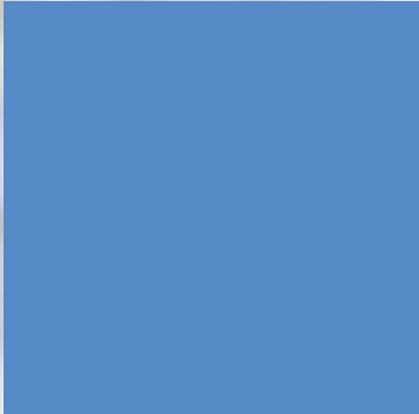
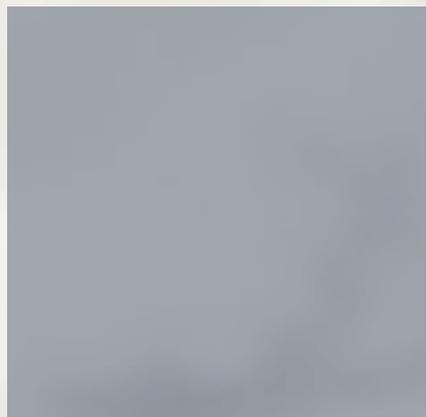
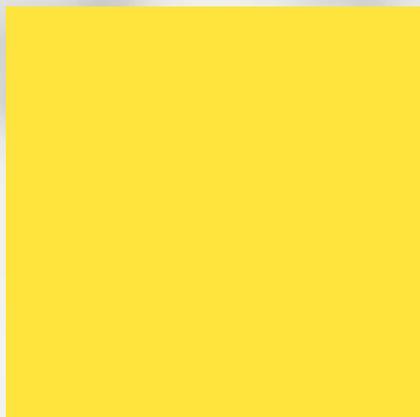


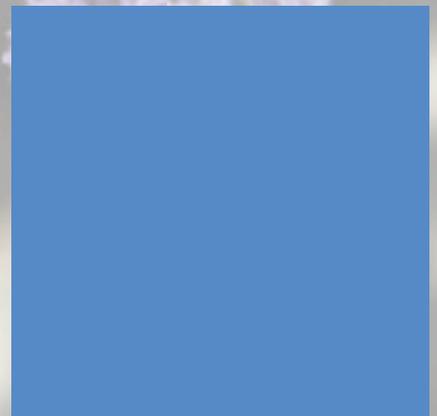
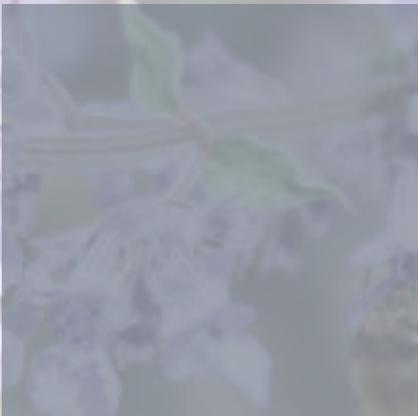
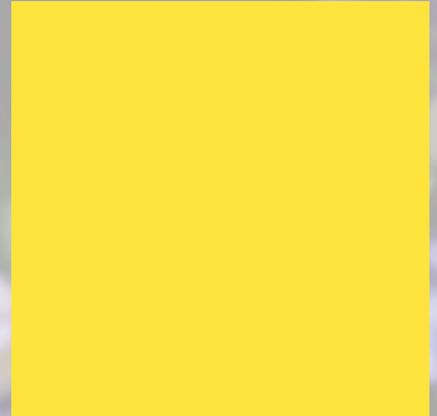


■ ■ ■ **BAUAG.** ■
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben



In den Innenhöfen vieler Bau AG-Wohnanlagen verbergen sich Spielplätze und Grünflächen, die von außen nicht einsehbar sind.





Die Grünflächen werden sukzessiv klimaangepasst umgebaut.

■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Bilanzsumme	117.331	114.774	112.651	111.236	111.522
Anlagevermögen	96.565	96.835	94.801	94.382	91.924
Umlaufvermögen	20.766	17.939	17.850	16.854	19.598
Eigenkapital	46.051	47.125	42.976	43.806	45.762
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	71.280	67.649	69.675	67.430	65.760
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.555	26.031	26.202	26.211	26.981
Sonstige Umsatzerlöse	944	596	805	690	831
Betriebskosten	4.353	4.289	4.253	4.533	4.497
Instandhaltungskosten	10.732	11.042	10.634	10.329	10.051
Abschreibungen	4.395	4.452	4.497	4.307	4.439
Personalaufwand	3.515	3.626	3.891	3.990	3.710
Kapitalkosten	1.662	1.552	1.424	1.312	979
Sonstige Steuern	823	826	832	925	1.066
Jahresergebnis	857	1.074	977	1.252	2.379
Bauvolumen					
Neubau	5.066	2.669	1.296	2.964	853
Einzelmodernisierung / Sonstiges	1.252	970	702	1.591	974
Anzahl Wohnungen	5.077	5.114	5.108	5.103	5.100
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	786	811	798	847	854



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

- | | |
|---|--|
| ■ Beigeordneter Peter Kiefer
Vorsitzender | Dipl.-Verwaltungswirt (FH) |
| ■ Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender | Kriminalbeamter a. D. |
| ■ Ratsmitglied Sebastian Rupp | Sparkassenbetriebswirt |
| ■ Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch | Pharmazeutisch-technische
Assistentin |
| ■ Marco Scheer
(Arbeitnehmervertreter) | kaufmännischer Angestellter |
| ■ Gabriele Gehm
(Arbeitnehmervertreterin) | kaufmännische Angestellte |

