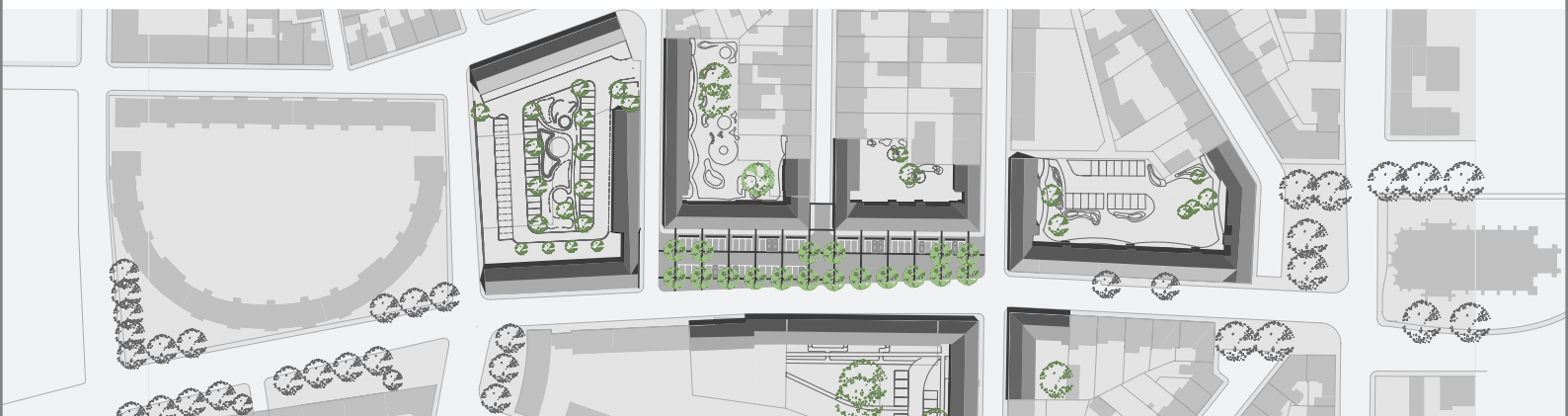
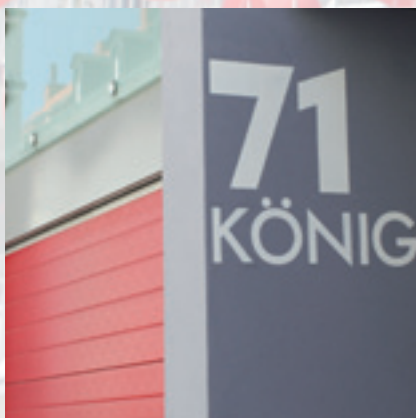










■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2006 T€	2007 T€	2008 T€	2009 T€	2010 T€
Bilanzsumme	124.161	121.681	119.663	118.563	119.551
Anlagevermögen	105.239	104.379	101.733	99.559	97.191
Umlaufvermögen	18.922	17.302	17.930	19.004	22.360
Eigenkapital	33.993	34.848	35.857	37.515	38.762
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	90.168	88.833	83.806	81.048	80.789
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.892	20.240	21.241	21.575	21.864
Sonstige Umsatzerlöse	170	228	265	266	254
Betriebskosten	2.673	2.810	2.853	2.813	3.214
Instandhaltungskosten	6.798	7.712	7.624	7.072	10.024
Abschreibungen	3.638	3.688	3.825	3.880	3.962
Personalaufwand	2.684	2.443	2.578	2.633	2.550
Kapitalkosten	3.538	3.259	3.073	3.000	2.966
Steuern	575	563	565	619	556
Jahresergebnis	3.352	968	1.122	1.771	1.358
Bauvolumen					
Neubau	0	0	21	0	16
Großmodernisierung	1.896	2.027	109	419	875
Einzelmodernisierung	2.117	710	942	1.246	875
Anzahl Wohnungen	5.304	5.292	5.275	5.266	5.079
Sonstige Mieteinheiten	584	585	585	585	585



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

■ Beigeordneter Joachim Färber Vorsitzender	Jurist
■ Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad stellvertretender Vorsitzender	Architekt
■ Ratsmitglied Karin Kolb	Einzelhandelskauffrau
■ Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel	Arzt
■ Harry Geib (Arbeitnehmersvertreter)	technischer Angestellter
■ Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)	kaufmännischer Angestellter

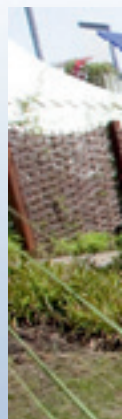
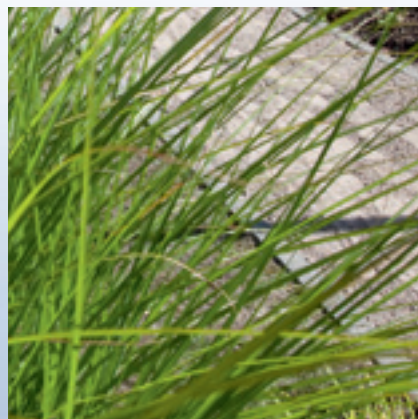
■ Vorstand

- 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).





■ Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen	3
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010.....	9
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010.....	10
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2010	31
Anhang für das Geschäftsjahr 2010	34
■ Allgemeine Angaben	
■ Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
■ Angaben zur Bilanz	
■ Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	
■ Sonstige Angaben	
Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....	47
Bericht des Aufsichtsrates.....	48



wohnen.

gestalten.

leben.

woh
estalte





■ 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 insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Zur Einschätzung der gegenwärtigen Verfassung des Wohnungsmarktes und seiner zukünftigen Entwicklung liegt eine Wohnungsmarktanalyse vor. 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 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 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 hat die Gesellschaft das Immobilienportfolio durch Verkauf weiterentwickelt. Im begrenzten Umfang werden noch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Eigentumbildung 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 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. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

I. Wirtschaftliche Lage



■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunktüreinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7% recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6% sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6% deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7%) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren.

