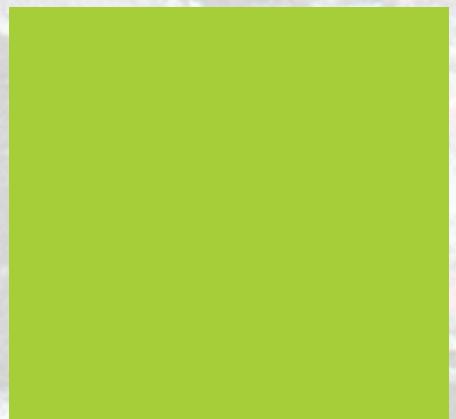
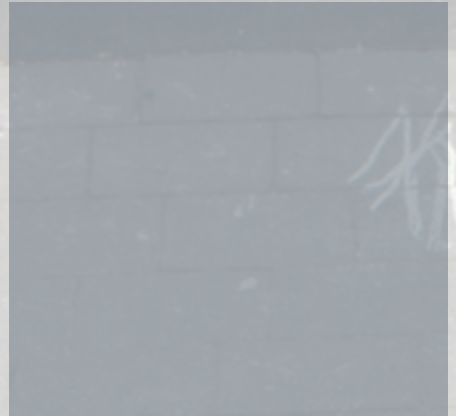
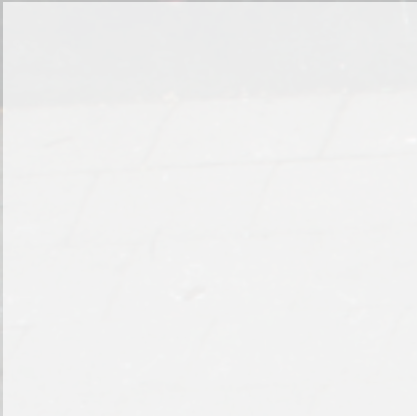


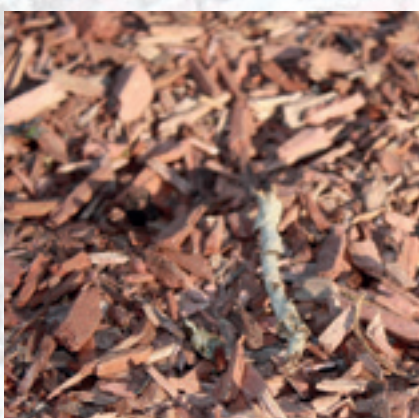
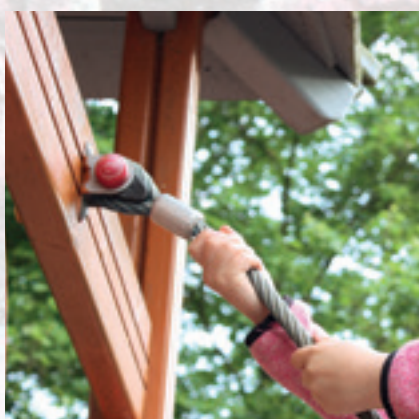




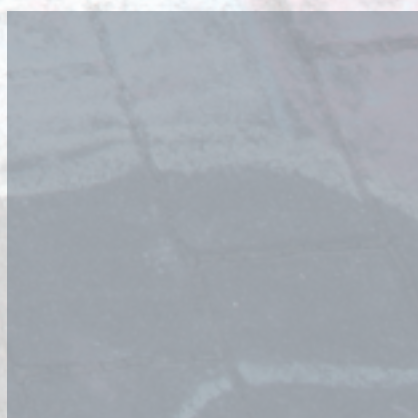




**Insgesamt bewirtschaftet  
die Bau AG über 60 Kinder-  
spielplätze.**



**Die Wohnanlagen der Bau AG  
sind von über 310.000 m<sup>2</sup>  
Grünflächen umgeben.**





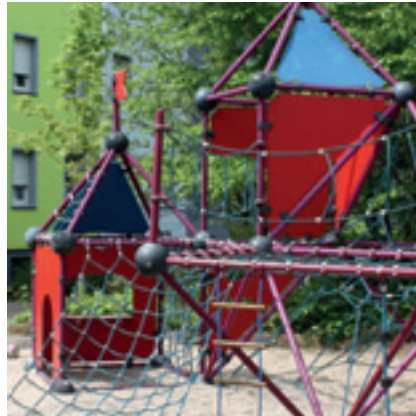
## ■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

|                                              | 2010<br>T€     | 2011<br>T€     | 2012<br>T€     | 2013<br>T€     | 2014<br>T€     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                           | <b>119.551</b> | <b>116.705</b> | <b>116.155</b> | <b>113.094</b> | <b>111.643</b> |
| Anlagevermögen                               | 97.191         | 94.805         | 95.083         | 96.191         | 95.817         |
| Umlaufvermögen                               | 22.360         | 21.900         | 21.072         | 16.903         | 15.826         |
| Eigenkapital                                 | 38.762         | 39.029         | 39.992         | 41.131         | 41.762         |
| davon Grundkapital                           | 2.817          | 2.817          | 2.817          | 2.817          | 2.817          |
| Fremdkapital<br>(einschl. Rückstellungen)    | 80.789         | 77.676         | 76.163         | 71.963         | 69.881         |
| Umsatzerlöse aus der<br>Hausbewirtschaftung  | 21.864         | 22.107         | 22.304         | 23.113         | 24.129         |
| Sonstige Umsatzerlöse                        | 254            | 302            | 299            | 570            | 837            |
| Betriebskosten                               | 3.214          | 3.057          | 3.177          | 3.853          | 3.815          |
| Instandhaltungskosten                        | 10.024         | 7.945          | 8.521          | 8.710          | 9.690          |
| Abschreibungen                               | 3.962          | 4.130          | 3.956          | 4.038          | 4.215          |
| Personalaufwand                              | 2.550          | 2.920          | 2.773          | 3.056          | 2.970          |
| Kapitalkosten                                | 2.966          | 2.795          | 2.617          | 2.382          | 2.105          |
| Sonstige Steuern                             | 556            | 591            | 659            | 745            | 711            |
| <b>Jahresergebnis</b>                        | <b>1.358</b>   | <b>379</b>     | <b>964</b>     | <b>1.138</b>   | <b>631</b>     |
| <b>Bauvolumen</b>                            |                |                |                |                |                |
| Neubau                                       | 16             | 283            | 3.135          | 3.784          | 2.385          |
| Großmodernisierung                           | 875            | 10             | 0              | 0              | 0              |
| Einzelmodernisierung/<br>Sonstiges           | 875            | 1.651          | 954            | 1.312          | 1.005          |
| Anzahl Wohnungen                             | 5.079          | 5.060          | 5.052          | 5.045          | 5.058          |
| Sonstige Mieteinheiten<br>ohne Abstellplätze | 585            | 600            | 595            | 621            | 759            |





## ■ Organe der Gesellschaft

- Aufsichtsrat
  - Beigeordneter Joachim Färber  
Vorsitzender  
Jurist
  - Ratsmitglied Angelika Hannah  
stellvertretende Vorsitzende  
Hausfrau
  - Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl  
(ab 17. Juli 2014)  
Immobilienmakler
  - Ratsmitglied Marc Mages  
(ab 17. Juli 2014)  
Dipl.-Betriebswirt (FH)
  - Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)  
kaufmännischer Angestellter
  - Lothar Wichlidal (Arbeitnehmersvertreter)  
(ab 17. Juli 2014)  
technischer Angestellter
  - Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad  
stellvertretender Vorsitzender  
(bis 17. Juli 2014)  
Architekt
  - Ratsmitglied Karin Kolb  
(bis 17. Juli 2014)  
Einzelhandelskauffrau
  - Harry Geib (Arbeitnehmersvertreter)  
(bis 17. Juli 2014)  
technischer Angestellter
- Vorstand
  - Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)
- Gründung
  - 6. Juli 1921 mit Wirkung vom 1. Januar 1921.

