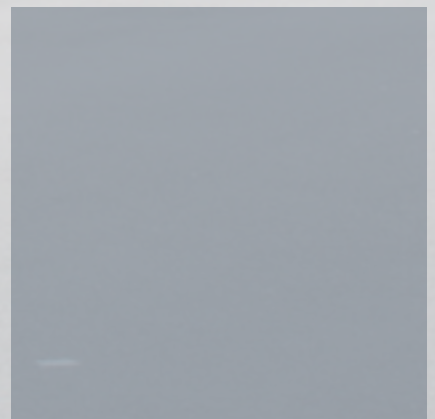
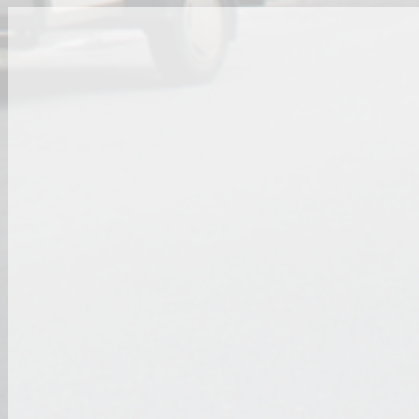
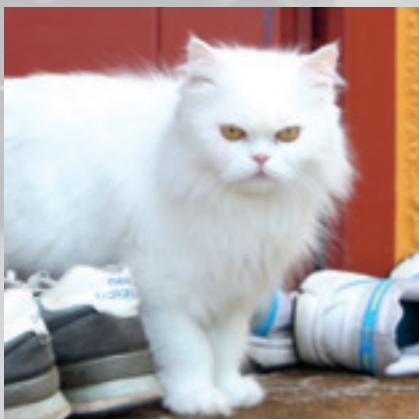




■ **BAUAG.** ■
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben





Unternehmenskennzahlen



Neue Gestaltung der Fassaden in den Wohnanlagen in der Alex-Müller-Straße.

Stand 31. Dezember

	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€
Bilanzsumme	118.563	119.551	116.705	116.155	113.094
Anlagevermögen	99.559	97.191	94.805	95.083	96.191
Umlaufvermögen	19.004	22.360	21.900	21.072	16.903
Eigenkapital	37.515	38.762	39.029	39.992	41.131
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	81.048	80.789	77.676	76.163	71.963
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.575	21.864	22.107	22.304	23.113
Sonstige Umsatzerlöse	266	254	302	299	570
Betriebskosten	2.813	3.214	3.057	3.177	3.853
Instandhaltungskosten	7.072	10.024	7.945	8.521	8.710
Abschreibungen	3.880	3.962	4.130	3.956	4.038
Personalaufwand	2.633	2.550	2.920	2.773	3.056
Kapitalkosten	3.000	2.966	2.795	2.617	2.382
Sonstige Steuern	619	556	591	659	745
Jahresergebnis	1.771	1.358	379	964	1.138
Bauvolumen					
Neubau	0	16	283	3.135	3.784
Großmodernisierung	419	875	10	0	0
Einzelmodernisierung/ Sonstiges	1.246	875	1.651	954	1.312
Anzahl Wohnungen	5.266	5.079	5.060	5.052	5.045
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	585	585	600	595	621



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

■ Beigeordneter Joachim Färber Vorsitzender	Jurist
■ Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad stellvertretender Vorsitzender	Architekt
■ Ratsmitglied Karin Kolb	Einzelhandelskauffrau
■ Ratsmitglied Angelika Hannah	Hausfrau
■ Harry Geib (Arbeitnehmervertreter)	technischer Angestellter
■ Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)	kaufmännischer Angestellter

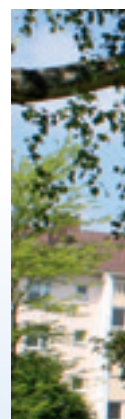
■ Vorstand

- Dipl.-Betriebswirt **Guido Höffner**
(bis 31.12.2013)
- Betriebswirt (VWA) **Thomas Bauer**
(ab 01.10.2013)

■ 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 2013.....	8
DESWOS e.V. Projektbericht „Aufbruchsstimmung in Alleppey“	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2013	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2013	36
■ 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



■ 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. Zudem zeichnet sich eine zunehmende Reurbanisierung der Städte ab. Wanderungsbewegungen insbesondere älterer Menschen vom Umland zurück in die Stadt gewinnen für das Spektrum des Wohnungsangebotes immer mehr an Bedeutung. Dabei stehen vor allem Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage.

Die Gesellschaft wird deshalb auch künftig ihre erhöhten Anstrengungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten fortsetzen, um ihre Wohnungen am Markt zu positionieren. Dabei werden Maßnahmen zur Energieoptimierung und CO₂-Reduzierung 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, Zu-



Wohnanlage Alex-Müller-Straße

wanderer 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 beibehalten und weiterentwickeln. Zielsetzung dabei ist, den Service insbesondere für ältere Mieter und Wohnungsbewerber kontinuierlich zu verbessern.

Wohnbegleitende Dienstleistungen werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Sie sind unerlässlich um den immer älter werdenden Mietern dauerhaft die Möglichkeit zu geben in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben. Zur Stärkung der Position als innovativer Dienstleister hat die Bau AG die Anteile an der K-tec GmbH vollständig erworben. Gleichwohl können nicht alle Leistungen von der Bau AG oder ihrer jetzt 100 prozentigen Tochtergesellschaft erbracht werden.

Vor diesem Hintergrund wird ein funktionierendes Quartiersmanagement immer wichtiger. Die Vernetzung mit anderen Akteuren vor Ort erleichtert die Erbringung und die Koordination von Service- und Hilfsleistungen für die Bewohner der Quartiere. Die Bau AG ist bereits mit Mieterbüros und der Teilnahme an Stadtteilgesprächen vor Ort und wird die Präsenz in den einzelnen Wohnquartieren weiter ausbauen.

Die Implementierung des Sozialmanagers ist ein weiterer Schritt zur Abrundung des Servicepaketes rund ums Wohnen.

Darüber hinaus können der Stadt Kaiserslautern als Aktionärin, aber auch Dritten umfassende Serviceleistungen für die Bewirtschaftung von Immobilien angeboten werden.

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 der 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.



1) Statt leerer Fischernetze jetzt eine Schüssel voller Bohnen. 2) Mit dem Ertrag aus der kleinen Farm kann Sherly Joseph ihre Familie ernähren.

Aufbruchsstimmung in Alleppey

Ein empörtes Krächzen und die Explosion von tausend Federn. Sherly Joseph hat sich ihr Lieblingshuhn aus dem Stall gefischt. Als sich der Schrecken gelegt hat, reckt das Huhn den Schnabel nach oben und präsentiert sich, als teile es den Stolz seiner Besitzerin, artig der Kamera. Die Frauen aus Sherlys Kooperative, trotz 30 Grad Hitze voller Eleganz in ihren farbenfrohen Saris, kommentieren die Szene mit kräftigem Gelächter.