Beachtet werden muss, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.

Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungsperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Angesicht dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3%, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3% abschwächen dürfte.

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5% mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe – vom Baugewerbe einmal abgesehen – zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung. Dieser fiel mit -1,7% aber nicht mehr so hoch aus wie im Vorjahr. Auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig (-0,2%). Erhebliche Personalzuwächse erfuhr dagegen der Sektor der übrigen öffentlichen und privaten Dienstleister sowie das Baugewerbe (+1,5% bzw. +1,4%).

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise. Entlastend auf den Arbeitsmarkt wirkte das rückläufige



Arbeitskräfteangebot, das nach aktuellen Einschätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2010 jahresdurchschnittlich um 90.000 Personen abgenommen hat.

Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Drei-Millionen-Grenze unterschritten werden.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30% der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhte sich ihr Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8%. Im

Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5% gegenüber 2008 gegeben. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.

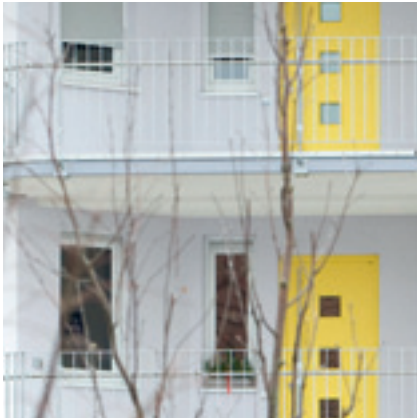
Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6% verzeichnet werden, sodass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Fertigstellungen rund 9,3% mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5%.

■ Bautätigkeit des Unternehmens

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt. Vorhandene sowie evtl. zu erwerbende Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens überprüft.



■ 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.

Durch die vergangene Weltwirtschaftskrise wurde auch der lokale Teilmarkt Kaiserslautern sowohl indirekt als auch direkt tangiert. Die Arbeitslosenzahl in Kaiserslautern war im Jahr 2010 – nach dem krisenbedingten Anstieg – wieder rückläufig. Die wirtschaftlichen Probleme vor allem des produzierenden Gewerbes bergen jedoch weiterhin die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation. Sehr positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich hierbei die zunehmende Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist bereits seit Jahren als ein Mietermarkt zu bezeichnen, d. h. generell steht ein Überangebot an Wohnraum zur Verfügung. Dennoch gibt es unverändert eine große Zahl an Interessenten, die eine Wohnung des Unternehmens anmieten wollen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat durch die vergangene Wirtschaftskrise weiter zugenommen. Hierbei gibt es eine große Gruppe 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 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 leistet das Unternehmen mit dem Instrument der mittelbaren Belegung einen zusätzlichen Beitrag zur

sozialen Wohnraumversorgung. Durch kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Wohnungsbestand, auch im Sozialwohnungsbereich, auf einem zeitgemäßen Stand.

Das Mietenniveau auf dem regionalen Wohnungsmarkt bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen bis mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit anderen Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen. Jedoch verteuert nach wie vor die sogenannte „zweite Miete“ durch die erheblichen Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, das Wohnen in unserer Region.

Unsere Geschäftspolitik der vorsichtigen, aber entschiedenen 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.

II. Geschäftsverlauf



■ 1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 wurde die zu Jahresanfang begonnene Errichtung eines Anbaus für die Kindertagesstätte in der Sommerstraße 1 fertiggestellt.

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet im Wesentlichen 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 im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft.

Im Jahr 2011 ist der Abriss eines Wirtschaftsgebäudes in der Albrechtstraße geplant. Auf diesem Grundstück soll ein Neubau mit rd. 20 Wohnungen errichtet werden. Baubeginn dieser Maßnahme ist voraussichtlich im Jahr 2011 vorgesehen.

■ 2. Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2010 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den vorhandenen Wohnungsbestand befasst. Für 339 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 139 Wohnungen wurden T EUR 1.744 aufgewandt (davon T EUR 1.282 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2011 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 1.895 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 10.817 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 7.810) davon T EUR

4.615 im Instandhaltungsprogramm. Weiter darin enthalten sind Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge in Höhe von T EUR 1.738.



Für 2011 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 8.612 geplant, davon T EUR 3.432 im Instandhaltungsprogramm.



■ Erlöse

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2010 insgesamt T EUR 18.072. Sie sind durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie teilweise bei bestehenden Mietverhältnissen um rd. T EUR 285 angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2010 T EUR 258 und blieben im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2010:

5.079 Wohnungen (davon 945 Altbauwohnungen)
530 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
437 Abstellplätze
28 Motorradboxen
<u>27 gewerbliche Einheiten</u>
6.101 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2009 verringert. Insgesamt sind 187 Wohnungen abgegangen (im Wesentlichen durch Verkauf).

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11.200 m² vermindert und beträgt Ende 2010 rd. 348.300 m².

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

■ Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist bereits seit Jahren als Mietermarkt zu bezeichnen. 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 jedoch mit 525 wieder etwas reduziert und liegt in 2010 bei rd. 10%.

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 3.126 registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2010 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2010 wurden 512 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 Arbeitseinkommen.

Wirtschaftlich schwache Haushalte wirken sich auch gravierend auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forderungen an Mieter aus. Durch erhebliche Anstrengungen im Forderungsmanagement konnten die uneinbringlichen Forderungen trotzdem auf niedrigem Niveau stabilisiert werden. 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 2010 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 27 Wohnungen, 7 gewerbliche Einheiten und 23 Garagen für sonstige Dritte.

Zum 01.01.2011 werden die zum 31.12.2010 veräußerten Wohnanlagen des zweiten Verkaufspaketes mit 176 Wohnungen in die verwaltungsmäßige Betreuung übernommen.

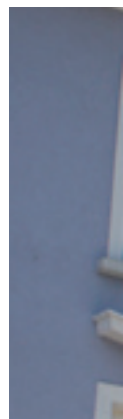
■ 4. Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2010 konnten 648 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 185 Wohnungen im Geschäftsjahr 2010. 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 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 verbleiben der Gesellschaft noch rd. 5.000 Wohnungen.

