

PRESSEMITTEILUNG

Bau AG: Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 Tradition und Innovation, Stadtbildgestaltung und soziales Engagement

Kaiserslautern, 20. August 2018. Für die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft (kurz: Bau AG) verlief das Geschäftsjahr 2017 durchweg positiv. Damit hat die Gesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen erneut ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bewiesen und kann optimistisch in die Zukunft blicken. Die Bau AG hat somit den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen können.

Eine funktionierende Stadtgesellschaft, sowohl für ihren Anteilseigner als auch für die Menschen in der Stadt, kann die Bau AG als kommunales Wohnungsunternehmen nur durch ihre gute wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhalten und neu gestalten. Neben der gebauten Umwelt bekommt die soziale Umwelt ein immer stärkeres Gewicht. Ein intensives Quartiers- und Sozialmanagement als wichtiger Baustein zum Erhalt einer funktionierenden Stadtgesellschaft und zur Sicherung des sozialen Friedens in den Quartieren ist für die Bau AG längst selbstverständlich. Die Bau AG-Quartiere sind heute mehr als Wohnraum - sie sind Garant für Lebensqualität. Damit stellt sie nachdrücklich unter Beweis, dass der kommunale Wohnungsbau in einem erheblichen Maß den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft sichert.

Tradition und Innovation, Stadtbildgestaltung und soziales Engagement - all diese Werte in Einklang zu bringen und darüber hinaus auch noch zuverlässig und solide zu wirtschaften, dafür steht die Bau AG seit vielen Jahren. Mit dem Projekt „Nils – Wohnen im Quartier“ hat es die Bau AG wieder einmal geschafft, diese Werte zu vereinen.

Seit fast einhundert Jahren bietet die Bau AG Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten an. Auch in diesem Projekt gibt es sowohl öffentlich geförderte Wohnungen

KONTAKT:

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

für Geringverdiener, für mittlere Einkommensbezieher, aber auch freifinanzierten Wohnraum für diejenigen, die nicht in den Genuss einer Förderung kommen. Das ist die Hauptaufgabe und die Kernkompetenz des Unternehmens.

Mehr als zwanzig Jahre nach der ersten Wohnanlage mit betreutem Wohnen, mehr als zehn Jahre nach dem Assisted Living-Projekt, das Wohnen mit technischer Unterstützung umgesetzt hat, ist nunmehr mit „Nils - Wohnen im Quartier“ ein weiteres zukunftsfähiges Wohnprojekt an den Start gegangen. Mit all diesen neuen Wohnformen hat die Bau AG - teilweise sogar bundesweit - als Vorreiter fungiert und gezeigt welche Innovationskraft im Unternehmen steckt.

Auch mit diesem Neubau, der auch optisch sehr ansprechend gestaltet wurde und der großzügigen, funktionalen und zum Verweilen einladenden Außenanlage hat die Bau AG wieder einmal ihre Spuren im Stadtbild hinterlassen und damit einen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet.

Die Bau AG, das gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Stadt Kaiserslautern, hat im Geschäftsjahr 2017 einen Bilanzgewinn in Höhe von rund 450.000 Euro erzielt. Der umsatzstärkste Bereich war - wie auch 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.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung, in der Optimierung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Aber auch die beiden Neubauprojekte „Nils - Wohnen im Quartier“ im Goetheviertel und „Nils - Wohnen im Quartier“ im Grübentälchen haben im Geschäftsjahr breiten Raum eingenommen. Die kaufmännische und technische Betreuung von Fremdimmobilien sowie die Erbringung von Ser-

KONTAKT:

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

viceleistungen für Bau AG-Mieter durch das Tochterunternehmen K-tec GmbH rundeten das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Hausbewirtschaftung ist das nach wie vor größte Kompetenzfeld der Bau AG. 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 ausgeglichenen und andererseits nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarktes in Kaiserslautern.