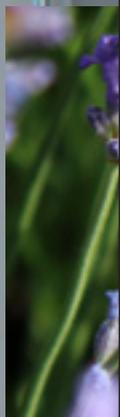
■ Vorstand

- 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 2022.....	8
DESWOS: Wir kämpfen für das Menschenrecht auf Wohnen – weltweit.....	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2022.....	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2022.....	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 allgemein hohe Inflation wirken sich negativ auf die finanzielle Situation vieler Menschen aus. Natürlich sorgte dies für eine Zurückhaltung in Bezug auf Wohnungswechsel. Die grundsätzlichen Tendenzen der vergangenen Jahre blieben 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 CO₂-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 ausgeglichen 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, wenn auch anders als gewohnt, zur Zufriedenheit Aller, zu erledigen. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

Wir kämpfen für das Menschenrecht auf Wohnen – weltweit!



Mädchenwohnheim in Tansania



Lateinamerika El Salvador



■ Hilfsprojekte in 2022

Seit 27 Jahren unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft. Die DESWOS schafft seit über 53 Jahren menschenwürdigen Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, ermöglicht ihnen Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichert ihre Existenzen!

■ NEPAL: Gesundheitsversorgung für Dorfbevölkerung verbessert

Nach einem halben Jahr Bauzeit konnte im April 2022 im entlegenen Bergdorf Gope in Nepal die Einweihung der neuen Gesundheitsstation gefeiert werden. Wo erkrankte Menschen vorher einen zweitägigen Fußmarsch zurücklegen mussten, um das nächstgelegene Krankenhaus zu erreichen, hat sich die medizinische Grund- und Notfallversorgung für etwa 6.000 Menschen deutlich verbessert. Nicht nur Menschen mit Verletzungen oder Durchfallerkrankungen suchen die neue Gesundheitsstation auf. Das Gebäude verfügt auch über einen Entbindungsraum, in dem im Jahr 2022 bereits 23 Kinder das Licht der Welt erblickt haben – gesund und medizinisch gut versorgt. Die Gesundheitsstation ist bereits die zweite, die die DESWOS gemeinsam mit dem deutschen Verein GECOTEC in Nepal erfolgreich realisiert hat. Und dieser Erfolg motiviert: Der Bau einer dritten Station, diesmal im Bergdorf Keemalung, steht bereits in den Startlöchern.

■ TANSANIA: Straßenkindern ein Zuhause geschaffen

Die Kinder im Wohnheim in der Stadt Iringa haben – trotz ihres jungen Alters – bereits traurige Lebensgeschichten hinter sich und sind oftmals traumatisiert. Ein Großteil von ihnen wurde von den Eltern als Haushaltshilfen „verkauft“ und auch sexuell missbraucht. Einige sind Waisenkinder, andere bereits HIV-positiv erkrankt. Viele liefen weg und landeten auf der Straße. Sozialarbeiter brachten sie in das Wohnheim für Straßen- und Waisenkinder der evangelischen Diözese in Iringa. Das bestehende Wohnheim war

mit 84 Kindern im Alter bis zu 18 Jahren völlig überfüllt. Die DESWOS förderte den Bau eines weiteren Gebäudes mit sechs Schlafräumen für 22 Kinder und einem Krankenzimmer. Die neuen Räume sind Licht durchflutet, wirken freundlich und sauber. Hier finden die Kinder ein Zuhause, bekommen zu essen, medizinische und psychologische Betreuung, sie können die Schule besuchen – und dürfen Kind sein.

■ EL SALVADOR: Familien für Folgen der Klimakrise gewappnet

52 Familien haben sich mit großem Einsatz beteiligt und in der Gemeinde Cinquera ein neues, Katastrophenresistentes Zuhause erhalten. In dem integralen Projekt wurden in Zusammenarbeit mit der Partnerorganisation ACAMS die vielen Herausforderungen, vor denen Menschen durch die Klimakrise stehen, berücksichtigt. Denn Wirbelstürme und Starkregen zerstören zunehmend ganze Ernten, Häuser, Schulen, Gesundheitsstationen und Dörfer. Der Bau, Umbau und die Sanierung der Häuser hat auch während der Pandemie enorm zum Schutz der Familien beigetragen. 47 Familien erhielten eine Toilette mit Waschmöglichkeit und 21 einen sicheren Kochherd, der Brennholz spart. Der Aufbau und die Förderung von Ökotourismus kommen der ganzen Gemeinde zu Gute. So konnten die Lebensgrundlagen in der 1.500 Seelengemeinde deutlich verbessert und für die Zukunft gestärkt werden.

Das alles ist nur möglich, dank unserer Spenden. DESWOS sagt Danke!



Gesundheitsstation in Nepal

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:



DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de



Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel
für Spendenorganisationen in Deutschland.



I. Gegenstand des Unternehmens



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 reduziert und betrug im Dezember 2022 7,6 % (Vorjahresmonat: 7,8 %). Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich nach wie vor die Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist weitgehend ausgeglichen. Dennoch 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 neue Mietspiegel weist in den meisten Kategorien geringfügig höhere Mieten aus als der bisher gültige Mietspiegel aus dem Jahr 2008.

