR 422.613,00 zu verwenden und den Restbetrag (EUR 1.695.898,62) in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

E. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus vergebenen Aufträgen an Bauunternehmen und Handwerker bestehen finanzielle Verpflichtungen von T EUR 1.575.

Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich teilweise bei den bis zum 31.03.2025 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen aktuellen Zinssatz gesichert.

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 56 (Vorjahr: 57) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 47 Angestellte und 9 gewerbliche Arbeitnehmer.
Ende 2024 bestanden 3 (Vorjahr: 5) Ausbildungsverhältnisse.

Gesamthonorar

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	18,5

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung[1]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	46.703.358,48 (44.908.097,82)	2.449.243,30 (2.795.192,17)	7.731.683,15 (8.283.865,33)	36.522.432,03 (33.829.040,32)	41.653.184,65 (38.672.782,52)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	1.430.308,97 (1.637.252,44)	214.108,34 (206.943,47)	432.661,13 (585.588,40)	783.539,50 (844.720,57)	1.430.308,97 (1.637.252,44)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	6.697.933,54 (6.466.646,00)	6.697.933,54 (6.466.646,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.776.040,59 (4.709.212,31)	4.776.040,59 (4.709.212,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.639.963,35 (1.063.586,07)	1.639.963,35 (1.063.586,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen[2] (i.V.)	89.040,40 (187.143,77)	89.040,40 (187.143,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	41.330,32 (28.872,55)	41.330,32 (28.872,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	61.377.975,65 (59.000.810,96)	15.907.659,84 (15.457.596,34)	8.164.344,28 (8.869.453,73)	37.305.971,53 (34.673.760,89)	43.083.493,62 (40.310.034,96)	-

1) GPR = Grundpfandrecht
2) gleichzeitig in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

Aufsichtsrat

Beigeordnete Anja Pfeiffer
Vorsitzende
Politikwissenschaftlerin M.A.

Ratsmitglied Sebastian Rupp
stellvertretender Vorsitzender
(ab 28.04.2024)
Sparkassenbetriebswirt

Ratsmitglied Patrick Schäfer
Key-Account-Manager
(ab 28.08.2024)

Ratsmitglied Lea Siegfried
Physiotherapeutin
(ab 28.08.2024)

Martina Hauk (Arbeitnehmervertreterin)
kaufmännische Angestellte
(ab 28.08.2024)

Sebastian Harth (Arbeitnehmervertreter)
kaufmännischer Angestellter
(ab 28.08.2024)

Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender
Kriminalbeamter a. D.
(bis 28.08.2024)

Ratsmitglied Gilda Klein–Kocksch
pharmazeutisch-technische Assistentin
(bis 28.08.2024)

Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)
kaufmännischer Angestellter
(bis 28.08.2024)

Gabriele Gehm (Arbeitnehmervertreterin)
kaufmännische Angestellte
(bis 28.08.2024)

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 betrugen EUR 87.093,50. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2024 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 826.741. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2024 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 17.996,16.

Kaiserslautern, 31.03.2025

Bau AG Kaiserslautern
Der Vorstand

Thomas Bauer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bau AG Kaiserslautern – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bau AG Kaiserslautern für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Kaiserslautern, 10. April 2025

signiert von: Dr. Jan-Christopher Kling
am: 05.05.2025
mit: digiSeal® by secrypt

DIPL.-KFM. DR. JAN-CHRISTOPHER KLING, LL.M. WIRTSCHAFTSPRÜFER SIEGEL KAISERSLAUTERN

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 2024 wurde dem Aufsichtsrat am 26. März 2025 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2024 wurde von der Gesellschaft Dr. J.C. KLING, Fischerstraße 11, 67655 Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 10. April 2025 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 21. Mai 2025 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2024 befasste, von der Gesellschaft Dr. J.C. KLING, Fischerstraße 11, 67655 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 der Gesellschaft Dr. J.C. KLING, Fischerstraße 11, 67655 Kaiserslautern, mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war, mit folgender Ausnahme:
   Die Gesellschaft überlässt der Stadt Kaiserslautern 16 Wohnungen in der Goethe-/Bännjerstraße zur Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge. Hierbei wird kein Entgelt für die Überlassung des Wohnraumes, sondern lediglich ein Pauschalbetrag zur Abgeltung der Betriebskosten verlangt. Die Bau AG leistet hierbei einen gesellschaftlichen Beitrag zur Bewältigung der Flüchtlingskrise im Zuge des Ukraine-Konflikts. Insofern erhält die Gesellschaft im Rahmen dieses Rechtsgeschäftes keine angemessene Gegenleistung. Ein Nachteilsausgleich erfolgte nicht."

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.

Gemäß § 111 (5) Aktiengesetz legt der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand fest. Gleichzeitig sind Fristen für die Erreichung der Zielgrößen festzulegen, die nicht länger als 5 Jahre sein dürfen. Grundsätzlich würden sowohl Aufsichtsrat als auch Vorstand einen höheren Frauenanteil in Gremien und Führungspositionen begrüßen.

Die Zielgröße für den Vorstand ist vom Aufsichtsrat bis zum 31.12.2026 mit 0 % festgelegt worden, da der Vorstand bei der Bau AG aus einer Person besteht, die über den 31.12.2026 hinaus bestellt ist. Die Zielgröße für den Aufsichtsrat ist mit 33 % bis 31.12.2026 festgelegt worden. Da der Aufsichtsrat auf die Zusammensetzung dieses Gremiums keinen Einfluss hat, wurde als Zielgröße der Ist-Zustand zum damaligen Zeitpunkt festgelegt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2024 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 21. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Beigeordnete Anja Pfeiffer
Aufsichtsratsvorsitzende

BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

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