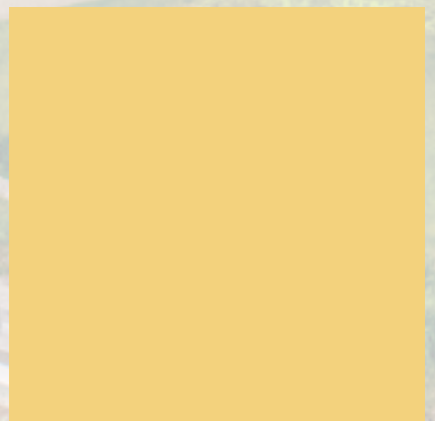
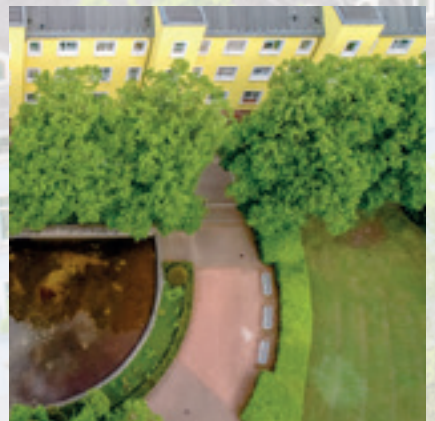
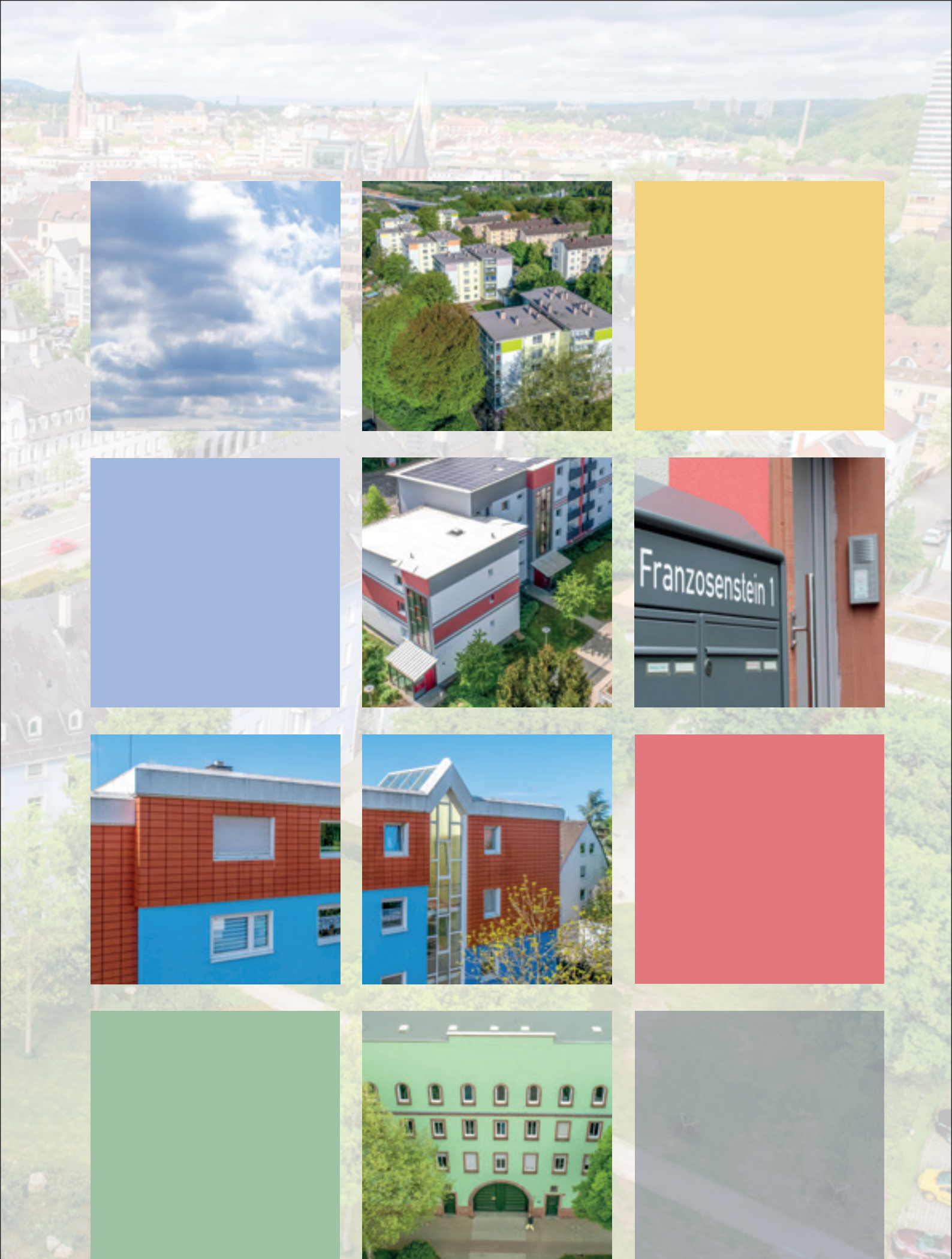


