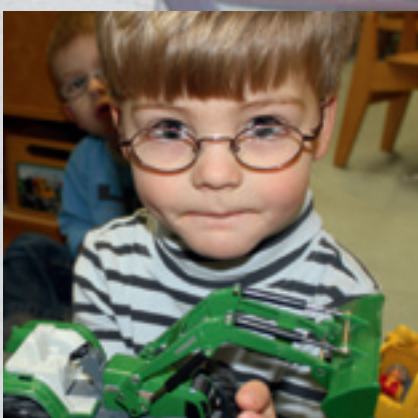
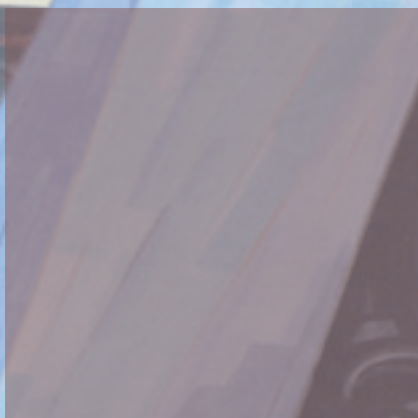




BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben





■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2005 T€	2006 T€	2007 T€	2008 T€	2009 T€
Bilanzsumme	124.169	124.161	121.681	119.663	118.563
Anlagevermögen	105.368	105.239	104.379	101.733	99.559
Umlaufvermögen	18.642	18.922	17.302	17.930	19.004
Eigenkapital	30.753	33.993	34.848	35.857	37.515
davon Grundkapital	2.812	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	93.416	90.168	88.833	83.806	81.048
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.415	19.892	20.240	21.241	21.575
Sonstige Umsatzerlöse	110	170	228	265	266
Verkaufserträge	682	2.782	480	485	408
Betriebskosten	2.664	2.673	2.810	2.853	2.813
Instandhaltungskosten	7.290	6.798	7.712	7.624	7.072
Abschreibungen	3.759	3.638	3.688	3.825	3.880
Personalaufwand	2.774	2.684	2.443	2.578	2.633
Kapitalkosten	3.596	3.538	3.259	3.073	3.000
Steuern	572	575	563	565	619
Jahresergebnis	916	3.352	968	1.122	1.771
Bauvolumen					
Neubau	0	0	0	21	0
Großmodernisierung	2.227	1.896	2.027	109	419
Einzelmodernisierung	1.215	2.117	710	942	1.246
Anzahl Wohnungen	5.580	5.304	5.292	5.275	5.266
Sonstige Mieteinheiten	584	584	585	585	585



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ■ Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender | Jurist |
| ■ Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertretender Vorsitzender | Architekt |
| ■ Ratsmitglied Werner Weisenstein
(bis 27.08.2009) | Dipl.-Handelslehrer |
| ■ Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch
(bis 27.08.2009) | Pharmazeutisch-technische Assistentin |
| ■ Ratsmitglied Karin Kolb
(ab 27.08.2009) | Einzelhandelskauffrau |
| ■ Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel
(ab 27.08.2009) | Arzt |
| ■ Patricia Herrmann (Arbeitnehmervertreterin)
(bis 27.08.2009) | kaufmännische Angestellte |
| ■ Harry Geib (Arbeitnehmervertreter) | technischer Angestellter |
| ■ Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)
(ab 27.08.2009) | kaufmännischer Angestellter |

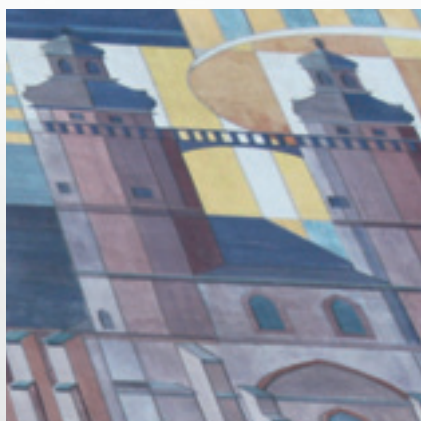
■ Vorstand

- Dipl.-Betriebswirt **Guido Höffner**

■ 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).

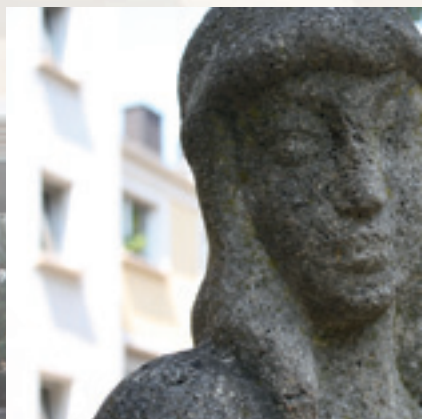


2-6



■ Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen	3
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009.....	9
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009.....	10
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2009	29
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	32
■ Allgemeine Angaben	
■ Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
■ Angaben zur Bilanz	
■ Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	
■ Sonstige Angaben	
Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....	43
Bericht des Aufsichtsrates.....	44
Künstlerverzeichnis	46





■ Bericht des Vorstandes

Der Wohnungsmarkt befindet sich auch in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck. Ursache hierfür ist eine sich wandelnde Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung. Dabei stehen insbesondere Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage.

Die Gesellschaft wird deshalb auch künftig ihre erhöhten Anstrengungen fortsetzen, um ihre Wohnungen am Markt zu positionieren. Dabei werden Maßnahmen zur Energieoptimierung und Energieerneuerung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Zur Einschätzung der gegenwärtigen Verfassung des Wohnungsmarktes und seiner zukünftigen Entwicklung ist eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt worden. Demnach kann von einer weiterhin anhaltenden Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Das Vermietungsgeschäft wird zunehmend schwieriger eingeschätzt, auch wenn grundsätzliche Vermietungsprobleme nicht erkennbar sind. Als weitere Folge des entspannten Immobilienmarktes und insbesondere steigender Energiepreise muss auch künftig von einem begrenzten Mieterhöhungspotential ausgegangen werden.

Die Bau AG als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sich gerade in schwierigen Zeiten in besonderer sozialer Verantwortung: 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 zu sichern. Und nicht zuletzt durch unsere 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 fortführen. Zielsetzung dabei ist, den Service insbesondere für ältere Mieter und Wohnungsbewerber kontinuierlich zu verbessern.

Die Bau AG wird neue Geschäftsfelder auf- und ausbauen. Damit können insbesondere der Stadt Kaiserslautern als Aktionärin, aber auch Dritten umfassende Serviceleistungen für die Bewirtschaftung von Immobilien angeboten werden. Diese Leistungen werden im Wesentlichen über eine Facility-Management-Gesellschaft erbracht.

Neben zukunftsorientierten Investitionen in den Wohnungsbestand wird die Gesellschaft das Immobilienportfolio durch Verkauf weiterentwickeln. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen zur Eigentumbildung und Mehrfamilienhäuser werden in begrenztem Umfang veräußert. Die aus der Verkaufstätigkeit resultierenden Erträge dienen wesentlich zur Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand.

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 Mietern und allen Geschäftspartnern für ihr Vertrauen.

Nicht zuletzt gilt ein ganz besonders herzlicher Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Gesellschaft für ihr Engagement, ihre Leistungsbereitschaft und ihre gute Arbeit. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

I. Wirtschaftliche Lage



■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden. Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukt um 0,7% zu rechnen.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen. Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, gestützt durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt. Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden. Dazu wird wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken.

