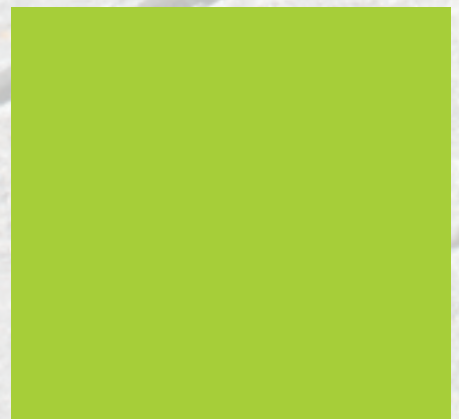
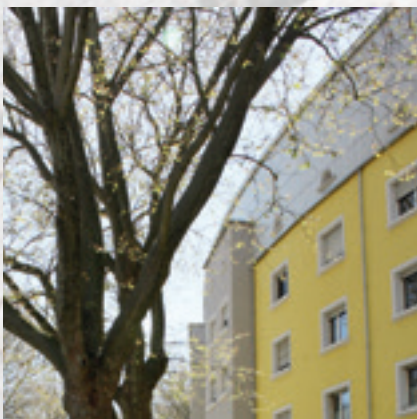
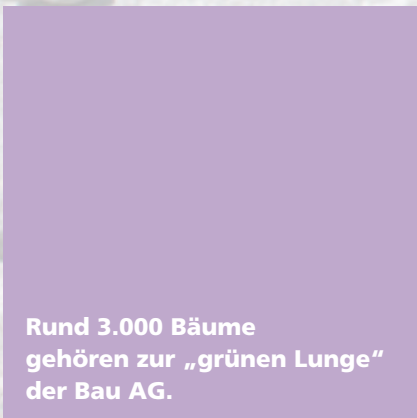
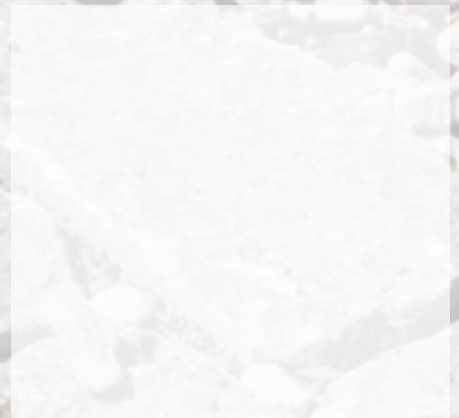
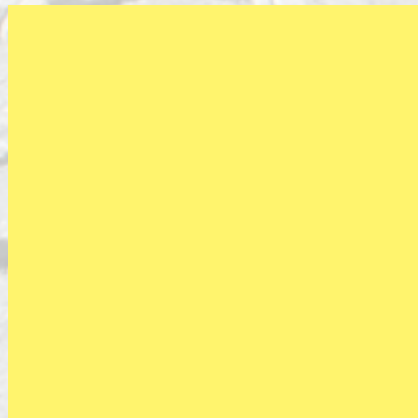


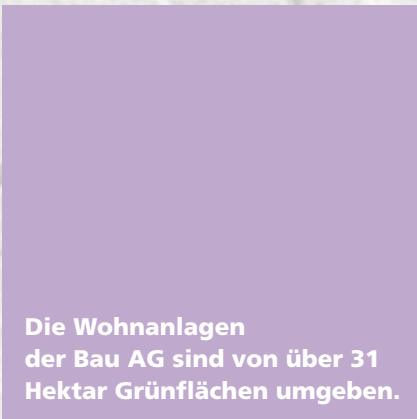


■ **BAUAG.** ■
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben





Stadtbildprägende
Grünflächengestaltung.



Die Wohnanlagen
der Bau AG sind von über 31
Hektar Grünflächen umgeben.





Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
Bilanzsumme	116.155	113.094	111.643	109.374	108.445
Anlagevermögen	95.083	96.191	95.817	92.800	92.636
Umlaufvermögen	21.072	16.903	15.826	16.574	15.809
Eigenkapital	39.992	41.131	41.762	42.882	44.300
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	76.163	71.963	69.881	66.492	64.145
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.304	23.113	24.129	24.485	24.638
Sonstige Umsatzerlöse	299	570	837	507	627
Betriebskosten	3.177	3.853	3.815	3.828	3.972
Instandhaltungskosten	8.521	8.710	9.690	9.114	9.164
Abschreibungen	3.956	4.038	4.215	4.272	4.829
Personalaufwand	2.773	3.056	2.970	3.054	3.219
Kapitalkosten	2.617	2.382	2.105	1.974	1.722
Sonstige Steuern	659	745	711	777	806
Jahresergebnis	964	1.138	631	1.120	1.418
Bauvolumen					
Neubau	3.135	3.784	2.385	184	3.558
Einzelmodernisierung/ Sonstiges	954	1.312	1.005	951	935
Anzahl Wohnungen	5.052	5.045	5.058	5.034	5.029
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	595	621	759	760	762



■ Organe der Gesellschaft

- | | | |
|----------------|--|---|
| ■ Aufsichtsrat | ■ Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender | Jurist |
| | ■ Ratsmitglied Angelika Hannah
stellvertretende Vorsitzende
(bis 11.03.2017) | Hausfrau |
| | ■ Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl | Immobilienmakler |
| | ■ Ratsmitglied Marc Mages | Dipl.-Betriebswirt (FH)
Bankkaufmann |
| | ■ Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter) | kaufmännischer Angestellter |
| | ■ Lothar Wichlidal (Arbeitnehmersvertreter) | Dipl.-Ing. (FH)
technischer Angestellter |
| ■ Vorstand | ■ Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA) | |
| ■ Gründung | ■ 6. Juli 1921 mit Wirkung vom 1. Januar 1921. | |

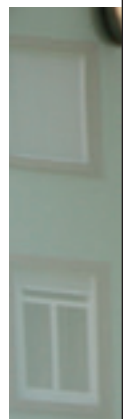
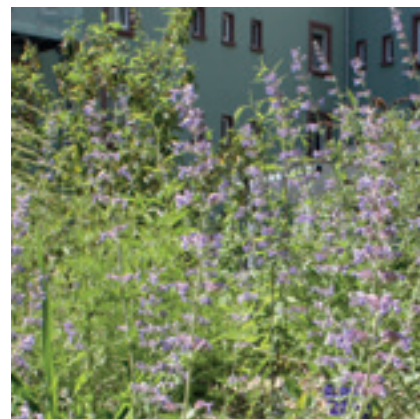
Die Gesellschaft entstand durch Fusion des Gemeinnützigen Bauvereins Kaiserslautern e. V. (gegründet 23. April 1919) und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft zur Errichtung von Kleinwohnungen eGmbH, Kaiserslautern (gegründet 26. April 1919).





■ Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen	3
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016.....	8
DESWOS: Wir engagieren uns für Menschen in Entwicklungsländern!	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2016.....	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	36
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 CO₂-Reduzierung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Zur Einschätzung der gegenwärtigen Verfassung des Wohnungsmarktes und seiner zukünftigen Entwicklung liegt eine Wohnungsmarktanalyse vor. Demnach kann von einer weiterhin anhaltenden Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Das Vermietungsgeschäft wird zunehmend schwieriger eingeschätzt, auch wenn grundsätzliche Vermietungsprobleme nicht erkennbar sind. Auch wenn der Immobilienmarkt derzeit ausgeglichen ist, muss auch künftig von einem begrenzten Mieterhöhungspotential ausgegangen werden.

Die Bau AG als kommunales Wohnungsunternehmen ist sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Menschen in Kaiserslautern und der Stadt Kaiserslautern stets bewusst: Wohnraum für ältere und hilfsbedürftige Menschen mit Betreuungsangeboten bereitstellen sowie Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern und Singles gerecht werden. Einkommensschwache unterstützen, Zu-



wanderer integrieren, Ghettoisierung verhindern und damit soziale Stabilität in den Quartieren sichern. Und nicht zuletzt durch unsere Stiftung für Sport und Soziales den Breitensport unterstützen sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge fördern.

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

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.

Wir engagieren uns für Menschen in Entwicklungsländern!



Selbsthilfe, Nicaragua



DESWOS-Hausbauprojekt San Rafael del Norte, Nicaragua

■ Selbsthilfe-Projekte: Ein gemeinschaftliches Anliegen der deutschen Wohnungswirtschaft

Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Die Wohnungsnot in diesen Ländern zu bekämpfen, sehen wir als eine gesellschaftliche Verpflichtung in der Wohnungswirtschaft. Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Sie ist unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.



Menschen in DESWOS-Projekten

Seit 21 Jahren unterstützt die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG die Projekte der DESWOS als Mitglied und Förderer. Denn mit einem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung benachteiligter Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

■ Wir helfen konkret

Mit unseren Spenden und unserem Mitgliedsbeitrag

- fördern wir den Bau von Häusern in Selbsthilfe,
- errichten wir Kindergärten, Schulen und Wohnheime, Berufsschulen, Ausbildungswerkstätten und Gemeindezentren,
- ermöglichen wir Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufe,
- schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft,
- sorgen wir für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit,
- und unterstützen damit wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen und fördern ihre Eigeninitiative.

■ Wir fördern die Vielfalt in DESWOS-Projekten

Die DESWOS arbeitet auf Anfrage von Gruppen und Organisationen in Entwicklungsländern, die die Projekte partnerschaftlich durchführen. Die DESWOS und ihre Projektpartner haben mit der finanziellen Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender im vergangenen Jahr in 22 laufenden Projekten in zwölf Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen errichtet, Schulen und Wohnheime gebaut und handwerkliche Ausbildung vermittelt.

Einige Beispiele:

■ Flutfeste Häuser schützen Familien

Mit einem Bauprogramm im indischen Rayapudi Lanka ermöglichte die DESWOS für 64 Fischerfamilien den Bau schützender flutfester Häuser in Andhra Pradesh. Mit viel Selbsthilfe und der fachlichen Betreuung durch zehn Maurer gelang es, einfache, aber stabile Häuser im Fischerdorf zu errichten, das vormals nur aus Strohütten bestand.



Kindgerechte Betreuung, Südafrika

■ Kindgerechte Betreuung inmitten eines Townships ist möglich

Große Freude herrscht bei den Kindern und ihren Eltern im Township Mfuleni bei Kapstadt in Südafrika. Denn endlich wurde eine weitere Kindertagesstätte fertiggestellt. In Mfuleni leben etwa 52.000 Menschen, in einfachen Hütten aus Wellblech und Holz. Dazwischen wachsen Tausende Kinder auf, ohne kindgerechte Betreuung. Die DESWOS fördert den Umbau alter Seecontainer und die Ausstattung zu farbenfrohen hellen Räumen, mit einer Küche, einem Waschraum und Toiletten sowie Spielgeräten.

■ Armutsorientiertes Bauen fördert die Selbsthilfe

Im Ort San Rafael del Norte im Bergland Nicaraguas förderte die DESWOS den Bau von 60 erdbebenresistenten Häusern aus Backsteinen und einer Stahlbetonstruktur. Die Familien bekamen ihre Häuser nicht geschenkt, sondern haben viel durch ihre Eigenleistung als Bauhelfer beigetragen. Mit großem Stolz freuen sie sich heute über ihr schützendes Zuhause. Und die aktive Mitarbeit hilft, die Baukosten zu senken. Das ist wichtig, wenn die DESWOS armutsorientiert bauen und möglichst viele notleidende Familien mit schützendem Wohnraum versorgen will.

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

Seit 1993 bescheinigt das Siegel des deutschen Zentralinstituts für soziale Fragen (DZI) der DESWOS eine seriöse Spendenwerbung und eine sorgfältige Mittelverwendung. Die DESWOS gehörte zu den ersten Organisationen, die mit diesem Siegel ausgezeichnet wurden. Es wird jährlich neu beim DZI beantragt.

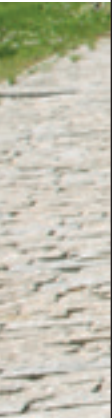
Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:



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

Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf



■ 1. Allgemeine Angaben

■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltwirtschaftliche Lage nahm im zweiten Halbjahr des Jahres 2016 wieder etwas an Fahrt auf. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften – insbesondere in den USA – kam die Konjunktur zuletzt in Schwung. In den in die Rezession abgerutschten Ländern Russland und Brasilien hat sich die Lage wieder etwas entschärft. In China führten wirtschaftspolitische Maßnahmen zu einer Stärkung der Nachfrage. Inwieweit das Referendum zum Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union sowie die Präsidentenwahl in den USA Einfluss auf die Weltwirtschaft haben werden, bleibt abzuwarten.

Überwiegend verbesserte Entwicklungen zeigten auch die Euro-Länder. Mit einem Wachstum von 1,7 % war die Entwicklung der Wirtschaft in 2016 weiterhin deutlich positiv. Bis auf Griechenland ist die Wirtschaftsleistung in allen Ländern des Euro-Raums angewachsen. Jedoch haben Länder wie Spanien oder Italien noch nicht an den Stand des Produktionsniveaus vor der Stagnation anknüpfen können.

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren stetigen Wachstumskurs auch im Jahr 2016 fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,6 % höher als im Vorjahr. Wichtigster Wachstumsmotor waren vor allem der Konsum sowie die Anlageinvestitionen. Zwar konnte der Außenhandel im Jahr 2016 ebenfalls zulegen, jedoch bremste der Außenbeitrag geringfügig das Wirtschaftswachstum, da die Importe die Exporte leicht überstiegen. Für 2017 gehen die Prognosen von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,5 % aus.

Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland erstmals etwa 43,5 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1,0 % angestiegen. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr konstant bei 6,1 Prozent geblieben.

Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland rund 2.705.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 Prozent.