III. Lage der Gesellschaft



1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2010 wie folgt dar:

	31.12.2010 T €	%	31.12.2009 T €	%
Anlagevermögen	97.191,0	81,3	99.559,2	84,0
Umlaufvermögen	22.082,8	18,5	18.856,0	15,9
Rechnungsabgrenzungsposten	276,8	0,2	147,8	0,1
Bilanzsumme	119.550,6	100,0	118.563,0	100,0
Fremdmittel	80.788,7		81.048,3	
Reinvermögen	38.761,9		37.514,7	
Anpassung BilMoG	./. 1,9		0,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	37.514,7		35.856,8	
Vermögensveränderung	1.245,3		1.657,9	
vorgesehene Dividendenausschüttung	112,7		112,7	
Jahresüberschuss	1.358,0		1.770,6	

Kapitalstruktur

	31.12.2010 T €	%	31.12.2009 T €	%
Eigenkapital	38.761,9	32,4	37.514,7	31,7
Rückstellungen	3.415,0	2,9	1.563,0	1,6
Verbindlichkeiten	77.373,7	64,7	79.485,3	67,0
Gesamtkapital	119.550,6	100,0	118.563,0	100,0

Bilanzkennzahlen

	2010	2009	2008
Anlagenintensität	81,3	84,0	85,0
Anlagenabnutzungsgrad	45,7	45,1	43,4
Investitionsquote	1,1	1,0	0,7
Abschreibungsquote	2,2	2,2	2,1
Eigenkapitalquote	32,4	31,7	30,0
Langfr. Fremdkapitalanteil	54,2	57,1	58,9
Bilanzkurs	13,8	13,3	12,7
Mietenmultiplikator	5,4	5,6	5,8



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 987,6 erhöht. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 2.368,2 reduziert und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 3.355,8 erhöht.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 259,6 reduziert. Das Eigenkapital erhöhte sich um T EUR 1.247,2.

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 und Bausparguthaben sowie der Unfertigen Leistungen aus abzurechnenden Betriebskosten. 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 2,7 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 Langfristigkeit des Anlagevermögens steigenden Charakter. Da die Abschreibungen und Abgänge die Investitionen übersteigen, ist der Anlagenabnutzungsgrad höher als im Vorjahr.

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch den Anbau der Kindertagesstätte in der Sommerstraße 1 und den Investitionen aus dem Instandhaltungsprogramm und der Einzelmodernisierung leicht angestiegen.

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 0,7 Prozentpunkte auf 32,4 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 und außerplanmäßige 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 2010 von 5,4 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:

	2010 T €	2009 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 13.036	+ 10.686
Mittelabfluss/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>/.</u> 2.010 + 11.026	<u>+</u> 4.049 + 14.735
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>+</u> 1.598 + 12.624	<u>/.</u> 1.565 + 13.170
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>/.</u> 318	<u>/.</u> 134
Finanzmittelbestand zum 31.12. abzgl. Bausparguthaben	+ 12.306	+ 13.036

Liquiditätskennzahlen

	2010	2009	2008
Anlagendeckungsgrad	107,7	106,5	105,3
Tilgungskraft	2,6	1,9	1,9
Bereinigte Tilgungskraft	6,1	4,4	4,6
Kapitaldienstdeckung	31,2	32,1	33,4
Zinsdeckung	15,1	15,8	16,5

Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T EUR 730,0 reduziert. Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Abgänge aus dem Anlagevermögen führten zu einem Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von rd. T EUR 1.598,0.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. T EUR 184 erhöht. Der Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen beeinflusst durch die Einzahlungen in Bausparverträge.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden lediglich Fremdmittel zur Umfinanzierung nach Ablauf der Zinsfestschreibung aufgenommen. Demgegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von rd. 3,0 Mio. EUR.



■ 3. Ertragslage

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2010 T €	2009 T €
Umsatzerlöse	22.464,6	22.306,4
Bestandsveränderungen	165,4	- 194,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	76,1	92,5
Sonstige betriebliche Erträge	3.502,5	351,1
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	13.433,4	10.092,6
Rohergebnis	12.775,2	12.462,5
Personalaufwand	2.549,6	2.633,1
Abschreibungen	3.962,2	3.880,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.211,7	731,0
Erträge aus Beteiligungen	10,0	6,0
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	126,6	215,4
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	2.966,3	3.000,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.222,0	2.439,4
Außerordentliche Aufwendungen	256,5	0,0
Außerordentliches Ergebnis	- 256,5	0,0
Steuern v. Einkommen und Ertrag	51,6	50,2
Sonstige Steuern	555,9	618,6
Jahresüberschuss	+ 1.358,0	+ 1.770,6

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 um 0,7 Prozentpunkte gestiegen. 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 deutlich um 1,7 Prozentpunkte angestiegen.

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 Anstieg der Mieterträge, zurückgegangen.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die Zinsdegression und die damit verbundene verstärkte Entschuldung sowie durch den Anstieg der Mieterträge weiter reduziert und liegt mit 15,1% deutlich unter 20%.



