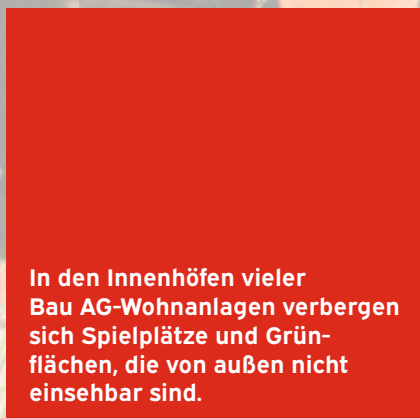
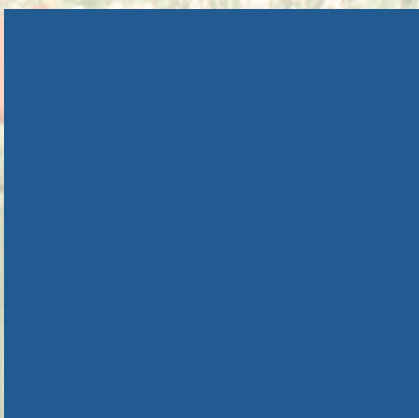






In den Innenhöfen vieler Bau AG-Wohnanlagen verbergen sich Spielplätze und Grünflächen, die von außen nicht einsehbar sind.





Die Grünflächen werden
sukzessiv klimaangepasst
umgebaut.

Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Bilanzsumme	114.774	112.651	111.236	111.522	108.901
Anlagevermögen	96.835	94.801	94.382	91.924	92.330
Umlaufvermögen	17.939	17.850	16.854	19.598	16.571
Eigenkapital	47.125	42.976	43.806	45.762	46.357
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	67.649	69.675	67.430	65.760	62.544
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.031	26.202	26.211	26.981	27.810
Sonstige Umsatzerlöse	596	805	690	831	1.009
Betriebskosten	4.289	4.253	4.533	4.497	4.418
Instandhaltungskosten	11.042	10.634	10.329	10.051	12.533
Abschreibungen	4.452	4.497	4.307	4.439	4.371
Personalaufwand	3.626	3.891	3.990	3.710	3.659
Kapitalkosten	1.552	1.424	1.312	979	837
Sonstige Steuern	826	832	925	1.066	963
Jahresergebnis	1.074	977	1.252	2.379	1.017
Bauvolumen					
Neubau	2.669	1.296	2.964	853	3.844
Einzelmodernisierung / Sonstiges	970	702	1.591	974	841
Anzahl Wohnungen	5.114	5.108	5.103	5.100	5.098
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	811	798	847	854	860



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

- | | |
|--|--|
| ■ Beigeordnete Anja Pfeiffer
Vorsitzende (ab 30.08.2023) | Politikwissenschaftlerin M.A. |
| ■ Beigeordneter Peter Kiefer
Vorsitzender (bis 30.08.2023) | Dipl.-Verwaltungswirt (FH) |
| ■ Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender | Kriminalbeamter a. D. |
| ■ Ratsmitglied Sebastian Rupp | Sparkassenbetriebswirt |
| ■ Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch | Pharmazeutisch-technische
Assistentin |
| ■ Marco Scheer
(Arbeitnehmersvertreter) | kaufmännischer Angestellter |
| ■ Gabriele Gehm
(Arbeitnehmersvertreterin) | 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 2023.....	8
DESWOS: Entwicklungszusammenarbeit ist für alle ein Gewinn	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2023.....	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2023.....	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.

Entwicklungszusammenarbeit ist für alle ein Gewinn



■ DESWOS-Projekte in 2023 – ermöglicht auch dank unserer Hilfe!

Klimawandel, Kriege, Terrorismus und Pandemien sind keine abstrakten Probleme weit entfernter Länder, sondern auch Alltag der Menschen in Europa. Diese globalen Probleme wirken grenzüberschreitend – und lassen sich daher auch nur grenzüberschreitend lösen.

Entwicklungszusammenarbeit setzt genau da an. Sie verfolgt in einer ökonomisch, ökologisch und sozial eng verzahnten Welt konsequenterweise einen mehrgleisigen Ansatz, ein „nicht nur hier“ – „sondern auch weltweit“.

Deshalb fördern wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft, als Mitglied. Damit leisten wir einen Beitrag zu menschenwürdigem Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichere Existenzen!