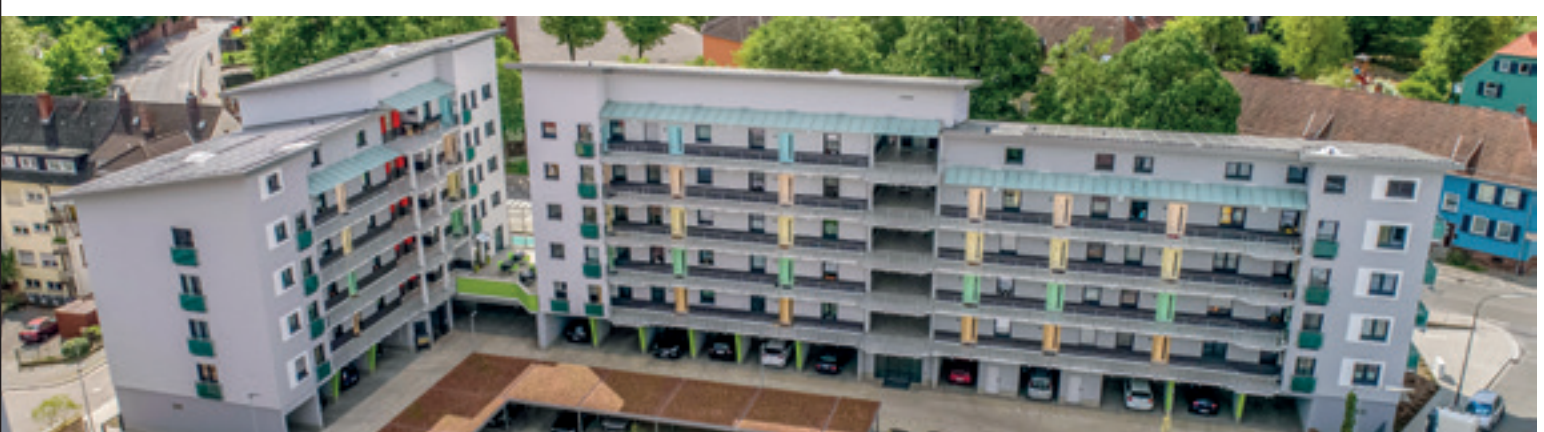


■ **BAUAG.** ■
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben





Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€
Bilanzsumme	113.094	111.643	109.374	108.445	113.905
Anlagevermögen	96.191	95.817	92.800	92.636	94.441
Umlaufvermögen	16.903	15.826	16.574	15.809	19.464
Eigenkapital	41.131	41.762	42.882	44.300	45.194
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	71.963	69.881	66.492	64.145	68.711
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.113	24.129	24.485	24.638	25.095
Sonstige Umsatzerlöse	570	837	507	627	571
Betriebskosten	3.853	3.815	3.828	3.972	4.065
Instandhaltungskosten	8.710	9.690	9.114	9.164	10.160
Abschreibungen	4.038	4.215	4.272	4.829	4.300
Personalaufwand	3.056	2.970	3.054	3.219	3.338
Kapitalkosten	2.382	2.105	1.974	1.722	1.702
Sonstige Steuern	745	711	777	806	807
Jahresergebnis	1.138	631	1.120	1.418	894
Bauvolumen					
Neubau	3.784	2.385	184	3.558	5.169
Einzelmodernisierung/ Sonstiges	1.312	1.005	951	935	828
Anzahl Wohnungen	5.045	5.058	5.034	5.029	5.068
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	621	759	760	762	782



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

■ Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender

Jurist

■ Ratsmitglied Angelika Hannah
stellvertretende Vorsitzende
(bis 11.03.2017)