Rentabilitätskennzahlen

	2010	2009	2008
Eigenkapitalrentabilität	3,6	4,9	3,2
Gesamtkapitalrentabilität	3,6	4,0	3,4
Return on Investment	1,1	1,5	0,9
Cashflow *)	7.174,1	5.234,7	5.260,7
EBITDA *)	8.767,4	9.104,4	8.213,0
Instandhaltungsquote	44,6	31,7	34,5
Personalaufwandsquote	11,3	11,8	11,7
Zinsaufwandsquote	13,2	13,5	13,9
*) Angaben in T €			

Leistungsbereichsrechnung

	2010 T €	2009 T €
Hausbewirtschaftung	- 1.432,9	+ 1.208,4
Betreuungstätigkeit	+ 4,8	+ 2,4
Verkaufstätigkeit	+ 3.289,6	+ 355,0
Andere Leistungen	+ 136,4	+ 89,2
Betriebsergebnis	+ 1.997,9	+ 1.655,0
Kapitaldisposition	- 120,2	+ 98,8
Sonstiges Ergebnis	- 468,1	+ 66,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 1.409,6	+ 1.820,7
Ertragsteueraufwand	- 51,6	- 50,1
Jahresüberschuss	+ 1.358,0	+ 1.770,6

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2010	2009	2008
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,1	4,0	3,9
Leerstandsquote Wohnungen	1,5	1,2	1,6
davon strukturell	1,5	1,2	1,5
Fluktuationsrate	10,3	10,9	11,0
Mietausfallquote	0,4	0,6	0,6
Instandhaltungskosten je m ² *)	28,8	19,7	21,1
*) Angaben in €/m ² Wfl.			

Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 412,6 reduziert.

Die **Umsatzerlöse** sind um T EUR 158,2 – überwiegend bedingt durch Mietanpassungen – angestiegen.

Die **Sonstige betriebliche Erträge** erhöhten sich im Wesentlichen durch Abgänge aus dem Anlagevermögen, durch Auflösung von Rückstellungen sowie durch Zuschüsse für das EU-Projekt „Cities in Balance“ um T EUR 3.151,4.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 3.340,8 erhöht. Die Instandhaltungskosten lagen hierbei um T EUR 2.952,3 über denen des Vorjahres.



Der **Personalaufwand** reduzierte sich durch verminderte Zuführungen zu den personenbezogenen Rückstellungen um T EUR 83,5.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund von Zugängen durch Einzelmodernisierungen, Aktivierungen aus dem Instandhaltungsprogramm sowie des Anbaus der Kindertagesstätte in der Sommerstraße 1 um T EUR 82,1.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** sind insbesondere durch erhöhte sächliche Verwaltungskosten, sowie den Abschluss von Bausparverträgen um T EUR 480,7 angestiegen.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sanken aufgrund des niedrigen Zinsniveaus um T EUR 88,8.

Durch die Zinsdegression verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 34,0. Erstmals wird aufgrund der Bestimmungen des BilMoG der Zinsanteil an den längerfristigen Rückstellungen im Finanzergebnis ausgewiesen.

Das **Außerordentliche Ergebnis** in Höhe von T EUR 256,5 enthält die Aufwendungen und Erträge, die sich aus der Neubewertung der Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit aufgrund der Anwendung des BilMoG ergeben.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) verringerte sich auf 3,6.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) reduzierte sich auf 3,6.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahreser-

gebnis zur Bilanzsumme) sank auf 1,1.

Die Reduzierung der Rentabilitätskennzahlen resultiert aus dem Rückgang des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch den Anstieg der Rückstellungen um T EUR 1.939,4. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) reduzierte sich hauptsächlich durch den verringerten Jahresüberschuss um T EUR 337,0.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) stieg durch die vermehrte Instandhaltungstätigkeit sowie der Rückstellung für Straßenausbaubeiträge trotz gleichzeitiger Umsatzsteigerung stark an und beträgt nun 44,6%.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich durch den verminderten Personalaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt nun 11,3%.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 13,2% aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) verringerte sich im Wesentlichen durch die erhöhte Instandhaltungstätigkeit um T EUR 2.641,3 und schließt mit einem Fehlbetrag von T EUR 1.432,9.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** erhöhte sich durch die Veräußerungen um T EUR 2.934,6 und beträgt T EUR 3.289,6.



■ 4. Wirtschaftsplan 2011

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Die Bereiche **Kapitaldisposition** und **Sonstiges Ergebnis** sind im laufenden Geschäftsjahr jedoch durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des BilMoG geprägt.

Die **durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009 um 0,07 EUR/m² angestiegen. Die Gesellschaft orientiert sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Durchschnittswert des Mietspiegels der Stadt Kaiserslautern. Das Mietenniveau bewegt sich auf einem niedrigen bis mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit anderen Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen. Mietanpassungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2010 1,5%. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 1,5%, der vermietungsbedingte Leerstand blieb konstant auf nahezu 0%. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad des Wohnungsbestandes sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im Vermietungsmanagement auf diesem relativ niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** reduzierte sich im Jahr 2010 nach dem Anstieg in den letzten Jahren wieder um 0,6 Prozentpunkte und beträgt 10,3%. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist weiter gesunken und beträgt in 2010 nur noch 0,4%.

Durch die erhöhte Instandhaltungstätigkeit sowie die Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge sind die **Instandhaltungskosten** auf 28,8 EUR/m² gestiegen.

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 02.12.2010 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2011 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2011 T €
Hausbewirtschaftung	- 655
Betreuungstätigkeit	+ 10
Kapitaldisposition	+ 51
Verkaufstätigkeit	- 46
Andere Leistungen	- 169
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 809
Ertragsteueraufwand	- 128
Ordentliches Ergebnis	- 937

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 2012 und für die Folgejahre werden wieder positive Ergebnisse erwartet.

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



■ 5. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 50 Arbeitnehmer, davon 36 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2010 hervorragende Arbeit geleistet. Das Unternehmensleitbild diente dabei zur Orientierung 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 2010 bestanden zudem 3 Ausbildungsverhältnisse. Das Unternehmen ist sich hierbei sowohl seiner gesamtwirtschaftlichen Verantwortung als auch seiner Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst.

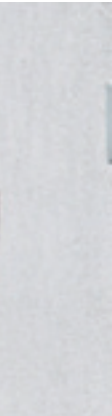
■ 6. Nachtragsbericht

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

IV. Finanzinstrumente



V. Risikomanagement



■ 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 2010 lediglich 0,4% und ist im Vergleich zu den Vorjahren nochmals zurückgegangen. Auch in den vergangenen Jahren bewegte sich die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen 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 sich im Jahr 2010 teilweise bei den bis zum 31.01.2013 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

■ Ziele des Finanzmanagements

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

■ 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.