Die Zinsentwicklung bewegte sich auch im Jahr 2016 auf einem historisch niedrigen Niveau.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen haben sich in 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich stärker entwickelt (+ 3,1 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude lediglich um 1,4 % stiegen, entwickelte sich der Wohnungsbau deutlich überdurchschnittlich und legte um 4,3 % zu.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 176.000 Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 118.000 Einheiten. Noch immer werden mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.



Im Jahr 2017 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 400.000 prognostizierten nochmals steigt, davon rund 193.000 im Mehrfamilienhausbau.

Die Nettokaltmieten betrugen im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2015 5,36 EUR/m². Dies bedeutet ein Anstieg von 1,7 %. In den alten Bundesländern betrugen hierbei die Nettokaltmieten 5,60 EUR/m² (+ 1,1 %) und in den neuen Bundesländern 5,05 EUR/m² (+ 2,0 %).

■ Bautätigkeit des Unternehmens

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

■ 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 Gegensatz zur stabilen Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland, erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen auf dem lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2016 9,7 % (Vorjahresmonat: 9,3 %). Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich die Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist mittlerweile als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnen. 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. Auf die demographische Entwicklung reagiert das Unternehmen bei der Modernisierung und bei Neubauten mit Innovationen und Anpassungen des Wohnraumes sowie mit einem Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen für ältere Menschen.

Das Mietenniveau auf dem regionalen Wohnungsmarkt bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen bis mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit anderen Städten der Metropolregion Rhein-Main günstig. Die Einschätzung des Mietenniveaus wird jedoch dadurch erschwert, dass der aktuelle Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2008 datiert und eine Fortschreibung bisher nicht erfolgte. Die vom Land Rheinland-Pfalz vorgenommene Einordnung in eine höhere Mietenstufe bei den Förderbedingungen im Sozialmietwohnungsbau ab 2017 ist jedoch ein Indiz für einen Anstieg der Mietpreise.



Dennoch wird der Mieterhöhungsspielraum eher als gering angesehen, da sich die Betriebskosten immer mehr als „zweite Miete“ etablieren. Teilweise erreichen die Wohnnebenkosten die Höhe der Grundmiete. Vor allem die Energiekosten (Heizung, Strom) in Verbindung mit steigenden öffentlichen Gebühren (Wasser, Müll, Straßenreinigung, Grundsteuer) führen in der Mieterschaft des Unternehmens immer mehr zu finanziellen Problemen.

Die Geschäftspolitik der vorsichtigen, aber entschiedenen Schritte hat sich bereits in den vergangenen Jahren bewährt, das Vertrauen in die Stabilität des Geschäftsmodells der Gesellschaft erwies sich als berechtigt. So konnten der eingeschlagene Weg erfolgreich fortgesetzt, gesetzte Ziele erreicht sowie zukünftige neu in den Blick genommen werden.

■ 2. Geschäftsverlauf

■ a) Bautätigkeit

Anfang des Jahres 2016 wurde mit der Errichtung eines Neubaus Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 mit 43 Wohneinheiten inklusive eines Wohncafés begonnen. Die zu errichtende Wohnanlage soll den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. 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. Der voraussichtliche Bezugstermin ist auf den 01.09.2017 terminiert.

Ende des Jahres 2016 wurde die von der Stadt Kaiserslautern erworbene Bebauung Friedenstraße 61-75 abgerissen. In 2017 wird mit der Errichtung eines Neubaus

mit 56 Wohnungen inkl. eines Wohncafés begonnen. Die Wohnform des Projektes „Nils“ soll in dieser Wohnanlage – nun für die Innenstadt Ost – fortgeführt werden.

Durch die Planung und Realisierung solcher Neubauprojekte leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt und hilft den Folgen der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken.

■ b) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2016 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 220 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 84 Wohnungen wurden T EUR 3.645 aufgewandt (davon T EUR 3.076 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2017 sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T EUR 3.600 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 10.000 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 9.946), davon T EUR 5.313 im Instandhaltungsprogramm.

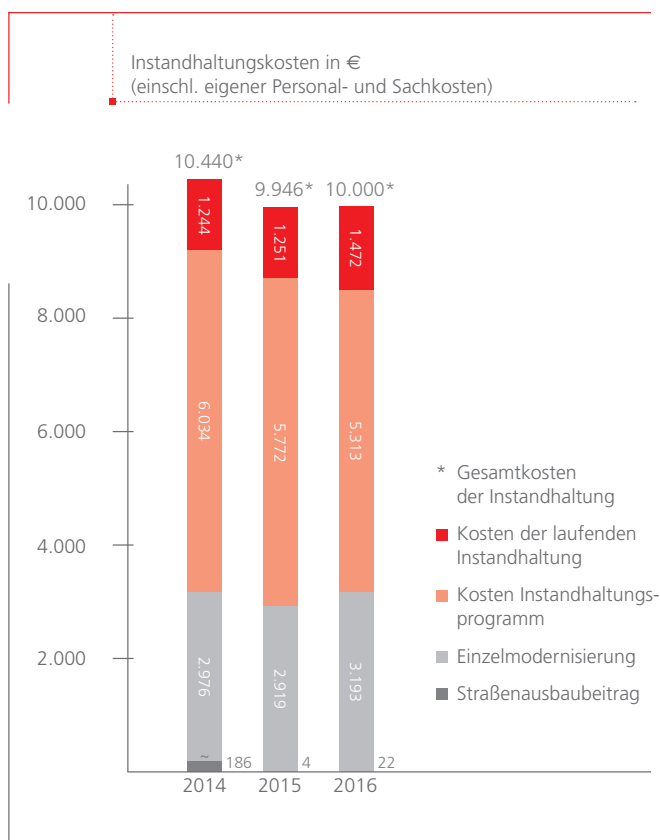
Für 2017 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 10.348 geplant, davon T EUR 5.489 im Instandhaltungsprogramm.

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 2016 insgesamt T EUR 19.625. Sie sind durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2016 T EUR 154 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 10 reduziert.

■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2016:

- 5.029 Wohnungen (davon 936 Altbauwohnungen)
- 711 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 454 Abstellplätze
- 22 Motorrad- und Rollatorboxen
- 29 gewerbliche Einheiten
- 6.245 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2015 um 5 Wohnungen vermindert.

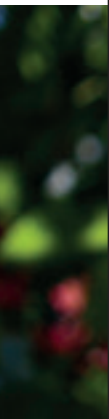
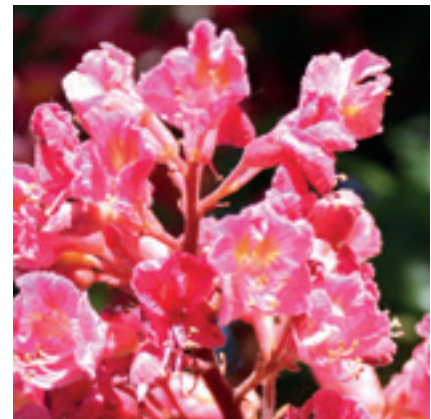
Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 400 m² reduziert und beträgt Ende 2016 rund 344.100 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m².

