

PRESSEMITTEILUNG

Bau AG blickt positiv in die Zukunft

Kaiserslautern, 23. August 2013. Das Geschäftsjahr 2012 verlief für die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft (kurz: Bau AG) durchweg positiv. Durch die weitere Zurückführung der Verschuldung und die Stärkung der Eigenkapitalbasis ist das wirtschaftliche Grundgerüst der Bau AG solide und stabil. Die Bau AG hat somit den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen können.

Durch ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit kann die Bau AG als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Kaiserslautern eine funktionierende Stadtgesellschaft erhalten und neu gestalten, sowohl für ihren Anteilseigner als auch für die Menschen in der Stadt. Dies macht sie zum einen durch die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum, zum anderen durch das vielfältige Engagement in den Quartieren. Damit stellt sie nachdrücklich unter Beweis, dass der kommunale Wohnungsbau in einem erheblichen Maß den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft sichert.

„Auch zukünftig Verantwortung für die Stadt Kaiserslautern zu übernehmen bleibt Kern der Unternehmensstrategie“, so Guido Höffner, Vorstand der Bau AG.

In den vergangenen Jahren sind durch die Modernisierung der Bestände beispielhafte Projekte der Stadtentwicklung entstanden. Und die Pflege des vorhandenen Bestands darf bei allen Anstrengungen zur Schaffung von neuen Wohnungen auch weiterhin nicht zu kurz kommen. Die Bau AG

KONTAKT:

GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT KAISERSLAUTERN AKTIENGESELLSCHAFT
Meike Platz · Fischerstraße 25 · 67655 Kaiserslautern · Tel.: 0631 3640-140 · Fax: 0631 3640-280
E-Mail: m.platz@bau-ag-kl.de · Internet: www.bau-ag-kl.de

hat sich dabei bewusst zu einem Gegenpol der Immobilienspekulanten, die große Einheiten verrotten lassen, entwickelt und setzt auf nachhaltiges Wirtschaften, solide Bestandshaltung und eine behutsame Quartiersentwicklung.

Dass auch mit dieser umsichtigen und dem Gemeinwohl verpflichteten Unternehmenspolitik gute Ergebnisse erzielt werden können, zeigen die Zahlen auch des abgeschlossenen Geschäftsjahres. Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung sind also keine Gegensätze, sondern gehören zusammen.

Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Stadt Kaiserslautern hat den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen können und hat im Geschäftsjahr 2012 einen Bilanzgewinn in Höhe von rund 470.000 Euro erzielt. Die umsatzstärksten Bereiche waren - wie in der Vergangenheit - die Bestandsbewirtschaftung und die Verkaufstätigkeit. Von zentraler Bedeutung für die Bau AG ist, die erzielten Erlöse direkt wieder in den Wohnungsbestand reinvestieren zu können.

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit lagen im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung in der Optimierung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie im Geschäftsfeld Immobilienhandel in der systematischen Portfoliobereinigung durch den Verkauf von Objekten aus dem Immobilienbestand an Dritte und an eigene Mieter. Die kaufmännische und technische Betreuung von Fremdimmobilen sowie Facility-Management-Aufgaben durch das Tochterunternehmen K-tec GmbH rundeten das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Bau AG hat derzeit einen Wohnungsbestand von rund 5.060 Wohnungen und ist damit unverändert größter Vermieter am lokalen Wohnungsmarkt. Da auch der Wohnungsmarkt in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck steht, gilt es, die Anstrengungen der Vergangenheit auch zukünftig fortzusetzen. Ursache für den sich verändernden Wohnungsmarkt ist eine sich wandelnde Nachfrage aufgrund der

demographischen Entwicklung. Dabei stehen insbesondere altenfreundliche Wohnungen in Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage. Hohe Servicequalität und bedarfsgerechte Angebote - und dies zu angemessenen Preisen - gewinnen deshalb immer größere Priorität.

Lebensräume schaffen und Stadtraum gestalten durch Neubau, Modernisierung und Instandhaltung ist für die Bau AG oberstes Ziel. Daher begegnet sie den Anforderungen des Wohnungsmarktes auch durch die planmäßige Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung. Den Bestand weiter an die Wünsche der Kunden anzupassen hat höchste Priorität.

Die Bau AG setzt ihre Investitionen gezielt und wertsteigernd ein und stellt im Rahmen ihres Portfoliomanagements eine stetige Substanzerhaltung bzw. Wertsteigerung im Wohnungsbestand sicher. Diese Reinvestitionen sorgen für eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des Bestandes und kommen somit direkt dem Kunden wieder zu Gute.

Um den Wohnwert der Objekte nachhaltig zu optimieren, zu erhalten und der Nachfrage der Mieter auch zukünftig gerecht zu werden hat die Bau AG in 2012 für die Instandhaltung und Modernisierung inklusive Einzelmodernisierung rund 8,5 Mio. Euro investiert. Das Investitionsvolumen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Albrechtstraße und von verschiedenen Garagenanlagen betrug im Wirtschaftsjahr 2012 insgesamt 4,1 Mio. Euro.

Diese Zahlen unterstreichen die wirtschaftliche Bedeutung der Bau AG für den Standort Kaiserslautern und die Region. Denn die Bauaufträge werden im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens überwiegend an das lokale Handwerk vergeben.