Sherly lebt in dem Dorf Ottamassery im Alleppey Distrikt in Kerala, Indien. Sie ist ein Mitglied der Ottamassery Organic Farmers Cooperative. Mit einem in der Kooperative gemeinsam aufgenommenen Kredit konnten sie Hühner, Futter und Baumaterial für einen Stall kaufen. Inzwischen hat sie ihren kleinen Farmerbetrieb ausgebaut. Sie nutzt noch die kleinste Fläche neben ihrem Haus und baut Bohnen, Gurken und Chilischoten an. Seit kurzem besitzt Sherly auch eine Biogasanlage, in der die Abfälle wandern. Mit dem entstehenden Methangas kann sie kochen. Ihrem Haus gegenüber liegt ein großes Stück Brachland. Dort möchte sie einen Fischteich anlegen. Zurzeit verhandelt sie mit dem Besitzer über einen Pachtvertrag. Die Kolleginnen aus der Kooperative helfen ihr dabei.

Fischer werden Farmer

Die kleinen Grundstücke der Familien in Ottamassery liegen direkt am Meer. Die Männer sind seit vielen Generationen Fischer. Doch sie können sich schon lange nicht mehr von der traditionellen Fischerei ernähren. Nach dem Tsunami im Jahr 2004 waren die Erträge in der Region drastisch zurückgegangen.

Antony Jacob Paliath von dem deswos-Projektpartner „Samhathi“ hat sich mit dem Programm für und mit Fischerfrauen im Alleppey Distrikt viel vorgenommen: er will gemeinsam mit den Frauen in der Geschichte der Tradition in Kerala ein neues Kapitel schreiben und beweisen, dass „Fischer zu Farmern werden können“.

Seit Projektbeginn im Oktober 2012 formieren sich die Frauen in Selbsthilfegruppen und sogenannten „Sang-

hams“, Kooperativen. Sie wollen ihre Lebensbedingungen und die ihrer Familien verbessern. Sie werden von Samhathi in den Bereichen organischer Gemüseanbau, Geflügelzucht, Milchwirtschaft, Aqua-Farming sowie dem Vertrieb und der Verarbeitung von Kokosfaserprodukten weitergebildet. Gemeinsam können sie von den Banken Kredite aufnehmen. Als Einzelantragstellerinnen würde den Frauen aufgrund ihrer prekären Einkommensverhältnisse kein Kredit gewährt.

16 Monate nach Beginn des Projekts werden die Herausforderungen und Erfolge der Arbeit von Antony Jacob und des Teams deutlich. 32 feste Mitarbeiter, 90 Prozent von ihnen sind Frauen, und rund 400 Ehrenamtliche arbeiten inzwischen in diesem Programm. 18 Frauenkooperationen und zahlreiche Selbsthilfegruppen sind entstanden. Aktuell erreichen sie 1.100 Familien in der Region. Und das Organisationsnetz wächst weiter.

Die Kraft der Kooperativen

Die Ottamassery Organic Farmers Cooperative hat bereits 80 Mitglieder. Bis zu 100 Mitglieder möchte die Kooperative erreichen. Interessentinnen gibt es inzwischen reichlich. Doch die Bewerberinnen müssen erst erfolgreich die Trainings von Samhathi absolvieren, bevor sie den Frauen offiziell als Mitglied anerkannt werden. So wird nur Mitglied, wer Durchhaltevermögen und echten Einsatz beweist.

Sherly freut sich auf jedes Treffen ihrer Kooperative. Die Stimmung ist freundschaftlich und solidarisch. In den Statuten haben einige Sanghams festgelegt, dass sie über die internen Gespräche Stillschweigen wahren wollen. So können die Frauen auch intime Themen besprechen. Sie unterstützen sich nicht nur auf geschäftlicher Ebene, sondern auch in Notsituationen, wie Erkrankungen oder in Fällen häuslicher Gewalt.

Das wachsende Selbstvertrauen, die Zuversicht und der Wille zur Verbesserung der harten Lebensbedingungen finden in den aufmerksamen Gesichtern und dem fröhlichen Lachen der Sangham-Mitglieder einen starken Ausdruck.



3) Die „Ottamassery Organic Farmers-Kooperative“ vor ihrem Versammlungshaus.

Auch in Indien ein Wachstum: Gemüse aus ökologischem Anbau

Die Frage, ob ihre Kunden bereit sind, für organisches Gemüse einen höheren Preis zu zahlen, beantworten die Frauen in der Kooperative mit einem eindeutigen „Ja“. Die Menschen möchten gesundes Gemüse essen, sagen sie. Vor allem wegen einer stark wachsenden Zahl von Darmkrebs-Erkrankungen würde das Bewusstsein für eine gesunde Ernährung wachsen.

Für ein Kilo ihrer organisch gezogenen Bohnen erhalten sie zwischen 50 und 60 Rupien, das entspricht 60 bis 70 Euro-Cent. Rund 40 Cent sind der Marktpreis für die herkömmliche Ware. Die Frauen können so nicht nur ihre Familien mit Gemüse versorgen. Viele machen mit dem Verkauf ihrer Ware auch Gewinn.

Die Profitmargen sind jedoch in manchen Bereichen noch eher gering. Vor allem in der Milchviehwirtschaft verdienen die Frauen zu wenig für ihre Arbeit. Die Milchpreise werden durch Großabnehmer wie Amul, einem indischen Hersteller von Milchprodukten, gedrückt. Hier müssen sich die Frauen verstärkt den lokalen Markt anschließen. Oder man hält es wie Bibin Babu. Die Familie besitzt vier Kühe und dank der Unterstützung durch Samhathi und deswos die Kenntnisse zum Betrieb eines neuen hygienischen Kuhstalls. Seine Frau Valsala ist zuversichtlich, dass sie das Einkommen noch steigern kann. Sie wird mit dem erwirtschafteten Geld neue Milchkühe anschaffen, die im Vergleich zu den öffentlichen Rassen fast die doppelte Menge Milch geben. Bibin ist der Meinung, dass dann ja zwei Kühe ausreichen würden, aber hier ist Valsala jetzt die Farmerin. Wie gut, dass sie über das Geschäft entscheidet.

Alma Winkler, Deswos

Entwicklungshilfe braucht gute Planung, verlässliche Partner – und Geld

Entwicklungshilfe muss erfolgreich und dauerhaft sein. Dies gelingt, wenn das Zusammenwirken von Projektkonzept, partnerschaftlichem Engagement, Beteiligung der Zielgruppe und Finanzmitteln schlüssig ist. Nur wenn das Projektkonzept sorgfältig geplant ist, können die Finanzmittel sinnvoll eingesetzt werden. Dem Geld kommt deshalb eine wichtige Rolle zu, damit ein Entwicklungskonzept seine Wirkung erzielt.



Informationen zur DESWOS finden Sie auf der Internetseite www.deswos.de oder über:

DESWOS e.V.
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln

Tel.: 0221 57 989-30
E-Mail: public@deswos.de
www.deswos.de

Spendenkonto DESWOS
Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE87370501980006602221
SWIFT-BIC: COLSDE33

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf



Die Wohnanlage in der Alex-Müller-Straße 60 erhält einen neuen Farbanstrich.