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftet die Bau AG 6.353 Mieteinheiten, davon 5.068 Wohnungen mit ca. 346.800 m² Wohnfläche, und erzielt aus dem bewirtschafteten Bestand im Geschäftsjahr Umsatzerlöse von 25,1 Mio. €. Die Gesellschaft ist unverändert wichtigster und wegweisendster 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 Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage. Hohe Servicequalität 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. Mit rd. 3.700 Bewerbern zum Jahresende ist die Zahl der Mietinteressenten zum Vorjahr weiterhin auf einem hohen Niveau.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kündigungen leicht zurückgegangen. Mit 433 Kündigungen (gegenüber 449 im Vorjahr) liegt die Kündigungsquote bei 8,5 %. Das weiterhin relativ hohe Niveau der Fluktuation ist insbesondere in der überalterten Mieterstruktur begründet. Trotz der relativ hohen Zahl an Kündigungen ist es der Bau

KONTAKT:

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

AG auch 2017 gelungen, fast alle Wohnungen termingerecht zu vermieten. Es gibt praktisch keinen vermietungsbedingten Leerstand.

Die in den vergangenen Jahren sukzessiv eingetretenen Veränderungen in der Struktur der Mieter und Wohnungssuchenden machen sich in verschiedener Hinsicht weiterhin deutlich bemerkbar. So ist der Anteil der nicht erwerbstätigen Wohnungssuchenden im Vergleich zur Gesamtzahl der Wohnungssuchenden in den letzten Jahren stetig auf mittlerweile etwas mehr als die Hälfte gestiegen.

Weiterhin sind häufig soziale Probleme in den Nachbarschaften zu verzeichnen. Die Beschwerden unserer Mieter über mangelnde Anpassungsfähigkeit bzw. die fehlende Bereitschaft, sich in eine Hausgemeinschaft einzufügen, sind unverändert hoch.

Trotz positiver Entwicklung am Arbeitsmarkt hat sich die finanzielle Belastbarkeit der Mieter nicht wesentlich erhöht. Dies wirkt sich auch auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forderungen an Mieter aus. Durch ein verstärktes Forderungsmanagement konnte das Niveau trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stabil gehalten werden. Mit den Mietforderungen einher geht eine entsprechende Belastung des Jahresergebnisses 2017.

Der relativ ausgeglichene Wohnungsmarkt wirkt sich auch auf die Entwicklung des Mietenniveaus bei der Bau AG aus. Spielräume für Mieterhöhungen werden für die absehbare Zukunft grundsätzlich nur in geringem Maße gesehen. Dieser Einschätzung liegt auch der unverändert hohe Einfluss marktexterner Einflussgrößen wie die Entwicklung der Energiepreise und der Abgabenlast der öffentlichen Betriebskosten zugrunde.

Die Bau AG begegnet den Anforderungen des Wohnungsmarktes auch durch die planmäßige Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung. Den Bestand weiter an die Wünsche seiner Kunden anzupassen hat höchste Priorität, insbesondere mit

KONTAKT:

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

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.

Zur Erhaltung und nachhaltigen Aufwertung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2017 für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt rd. 10,2 Mio. € investiert. Von der Gesamtsumme entfielen 1,6 Mio. € auf die laufende und 5,3 Mio. € auf die periodische Instandhaltung. Daneben wurden zahlreiche dringlichkeitsorientierte Einzelmaßnahmen durchgeführt (3,3 Mio. €).

Das Investitionsvolumen im Jahr 2017 belief sich auf rd. 6,0 Mio. €. Das Gesamtvolumen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau in 2017 belief sich somit auf rund 16,2 Mio. €. Diese Zahlen unterstreichen die wirtschaftliche Bedeutung der Bau AG für den Standort Kaiserslautern und die Region. Denn die Bauaufträge werden zu einem überwiegenden Teil im Rahmen von Wettbewerbsverfahren an das lokale Handwerk vergeben.

Das Neubauprojekt „Nils - Wohnen im Quartier“ im Goetheviertel wurde im September des vergangenen Jahres bezogen. Parallel dazu lief bereits das zweite Nils-Projekt in der Friedenstraße an.

Bis zum Ende dieses Jahres soll der erste Bauabschnitt mit 15 Wohnungen und dem Wohncafé bezugsfertig sein. Der zweite Bauabschnitt wird in diesem Jahr bereits voll in der Ausbauphase sein, für das dritte Gebäude ist bis zum Jahresende die Rohbaufertigstellung geplant.