Die Gesellschaft entstand durch Fusion des Gemeinnützigen Bauvereins Kaiserslautern e. V. (gegründet 23. April 1919) und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft zur Errichtung von Kleinwohnungen eGmbH, Kaiserslautern (gegründet 26. April 1919).





## ■ Inhaltsverzeichnis

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Unternehmenskennzahlen .....                                                   | 3  |
| Organe der Gesellschaft .....                                                  | 4  |
| Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014.....                        | 8  |
| DESWOS e.V. Projektbericht – Betreutes Wohnen in Tejutepeque, El Salvador..... | 10 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014.....                                    | 12 |
| Gewinn- und Verlustrechnung   Bilanz 2014.....                                 | 33 |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2014.....                                         | 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 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 zum Abbau von Barrieren und Schwellen, aber auch zur Energieoptimierung und CO<sub>2</sub>-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, Zuwanderer integrieren, Ghettoisierung verhindern und damit soziale Stabilität in den Quartieren sichern. Und nicht zuletzt durch unsere Stiftung für Sport und Soziales den Breitensport unterstützen sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge fördern.

Neben der Wahrnehmung ihrer satzungsgemäßen Aufgaben als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen wird die Gesellschaft die konsequente strategische Ausrichtung zum modernen und kundenorientierten Dienstleister beibehalten und weiterentwickeln. Zielsetzung dabei ist, den Service insbesondere für ältere Mieter und Wohnungsbewerber kontinuierlich zu verbessern.

Wohnbegleitende Dienstleistungen werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Sie sind unerlässlich um den immer älter werdenden Mietern dauerhaft die Möglichkeit zu geben in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben. Zur Stärkung der Position als innovativer Dienstleister hat die Bau AG auch die Serviceleistungen der K-tec GmbH kontinuierlich ausgebaut. Gleichwohl können nicht alle Leistungen von der Bau AG oder ihrer jetzt 100 prozentigen Tochtergesellschaft erbracht werden. Vor diesem Hintergrund wird ein funktionierendes Quartiersmanagement immer wichtiger. Die Vernetzung mit anderen Akteuren vor Ort erleichtert die Erbringung und die Koordination von Service- und Hilfsleistungen für die Bewohner der Quartiere. Die Bau AG ist bereits mit Mieterbüros und der Teilnahme an Stadtteilgesprächen vor Ort und wird die Präsenz in den einzelnen Wohnquartieren weiter ausbauen. Die Ausweitung des Sozialmanagements ist ein weiterer Schritt zur Abrundung des Servicepaketes rund ums Wohnen.

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

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.



### ■ Betreutes Wohnen in Tejutepeque, El Salvador

Alte und pflegebedürftige Menschen gibt es weltweit. Nicht nur in Deutschland müssen wir uns intensiv mit ihren Wohnbedingungen auseinandersetzen, sondern auch in den Projektländern der DESWOS. Vielen unserer Förderer aus der Wohnungswirtschaft ist dieses Thema ein großes Anliegen, etwa bei der Sanierung im Bestand, dem Neubau von Mietwohnungen oder dem Bau von betreuten Wohnanlagen. Man könnte meinen, betreutes Wohnen sei in stark traditionell verhafteten Gesellschaften in Afrika, Asien oder Lateinamerika kein Thema, denn dort würden die alten Menschen noch in ihren Großfamilien betreut. Vor allem in urbanen Zonen verändert sich jedoch mit kleiner werdenden Familien gleichfalls die traditionelle Versorgungsstruktur. Deshalb beschäftigen sich auch Projektpartner der DESWOS in El Salvador mit dem Thema Betreutes Wohnen für alte Menschen.

Von unserer Partnerorganisation in El Salvador, der Spar- und Kreditgenossenschaft ACAMS, erfahren wir, dass viele Menschen aufgrund der wirtschaftlichen Lage notgedrungen ihr Zuhause als Arbeitsmigranten verlassen. Einige schaffen es, legal oder illegal in die USA zu gehen, um dort eine Beschäftigung zu suchen. Was aber passiert mit den Eltern und Großeltern, die zurückbleiben? Was passiert mit den Alten, die keine Familie haben oder die ihre Kinder im Bürgerkrieg verloren haben?

Im Ort Tejutepeque mit 7.600 Einwohnern leben deshalb manche alte Menschen in ihrer Not auf der Straße. Mit Unterstützung des Stadtrates und des Bürgermeisters hat sich der gemeinnützige „Verein Solidarische Aktion Tejutepeque“ gegründet. Er versucht, für das wachsende Problem eine Lösung zu finden. Es gibt ein geeignetes Gebäude, das aber wegen fehlender Finanzmittel bislang nicht angemessen fertig gestellt werden konnte.

Die DESWOS fördert die Sanierung und Erweiterung dieses Gebäudes, das durch seine innerörtliche Lage die alten Menschen ins Gemeindeleben integrieren kann. Zwei Nonnen werden sich um die Betreuung der Senioren kümmern, ihren Alltag organisieren und die notwendige Pflege gewährleisten. Die beiden Frauen werden in einer eigenen Wohnung im Gebäude leben. 14 alte Menschen können insgesamt untergebracht werden, je zwei in einem Raum. Die Zimmer sind ebenerdig, die Außenräume weitgehend überdacht. Es gibt flexibel zu nutzende Gemeinschaftsbereiche und sanitäre Anlagen mit ausreichend Raum für eine behinderten- und altengerechte Nutzung. Die Finanzierung der laufenden Kosten und den Ablauf der Betreuung organisiert der gemeinnützige „Verein Solidarische Aktion Tejutepeque“. Dabei werden auch finanzielle Beiträge von Familienmitgliedern eingesetzt, die auswärts arbeiten.

Die DESWOS hat mit ihrer Partnerorganisation, der Spar- und Kreditgenossenschaft ACAMS, die Arbeiten begonnen und benötigt nun Spenden für die Förderung.

von Winfried Clever, DESWOS-Projektleiter



Der Grundriss des Gebäudes zeigt sieben Wohnräume für je zwei Senioren, sowie eine Küche und einen Gemeinschaftsraum.





## ■ Wohnen ist ein Menschenrecht

Sicher zu Wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe. Im weiteren Sinn unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe.



