

# PRESSEMITTEILUNG

## **Bau AG: Positives Jahresergebnis 2015 Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung keine Gegensätze**

*Kaiserslautern, 15. Juli 2016.* Für die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft (kurz: Bau AG) verlief das Geschäftsjahr 2015 durchweg positiv. Damit hat die Gesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen erneut ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bewiesen.

Vor wenigen Tagen feierte die Bau AG ihren 95. Geburtstag. 95 Jahre in denen die Bau AG deutliche Spuren in der Stadt Kaiserslautern hinterlassen hat, denn sie war und ist auch heute noch stadtbildprägend. Die Pflege und die Modernisierung des Bestandes, aber auch Projekte zur Stadtentwicklung und zur Denkmalpflege wirken sich positiv auf das Stadtbild aus.

Ein Unternehmen, das seit 95 Jahren erfolgreich am Markt agiert, hat eine gewisse Tradition. Traditionell ist die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, das Hauptgeschäftsfeld der Bau AG.

Bei allem Traditionsbewusstsein ist die Bau AG aber auch ein Unternehmen, das auf den Wandel am Markt reagiert, und ihn sogar mitgestaltet. Denn Wohnen ist mittlerweile mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Neben der gebauten Umwelt bekommt die soziale Umwelt ein immer stärkeres Gewicht. Ein intensives Quartiers- und Sozialmanagement als wichtiger Baustein zum Erhalt einer funktionierenden Stadtgesellschaft und zur Sicherung des sozialen Friedens in den Quartieren ist für die Bau AG längst selbstverständlich. Die Bau AG-Quartiere sind heute mehr als Wohnraum - sie sind Garant für Lebensqualität.

### **KONTAKT:**

GEMEINNÜTZIGE BAUGESSELLSCHAFT KAISERSLAUTERN AKTIENGESELLSCHAFT  
Meike Platz · Fischerstraße 25 · 67655 Kaiserslautern · Tel.: 0631 3640-140 · Fax: 0631 3640-280  
E-Mail: [m.platz@bau-ag-kl.de](mailto:m.platz@bau-ag-kl.de) · Internet: [www.bau-ag-kl.de](http://www.bau-ag-kl.de)

Nachhaltiges Wirtschaften, solide Bestandsverwaltung, behutsame Quartiersentwicklung, soziales Engagement - all das zeichnet die kommunale Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die Bau AG im Speziellen aus.

Bei all dem sozialen Engagement ist es der Bau AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen ein positives Jahresergebnis zu erzielen. „Das zeigt“, so Bau AG-Vorstand Thomas Bauer, „das wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung keine Gegensätze sind.“

Die Bau AG, das gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Stadt Kaiserslautern, hat im Geschäftsjahr 2015 einen Bilanzgewinn in Höhe von rund 560.000 Euro erzielt. Der umsatzstärkste Bereich war - wie auch in der Vergangenheit - die Bestandsbewirtschaftung, das Kerngeschäft des Unternehmens. Von zentraler Bedeutung für die Bau AG ist, die erzielten Erlöse direkt wieder in den Wohnungsbestand reinvestieren zu können.

Seite 2

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit lag im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung, in der Optimierung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die kaufmännische und technische Betreuung von Fremdimmobilien sowie die Erbringung von Serviceleistungen für die Bau AG-Mieter durch das Tochterunternehmen K-tec GmbH rundeten das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Hausbewirtschaftung ist nach wie vor das größte Kompetenzfeld der Bau AG. Kernaufgabe der Hausbewirtschaftung ist es, das Vermietungsgeschäft zu stabilisieren. Eine Herausforderung, wenn man sich die derzeitigen Rahmenbedingungen wie beispielsweise das wirtschaftliche und soziale Umfeld, die Bevölkerungsentwicklung oder den wachsenden Anspruch der Mieter an die Wohnqualität vor Augen führt - und dies alles vor dem Hintergrund eines einerseits entspannten und andererseits nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarktes in Kaiserslautern.

**KONTAKT:**

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

Die Bau AG bewirtschaftet zum 31. Dezember 2015 6.249 Mieteinheiten, davon 5.034 Wohnungen mit circa 344.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist damit unverändert wichtigster und wegweisendster Anbieter von Wohnraum in Kaiserslautern. Der Wohnungsmarkt befindet sich auch in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck. Ursache hierfür ist eine sich wandelnde Nachfrage auf Grund der demographischen Entwicklung. Dabei stehen insbesondere Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage. Hohe Servicequalität und bedarfsgerechte Angebote - und dies zu angemessenen Preisen - gewinnen deshalb immer größere Priorität. Die unverändert starke Nachfrage nach Wohnungen der Bau AG ist auch ein sicheres Indiz für die Konkurrenzfähigkeit am Markt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kündigungen etwas rückläufig. Mit 439 Kündigungen (gegenüber 492 im Vorjahr) liegt die Kündigungsquote bei 8,7 %. Das insgesamt hohe Niveau der Fluktuation ist insbesondere in der überalterten Mieterstruktur begründet. Gleichwohl: Gegen den Branchentrend ist es der Bau AG auch 2015 gelungen, fast alle Wohnungen termingerecht zu vermieten. Es gibt praktisch keinen vermietungsbedingten Leerstand.