■ **TANSANIA: Lebensbedingungen in Mwanza verbessert**
In den Dörfern am Ufer des Victoria-Sees leben viele Familien in dunklen, feuchten Lehmhütten und in extremer Armut. Als Fischer und Kleinbauern sind sie finanziell nicht in der Lage, ihre Situation selbstständig zu verbessern. Die DESWOS und die lokale Partnerorganisation Caritas Mwanza haben ein Projekt realisiert, um die Wohn- und Lebensverhältnisse der in Armut lebenden Familien zu verbessern. Rund 7.000 Menschen konnten wir im Bezirk Bugogwa insgesamt fördern: Durch die Gründung und Schulung von 50 Spargruppen mit jeweils etwa 140 Mitgliedern, durch den Bau von zehn einfachen Häusern mit einer Wohnfläche von rund 48 m², Trockentrenntoiletten und Waschmöglichkeiten und durch die Ausbildung von 30 jungen Frauen und Männern in Bauberufen. Das ist wichtig als Alternative zu der wenig aussichtsreichen Fischerei und Landwirtschaft.

■ **INDIEN: Ausgegrenzten Menschen ein Zuhause und eine Existenz ermöglicht**

Sie sind alleinerziehend, haben körperliche Beeinträchtigungen, oder gehören der marginalisierten Volksgruppe der Dalits an – 50 Familien in Villupuram im Südosten Indiens. Mit ihren Familien leben sie unter menschenunwürdigen Bedingungen in einfachen Hütten. Gemeinsam mit der langjährigen indischen Partnerorganisation REAL hat die DESWOS deshalb im Juli 2023 in fünf Dörfern ein neues Projekt gestartet, um die Wohn- und Einkommenssituation dieser besonders bedürftigen Menschen zu verbessern. Im Einzelnen erfolgt der Bau von 50 Häusern mit einer Wohnfläche von 25 m² inklusive Toiletten und Waschmöglichkeiten. DESWOS fördert ferner den Aufbau von Spargruppen und kleinen Business-Aktivitäten. Ein Großteil der Arbeiten konnte in 2023 bereits umgesetzt werden. Wenn das Projekt in 2024 abgeschlossen sein wird, haben etwa 300 Menschen deutlich bessere Perspektiven für die Zukunft!





■ NICARAGUA: Grüneren und sicheren Lebensraum geschaffen

In La Concordia werden die Schulkinder in Zukunft hoffentlich keinen Müll mehr achtlos in die Natur werfen, sondern die neuen, über das Projekt angeschafften Mülleimer zur Abfalltrennung nutzen. Die Kinder waren tief beeindruckt, dass nach einer Sammelaktion dieser Ball aus Müll entstand. Zur Belohnung für ihr Umwelt-Engagement erhielten sie Setzlinge für Obstbäume. Insgesamt 6.600 Setzlinge pflanzte die Dorfbevölkerung zur Wiederaufforstung. Diese Aktion ist Teil eines umfassenden Projekts der Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua: Dazu gehörte auch der Bau eines Wasserspeichers und von 15 Stahlbetontanks für eine bessere Wasserversorgung im Dorf sowie Erste-Hilfe-Kurse nach Naturkatastrophen. Gleichzeitig förderten wir den Bau erdbebenresistenter Häuser für 55 Familien sowie die duale Ausbildung von acht Jugendlichen zu Maurern.

Die DESWOS sagt Danke!

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 erhöht und betrug im Dezember 2023 8,0 % (Vorjahresmonat: 7,6 %). Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich nach wie vor die Ansiedlung von Forschungs- und IT- Unternehmen sowie die Rheinland-Pfälzische Technische Universität Kaiserslautern-Landau aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist zunehmend angespannt. Daher 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 zur Erreichung der Klimaziele notwendige Energiewende wird zu weiter steigenden Energiepreisen führen und aufgrund verstärkter Investitionen durch das Unternehmen auch Mieterhöhungen zur Folge haben.

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 2023 wurde mit der Errichtung eines Neubaus mit 45 Wohnungen, die an die Stadt Kaiserslautern als Übergangswohnungen vermietet werden sollen, in der Mennoitenstraße begonnen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant.