Die Rezession hat sich bis Ende 2009 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht mit voller Wucht ausgewirkt. Im Dezember 2009 war jedoch ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen gegenüber dem Vorjahresmonat zu verzeichnen. Im Dezember 2009 waren 3.276.000 Arbeitslose registriert (Dezember 2008: 3.102.000). Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2009 7,8% (Dezember 2008: 7,4%). Die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember 2009 beträgt 40.416.000. Dies bedeutet ein Rückgang von 0,3% gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Prognosen für 2010 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Im Verlauf des Jahres 2009 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36% auf 4,37%. Für Kredite über 1 Mio. Euro war eine Minderung von 5,45% auf 4,29% zu verzeichnen. Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Dies wird aktuell noch auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt, sodass von einer Kreditklemme noch nicht die Rede sein kann. Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Dafür spricht, dass den Banken noch erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite bevorstehen, wodurch weitere Eigenkapitalverluste absehbar sind. Absehbare höhere Ausfallwahrscheinlichkeiten werden zusätzlich zu einer restriktiveren Kreditvergabe führen.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe gingen nach vorläufigen Berechnungen in 2009 gegenüber 2008 um 4,7% auf 81,6 Mrd. Euro zurück. Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1% und im Wirtschaftsbau um 12,1% zu-



rückgingen, wurde im öffentlichen Bau ein Zuwachs von 5,4% erreicht. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2009 mit 689.000 und damit erstmals unter 700.000 geschätzt.

Die Immobilienaktien konnten sich demgegenüber 2008 leicht erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2009 um rd. 17% gegenüber dem Endstand 2008. Von Januar bis Oktober 2009 wurde in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 1,8% weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2009 genehmigten Wohnungen waren 129.091 Neubauwohnungen, was in etwa der Anzahl des Vorjahreszeitraums entspricht. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Dezember 2008 4,62 Euro/m², in den alten Bundesländern 4,72 Euro/m² und in den neuen Bundesländern 4,45 Euro/m².

■ Bautätigkeit des Unternehmens

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt.

■ Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft auf das Unternehmen

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 Weltwirtschaftskrise wurde zwar vorerst erfolgreich bekämpft, doch der Erfolg hat neue Probleme generiert. Daher ist zu erwarten, dass durch die

anhaltende Rezession das Unternehmen auf dem lokalen Teilmarkt Kaiserslautern sowohl indirekt als auch direkt tangiert sein wird. Der Anstieg der Arbeitslosenzahl, die wirtschaftlichen Probleme vor allem des produzierenden Gewerbes sowie die letztjährige Finanzmarktkrise bergen die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation, aber auch weiterhin die Chance gestärkt aus der Krise hervortreten zu können. Unsere Geschäftspolitik der vorsichtigen, aber unterschiedenen Schritte hat sich bereits in den vergangenen Jahren bewährt, das Vertrauen in die Stabilität unseres Geschäftsmodells erwies sich als berechtigt. So konnten der eingeschlagene Weg erfolgreich fortgesetzt, gesetzte Ziele erreicht sowie zukünftige neu in den Blick genommen werden. Unverändert gibt es, trotz einer anhaltenden Entspannung auf dem lokalen Wohnungsmarkt, eine große Zahl an Interessenten, die eine Wohnung des Unternehmens anmieten wollen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird durch die anhaltende Wirtschaftskrise weiter zunehmen. Das Unternehmen bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Kaiserslautern. Das Engagement im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat dabei weiterhin einen hohen Stellenwert. Der Anstieg der Single-Haushalte bedingt einen Bedarf an Zweiraumwohnungen, von denen das Unternehmen rd. 47% im Bestand hat. Darüber hinaus trägt das Unternehmen mit dem Instrument der mittelbaren Belegung zur sozialen Wohnraumversorgung bei. Zudem werden Interessenten auch aus dem normalen preisfreien Bereich – ohne städtische Belegungsberechtigung – mit günstigem Wohnraum versorgt. Durch konsequente Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Wohnungsbestand, auch im Sozialwohnungsbereich, auf einem zeitgemäßen Stand.

Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt stagnierte weitgehend. Jedoch verteuert nach wie vor die sogenannte „zweite Miete“ durch die erheblichen Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, das Wohnen in unserer Region.

II. Geschäftsverlauf



1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 wurde die Sanierung im Bereich der Königstraße mit der Modernisierungsfertigstellung des letzten verbliebenen Hauses Königstraße 83 abgeschlossen.

Die ursprünglich für 2008 geplante Umgestaltung des Marktplatzes in der Königstraße, dessen alleiniger direkter Anlieger die Gesellschaft ist, wurde von der Stadtverwaltung Kaiserslautern im Jahr 2009 umgesetzt.

Nach Abschluss der Sanierung des „Königsviertels“ sind zunächst keine weiteren Großmodernisierungs- oder Neubaumaßnahmen im Wohnraumvermietungs-bereich zu erwarten. Die Bautätigkeit findet zukünftig im Bereich der Hausbewirtschaftung mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt.

Dennoch werden Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens auch zukünftig im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft.

Im Jahr 2010 ist der Beginn und die Fertigstellung eines Anbaus für die Kindertagesstätte Sommerstraße 1 geplant.

2. Hausbewirtschaftung

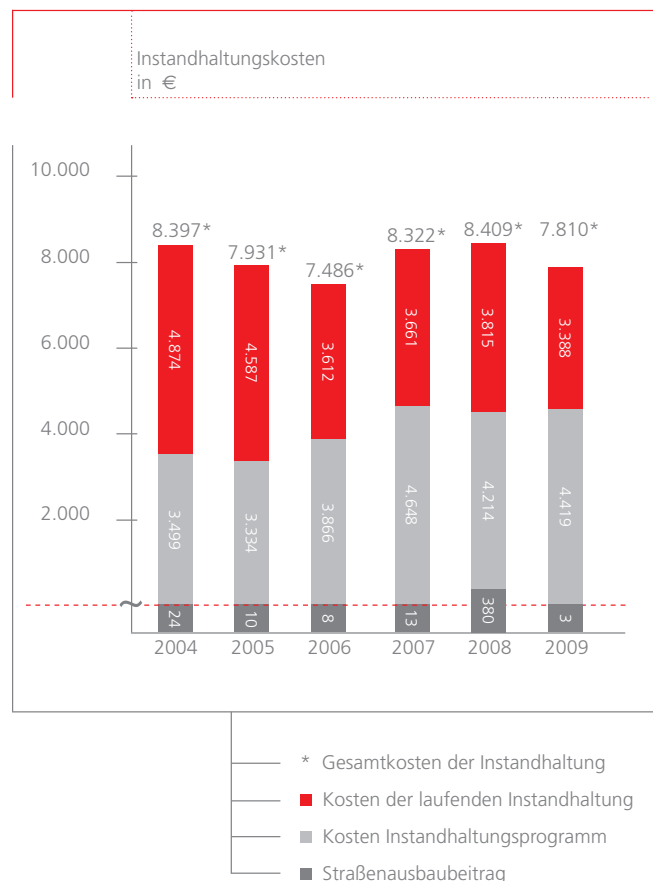
Modernisierung

Auch 2009 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den vorhandenen Wohnungsbestand befasst. Für 478 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 173 Wohnungen wurden T EUR 2.200 aufgewandt (davon T EUR 1.537 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2010 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 1.900 geplant.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2009 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 7.810 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 8.409).



Für 2010 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 8.866 geplant, davon T EUR 3.528 im Instandhaltungsprogramm.



■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Hausbesitz umfasst am 31.12.2009:

- 5.266 Wohnungen (davon 1.057 Altbauwohnungen)
- 530 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 28 Motorradboxen
- 27 gewerbliche Einheiten
- 5.851 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2008 verringert. Insgesamt sind 9 Wohnungen abgegangen (schließlich durch Verkauf).

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1.100 m² vermindert und beträgt Ende 2009 rd. 359.600 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rd. 8.000 m².

■ Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist weiterhin entspannt. Als ein Indiz dafür ist die unverändert hohe Mieterfluktuation, die die Bereitschaft zum Wohnungswechsel signalisiert, zu sehen.

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Zahl der Kündigungen mit 576 nur geringfügig reduziert und liegt in 2009 weiterhin bei rd. 11%.

Demgegenüber muss eine freigewordene Wohnung wesentlich häufiger als bisher angeboten werden, um einen geeigneten Nachmieter zu finden.