Informationen zur DESWOS finden Sie auf der Internetseite [www.deswos.de](http://www.deswos.de) oder über:

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

Tel.: 0221 57 989-01  
Fax: 0221 57 989-99  
E-Mail: [public@deswos.de](mailto:public@deswos.de)  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

**DESWOS e. V.**  
**Spendenkonto**  
Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21  
SWIFT-BIC: COLSDE33  
Stichwort: MZ Betreutes Wohnen

## I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf



### ■ 1. Allgemeine Angaben

#### ■ Gesamtwirtschaftliche Lage

In 2014 expandierte die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. In den USA und in Großbritannien setzte sich der Aufschwung zwar fort, aber im Euroraum hatte die Erholung – anders als noch im Frühjahr erwartet – nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich war die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien gewann sie an Kraft, auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal, jedoch scheint es dort zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.

Die konjunkturelle Grunddynamik ist im Euroraum immer noch gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus. Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum zu. Vor allem in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Der Konsum war wichtigster Wachstumsmotor

der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als im Vorjahr. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau. Für 2015 gehen die Prognosen von einem Wirtschaftswachstum zwischen 1 % und 1,7 % aus.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland war im November 2014 gegenüber dem Vorjahresmonat um weitere 1,0 % angestiegen. Es waren 43,1 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2014 mit 6,4 % um 0,3-Prozentpunkte unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt waren 2,764 Millionen Arbeitslose registriert. Dies bedeutet eine Reduzierung im Vergleich zum Dezember 2013 um 110.000. Für 2015 gehen die Prognosen von einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,8 % aus.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig.

Die Zinsentwicklung im Jahr 2014 war durchgehend negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück.

#### ■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

In Bauten wurde preisbereinigt 3,4 % mehr investiert als im Vorjahr und zwar vor allem in Wohnbauten (+ 3,7 %) sowie den öffentlichen Tiefbau (+ 6,8 %).

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden Euro flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Das ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber





dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Trotz der guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht.

In 2014 dürfte die Zahl der genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten erreichen. Das wären 5,3 % mehr als im Vorjahr. Seit dem Jahr 2013 werden mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen. Dabei wird der Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig sein. Dagegen legt der Mehrfamilienbau weiter zu.

Die Nettokaltmieten betrugen im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 EUR/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet ein Anstieg von 2,1 %. In den alten Bundesländern betrugen hierbei die Nettokaltmieten 5,41 EUR/m<sup>2</sup> (+ 2,5 %) und in den neuen Bundesländern 4,85 EUR/m<sup>2</sup> (+ 1,9 %).

#### ■ 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 eines Neubaus zur Ergänzung des Immobilienportfolios wurde im Jahr 2014 fertiggestellt. Vorhandene sowie evtl. zu erwerbende Grundstücke wer-

den 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.

Im Einklang mit der Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland, reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen auf dem lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern ebenfalls. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2014 9,8 % (Vorjahresmonat: 10,0 %). 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.

Zunehmende Probleme bereitet der Stadt Kaiserslautern – wie anderen Kommunen auch – die Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund der angespannten Lage in Krisenregionen.

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 Geschäftsmodells 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 2014 wurden die in 2012 begonnenen Arbeiten für den Neubau von 19 Wohnungen einschließlich Tiefgarage in der Albrechtstraße fertiggestellt.

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 2014 die in 2013 begonnene Errichtung von 46 Garagen auf dem Sonnenberg fertiggestellt. Der Bau von 46 Garagen in der Alex-Müller-Straße und 4 Garagen in der Dornenstraße wurde in 2014 begonnen und fertiggestellt.

### ■ b) Hausbewirtschaftung

#### ■ Modernisierung

Auch 2014 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 274 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 105 Wohnungen wurden T EUR 3.354 aufgewandt (davon T EUR 2.861 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2015 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 3.600 geplant.





### ■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 10.440 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 9.524), davon T EUR 6.034 im Instandhaltungsprogramm.

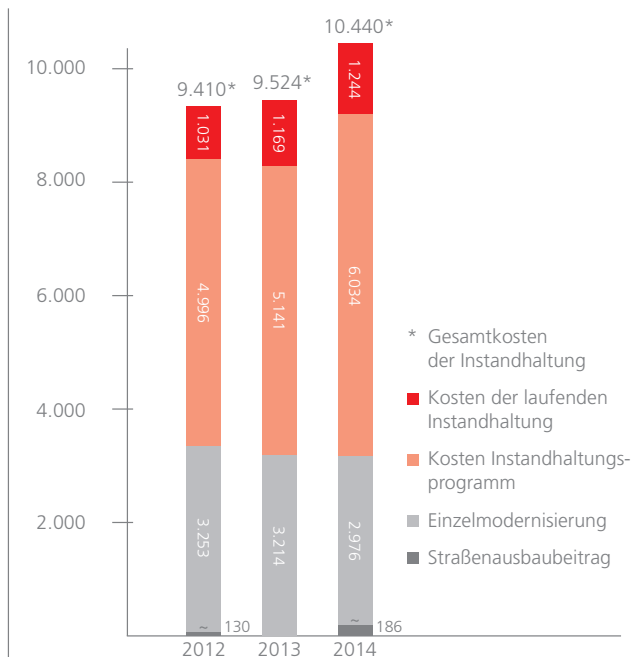
Für 2015 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 9.571 geplant, davon T EUR 4.898 im Instandhaltungsprogramm.

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 2014 insgesamt T EUR 19.147. Sie sind durch Neubezüge, Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2014 T EUR 274 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 99 angestiegen.

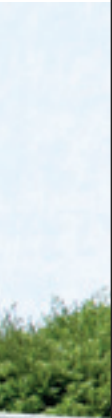
Instandhaltungskosten in €  
(einschl. eigener Personal- und Sachkosten)



### ■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2014:

- 5.058 Wohnungen (davon 939 Altbauwohnungen)
- 711 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 453 Abstellplätze
- 20 Motorradboxen
- 28 gewerbliche Einheiten
- 6.270 Mieteinheiten



Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2013 um 13 Wohnungen erhöht.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.700 m<sup>2</sup> erhöht und beträgt Ende 2014 rund 346.500 m<sup>2</sup>.

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup>.

#### ■ 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 in 2014 mit 492 nach dem deutlichen Rückgang in 2013 wieder angestiegen und liegt bei 9,73 %.

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 3.597 (Vorjahr: 3.450) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2014 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2014 wurden 498 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 5.058 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 18,1 % 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 2014 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 201 Wohnungen und 20 Garagen für sonstige Dritte.