■ c) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2023 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 98 Wohnungen wurden T EUR 4.510 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 3.718 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2024 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 5.430 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten T EUR 12.533 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.051), davon T EUR 6.772 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2024 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt T EUR 11.391 geplant, davon T EUR 4.726 im Instandhaltungsprogramm.

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

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 2023 insgesamt T EUR 21.845. Sie sind durch Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2023 T EUR 273 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 36 erhöht.



■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2023:

- 5.098 Wohnungen (davon 931 Altbauwohnungen)
- 760 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 602 Abstellplätze
- 73 Motorrad- und Rollatorboxen
- 27 gewerbliche Einheiten
- 6.560 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2022 um 2 Wohnungen reduziert.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 400 m² vermindert und beträgt Ende 2023 rund 347.800 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m².

■ Vermietung

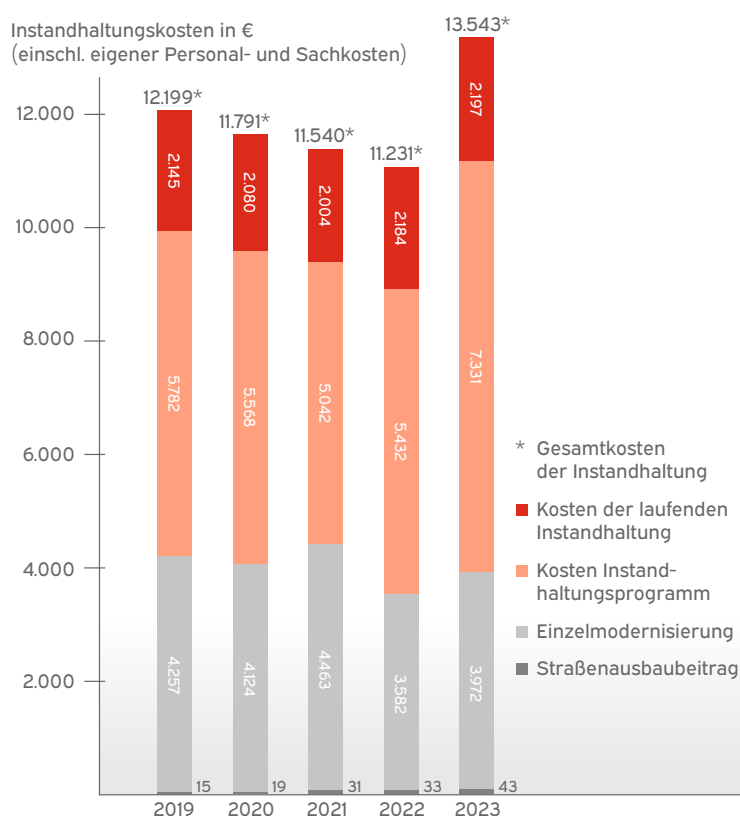
Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist als zunehmend angespannt zu bezeichnen, die Mieterfluktuation steigt nur leicht an. Zu dieser Entwicklung tragen u. a. der Flüchtlingsstrom und die hohe Inflation bei.

Die Zahl der Kündigungen beträgt 394 im Jahr 2023 (Vorjahr: 348). Die Kündigungsquote liegt bei 7,73 % (Vorjahr: 6,82 %).

Die meisten Kündigungen sind auf den demografischen Wandel (Alter, Krankheit, Tod) zurückzuführen.

Die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2023 hat sich auf hohem Niveau – mit 3.368 (Vorjahr: 3.632) stabilisiert. Im Jahr 2023 wurden 397 Wohnungen neu vermietet, Wohnraum bei der Bau AG wird unverändert stark nachgefragt.

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



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 Mierrückstände 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.



■ e) Verkaufstätigkeit

Von den 5.098 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 2023 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 87 Wohnungen, 20 Garagen, 245 Abstellplätze und 15.463,60 m² Gewerbefläche für sonstige Dritte.