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 Verant-



wortliche 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 demographischen Entwicklung hat die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand durch Bestandsverkäufe begrenzt abgeschmolzen. Durch zielgerichtete Investitionen in einen verringerten Wohnungsbestand wird bei einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb das Angebot insbesondere für ältere Menschen erhöht. Die demographische 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 Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit wurde grundsätzlich eingestellt. Zukünftig liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie

der geplanten (Instandhaltungsprogramm, z.B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Dennoch werden Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft.

Seit 1992 wurden rd. 210 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. Die zusätzliche Einrichtung von Stadtteilbüros in weiteren Wohngebieten wird derzeit geprüft.

Zukünftig wird die Gesellschaft verstärkt ihr Augenmerk auf den Ausbau des Serviceangebotes für Mieterinnen und Mieter legen. Als wohnbegleitende Dienstleistung – 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.

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.

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herange-

führt. 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 Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

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 Dritter 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 2011 weiterhin gewährleistet.



■ 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 entsprechend reagiert.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sind derzeit nicht erkennbar.

Die Informations-Technologie des Unternehmens wird über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung mit parallel betriebenen Servern abgebildet. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch die Installation eines modernen Modular-Servers minimiert. Der Modular-Server ermöglicht hierbei durch Datenredundanz den Austausch beschädigter Hardware im laufenden Betrieb. Das Risiko des Verlustes wichtiger Unternehmensdaten ist relativ gering. Die Daten werden täglich gesichert, geschützt und ausgelagert.

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 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. Durch die demographische Entwicklung (schrumpfende und älter werdende Bevölkerung, vermehrt Mieter mit Migrationshintergrund) ergibt sich zwangsläufig ein Risikopotential, welchem die Gesellschaft durch verstärkte Kundenbindungsprozesse (u.a. Anpassung der Produktpalette, Serviceleistungen) begegnet.

Ein weiteres Risiko besteht in den ständig steigenden Energiepreisen, die sich negativ auf die Vermietungssituation und die Mietpreishöhe der Gesellschaft auswirken können. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2010 0,4%. 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. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber.

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 im Jahr 2010, in dem sie sich günstige Konditionen für die



bis zum 31.01.2013 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Für Darlehen, bei denen die Zinsbindung zum 30.09.2013, bzw. 28.02.2014 ausläuft, hat die Gesellschaft Bausparverträge mit günstigem Darlehenszins abgeschlossen, die bis zu dem angegebenen Termin zuteilungsfähig sind. Rund ein Drittel der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden mittels Forward-Darlehen vorzeitig prolongiert. Bezüglich sich evtl. ergebenden Problemen bei der Kreditbeschaffung befindet sich das Unternehmen angesichts der verminderten Investitionstätigkeit in der komfortablen Lage, die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rd. 53% belehen. Die verbleibenden 47% ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60%-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rd. 34% 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 bei Banken mit vollem Einlagenschutz.

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 2010 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, 01.04.2011

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand


Guido Höffner



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010

	€	31.12.2010 €	€	31.12.2009 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.864.225,34		21.575.456,37	
b) aus Verkauf von Grundstücken	346.000,00		465.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	17.527,64		33.044,55	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>236.830,41</u>		<u>232.935,41</u>	
		22.464.583,39		22.306.436,33
2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		165.438,36		-194.881,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		76.076,33		92.535,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>3.502.501,67</u>		<u>351.082,58</u>
		26.208.599,75		22.555.172,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.301.961,22		9.927.653,64	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	56.764,48		36.558,54	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>74.674,64</u>		<u>128.431,11</u>	
		13.433.400,34		10.092.643,29
6. ROHERGEBNIS		12.775.199,41		12.462.528,96
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.940.587,80		1.998.554,17	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 218.876,77 EUR) (im Vorjahr 245.221,78 EUR)	<u>608.971,90</u>		<u>634.593,47</u>	
		2.549.559,70		2.633.147,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.962.228,35		3.880.147,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.211.708,01		730.949,98
10. Erträge aus Beteiligungen		10.000,00		6.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 200,00 EUR)		126.570,78		215.444,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung 64.752,07 EUR)		<u>2.966.339,47</u>		<u>3.000.348,83</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.221.934,66		2.439.379,01
14. Außerordentliche Aufwendungen		<u>256.486,00</u>		<u>0,00</u>
15. AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS		-256.486,00		0,00
16. Steuern vom Einkommen	51.564,44		50.141,80	
17. Sonstige Steuern	<u>555.913,67</u>		<u>618.598,51</u>	
		607.478,11		668.740,31
18. JAHRESÜBERSCHUSS		1.357.970,55		1.770.638,70
19. Gewinnvortrag		0,00		900.000,00
20. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		67.898,53		88.531,94
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>645.036,01</u>		<u>841.053,38</u>
21. BILANZGEWINN		645.036,01		1.741.053,38

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2010

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		39.994,00		14.975,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.659.135,37			92.889.406,31
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.877.230,06			6.038.450,75
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.650,50			414.506,00
5. Anlagen im Bau	115.413,59			136.187,92
6. Bauvorbereitungskosten	<u>19.978,49</u>			<u>23.056,58</u>
		97.110.768,28		99.503.967,83
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		<u>40.255,65</u>		<u>40.255,65</u>
			97.191.017,93	99.559.198,48
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.584.247,78			1.716.499,18
2. Unfertige Leistungen	4.048.128,16			3.750.438,40
3. Andere Vorräte	<u>11.016,19</u>			<u>0,00</u>
		5.643.392,13		5.466.937,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	160.888,71			168.937,39
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	65.000,00			0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.126,62			22.287,75
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.744,83			12.993,70
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>95.134,04</u>			<u>149.055,02</u>
		343.894,20		353.273,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.305.466,60		13.035.769,78
2. Bausparguthaben		<u>3.790.036,79</u>		<u>0,00</u>
			22.082.789,72	18.855.981,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	3.540,00			3.780,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>273.251,19</u>		<u>276.791,19</u>	<u>144.055,92</u>
			119.550.598,84	118.563.015,62