Veränderungen in der Struktur der Mieter und Wohnungssuchenden machen sich in verschiedener Hinsicht immer deutlicher bemerkbar. So ist der Anteil der nicht erwerbstätigen Wohnungssuchenden im Vergleich zur Gesamtzahl der Wohnungssuchenden in den letzten Jahren stetig etwas mehr als die Hälfte gestiegen.

Die steigende Zahl an Flüchtlingen und Asylbewerbern hat sich auf die Struktur der Wohnungssuchenden im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht signifikant ausgewirkt, da für Personengruppen zunächst Gemeinschaftsunterkünfte benötigt wurden.

Die weiter sinkende finanzielle Belastbarkeit der Mieter wirkt sich auch auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen

**KONTAKT:**

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

Forderungen an die Mieter aus. Durch ein verstärktes Forderungsmanagement konnte das Niveau trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stabil gehalten werden. Mit den Mietforderungen einher geht eine entsprechende Belastung des Jahresergebnisses 2015.

Die allgemeine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt dokumentiert auch die Entwicklung des Mietenniveaus bei der Bau AG. Spielräume für Mieterhöhungen werden für die absehbare Zukunft grundsätzlich nur in geringem Maße gesehen. Dieser Einschätzung liegt auch der zunehmende Einfluss marktexterner Einflussgrößen wie die Entwicklung der Energiepreise und der Abgabenlast der öffentlichen Betriebskosten zugrunde.

Die Bau AG begegnet den Anforderungen des entspannten Wohnungsmarktes auch durch die planmäßige Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung. Den Bestand weiter an die Wünsche seiner Kunden anzupassen hat höchste Priorität, insbesondere mit Blick auf die demographische Entwicklung. Die Bau AG setzt ihre Investitionen gezielt und wertsteigernd ein und stellt im Rahmen ihres Portfoliomanagements eine stetige Substanzerhaltung bzw. Wertsteigerung im Wohnungsbestand sicher. Diese Reinvestitionen sorgen für eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des Bestandes und kommen somit direkt den Kunden wieder zu Gute.

Zur Erhaltung und nachhaltigen Aufwertung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2015 für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt rund 9,1 Millionen Euro investiert. Von der Gesamtsumme entfielen 1,1 Millionen Euro auf die laufende und 5,2 Millionen Euro auf die periodische Instandhaltung. Daneben wurden zahlreiche dringlichkeitsorientierte Einzelmaßnahmen durchgeführt (2,8 Millionen Euro).

Das Investitionsvolumen im Jahr 2015 belief sich auf rund 1,1 Millionen Euro. Das Gesamtvolumen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau in 2015 belief sich somit auf rund 10,2 Millionen Euro. Diese Zahlen unterstreichen die wirtschaftliche Bedeutung der Bau AG für den Standort Kaiserslautern und die Region. Denn die

**KONTAKT:**

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

Baufträge werden zu einem überwiegenden Teil im Rahmen von Wettbewerbsverfahren an das lokale Handwerk vergeben.

Im Jahr 2016 wird mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Goethe-, Bänninger-, Hohlestraße begonnen. Hier werden im Wohnprojekt „Nils - Wohnen im Quartier“ 43 Wohnungen nach dem Vorbild des Bielefelder Modells entstehen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist für Mitte 2017 geplant.

Die Planung für ein im Jahr 2016 erworbenes städtisches Grundstück in der Friedenstraße wird im laufenden Geschäftsjahr vorangetrieben.

Die Bau AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals seit geraumer Zeit keine Verkäufe getätigt. Bis Ende 2015 sind unverändert 669 Wohnungen sowie 2 gewerblich genutzte Einheiten veräußert worden. Durch die systematische Portfolio-Bereinigung verfügt die Bau AG über ein weiter optimiertes Kernportfolio. Damit werden die Voraussetzungen für eine langfristige Wertstabilität dieses Kernportfolios geschaffen.

Die Erträge aus Verkäufen der zum Verkauf bestimmten Einheiten waren und sind wichtig für die Entwicklung des Wohnungsbestandes. Die Verkaufsüberschüsse dienen insbesondere der Finanzierung von Modernisierung und Instandhaltung und werden somit wieder direkt in den Bestand reinvestiert.