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

Bis Ende 2023 konnten 694 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon drei Eigentumswohnungen und ein Einfamilienhaus im Geschäftsjahr 2023. 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 2022 und 2023 wie folgt dar:

	31.12.2023 T €	%	31.12.2022 T €	%
Anlagevermögen	92.330,5	84,8	91.923,8	82,4
Umlaufvermögen	16.340,7	15,0	19.397,8	17,4
Rechnungs- abgrenzungsposten	229,6	0,2	200,0	0,2
Bilanzsumme	108.900,8	100,0	111.521,6	100,0
Fremdmittel	62.543,5		65.759,2	
Reinvermögen	46.357,3		45.762,4	
Reinvermögen am Jahresanfang	45.762,4		43.805,5	
Vermögens- veränderung	594,9		1.956,9	
Dividenden- ausschüttung	422,6		422,6	
Jahresüberschuss	1.017,5		2.375,5	

	31.12.2023 T €	%	31.12.2022 T €	%
Eigenkapital	46.357,3	42,6	45.762,4	41,0
Rückstellungen	2.811,0	2,6	2.643,0	2,4
Verbindlichkeiten und RAP	59.732,5	54,8	63.116,2	56,6
Gesamtkapital	108.900,8	100,0	111.521,6	100,0

■ Bilanzkennzahlen

	2023	2022	2021
Anlagenintensität	84,8	82,4	84,8
Anlagenabnutzungsgrad	59,5	58,8	57,4
Investitionsquote	2,2	0,9	1,8
Abschreibungsquote	2,0	2,0	2,0
Eigenkapitalquote	42,6	41,0	39,4
Langfr. Fremdkapitalanteil	40,0	41,7	43,7
Bilanzkurs	16,5	16,2	15,5
Mietenmultiplikator	4,0	4,3	4,3



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 2.620,8 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 406,7 erhöht und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 3.027,5 reduziert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 3.215,7 reduziert. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 594,9.

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

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist durch die Zunahme des Anlagevermögens bei Verminderung der Bilanzsumme angestiegen. 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 gestiegene Investitionstätigkeit erhöht.

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 Reduzierung der Bilanzsumme trotz der Dividendenausschüttung um 1,6 Prozentpunkte auf 42,6 % gestiegen.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist durch planmäßige Tilgungen – trotz reduzierter 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 zurückgegangen und mit einem Wert für 2023 von 4,0 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:

		2023 T €		2022 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	5.960	+	3.263
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	5.672	+	8.551
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	4.430	./.	1.672
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	<u>5.034</u>	./.	<u>4.182</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	2.168	+	5.960

■ Liquiditätskennzahlen

	2023	2022	2021
Anlagendeckungsgrad	98,9	102,0	99,5
Tilgungskraft	1,8	2,0	1,6
Bereinigte Tilgungskraft	5,8	5,1	4,7
Kapitaldienstdeckung	17,7	20,0	22,0
Zinsdeckung	3,6	4,2	5,5

■ 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 3.792 reduziert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit unterschreitet die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund des reduzierten Jahresergebnisses sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten.

Die erhöhten Investitionen in das Anlagevermögen führten zu einer Zunahme des **Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit**.

Im Wesentlichen, da im Gegensatz zum Vorjahr keine Darlehensneuaufnahmen erfolgten, ergab sich eine Zunahme des **Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch den Anstieg des Anlagevermögens und der Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals und der langfristigen Rückstellungen – trotz Erhöhung des Eigenkapitals – gesunken. 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.



Zwei Bau AG- und fünf 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 verringerten Cashflows – trotz reduzierter planmäßiger Tilgungen – gesunken. 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 aufgrund der erhöhten Instandhaltungskosten 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 verringerten Kapitaldienstes sowie durch die 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 3,6 %.

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2023 T €	2022 T €
Umsatzerlöse	28.818,7	27.812,2
Bestandsveränderungen	77,7	23,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	212,9	140,4
Sonstige betriebliche Erträge	272,2	189,7
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	17.705,1	14.633,2
Personalaufwand	3.659,3	3.710,2
Abschreibungen	4.370,5	4.438,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.068,3	1.134,7
Erträge aus Gewinnabführung	186,1	132,1
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	53,4	44,0
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	837,1	979,2
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	1.980,7	3.445,8
Sonstige Steuern	963,2	1.066,3
Jahresüberschuss	+ 1.017,5	+ 2.379,5



■ Rentabilitätskennzahlen

	2023	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	2,2	5,4	2,9
Gesamtkapitalrentabilität	1,7	3,0	2,3
Return on Investment	0,9	2,1	1,1
Cashflow *)	5.387,9	6.818,2	5.558,9
EBITDA *)	7.134,8	8.819,7	7.753,5
Instandhaltungsquote	43,5	36,1	38,4
Personalaufwandsquote	12,7	13,3	14,8
Zinsaufwandsquote	2,9	3,5	4,9
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