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2010

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.778.380,59			2.710.482,06
2. Bauerneneruerungsrücklage	14.770.746,73			13.142.390,35
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>17.750.280,18</u>			<u>17.103.344,17</u>
		35.299.407,50		32.956.216,58
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00			900.000,00
2. Jahresüberschuss	1.357.970,55			1.770.638,70
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-712.934,54	<u>645.036,01</u>		<u>-929.585,32</u>
			38.761.868,51	37.514.694,96
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.107.465,00		775.585,00
2. Steuerrückstellungen		125.000,00		24.091,11
3. Sonstige Rückstellungen		<u>2.182.586,00</u>		<u>763.342,00</u>
			3.415.051,00	1.563.018,11
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		63.016.286,85		64.070.183,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.595.040,71		6.534.334,70
3. Erhaltene Anzahlungen		4.357.172,92		4.238.675,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.592.542,04		3.477.549,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.672.716,28		1.025.349,62
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		92.146,59		109.825,08
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 5.394,80 EUR; im Vorjahr: 7.953,87 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>5.804,32</u>		<u>8.499,22</u>
			77.331.709,71	79.464.416,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten			41.969,62	20.886,32
			119.550.598,84	118.563.015,62

Anhang für das Geschäftsjahr 2010



■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde grundsätzlich nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Im Geschäftsjahr wurden erstmalig die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes angewandt. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgt gemäß Artikel 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht.

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. Änderungen in der Bewertung ergaben sich lediglich bei den Rückstellungen durch die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

■ Bilanzierungswahlrechte

■ Geldbeschaffungskosten

Die Geldbeschaffungskosten wurden 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 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 wurden 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** (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

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.
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde unter Zugrundelegung von Abschreibungsätzen von 7,7% bis 33,33% abgeschrieben.
- **Geringwertige Wirtschaftsgüter** wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Die in den Vorjahren gebildete Sammelposten werden über eine 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 zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital sowie Eigenleistungen zusammen.

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



Die **Andere Vorräte** wurden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** und **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert bilanziert.

■ 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 Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,17% zum 31.12.2010. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0% p.a. berücksichtigt.

Durch die geänderte Bewertung der **Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen** wurde eine Auflösung von EUR 1.900,00 erforderlich, die unter An-

wendung von Artikel 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB unmittelbar in die Gewinnrücklagen eingestellt wurde.

■ Pensionsrückstellungen

Die **Pensionsrückstellungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,17% zum 31.12.2010.

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0% p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0% p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00% angesetzt.

Aufgrund der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt sich auf den Erstanwendungszeitpunkt zum 01.01.2010 ein Zuzahlungsbetrag in Höhe von EUR 240.103,00, der im Geschäftsjahr sofort vorgenommen wurde.

■ 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 dem Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** ausgewiesen. Erfasst sind 5.030 Wohnungen, 530 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze, 437 Abstellplätze sowie 55 sonstige Mieteinheiten.

Von den Zugängen des Postens **Betriebs- und Geschäftsausstattung** entfallen T EUR 72 auf Betriebsausstattung und T EUR 49 auf Geschäftsausstattung.

Der Ausweis unter **Anlagen im Bau** betrifft die bisher angefallenen Kosten für die zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen Wohnungen der Einzelmodernisierung.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen Architekten- und Behördenleistungen für einen Neubau in der Albrechtstraße sowie für einen Umbau der Kindertagesstätte in der Julius-Küchler-Straße.

Bei den **Beteiligungen** entfallen T EUR 40 auf die in 2005 gegründete K-tec Facility Management GmbH, Kaiserslautern, der Restbetrag betrifft einen Geschäftsanteil an der TdW Südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main.

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 49 Mietwohnungen.

Unter **Unfertige Leistungen** (T EUR 4.048) werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Sonstige Vermögensgegenstände** betreffen überwiegend die Guthaben aus der Abrechnung mit der Technische Werke Kaiserslautern Versorgungs AG.

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

Bei den **Bausparguthaben** sind die geleisteten Ansparguthaben (incl. Zinsgutschriften) für Bausparverträge mit einem Vertragsvolumen von insgesamt T EUR 7.400 erfasst.

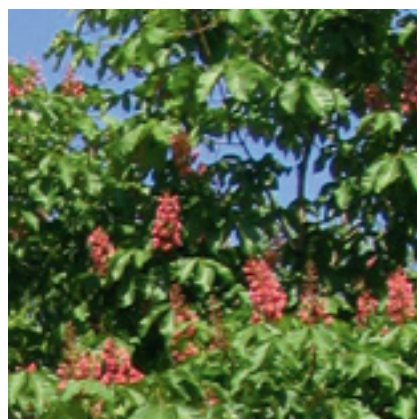
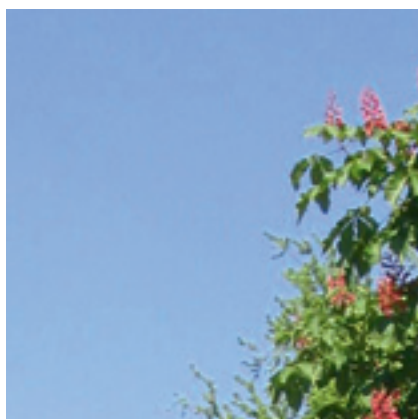
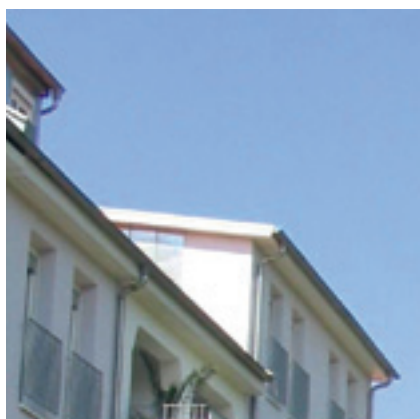
Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausgezahlte Löhne und Gehälter sowie vorausgezahlte Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2010 wie folgt aufgeteilt:

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

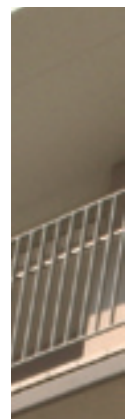
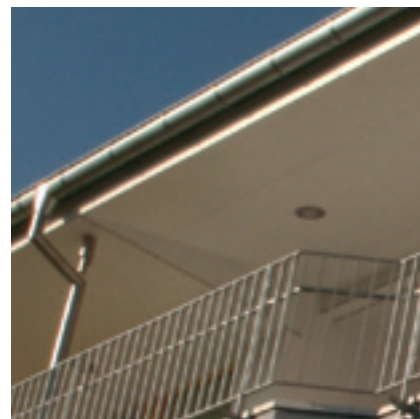
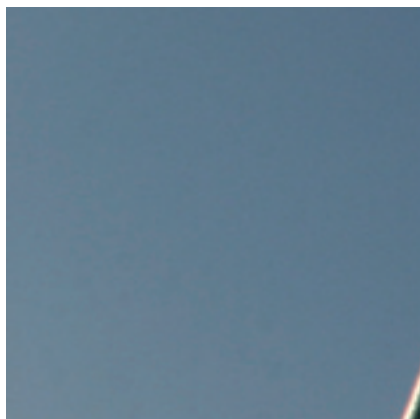


■ Entwicklung des Anlagevermögens 2010 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2010 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.084,07	32.449,12	0,00	0,00	195.533,19
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.898.454,63	576.491,21	4.227.390,85	321.069,44	169.568.624,43
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	6.790.050,75	64.981,31	0,00	892.291,34	7.747.323,40
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.266.367,06	121.013,01	42.001,03	0,00	1.345.379,04
Anlagen im Bau	136.187,92	300.295,11	0,00	0,00 -321.069,44	115.413,59
Bauvorbereitungskosten	23.056,58	889.213,25	0,00	-892.291,34	19.978,49
	181.116.477,21	1.951.993,89	4.269.391,88	0,00	178.799.079,22
Finanzanlagen					
Beteiligungen	40.255,65	0,00	0,00	0,00	40.255,65
Anlagevermögen insgesamt	181.319.816,93	1.984.443,01	4.269.391,88	0,00	179.034.868,06



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2010 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €
148.109,07	7.430,12	0,00	155.539,19	39.994,00	14.975,00
80.009.048,32	3.741.599,65	3.841.158,91	79.909.489,06	89.659.135,37	92.889.406,31
751.600,00	118.493,34	0,00	870.093,34	6.877.230,06	6.038.450,75
0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
851.861,06	94.705,24	37.837,76	908.728,54	436.650,50	414.506,00
0,00	0,00	0,00	0,00	115.413,59	136.187,92
0,00	0,00	0,00	0,00	19.978,49	23.056,58
81.612.509,38	3.954.798,23	3.878.996,67	81.688.310,94	97.110.768,28	99.503.967,83
0,00	0,00	0,00	0,00	40.255,65	40.255,65
81.760.618,45	3.962.228,35	3.878.996,67	81.843.850,13	97.191.017,93	99.559.198,48



Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2010 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2010 €	Zugang €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2010 €
Gesetzliche Rücklagen	2.710.482,06	67.898,53	0,00	2.778.380,59
Bauerneue- rungsrücklage	13.142.390,35	1.628.356,38	0,00	14.770.746,73
Andere Ge- winnrücklagen	17.103.344,17	646.936,01	0,00	17.750.280,18

Aus dem Jahresüberschuss wurden EUR 67.898,53 in die gesetzliche Rücklage sowie EUR 645.036,01 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Unter Anwendung von Artikel 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB sind EUR 1.900,00 in andere Gewinnrücklagen eingestellt worden. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden durch Beschluss der Hauptversammlung EUR 1.628.356,38 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr unter Berücksichtigung der Neubewertung gemäß Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz um T EUR 332 erhöht. Der außerordentliche Zuführungsbetrag zum 01.01.2010 beträgt T EUR 240, der Zinsanteil für 2010 aus der Aufzinsung beträgt T EUR 52. Den planmäßigen Zuführungen von T EUR 48 standen Entnahmen von T EUR 8 gegenüber.

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

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2010 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Altersteilzeit	159
Prüfungs- und Beratungsgebühren	32
Resturlaubsverpflichtungen	39
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	9
Interne Jahresabschlusskosten	39
Verwaltungsaufwand	49
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	124
Straßenausbaubeiträge	1.728
erbrachte Bauleistungen	4
	2.183

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.

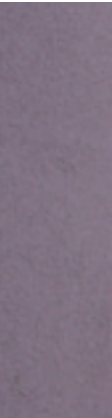
Der **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.



■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	63.016.286,85 (64.070.183,01)	2.671.133,21 (2.563.952,51)	11.287.452,82 (10.891.830,09)	49.057.700,82 (50.614.400,41)	40.094.623,81 (39.931.949,62)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	4.595.040,71 (6.534.334,70)	154.184,57 (346.700,41)	696.791,18 (1.585.645,42)	3.744.064,96 (4.601.988,87)	4.595.040,71 (6.534.334,70)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	4.357.172,92 (4.238.675,32)	4.357.172,92 (4.238.675,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.592.542,04 (3.477.549,28)	3.592.542,04 (3.477.549,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.672.716,28 (1.025.349,62)	1.672.716,28 (1.025.349,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (i.V.)	92.146,59 (109.825,08)	92.146,59 (109.825,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	5.804,32 (8.499,22)	5.804,32 (8.499,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	77.331.709,71 (79.464.416,23)	12.545.699,93 (11.770.551,44)	11.984.244,00 (12.477.475,51)	52.801.765,78 (55.216.389,28)	44.689.664,52 (46.466.284,32)	

1) GPR = Grundpfandrecht



D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten (T EUR 18.072), sowie Gebühren und Umlagen (T EUR 3.792).