Dennoch wird der Mieterhöhungsspielraum eher als gering angesehen, da sich die Betriebskosten immer mehr als „zweite Miete“ etablieren. Teilweise erreichen die Wohnnebenkosten die Höhe der Grundmiete. Vor allem die Energiekosten (Heizung, Strom) in Verbindung mit steigenden öffentlichen Gebühren (Wasser, Müll, Straßenreinigung, Grundsteuer) führen in der Mieterschaft des Unternehmens immer mehr zu finanziellen Problemen. Die Energiekrise mit der damit verbundenen Gasmangellage aufgrund des Ukrainekrieges und die dadurch stark angestiegenen Energiepreise sowie die allgemeine hohe Inflationsrate verschärfen diese Situation weiter.

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 2022 wurde der Neubau des Betriebsgebäudes im Hertelsbrunnenring 8a sowie der Umbau der Kindertagesstätte in der Steinstraße 40 fertiggestellt.

Im Jahr 2023 soll mit der Errichtung eines Neubaus mit 45 Wohnungen, die an die Stadt Kaiserslautern als Übergangswohnungen vermietet werden sollen, in der Mennoitenstraße begonnen werden.

■ c) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2022 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 98 Wohnungen wurden T EUR 4.096 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 3.323 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2023 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 4.500 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten T EUR 10.051 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.329), davon T EUR 4.808 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2023 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt T EUR 11.489 geplant, davon T EUR 5.709 im Instandhaltungsprogramm.

Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe.

Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt. Gleichzeitig verbessert sich spürbar der Wohnkomfort 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 2022 insgesamt T EUR 21.169. Sie sind durch Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2022 T EUR 238 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 101 reduziert.



■ **Bewirtschaftete Einheiten**

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2022:

- 5.100 Wohnungen (davon 931 Altbauwohnungen)
- 760 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 602 Abstellplätze
- 68 Motorrad- und Rollatorboxen
- 26 gewerbliche Einheiten
- 6.556 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2021 um 3 Wohnungen reduziert.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 700 m² vermindert und beträgt Ende 2022 rund 348.200 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m².

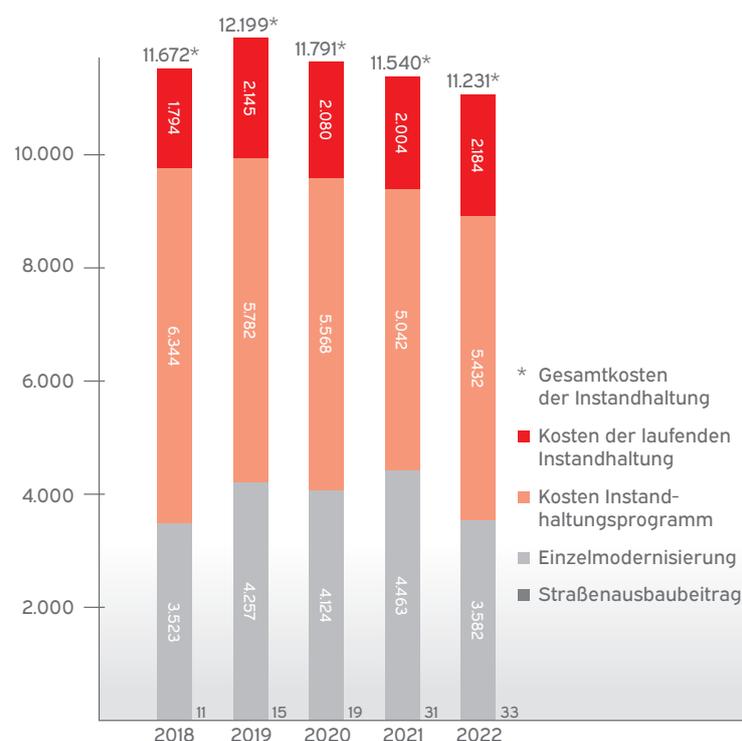
■ **Vermietung**

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

Die Zahl der Kündigungen beträgt 348 im Jahr 2022 (Vorjahr: 396). Die Kündigungsquote liegt bei 6,82 % (Vorjahr: 7,76 %).

Die meisten Kündigungen sind auf den demografischen Wandel (Alter, Krankheit, Tod) zurückzuführen. Auch die verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bevölkerungsgruppen, die von Arbeitslosigkeit und sinkenden Realeinkommen betroffen sind, zwingen zur Suche nach einer preiswerteren Wohnung.

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



Dabei nimmt die Anzahl der Wohnungssuchenden stetig zu – mit 3.632 (Vorjahr: 3.497) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2022 ist sie weiterhin auf extrem hohem Niveau. 2022 wurden 371 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 5.100 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 9,3 % 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 2022 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

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

■ e) Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2022 konnten 690 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon drei Eigentumswohnungen und ein Einfamilienhaus im Geschäftsjahr 2022. 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 2021 und 2022 wie folgt dar:

	31.12.2022 T €	%	31.12.2021 T €	%
Anlagevermögen	91.923,8	82,4	94.381,8	84,8
Umlaufvermögen	19.397,8	17,4	16.640,1	15,0
Rechnungs- abgrenzungsposten	200,0	0,2	213,8	0,2
Bilanzsumme	111.521,6	100,0	111.235,7	100,0
Fremdmittel	65.759,2		67.430,2	
Reinvermögen	45.762,4		43.805,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	43.805,5		42.975,9	
Vermögens- veränderung	1.956,9		829,6	
Dividenden- ausschüttung	422,6		422,6	
Jahresüberschuss	2.375,5		1.252,2	