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 2.760 registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2009 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2009 wurden 614 Wohnungen neu vermietet – ist kein signifikanter Rückgang an Wohnungsbewerbungen zu verzeichnen.

Ursache hierfür ist häufig die zu hohe Miete für die bisherige Wohnung. Die verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bevölkerungsgruppen, die von Arbeitslosigkeit und sinkenden Realeinkommen betroffen sind, zwingen zur Suche nach einer preiswerteren Wohnung.

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist der Anteil nicht erwerbstätiger Wohnungsbewerber weiterhin überproportional hoch. So verfügt fast jeder zweite Bewerber über kein eigenes Einkommen.

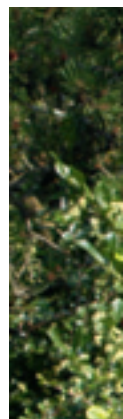
Wirtschaftlich schwache Haushalte wirken sich auch gravierend auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forderungen an Mieter aus. Durch erhebliche Anstrengungen im Forderungsmanagement konnten die uneinbringlichen Forderungen trotzdem auf niedrigem Niveau stabilisiert werden. Ein signifikanter Anstieg der Forderungsausfälle konnte somit auch nach der Umsetzung von Hartz IV und der damit verbundenen Einführung des Arbeitslosengeldes II vermieden werden.

■ 3. Betreuungstätigkeit

Von der Gesellschaft werden Ende 2009 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 4 Wohnanlagen mit 155 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 37 Wohnungen, 7 gewerbliche Einheiten und 26 Garagen für sonstige Dritte.

III. Lage der Gesellschaft



■ 4. Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2009 konnten 478 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 9 Wohnungen im Geschäftsjahr 2009. Mit der 2002 erfolgten Bildung von Teileigentum in 5 Wohnanlagen wurde die Voraussetzung zur Mieterprivatisierung in begrenztem Umfang geschaffen.

2005 wurde das beabsichtigte Verkaufsprogramm zunächst um 467 Wohnungen auf insgesamt 849 Wohnungen erweitert. Im Vordergrund stand nunmehr der en-bloc-Verkauf. Die Auswahl erfolgte hierbei unter strengen Portfolioaspekten wie Lage, Bausubstanz, Wirtschaftlichkeit und Vermietungserfolge. Nach Abschluss des Verkaufsprogramms sollte die Gesellschaft noch über einen Bestand von rd. 4.850 Wohnungen verfügen.

Der Kaufvertrag eines ersten Verkaufspaketes mit 211 Wohnungen wurde bereits im Jahr 2006 abgeschlossen. Ein zweites Verkaufspaket mit ursprünglich 321 Wohnungen sollte im Laufe des Jahres 2008 realisiert werden. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage wurde das Paket jedoch zunächst vom Markt genommen. Nach eingehender Überprüfung im Jahr 2009 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde dieses zweite Verkaufspaket auf nunmehr 176 reduziert, so dass der Gesellschaft nach Verkauf des hierfür vorgesehenen Bestandes noch rd. 5.000 Wohnungen verbleiben.

■ 1. Vermögenslage

■ Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2008 und 2009 wie folgt dar:

	31.12.2009 T €	%	31.12.2008 T €	%
Anlagevermögen	99.559,2	84,0	101.733,2	85,0
Umlaufvermögen	18.856,0	15,9	17.781,7	14,9
Rechnungsabgrenzungsposten	147,8	0,1	148,5	0,1
Bilanzsumme	118.563,0	100,0	119.663,4	100,0
Fremdmittel	81.048,3		83.806,6	
Reinvermögen	37.514,7		35.856,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	35.856,8		34.847,8	
Vermögensveränderung	1.657,9		1.009,0	
vorgesehene Dividendenausschüttung	112,7		112,7	
Jahresüberschuss	1.770,6		1.121,7	



■ Kapitalstruktur

	31.12.2009 T €	%	31.12.2008 T €	%
Eigenkapital	37.514,7	31,7	35.856,8	30,0
Rückstellungen	1.563,0	1,3	1.979,1	1,6
Verbindlichkeiten	79.485,3	67,0	81.827,5	68,4
Gesamtkapital	118.563,0	100,0	119.663,4	100,0

■ Bilanzkennzahlen

	2009	2008	2007
Anlagenintensität	84,0	85,0	85,8
Anlagenabnutzungsgrad	45,1	43,4	41,6
Investitionsquote	1,0	0,7	1,6
Abschreibungsquote	2,2	2,1	2,1
Eigenkapitalquote	31,7	30,0	28,6
Langfr. Fremdkapitalanteil	57,1	58,9	60,2
Bilanzkurs	13,3	12,7	12,4
Mietenmultiplikator	5,6	5,8	6,0

■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 1.100,4 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 2.174,0 reduziert und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 1.073,6 erhöht.

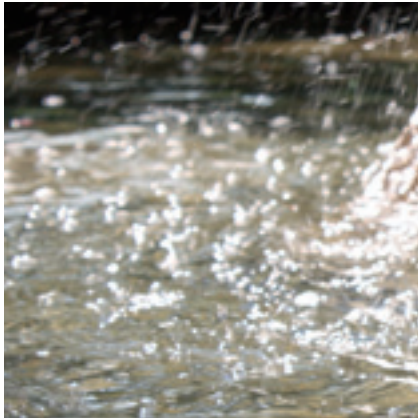
Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 2.758,3 reduziert. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 1.657,9.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge konnten hierbei jedoch die Anlagenabgänge und die Abschreibungen nicht kompensieren. Die Zunahme des **Umlaufvermögens** basiert überwiegend auf der Zunahme der Flüssigen Mittel. Die **Fremdmittel** reduzierten sich überwiegend aufgrund planmäßiger Tilgungen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) hat sich durch die Reduzierung des Anlagevermögens und den Anstieg des Umlaufvermögens um 1,0 Prozentpunkte verringert. 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) hat durch die hohe Anlagenintensität steigenden Charakter. Da die Abschreibungen und Abgänge die Investitionen übersteigen, ist der Anlagenabnutzungsgrad höher als im Vorjahr.

III. Lage der Gesellschaft



Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch die Großmodernisierung der Königstraße 83 gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. In der Vergangenheit war die Investitionsquote bedingt durch die hohe Anzahl an Großmodernisierungsobjekten relativ hoch. Nach Abschluss der Großmodernisierung im gesamten Sanierungsbereich Königstraße und der zukünftigen Konzentration der Gesellschaft auf Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Investitionsquote rückläufig sein.

Die **Abschreibungsquote** (das Verhältnis der Abschreibungen des Sachanlagevermögens des Geschäftsjahres zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) ist bedingt durch die hohe Nutzungsdauer des Sachanlagevermögens relativ niedrig und konstant.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist zum einen durch den Jahresüberschuss und zum anderen durch die Verringerung der Fremdmittel um 1,7 Prozentpunkte auf 31,7 gestiegen. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen kann die Eigenkapitalbasis insgesamt als gut bezeichnet werden.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist überwiegend durch planmäßige Tilgungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch die Stärkung des Eigenkapitals aus dem Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

Der **Mietenmultiplikator** (das Verhältnis der Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und andere Bauten zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) ist in den letzten Jahren leicht rückläufig und mit einem Wert für 2009 von 5,6 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegelt 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:

	2009 T €	2008 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 11.687	+ 10.958
Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 5.818 + 17.505	+ 4.686 + 15.644
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	/. 1.565 + 15.940	/. 1.020 + 14.624
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	/. 2.904	/. 2.937
Finanzmittelbestand zum 31.12. abzgl. Bausparguthaben	+ 13.036 /. 0	+ 11.687 /. 0
Nicht gebundener Finanzmittelbestand zum 31.12.	+ 13.036	+ 11.687



■ Liquiditätskennzahlen

	2009	2008	2007
Anlagendeckungsgrad	106,5	105,3	104,3
Tilgungskraft	1,9	1,9	1,7
Bereinigte Tilgungskraft	4,4	4,6	4,5
Kapitaldienstdeckung	32,1	33,4	34,8
Zinsdeckung	15,8	16,5	17,6

■ Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T EUR 1.349,0 erhöht. Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Investitionen ins Anlagevermögen führten zu einem erhöhten Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit um rd. T EUR 545,0. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig um rd. T EUR 33,0 verringert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg um rd. T EUR 1.132,0.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Fremdmittel aufgenommen. Demgegenüber stehen planmäßige Darlehens tilgungen in Höhe von rd. 2,8 Mio. EUR.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist um 1,2 Prozentpunkte gestiegen und bewegt sich damit weiterhin über

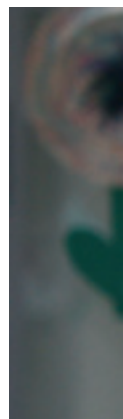
einem Wert von 100, d. h. das langfristig zur Verfügung stehende Anlagevermögen ist insgesamt durch langfristiges Kapital finanziert. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow – Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Veränderung der Rückstellungen – zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 1,9. 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 im Vorjahresvergleich leicht gesunken.

Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr, durch den verringerten Kapitaldienst aufgrund der verstärkten Entschuldung, zurückgegangen.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die Zinsdegression und die verstärkte Entschuldung weiter reduziert und liegt mit 15,8% deutlich unter 20%.



3. Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung

	2009 T €	2008 T €
Umsatzerlöse	22.306,4	22.076,4
Bestandsveränderungen	- 194,9	- 178,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	92,5	101,2
Sonstige betriebliche Erträge	351,1	350,8
Aufwendung für bez. Lief. + Leist.	10.092,6	10.642,8
Rohergebnis	12.462,5	11.707,0
Personalaufwand	2.633,1	2.578,8
Abschreibungen	3.880,1	3.825,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	731,0	922,0
Erträge aus Beteiligungen	6,0	6,0
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	215,4	422,2
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	3.000,3	3.073,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.439,4	1.736,3
Steuern v. Einkommen und Ertrag	50,2	49,7
Sonstige Steuern	618,6	564,9
Jahresüberschuss	+ 1.770,6	+ 1.121,7

Rentabilitätskennzahlen

	2009	2008	2007
Eigenkapitalrentabilität	4,9	3,2	2,8
Gesamtkapitalrentabilität	4,0	3,4	3,4
Return on Investment	1,5	0,9	0,8
Cashflow *)	5.234,7	5.260,7	4.848,6
EBITDA *)	9.104,4	8.213,0	8.131,5
Instandhaltungsquote	31,7	34,5	35,8
Personalaufwandsquote	11,8	11,7	11,3
Zinsaufwandsquote	13,5	13,9	15,1
*) Angaben in T EUR			

Leistungsbereichsrechnung

	2009 T €	2008 T €
Hausbewirtschaftung	+ 1.208,4	+ 356,8
Betreuungstätigkeit	+ 2,4	+ 2,8
Verkaufstätigkeit	+ 355,0	+ 360,5
Andere Leistungen	+ 135,5	+ 123,1
Betriebsergebnis	+ 1.701,3	+ 843,2
Kapitaldisposition	+ 98,8	+ 300,6
Sonstiges Ergebnis	+ 20,6	+ 27,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 1.820,7	+ 1.171,4
Ertragsteueraufwand	- 50,1	- 49,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	+ 1.770,6	+ 1.121,7



■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2009	2008	2007
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,0	3,9	3,8
Leerstandsquote Wohnungen	1,2	1,6	1,5
davon strukturell	1,2	1,5	1,3
Fluktuationsrate	10,9	11,0	10,4
Mietausfallquote	0,6	0,6	0,6
Instandhaltungskosten je m²*)	19,7	21,1	21,3
*) Angaben in €/m² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 648,9 erhöht.

Die **Umsatzerlöse** sind um T EUR 230,0 – bedingt durch Mietanpassungen – angestiegen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 550,2 reduziert. Die Instandhaltungskosten lagen hierbei um T EUR 551,8 unter denen des Vorjahres.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich überwiegend durch Tarifierpassungen um T EUR 54,3.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich hauptsächlich aufgrund von Zugängen durch Einzelmodernisierungen sowie Aktivierungen aus dem Instandhaltungsprogramm um T EUR 54,6.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich durch geringere sächliche Verwaltungskosten um T EUR 191,0.

Die **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sanken aufgrund des niedrigen Zinsniveaus um T EUR 206,8.

Durch die Zinsdegression verringerten sich die **Zinsaufwendungen** um T EUR 73,1.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) ist auf 4,9 angestiegen.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) erhöhte sich auf 4,0.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) stieg auf 1,5.

Der Anstieg der Rentabilitätskennzahlen resultiert aus der Steigerung des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr durch den Rückgang der Rückstellungen um T EUR 26,0. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöhte sich hauptsächlich durch den verbesserten Jahresüberschuss um T EUR 891,4.



Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) sank durch die verringerte Instandhaltungstätigkeit bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt nun 31,7%.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich leicht durch Tarifierpassungen und beträgt nun 11,8%.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich durch den gesunkenen Zinsaufwand und weist einen Wert von 13,5% aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) verbesserte sich um T EUR 851,6 und schließt mit einem Ergebnis von T EUR 1.208,4

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** blieb nahezu konstant und beträgt T EUR 355,0.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung.

Die **durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 um 0,08 EUR/m² angestiegen. Die Gesellschaft orientiert sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Durchschnittswert des Mietspiegels der Stadt Kaiserslautern. Das Mietenniveau ist im Vergleich zu anderen Regionen strukturell bedingt relativ niedrig. Mietanpassungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2009 1,2%. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 1,2%, der vermietungsbedingte Leerstand sank auf nahezu 0%. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad der Gesellschaft sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im

Vermietungsmanagement auf diesem relativ niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** ist im Jahr 2009 nahezu gleich geblieben und beträgt 10,9%. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist unverändert gering und beträgt in 2009 konstant 0,6%.

Durch die verminderte Instandhaltungstätigkeit reduzieren sich die **Instandhaltungskosten je m²** auf 19,7 EUR/m².

4. Wirtschaftsplan 2010

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 03.12.2009 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2010 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2010 T €
Hausbewirtschaftung	- 1.350
Betreuungstätigkeit	+ 3
Kapitaldisposition	+ 2
Verkaufstätigkeit	- 86
Andere Leistungen	+ 32
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 1.399
Ertragsteueraufwand	- 128
Ordentliches Ergebnis	- 1.527

IV. Finanzinstrumente



Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit dienen zunächst zur Deckung des Jahresfehlbetrages; unter Umständen werden diese auch – soweit möglich – für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie evtl. außerplanmäßige Tilgungen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können.

Für 2011 und für die Folgejahre werden wieder positive Ergebnisse erwartet.

Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

■ 5. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung sind keine Geschäftsvorfälle mit besonderen Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

■ Originäre Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderung zur Jahressollmiete, beträgt im Jahr 2009 wie in den beiden Vorjahren lediglich 0,6% und war auch in den vergangenen Jahren auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau. Mietrückstände werden von der Gesellschaft durch die Erhebung von Kautionszahlungen abgesichert.

Darüber hinausgehende Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken von Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar.

■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat im Jahr 2009 teilweise die bis zum 31.12.2011 festgeschriebenen Fremdmittel vorzeitig durch Forward-Darlehen abgelöst, um sich das aktuell günstige Zinsniveau zu sichern.

■ 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.

V. Risikomanagement



■ Gesamtsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der Gesellschaft ist es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysieren, zu steuern und zu kontrollieren.

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.

Die Aufgaben des Controlling und des Risikofrüherkennungssystems werden im Finanz- und Rechnungswesen ausgeübt. Der Leiter des Finanz- und Rechnungswesen 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 Berichterstattung erfolgt jährlich an den Vorstand.

