

Bau AG: Erfolgreiches Geschäftsjahr 2013

Kaiserslautern, 17. Juli 2014. Das Geschäftsjahr 2013 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.

„Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung sind also keine Gegensätze, sondern gehören zusammen!“, so Thomas Bauer, Vorstand der Bau AG.

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

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

Dass auch mit dieser umsichtigen und dem Gemeinwohl verpflichteten Unternehmenspolitik gute Ergebnisse erzielt werden können, zeigen die Zahlen auch des abgeschlossenen Geschäftsjahres.

Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Stadt Kaiserslautern hat den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen können und hat im Geschäftsjahr 2013 einen Bilanzgewinn in Höhe von rund 570.00 Euro erzielt. Der umsatzstärkste Bereich war - wie in der Vergangenheit - die Bestandsbewirtschaftung, das Kerngeschäft des Unternehmens. 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. Kernaufgabe der Hausbewirtschaftung ist es, das Vermietungsgeschäft zu stabilisieren. Eine Herausforderung, wenn man sich die derzeitigen Rahmenbedingungen wie beispielsweise das wirtschaftliche und soziale Umfeld, die Bevölkerungsentwicklung oder den wachsenden Anspruch der Mieter an die Wohnqualität vor Augen führt – und dies alles vor dem Hintergrund eines einerseits entspannten und andererseits nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarktes in Kaiserslautern.

Die kaufmännische und technische Betreuung von Fremdimmobilen sowie die Erbringung von Serviceleistungen für Bau AG-Mieter durch das Tochterunternehmen K-tec GmbH rundeten das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Bau AG hat derzeit einen Wohnungsbestand von 5.045 Wohnungen und ist damit unverändert wichtigster und größter Anbieter von Wohnraum in Kaiserslautern. Der Wohnungsmarkt befindet sich auch in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck. Ursache hierfür ist eine sich wandelnde Nachfrage auf Grund der demographischen Entwicklung. Dabei stehen insbesondere Wohnungen in Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage. Hohe Ser-

vicequalität und bedarfsgerechte Angebote - und dies zu angemessenen Preisen - gewinnen deshalb immer größere Priorität. Die unverändert starke Nachfrage nach Wohnungen unserer Gesellschaft ist auch ein sicheres Indiz für unsere Konkurrenzfähigkeit am Markt.

Trotz des kontinuierlichen Anpassungsdrucks ist der Wohnungsmarkt im Allgemeinen entspannt. Dies dokumentiert auch die Entwicklung des Mietenniveaus bei der Bau AG. Spielräume für Mieterhöhungen werden für die absehbare Zukunft grundsätzlich nur im geringen Maße gesehen. Dieser Einschätzung liegt auch der zunehmende Einfluss marktexterner Einflussgrößen wie die Entwicklung der Energiepreise und die Abgabenlast der öffentlichen Betriebskosten zugrunde.

Die Bau AG begegnet den Anforderungen des entspannten Wohnungsmarktes auch durch die planmäßige Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung. Den Bestand weiter an die Wünsche ihrer Kunden anzupassen hat höchste Priorität, insbesondere mit Blick auf die demographische Entwicklung. 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 den Kunden wieder zu Gute.

Zur Erhaltung und nachhaltigen Aufwertung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2013 für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt rund 8,7 Millionen Euro investiert. Von der Gesamtsumme entfielen 1,0 Millionen auf die laufende und 4,6 Millionen Euro auf die periodische Instandhaltung. Daneben wurden zahlreiche dringlichkeitsorientierte Einzelmaßnahmen durchgeführt (3,1 Millionen Euro).

Die Investitionstätigkeit, unter anderem für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Albrechtstraße, den Neubau der Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße und von verschiedenen Garagenanlagen, betrug insgesamt 5,1 Millionen Euro.

Das Volumen für die (Groß-) Modernisierung, die Instandhaltung und die Investitionstätigkeit in 2013 belief sich auf rund 13,8 Millionen 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 an das lokale Handwerk vergeben.

„Gute Aussichten“ - so sieht der Blick der Bau AG in die Zukunft aus. Die Bau AG wird auch zukünftig ihre erfolgreiche Unternehmensstrategie fortsetzen. Sie steht derzeit auf einem stabilen und tragfähigen Fundament. Aus einer erfolgreichen Gegenwart kann das Unternehmen in eine positive Zukunft schauen.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt die Optimierung des Wohnungsbestandes durch planmäßige Modernisierung und Instandhaltung. Dabei werden die Wohnungen verstärkt an die speziellen Bedürfnisse und Ansprüche der Nachfrage angepasst. Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden werden Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs forciert. Die 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 sind die Minimierung von Risiken und die Generierung 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. Eine städtebauliche Neuordnung durch 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 hinaus 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. Mit der Implementierung des Sozialmanagements trägt die Bau AG dem demographischen Wandel in der Gesellschaft Rechnung

. Dies ist ein weiterer Schritt zur Abrundung des Servicepaketes, speziell für die älteren oder körperlich beeinträchtigten Mieter. In Ergänzung hierzu und zur Stärkung des Kerngeschäftes werden Serviceleistungen rund ums Wohnen den Bau AG-Mietern auch über die Tochtergesellschaft K-tec GmbH angeboten, 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 12 Millionen Euro jährlich in den letzten 10 Jah-

ren 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 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.

Die Hauptversammlung erteilte dem Aufsichtsrat und Vorstand der Bau AG für das Geschäftsjahr 2013 in der Hauptversammlung am 17. Juli 2014 Entlastung. Der Jahresabschluss 2013 mit dem Lagebericht des Vorstandes, dem Bericht des Aufsichtsrates und dem Geschäftsbericht ist damit beschlossen.