■ Vermietung

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist mittlerweile als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnen. Dennoch ist die Mieterfluktuation weiterhin relativ hoch.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kündigungen in 2016 mit 449 leicht angestiegen. Die Kündigungsquote liegt bei 8,93 % (Vorjahr: 8,72 %).



Trotzdem muss eine freigewordene Wohnung relativ häufig angeboten werden, um einen geeigneten Nachmieter zu finden.

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.501 (Vorjahr: 3.752) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2016 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2016 wurden 452 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 5.029 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 18,5 % 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 2016 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 203 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 2016 konnten 672 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon 3 Wohnungen im Geschäftsjahr 2016. 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



■ 1. Vermögenslage

■ Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 wie folgt dar:

	31.12.2016 T €	%	31.12.2015 T €	%
Anlagevermögen	92.635,9	85,4	92.799,8	84,8
Umlaufvermögen	15.506,9	14,3	16.279,8	14,9
Rechnungsabgrenzungsposten	301,8	0,3	294,9	0,3
Bilanzsumme	108.444,6	100,0	109.374,5	100,0
Fremdmittel	64.144,6		66.492,7	
Reinvermögen	44.300,0		42.881,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	42.881,8		41.762,0	
Vermögensveränderung	1.418,2		1.119,8	
Dividendenausschüttung	0,0		0,0	
Jahresüberschuss	1.418,2		1.119,8	

■ Kapitalstruktur

	31.12.2016 T €	%	31.12.2015 T €	%
Eigenkapital	44.300,0	40,9	42.881,8	39,2
Rückstellungen	3.439,8	3,2	3.675,9	3,4
Verbindlichkeiten und RAP	60.704,8	55,9	62.816,8	57,4
Gesamtkapital	108.444,6	100,0	109.374,5	100,0

■ Bilanzkennzahlen

	2016	2015	2014
Anlagenintensität	85,4	84,8	85,8
Anlagenabnutzungsgrad	53,5	52,3	50,5
Investitionsquote	2,4	0,6	2,0
Abschreibungsquote	2,5	2,2	2,2
Eigenkapitalquote	40,9	39,2	37,4
Langfr. Fremdkapitalanteil	42,6	44,5	46,4
Bilanzkurs	15,7	15,2	14,8
Mietenmultiplikator	4,5	4,7	5,0



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 929,9 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 163,9 und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 766,0 reduziert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 2.348,1 zurückgegangen. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 1.418,2.

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

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist – trotz des moderaten Rückganges des Anlagevermögens – aufgrund der Reduzierung des 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 und die Reduzierung des Anlagevermögens steigenden Charakter.

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch die im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte Investitionstätigkeit angestiegen.

Die **Abschreibungsquote** (das Verhältnis der Abschreibungen des Sachanlagevermögens des Geschäftsjahres zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) ist bedingt durch die hohe Nutzungsdauer des Sachanlagevermögens relativ niedrig und konstant. Im Geschäftsjahr ist sie jedoch aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung gegenüber den Vorjahren etwas erhöht.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist durch den Jahresüberschuss, durch die Verringerung der Fremdmittel und den Rückgang der Bilanzsumme um 1,7 Prozentpunkte auf 40,9 % gestiegen.

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 Vergleich zum Vorjahr gesunken und mit einem Wert für 2016 von 4,5 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:

		2016 T €	2015 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	5.864	+ 5.174
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	7.918	+ 6.921
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	4.575	./. 1.172
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	<u>4.396</u>	./. <u>5.059</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	4.811	+ 5.864

■ Liquiditätskennzahlen

	2016	2015	2014
Anlagendeckungsgrad	99,2	100,2	99,1
Tilgungskraft	2,1	1,7	1,6
Bereinigte Tilgungskraft	5,4	4,7	4,8
Kapitaldienstdeckung	23,7	24,8	26,0
Zinsdeckung	8,2	8,9	9,8

■ Erläuterungen

Die verkürzte Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 „Kapitalflussrechnung“ (DRS 21) erstellt.

Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 1.053 reduziert. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit übersteigen den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund des verbesserten Jahresergebnisses, der vermehrten Abschreibungen, sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten.

Die vermehrten Investitionen in das Anlagevermögen führten zu einer Erhöhung des **Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit**.

Die Neuaufnahme von Fremdmitteln sowie geringere Zinsen und geringere außerplanmäßige Tilgungen reduzierten den **Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist im Wesentlichen durch den Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten, der die Zunahme des Eigenkapitals übersteigt, 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) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist durch das verbesserte Jahresergebnis sowie die erhöhten Abschreibungen – bei einem leichten Rückgang der planmäßigen Tilgungen – um 0,4 Prozentpunkte höher 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 zusätzlich aufgrund leicht erhöhter Instandhaltungsleistungen um 0,7 Prozentpunkte angestiegen.

Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr, durch 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 günstigere Anschlussfinanzierungen weiter reduziert und liegt bei 8,2 %.

3. Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung

	2016 T €	2015 T €
Umsatzerlöse	25.264,4	24.991,8
Bestandsveränderungen	164,0	107,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	109,1	58,9
Sonstige betriebliche Erträge	609,2	141,5
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	13.268,6	13.049,3
Personalaufwand	3.218,5	3.054,1
Abschreibungen	4.829,0	4.271,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	977,4	1.147,7
Erträge aus Gewinnabführung	52,0	49,3
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	40,6	44,6
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	1.721,6	1.974,2
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	2.224,2	1.896,5
Sonstige Steuern	805,9	776,7
Jahresüberschuss	+ 1.418,3	+ 1.119,8



■ Rentabilitätskennzahlen

	2016	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität	3,3	2,7	1,5
Gesamtkapitalrentabilität	2,9	2,8	2,4
Return on Investment	1,3	1,0	0,6
Cashflow *)	6.247,2	5.391,5	4.846,7
EBITDA *)	8.734,2	8.097,8	7.606,8
Instandhaltungsquote	36,3	36,5	38,8
Personalaufwandsquote	12,7	12,2	11,9
Zinsaufwandsquote	6,8	7,9	8,4
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

		2016 T €		2015 T €
Hausbewirtschaftung	+	1.213,0	+	1.278,2
Betreuungstätigkeit	+	1,2	+	7,0
Verkaufstätigkeit	+	31,4	-	8,3
Andere Leistungen	+	216,1	+	251,5
Betriebsergebnis	+	1.461,7	+	1.528,4
Kapitaldisposition	+	1,1	-	169,1
Sonstiges Ergebnis	-	44,5	-	239,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	+	1.418,3	+	1.119,8
Ertragsteueraufwand	+	0,0	+	0,0
Jahresüberschuss	+	1.418,3	+	1.119,8

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2016	2015	2014
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,4	4,4	4,4
Leerstandsquote Wohnungen	0,9	0,7	1,0
davon strukturell	0,9	0,7	0,9
Fluktuationsrate	8,9	8,7	9,7
Mietausfallquote	0,4	0,3	0,3
Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen)	26,6	26,5	28,0
*) Angaben in €/m² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 298,5 verbessert.