■ 1. Allgemeine Angaben

■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltkonjunktur hat im Verlauf des Jahres 2013 wieder angezogen. Allerdings expandierte die Weltwirtschaft nach der sehr geringen Dynamik im zweiten Halbjahr 2012 auch noch zu Beginn des abgelaufenen Jahres nur schwach. In den weiterentwickelten Volkswirtschaften ging das Wirtschaftswachstum vor allem wegen einer merklich schwächeren Expansion in den USA gegenüber dem Vorjahr nochmals etwas zurück. Im zweiten Halbjahr belebte sich die Konjunktur der Vereinigten Staaten spürbar. Noch stärker als in den großen Volkswirtschaften verringerte sich die Wachstumsrate der Produktion in den Schwellenländern. Neben den fehlenden Nachfrageimpulsen aus den fortgeschrittenen Volkswirtschaften machten sich binnenwirtschaftliche Probleme bemerkbar. Aber auch in den Schwellenländern hat sich die wirtschaftliche Dynamik wieder verstärkt. Insgesamt haben sich die Aussichten für die Weltwirtschaft gegen Ende des Jahres 2013 aufgehellt.

Auch im Euroraum nahm die reale Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2013 erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war. Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es jedoch noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen. Die Wachstumsprognose für das Jahr 2014 geht von einem Anstieg in Höhe von 0,9 % aus (2013: -0,4 %).

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden,

als stabil erwiesen. Während jedoch in den beiden vorangegangenen Jahren das Bruttoinlandsprodukt noch kräftiger gewachsen war (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %), ist das Bruttoinlandsprodukt in 2013 im Vergleich zum Vorjahr nur um 0,4 % angestiegen. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes waren die Konsumausgaben wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als im Vorjahresvergleich.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2014 die deutsche Wirtschaft – getragen durch die Binnennachfrage – weiter belebt. Durch stark steigende Investitionen soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % anziehen. Das sich bessernde weltwirtschaftliche Umfeld und eine abnehmende Unsicherheit beflügeln hierbei laut Prognosen die Investitionen.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland war im November 2013 gegenüber dem Vorjahresmonat um weitere 0,6 % angestiegen. Es waren 42,2 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2013 mit 6,7 % auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt waren 2,873 Millionen Arbeitslose registriert. Dies bedeutet eine Zunahme im Vergleich zum Dezember 2012 um 33.000. Für 2014 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage auf dem Arbeitsmarkt aus. Es wird eine annähernd konstante Arbeitslosenquote in Höhe von 6,8 % erwartet.

Die Zinsentwicklung im Jahr 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem



Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Einbußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren.

Der Wohnungsbau zeigte im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland (einschließlich Bestandsmaßnahmen) der Bau von 246.763 Wohnungen genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahr. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen (+ 12,1 %).

Die Immobilienaktien konnten 2013 erneut zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rund 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten neben den genannten Rahmenbedingungen auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 prognostiziert.

Die Nettokaltmieten betrugen im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 EUR/m². Dies bedeutet ein Anstieg von 1,6 %. In den alten Bundesländern betrugen hierbei die Nettokaltmieten 5,28 EUR/m² (+2,0 %) und in den neuen Bundesländern 4,76 EUR/m² (+1,5 %).

■ Bautätigkeit des Unternehmens

Die Bautätigkeit des Unternehmens findet mit der Modernisierung und Instandhaltung bestehender Bausubstanz statt. Die erstmals seit dem Jahr 2004 im Jahr 2012 wieder begonnene Errichtung von Neubauten zur Ergänzung des Immobilienportfolios wurde im Jahr 2013 fortgesetzt. Vorhandene sowie evtl. zu erwerbende Grundstücke werden weiterhin hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung 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.

Während die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland im Gegensatz zum Vorjahr nahezu unverändert blieb, reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen auf dem lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2013 10,0 % (Vorjahresmonat: 10,5 %). Die wirtschaftlichen Probleme vor allem des produzierenden Gewerbes bergen weiterhin die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation. Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich die zunehmende Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus.



Rundbau: Neue Farbgestaltung der Fassade.

Der lokale Wohnungsmarkt ist bereits seit Jahren als ein Mietermarkt zu bezeichnen, d. h. grundsätzlich ist das Angebot an Wohnraum größer als die Nachfrage. Dennoch gibt es eine steigende Zahl an Interessenten, die eine Wohnung des Unternehmens anmieten wollen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist unverändert hoch. Weiterhin gibt es Gruppen von Nachfragern, die aufgrund ihrer persönlichen Situation keinen Zugang zu anderen Marktsegmenten bekommen.

Das Unternehmen bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Kaiserslautern. Das Engagement im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat dabei einen wachsenden Stellenwert. Der Anstieg der Single-Haushalte bedingt einen Bedarf an Zweiraumwohnungen, von denen das Unternehmen rund 48 % 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 weitgehend 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 günstig. Gleichwohl ist der Mieterhöhungsspielraum eher als gering anzusehen, da sich die Betriebskosten immer mehr als „zweite Miete“ etablieren. Teilweise erreichen die Wohnnebenkosten die Höhe der Grundmiete. Insbesondere die hohen Energiekosten (Heizung, Strom) in Verbindung mit steigenden öffentlichen Gebühren (Wasser, Müll, Straßenreinigung, Grundsteuer) führen in unserer Mieterschaft immer mehr zu finanziellen Problemen.

Unsere Geschäftspolitik der vorsichtigen, aber entschiedenen Schritte hat sich bereits in den vergangenen Jahren bewährt, das Vertrauen in die Stabilität unseres Ge-

schaftsmodells erwies sich als berechtigt. So konnten der eingeschlagene Weg erfolgreich fortgesetzt, gesetzte Ziele erreicht sowie zukünftige neu in den Blick genommen werden.

■ 2. Geschäftsverlauf

■ a) Bautätigkeit

Im Jahr 2013 wurden die in 2012 begonnenen Arbeiten für den Neubau von 19 Wohnungen einschließlich Tiefgarage in der Albrechtstraße fortgesetzt. Der Bezug dieser Wohnanlage wurde auf den 01.03.2014 terminiert.

Durch die Planung und Realisierung solcher Neubauprojekte leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt. Gleichzeitig helfen diese Maßnahmen Nachfragerücken zu schließen und leistungsstarke Bürger an die Stadt zu binden.

Zudem wurde im Jahr 2013 die in 2012 begonnene Errichtung von 26 Garagen in der Sickinger Straße fertiggestellt. Mit dem Bau weiterer 46 Garagen auf dem Sonnenberg wurde in 2013 begonnen. Die Fertigstellung ist für Mai 2014 geplant.

■ b) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2013 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 309 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 122 Wohnungen wurden T EUR 3.714 aufgewandt (davon T EUR 3.085 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2014 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 3.600 geplant.



■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 9.524 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 9.410), davon T EUR 5.147 im Instandhaltungsprogramm.

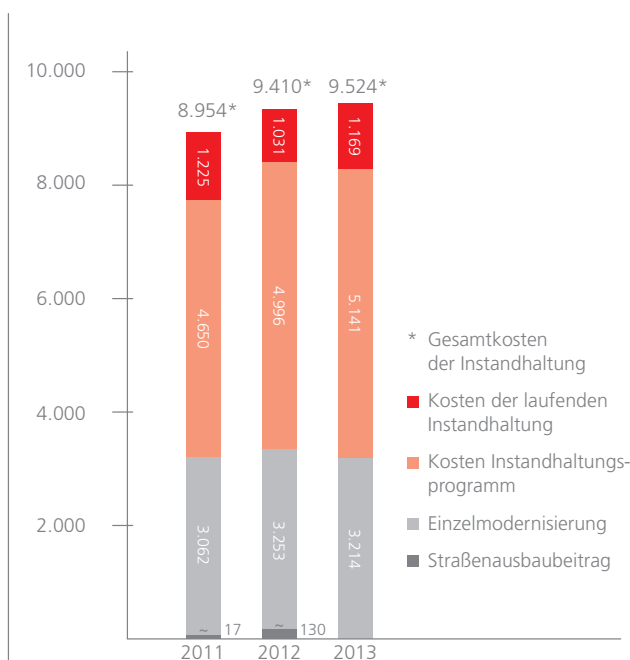
Für 2014 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 9.360 geplant, davon T EUR 4.787 im Instandhaltungsprogramm.

Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe. Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt, gleichzeitig verbessert sich spürbar der Wohnkomfort, vermindert so die Nebenkosten und dient damit einer nachhaltigen Vermietbarkeit. Darüber hinaus gewinnt in Anbetracht des demographischen Wandels die weitestgehende Barrierefreiheit von Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Soweit im Bestand möglich, findet dies bei Modernisierungen Berücksichtigung.

■ Erlöse

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2013 insgesamt T EUR 18.804. Sie sind durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2013 T EUR 175 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 28 reduziert.

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



■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2013:

- 5.045 Wohnungen (davon 939 Altbauwohnungen)
- 572 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 443 Abstellplätze
- 20 Motorradboxen
- 29 gewerbliche Einheiten
- 6.109 Mieteinheiten



Die Einfamilienhäuser in der Kaisermühler Straße 68 – 82 im neuen Farbgewand.

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2012 verringert. Insgesamt sind 7 Wohnungen abgegangen. Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 800 m² vermindert und beträgt Ende 2013 rund 344.800 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.100 m².

■ Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist bereits seit Jahren als Mietermarkt zu bezeichnen. Als ein Indiz dafür ist die weiterhin hohe Mieterfluktuation, die die Bereitschaft zum Wohnungswechsel signalisiert, zu sehen.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Zahl der Kündigungen mit 445 jedoch deutlich gesunken und liegt in 2013 knapp unter 9 %.

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 3.450 (Vorjahr: 3.568) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2013 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2013 wurden 456 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.

Von den 5.045 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 18,3 % der Mietpreisbindung. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr stand die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien mit verschiedenen Serviceangeboten zu angemessenen Mieten und Preisen sowie die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften und Stabilisierung von Wohnquartieren im Mittelpunkt des Handelns der Immobilienbewirtschaftung.

■ c) Betreuungstätigkeit

Die qualifizierte und professionelle Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien für Dritte ist bereits langjähriges Geschäftsfeld des Unternehmens.

Von der Gesellschaft werden Ende 2013 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 203 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten und 22 Garagen für sonstige Dritte.



■ d) Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2013 konnten 664 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 3 Wohnungen im Geschäftsjahr 2013. 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 rund 5.000 Wohnungen.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens



Im neuen Glanz: Die Wohnanlage in der Dornenstraße.

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 wie folgt dar:

	31.12.2013 T €	%	31.12.2012 T €	%
Anlagevermögen	96.191,1	85,1	95.083,0	81,9
Umlaufvermögen	16.628,2	14,7	20.809,5	17,9
Rechnungsabgrenzungsposten	274,4	0,2	262,5	0,2
Bilanzsumme	113.093,7	100,0	116.155,0	100,0
Fremdmittel	71.963,2		76.162,8	
Reinvermögen	41.130,5		39.992,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	39.992,2		39.028,6	
Vermögensveränderung	1.138,3		963,6	
Dividendenausschüttung	0,0		0,0	
Jahresüberschuss	1.138,3		963,6	

Kapitalstruktur

	31.12.2013 T €	%	31.12.2012 T €	%
Eigenkapital	41.130,5	36,4	39.992,2	34,4
Rückstellungen	3.918,6	3,5	3.749,7	3,2
Verbindlichkeiten und RAP	68.044,6	60,1	72.413,1	62,4
Gesamtkapital	113.093,7	100,0	116.155,0	100,0

Bilanzkennzahlen

	2013	2012	2011
Anlagenintensität	85,1	81,9	81,2
Anlagenabnutzungsgrad	49,3	48,5	47,5
Investitionsquote	2,8	2,3	1,1
Abschreibungsquote	2,2	2,2	2,3
Eigenkapitalquote	36,4	34,4	33,4
Langfr. Fremdkapitalanteil	47,7	49,8	51,8
Bilanzkurs	14,6	14,2	13,9
Mietenmultiplikator	4,8	5,1	5,2



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 3.061,3 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 1.108,1 erhöht und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 4.169,4 reduziert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 4.199,6 zurückgegangen. Das Eigenkapital erhöhte sich um T EUR 1.138,3.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge waren hierbei höher als die Anlagenabgänge und die Abschreibungen. Der Rückgang des **Umlaufvermögens** basiert ausschließlich auf der Reduzierung der Flüssigen Mittel. Die **Fremdmittel** verringerten sich überwiegend aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist einerseits durch die Zunahme des Anlagevermögens und andererseits durch die verringerte Bilanzsumme angestiegen. Branchenbedingt ist die Anlagenintensität bei Wohnungsunternehmen gegenüber anderen Wirtschaftszweigen relativ hoch.

Der **Anlagenabnutzungsgrad** (das Verhältnis von kumulierten Abschreibungen des Sachanlagevermögens zu den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens) hat durch die Langfristigkeit des Anlagevermögens steigenden Charakter.

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 im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Investitionstätigkeit angestiegen.

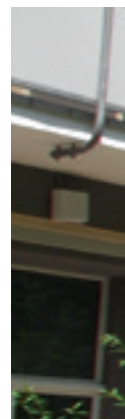
Die **Abschreibungsquote** (das Verhältnis der Abschreibungen des Sachanlagevermögens des Geschäftsjahres zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) ist bedingt durch die hohe Nutzungsdauer des Sachanlagevermögens relativ niedrig und konstant.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist durch den Jahresüberschuss, durch die Verringerung der Fremdmittel und den Rückgang der Bilanzsumme um 2,0 Prozentpunkte auf 36,4 % 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 durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken.

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch die Stärkung des Eigenkapitals aus dem Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr 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 2013 von 4,8 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



2. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2013 T €		2012 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	11.056	+	12.017
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	±	2.300	±	2.375
	+	13.356	+	14.392
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	5.063	./.	3.986
	+	8.293	+	10.406
Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	2.160	+	650
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	6.133	+	11.056

Liquiditätskennzahlen

	2013	2012	2011
Anlagendeckungsgrad	100,2	104,3	106,4
Tilgungskraft	1,8	1,7	1,8
Bereinigte Tilgungskraft	4,8	4,7	4,7
Kapitaldienstdeckung	27,4	29,4	30,1
Zinsdeckung	11,3	13,1	14,2

Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 4.923,0 reduziert. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit konnte nicht durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit kompensiert werden.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig.

Der Anstieg der Zugänge in das Anlagevermögen führte zu einer Erhöhung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit.

Die Aufnahme von Fremdmitteln zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen ergab im Vorjahr einen Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit. Durch außerplanmäßige Tilgungen ergab sich im laufenden Jahr ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch außerplanmäßige Rückzahlungen um 4,1 Prozentpunkte gesunken, bewegt sich aber 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 durch den Anstieg des Jahresüberschusses, der Abschreibungen und der Rückstellungen – trotz eines leichten Anstieges der planmäßigen Tilgungen um 0,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.