Bei Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (T EUR 346) handelt es sich um die Verkaufserlöse für fünf Eigentumswohnungen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind geprägt von den Erlösen aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 169).

Bei den Bestandsveränderungen wirken sich die Betriebskosten und deren Abrechnung mit T EUR 4.048 bestands erhöhend und mit T EUR 3.750 bestandsmindernd aus. Im Rahmen der Mieterprivatisierung fielen T EUR 59 als verkaufsfördernde Maßnahmen bestands erhöhend an. Durch den Verkauf von fünf Wohnungen ergeben sich Bestandsminderungen von T EUR 192.

Die andere aktivierte Eigenleistungen betreffen anteilig aktivierte Sach- und Personalaufwendungen der Gesellschaft.

In der Position Sonstige betriebliche Erträge sind unter anderem Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Zuschüsse für das EU-Projekt „Cities in Balance“ ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen:

	T €
Betriebskosten	3.214
Instandhaltungskosten	10.024
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	64
	13.302

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

Die Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen beinhalten die abgetretenen Einspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen durch verpachtete Dachflächen. Die im Vorjahr unter dem Posten ausgewiesenen Aufwendungen im Rahmen des EU-Projektes „Cities in Balance“ sind im Geschäftsjahr zur Verbesserung der Darstellung unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 84 reduziert.

Von den Abschreibungen in Höhe von T EUR 3.962 entfallen T EUR 7 auf IT-Software, T EUR 3.860 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, T EUR 49 auf Betriebsausstattung sowie T EUR 46 auf Geschäftsausstattung.

Die Sonstige betriebliche Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 481 erhöht und beinhalten eine Zustiftung zum Stiftungsvermögen der Bau AG-Stiftung in Höhe von T EUR 250.



Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten Zinsen für Girokonten, Tagesgelder, Festgelder und Bausparguthaben sowie Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Von den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entfallen auf Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel T EUR 2.847, auf Zinsen für Mietsicherheiten T EUR 38 und auf Zinsen für die Abzinsung von Rückstellungen T EUR 65.

Die **Außerordentliche Aufwendungen** enthalten die Aufwendungen, die sich aus der Neubewertung von Rückstellungen anlässlich der Überleitungsrechnung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz ergeben.

Bei den **Steuern vom Einkommen** wird im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Dividende 2010 sowie eine Korrektur der Körperschaftsteuer früherer Jahre ausgewiesen.

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

■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von 4% zu verwenden (EUR 112.697,00), EUR 32.339,01 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Restbetrag (EUR 500.000,00) auf neue Rechnung vorzutragen.

■ E. Sonstige Angaben

■ Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Bestehen nicht.

■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2010 teilweise bei den bis zum 31.01.2013 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

■ Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

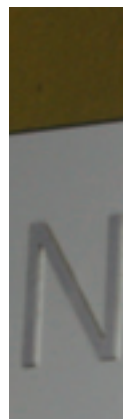
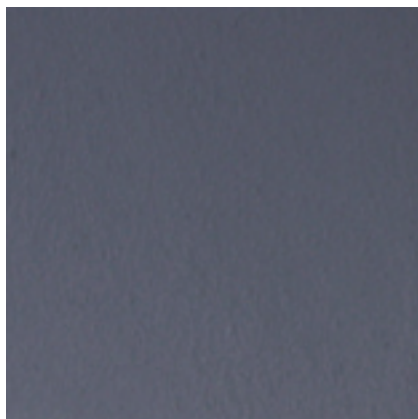
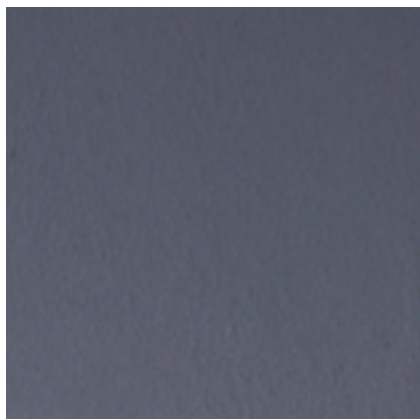
Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 50) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 36 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2010 bestanden 3 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

■ Gesamthonorar

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	21,5
Andere Bestätigungsleistungen	15,0
Steuerberatungsleistungen	5,0
Sonstige Leistungen	37,2
	78,7



■ Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Guido Höffner

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertr. Vorsitzender
Architekt

Ratsmitglied Karin Kolb
Einzelhandelskauffrau

Ratsmitglied Dr. med. Frank Kennel
Arzt

Harry Geib (Arbeitnehmersvertreter)
technischer Angestellter

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)
kaufmännischer Angestellter

■ Aufwendungen für Organe

Die gemäß § 285 Abs. 9a 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 8.242,60; für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2010 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 31.915,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2010 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 18.200,00.

Kaiserslautern, 01.04.2011

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 Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 des gesetzlichen Vertreters der Gesell-

schaft 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 Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern. 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.

Frankfurt am Main, den 01.04.2011

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.


Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer


Schultze
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 sechs Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde dem Aufsichtsrat am 17. März 2011 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2010 wurden vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 01.04.2011 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 25. Mai 2011 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2010 befasste, vom Abschlussprüfer, des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, 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 vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, 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. 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.

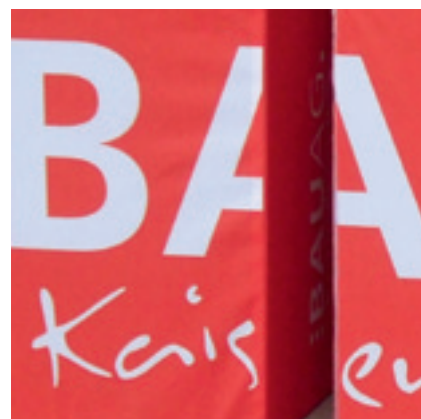
Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2010 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 25. Mai 2011

Der Aufsichtsrat

Färber

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender



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