	2023 T €	2022 T €
Hausbewirtschaftung	+ 632,9	+ 1.998,2
Betreuungstätigkeit	- 69,3	+ 4,6
Verkaufstätigkeit	+ 94,8	+ 176,9
Andere Leistungen	+ 238,0	+ 274,6
Betriebsergebnis	+ 896,4	+ 2.454,3
Kapitaldisposition	+ 188,8	- 35,2
Sonstiges Ergebnis	- 67,7	- 39,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 1.017,5	+ 2.379,5
Ertragsteueraufwand	+ 0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	+ 1.017,5	+ 2.379,5

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2023	2022	2021
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,9	4,8	4,7
Leerstandsquote Wohnungen	1,8	1,5	1,8
davon strukturell	1,7	1,4	1,6
Fluktuationsrate	7,7	6,8	7,8
Mietausfallquote	0,2	0,3	0,3
Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen)	36,0	28,9	29,6
*) Angaben in €/m² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 1.362,0 verringert.

Die **Umsatzerlöse** haben sich insgesamt um T EUR 1.006,5 erhöht. Dabei erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 828,5, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf um T EUR 125,0, die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um T EUR 23,8 und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um T EUR 29,2.

Der Anstieg der **Bestandsveränderungen** resultiert aus den Veränderungen der abzurechnenden Betriebskosten sowie den Änderungen bei der Verkaufstätigkeit.

Die Bau AG bewirtschaftet 10 Kindertagesstätten und pflegt auch deren Außenanlagen.



Die **Andere aktivierten Eigenleistungen** erhöhen sich aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit.

Der Anstieg der **Sonstige betriebliche Erträge** resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 3.071,9 erhöht. Hierbei erhöhen sich die Betriebskosten um T EUR 420,9, die Instandhaltungskosten um T EUR 2.482,1, die anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 14,9, die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um T EUR 148,5 und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um T EUR 5,5.

Der **Personalaufwand** verringerte sich um T EUR 50,9. Hierbei reduzierten sich die Rückstellungen für Altersteilzeit und Pensionen um T EUR 186,0. Im Gegenzug steigen die Löhne und Gehälter um T EUR 135,1.

Die **Abschreibungen** verringerten sich, da die Vollabschreibungen die AfA der Zugänge um T EUR 68,2 übersteigen.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund verringerter Nebenkosten der Geldbeschaffung sowie verringerter Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung um insgesamt T EUR 66,4. Im Gegenzug erhöhten sich die Verwaltungskosten.

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 um T EUR 9,5.

Durch die Zinsdegression sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 142,1. Zudem reduzierten sich die Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Die **Sonstige Steuern** verringerten sich um T EUR 103,1. Im Vorjahr ergaben sich Nachforderungen der Grundsteuern aus früheren Jahren.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) reduzierte sich auf 2,2 %.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) verringerte sich auf 1,7 %.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) reduziert sich auf 0,9 %.

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

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen) reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des geringeren Jahresergebnisses und der verringerten Abschreibungen.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) reduziert sich aufgrund des verringerten Jahresergebnisses, der geringeren Abschreibungen, Zinsen und Steuern um T EUR 1.684,9.



Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich aufgrund gesteigerter Instandhaltungstätigkeit – trotz Umsatzsteigerung – und beträgt 43,5 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich aufgrund des reduzierten Personalaufwandes bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 12,7 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 2,9 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) reduzierte sich im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen bei erhöhten Mieterträgen und schließt mit einem Überschuss von T EUR 632,9.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** verringerte sich um T EUR 82,1.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** – stichtagsbezogen zum 31.12.2023 – ist im Vergleich zum 31.12.2022 angestiegen (EUR 0,10/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 31.12.2023 1,8 %. Sowohl der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) als auch der vermietungsbedingte Leerstand erhöhten sich.

Die **Fluktuationsrate** erhöhte sich im Jahr 2023 um 0,9 Prozentpunkte und beträgt 7,7 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** hat sich in 2023 geringfügig reduziert und beträgt weiterhin 0,2 %.

Durch die vermehrte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** (ohne Eigenleistungen) auf 36,0 EUR/m² Wohnfläche gestiegen.