■ 3. Ertragslage

■ Gewinn- und Verlustrechnung

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 ebenfalls um 0,1 Prozentpunkte angestiegen.

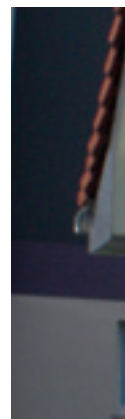
Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr, durch die reduzierten Fremdmittel sowie die gestiegenen Mieterträge, zurückgegangen.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die Zinsdegression und die damit verbundene verstärkte Entschuldung sowie durch außerplanmäßige Tilgungen und günstige Anschlussfinanzierungen weiter reduziert und liegt mit 11,3 % deutlich unter 20 %.

	2013 T €	2012 T €
Umsatzerlöse	23.683,9	22.793,5
Bestandsveränderungen	635,2	173,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	129,1	95,0
Sonstige betriebliche Erträge	509,9	439,6
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	12.796,2	11.943,6
Rohergebnis	12.161,9	11.557,8
Personalaufwand	3.056,1	2.773,4
Abschreibungen	4.038,5	3.955,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	883,0	950,4
Erträge aus Beteiligungen	0,0	38,2
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	79,6	141,8
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	2.381,8	2.617,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.882,1	1.441,0
Steuern v. Einkommen und Ertrag	- 1,1	- 181,1
Sonstige Steuern	744,9	658,5
Jahresüberschuss	+ 1.138,3	+ 963,6



Dornenstraße 7 – 17



Rentabilitätskennzahlen

	2013	2012	2011
Eigenkapitalrentabilität	2,8	2,5	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	3,0	3,1	2,7
Return on Investment	1,0	0,8	0,3
Cashflow *)	5.345,6	4.892,0	4.871,4
EBITDA *)	8.222,8	7.872,2	7.826,5
Instandhaltungsquote	36,8	37,4	34,9
Personalaufwandsquote	12,9	12,2	12,8
Zinsaufwandsquote	10,1	11,5	12,3
*) Angaben in T €			

Leistungsbereichsrechnung

	2013 T €	2012 T €
Hausbewirtschaftung	+ 1.050,9	+ 297,1
Betreuungstätigkeit	+ 0,9	+ 0,8
Verkaufstätigkeit	+ 75,2	+ 294,6
Andere Leistungen	+ 178,2	+ 223,3
Betriebsergebnis	+ 1.305,2	+ 815,8
Kapitaldisposition	- 118,8	- 1,7
Sonstiges Ergebnis	- 49,2	- 31,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 1.137,2	+ 782,4
Ertragsteueraufwand	+ 1,1	+ 181,2
Jahresüberschuss	+ 1.138,3	+ 963,6

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012	2011
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,3	4,2	4,1
Leerstandsquote Wohnungen	1,0	1,1	0,8
davon strukturell	1,0	1,0	0,8
Fluktuationsrate	8,8	10,1	9,7
Mietausfallquote	0,2	0,3	0,5
Instandhaltungskosten je m ² *)	25,3	24,7	22,9
*) Angaben in €/m ² Wfl.			

Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 174,72 verbessert.

Die **Umsatzerlöse** sind hauptsächlich wegen der erhöhten Mieterträge um insgesamt T EUR 890,5 angestiegen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich reduziert, die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit blieben nahezu konstant.

Die **Bestandsveränderungen** erhöhen sich im Wesentlichen durch den Anstieg der abrechenbaren Betriebskosten.

Die **Sonstige betriebliche Erträge** sind aufgrund von Zuschüssen höher als im Vorjahr.



Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 852,6 erhöht. Neben einer vermehrten Instandhaltungstätigkeit ist vor allem ein signifikanter Anstieg der Betriebskosten zu verzeichnen.

Der **Personalaufwand** stieg zum einen aufgrund außerordentlicher Einflüsse und zum anderen aufgrund von Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen. Außerordentliche Einflüsse wirkten sich im Vorjahr kostendämpfend aus.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich aufgrund der Investitionstätigkeit.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** waren im Vorjahr durch die Abrisskosten eines Wirtschaftsgebäudes in der Albrechtstraße und der Kindertagesstätte in der Deutschherrnstraße beeinflusst. Sie reduzieren sich um T EUR 67,4.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** verminderten sich aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus sowie der verminderten Liquidität um T EUR 62,2.

Durch die Zinsdegression, durch außerplanmäßige Tilgungen sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 235,4.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** waren im Vorjahr durch eine Korrektur der Steuerbelastung geprägt.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich durch Grundsteuernachforderungen aus früheren Jahren um T EUR 86,4.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) erhöhte sich auf 2,8.

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

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) verbesserte sich auf 1,0.

Die Erhöhung der Eigenkapitalrentabilität und des Return on Investment resultiert aus dem Anstieg des Jahresergebnisses. Die Gesamtkapitalrentabilität ist jedoch aufgrund des verminderten Zinsaufwandes geringfügig gesunken.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verbesserung des Jahresergebnisses, des Anstieges der Abschreibungen und der Erhöhung der Rückstellungen um T EUR 453,6. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Steuerpositionen sowie durch das verbesserte Jahresergebnis um T EUR 350,6.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich trotz vermehrter Instandhaltungstätigkeit aufgrund der Umsatzsteigerung und beträgt 36,8 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch den angestiegenen Personalaufwand trotz gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 12,9 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 10,1 % aus.



Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) erhöhte sich im Wesentlichen durch die erhöhten Mieterträge und die verringerten Zinsaufwendungen trotz vermehrter Instandhaltungskosten und schließt mit einem Überschuss von T EUR 1.050,9.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich aufgrund der verminderten Verkaufstätigkeit um T EUR 219,4 und beträgt T EUR 75,2.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Der Bereich **Kapitaldisposition** ist von dem relativ geringen Zinsniveau im Anlagebereich geprägt und schließt mit einem Fehlbetrag von T EUR 118,8.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2013 im Vergleich zu 2012 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 31.12.2013 1,0 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) blieb gegenüber dem Vorjahr konstant auf 1,0 %. Vermietungsbedingter Leerstand ist nahezu nicht vorhanden und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 %. Der vermietungsbedingte Leerstand konnte unter anderem durch den gestiegenen Modernisierungsgrad des Wohnungsbestandes sowie durch weiterhin erhöhte Anstrengungen im Vermietungsmanagement auf diesem niedrigen Niveau gehalten werden.

Die **Fluktuationsrate** verringerte sich im Jahr 2013 nach einem Anstieg des Vorjahres um 1,3 Prozentpunkte und beträgt 8,8 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist nochmals gesunken und beträgt in 2013 lediglich 0,2 %.

Durch die verstärkte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** auf 25,3 EUR/m² Wohnfläche angestiegen.