Die **Umsatzerlöse** sind insgesamt um T EUR 272,6 angestiegen. Höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, aus dem Verkauf von Grundstücken und aus der Betreuungstätigkeit standen verringerte Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gegenüber.

Der Anstieg der **Bestandsveränderungen** resultiert aus dem Effekt der Erhöhung der Betriebskosten in 2016 im Vergleich zu 2015. Bestandsmindernd wirkte sich im Gegenzug der Verkauf von Eigentumswohnungen im Zuge der Mieterprivatisierung aus.



Auf einer Fläche von über 18.000 m² befinden sich die über 60 Bau AG-Spielplätze.

Vor allem im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Erträge aus der Rückstellungsauflösung führten zu einer Erhöhung der **Sonstige betriebliche Erträge**.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich aufgrund der gestiegenen Betriebskosten, der Instandhaltungstätigkeit, der anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sowie der Aufwendungen aus der Verkaufstätigkeit bei reduzierten Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen um T EUR 219,3 erhöht.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich aufgrund Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen (außerdem ergab sich im Gegensatz zum Vorjahr eine Zuführung zur Pensionsrückstellung) um T EUR 164,4.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich aufgrund der Investitionstätigkeit sowie einer außerplanmäßigen Abschreibung.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** reduzieren sich im Wesentlichen aufgrund des Wegfalles von in 2015 angefallenen Abrisskosten für die Wohnanlage Goethe-/Hohle-/Bännjerstraße um T EUR 170,3.

Unter den **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, durch günstige Anschlussfinanzierungen sowie eines geringeren Zinsanteils für die Pensionsrückstellungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 252,6.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich durch die Erhöhung der Grundsteuern aufgrund von Neubewertungen.

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

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) stieg auf 2,9.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) erhöhte sich auf 1,3.

Der Anstieg der **Eigenkapitalrentabilität**, der **Gesamtkapitalrentabilität** und des **Return on Investment** resultiert aus der Verbesserung des Jahresergebnisses.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verbesserung des Jahresergebnisses sowie aufgrund höherer Abschreibungen um T EUR 855,7.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Jahresergebnisses sowie der höheren Abschreibungen um T EUR 636,4.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich aufgrund der Umsatzsteigerung bei erhöhter Instandhaltungstätigkeit und beträgt 36,3 %.



St. - Quentin - Ring 36

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch den gestiegenen Personalaufwand – trotz Umsatzsteigerung – und beträgt 12,7 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 6,8 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) reduzierte sich im Wesentlichen durch höhere Verwaltungskosten sowie Instandhaltungskosten bei gleichzeitig verbesserten Mieterträgen und schließt mit einem Überschuss von T EUR 1.213,0.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** erhöhte sich, da in 2015 keine Verkäufe getätigt wurden.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Der Bereich Kapitaldisposition reduziert sich aufgrund des Wegfalles der im Jahr 2015 angefallenen Nebenkosten der Geldbeschaffung sowie aufgrund des verminderten Zinsanteils für die Pensionsrückstellungen. Der Leistungsbereich **Sonstiges Ergebnis** beinhaltet u. a. eine außerplanmäßige Abschreibung sowie die Rückstellungsaufösungen. Die Verbesserung ist auf den Wegfall von in 2015 angefallenen Abrisskosten für die Wohnanlage Goethe-/Hohle-/Bäckerstraße zurückzuführen.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** ist im Jahr 2016 im Vergleich zu 2015 nur geringfügig angestiegen (EUR 0,03/m² Wohnfläche). Die Gesellschaft orientiert sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Durchschnittswert des Mietspiegels der Stadt Kaiserslautern des Jahres 2008. Das Mietenniveau bewegt sich auf einem niedrigen bis mitt-

leren 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 31.12.2016 0,9 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 %. Vermietungsbedingter Leerstand ist zum Stichtag nahezu nicht vorhanden. 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 2016 nach einer Reduzierung des Vorjahres um 0,2 Prozentpunkte und beträgt 8,9 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist in 2016 um 0,1 Prozentpunkte angestiegen, bleibt aber weiterhin niedrig und beträgt 0,4 %.

Durch die leicht vermehrte Instandhaltungstätigkeit sind die **Instandhaltungskosten** (ohne Eigenleistungen) auf 26,6 EUR/m² Wohnfläche gestiegen.



■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 49 Arbeitnehmer, davon 36 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2016 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 2016 bestanden zudem 3 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. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



■ 1. Wirtschaftsplan 2016

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 24.11.2016 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2017 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2017 T €
Hausbewirtschaftung	+ 641
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 138
Verkaufstätigkeit	- 10
Andere Leistungen	+ 106
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 600
Ertragsteueraufwand	- 0
Ordentliches Ergebnis	+ 600

Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit sowie sonstige sich abzeichnende Ergebnisverbesserungen werden – soweit möglich – für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können. Für 2018 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, bewegt sich jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2016 0,4 %. Auch in den vergangenen Jahren war die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

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

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

■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich in den vergangenen Jahren teilweise bei den bis zum 31.12.2020 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 analysieren, zu steuern und zu kontrollieren. Das Risikomanagementsystem ist grundlegend, um die Ertragskraft des Unternehmens zu sichern.

Das Risikomanagement setzt sich aus Internem Kontrollsystem, Controlling, Risikofrüherkennung und Interner Revision zusammen. Das Interne Kontrollsystem beinhaltet organisatorische und systemintegrierte Kontrollmaßnahmen (u. a. Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Datenschutz, Vollständigkeit). Die Organisation (Aufbau- und Ablauforganisation, Vollmachten etc.) ist im Organisationshandbuch der Gesellschaft geregelt und dokumentiert.

Die Aufgaben des Controlling und des Risikofrüherkennungssystems werden im Finanz- und Rechnungswesen ausgeübt. Der Leiter des Finanz- und Rechnungswesen berichtet hierbei regelmäßig an den Vorstand der Gesellschaft. Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (5-Jahres-Plan) werden neben Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen auch Investitions- und Liquiditätsplanungen aufgestellt.

Die Interne Revision wurde an einen Dritten übertragen. Die Ausübung erfolgt in turnusmäßigen Überprüfungen von Teilbereichen des Unternehmens. Die 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. Durch den moderaten, aber zielgerichteten Zuwachs von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden sich die Vermarktungschancen unserer Wohnungen weiter verbessern.

Derzeit liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Einzelmodernisierung sowie der geplanten (Instandhaltungs-)programm, z. B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaß-



nahmen, Einbau von Zentralheizungen) und laufenden Instandhaltung. Die Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit wird nur noch punktuell 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 wird im Jahr 2017 nach dem Erwerb eines Grundstückes von der Stadt Kaiserslautern mit anschließendem Abriss der bestehenden Bebauung in 2016 mit der Errichtung eines Neubaus mit 56 Wohnungen inklusive Wohncafés begonnen.