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

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt die Optimierung des Wohnungsbestandes durch planmäßige Modernisierung und Instandhaltung. Dabei werden die Wohnungen verstärkt an die speziellen Bedürfnisse und Ansprüche der Nachfrage ange-

**KONTAKT:**

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

passt. Vor allem die Schaffung von Wohnraum für die stark wachsende Gruppe älterer Menschen steht hierbei im Fokus. Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden werden Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs forciert. Damit leistet die Gesellschaft einen nicht unerheblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Kaiserslautern.

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

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

Die Kundenorientierung wird auch in den nächsten Jahren im Vordergrund stehen. Damit sollen Kunden gebunden und gewonnen werden. Darüber hinaus werden die Serviceprozesse weiter qualifiziert, die Präsenz vor Ort verstärkt. Die Betreuung von Fremdimmobilen rundet das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Die Bau AG verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Sie strebt eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals an. Zur betriebswirtschaftlichen Rendite kommen eine „Stadtrendite“ sowie die Erfüllung des kommunalen Wohnraumversorgungsauftrages hinzu. Gemeinwohlbezogene und soziale Aufgaben werden mehr

**KONTAKT:**

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

und mehr wahrgenommen. Sichtbarer Ausdruck der sozialen Verantwortung ist das Engagement in den Quartieren und Stadtteilen.

Neben der betriebswirtschaftlichen Rendite zeigt insbesondere die sogenannte „Stadtrendite“ den sozialen und ökologischen Nutzen des Unternehmens für den Anteilseigner und für die Menschen in der Stadt Kaiserslautern.

Dies zeigt sich auch im Engagement der Bau AG bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Die temporäre Unterbringung von Asylsuchenden in der zur städtebaulichen Neuordnung vorgesehenen Wohnanlage in der Goethe-, Bännjer-, Hohlestraße sowie die bauliche Herrichtung der Gemeinschaftsunterkunft im Ortsteil Wiesenthalerhof vereinen soziale Verantwortung mit Stadtrendite und sogar mit einer betriebswirtschaftlichen Rendite für die Stadt Kaiserslautern. Das zukunftsfähige Produkt- und Dienstleistungsangebot, das vertrauensvolle Verhältnis zu Kunden, Geschäftspartnern und der Aktionärin sowie engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen für die Bau AG als modernes Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft. Kern der Unternehmensstrategie ist auch weiterhin Verantwortung für die Stadt Kaiserslautern zu übernehmen und die Gesellschaft als Dienstleistungsunternehmen rund um das Produkt Wohnen verstärkt am Markt zu positionieren. Mit dem stetigen Ausbau des Sozialmanagements, das im vergangenen Jahr auch personell aufgestockt wurde, trägt die Bau AG dem demographischen Wandel in der Gesellschaft Rechnung. Dies ist ein weiterer Schritt zur Abrundung des Servicepaketes, speziell für die älteren oder körperlich beeinträchtigten Mieter. In Ergänzung hierzu und zur Stärkung des Kerngeschäftes werden Serviceleistungen rund ums Wohnen den Bau AG-Mietern auch über die Tochtergesellschaft K-tec GmbH angeboten, die Ende 2012 komplett erworben wurde. Auch bei der K-tec GmbH wird das Leistungsspektrum kontinuierlich erweitert.

Dieses nachhaltige Geschäftsmodell macht die Bau AG zu einem wichtigen und unverzichtbaren Partner ihres Anteilseigners, der Stadt Kaiserslautern. Mit Investitionen

**KONTAKT:**

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

von durchschnittlich jährlich rund 12 Millionen Euro in den letzten 10 Jahren in den Wohnungsbestand sowie in den Neubau - und dadurch auch in das gesamte Stadtbild - hat die Gesellschaft eine große wirtschaftliche Bedeutung. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in Maßnahmen zur Quartiers- und Stadtentwicklung, für funktionierende Nachbarschaften und die sozialräumliche Integration verschiedener Bewohnergruppen.

Das Neubauprojekt „Nils - Wohnen im Quartier“, dessen Bezug noch für das Jahr 2017 vorgesehen ist, dient als Paradebeispiel dafür, wie bauliches und soziales Engagement, Quartiers- und Stadtentwicklung miteinander einhergehen können. Die enorme Resonanz auf dieses Projekt und diese spezielle Wohnform zeigt, dass die Bau AG auch hier wieder auf dem richtigen Weg ist. Ein weiteres Nils-Projekt ist für die nähere Zukunft durchaus vorstellbar.

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

Die Hauptversammlung erteilte dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Bau AG für das Geschäftsjahr 2015 in der Hauptversammlung am 14. Juli 2016 Entlastung. Der Jahresabschluss 2015 mit dem Lagebericht des Vorstandes, dem Bericht des Aufsichtsrates und dem Geschäftsbericht ist damit beschlossen.

**KONTAKT:**

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