■ 4. Personal

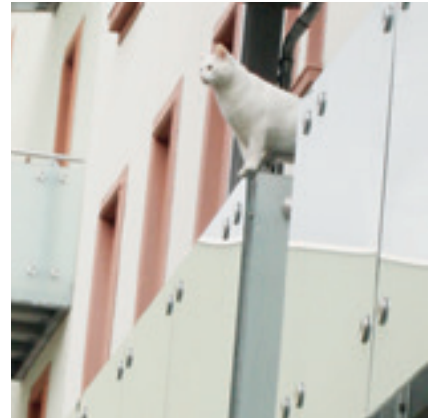
Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 50 Arbeitnehmer, davon 37 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2013 hervorragende Arbeit geleistet. Das Unternehmensleitbild diente dabei als Grundlage für Selbstverständnis, Grundwerte und Verhalten der Mitarbeiter. Im Rahmen der Mitarbeiterförderung werden bei Bedarf die persönlichen und fachlichen Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anforderungsspezifisch durch Fortbildungsmaßnahmen weiterentwickelt. Ende 2013 bestanden zudem 4 Ausbildungsverhältnisse. Das Unternehmen ist sich hierbei sowohl seiner gesamtwirtschaftlichen Verantwortung als auch seiner Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst. Wirtschaftliche Prozesse können nur dann erfolgreich sein, wenn sie auf einer leistungsfähigen, leistungswilligen und kompetenten Organisation gründen.

Die Gesellschaft reagiert mit ihrer Personalentwicklung auf bevorstehende Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen aufgrund wirtschaftlicher, technologischer und demographischer Entwicklung. Dies wiederum bedeutet Werterhaltung und Wertschöpfung auf lange Sicht.

III. Nachtragsbericht

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

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



1. Wirtschaftsplan 2014

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 21.11.2013 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2014 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2014 T €
Hausbewirtschaftung	+ 481
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 143
Verkaufstätigkeit	- 43
Andere Leistungen	+ 204
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 500
Ertragsteueraufwand	- 0
Ordentliches Ergebnis	+ 500

Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit sowie sonstige sich abzeichnende Ergebnisverbesserungen werden – soweit möglich – für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können. Für 2015 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet. Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

2. Finanzinstrumente

Originäre Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderung zur Jahressollmiete, ist im Vergleich zum Vorjahr auf einen noch niedrigeren Wert gesunken und beträgt im Jahr 2013 noch lediglich 0,2 %. Auch in den vergangenen Jahren bewegte sich die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Mietausfälle werden von der Gesellschaft durch die Erhebung von Kautionszahlungen abgesichert.

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

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2013 teilweise bei den bis zum 30.06.2017 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.

3. Risikomanagement

Gesamtsystem

Ziel und elementare Basis des Risikomanagementsystems der Gesellschaft ist es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken frühzeitig zu erkennen sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysie-



Der Grüne Block mit neuen vorgelagerten Balkonen.

ren, 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 Berichte werden jährlich an den Vorstand erstattet.

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 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 moderaten, aber zielgerichteten Zuwachs von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden sich die Vermarktungschancen unserer modernisierten Wohnungen weiter verbessern.

Derzeit liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie der geplanten (Instandhaltungsprogramm, z.B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Die Neubau- und Großmodernisierungs-



Neue großzügige Balkone schmücken nun die Innenseite des Grünen Blocks.

tätigkeit wird nur noch vereinzelt ausgeführt. Dennoch werden Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft. So ist im Jahr 2012 (Fertigstellung: 2014) erstmals seit neun Jahren wieder mit der Errichtung eines Wohnungsneubaus begonnen worden.

Seit 1992 wurden rund 248 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. 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 wurde 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. Im Jahr 2012 und 2013 wurden erstmals ausgesuchte Bestandswohnungen mit dieser Technik ausgestattet.

Die Gesellschaft engagierte sich auch auf dem Bännjerrück bei dem von der EU geförderten Projekt „Cities in Balance – Städte im Gleichgewicht“. Das Projekt ist in 2012 ausgelaufen, an dem Mieterbüro wurde jedoch festgehalten. Zusätzlich wurden in 2012 Mieterbüros im Stadtteilgebiet Betzenberg und in der Königstraße eingerichtet. 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 Dienstleistungen – insbesondere für ältere oder behinderte Menschen – soll ein Service angeboten werden, der es diesen ermöglicht, so lange wie möglich im angestammten Wohnumfeld zu leben und sich selbst in ihrer Wohnung versorgen zu können. Zu diesem Zweck wurden die Anteile an der K-tec GmbH Ende 2012 zu 100 % erworben. In dem Tochterunternehmen sollen zukünftig – neben den bisher schon durch die K-tec GmbH für unsere Mieter geleisteten Tätigkeiten – alle Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ gebündelt werden. Ab 2013 wird ein Einkaufsservice – zunächst nur im Stadtgebiet West – speziell für ältere und bedürftige Mieter angeboten. Dieser soll ab dem 2. Quartal 2014 auf die Wohnanlagen auf dem Betzenberg ausgeweitet werden.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft den Einbau von Zentralheizungsanlagen, 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 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 Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2014 weiterhin gewährleistet.

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

■ Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aus dem operativen Geschäft entstehen dem Unternehmen zwangsläufig Risiken. Für alle relevanten Bereiche des Unternehmens ist ein entsprechendes Risiko-Management-System, mit dessen Unterstützung Veränderungen im operativen Geschäft des Unternehmens fortlaufend überprüft werden, installiert. Sämtliche Risiken werden abgebildet, bewertet und bei signifikanten Änderungen der Schwellenwerte entsprechend reagiert.

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

Die Informationstechnologie des Unternehmens wird über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung mit parallel betriebenen Servern abgebildet. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall

und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch die Installation 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 (insbesondere der schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung) ergibt sich zwangsläufig ein Risikopotential, welchem die Gesellschaft durch verstärkte Kundenbindungsprozesse (u.a. Anpassung der Produktpalette, Serviceleistungen) begegnet.

Ein hohes Risiko besteht in den ständig steigenden Energiepreisen, die sich negativ auf die finanzielle Situation der Menschen in der Stadt und somit auf die Vermietungschancen und die Mietpreishöhe der Gesellschaft auswirken können. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko. Zusammen mit den stark angestiegenen öffentlichen Lasten (u. a. Müll, Grundsteuer, Straßenreinigung) und den sonstigen



Der Neubau in der Albrechtstraße 22 – 26 mit 19 großzügigen und modern ausgestatteten Wohnungen.

Betriebskosten liegt diese sogenannte „Zweite Miete“ mittlerweile auf dem Niveau des Mietpreises, bzw. übersteigt diesen sogar.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2013 0,2 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. 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 2013, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum 30.06.2017 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund ein Viertel 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 sich evtl. ergebenden Problemen bei der Kreditbeschaffung befindet sich das Unternehmen in der

komfortablen Lage, die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rund 50 % beliehen. Die verbleibenden 50 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 34 % seiner Fremdmittel mittels einer städtischen Bürgschaft abgesichert. 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.

Die geänderte Ausschüttungspolitik des Anteilseigners durch den Beitritt zum kommunalen Entschuldungsfonds bedingt eine komplette Neuausrichtung der Unternehmenspolitik. Eine u. U. dauerhaft geforderte, erhöhte Dividende muss erwirtschaftet werden. Daraus resultierende Mietanpassungen zur Ertragssteigerung wirken sich unmittelbar auf die Vermietungssituation des Unternehmens aus. Das Risiko von Wohnungskündigungen und als Folge davon Leerstände wird hierdurch verstärkt. Darüber hinaus besteht die Gefahr eines Werteverzehrs des Unternehmens durch die Auflösung von Rücklagen.