Seit 1992 wurden rund 286 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie in den Neubau investiert. Das Produkt Wohnung wurde hierbei den aktuellen Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnraum angepasst. Durch die hohe Investitionstätigkeit der Vergangenheit wurde der Instandhaltungs- und Reparaturstau weitestgehend abgebaut.

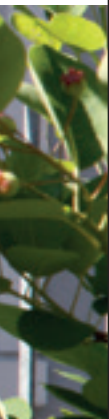
Angesichts der alternden Bevölkerung in der Stadt Kaiserslautern hat die Gesellschaft sich bei ihren Neubaumaßnahmen der letzten Jahre verstärkt an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert und bietet Wohnraum als „Betreutes Wohnen“ an. Auch in der Einzelmodernisierung von Wohnungen wird vermehrt auf Kundenwünsche in Bezug auf Seniorenfreundlichkeit reagiert. Im Großmodernisierungsbereich südliche Königstraße hat die Gesellschaft auf die Bedürfnisse behinderter Menschen reagiert und dort behindertenfreundlichen Wohnraum geschaffen, der barrierefrei erschlossen wurde. 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. Ebenfalls wurden ausgesuchte Bestandswohnungen mit dieser Technik ausgestattet.

Die Gesellschaft errichtet in der Goethe-/Hohle-/Bännjerstraße einen Neubau mit 43 Wohneinheiten inklusive Wohncafé, der 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. Im Jahr 2017 soll in der Friedenstraße – mit dem Beginn der Errichtung eines Neubaus mit 56 Wohnungen und eines Wohncafés – ein zweites Projekt „Nils“ realisiert werden.

Die Gesellschaft hatte auf dem Bännjerrück, in der Königstraße auf dem Betzenberg sowie in dem Stadtteilgebiet Ost Mieterbüros eingerichtet. Aufgrund der geringen Frequentierung wurden die Mieterbüros vorübergehend stillgelegt. Lediglich in der Königstraße wird der Betrieb derzeit noch aufrechterhalten. Die weitere Entwicklung wird abgewartet.

Zukünftig wird die Gesellschaft weiterhin verstärkt ihr Augenmerk auf den Ausbau des Serviceangebotes für Mieterinnen und Mieter legen. Als wohnbegleitende Dienstleistungen – insbesondere für ältere oder behinderte Menschen – soll ein Service angeboten werden, der es diesen ermöglicht, so lange wie möglich im angestammten Wohnumfeld zu leben und sich selbst in ihrer Wohnung versorgen zu können. Zum Teil bedient sich die Gesellschaft hier ihrer Tochtergesellschaft K-tec GmbH, die z. B. einen Einkaufsservice – speziell für ältere und bedürftige Mieter – anbietet.

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 2017 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 einer modernen Serverlandschaft in einer virtuellen Umgebung minimiert. Die Server ermöglichen 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. Dennoch nehmen die Gefahren durch Schadsoftware und sonstige Angriffe auf das interne Unternehmensnetz immer mehr zu.

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. Auswirkungen der Flüchtlingssituation bleiben abzuwarten.

Grundsätzliche Vermietungsprobleme bestehen nicht, auch wenn zeitlich befristete Leerstände zu verzeichnen sind. Durch die demographische Entwicklung (insbesonde-



re 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 Forderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2016 0,4 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. Ein zunehmendes Problem stellt der letztmals für das Jahr 2008 aktualisierte Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern dar. Hierdurch ist eine Einschätzung des Wohnungsmarktes in Kaiserslautern bzgl. der Mietpreise sowohl für Mieter als auch Vermieter sehr schwierig.

Veränderungen steuerlicher Rahmenbedingungen bedingen ein Finanzrisiko. Durch hohe steuerliche Verlust-

vorträge und die derzeitige steuerliche Gesetzgebung im Hinblick auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes) ist dieses Risiko derzeit jedoch gering.

Durch die unternehmerische Tätigkeit ist die Gesellschaft zwangsläufig Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft, in dem sie sich günstige Konditionen für die bis zum 31.12.2020 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund ein Viertel der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden mittels Forward-Darlehen vorzeitig prolongiert.

Bezüglich sich evtl. ergebenden Problemen bei der Kreditbeschaffung befindet sich das Unternehmen in der komfortablen Lage, die Ausgaben aus den laufenden Einnahmen finanzieren zu können. Die Grundbücher des Unternehmens sind im Verhältnis zu den Mieterträgen zu rund 48 % beliehen. Die verbleibenden 52 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 32 % seiner Fremdmittel mittels einer städtischen Bürgschaft abgesichert. Angesichts einer für diesen Sachverhalt kritischen EU-Rechtsprechung ergeben sich bei einer möglichen Anschlussfinanzierung Risiken bei der Beleihung, der die Gesellschaft jedoch durch die grundbuchrechtlichen Reserven begegnen kann.

Einem „Klumpenrisiko“ im Fremdkapitalbereich tritt das Unternehmen durch Streuung auf verschiedene geprüfte Darlehensgeber entgegen. Im Geldanlagebereich bedient sich die Gesellschaft hauptsächlich bei Banken des öffentlich-rechtlichen Sektors mit vollem Einlagenschutz.

IV. Bericht nach § 312 AktG



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

Es kann festgestellt werden, dass gegenwärtig für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens bestandsgefährdend beeinflussen.

Aufgrund der Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft geeignete Maßnahmen bereits eingeleitet und geplant, die positiv auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingeschätzt werden.

Für das Geschäftsjahr 2016 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. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die vom Vorstand zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

Kaiserslautern, 31.03.2017

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.

■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	€	31.12.2016 €	€	31.12.2015 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.637.791,99		24.484.967,77	
b) aus Verkauf von Grundstücken	168.000,00		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	44.313,10		42.726,24	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>414.291,57</u>		<u>464.143,28</u>	
		25.264.396,66		24.991.837,29
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		164.024,84		107.414,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		109.140,42		58.878,89
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>609.199,45</u>		<u>141.451,23</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.222.264,63		13.012.166,31	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.639,22		363,20	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>9.693,49</u>		<u>36.778,09</u>	
		13.268.597,34		13.049.307,60
6. Personalaufwand	2.492.795,17		2.419.720,22	
a) Löhne und Gehälter				
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 256.805,21 EUR; im Vorjahr 181.909,40 EUR)	<u>725.721,78</u>		<u>634.391,74</u>	
		3.218.516,95		3.054.111,96
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.828.958,47		4.271.685,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		977.458,27		1.147.699,20
9. Erträge aus Gewinnabführung		51.976,30		49.336,22
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.584,29		44.635,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 37.769,00 EUR; im Vorjahr 159.821,00 EUR)		1.721.604,38		1.974.207,87
12. Steuern vom Einkommen		<u>-9,74</u>		<u>-51,33</u>
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		2.224.196,29		1.896.593,15
14. Sonstige Steuern		<u>805.944,90</u>		<u>776.772,43</u>
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.418.251,39		1.119.820,72
16. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>709.125,70</u>		<u>559.910,36</u>
17. BILANZGEWINN		709.125,69		559.910,36