	31.12.2022 T €	%	31.12.2021 T €	%
Eigenkapital	45.762,4	41,0	43.805,5	39,4
Rückstellungen	2.643,0	2,4	2.472,8	2,2
Verbindlichkeiten und RAP	63.116,2	56,6	64.957,4	58,4
Gesamtkapital	111.521,6	100,0	111.235,7	100,0

Bilanzkennzahlen

	2022	2021	2020
Anlagenintensität	82,4	84,8	84,2
Anlagenabnutzungsgrad	58,8	57,4	56,4
Investitionsquote	0,9	1,8	1,0
Abschreibungsquote	2,0	2,0	2,1
Eigenkapitalquote	41,0	39,4	38,1
Langfr. Fremdkapitalanteil	41,7	43,7	45,2
Bilanzkurs	16,2	15,5	15,3
Mietenmultiplikator	4,3	4,3	4,5



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 285,9 erhöht. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 2.458,0 verringert und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 2.743,9 erhöht.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 1.671,0 reduziert. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 1.956,9.

Das **Anlagevermögen** verändert sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenabgänge und die Abschreibungen übersteigen hierbei die Zugänge. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Flüssigen Mittel zurückzuführen. Die Reduzierung der Fremdmittel basiert im Wesentlichen auf den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen übersteigen hierbei die Darlehensneuaufnahmen. Das **Eigenkapital** erhöht sich, da der erwirtschaftete Jahresüberschuss die Dividendenausschüttung übersteigt.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist durch die Abnahme des Anlagevermögens bei geringfügiger 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 geringere 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 geringfügiger Erhöhung der Bilanzsumme trotz der Dividendenausschüttung um 1,6 Prozentpunkte auf 41,0 % gestiegen.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen – trotz Darlehensneuaufnahmen bei geringfügiger Erhöhung der Bilanzsumme – im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

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 konstant geblieben und mit einem Wert für 2022 von 4,3 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:

		2022 T €		2021 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	3.263	+	5.004
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	8.551	+	6.489
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	/.	1.672	/.	3.776
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	/.	<u>4.182</u>	/.	<u>4.454</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	5.960	+	3.263

■ Liquiditätskennzahlen

	2022	2021	2020
Anlagendeckungsgrad	102,0	99,5	100,7
Tilgungskraft	2,0	1,6	1,6
Bereinigte Tilgungskraft	5,1	4,7	4,6
Kapitaldienstdeckung	20,0	22,0	23,1
Zinsdeckung	4,2	5,5	6,0

■ 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 2.697 erhöht. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit übersteigt 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.

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

Die geringere Tilgung von Fremdmitteln, die geringere Darlehensneuaufnahme sowie reduzierte Zinsen führten zu einem verminderten Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Anlagendeckungsgrad (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch die Reduzierung des Anlagevermögens und des Anstieges des Eigenkapitals – trotz Abnahme des langfristigen Fremdkapitals und 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.



Drei Bau AG- und vier K-Tec-Mitarbeiter kümmern sich ganzjährig um die Pflege der Grünflächen.

■ 3. Ertragslage

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen ./ Zuschreibungen) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des höheren Cashflows – angestiegen. Die planmäßigen Tilgungen haben sich nur geringfügig verändert. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.

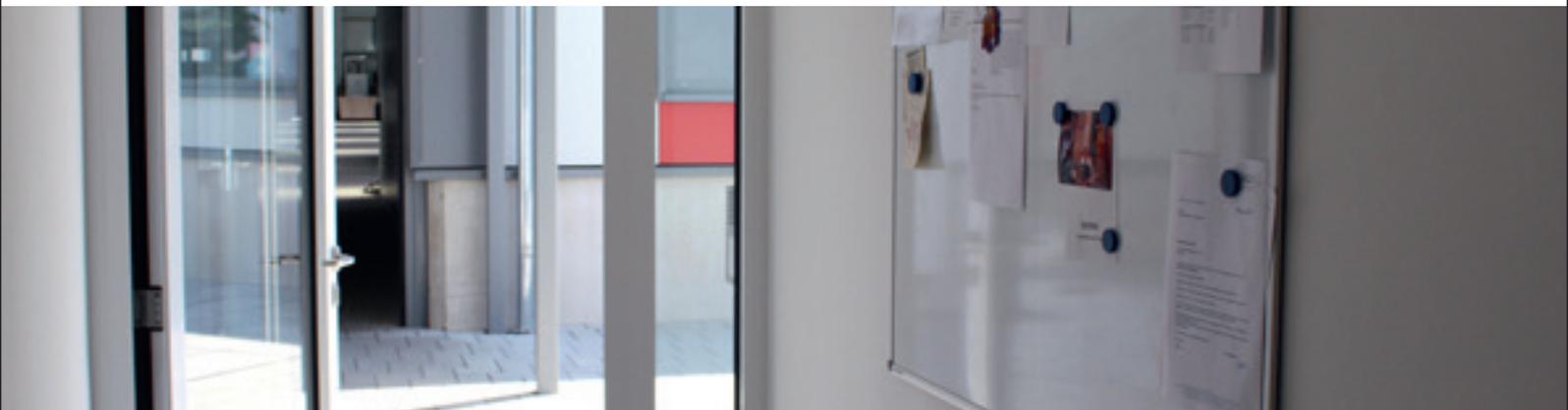
Der Cashflow eines Wohnungsunternehmens wird maßgeblich durch die Instandhaltungspolitik beeinflusst. Die **Bereinigte Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow vor Instandhaltungskosten zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist – trotz geringerer Instandhaltungskosten – ebenfalls angestiegen.