Beim Risikomanagementprozess werden die Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens haben, im Rahmen der Risikoidentifikation und Risikoanalyse vollständig ermittelt und bewertet. Die Betrachtung der Risiken erfolgt über das gesamte Leistungsspektrum des Unternehmens mit unterschiedlicher Gewichtung. Für die operativen Bereiche 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 bzw. vierteljährlich. 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. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft unterliegt einer ständigen Prüfung und Weiterentwicklung; eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche ist gewährleistet.

■ Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt ein Portfoliomanagement zur Optimierung ihres zukünftigen Wohnungsbestandes. Insbesondere in Anbetracht der demografischen Entwicklung wird die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand durch Bestandsverkäufe begrenzt abschmelzen. Durch zielgerichtete Investitionen in einen verringerten Wohnungsbestand wird bei einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb das Angebot insbesondere für ältere Menschen erhöht. Die demografische Entwicklung zeigt eine älter werdende Gesellschaft und einen Rückgang der Bevölkerung in den nächsten Jahren. Bei einer älter werdenden Gesellschaft wird die nachhaltige Vermietungsfähigkeit gesteigert und Leerstände vermieden. Durch den seit einigen Jahren geringen Zuwachs von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden sich die Vermarktungschancen unserer modernisierten Wohnungen weiter verbessern.

Die Gesellschaft veräußert seit einigen Jahren Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand und hat in 2002 bei vier Wohnanlagen Teileigentum gebildet, deren Eigentumswohnungen im Wege der Mieterprivatisierung verkauft werden. In einem weiteren Schritt wurden – nach strenger wirtschaftlicher Betrachtungsweise – zwei Verkaufspakete (532 Wohnungen) gebildet, von denen eins



in 2006 realisiert wurde. Das verbleibende Verkaufspaket wurde in 2008 angesichts der momentan schwierigen wirtschaftlichen Lage zunächst vom Markt genommen. Nach eingehender Überprüfung im Jahr 2009 wurde dieses zweite Verkaufspaket auf nunmehr 176 Wohnungen reduziert.

Die Neubautätigkeit wurde grundsätzlich eingestellt. Die Großmodernisierung (Bestandssanierung mit Neubaucharakter) lief mit dem Bezug des letzten Hauses im Großmodernisierungsbereich Königstraße im Jahre 2009 aus. Zukünftig liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie der geplanten (Instandhaltungsprogramm, z. B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Rückbauten sind derzeit nicht geplant.

Seit 1992 wurden rd. 200 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 lokal 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 und angeboten. Im Großmodernisierungsbereich südliche Königstraße hat die Gesellschaft auf die Bedürfnisse behinderter Menschen reagiert und dort behindertenfreundlichen Wohnraum geschaffen, der barrierefrei erschlossen wurde. Ein ganz neuer Ansatz wird mit dem Pilotprojekt „Assisted Living“ in der Albert-Schweitzer-Straße verfolgt. Neben den baulichen Voraussetzungen

wie z. B. Barrierefreiheit wird hier versucht, mit technischer Unterstützung ein möglichst langes, eigenständiges Wohnen insbesondere für ältere Menschen zu ermöglichen. Mit einem kleinen Touch-Screen Computer werden Erleichterungen in den Bereichen Komfort, Sicherheit und Gesundheit abgedeckt. Eine Begleitforschung der Technischen Universität Kaiserslautern wird die Akzeptanz der Mieter und damit die Zukunftsfähigkeit des Projektes evaluieren.

Die Gesellschaft engagiert sich auch auf dem Bänjerrück bei dem von der EU geförderten Projekt „Cities in Balance – Städte im Gleichgewicht“. Das am stärksten alternde Gebiet in der Stadt soll durch Zuzug junger Familien revitalisiert werden, andererseits soll durch Erhalt der Infrastruktur der Verbleib älterer Menschen im Wohngebiet ermöglicht werden. Ein zentraler Baustein in diesem Projekt ist die Einrichtung eines Stadtteilbüros, das von der Bau AG gemeinsam mit weiteren Partnern betrieben wird.

Zukünftig wird die Gesellschaft 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, die es diesen ermöglicht, so lange wie möglich im angestammten Wohnumfeld leben und sich selbst in ihrer Wohnung versorgen zu können.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft aktuell den verstärkten Einbau von Zentralheizungsanlagen, den Einbau von Kaltwasserzählern, die Anbringung von Wärmedämmung sowie die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen. Künftig werden insbesondere Niedrigenergiehäuser, Brennstoffquellen und Blockheizkraftwerke Schwerpunkte der Diskussion zum Thema Energieeffizienz sein. 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.

Zum 01.04.2004 erfolgte die Reorganisation der Gesellschaft. Der Kunde steht nunmehr noch stärker im Mittelpunkt der Geschäftspolitik. Die Aufbauorganisation wurde strikt in front- und back-office getrennt. Zentrale Anlaufstelle für unsere Kunden ist nunmehr unser Kundencenter, in dem erste Kundenwünsche abgewickelt werden. Für die weitere Bearbeitung stehen dem Kunden drei Teams mit je zwei kaufmännischen und einem technischen Mitarbeiter sowie zwei Hausmeistern zur Verfügung. Grundlage der Reorganisation war unter anderem eine professionell durchgeführte Kundenbefragung, die in 2008 aktualisiert wurde. Zum 01.04.2006 wurde in einer weiteren Stufe die Reorganisation der Gesellschaft abgeschlossen.

Durch die verminderte Bautätigkeit (Grundsätzliche Einstellung Neubau sowie Abschluss der Großmodernisierungsmaßnahmen mit der Sanierung der Königstraße) wurde die Technische Abteilung aufgelöst und die verbleibenden Mitarbeiter in der Abteilung Kundenbetreuung in einem Team Technik integriert. Das zukünftige Aufgabenspektrum des Teams Technik konzentriert sich damit verstärkt auf die geplante Instandhaltung sowie die Sanierung von Wohnungen im Wege der Einzelmodernisierung.

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Die Gesellschaft orientiert sich hierbei grundsätzlich an dem Mittelwert des städtischen Mietspiegels. Soweit der Wohnungsmarkt dies zulässt, werden Ertragsverzichte abgebaut und somit für eine Stärkung des Leis-

tungsbereiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

Durch die im Jahr 2009 vorgenommenen Forwardvereinbarungen konnte dem Zinsänderungsrisiko für die bis zum 31.12.2011 anstehenden Darlehensprolongationen erfolgreich begegnet werden. Um das Zinsrisiko zu minimieren, werden die Prolongationstermine ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt.

Im Jahr 2005 hat die Gesellschaft zusammen mit der Technische Werke GmbH, Kaiserslautern, und der FAMIS GmbH, Saarbrücken, eine Gesellschaft zur Erbringung von Facility Management-Dienstleistungen gegründet. Die Beteiligung an der k-tec GmbH beträgt jeweils ein Drittel des Stammkapitals. Die Gesellschaft bietet Leistungen im Bereich des planerischen, des technischen, des infrastrukturellen und des verwaltungstechnischen Facility Management an. Als Facility Management wird hierbei die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude oder bauliches Objekt, die nicht zum Kerngeschäft gehören, verstanden. Die Nachfrage nach Facility Management-Dienstleistungen findet sich somit hauptsächlich im gewerblichen Bereich.

Die Gesellschaft hat damit ihre Angebotspalette um ein weiteres Spektrum erweitert und auf die Nachfrage in diesem Sektor reagiert. Mit diesem Angebot rechnet sich die Gesellschaft Chancen aus in das Gebäudemanagement städtischer Immobilien einzusteigen.

Aus den dargestellten Strategien ergibt sich die Chance, das Bewirtschaftungsergebnis der Gesellschaft stetig zu verbessern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2010 weiterhin gewährleistet.



■ Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unternehmerisches Risikopotential findet sich überwiegend im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung der Gesellschaft. Die Risiken sind hierbei gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt Kaiserslautern bleibt weiterhin entspannt. Dennoch bewegt sich die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden weiterhin auf hohem Niveau. Rund die Hälfte dieser Wohnungssuchenden ist jedoch von Transfereinkommen abhängig. Grundsätzliche Vermietungsprobleme bestehen nicht, auch wenn zeitlich befristete Leerstände zu verzeichnen sind. Deutlich wird allerdings, dass ganz bestimmte Wohnungstypen bei der Vermietung zunehmend Probleme bereiten. Die Gesellschaft begegnet diesem Problem seit Jahren mit erhöhten Modernisierungsaufwendungen und Vermarktungsanstrengungen sowie einer Verbesserung des Kundenservices.

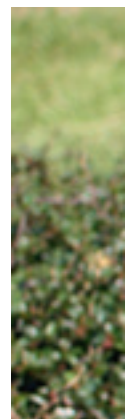
Insbesondere die bereits abgewickelten und weiter vorgesehenen Portfoliobereinigungen tragen diesem Risiko Rechnung. Es ist nicht zu erkennen, dass auch bei möglicher weiterer Marktabschwächung Leerstandsverluste in einer Höhe eintreten könnten, die die Ertragskraft des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Zudem bestehen Forderungsausfallrisiken aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote lag zum Bilanzstichtag jedoch nur bei 0,6%. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten. Auch hier ist keine nachhaltige negative Beeinflussung der Ertragskraft der Gesellschaft erkennbar.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. Bei einem wirtschaftlich bedeutsamen Anstieg der Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund hoher Fluktuation muss mit wach-

senden Aufwendungen für die Instandhaltung gerechnet werden. Diese Entwicklung ist insbesondere bei Wohnungswechseln in Abhängigkeit von der Altersstruktur der Mieter und der Dauer des Mietverhältnisses nicht auszuschließen. Folgekosten der Modernisierungsmaßnahmen sind die mit den notwendigen Leerständen verbundenen Ertragsminderungen, insbesondere im Bereich der Sanierungsobjekte.

Die letztjährige Finanzmarktkrise tangieren auch den lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern und bergen somit Risiken für das Unternehmen. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft im Jahr 2009, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum Jahr 2011 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund ein Drittel der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnraum bereit gestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden mittels Forward-Darlehen vorzeitig prolongiert. Bezüglich der sich ergebenden Probleme bei der Kreditbeschaffung und einer evtl. drohenden „Kreditklemme“ befindet sich das Unternehmen angesichts der verminderten Investitionstätigkeit in der komfortablen Lage, die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Zudem führten die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre zu einer Zunahme der flüssigen Mittel. Die kontinuierliche Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der Vergangenheit sowie die durch relativ gesicherte Mieteinnahmen bedingten stabilen Umsätze des Unternehmens, machen die Gesellschaft – trotz der Finanzmarktkrise – zu einem interessanten Partner der Finanz- und Bankenbranche. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rd. 55% beliehen. Die verbleibenden 45% ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60%-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rd. 34% seiner Fremdmittel mittels einer städtischen Bürgschaft abgesichert. Angesichts einer für die-



sen 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. Das Darlehensportfolio ist Gegenstand des Risikomanagements, wird regelmäßig analysiert und an den Vorstand berichtet. Im Geldanlagebereich bedient sich die Gesellschaft hauptsächlich bei Banken des öffentlich-rechtlichen Sektors mit vollem Einlageschutz.

Es 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.

VI. Bericht nach §312 AktG



Für das Geschäftsjahr 2009 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 eine angemessene Gegenleistung und wurde durch die im Bericht angegebenen getroffenen Maßnahmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die vom Vorstand zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

Kaiserslautern, 31.03.2010

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand


Guido Höffner



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	31.12.2009		31.12.2008	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.575.456,37		21.241.177,18	
b) aus Verkauf von Grundstücken	465.000,00		569.500,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	33.044,55		35.393,16	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>232.935,41</u>		<u>230.325,94</u>	
	22.306.436,33		22.076.396,28	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-194.881,94		-178.643,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		92.535,28		101.221,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>351.082,58</u> 22.555.172,25		<u>350.797,29</u> 22.349.771,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.927.653,64		10.496.379,33	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.558,54		59.006,72	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>128.431,11</u>		<u>87.442,18</u>	
	10.092.643,29		10.642.828,23	
6. ROHERGEBNIS		12.462.528,96		11.706.943,00
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.998.554,17		1.970.571,69	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 245.221,78 EUR) (im Vorjahr 247.369,77 EUR)	<u>634.593,47</u>		<u>607.401,08</u>	
	2.633.147,64		2.577.972,77	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.880.147,63		3.825.475,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		730.949,98		921.962,78
10. Erträge aus Beteiligungen		6.000,00		6.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>215.444,13</u> 5.439.727,84		<u>422.222,08</u> 4.809.754,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>3.000.348,83</u>		<u>3.073.416,54</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.439.379,01		1.736.337,59
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	50.141,80		49.683,35	
15. Sonstige Steuern	<u>618.598,51</u>	668.740,31	<u>564.981,51</u>	614.664,86
16. JAHRESÜBERSCHUSS		1.770.638,70		1.121.672,73
17. Gewinnvortrag		900.000,00		500.000,00
18. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		88.531,94		56.083,64
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>841.053,38</u>		<u>532.794,55</u>
19. BILANZGEWINN		1.741.053,38		1.032.794,54



■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2009

	€	€	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.975,00		15.926,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.889.406,31			94.924.314,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.038.450,75			6.135.783,75
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.506,00			365.989,00
5. Anlagen im Bau	136.187,92			228.079,99
6. Bauvorbereitungskosten	<u>23.056,58</u>			<u>20.496,85</u>
		99.503.967,83		101.677.024,78
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		<u>40.255,65</u>		<u>40.255,65</u>
			99.559.198,48	101.733.206,43
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.716.499,18			1.897.194,93
2. Unfertige Leistungen	3.750.438,40			3.764.624,59
		5.466.937,58		5.661.819,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	168.937,39			182.263,86
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.287,75			25.074,30
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.993,70			13.648,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>149.055,02</u>			<u>211.663,07</u>
		353.273,86		432.649,44
III. Wertpapiere				
1. Sonstige Wertpapiere		0,00		1.001.606,65
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		13.035.769,78		10.685.588,72
			18.855.981,22	17.781.664,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	3.780,00			4.020,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>144.055,92</u>		<u>147.835,92</u>	<u>144.488,64</u>
			118.563.015,62	119.663.379,40

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2009

	€	€	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.710.482,06			2.621.950,12
2. Bauerneneruerungsrücklage	13.142.390,35			13.122.292,81
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>17.103.344,17</u>			<u>16.262.290,79</u>
		32.956.216,58		32.006.533,72
III. Bilanzgewinn		<u>1.741.053,38</u>		<u>1.032.794,54</u>
			37.514.694,96	35.856.753,26
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		775.585,00		758.688,00
2. Steuerrückstellungen		24.091,11		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>763.342,00</u>		<u>1.220.422,00</u>
			1.563.018,11	1.979.110,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		64.070.183,01		66.533.162,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.534.334,70		6.863.183,28
3. Erhaltene Anzahlungen		4.238.675,32		4.161.996,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.477.549,28			3.337.363,80
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.025.349,62</u>			<u>801.862,74</u>
		4.502.898,90		4.139.226,54
5. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		109.825,08		109.721,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 7.953,87 EUR; im Vorjahr: 4.437,43 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>8.499,22</u>		<u>5.118,61</u>
			79.464.416,23	81.812.408,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten			20.886,32	15.107,56
			118.563.015,62	119.663.379,40

Anhang für das Geschäftsjahr 2009



■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde grundsätzlich 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. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

■ Bilanzierungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Bilanzierungswahlrechte:

Die „Geldbeschaffungskosten“ wurden aktiviert und werden entsprechend der planmäßigen Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

■ Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **Immateriellen Vermögensgegenstände** (EDV-Programme) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20%.

■ Herstellungskosten

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten 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.