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2016

	€	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		38.550,00		38.289,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.293.518,52			83.920.443,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.926.259,06			8.068.756,06
3. Grundstücke ohne Bauten	648.166,80			0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	427.903,00			374.739,00
6. Anlagen im Bau	3.094.362,08			48.067,50
7. Bauvorbereitungskosten	<u>84.792,94</u>			<u>227.151,05</u>
		92.477.362,67		92.641.517,40
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		120.000,00		120.000,00
			92.635.912,67	92.799.806,40
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.053.823,21			1.109.174,45
2. Unfertige Leistungen	5.181.278,19			4.961.902,11
3. Andere Vorräte	<u>2.046,25</u>			<u>6.179,99</u>
		6.237.147,65		6.077.256,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	240.784,84			254.324,32
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.301,73			19.856,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.248,37			31.870,16
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00			47.807,05
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>75.375,92</u>			<u>41.098,14</u>
		343.710,86		394.956,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.810.959,50		5.864.227,32
2. Bausparguthaben		<u>4.115.118,42</u>		<u>3.943.398,25</u>
		8.926.077,92	15.506.936,43	16.279.838,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	2.100,00			2.340,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>299.682,83</u>		<u>301.782,83</u>	<u>292.506,57</u>
			108.444.631,93	109.374.491,74

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2016

	€	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00			2.817.425,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	14.803.085,74			14.803.085,74
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>23.152.966,26</u>			<u>21.883.930,20</u>
		40.773.477,00		39.504.440,94
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		1.418.251,39		1.119.820,72
2. Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>-709.125,70</u>		<u>-559.910,36</u>
		709.125,69		<u>559.910,36</u>
			44.300.027,69	42.881.776,30
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.407.254,00		1.417.902,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>2.032.500,00</u>		<u>2.258.000,00</u>
			3.439.754,00	3.675.902,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		46.921.934,85		49.951.551,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.299.175,06		1.810.375,88
3. Erhaltene Anzahlungen		5.749.253,50		5.567.498,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.042.701,75		3.982.161,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.552.912,28		1.323.280,99
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		31.304,77		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 11.164,96 EUR; im Vorjahr: 12.427,20 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>11.532,96</u>		<u>12.427,20</u>
			60.608.815,17	62.647.295,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten			96.035,07	169.517,71
			108.444.631,93	109.374.491,74

Anhang für das Geschäftsjahr 2016



Die überwiegende Zahl der Bau AG-Garagendächer ist begrünt.

■ Identifikation

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Handelsregister Kaiserslautern HRB 1017

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem für Unternehmen der Wohnungswirtschaft vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

■ B. Bilanzierungsmethoden

■ Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr wurden 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 Immaterielle Vermögensgegenstände (IT-Programme, Markenname) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20 %, bzw. für den Markennamen unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung über die Laufzeit der Schutzdauer.

■ Herstellungskosten

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Zinsen für



Fremdkapital aktiviert. 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.

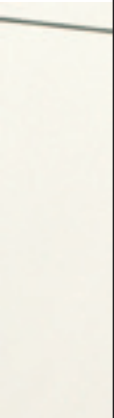
■ Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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 zehn Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zum 31.12.2016.

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

Der Unterschiedsbetrag für die handelsrechtliche Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt EUR 117.331,00.

■ 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 31.12.2016 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 146.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2016 vor Gewinnabführung beträgt EUR 51.976,30. 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 31.12.2016 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- €	€
2.817.425	2.817.425

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2016 wie folgt dar:

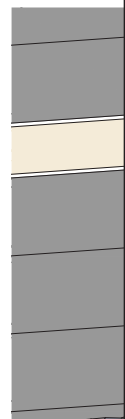
	Stand 01.01.2016 €	Zugang €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2016 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74	0,00	0,00	14.803.085,74
Andere Gewinnrücklagen	21.883.930,20	1.269.036,06	0,00	23.152.966,26

Die Hauptversammlung hat am 14.07.2016 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2015 in Höhe von EUR 559.910,36 in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt wird. Außerdem wurden aus dem Jahresüberschuss 2016 EUR 709.125,70 entsprechend § 17 der Satzung in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

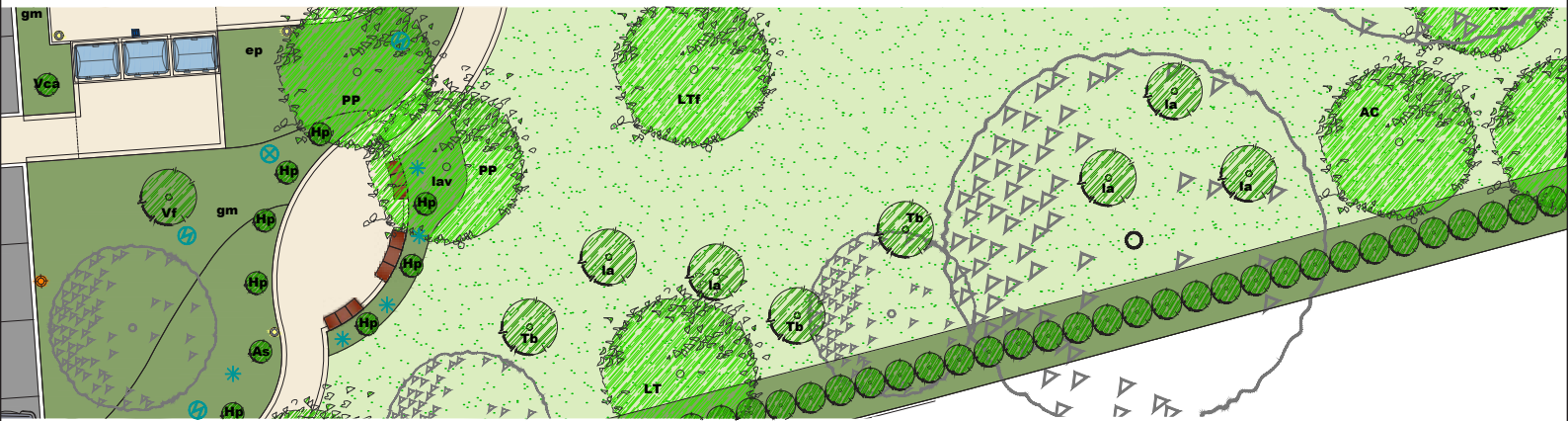
Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	32
Resturlaubsverpflichtungen	66
Überstunden	55
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	12
Interne Jahresabschlusskosten	47
Verwaltungsaufwand / Sonstige	97
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	133
Unterlassene Instandhaltung	295
Erbrachte Bauleistungen	31
Straßenausbaubeiträge	1.265
	2.033

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.