■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 57 Arbeitnehmer, davon 47 Angestellte und 10 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2023 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 2023 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. 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 2024

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 07.12.2023 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2024 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2024 T €
Hausbewirtschaftung	+ 664
Betreuungstätigkeit	+ 3
Kapitaldisposition	- 11
Verkaufstätigkeit	- 7
Andere Leistungen	+ 101
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 Leistungsbereichen ergeben können. Für 2025 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet. Darüber hinausgehende 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 2023 0,2 %. Auch in den vergangenen Jahren war die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

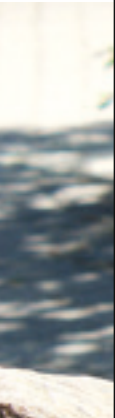
Mietausfälle werden von der Gesellschaft durch die Erhebung von Kautionszahlungen abgesichert.

Darüber hinausgehende 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 einen aktuellen 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 Planerfolgsrechnungen 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 391 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 Friedenstraße 61-65 Wohnungen, die den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll. Die Wohnform „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 Service-Leistungen 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 inkl. 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 zukunftsfähig zu steigern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2024 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 Serverlandschaft des Unternehmens wurde zur weiteren Risikoreduzierung in 2023 abgelöst und die Daten und Anwendungen in ein Rechenzentrum umgezogen.

Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht weiterhin größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch das Rechenzentrum incl. Datensicherung minimiert. Dennoch nehmen die Gefah-



ren durch Schadsoftware und sonstige Angriffe auf das interne Unternehmensnetz immer mehr zu. Durch den Einsatz eines Anti-Ransom-Schutzes, eines Patch- Managementsystems, eines weniger anfälligen Betriebssystems sowie die Sensibilisierung der Mitarbeiter versucht das Unternehmen die Risiken zu minimieren.

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.

Aufgrund des weiterhin anhaltenden Ukraine-Krieges und den damit verbundenen angestiegenen Energiepreisen sowie der allgemeinen hohen Inflation bestehen Risiken, 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 Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2023 0,2 %. 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 Klimaschutzzielen 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 aktuelle 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 vervierfacht. 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 rund 48 % belehen. Die verbleibenden 52 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 13 % 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 Instituten 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 2023 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, 28.03.2024

Bau AG Kaiserslautern
Der Vorstand

Thomas Bauer



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	€	31.12.2023 €	€	31.12.2022 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.809.581,72		26.981.109,52	
b) aus Verkauf von Grundstücken	305.000,00		180.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	69.236,43		45.420,80	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>634.886,57</u>		<u>605.677,84</u>	
		28.818.704,72		27.812.208,16
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		77.651,60		23.350,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		212.896,58		140.427,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>272.223,62</u>		<u>189.700,84</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.544.050,09		14.626.127,68	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	148.494,09		10,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.530,89</u>		<u>7.081,81</u>	
		17.705.075,07		14.633.219,49
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.923.661,62		2.942.647,75	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 217.796,03 EUR; im Vorjahr 225.256,93 EUR)	<u>735.685,62</u>		<u>767.564,36</u>	
		3.659.347,24		3.710.212,11
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.370.467,17		4.438.698,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.068.325,86		1.134.663,60
9. Erträge aus Beteiligungen		0,78		0,78
10. Erträge aus Gewinnabführung		186.079,39		132.114,15
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		53.466,97		43.990,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 16.797,00 EUR; im Vorjahr 45.976 EUR)		837.120,48		979.233,86
13. Steuern vom Einkommen		<u>-0,64</u>		<u>-1,11</u>
14. Ergebnis nach Steuern		1.980.688,48		3.445.765,76
15. Sonstige Steuern		<u>963.223,56</u>		<u>1.066.288,24</u>
16. Jahresüberschuss		1.017.464,92		2.379.477,52
17. Gewinnvortrag / Verlustvortrag		1.956.864,52		0,00
18. Einstellung / Entnahme aus Gewinnrücklage		-456.864,52		0,00
19. Bilanzgewinn		<u>2.517.464,92</u>		<u>2.379.477,52</u>