#### ■ d) Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2014 konnten 669 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 5 Wohnungen im Geschäftsjahr 2014. 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

Auf über 960 m<sup>2</sup> bietet die im Jahr 2012 errichtete Kita in acht Kleingruppen- und Gruppenräumen Platz für die kleinsten Mieter der Bau AG.

stätt.  
Kita Burgkinder



### 1. Vermögenslage

#### Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 wie folgt dar:

|                              | 31.12.2014<br>T € | %            | 31.12.2013<br>T € | %            |
|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Anlagevermögen               | 95.817,0          | 85,8         | 96.191,1          | 85,1         |
| Umlaufvermögen               | 15.541,2          | 13,9         | 16.628,2          | 14,7         |
| Rechnungsabgrenzungsposten   | 285,0             | 0,3          | 274,4             | 0,2          |
| <b>Bilanzsumme</b>           | <b>111.643,2</b>  | <b>100,0</b> | <b>113.093,7</b>  | <b>100,0</b> |
| Fremdmittel                  | 69.881,2          |              | 71.963,2          |              |
| Reinvermögen                 | 41.761,9          |              | 41.130,5          |              |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 41.130,5          |              | 39.992,2          |              |
| Vermögensveränderung         | 631,4             |              | 1.138,3           |              |
| Dividendenausschüttung       | 0,0               |              | 0,0               |              |
| <b>Jahresüberschuss</b>      | <b>631,4</b>      |              | <b>1.138,3</b>    |              |

#### Kapitalstruktur

|                           | 31.12.2014<br>T € | %            | 31.12.2013<br>T € | %            |
|---------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Eigenkapital              | 41.761,9          | 37,4         | 41.130,5          | 36,4         |
| Rückstellungen            | 3.784,8           | 3,4          | 3.918,6           | 3,5          |
| Verbindlichkeiten und RAP | 66.096,5          | 59,2         | 68.044,6          | 60,1         |
| <b>Gesamtkapital</b>      | <b>111.643,2</b>  | <b>100,0</b> | <b>113.093,7</b>  | <b>100,0</b> |

#### Bilanzkennzahlen

|                            | 2014 | 2013 | 2012 |
|----------------------------|------|------|------|
| Anlagenintensität          | 85,8 | 85,1 | 81,9 |
| Anlagenabnutzungsgrad      | 50,5 | 49,3 | 48,5 |
| Investitionsquote          | 2,0  | 2,8  | 2,3  |
| Abschreibungsquote         | 2,2  | 2,2  | 2,2  |
| Eigenkapitalquote          | 37,4 | 36,4 | 34,4 |
| Langfr. Fremdkapitalanteil | 46,4 | 47,7 | 49,8 |
| Bilanzkurs                 | 14,8 | 14,6 | 14,2 |
| Mietenmultiplikator        | 5,0  | 4,8  | 5,1  |





### ■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 1.450,5 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 374,1 und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 1.076,4 reduziert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 2.082,0 zurückgegangen. Das Eigenkapital erhöhte sich um T EUR 631,4.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge waren hierbei geringer als die Anlagenabgänge und die Abschreibungen. Der Rückgang des Umlaufvermögens basiert auf der Reduzierung der flüssigen Mittel sowie der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte. 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 trotz der Reduzierung des Anlagevermögens aufgrund des verringerten Umlaufvermögens sowie der verringerten 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 Vor-

jahr etwas verringerte Investitionstätigkeit zurückgegangen.

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 1,0 Prozentpunkte auf 37,4 % 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 im Gegensatz zu den Vorjahren leicht angestiegen, aber mit einem Wert für 2014 von 5,0 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



## 2. Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

|                                                          | 2014<br>T €                 | 2013<br>T €                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                           | + 6.133                     | + 11.056                    |
| Mittelzufluss aus der<br>laufenden Geschäftstätigkeit    | <u>+ 1.903</u><br>+ 8.036   | <u>+ 2.300</u><br>+ 13.356  |
| Mittelabfluss aus der<br>Investitionstätigkeit           | <u>/./ 3.852</u><br>+ 4.184 | <u>/./ 5.063</u><br>+ 8.293 |
| Mittelzufluss/-abfluss aus der<br>Finanzierungstätigkeit | <u>+ 990</u>                | <u>/./ 2.160</u>            |
| Finanzmittelbestand zum 31.12.                           | + 5.174                     | + 6.133                     |

### Liquiditätskennzahlen

|                          | 2014 | 2013  | 2012  |
|--------------------------|------|-------|-------|
| Anlagendeckungsgrad      | 99,1 | 100,2 | 104,3 |
| Tilgungskraft            | 1,6  | 1,8   | 1,7   |
| Bereinigte Tilgungskraft | 4,8  | 4,8   | 4,7   |
| Kapitaldienstdeckung     | 26,0 | 27,4  | 29,4  |
| Zinsdeckung              | 9,8  | 11,3  | 13,1  |

### Erläuterungen

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 959,0 reduziert. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit konnte nicht durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit kompensiert werden.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des reduzierten Jahresergebnisses, der Abnahme der Rückstellungen sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Passiva.

Die verminderten Investitionen in das Anlagevermögen führten zu einer Reduzierung des **Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit**.

Durch im Gegensatz zum Vorjahr geringere außerplanmäßige Tilgungen sowie der Neuaufnahme von Fremdmitteln ergab sich im laufenden Jahr ein **Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch außerplanmäßige Rückzahlungen um 1,1 Prozentpunkte gesunken und liegt nun unter einem Wert von 100. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die als kurzfristig angesehenen Mietkautionen eher langfristigen Charakter haben. Unter dieser Prämisse ist das langfristig zur Verfügung stehende Anlagevermögen 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 Rückgang des Jahresüberschusses und der Rückstellungen sowie eines leichten Anstieges der planmäßigen Tilgungen um 0,2 Prozentpunkte ge-





ringer als im Vorjahr. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.

Der Cashflow eines Wohnungsunternehmens wird maßgeblich durch die Instandhaltungspolitik beeinflusst. Die **Bereinigte Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow vor Instandhaltungskosten zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist konstant geblieben.

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 9,8 % erstmals unter 10 %.

### ■ 3. Ertragslage

#### ■ Gewinn- und Verlustrechnung

|                                                     | 2014<br>T €     | 2013<br>T €      |
|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Umsatzerlöse                                        | 24.965,6        | 23.683,9         |
| Bestandsveränderungen                               | - 278,1         | 635,2            |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                   | 82,8            | 129,1            |
| Sonstige betriebliche Erträge                       | 232,7           | 509,9            |
| Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.                | 13.745,9        | 12.796,2         |
| <b>Rohergebnis</b>                                  | <b>11.257,1</b> | <b>12.161,9</b>  |
| Personalaufwand                                     | 2.970,1         | 3.056,1          |
| Abschreibungen                                      | 4.215,3         | 4.038,5          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                  | 795,9           | 883,0            |
| Erträge aus Gewinnabführung                         | 115,7           | 0,0              |
| Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge                   | 55,6            | 79,6             |
| Zinsen und ähnl. Aufwendungen                       | 2.105,2         | 2.381,8          |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>1.341,9</b>  | <b>1.882,1</b>   |
| Steuern v. Einkommen und Ertrag                     | - 0,1           | - 1,1            |
| Sonstige Steuern                                    | 710,6           | 744,9            |
| <b>Jahresüberschuss</b>                             | <b>+ 631,4</b>  | <b>+ 1.138,3</b> |