■ Entwicklung des Anlagevermögens 2016 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	244.025,17	11.034,27	0,00	0,00	255.059,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.969.206,44	826.537,04	0,00	114.063,98	183.909.807,46
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	9.561.125,53	0,00	0,00	0,00	9.561.125,53
Grundstücke ohne Bauten	0,00	648.166,80	0,00	0,00	648.166,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.522.724,90	163.833,18	169.459,93	0,00	1.517.098,15
Anlagen im Bau	48.067,50	2.927.739,61	0,00	231.007,90 -112.452,93	3.094.362,08
Bauvorbereitungskosten	227.151,05	90.260,84	0,00	-232.618,95	84.792,94
	194.330.635,69	4.656.537,47	169.459,93	0,00	198.817.713,23
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Anlagevermögen insgesamt	194.694.660,86	4.667.571,74	169.459,93	0,00	199.192.772,67



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €
205.736,17	10.773,27	0,00	216.509,44	38.550,00	38.289,00
99.048.762,92	4.567.526,02	0,00	103.616.288,94	80.293.518,52	83.920.443,52
1.492.369,47	142.497,00	0,00	1.634.866,47	7.926.259,06	8.068.756,06
0,00	0,00	0,00	0,00	648.166,80	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27
1.147.985,90	108.162,18	166.952,93	1.089.195,15	427.903,00	374.739,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.094.362,08	48.067,50
0,00	0,00	0,00	0,00	84.792,94	227.151,05
101.689.118,29	4.818.185,20	166.952,93	106.340.350,56	92.477.362,67	92.641.517,40
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
101.894.854,46	4.828.958,47	166.952,93	106.556.860,00	92.635.912,67	92.799.806,40



■ D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 19.625), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.007) sowie Zuschüsse (T EUR 5).

Bei den **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** (T EUR 168) handelt es sich um die Verkaufserlöse für drei Eigentumswohnungen. Im Vorjahr wurden keine Verkäufe getätigt.

Unter den **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für die kaufmännische Verwaltung von drei Wohnungseigentümergeinschaften (T EUR 9) sowie für sonstige Dritte (T EUR 35) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 178) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 182).

Die **Sonstige betriebliche Erträge** enthalten außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge (T EUR 495), da die Grundlage zur Rückstellungsbildung entfallen ist bzw. die Maßnahme aus dem Bauplan der Stadt Kaiserslautern herausgenommen wurde.

Die **Abschreibungen** enthalten außergewöhnliche Aufwendungen aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung (T EUR 560) wegen dauerhafter Wertminderung eines Vermögensgegenstandes des Sachanlagevermögens.

■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 709.125,69 vollständig in **Andere Gewinnrücklagen** einzustellen.

■ E. Sonstige Angaben

■ Nachtragsbericht

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

■ Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus vergebenen Aufträgen an Bauunternehmen und Handwerker bestehen finanzielle Verpflichtungen von T EUR 2.450,0.

■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2016 teilweise bei den bis zum 31.12.2020 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert

■ Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 49 (Vorjahr: 49) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 36 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer und 1 geringfügig Beschäftigter.

Ende 2016 bestanden 3 (Vorjahr: 4) Ausbildungsverhältnisse.

■ Gesamthonorar

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



	T €
Abschlussprüfungsleistungen	21,0
Steuerberatungsleistungen	5,9
Sonstige Leistungen	41,4
	68,3



Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	46.921.934,85 (49.951.551,68)	2.958.269,01 (2.999.619,93)	11.890.940,37 (11.976.936,73)	32.072.725,47 (34.974.995,02)	31.273.705,35 (33.129.927,76)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	2.299.175,06 (1.810.375,88)	110.773,70 (61.252,15)	485.440,10 (269.942,15)	1.702.961,26 (1.479.181,58)	2.299.175,06 (1.810.375,88)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	5.749.253,50 (5.567.498,30)	5.749.253,50 (5.567.498,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.042.701,75 (3.982.161,68)	4.042.701,75 (3.982.161,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.552.912,28 (1.323.280,99)	1.552.912,28 (1.323.280,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (i.V.)	31.304,77 (0,00)	31.304,77 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	11.532,96 (12.427,20)	11.532,96 (12.427,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	60.608.815,17 (62.647.295,73)	14.456.747,97 (13.946.240,25)	12.376.380,47 (12.246.878,88)	33.775.686,73 (36.454.176,60)	33.572.880,41 (34.940.303,64)	

1) GPR = Grundpfandrecht



■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Angelika Hannah
stellvertretende Vorsitzende
Hausfrau
(bis 11.03.2017)

Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl
Immobilienmakler

Ratsmitglied Marc Mages
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Bankkaufmann

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)
kaufmännischer Angestellter

Lothar Wichlidal (Arbeitnehmersvertreter)
Dipl.-Ing. (FH)
technischer Angestellter

■ Aufwendungen für Organe

Die gemäß § 285 Abs. 9 a HGB geforderten Angaben zu den Gesamtbezügen des Vorstandes unterbleiben aufgrund der Vorschrift des § 286 Abs. 4 HGB. Die Pensionszahlungen an frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene betrugen EUR 88.504,52. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2016 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.407.254,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2016 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 18.680,00.

Kaiserslautern, 31.03.2017

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' followed by a horizontal line and a small loop.

Thomas Bauer





■ 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 Aktiengesellschaft, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft 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 Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Kaiserslautern. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 31.03.2017

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Brünner-Grötsch *Neumann*

Brünner-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Neumann
Wirtschaftsprüferin



■ 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 2016 wurde dem Aufsichtsrat am 16. März 2017 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2016 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 31. März 2017 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 18. Mai 2017 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2016 befasste, vom Abschlussprüfer VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erläutert und im Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Aus der eingehenden Prüfung durch den Aufsichtsrat ergaben sich keine Einwände. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag über die Gewinnverwendung werden vom Aufsichtsrat

gebilligt; der Abschluss ist damit nach § 172 AktG festgestellt.

Der nach § 312 AktG vom Vorstand aufgestellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

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.

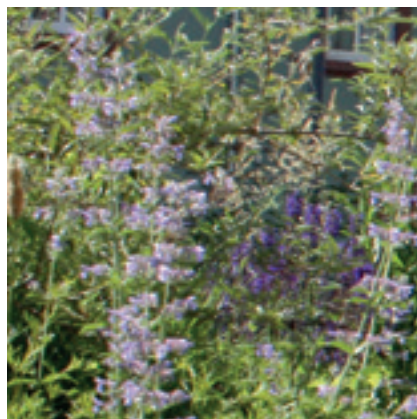
Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2016 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 18. Mai 2017

Der Aufsichtsrat

Färber

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender



BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

■ Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Postfach 2506
67613 Kaiserslautern
Tel. (0631) 3640-0
Fax (0631) 3640-280
www.bau-ag-kl.de
info@bau-ag-kl.de