Hausfrau

■ Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl
stellvertretender Vorsitzender
(seit 17.08.2017)

Immobilienmakler

■ Ratsmitglied Marc Mages

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Bankkaufmann

■ Ratsmitglied Sebastian Rupp
(seit 17.08.2017)

Sparkassenbetriebswirt

■ Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter)

kaufmännischer Angestellter

■ Lothar Wichlidal (Arbeitnehmervertreter)

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 2017	8
DESWOS: Wir fördern Menschen in DESWOS-Projekten!	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2017	35
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	38
Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	49
Bericht des Aufsichtsrates	50



Der Neubau für das Projekt „Nils – Wohnen im Quartier“ im Goetheviertel.



■ 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 Wohnungsbewerber kontinuierlich zu verbessern.

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

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

Die Ausweitung des Sozialmanagements ist ein weiterer Schritt zur Abrundung des Servicepaketes rund ums Wohnen.

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

Neben zukunftsorientierten Investitionen in den Wohnungsbestand hat die Gesellschaft das Immobilienportfolio durch Verkauf weiterentwickelt. Im begrenzten Umfang werden noch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Eigentumbildung veräußert. Die aus der Verkaufstätigkeit resultierenden Erträge dienen wesentlich der Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und für das gute Zusammenwirken zum Wohle unserer Gesellschaft.

Ebenso gilt unser Dank der Aktionärin, der Stadt Kaiserslautern, für ihre Unterstützung sowie unseren Mieterinnen und Mietern und allen Geschäftspartnern für ihr Vertrauen.

Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat war stets vertrauensvoll, konstruktiv und zielführend sowie von Respekt und Wertschätzung geprägt. Dafür danken wir den Mitgliedern dieses Gremiums.

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

Wir fördern Menschen in DESWOS-Projekten!



Der Schulalltag und die Ablenkung sind wichtig für die teilweise traumatisierten Flüchtlingskinder.



Hier wird die Enge offensichtlich! Auch die kleinste Fläche wird für den Unterricht genutzt.



■ Selbsthilfe-Projekte: Ein gemeinschaftliches Anliegen der deutschen Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsnot von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu bekämpfen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend. Gleichzeitig ist es uns ein gesellschaftliches Anliegen, auch die Lebensbedingungen dieser Menschen zu verbessern.

Dafür unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 22 Jahren fördert die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG die Projekte der DESWOS als Mitglied und Spender. Über die DESWOS bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projektländern.

Unser Förderprojekt 2017:

■ Schulausbau für Kinder in der Flüchtlingssiedlung Kyangwali, Uganda

Die zehn Klassenräume der Grundschule in der Flüchtlingssiedlung Kyangwali in Uganda sind in einem schlechten baulichen Zustand und platzen aus allen Nähten. Die Schulkinder sind mit ihren Familien aus Gründen der Armut und vor allem wegen der Gewalt und Krieg in ihren Heimatländern Kongo, Burundi, Ruanda und in den letzten Jahren vermehrt aus dem Südsudan geflohen. Sie alle hoffen nun in der Flüchtlingssiedlung auf Sicherheit und eine bessere Zukunftsperspektive. Für die Kinder ist deshalb eine gute Schulausbildung eng damit verbunden.

Umso wichtiger ist, dass sie in einer intakten Schule ein wenig sozialen Halt finden. Die Bedingungen in einer der wenigen Schulen in der Flüchtlingssiedlung sind jedoch schlecht. Die Böden sind nicht befestigt. Da viele Fenster und Türen fehlen, regnet es oft in die Klassenräume hinein, so dass die Schüler und Schülerinnen bei Regen im Nassen bzw. im Matsch sitzen. Es fehlen auch Räumlich-



Pause! Die Mädchen und Jungen strömen aus den Klassenräumen, wo auch das Baumaterial und Werkzeug der angrenzenden Baustellen herumliegen. Ein Unding in Deutschland – Alltag in vielen Projektländern der DESWOS.



Der Rohbau der neuen Räume ist schon weit fortgeschritten. Das Bauholz für das Dach liegt bereit. Fotos: DESWOS

keiten, um in Ruhe Hausaufgaben machen zu können oder Nachhilfe zu geben.