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 reduzierten Kapitaldienstes und der vermehrten Mieterträge – verringert.

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 4,2 %.

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 T €	2021 T €
Umsatzerlöse	27.812,2	26.901,7
Bestandsveränderungen	23,4	317,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	140,4	217,4
Sonstige betriebliche Erträge	189,7	83,8
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	14.633,2	14.931,1
Personalaufwand	3.710,2	3.990,4
Abschreibungen	4.438,7	4.306,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.134,7	924,1
Erträge aus Gewinnabführung	132,1	79,2
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	44,0	42,8
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	979,2	1.312,0
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	3.445,8	2.177,6
Sonstige Steuern	1.066,3	925,4
Jahresüberschuss	+ 2.379,5	+ 1.252,2



■ Rentabilitätskennzahlen

	2022	2021	2020
Eigenkapitalrentabilität	5,4	2,9	2,1
Gesamtkapitalrentabilität	3,0	2,3	2,1
Return on Investment	2,1	1,1	0,9
Cashflow *)	6.818,2	5.558,9	5.473,9
EBITDA *)	8.819,7	7.753,5	7.687,8
Instandhaltungsquote	36,1	38,4	39,4
Personalaufwandsquote	13,3	14,8	14,4
Zinsaufwandsquote	3,5	4,9	5,3
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

	2022 T €		2021 T €	
Hausbewirtschaftung	+	1.998,2	+	1.082,8
Betreuungstätigkeit	+	4,6	+	3,6
Verkaufstätigkeit	+	176,9	+	14,2
Andere Leistungen	+	274,6	+	256,1
Betriebsergebnis	+	2.454,3	+	1.356,7
Kapitaldisposition	-	35,2	-	77,5
Sonstiges Ergebnis	-	39,6	-	27,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	+	2.379,5	+	1.252,2
Ertragsteueraufwand	+	0,0	+	0,0
Jahresüberschuss	+	2.379,5	+	1.252,2

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2022	2021	2020
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,8	4,7	4,6
Leerstandsquote Wohnungen	1,5	1,8	1,6
davon strukturell	1,4	1,6	1,3
Fluktuationsrate	6,8	7,8	8,2
Mietausfallquote	0,3	0,3	0,3
Instandhaltungskosten je m ² *) (ohne Eigenleistungen)	28,9	29,6	30,4
*) Angaben in €/m ² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 1.127,3 verbessert.

Die **Umsatzerlöse** haben sich insgesamt um T EUR 910,5 erhöht. Dabei erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 769,6 die Umsatzerlöse aus dem Verkauf um T EUR 70,0 und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um T EUR 75,7. Im Gegenzug sinken die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um T EUR 4,8.

Die Reduzierung der **Bestandsveränderungen** resultiert aus den Veränderungen der abzurechnenden Betriebskosten sowie den Änderungen bei der Verkaufstätigkeit.

Drei Fremdfirmen unterstützen die Bau AG mit rund 15.000 Arbeitsstunden im Jahr bei der Pflege und Reinigung der Grünflächen.



Die **Andere aktivierten Eigenleistungen** verringern sich aufgrund der verminderten Bautätigkeit.

Der Anstieg der **Sonstige betriebliche Erträge** resultiert im Wesentlichen aus verbesserten Erträgen aus der Verkaufstätigkeit. Zudem ergaben sich im Vorjahr Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 297,8 verringert. Hierbei reduzierten sich die Betriebskosten um T EUR 36,6, die Instandhaltungskosten um T EUR 277,5 und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um T EUR 0,2. Die anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um T EUR 15,7 und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um T EUR 0,8.

Der **Personalaufwand** verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des reduzierten Personalbestandes um T EUR 280,1. Zudem reduzierte sich die Zuführung zur Pensionsrückstellung und zur Rückstellung für Altersteilzeit.

Die **Abschreibungen** erhöhte sich, da die Zugänge die Vollabschreibungen um T EUR 132,2 übersteigen.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhen sich im Wesentlichen aufgrund vermehrter Nebenkosten der Geldbeschaffung sowie höherer sächlicher Verwaltungskosten um T EUR 210,6.

Unter den **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 geringfügig.

Durch die Zinsdegression sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** – trotz Darlehensneuaufnahmen – um T EUR 332,7. Zudem reduzierten sich die Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich im Wesentlichen durch Nachforderungen der Grundsteuern aus früheren Jahren um T EUR 140,9.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) erhöht sich auf 5,4 %.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) steigt auf 3,0 %.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) erhöht sich auf 2,1 %.

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

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen) erhöht sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Anstiegs des Jahresergebnisses und der Abschreibungen.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöht sich aufgrund der Verbesserung des Jahresergebnisses, des Anstieges der Abschreibungen und der Steuern – trotz Reduzierung des Zinsaufwandes – um T EUR 1.066,2.



Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich aufgrund verringerter Instandhaltungstätigkeit bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 36,1 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich aufgrund des reduzierten Personalaufwandes bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 13,3 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 3,5 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) verbesserte sich durch höhere Mieterträge, sowie geringere Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Zinsaufwendungen bei erhöhten Abschreibungen und schließt mit einem Überschuss von T EUR 1.998,2.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** verbesserte sich aufgrund der erhöhten Anzahl veräußerter Objekte.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** stichtagsbezogen zum 31.12.2022 ist im Vergleich zum 31.12.2021 angestiegen (EUR 0,15/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 31.12.2022 1,5 %. Sowohl der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) als auch der vermietungsbedingte Leerstand verringerten sich geringfügig. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad des Wohnungsbestandes sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im Vermietungsmanagement auf diesem niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** verringerte sich im Jahr 2022 um 1,0 Prozentpunkte und beträgt 6,8 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** hat sich in 2022 nicht verändert und beträgt weiterhin 0,3 %.

Durch die reduzierte **Instandhaltungstätigkeit** sind die Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen) auf 28,9 EUR/m² Wohnfläche gesunken.



■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 54 Arbeitnehmer, davon 44 Angestellte und 10 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2022 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 2022 bestanden zudem 5 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.

■ 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 und eine Verlängerung über den 31.12.2026 hinaus angestrebt wurde. 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.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



1. Wirtschaftsplan 2023

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 01.12.2022 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2023 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2023 T €
Hausbewirtschaftung	+ 656
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 16
Verkaufstätigkeit	- 9
Andere Leistungen	+ 118
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 750
Ertragsteueraufwand	- 0
Ordentliches Ergebnis	+ 750

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 Leistungsbe-
reichen ergeben können. Für 2024 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet.

Darüber hinaus gehende 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 2022 0,3%. 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 hinaus gehende 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 in Anbetracht der erwarteten Zinsentwicklung einen günstigen Zinssatz gesichert.

Ziele des Finanzmanagements

Das Unternehmen bedient sich seiner Finanzinstrumente zur Sicherstellung der Liquidität und zur Optimierung des Zinsniveaus sowohl bei der Fremdfinanzierung als auch bei der Anlage temporär nicht benötigter liquider Mittel.



■ 3. Risikomanagement

■ Gesamtsystem

Ziel und elementare Basis des Risikomanagementsystems der Gesellschaft ist es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken frühzeitig zu erkennen sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysieren, zu steuern und zu kontrollieren. Das Risikomanagementsystem ist grundlegend, um die Ertragskraft des Unternehmens zu sichern.

Das Risikomanagement setzt sich aus Internem Kontrollsystem, Controlling, Risikofrüherkennung und Interner Revision zusammen. Das Interne Kontrollsystem beinhaltet organisatorische und systemintegrierte Kontrollmaßnahmen (u. a. Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Datenschutz, Vollständigkeit). Die Organisation (Aufbau- und Ablauforganisation, Vollmachten etc.) ist im Organisationshandbuch der Gesellschaft geregelt und dokumentiert. 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 Planer-

folgsrechnungen 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 Zentralheizungen) 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 374 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 Friedenstr. 61-65 Wohnungen, die den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll. Das Projekt „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier 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 Serviceleistungen 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 Gartenpflege- und Straßen- und Wegereinigungen incl. 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 zukunftsfristig zu steigern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2023 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 Informationstechnologie des Unternehmens wird über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung mit parallel betriebenen Servern abgebildet. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch die Installation einer modernen Serverlandschaft in einer virtuellen Umgebung minimiert. Die Daten werden täglich gesichert, geschützt und ausgelagert. 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-Management-Systems sowie die Sensibilisierung der Mitarbeiter versucht das Unternehmen die Risiken zwar zu minimieren, hat sich jedoch zur weiteren Risikoreduzierung dazu entschlossen in 2023 die bestehende Server-Landschaft abzulösen und mit den Daten und Anwendungen in ein Rechenzentrum umzuziehen.

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.

Ein hohes Risiko besteht in der seit Beginn des Ukraine-Krieges bestehenden Energiekrise, der damit verbundenen Gasmangellage und den stark angestiegenen Energiepreisen sowie der allgemeinen hohen Inflation, die sich negativ auf die finanzielle Situation der Menschen in der Stadt und somit auf die Vermietungschancen und die Mietpreishöhe der Gesellschaft auswirken können. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko.

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

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mieterforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2022 0,3%. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit

gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen 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 Klimaschutzziele und in der Beteiligung der Vermieter an der CO₂-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 günstige Konditionen für die bis zum 31.03.2025 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund 30 % 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 vervier-



facht. 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 rd. 46 % beleihen. Die verbleibenden 54 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rd. 15 % 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 Banken 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 2022 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, 31.03.2023

Bau AG Kaiserslautern
Der Vorstand

Thomas Bauer



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	€	31.12.2022 €	€	31.12.2021 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.981.109,52		26.211.478,85	
b) aus Verkauf von Grundstücken	180.000,00		110.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	45.420,80		50.210,81	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>605.677,84</u>		<u>529.961,68</u>	
		27.812.208,16		26.901.651,34
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		23.350,51		316.971,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		140.427,68		217.382,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>189.700,84</u>		<u>83.773,41</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.626.127,68		14.924.554,89	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10,00		173,50	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>7.081,81</u>		<u>6.328,16</u>	
		14.633.219,49		14.931.056,55
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.942.647,75		3.094.488,42	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 225.256,93 EUR); (im Vorjahr 265.696,13 EUR)	<u>767.564,36</u>		<u>895.861,37</u>	
		3.710.212,11		3.990.349,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.438.698,53		4.306.690,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.134.663,60		924.070,08
9. Erträge aus Beteiligungen		0,78		0,46
10. Erträge aus Gewinnabführung		132.114,15		79.183,98
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.990,12		42.765,82
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 45.976,00 EUR; im Vorjahr 103.119,00 EUR)		979.233,86		1.311.958,85
13. Steuern vom Einkommen		<u>-1,11</u>		<u>-0,92</u>
14. Ergebnis nach Steuern		3.445.765,76		2.177.603,24
15. Sonstige Steuern		<u>1.066.288,24</u>		<u>925.366,43</u>
16. Jahresüberschuss		2.379.477,52		1.252.236,81
17. Gewinnvortrag / Verlustvortrag		0,00		0,00
18. Einstellung / Entnahme aus Gewinnrücklage		0,00		0,00
19. Bilanzgewinn		<u>2.379.477,52</u>		<u>1.252.236,81</u>



Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	€	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		45.566,00		22.419,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.195.324,20			82.548.866,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.667.124,36			7.213.771,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.354,51			0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.188,00			445.338,00
6. Anlagen im Bau	0,00			3.693.431,06
7. Bauvorbereitungskosten	<u>136.799,24</u>			<u>35.529,77</u>
		91.458.150,58		93.939.296,49
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	420.000,00			420.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	420.052,00		52,00
			91.923.768,58	94.381.767,49
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	496.354,29			578.922,96
2. Unfertige Leistungen	5.837.162,39			5.731.243,21
3. Andere Vorräte	<u>3.232,58</u>			<u>4.274,59</u>
		6.336.749,26		6.314.440,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	39.980,69			60.074,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.151,94			23.182,80
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.683,24			8.474,68
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>592.893,09</u>			<u>1.069.341,63</u>
		706.708,96		1.161.073,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.959.665,22		3.262.512,67
2. Bausparguthaben		<u>6.394.627,03</u>		<u>5.902.111,67</u>
		12.354.292,25	19.397.750,47	16.640.138,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	660,00			900,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>199.394,05</u>		<u>200.054,05</u>	<u>212.928,34</u>
			<u>111.521.573,10</u>	<u>111.235.734,46</u>

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

	€	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
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	16.187.289,62			15.357.665,81
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>21.560.804,73</u>			<u>21.560.804,73</u>
		40.565.519,35		39.735.895,54
III. Bilanzgewinn		2.379.477,52		1.252.236,81
			45.762.421,87	43.805.557,35
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.497.997,00		1.561.383,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>1.144.999,00</u>		<u>911.442,00</u>
			2.642.996,00	2.472.825,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.777.567,47		49.918.305,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.837.270,81		2.030.595,88
3. Erhaltene Anzahlungen		6.272.951,25		6.098.169,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.590.867,70		4.478.874,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.574.231,00		1.358.245,54
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		181.415,13		187.447,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 126.097,28 EUR; im Vorjahr: 4.841,33 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>131.849,10</u>		<u>19.177,78</u>
			62.366.152,46	64.090.816,45
D. Rechnungsabgrenzungsposten			750.002,77	866.535,66
			<u>111.521.573,10</u>	<u>111.235.734,46</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2022



Die Wohnanlagen der Bau AG sind von über 31 Hektar Grünflächen umgeben.

■ Identifikation

Bau AG Kaiserslautern
Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Handelsregister Kaiserslautern HRB 1017

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 Steuererminderung 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 Restnutzungsdaueremethode 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 Restnutzungsdaueremethode 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

- **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 **Unfertige 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. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung des von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von zwei Jahren in Höhe von 0,45 % zum 31.12.2022. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt.

■ 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 1,38 % zum 31.12.2022.

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 52.941,00.

■ 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 31.12.2022 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 446.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 vor Gewinnabführung beträgt EUR 132.114,15. 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 31.12.2022 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- €	€
2.817.425	2.817.425

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen stellt sich in 2022 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2022 €	Einstellung €	Entnahme €	Stand 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	15.357.665,81	829.623,81	0,00	16.187.289,62
Andere Gewinnrücklagen	21.560.804,73	0,00	0,00	21.560.804,73

Die Hauptversammlung hat am 31.08.2022 beschlossen, dass aus dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von EUR 1.252.236,81 an die Aktionärin EUR 422.613,00 ausgeschüttet und EUR 829.623,81 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt wird.

Die Sonstige Rückstellungen setzen sich zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	35
Resturlaubsverpflichtungen	94
Überstunden	32
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	13
Interne Jahresabschlusskosten	58
Altersteilzeit	350
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	23
Sächliche Verwaltungsk. und Personalaufw.	85
Erbrachte Bauleistungen	30
Unterlassene Instandhaltung	425
	1.145

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



■ Entwicklung des Anlagevermögens 2022 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022€
Immaterielle Vermögensgegenstände	231.935,69	34.932,74	398,21	0,00	266.470,22
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.205.833,63	884.075,85	8.544,60	802.629,71	206.883.994,59
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	9.561.125,53	288.204,04	0,00	3.439.826,81	13.289.156,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	2.354,51	0,00	0,00	2.354,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.773.269,31	122.565,17	90.750,35	0,00	1.805.084,13
Anlagen im Bau	3.693.431,06	549.025,46	0,00	-4.242.456,52	0,00
Bauvorbereitungskosten	35.529,77	103.018,08	1.748,61	0,00	136.799,24
	220.271.549,57	1.949.243,11	101.043,56	0,00	222.119.749,12
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	420.000,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	420.052,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00
Anlagevermögen insgesamt	220.923.537,26	1.984.175,85	101.441,77	0,00	222.806.271,34