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.

V. Bericht nach § 312 AktG



Für das Geschäftsjahr 2013 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, 31.03.2014

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Thomas Bauer



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	31.12.2013	31.12.2012
€	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.113.474,42	22.302.564,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	109.000,00	201.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	41.277,25	42.078,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>420.187,46</u>	<u>247.820,84</u>
	23.683.939,13	22.793.464,02
2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	635.176,40	173.297,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	129.090,78	95.009,75
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>509.922,81</u>	<u>439.602,90</u>
	24.958.129,12	23.501.373,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.735.850,73	11.903.713,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.214,77	39.850,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>24.138,84</u>	<u>0,00</u>
	12.796.204,34	11.943.564,52
6. ROHERGEBNIS	12.161.924,78	11.557.809,19
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.446.385,92	2.157.883,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 143.367,51 EUR; im Vorjahr 190.371,88 EUR)	<u>609.746,92</u>	<u>615.500,96</u>
	3.056.132,84	2.773.384,10
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.038.454,33	3.955.809,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	882.979,14	950.437,41
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	38.236,81
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Aufzinsung 0,00 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR)	79.618,97	141.760,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 107.514,00 EUR; im Vorjahr 83.549,00 EUR)	<u>2.381.847,04</u>	<u>2.617.216,38</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	1.882.130,40	1.440.959,23
14. Steuern vom Einkommen	-1.089,18	-181.174,73
15. Sonstige Steuern	<u>744.926,21</u>	<u>658.517,72</u>
	743.837,03	477.342,99
16. JAHRESÜBERSCHUSS	1.138.293,37	963.616,24
17. Gewinnvortrag	0,00	0,00
18. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	20.072,14
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>569.146,69</u>	<u>471.772,05</u>
19. BILANZGEWINN	569.146,68	471.772,05

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2013

	€	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.010,00		21.264,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.336.469,66			84.907.045,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.341.302,06			8.009.157,06
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.869,00			380.686,04
5. Anlagen im Bau	4.995.877,90			1.621.931,45
6. Bauvorbereitungskosten	<u>4.941,33</u>			<u>20.297,26</u>
		96.055.820,22		94.941.477,44
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.000,00			120.000,00
2. Beteiligungen	255,65	<u>120.255,65</u>		255,65
			96.191.085,87	95.082.997,09
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.301.431,59			1.327.871,13
2. Unfertige Leistungen	4.940.324,91			4.278.708,97
3. Andere Vorräte	<u>8.879,08</u>			<u>9.694,01</u>
		6.250.635,58		5.616.274,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	140.643,30			134.113,27
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.906,51			34.645,12
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.021,40			13.343,35
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>196.981,23</u>			<u>108.957,14</u>
		370.552,44		291.058,88
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.132.781,84		11.056.156,41
2. Bausparguthaben		<u>3.874.294,18</u>		<u>3.846.002,09</u>
		10.007.076,02	16.628.264,04	20.809.491,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	2.820,00			3.060,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>271.553,26</u>		<u>274.373,26</u>	<u>259.478,91</u>
			113.093.723,17	116.155.027,49

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2013

	€	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00			2.817.425,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	14.803.085,74			14.803.085,74
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>20.123.444,05</u>			<u>18.402.288,77</u>
		37.743.954,79		36.022.799,51
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00		680.236,54
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00			0,00
2. Jahresüberschuss	1.138.293,37			963.616,24
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-569.146,69	<u>569.146,68</u>		<u>-491.844,19</u>
			<u>471.772,05</u>	
			41.130.526,47	39.992.233,10
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.392.557,00		1.351.111,00
2. Steuerrückstellungen		6.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>2.520.000,00</u>		<u>2.398.602,00</u>
			3.918.557,00	3.749.713,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.170.865,13		58.089.917,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.827.656,61		3.983.910,06
3. Erhaltene Anzahlungen		5.333.480,10		4.663.701,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.766.244,97		3.682.587,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.756.928,35		1.821.407,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.683,18		30.192,19
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 106.454,35 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.288,60 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>109.742,95</u>		<u>1.142,21</u>
			67.967.601,29	72.272.857,40
D. Rechnungsabgrenzungsposten			77.038,41	140.223,99
			113.093.723,17	116.155.027,49

Anhang für das Geschäftsjahr 2013



Im neuen Glanz: Die Wohnanlage Am Franzosenstein.

A. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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. Bilanzierungsmethoden

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungswahlrechte

Geldbeschaffungskosten

Die Geldbeschaffungskosten wurden als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden entsprechend der planmäßigen Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Latente Steuern

Passive latente Steuern aus Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie aus den sonstigen Rückstellungen werden mit aktiven latenten Steuern aus den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter, den Beteiligungen, den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten, den Forderungen aus der Betreuungstätigkeit, den sonstigen Vermögensgegenständen und den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen verrechnet. Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden, da voraussichtlich keine steuerlichen Gewinne entstehen und werden deshalb bei der Berechnung latenter Steuern nicht berücksichtigt.

Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive latente Steuern werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.



■ Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **Immateriellen Vermögensgegenstände** (IT-Programme) 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.

Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

■ Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

60 Jahren	für Altbauten (vor 1948).
70 Jahren	für Neubauten (ab 1948).
50 Jahren	für modernisierte Konversionswohnungen.
30 Jahren	für Ausbaumaßnahmen (Großmodernisierungen).
50 Jahren	für Heizungsgebäude.
20 Jahren	für Garagen.
15 Jahren	für Außenanlagen als selbstständiges Wirtschaftsgut.
20 Jahren	für Photovoltaikanlagen.

Nachaktivierungen bei Wohngebäuden (im Wesentlichen aktivierungsfähige Modernisierungsaufwendungen) wurden entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Wirtschaftseinheit bzw. soweit die Restnutzungsdauer der Wirtschaftseinheit weniger als 10 Jahre beträgt, auf 10 Jahre abgeschrieben.

■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

50 Jahren	für erworbene Kindertagesstätten.
70 Jahren	für Neubauten.

■ Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,33 % abgeschrieben.

■ Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Die in früheren Jahren gebildeten 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 zurechenbare Zinsen für Fremdkapital sowie Eigenleistungen zusammen.



Die Wohnanlage der Bau AG rund um den Kapellenweg.

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.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

■ Wertberichtigungen

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

■ Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden hierbei gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

■ Pensionsrückstellungen

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

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,90 % zum 31.12.2013.

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt.

■ Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.



■ C. Angaben zur Bilanz

■ Aktiva

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

Die Position **Anteile an verbundenen Unternehmen** beinhaltet die in 2005 gegründete K-tec GmbH, Kaiserslautern. Der Anteil am Stammkapital beträgt T EUR 120 (100 %). Die K-tec GmbH hat zum 31.12.2012 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 146.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2012 beträgt EUR 26.485,25.

■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2013 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 2013 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2013 €	Zugang €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2013 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74	0,00	0,00	14.803.085,74
Andere Gewinnrücklagen	18.402.288,77	1.721.155,28	0,00	20.123.444,05

Die Hauptversammlung hat am 30.01.2013 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2011 in Höhe von EUR 680.236,54, in 2012 ausgewiesen als Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres, in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt wird.