Auch die Lehrer können sich nicht in einem Lehrerzimmer besprechen und müssen ihre Besprechungen oft unter freiem Himmel abhalten. Die Kinder des benachbarten Kindergartens haben keine eigenen Toiletten und müssen weite Wege zu den nächstgelegenen Latrinen zurücklegen. Das ist vor allem für die Kleinsten sehr schwierig. Durch die schlechte sanitäre Versorgung ist außerdem die Gefahr von Durchfallerkrankungen für die Kinder hoch.

Die DESWOS unterstützt ihre Partnerorganisation CIYOTA beim Ausbau der Räume und Sanitäreinrichtungen für aktuell mehr als 400 Kinder und nachfolgende Schülergenerationen. Denn gute und gesunde Lernbedingungen sind eine wichtige Voraussetzung, um die Bildungschancen von Kindern auf Dauer zu verbessern.

Mit den Spenden aus Deutschland hilft die DESWOS, zehn Klassenräume zu renovieren, ein Lehrerzimmer, einen Studierraum für Schüler sowie einen Büroraum für den Schulleiter neu zu errichten. Außerdem entstehen fünf Toilettenblocks, auch für die Kinder des Kindergartens.



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



Der Rundbau im Königsviertel.



■ 1. Allgemeine Angaben

■ Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltwirtschaftliche Lage ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Der befürchtete Wachstumseinbruch in China ist ebenso ausgeblieben wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, stellt jedoch weiterhin eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

In den Euro-Ländern hat sich der Aufschwung 2017 insgesamt durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung – selbst Griechenland – zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum weiterhin positiv. Trotz dieser Entwicklung blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern hoch und dämpfte die konjunkturelle Entwicklung.

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren stetigen Wachstumskurs auch im Jahr 2017 fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt. Für 2018 gehen die Prognosen erneut von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 2,2 % aus.

Im Jahresdurchschnitt 2017 waren in Deutschland erstmals etwa 44,3 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1,5 % angestiegen. Die Arbeitslosenquote ist gegen-

über dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent gesunken. Dies entspricht der niedrigsten Jahresarbeitslosigkeit seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren in Deutschland rund 2.533.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Deutschland gegenüber 2016 um 1,8 Prozent.

Die Zinsentwicklung bewegte sich auch im Jahr 2017 auf einem historisch niedrigen Niveau.

■ Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Während die Investitionen in Nichtwohngebäude lediglich um 1,8 % stiegen, entwickelte sich der Wohnungsbau weiter deutlich überdurchschnittlich und legte um 3,1 % zu.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufschwung stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein. Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt.



2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 173.000 Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 114.000 Einheiten. Noch immer werden mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

Das Genehmigungsvolumen dürfte im Jahr 2018 um knapp 1,1 % – jedoch deutlich schwächer als in den Boomjahren – auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m²). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

■ 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 Vergleich zur guten Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland, war der Rückgang der Zahl der Arbeitslosen auf dem lokalen Teilmarkt in Kaiserslautern sogar noch stärker ausgeprägt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2017 8,7 % (Vorjahresmonat: 9,7 %). Positiv für die Wirtschaftsregion Kaiserslautern wirken sich nach wie vor die Ansiedlung von Forschungs- und IT-Unternehmen sowie die Technische Universität aus.

Der lokale Wohnungsmarkt ist weitgehend ausgeglichen. 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



Eingebettet im Grünen: Die Wohnanlagen der Bau AG auf dem Bännjerrück.

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

Im Jahr 2017 wurden die Anfang des Jahres 2016 begonnenen Arbeiten für den Neubau Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 mit 43 Wohneinheiten inklusive eines Wohncafés fertiggestellt. Die errichtete Wohnanlage soll den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Mietwohnung 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.

Mitte des Jahres 2017 wurde in der Friedenstraße mit der Errichtung eines Neubaus mit 56 Wohnungen incl. eines Wohncafés in drei Häusern begonnen. Die Wohnform des Projektes „Nils“ soll in dieser Wohnanlage – nun für die Innenstadt Ost – fortgeführt werden. Die Bautätigkeiten erfolgen hausweise in drei Bauabschnitten. Ende des Jahres 2018 soll der erste Bauabschnitt bezugsfertig sein.

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.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2017 in der Friedrich- / Bismarckstraße 15 Garagen abgerissen und durch 13 neue ersetzt.

■ b) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2017 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 284 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 100 Wohnungen wurden T EUR 3.947 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 3.278 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2018 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 4.020 geplant.