**Kindertagesstätte  
Burgkinder in Hohenecken –  
hier spielen, lernen und toben  
120 Kinder.**

### ■ Rentabilitätskennzahlen

|                           | 2014    | 2013    | 2012    |
|---------------------------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität  | 1,5     | 2,8     | 2,5     |
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,4     | 3,0     | 3,1     |
| Return on Investment      | 0,6     | 1,0     | 0,8     |
| Cashflow *)               | 4.712,9 | 5.345,6 | 4.892,0 |
| EBITDA *)                 | 7.606,8 | 8.222,8 | 7.872,2 |
| Instandhaltungsquote      | 38,8    | 36,8    | 37,4    |
| Personalaufwandsquote     | 11,9    | 12,9    | 12,2    |
| Zinsaufwandsquote         | 8,4     | 10,1    | 11,5    |
| *) Angaben in T €         |         |         |         |

### ■ Leistungsbereichsrechnung

|                            | 2014<br>T €    | 2013<br>T €      |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Hausbewirtschaftung        | + 330,9        | + 1.050,9        |
| Betreuungstätigkeit        | + 1,2          | + 0,9            |
| Verkaufstätigkeit          | + 56,8         | + 75,2           |
| Andere Leistungen          | + 220,3        | + 178,2          |
| Betriebsergebnis           | + 609,2        | + 1.305,2        |
| Kapitaldisposition         | - 22,9         | - 118,8          |
| Sonstiges Ergebnis         | + 45,0         | - 49,2           |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | + 631,3        | + 1.137,2        |
| Ertragsteueraufwand        | + 0,1          | + 1,1            |
| <b>Jahresüberschuss</b>    | <b>+ 631,4</b> | <b>+ 1.138,3</b> |

### ■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

|                                               | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|
| Durchschn.<br>Wohnungsmiete*)                 | 4,4  | 4,3  | 4,2  |
| Leerstandsquote<br>Wohnungen                  | 1,0  | 1,0  | 1,1  |
| davon strukturell                             | 0,9  | 1,0  | 1,0  |
| Fluktuationsrate                              | 9,7  | 8,8  | 10,1 |
| Mietausfallquote                              | 0,3  | 0,2  | 0,3  |
| Instandhaltungskosten<br>je m <sup>2</sup> *) | 28,0 | 25,2 | 24,7 |
| *) Angaben in €/m <sup>2</sup> Wfl.           |      |      |      |

### ■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 506,9 verringert.

Die **Umsatzerlöse** sind hauptsächlich wegen der erhöhten Mieterträge und Umlagen um insgesamt T EUR 1.281,7 angestiegen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und aus Lieferungen und Leistungen haben sich ebenfalls erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit blieben nahezu konstant.

Die Reduzierung der **Bestandsveränderungen** resultiert aus dem Effekt der Erhöhung der Betriebskosten in 2013 im Vergleich zu 2012 sowie aufgrund des angestiegenen Verkaufs von Eigentumswohnungen im Zuge der Mieterprivatisierung.



Die **Sonstige betriebliche Erträge** sind aufgrund von Zuschüssen des Jahres 2013 geringer als im Vorjahr.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich im Wesentlichen aufgrund der vermehrten Instandhaltungstätigkeit um T EUR 949,7 erhöht.

Der **Personalaufwand** reduzierte sich aufgrund außerordentlicher Einflüsse des Jahres 2013. Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen wirkten sich im Gegenzug kostensteigernd aus.

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

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** reduzieren sich im Wesentlichen aufgrund verringerter sächlicher Verwaltungskosten um T EUR 87,1.

Unter **Erträge aus Gewinnabführung** sind die Ergebnisse des verbundenen Unternehmens K-tec GmbH ausgewiesen. Zwischen den Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Durch die Zinsdegression, durch außerplanmäßige Tilgungen sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 276,6.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) verringerte sich auf 1,5.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) reduzierte sich auf 2,4.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) sank auf 0,6.

Die Reduzierung der Eigenkapitalrentabilität, der Gesamtkapitalrentabilität und des Return on Investment resultiert aus der Verringerung des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellungen) verminderte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Reduzierung des Jahresergebnisses sowie der Abnahme der Rückstellungen – trotz höherer Abschreibungen – um T EUR 632,7. Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des reduzierten Jahresergebnisses sowie der geringeren Zinsaufwendungen um T EUR 616,0.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich aufgrund vermehrter Instandhaltungstätigkeit trotz der Umsatzsteigerung und beträgt 38,8 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) verringerte sich durch den reduzierten Personalaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 11,9 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 8,4 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) reduzierte sich im Wesentlichen durch die vermehrten Instandhaltungskosten trotz erhöhter Mieterträge und schließt mit einem Überschuss von T EUR 330,9.





Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich, da in 2014 nur Wohnungen aus der Mieterprivatisierung veräußert wurden, um T EUR 18,4 und beträgt T EUR 56,8.

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 22,9. Positiv wirken sich die Erträge aus der Gewinnabführung der K-tec GmbH aus.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2014 im Vergleich zu 2013 um 0,10 EUR/m<sup>2</sup> 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 31.12.2014 1,0 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 0,9 %. Vermietungsbedingter Leerstand ist nahezu nicht vorhanden hat sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch geringfügig auf 0,1 % erhöht. 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** erhöhte sich im Jahr 2014 nach einem Rückgang des Vorjahres um 0,9 Prozentpunkte und beträgt 9,7 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist geringfügig angestiegen und beträgt in 2014 lediglich 0,3 %.

Durch die verstärkte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** auf 28,0 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angestiegen.

#### ■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 50 Arbeitnehmer, davon 36 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2014 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 2014 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 2015

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 11.12.2014 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2015 folgendes Ergebnis zu erwarten:

|                                   | 2015<br>T €  |
|-----------------------------------|--------------|
| Hausbewirtschaftung               | + 745        |
| Betreuungstätigkeit               | + 5          |
| Kapitaldisposition                | - 197        |
| Verkaufstätigkeit                 | - 32         |
| Andere Leistungen                 | - 121        |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b> | <b>+ 400</b> |
| Ertragsteueraufwand               | - 0          |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>      | <b>+ 400</b> |

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 Leistungsbeichen ergeben können. Für 2016 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 leicht angestiegen ist jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2014 lediglich 0,3 %. 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 in den vergangenen Jahren 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-





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-



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 wurde im Jahr 2014 (Baubeginn: 2012) erstmals seit neun Jahren die Errichtung eines Wohnungsneubaus fertiggestellt und bezogen.

Seit 1992 wurden rund 262 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. Im Jahr 2012, 2013 und 2014 wurden erstmals ausgesuchte Bestandswohnungen mit dieser Technik ausgestattet.

Die Gesellschaft plant in der Goethe-, Hohle-, Bännjerstraße die Errichtung eines Neubaus mit 43 Wohneinheiten, die den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll. Das Projekt „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier in der Innenstadt West mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

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 sowie 2014 im Stadtteilgebiet Ost 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, der in 2014 auch auf andere ausgewählte Stadtgebiete ausgeweitet wurde.



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 Leistungsreiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2015 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 Informations-Technologie des Unternehmens wird über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung mit parallel betriebenen Servern abgebildet. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch die Installation eines modernen Modular-Servers in einer virtuellen Umgebung 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 latent 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 Betriebskosten liegt diese sogenannte „Zweite Miete“ mittlerweile auf dem Niveau des Mietpreises, bzw. übersteigt diesen sogar.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mieterforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2014 0,3 %. 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 in den vergangenen Jahren, 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 gefördertem 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 33 % 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 resultieren-

## V. Bericht nach § 312 AktG



de 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.