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	€	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		55.321,00		45.566,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.024.993,51			80.195.324,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.534.545,37			10.667.124,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00			2.354,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	425.904,00			454.188,00
6. Anlagen im Bau	3.864.474,77			0,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>2.846,58</u>			<u>136.799,24</u>
		91.855.124,50		91.458.150,58
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	420.000,00			420.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	420.052,00		52,00
			92.330.497,50	91.923.768,58
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	386.147,41			496.354,29
2. Unfertige Leistungen	6.025.020,87			5.837.162,39
3. Andere Vorräte	<u>1.829,68</u>			<u>3.232,58</u>
		6.412.997,96		6.336.749,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	30.598,54			39.980,69
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	69.098,30			24.151,94
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.691,81			49.683,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>540.413,24</u>			<u>592.893,09</u>
		647.801,89		706.708,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.167.710,20		5.959.665,22
2. Bausparguthaben		<u>7.112.226,29</u>		<u>6.394.627,03</u>
		9.279.936,49	16.340.736,34	19.397.750,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	420,00			660,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>229.166,33</u>		<u>229.586,33</u>	<u>199.394,05</u>
			<u>108.900.820,17</u>	<u>111.521.573,10</u>

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva

	€	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
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	16.644.154,14			16.187.289,62
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>21.560.804,73</u>			<u>21.560.804,73</u>
		41.022.383,87		40.565.519,35
III. Bilanzgewinn		2.517.464,92		2.379.477,52
			46.357.273,79	45.762.421,87
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.387.322,00		1.497.997,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>1.423.679,00</u>		<u>1.144.999,00</u>
			2.811.001,00	2.642.996,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.908.097,82		47.777.567,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.637.252,44		1.837.270,81
3. Erhaltene Anzahlungen		6.466.646,00		6.272.951,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.709.212,31		4.590.867,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.063.586,07		1.574.231,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		187.143,77		181.415,13
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 9.897,93 EUR; im Vorjahr: 126.097,28 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>28.872,55</u>		<u>131.849,10</u>
			59.000.810,96	62.366.152,46
D. Rechnungsabgrenzungsposten			731.734,42	750.002,77
			<u>108.900.820,17</u>	<u>111.521.573,10</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2023



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 2023 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 Steuerminderung 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 Restnutzungsdauermethode 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 Restnutzungsdauermethode 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
20 Jahren	für Photovoltaikanlagen

- **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 **Unfertigen 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 Vermögensgegenständen 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 1,00 % zum 31.12.2023. 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 1,81 % zum 31.12.2023.

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 10.182,00.

■ 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 31.12.2023 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 446.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 vor Gewinnabführung beträgt EUR 186.079,39. 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 31.12.2023 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- € €

2.817.425	2.817.425
-----------	-----------

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen stellt sich in 2023 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2023 €	Einstellung €	Entnahme €	Stand 31.12.2023 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	16.187.289,62	456.864,52	0,00	16.644.154,14
Andere Gewinnrücklagen	21.560.804,73	0,00	0,00	21.560.804,73

Die Hauptversammlung hat am 30.08.2023 beschlossen, dass aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von EUR 2.379.477,52 an die Aktionärin EUR 422.613,00 ausgeschüttet, EUR 456.864,52 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt und EUR 1.500.000,00 auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Die Sonstige Rückstellungen setzen sich zum 31.12.2023 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	37
Resturlaubsverpflichtungen	103
Überstunden	38
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	14
Interne Jahresabschlusskosten	60
Altersteilzeit	198
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	620
Sächliche Verwaltungsk. und Personalaufw.	102
Unterlassene Instandhaltung	252
	1.424

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 2023 – Anlagespiegel –

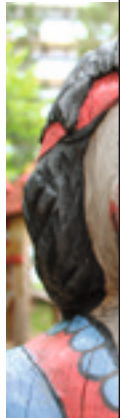
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	266.470,22	27.433,61	24.057,38	0,00	269.846,45
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.883.994,59	786.523,21	43.182,96	2.354,51	207.629.689,35
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	13.289.156,38	158.746,00	0,00	0,00	13.447.902,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.354,51	0,00	0,00	-2.354,51	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.805.084,13	114.157,56	164.944,98	0,00	1.754.296,71
Anlagen im Bau	0,00	3.608.850,87	0,00	255.623,90	3.864.474,77
Bauvorbereitungskosten	136.799,24	131.005,43	9.334,19	-255.623,90	2.846,58
	222.119.749,12	4.799.283,07	217.462,13	0,00	226.701.570,06
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	222.806.271,34	4.826.716,68	241.519,51	0,00	227.391.468,51