■ 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
5 Jahren	für Gaseinzelöfen

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 und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7% bis 33,33% abgeschrieben.
- Für „Geringwertige Wirtschaftsgüter“, deren Anschaffungskosten geringer als 1,0 T EUR betragen, wurde im Jahr des Zugangs – analog den steuerlichen Vorschriften – ein eigener Posten gebildet und über die Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

■ **Bewertungsmethoden Umlaufvermögen**

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die in 2001 vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgewidmeten Wohngebäude sind unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** erfasst und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital sowie Eigenleistungen zusammen.

Die **Unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten zzgl. umlagefähigem eigenen Personal- und Sachaufwand bewertet.

Die **Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

■ **Wertberichtigungen**

Bei den **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenständen** wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen Rechnung getragen.

■ **Bewertungsmethoden Rückstellungen**

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Rechnungslegungsstandard des Hauptfachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW RS HFA 3) nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet.

■ **Pensionsrückstellungen**

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach § 6a EStG ermittelt worden. Für die Pensionsrückstellungen des Anwärters wurde das Teilwertverfahren und für die Pensionäre das Barwertverfahren angewendet. Den Berechnungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 6% und die Richttafeln (RT2005G) von Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

■ **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.



C. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Der bebaute Grundstücksbestand des Anlagevermögens ist unter den Positionen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie **Geschäftsbauten** ausgewiesen. Erfasst sind 5.212 Wohnungen, 530 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze sowie 55 Sonstige Mieteinheiten.

Von den Zugängen der Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** entfallen T EUR 27 auf Andere Anlagen (EDV-Hardware), T EUR 83 auf Betriebsausstattung und T EUR 19 auf Geschäftsausstattung.

Der Ausweis unter **Anlagen im Bau** betrifft die bisher angefallenen Kosten für die zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen Wohnungen der Einzelmodernisierung, der Balkonanbauten in der Fischerstraße sowie die Heizungseinbauten in der Rostocker Straße / Plauener Straße.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen Architekten-, Ingenieur- und Behördenleistungen für einen Anbau der Kindertagesstätte in der Sommerstraße 1.

Bei den **Beteiligungen** entfallen T EUR 40 auf die in 2005 gegründete k-tec GmbH, der Restbetrag betrifft einen Geschäftsanteil an der TdW Südwest.

Unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** sind die Buchwerte von vier Wirtschaftseinheiten, die im Rahmen der Mieterprivatisierung veräußert werden sollen, erfasst. Es handelt sich um insgesamt 54 Mietwohnungen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** (T EUR 3.750) werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen überwiegend die Guthaben aus der Abrechnung mit den Technischen Werken Kaiserslautern.

Die Position **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält im Wesentlichen Giroguthaben bei Kreditinstituten.

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausgezahlte Löhne und Gehälter.

Passiva

Das **Gezeichnete Kapital / Grundkapital** beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 2.817.425,00.

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2009 wie folgt aufgeteilt:

Anzahl Namensaktien	Aktie zu je €	€
2.817.425	1,-	2.817.425
		2.817.425



Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2009 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2009 €	Zugang €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2009 €
Gesetzliche Rücklagen	2.621.950,12	88.531,94	0,00	2.710.482,06
Bauerneuerungsrücklage	13.122.292,81	20.097,54	0,00	13.142.390,35
Andere Gewinnrücklagen	16.262.290,79	841.053,38	0,00	17.103.344,17

Aus dem Jahresüberschuss wurden EUR 88.531,94 in die gesetzliche Rücklage sowie EUR 841.053,38 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden durch Beschluss der Hauptversammlung EUR 20.097,54 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 17 erhöht. Den Zuführungen von T EUR 74 standen Entnahmen von T EUR 23 und Auflösungen von T EUR 34 gegenüber.

Die **Steuerrückstellung** betrifft die Rückstellung der Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Dividende an den Anteilseigner abzgl. der anrechenbaren Steuern.

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2009 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Altersteilzeit	220
Prüfungs- und Beratungsgebühren	40
Resturlaubsverpflichtungen	65
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	10
Interne Jahresabschlusskosten	39
Verwaltungsaufwand	40
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	341
erbrachte Bauleistungen	8
	763

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.

Der **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.



■ Entwicklung des Anlagevermögens 2009 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2009 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2009 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	174.371,86	4.596,81	15.884,60	0,00	163.084,07
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	171.297.357,20	1.093.413,25	132.983,55	640.667,73	172.898.454,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	6.790.050,75	0,00	0,00	0,00	6.790.050,75
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.233.779,73	128.068,84	95.481,51	0,00	1.266.367,06
Anlagen im Bau	228.079,99	548.775,66	0,00	0,00 -640.667,73	136.187,92
Bauvorbereitungskosten	20.496,85	23.056,58	20.496,85	0,00	23.056,58
	179.572.124,79	1.793.314,33	248.961,91	0,00	181.116.477,21
Finanzanlagen					
Beteiligungen	40.255,65	0,00	0,00	0,00	40.255,65
Anlagevermögen insgesamt	179.786.752,30	1.797.911,14	264.846,51	0,00	181.319.816,93



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2009 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibung auf Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2009 €	Buchwert am 31.12.2008 €
158.445,86	5.547,81	599,81	15.884,60	148.109,07	14.975,00	15.926,00
76.373.042,28	3.699.020,98	98.052,40	63.014,94	80.009.048,32	92.889.406,31	94.924.314,92
654.267,00	97.333,00	0,00	0,00	751.600,00	6.038.450,75	6.135.783,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
867.790,73	78.245,84	14.282,73	94.175,51	851.861,06	414.506,00	365.989,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.187,92	228.079,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.056,58	20.496,85
77.895.100,01	3.874.599,82	112.335,13	157.190,45	81.612.509,38	99.503.967,83	101.677.024,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.255,65	40.255,65
78.053.545,87	3.880.147,63	112.934,94	173.075,05	81.760.618,45	99.559.198,48	101.733.206,43



D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 17.788), sowie Gebühren und Umlagen (T EUR 3.787).

Bei den **Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken** (T EUR 465) handelt es sich um die Verkaufserlöse für 7 Eigentumswohnungen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** sind geprägt von den Erlösen aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 180).

Bei den **Bestandsveränderungen** wirken sich die Betriebskosten und deren Abrechnung mit T EUR 3.750 bestands erhöhend und mit T EUR 3.764 bestandsmindernd aus. Im Rahmen der Mieterprivatisierung fielen T EUR 37 als verkaufsfördernde Maßnahmen bestands erhöhend an. Durch den Verkauf von 7 Wohnungen ergeben sich Bestandsminderungen von T EUR 218.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus anteilig aktivierten Sach- und Personalaufwendungen der Gesellschaft von T EUR 86 und sonstigen Aktivierungen (Grundsteuer, Fremdkapitalzinsen) von T EUR 7 zusammen.

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T EUR 161 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (im Wesentlichen aus Hausverkäufen) und T EUR 82 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T €
Betriebskosten	2.814
Instandhaltungskosten	7.072
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	42
	9.928

Bei den **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** handelt es sich im Wesentlichen um bestands erhöhende verkaufsfördernde Maßnahmen.

Die **Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen** beinhalten die Einspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen durch verpachtete Dachflächen (T EUR 80), sowie die Aufwendungen, die im Rahmen des EU-Projektes „Cities in Balance“ entstanden sind (T EUR 49).

Von den **Abschreibungen** in Höhe von T EUR 3.880 entfallen T EUR 6 auf EDV-Programme, T EUR 3.796 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, T EUR 42 auf Betriebsausstattung sowie T EUR 36 auf Geschäftsausstattung.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten Zinsen für Girokonten und Festgelder.

Von den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entfallen auf Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel T EUR 2.947 und Zinsen für Mietsicherheiten T EUR 37.



Bei den **Steuern vom Einkommen und Ertrag** wird im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Dividende 2009 sowie eine Korrektur der Körperschaftsteuer 2008 ausgewiesen.