Für das Geschäftsjahr 2014 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, 27.03.2015

Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand

**Thomas Bauer**





Auf einer Fläche von über  
18.000 m<sup>2</sup> befinden sich die  
über 60 Bau AG-Spielplätze.



## ■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

|                                                                                                                                                       | €                 | 31.12.2014<br>€      | €                 | 31.12.2013<br>€      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                                                |                   |                      |                   |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                                        | 24.128.920,05     |                      | 23.113.474,42     |                      |
| b) aus Verkauf von Grundstücken                                                                                                                       | 362.500,00        |                      | 109.000,00        |                      |
| c) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                                            | 40.461,97         |                      | 41.277,25         |                      |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                             | <u>433.669,81</u> |                      | <u>420.187,46</u> |                      |
|                                                                                                                                                       |                   | 24.965.551,83        |                   | 23.683.939,13        |
| <b>2. Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>          |                   | -278.094,36          |                   | 635.176,40           |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                                                           |                   | 82.768,53            |                   | 129.090,78           |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                                               |                   | <u>232.748,59</u>    |                   | <u>509.922,81</u>    |
|                                                                                                                                                       |                   | 25.002.974,59        |                   | 24.958.129,12        |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                                                                        |                   |                      |                   |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                                                               | 13.676.629,88     |                      | 12.735.850,73     |                      |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                                                                                               | 67.153,51         |                      | 36.214,77         |                      |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                                                 | <u>2.108,02</u>   |                      | <u>24.138,84</u>  |                      |
|                                                                                                                                                       |                   | 13.745.891,41        |                   | 12.796.204,34        |
| <b>6. ROHERGEBNIS</b>                                                                                                                                 |                   | <b>11.257.083,18</b> |                   | <b>12.161.924,78</b> |
| <b>7. Personalaufwand</b>                                                                                                                             |                   |                      |                   |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                 | 2.361.230,71      |                      | 2.446.385,92      |                      |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 164.010,38 EUR; im Vorjahr 143.367,51 EUR) | <u>608.825,03</u> |                      | <u>609.746,92</u> |                      |
|                                                                                                                                                       |                   | 2.970.055,74         |                   | 3.056.132,84         |
| <b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>                                                    |                   | 4.215.285,01         |                   | 4.038.454,33         |
| <b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                                                          |                   | 795.901,00           |                   | 882.979,14           |
| <b>10. Erträge aus Gewinnabführung</b>                                                                                                                |                   | 115.720,19           |                   | 0,00                 |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Aufzinsung 0,00 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR)</b>                                                  |                   | 55.620,42            |                   | 79.618,97            |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 107.678,00 EUR; im Vorjahr 107.514,00 EUR)</b>                                          |                   | <u>2.105.222,13</u>  |                   | <u>2.381.847,04</u>  |
| <b>13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>                                                                                               |                   | <b>1.341.959,91</b>  |                   | <b>1.882.130,40</b>  |
| <b>14. Steuern vom Einkommen</b>                                                                                                                      |                   | -136,61              |                   | -1.089,18            |
| <b>15. Sonstige Steuern</b>                                                                                                                           | <u>710.667,41</u> |                      | <u>744.926,21</u> |                      |
|                                                                                                                                                       |                   | 710.530,80           |                   | 743.837,03           |
| <b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                                                                                           |                   | <b>631.429,11</b>    |                   | <b>1.138.293,37</b>  |
| <b>17. Gewinnvortrag</b>                                                                                                                              |                   | 200.000,00           |                   | 0,00                 |
| <b>18. Einstellung in Gewinnrücklagen</b>                                                                                                             |                   |                      |                   |                      |
| a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage                                                                                                            |                   | 0,00                 |                   | 0,00                 |
| b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen                                                                                                              |                   | <u>315.714,56</u>    |                   | <u>569.146,69</u>    |
| <b>19. BILANZGEWINN</b>                                                                                                                               |                   | <b>515.714,55</b>    |                   | <b>569.146,68</b>    |



## ■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

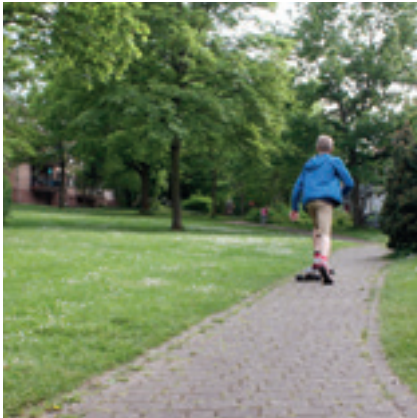
|                                                                  | €                 | €                   | 31.12.2014<br>€       | 31.12.2013<br>€       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                         |                   |                     |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                             |                   | 19.552,00           |                       | 15.010,00             |
| II. Sachanlagen                                                  |                   |                     |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten      | 86.962.068,52     |                     |                       | 82.336.469,66         |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                 | 8.211.254,06      |                     |                       | 8.341.302,06          |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                         | 2.360,27          |                     |                       | 2.360,27              |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | 377.025,00        |                     |                       | 374.869,00            |
| 5. Anlagen im Bau                                                | 74.392,79         |                     |                       | 4.995.877,90          |
| 6. Bauvorbereitungskosten                                        | <u>50.350,75</u>  |                     |                       | <u>4.941,33</u>       |
|                                                                  |                   | 95.677.451,39       |                       | 96.055.820,22         |
| III. Finanzanlagen                                               |                   |                     |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                            | 120.000,00        |                     |                       | 120.000,00            |
| 2. Beteiligungen                                                 | 0,00              | <u>120.000,00</u>   |                       | 255,65                |
|                                                                  |                   |                     | 95.817.003,39         | 96.191.085,87         |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                         |                   |                     |                       |                       |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte          |                   |                     |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 1.109.174,45      |                     |                       | 1.301.431,59          |
| 2. Unfertige Leistungen                                          | 4.854.487,69      |                     |                       | 4.940.324,91          |
| 3. Andere Vorräte                                                | <u>5.924,88</u>   |                     |                       | <u>8.879,08</u>       |
|                                                                  |                   | 5.969.587,02        |                       | 6.250.635,58          |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                |                   |                     |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                    | 293.625,75        |                     |                       | 140.643,30            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                           | 18.758,91         |                     |                       | 26.906,51             |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen            | 39.219,95         |                     |                       | 6.021,40              |
| 4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                 | 8.146,21          |                     |                       | 0,00                  |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände                                 | <u>135.162,32</u> |                     |                       | <u>196.981,23</u>     |
|                                                                  |                   | 494.913,14          |                       | 370.552,44            |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben                         |                   |                     |                       |                       |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten               |                   | 5.173.922,84        |                       | 6.132.781,84          |
| 2. Bausparguthaben                                               |                   | <u>3.902.794,52</u> |                       | <u>3.874.294,18</u>   |
|                                                                  |                   | 9.076.717,36        | 15.541.217,52         | 16.628.264,04         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                             |                   |                     |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                        | 2.580,00          |                     |                       | 2.820,00              |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                             | <u>282.382,98</u> |                     | <u>284.962,98</u>     | <u>271.553,26</u>     |
|                                                                  |                   |                     | <b>111.643.183,89</b> | <b>113.093.723,17</b> |