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	Fremdkapital- zinsen im GJ aktivierter Betrag
€	€	€	€	€	€	€	€
220.904,22	17.678,61	0,00	24.057,38	214.525,45	55.321,00	45.566,00	0,00
126.688.670,39	3.943.647,01	0,00	27.621,56	130.604.695,84	77.024.993,51	80.195.324,20	0,00
2.622.032,02	291.324,99	0,00	0,00	2.913.357,01	10.534.545,37	10.667.124,36	0,00
0,00	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	2.360,27	2.360,27	0,00
1.350.896,13	117.816,56	0,00	140.319,98	1.328.392,71	425.904,00	454.188,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.864.474,77	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.846,58	136.799,24	0,00
130.661.598,54	4.352.788,56	0,00	167.941,54	134.846.445,56	91.855.124,50	91.458.150,58	0,00
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
130.882.502,76	4.370.467,17	0,00	191.998,92	135.060.971,01	92.330.497,50	91.923.768,58	0,00



Auf einer Fläche von über 18.000 m² befinden sich über 70 Bau AG-Spielplätze.



■ **D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten (T EUR 21.845), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.921) sowie Zuschüsse (T EUR 43).

Bei den Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken (T EUR 305) 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 57) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 168) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 378).

Die Sonstige betriebliche Erträge sind geprägt von Erträgen aus dem Verkauf eines Einfamilienhauses aus dem Anlagevermögen (T EUR 117) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T EUR 123).

■ **Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von EURO 422.613,00 zu verwenden und den Restbetrag (EURO 2.094.851,92) 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 2.388.

■ **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 2023 waren durchschnittlich 57 (Vorjahr: 54) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 47 Angestellte und 10 gewerbliche Arbeitnehmer. Ende 2023 bestanden 5 (Vorjahr: 5) Ausbildungsverhältnisse.

■ **Gesamthonorar**

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

T €

Abschlussprüfungsleistungen	18,5
-----------------------------	------





Rund 2.600 Bäume gehören zur „grünen Lunge“ der Bau AG.



■ Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	44.908.097,82 (47.777.567,47)	2.795.192,17 (2.935.876,05)	8.283.865,33 (9.056.435,84)	33.829.040,32 (35.785.255,58)	38.672.782,52 (40.337.495,82)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	1.637.252,44 (1.837.270,81)	206.943,47 (200.018,37)	585.588,40 (733.410,81)	844.720,57 (903.841,63)	1.637.252,44 (1.837.270,81)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	6.466.646,00 (6.272.951,25)	6.466.646,00 (6.272.951,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.709.212,31 (4.590.867,70)	4.709.212,31 (4.590.867,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.063.586,07 (1.574.231,00)	1.063.586,07 (1.574.231,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen ²⁾ (i.V.)	187.143,77 (181.415,13)	187.143,77 (181.415,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	28.872,55 (131.849,10)	28.872,55 (131.849,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	59.000.810,96 (62.366.152,46)	15.457.596,34 (15.887.208,60)	8.869.453,73 (9.789.846,65)	34.673.760,89 (36.689.097,21)	40.310.034,96 (42.174.766,63)	-

1) GPR = Grundpfandrecht

2) gleichzeitig in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen



■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

■ Aufsichtsrat

Beigeordnete Anja Pfeiffer
Vorsitzende
Politikwissenschaftlerin M.A.
(ab 30.08.2023)

Beigeordneter Peter Kiefer
Vorsitzender
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
(bis 30.08.2023)

Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender
Kriminalbeamter a. D.

Ratsmitglied Sebastian Rupp
Sparkassenbetriebswirt

Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch
Pharmazeutisch-technische Assistentin

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)
kaufmännischer Angestellter

Gabriele Gehm (Arbeitnehmersvertreterin)
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 betrugen EUR 83.041,74. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2023 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.387.322,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2023 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 17.343,18.

Kaiserslautern, 28.03.2024

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 5. April 2024



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 vier Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde dem Aufsichtsrat am 21. März 2024 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2023 wurde von der Gesellschaft Dr. J.C. KLING, Fischerstraße 11, 67655 Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 5. April 2024 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 11. Juni 2024 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2023 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-/Bännjerstraße 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 2023 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 11. Juni 2024

Der Aufsichtsrat



Beigeordnete Anja Pfeiffer
Aufsichtsratsvorsitzende





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