Die **Sonstige Steuern** beinhalten überwiegend die auf den Grundbesitz entfallende Grundsteuer.

■ Überleitung zum Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss	1.770.638,70
Gewinnvortrag	900.000,00
Einstellung in Gewinnrücklagen	
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	88.531,94
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	841.053,38
Bilanzgewinn	<u>1.741.053,38</u>

■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von 4% zu verwenden (EUR 112.697,00), und den Restbetrag (EUR 1.628.356,38) in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

■ E. Sonstige Angaben

■ Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Bestehen nicht.

■ Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bestehen nicht.

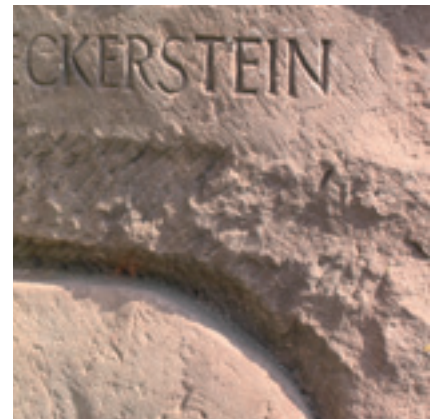
■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat im Jahr 2009 teilweise die bis zum 31.12.2011 festgeschriebenen Fremdmittel vorzeitig durch Forward-Darlehen abgelöst, um sich das aktuell günstige Zinsniveau zu sichern.

■ Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2009 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 49) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 36 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2009 bestanden 3 (Vorjahr: 4) Ausbildungsverhältnisse.



■ Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	64.070.183,01 (66.533.162,72)	2.563.952,51 (2.541.293,89)	10.891.830,09 (10.436.986,37)	50.614.400,41 (53.554.882,46)	39.931.949,62 (41.425.253,93)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	6.534.334,70 (6.863.183,28)	346.700,41 (328.853,67)	1.585.645,42 (1.503.958,06)	4.601.988,87 (5.030.371,55)	6.534.334,70 (6.863.183,28)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	4.238.675,32 (4.161.996,32)	4.238.675,32 (4.161.996,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.477.549,28 (3.337.363,80)	3.477.549,28 (3.337.363,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.025.349,62 (801.862,74)	1.025.349,62 (801.862,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (i.V.)	109.825,08 (109.721,11)	109.825,08 (109.721,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	8.499,22 (5.118,61)	8.499,22 (5.118,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	79.464.416,23 (81.812.408,58)	11.770.551,44 (11.286.210,14)	12.477.475,51 (11.940.944,43)	55.216.389,28 (58.585.254,01)	46.466.284,32 (48.288.437,21)	

1) GPR = Grundpfandrecht



■ Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Guido Höffner

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertr. Vorsitzender
Architekt

Ratsmitglied Werner Weisenstein
(bis 27.08.2009)
Dipl.-Handelslehrer

Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch
(bis 27.08.2009)
Pharmazeutisch-technische Assistentin

Ratsmitglied Karin Kolb
(ab 27.08.2009)
Einzelhandelskauffrau

Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel
(ab 27.08.2009)
Arzt

Patricia Herrmann (Arbeitnehmervertreterin)
(bis 27.08.2009)
kaufmännische Angestellte

Harry Geib (Arbeitnehmervertreter)
technischer Angestellter

Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)
(ab 27.08.2009)
kaufmännischer Angestellter

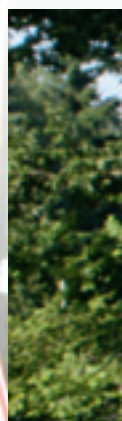
■ Aufwendungen für Organe

Die gemäß § 285 Abs. 9a und b 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 EURO 22.651,17; für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2009 Pensionsrückstellungen in Höhe von EURO 30.158,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt EURO 17.737,07.

Kaiserslautern, 31.03.2010

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand


Guido Höffner





■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben

beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kaiserslautern, den 15. April 2010

(Dipl.-Kfm. Kling)
Wirtschaftsprüfer





■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig überwacht 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. Er wurde regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurden wesentliche Geschäftsvorfälle eingehend beraten. Während des Berichtsjahres fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde dem Aufsichtsrat am 10. März 2010 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2009 wurde von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 15.04.2010 erteilt.

Wir haben die Abschlussunterlagen auch selbst geprüft und in unserer Sitzung am 26. Mai 2010 ausführlich beraten. Zur Beantwortung von Fragen stand uns dabei der Abschlussprüfer zur Verfügung.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestanden keine Einwendungen. 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 JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. 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 zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2009 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 26. Mai 2010

Der Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender



Titelbild, Seite 6, 7
„Halore“, Glasmosaik
Künstler: H. Klein
Standort: Hallesche Straße 2-6



Seite 3, 4
„Frühling und Sommer“, Glasmosaik
Künstler: A. Matzdorf
Standort: Wohnanlage Alex-Müller-Straße
Haus Nr. 36



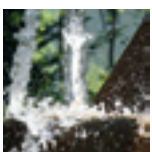
Seite 8, 9
„Zwei Schwestern“, Brunnenfigur (1989)
Künstler: F. Korter, Bildhauer
Standort: Rundbau (Albert-Schweitzer-Straße,
Pfaffstraße, Königstraße, Göbenstraße)



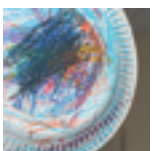
Seite 10, 11, 12, 13
„Paul-Münch-Brunnen“, Brunnen (1963)
Künstler: W. Bernd
Standort: Alex-Müller-Straße



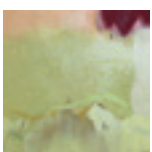
Seite 14, 15
„Wildschweingruppe“, Plastik (1968)
Künstler: W. Bernd
Standort: Wohnanlage Herderstraße



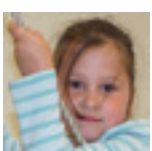
Seite 16, 17
„Die Familie“, Brunnen (1975)
Künstler: A. Matzdorf
Standort: St.-Quentin-Ring



Seite 18, 19
Kunst der Kinder, Kita „Hokus Pokus“



Seite 20, 21
„Landschaftspuzzle 2002“, Öl auf Leinwand
und Holz
Künstlerin: P. Jung
Standort: Kita „Hokus Pokus“



Seite 22, 23
Kinder der Kita „Hokus Pokus“



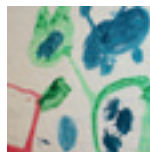
Seite 24, 25
„Frühling und Sommer“, Glasmosaik
Künstler: A. Matzdorf
Standort: Wohnanlage Alex-Müller-Straße
Haus Nr. 60



Seite 26, 27
„Raufende Buben“, Bronzeplastik (1967/69)
Künstler: Fischer-Pongratz (Zweitguß)
Standort: Wohnanlage Rostocker Straße



Seite 28
„Menhir“, Hinkelstein (Sandsteinfindling)
Standort: Wohnanlage Hallesche Straße



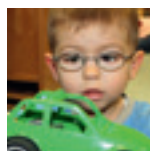
Seite 32, 33
Kunst der Kinder, Kita „Hokus Pokus“



Seite 34, 35
„Tierplastiken“, Brunnen mit Kunstschmiederei (1958)
Firma Näher
Standort: Wohnanlage Donnersbergstraße
Frau Hoppe und Frau Joos, Mieterinnen der Bau AG



Seite 36, 37
„Schalmei spielender Jüngling“, Bronzeplastik (1959)
Künstler: J. Schwarzbeck
Standort: Wohnanlage Donnersbergstraße



Seite 38, 39
Kinder der Kita „Hokus Pokus“



Seite 40, 41
„Meckerstein“ (1976/1977)
Standort: Wohnanlage St.-Quentin-Ring



Seite 42, 43
„Spielende Kinder“, Bronzeplastik (1963)
Künstlerin: Prof. U. Hensel-Krüger
Standort: Wohnanlage Sonnenberg



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