## ■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

|                                                                                                                                                                                            | €                    | €                   | 31.12.2014<br>€       | 31.12.2013<br>€       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                                                                     |                      |                     |                       |                       |
| 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>20.808.305,29</u> |                     |                       | <u>20.123.444,05</u>  |
|                                                                                                                                                                                            |                      | 38.428.816,03       |                       | 37.743.954,79         |
| III. Bilanzgewinn                                                                                                                                                                          |                      |                     |                       |                       |
| 1. Gewinnvortrag                                                                                                                                                                           | 200.000,00           |                     |                       | 0,00                  |
| 2. Jahresüberschuss                                                                                                                                                                        | 631.429,11           |                     |                       | 1.138.293,37          |
| 3. Einstellung in Gewinnrücklagen                                                                                                                                                          | -315.714,56          | <u>515.714,55</u>   |                       | <u>-569.146,69</u>    |
|                                                                                                                                                                                            |                      |                     | 41.761.955,58         | 41.130.526,47         |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                                                                                                                   |                      |                     |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                                                                                                               |                      | 1.375.442,00        |                       | 1.392.557,00          |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                                                                                                                    |                      | 0,00                |                       | 6.000,00              |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                                                                                                                                 |                      | <u>2.409.300,00</u> |                       | <u>2.520.000,00</u>   |
|                                                                                                                                                                                            |                      |                     | 3.784.742,00          | 3.918.557,00          |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                                                                |                      |                     |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                                                                            |                      | 54.613.695,35       |                       | 53.170.865,13         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                                                                                                                        |                      | 355.776,51          |                       | 3.827.656,61          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                                                                                                                                                   |                      | 5.588.168,80        |                       | 5.333.480,10          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                                                                                                        |                      | 3.888.224,97        |                       | 3.766.244,97          |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                                                        |                      | 1.543.104,78        |                       | 1.756.928,35          |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                                                                                                     |                      | 0,00                |                       | 2.683,18              |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten<br>(davon aus Steuern: 16.010,84 EUR;<br>im Vorjahr: 106.454,35 EUR)<br>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.898,27 EUR;<br>im Vorjahr: 3.288,60 EUR) |                      | <u>24.745,94</u>    |                       | <u>109.742,95</u>     |
|                                                                                                                                                                                            |                      |                     | 66.013.716,35         | 67.967.601,29         |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                                                       |                      |                     | 82.769,96             | 77.038,41             |
|                                                                                                                                                                                            |                      |                     | <b>111.643.183,89</b> | <b>113.093.723,17</b> |



## Anhang für das Geschäftsjahr 2014



3.200 Bäume gehören zur „grünen Lunge“ der Bau AG.



### ■ A. Allgemeine Angaben

#### ■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten, 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 zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital sowie Eigenleistungen zusammen.



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

Die **Andere Vorräte** wurden zu Einzelkosten unter Berücksichtigung der Fifo-Methode bewertet.

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

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

#### ■ Wertberichtigungen

Bei den **Forderungen und sonstige 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 des 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 4,60 % zum 31.12.2014.

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 31.12.2014 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 146.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2014 vor Gewinnabführung beträgt EUR 58.154,71. Die K-tec GmbH ist durch den Gewinnabführungsvertrag vom 28.08.2013 verpflichtet den gesamten Jahresüberschuss an den Alleingesellschafter Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft abzuführen.

### ■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2014 wie folgt aufgeteilt:

| Namensaktien zu je 1,- € | €         |
|--------------------------|-----------|
| 2.817.425                | 2.817.425 |

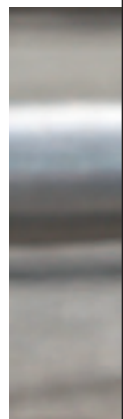
Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2014 wie folgt dar:

|                        | Stand<br>01.01.2014<br>€ | Zugang<br>€ | Ent-<br>nahme<br>€ | Stand<br>31.12.2014<br>€ |
|------------------------|--------------------------|-------------|--------------------|--------------------------|
| 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 | 20.123.444,05            | 684.861,24  | 0,00               | 20.808.305,29            |

Die Hauptversammlung hat am 17.07.2014 beschlossen, dass aus dem Bilanzgewinn 2013 in Höhe von EUR 569.146,68 EUR 369.146,68 in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt wird. EUR 200.000,00 werden auf neue Rechnung vorgetragen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

| Rückstellungen für                     | T €          |
|----------------------------------------|--------------|
| Prüfungs- und Beratungsgebühren        | 38           |
| Resturlaubsverpflichtungen             | 67           |
| Überstunden                            | 49           |
| Aufbewahrung Geschäftsunterlagen       | 11           |
| Interne Jahresabschlusskosten          | 46           |
| Verwaltungsaufwand / Sonstige          | 54           |
| Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung | 272          |
| Erbrachte Bauleistungen                | 56           |
| Straßenausbaubeiträge                  | 1.816        |
|                                        | <b>2.409</b> |



## ■ Entwicklung des Anlagevermögens 2014 – Anlagespiegel –

|                                                          | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2014<br>€ | Zugänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Abgänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€ | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2014<br>€ |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 | 200.700,41                                              | 12.894,83                           | 0,00                                | 0,00                      | 213.595,24                                              |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                                                         |                                     |                                     |                           |                                                         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 173.403.770,09                                          | 1.057.024,40                        | 0,00                                | 7.535.051,48              | 181.995.845,97                                          |
| Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten                   | 9.548.675,25                                            | 12.450,28                           | 0,00                                | 0,00                      | 9.561.125,53                                            |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 2.360,27                                                | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 2.360,27                                                |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 1.411.397,91                                            | 116.771,88                          | 98.441,23                           | 0,00                      | 1.429.728,56                                            |
| Anlagen im Bau                                           | 4.995.877,90                                            | 2.056.740,66                        | 0,00                                | 0,00<br>-6.978.225,77     | 74.392,79                                               |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 4.941,33                                                | 602.235,13                          | 0,00                                | -556.825,71               | 50.350,75                                               |
|                                                          | 189.367.022,75                                          | 3.845.222,35                        | 98.441,23                           | 0,00                      | 193.113.803,87                                          |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                                                         |                                     |                                     |                           |                                                         |
| Anteile an verb. Unternehmen                             | 120.000,00                                              | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 120.000,00                                              |
| Beteiligungen                                            | 255,65                                                  | 0,00                                | 255,65                              | 0,00                      | 0,00                                                    |
|                                                          | 120.255,65                                              | 0,00                                | 255,65                              | 0,00                      | 120.000,00                                              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>189.687.978,81</b>                                   | <b>3.858.117,18</b>                 | <b>98.696,88</b>                    | <b>0,00</b>               | <b>193.447.399,11</b>                                   |



| Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>01.01.2014<br>€ | Abschreibung<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Abgänge<br>€     | Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>31.12.2014<br>€ | Buchwert<br>31.12.2014<br>€ | Buchwert am<br>31.12.2013<br>€ |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 185.690,41                                        | 8.352,83                                 | 0,00             | 194.043,24                                        | 19.552,00                   | 15.010,00                      |
| 91.067.300,43                                     | 3.966.477,02                             | 0,00             | 95.033.777,45                                     | 86.962.068,52               | 82.336.469,66                  |
| 1.207.373,19                                      | 142.498,28                               | 0,00             | 1.349.871,47                                      | 8.211.254,06                | 8.341.302,06                   |
| 0,00                                              | 0,00                                     | 0,00             | 0,00                                              | 2.360,27                    | 2.360,27                       |
| 1.036.528,91                                      | 97.956,88                                | 81.782,23        | 1.052.703,56                                      | 377.025,00                  | 374.869,00                     |
| 0,00                                              | 0,00                                     | 0,00             | 0,00                                              | 74.392,79                   | 4.995.877,90                   |
| 0,00                                              | 0,00                                     | 0,00             | 0,00                                              | 50.350,75                   | 4.941,33                       |
| 93.311.202,53                                     | 4.206.932,18                             | 81.782,23        | 97.436.352,48                                     | 95.677.451,39               | 96.055.820,22                  |
| 0,00                                              | 0,00                                     | 0,00             | 0,00                                              | 120.000,00                  | 120.000,00                     |
| 0,00                                              | 0,00                                     | 0,00             | 0,00                                              | 0,00                        | 255,65                         |
| 0,00                                              | 0,00                                     | 0,00             | 0,00                                              | 120.000,00                  | 120.255,65                     |
| <b>93.496.892,94</b>                              | <b>4.215.285,01</b>                      | <b>81.782,23</b> | <b>97.630.395,72</b>                              | <b>95.817.003,39</b>        | <b>96.191.085,87</b>           |





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 19.148), Gebühren und Umlagen (T EUR 4.976) sowie Zuschüsse (T EUR 5).

Bei den **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** (T EUR 363) handelt es sich um die Verkaufserlöse für fünf Eigentumswohnungen.

Unter den **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für drei Wohnungseigentümergemeinschaften (T EUR 8) sowie für sonstige Dritte (T EUR 32) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 187) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 199).

#### ■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 515.714,55 vollständig in **Andere Gewinnrücklagen** einzustellen.

#### ■ E. Sonstige Angaben

##### ■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich in den vergangenen Jahren 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 2014 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 50) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 36 Angestellte, 13 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2014 bestanden 4 (Vorjahr: 4) Ausbildungsverhältnisse.

##### ■ Gesamthonorar

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

|                                | T €         |
|--------------------------------|-------------|
| Abschlussprüfungsleistungen    | 19,5        |
| Wirtschaftsberatungsleistungen | 2,7         |
|                                | <b>22,2</b> |

# Kurt-Schumacher-Strasse 40

## ■ Verbindlichkeitspiegel

| Verbindlichkeiten                                          | Insgesamt                        | davon                            |                                  |                                  |                                  | Art der<br>Sicherung 1) |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                                            |                                  | Restlaufzeit                     |                                  |                                  | gesichert                        |                         |
|                                                            |                                  | unter 1 Jahr                     | 1 bis 5 Jahre                    | über 5 Jahre                     |                                  |                         |
|                                                            | €                                | €                                | €                                | €                                | €                                |                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)        | 54.613.695,35<br>(53.170.865,13) | 3.115.865,42<br>(2.940.390,48)   | 11.995.651,05<br>(10.915.862,45) | 39.502.178,88<br>(39.314.612,20) | 36.551.689,85<br>(33.927.245,09) | GPR                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)    | 355.776,51<br>(3.827.656,61)     | 21.072,19<br>(163.918,17)        | 94.598,99<br>(740.123,77)        | 240.105,33<br>(2.923.614,67)     | 355.776,51<br>(3.827.656,61)     | GPR                     |
| Erhaltene Anzahlungen (i.V.)                               | 5.588.168,80<br>(5.333.480,10)   | 5.588.168,80<br>(5.333.480,10)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                       |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)                    | 3.888.224,97<br>(3.766.244,97)   | 3.888.224,97<br>(3.766.244,97)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)    | 1.543.104,78<br>(1.756.928,35)   | 1.543.104,78<br>(1.756.928,35)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (i.V.) | 0,00<br>(2.683,18)               | 0,00<br>(2.683,18)               | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)                          | 24.745,94<br>(109.742,95)        | 24.745,94<br>(109.742,95)        | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                       |
| Gesamtbetrag (i.V.)                                        | 66.013.716,35<br>(67.967.601,29) | 14.181.182,10<br>(14.073.388,20) | 12.090.250,04<br>(11.655.986,22) | 39.742.284,21<br>(42.238.226,87) | 36.907.466,36<br>(37.754.901,70) |                         |

1) GPR = Grundpfandrecht



## ■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

## ■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber  
Vorsitzender  
Jurist

Ratsmitglied Angelika Hannah  
stellvertretende Vorsitzende  
Hausfrau

Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl  
Immobilienmakler  
(ab 17. Juli 2014)

Ratsmitglied Marc Mages  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
(ab 17. Juli 2014)

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)  
kaufmännischer Angestellter

Lothar Wichlidal (Arbeitnehmersvertreter)  
technischer Angestellter  
(ab 17. Juli 2014)

Ratsmitglied Professor Gerhard Konrad  
stellvertretender Vorsitzender  
Architekt  
(bis 17. Juli 2014)

Ratsmitglied Karin Kolb  
Einzelhandelskauffrau  
(bis 17. Juli 2014)

Harry Geib (Arbeitnehmersvertreter)  
technischer Angestellter  
(bis 17. Juli 2014)

## ■ 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 86.273,83. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2014 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.375.442,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2014 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 18.940,00.

Kaiserslautern, 27.03.2015

Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

**Thomas Bauer**









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





### ■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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, 27. März 2015

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 sieben Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde dem Aufsichtsrat am 26. März 2015 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2014 wurden von JC Kling, Wirtschaftsprüfer, Kaiserslautern, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 27. März 2015 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 21. Mai 2015 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2014 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 2014 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

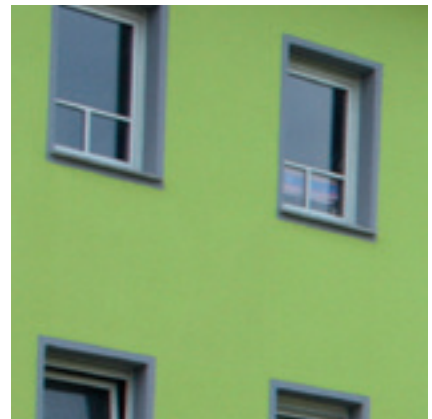
Kaiserslautern, 21. Mai 2015

Der Aufsichtsrat

*Färber*

Beigeordneter Joachim Färber  
Vorsitzender





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

- Fischerstraße 25  
67655 Kaiserslautern  
Postfach 2506  
67613 Kaiserslautern  
Tel. (0631) 3640-0  
Fax (0631) 3640-280  
[www.bau-ag-kl.de](http://www.bau-ag-kl.de)  
[info@bau-ag-kl.de](mailto:info@bau-ag-kl.de)