„Gute Aussichten“ - so sieht der Blick der Bau AG in die Zukunft aus. Denn sie wird auch weiterhin ihre erfolgreiche und von Kontinuität geprägte Unternehmensstrategie fortsetzen können. Die Bau AG kann aus einer erfolgreichen Gegenwart in eine positive Zukunft schauen. Damit diese

Zukunft umgesetzt werden kann bedarf es eines stabilen und tragfähigen Fundaments. Dieses stabile Fundament auf dem die Bau AG derzeit steht ist in der Vergangenheit geschaffen worden.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt auch weiterhin die Optimierung des Wohnungsbestandes durch planmäßige Modernisierung und Instandhaltung. Dabei werden die Wohnungen - wie in der Vergangenheit - verstärkt an die speziellen Bedürfnisse und Ansprüche der Nachfrage angepasst, insbesondere mit Blick auf die demographische Entwicklung. Bei der im Vordergrund stehenden energetischen Sanierung von Gebäuden werden Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs forciert. Insbesondere der Einbau von Zentralheizungen und die Anbringung von Wärmedämmung werden in Zukunft in noch stärkerem Maße fortgeführt.

Die durch diese Maßnahmen entstehenden materiellen Einsparungen werden jedoch zunehmend durch die Preispolitik der Energieversorger aufgezehrt.

Eine Optimierung des nachhaltigen Kernimmobilienbestandes erfolgt auch durch die weitgehend abgeschlossene Verkaufstätigkeit. Verbunden damit ist die Minimierung von Risiken und Nutzung zusätzlicher Liquidität zur Reinvestition in den verbleibenden Wohnungsbestand. Die Bau AG wird zukünftig aber auch Immobilien und Grundstücke erwerben, insofern sie das Portfolio positiv ergänzen sowie wirtschaftlich attraktiv sind.

Das Bauen im Bestand gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist auch zentrales Thema für die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bestandsimmobilien, die hinsichtlich ihrer Substanz, Lage und Wohnumfeld ein Weiterentwicklungspotenzial bieten, stehen dabei im Fokus. Rückbau und Neubau sowie die Schließung möglicher Baulücken werden den Kernimmobilienbestand weiter optimieren.

Die Kundenorientierung wird auch im nächsten Jahr im Vordergrund stehen. Damit sollen Kunden gebunden und gewonnen werden. Darüber hin-

aus werden die Serviceprozesse weiter qualifiziert, die Präsenz vor Ort verstärkt. Die Betreuung von Fremdimmobilien rundet das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Bau AG verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Sie strebt eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals an. Zur betriebswirtschaftlichen Rendite kommen eine „Stadtrendite“ sowie die Erfüllung des kommunalen Wohnraumversorgungsauftrages hinzu. Gemeinwohlbezogene und soziale Aufgaben werden mehr und mehr wahrgenommen. Sichtbarer Ausdruck der sozialen Verantwortung ist das Engagement in den Quartieren und Stadtteilen.

Neben der betriebswirtschaftlichen Rendite zeigt insbesondere die sogenannte „Stadtrendite“ den sozialen und ökologischen Nutzen des Unternehmens für den Anteilseigner und für die Menschen in der Stadt Kaiserslautern. Das zukunftsfähige Produkt- und Dienstleistungsangebot, das vertrauensvolle Verhältnis zu unseren Kunden, Geschäftspartnern und der Aktionärin sowie engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen für die Bau AG als modernes Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft. Kern der Unternehmensstrategie ist auch weiterhin Verantwortung für die Stadt Kaiserslautern zu übernehmen und die Gesellschaft als Dienstleistungsunternehmen rund um das Produkt Wohnen verstärkt am Markt zu positionieren. In Ergänzung und zur Stärkung des Kerngeschäftes sollen zukünftig Serviceleistungen rund ums Wohnen den Bau AG-Mietern über die Tochtergesellschaft K-tec GmbH angeboten werden, die Ende 2012 komplett erworben wurde.

Dieses nachhaltige Geschäftsmodell macht die Bau AG zu einem wichtigen und unverzichtbaren Partner ihres Anteilseigners, der Stadt Kaiserslautern. Mit Investitionen von durchschnittlich rund 10 Mio. jährlich Euro in den Wohnungsbestand sowie in den Neubau - und dadurch auch in das gesamte Stadtbild - hat die Gesellschaft eine große wirtschaftliche Bedeutung. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in Maßnahmen zur

Quartiers- und Stadtentwicklung, für funktionierende Nachbarschaften und die sozialräumliche Integration verschiedener Bewohnergruppen.

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

Sozial unverzichtbar, ökologisch vorbildlich und wirtschaftlich kompetent - diesen Dreiklang gilt es auch in Zukunft weiter aufrecht zu erhalten. Eine positive Geschäftsentwicklung ist die Voraussetzung, dass die Bau AG als wichtiger und unverzichtbarer Partner der Stadt Kaiserslautern und ihrer Menschen, dies weiterhin erfüllen kann.

Die Hauptversammlung erteilte dem Aufsichtsrat und Vorstand der Bau AG für das Geschäftsjahr 2012 in der Hauptversammlung am 29. August 2013 Entlastung. Der Jahresabschluss 2012 mit dem Lagebericht des Vorstandes, dem Bericht des Aufsichtsrates und dem Geschäftsbericht ist damit beschlossen.