Aus dem Jahresüberschuss 2013 wurden EUR 569.146,69 in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt. Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden durch Beschluss der Hauptversammlung am 29.08.2013 EUR 471.772,05 in die Andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2013 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	30
Resturlaubsverpflichtungen	63
Überstunden	52
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	10
Interne Jahresabschlusskosten	44
Verwaltungsaufwand / Sonstige	207
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	405
Erbrachte Bauleistungen	79
Straßenausbaubeiträge	1.630
	2.520



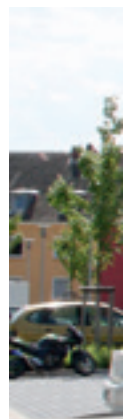
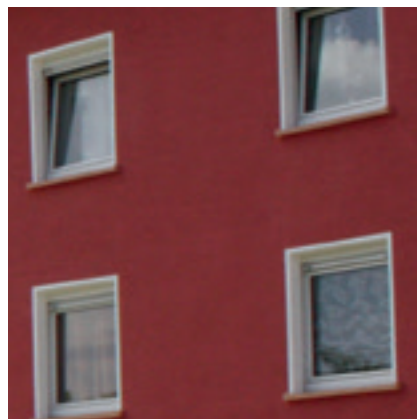
Im neuen farblichen Gewand: Die Wohnanlagen am Hilgardring.

■ Entwicklung des Anlagevermögens 2013 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2013 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	198.043,14	2.657,27	0,00	0,00	200.700,41
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.242.367,23	548.692,42	101.327,36	714.037,80	173.403.770,09
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	9.074.212,74	474.462,51	0,00	0,00	9.548.675,25
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.364.841,71	98.730,29	52.174,09	0,00	1.411.397,91
Anlagen im Bau	1.621.931,45	3.414.495,86	0,00	279.731,51 -320.280,92	4.995.877,90
Bauvorbereitungskosten	20.297,26	658.132,46	0,00	-673.488,39	4.941,33
	184.326.010,66	5.194.513,54	153.501,45	0,00	189.367.022,75
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Beteiligungen	255,65	0,00	0,00	0,00	255,65
	120.255,65	0,00	0,00	0,00	120.255,65
Anlagevermögen insgesamt	184.644.309,45	5.197.170,81	153.501,45	0,00	189.687.978,81



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2013 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2013 €	Buchwert 31.12.2013 €	Buchwert am 31.12.2012 €
176.779,14	8.911,27	0,00	185.690,41	15.010,00	21.264,00
87.335.321,87	3.782.678,22	50.699,66	91.067.300,43	82.336.469,66	84.907.045,36
1.065.055,68	142.317,51	0,00	1.207.373,19	8.341.302,06	8.009.157,06
0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
984.155,67	104.547,33	52.174,09	1.036.528,91	374.869,00	380.686,04
0,00	0,00	0,00	0,00	4.995.877,90	1.621.931,45
0,00	0,00	0,00	0,00	4.941,33	20.297,26
89.384.533,22	4.029.543,06	102.873,75	93.311.202,53	96.055.820,22	94.941.477,44
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	255,65
0,00	0,00	0,00	0,00	120.255,65	120.255,65
89.561.312,36	4.038.454,33	102.873,75	93.496.892,94	96.191.085,87	95.082.997,09



Die Wohnanlage rund um den Alten Friedhof und am Kapellenweg.

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.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 18.803), Gebühren und Umlagen (T EUR 4.305) sowie Zuschüsse (T EUR 5).

Bei den **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** (T EUR 109) handelt es sich um die Verkaufserlöse für zwei Eigentumswohnungen.

Unter den **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für drei Wohnungseigentümergemeinschaften (T EUR 8) sowie für sonstige Dritte (T EUR 33) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 165) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 194).

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn EUR 369.146,68 in **Andere Gewinnrücklagen** einzustellen und den Restbetrag in Höhe von EUR 200.000,00 auf **neue Rechnung** vorzutragen.

E. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2013 teilweise bei den bis zum 30.06.2017 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

Angabe der Durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 52) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 37 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2013 bestanden 4 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

Gesamthonorar

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	19,5
Wirtschaftsberatungsleistungen	9,0
	28,5



■ 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.)	53.170.865,13 (58.089.917,15)	2.940.390,48 (3.740.954,56)	10.915.862,45 (14.750.373,20)	39.314.612,20 (39.598.589,39)	33.927.245,09 (37.661.676,11)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	3.827.656,61 (3.983.910,06)	163.918,17 (465.750,58)	740.123,77 (1.743.381,09)	2.923.614,67 (1.774.778,39)	3.827.656,61 (3.983.910,06)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	5.333.480,10 (4.663.701,70)	5.333.480,10 (4.663.701,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	3.766.244,97 (3.682.587,05)	3.766.244,97 (3.682.587,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (i.V.)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.756.928,35 (1.821.407,04)	1.756.928,35 (1.821.407,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (i.V.)	2.683,18 (30.192,19)	2.683,18 (30.192,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	109.742,95 (1.142,21)	109.742,95 (1.142,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	67.967.601,29 (72.272.857,40)	14.073.388,20 (14.405.735,33)	11.655.986,22 (16.493.754,29)	42.238.226,87 (41.373.367,78)	37.754.901,70 (41.645.586,17)	

1) GPR = Grundpfandrecht



Im neuen Glanz: Kurt-Schumacher-Straße 36 – 40.



■ Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Guido Höffner
(bis 31.12.2013)

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)
(ab 01.10.2013)

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad
stellvertretender Vorsitzender
Architekt

Ratsmitglied Karin Kolb
Einzelhandelskauffrau

Ratsmitglied Angelika Hannah
Hausfrau

Harry Geib (Arbeitnehmervertreter)
technischer Angestellter

Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)
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 8.052,65. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2013 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 25.902,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2013 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 20.600,00.

Kaiserslautern, 31.03.2014

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Thomas Bauer







Die Stiftswaldstraße 1 – 9 im neuen Glanz.

■ 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 2013 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 Wür-

digung 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 31. März 2014

Dipl.-Kfm. Jan-Christopher Kling LL.M.
Wirtschaftsprüfer



■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig überwacht, beratend begleitet und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Dazu zählte auch die Befassung mit der Lage der Gesellschaft und ihren Perspektiven unter Berücksichtigung der allgemeinen Situation der Branche. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat durch den Jahresbericht und durch Quartalsberichte über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über wesentliche Vorgänge schriftlich Bericht erstattet. Zudem wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend durch ergänzende schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurden wesentliche Geschäftsvorfälle eingehend beraten. Während des Berichtsjahres fanden elf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde dem Aufsichtsrat am 20. März 2014 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2013 wurden von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 31. März 2014 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 22. Mai 2014 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2013 befasste, vom Abschlussprüfer JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, erläutert und im Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Aus der eingehenden Prüfung durch den Aufsichtsrat ergaben sich keine Einwände. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag über die Gewinnverwendung werden vom Aufsichtsrat gebilligt; der Abschluss ist damit nach § 172 AktG festgestellt.

Der nach § 312 AktG vom Vorstand aufgestellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde von 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.“

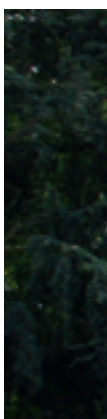
Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. Die Prüfung durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Vom Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat Kenntnis genommen. Sowohl dem Bericht des Vorstandes 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 2013 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 22. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

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