Die Bau AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 1 Bestandswohnung verkauft, im Rahmen der Einzelprivatisierung. Bis Ende 2017 konnten 673 Wohnungen sowie 2 gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden. Durch die systematische Portfoliobereinigung verfügt die Bau AG über ein weiter optimiertes Kernportfolio. Damit wer-

KONTAKT:

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

den die Voraussetzungen für eine langfristige Wertstabilität dieses Kernportfolios geschaffen.

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. Vor allem die Schaffung von Wohnraum für die stark wachsende Gruppe älterer Menschen steht hierbei im Fokus. Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden werden Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs forciert. Für die aktuelle Neubaumaßnahme in der Friedenstraße wird erstmals der Einsatz eines Mieterstrommodells umgesetzt. Damit leistet die Gesellschaft einen nicht unerheblichen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele der Stadt Kaiserslautern. Das von der Stadt angegebene Ziel, den CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2020 um 40 % zu reduzieren, wird die Bau AG bereits zwei Jahre früher erreichen.

Eine Optimierung des nachhaltigen Kernimmobilienbestandes erfolgt auch durch die weitgehend abgeschlossene Verkaufstätigkeit. Verbunden damit ist 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 aufgrund fehlender verfügbarer Grundstücke zunehmend an Bedeutung und ist auch zentrales Thema für die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bestandsimmobilien, die hinsichtlich ihrer Substanz, Lage und

KONTAKT:

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

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 in den nächsten Jahren 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 und 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.

Seite 7

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.

Auch moderne Techniken und innovative Serviceleistungen werden im Unternehmen umgesetzt. Nach Assisted Living und PAUL im Bestand wird bis zum Jahresende der gesamte Bestand der Bau AG mit einem Glasfasernetz ausgestattet um unseren Mietern den Zugang zu schnellerem Internet und Multimediadienstleistungen zu ermöglichen. 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

KONTAKT:

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

Gesellschaft als Dienstleistungsunternehmen rund um das Produkt Wohnen verstärkt am Markt zu positionieren. Mit dem stetigen Ausbau 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 100 - prozentige Tochtergesellschaft K-tec GmbH angeboten. Auch bei der K-tec GmbH wird das Leistungsspektrum kontinuierlich erweitert.

Dieses nachhaltige Geschäftsmodell macht die Bau AG zu einem wichtigen und unverzichtbaren Partner ihres Anteilseigners, der Stadt Kaiserslautern. Mit Investitionen von durchschnittlich jährlich rund 12 Millionen Euro in den letzten 10 Jahren 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 Nils-Projekte der Bau AG dienen als Paradebeispiel dafür, wie bauliches und soziales Engagement, Quartiers- und Stadtentwicklung miteinander einhergehen können. Die enorme Resonanz auf dieses Projekt und diese spezielle Wohnform zeigt, dass die Bau AG auch hier wieder auf dem richtigen Weg ist.

Die große Herausforderung der nächsten Jahre wird es sein, die Beteiligung des Unternehmens an der Haushaltskonsolidierung der Stadt Kaiserslautern mit der sozialen Verantwortung gegenüber den Mietern auf einer fundierten ökonomischen, ökologischen und sozialverträglichen Basis in Einklang zu bringen.

Aufsichtsratsvorsitzender Joachim Färber bedankte sich für die hervorragende Zusammenarbeit des Aufsichtsrats mit dem Vorstand Herrn Bauer und dankte auch al-

KONTAKT:

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

len Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bau AG für die gute Zusammenarbeit und das hervorragende Jahresergebnis. Weiter sagte er, dass sich die Bau AG auch in Zukunft unternehmensstrategisch an den drei Zielen sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausrichten wird.

Die Hauptversammlung erteilte dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Bau AG für das Geschäftsjahr 2017 in der Hauptversammlung am 16. August 2018 Entlastung. Der Jahresabschluss 2017 mit dem Lagebericht des Vorstandes, dem Bericht des Aufsichtsrates und dem Geschäftsbericht ist damit beschlossen.

KONTAKT:

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