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	Fremdkapital- zinsen im GJ aktivierter Betrag
€	€	€	€	€	€	€	€
209.516,69	11.778,74	0,00	391,21	220.904,22	45.566,00	22.419,00	0,00
122.656.967,30	4.038.698,07	0,00	6.994,98	126.688.670,39	80.195.324,20	82.548.866,33	0,00
2.347.354,47	274.677,55	0,00	0,00	2.622.032,02	10.667.124,36	7.213.771,06	541,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.354,51	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27	0,00
1.327.931,31	113.544,17	0,00	90.579,35	1.350.896,13	454.188,00	445.338,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.693.431,06	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.799,24	35.529,77	0,00
126.332.253,08	4.426.919,79	0,00	97.574,33	130.661.598,54	91.458.150,58	93.939.296,49	541,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	420.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00	420.052,00	0,00
126.541.769,77	4.438.698,53	0,00	97.965,54	130.882.502,76	91.923.768,58	94.381.767,49	541,67



Auf einer Fläche von über 18.000 m² befinden sich über 60 Bau AG-Spielplätze.

■ D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten (T EUR 21.169), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.769) sowie Zuschüsse (T EUR 43).

Bei den Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken (T EUR 180) handelt es sich um den Verkaufserlös für drei Eigentumswohnungen.

Unter den Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind die Betreuungsgebühren für die kaufmännische Verwaltung von drei Wohnungseigentümergeinschaften (T EUR 12) sowie für sonstige Dritte (T EUR 33) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 199) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 316).

Die Sonstige betriebliche Erträge sind geprägt von Erträgen aus dem Verkauf eines Einfamilienhauses aus dem Anlagevermögen (T EUR 133).

■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von EUR 422.613,00 zu verwenden, EUR 1.500.000,00 auf neue Rechnung vorzutragen und den Restbetrag (EUR 456.864,52) 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 3.605.

■ 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 2022 waren durchschnittlich 54 (Vorjahr: 59) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 44 Angestellte und 10 gewerbliche Arbeitnehmer. Ende 2022 bestanden 5 (Vorjahr: 4) Ausbildungsverhältnisse.

■ Gesamthonorar

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	18,5





Rund 3.000 Bäume gehören zur „grünen Lunge“ der Bau AG.



■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon					Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Insgesamt €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	47.777.567,47 (49.918.305,90)	2.935.876,05 (3.180.138,21)	9.056.435,84 (9.841.442,99)	35.785.255,58 (36.896.724,70)	40.337.495,82 (40.991.134,19)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	1.837.270,81 (2.030.595,88)	200.018,37 (193.325,07)	733.410,81 (842.576,76)	903.841,63 (994.694,05)	1.837.270,81 (2.030.595,88)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	6.272.951,25 (6.098.169,00)	6.272.951,25 (6.098.169,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.590.867,70 (4.478.874,85)	4.590.867,70 (4.478.874,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.574.231,00 (1.358.245,54)	1.574.231,00 (1.358.245,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen ²⁾ (i.V.)	181.415,13 (187.447,50)	181.415,13 (187.447,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	131.849,10 (19.177,78)	131.849,10 (19.177,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Gesamtbetrag (i.V.)	62.366.152,46 (64.090.816,45)	15.887.208,60 (15.515.377,95)	9.789.846,65 (10.684.019,75)	36.689.097,21 (37.891.418,75)	42.174.766,63 (43.021.730,07)	-	

1) GPR = Grundpfandrecht

2) gleichzeitig in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen



■ **Vorstand**

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

■ **Aufsichtsrat**

Beigeordneter Peter Kiefer
Vorsitzender
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender
Kriminalbeamter a. D.

Ratsmitglied Sebastian Rupp
Sparkassenbetriebswirt

Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch
Pharmazeutisch-technische Assistentin

Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)
kaufmännischer Angestellter

Gabriele Gehm (Arbeitnehmervertreterin)
kaufmännische Angestellte

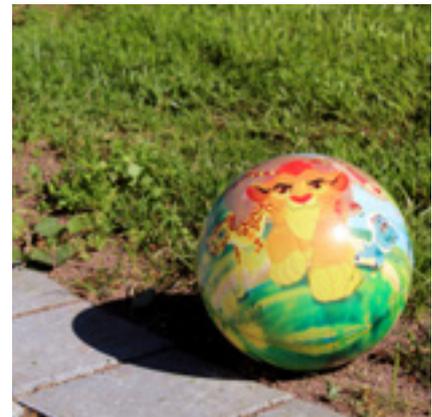
■ **Aufwendungen für Organe**

Die gemäß § 285 Abs. 9 a HGB geforderten Angaben zu den Gesamtbezügen des Vorstandes unterbleiben aufgrund der Vorschrift des § 286 Abs. 4 HGB. Die Pensionszahlungen an frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene betragen EUR 84.631,68. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2022 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.497.997,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2022 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 17.480,00.

Kaiserslautern, 31.03.2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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.

■ 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Er-

kenntnissen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Kaiserslautern, den 14. April 2023

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 fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde dem Aufsichtsrat am 21. März 2023 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2022 wurde von der Gesellschaft Dr. J.C. KLING, Fischerstraße 11, 67655 Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 14.04.2023 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 17. Mai 2023 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2022 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-/Bännjerstr. 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 2022 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 17. Mai 2023

Der Aufsichtsrat



Beigeordneter Peter Kiefer
Aufsichtsratsvorsitzender





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