■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die Instandhaltung (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) T EUR 10.976 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.000), davon T EUR 6.035 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2018 sind Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten) von insgesamt T EUR 11.156 geplant, davon T EUR 5.720 im Instandhaltungsprogramm.

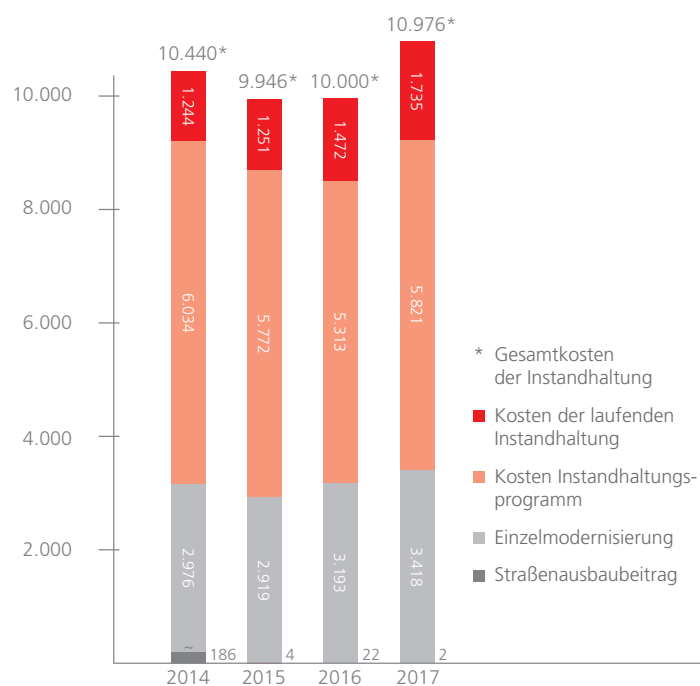
Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe. Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich 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 2017 insgesamt T EUR 19.875. Sie sind durch Erstbezüge, Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2017 T EUR 187 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 33 erhöht.

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



■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2017:

- 5.068 Wohnungen (davon 932 Altbauwohnungen)
- 721 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 503 Abstellplätze
- 33 Motorrad- und Rollatorboxen
- 28 gewerbliche Einheiten
- 6.353 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2016 um 39 Wohnungen erhöht.



Die in den Jahren 2011-2013 sanierte Wohnanlage auf dem Bännjerrück: Die Sickinger Straße 56-64.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 2.700 m² erhöht und beträgt Ende 2017 rund 346.800 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 2017 mit 433 (Vorjahr: 449) leicht zurückgegangen. Die Kündigungsquote liegt bei 8,54 % (Vorjahr: 8,93 %).

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 3.739 (Vorjahr: 3.501) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2017 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2017 wurden 493 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 5.068 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 18,9 % 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 2017 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 204 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 2017 konnten 673 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon eine Wohnung im Geschäftsjahr 2017. 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. Mittlerweile ist das Verkaufsprogramm weitgehend abgeschlossen.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens



Die Wohnanlage „Sonnenberg“.



1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2017 wie folgt dar:

	31.12.2017 T €	%	31.12.2016 T €	%
Anlagevermögen	94.441,3	82,9	92.635,9	85,4
Umlaufvermögen	19.154,1	16,8	15.506,9	14,3
Rechnungsabgrenzungsposten	309,5	0,3	301,8	0,3
Bilanzsumme	113.904,9	100,0	108.444,6	100,0
Fremdmittel	68.711,1		64.144,6	
Reinvermögen	45.193,8		44.300,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	44.300,0		42.881,8	
Vermögensveränderung	893,8		1.418,2	
Dividendenausschüttung	0,0		0,0	
Jahresüberschuss	893,8		1.418,2	

Kapitalstruktur

	31.12.2017 T €	%	31.12.2016 T €	%
Eigenkapital	45.193,8	39,7	44.300,0	40,9
Rückstellungen	4.788,8	4,2	3.439,8	3,2
Verbindlichkeiten und RAP	63.922,3	56,1	60.704,8	55,9
Gesamtkapital	113.904,9	100,0	108.444,6	100,0

Bilanzkennzahlen

	2017	2016	2015
Anlagenintensität	82,9	85,4	84,8
Anlagenabnutzungsgrad	53,8	53,5	52,3
Investitionsquote	3,1	2,4	0,6
Abschreibungsquote	2,2	2,5	2,2
Eigenkapitalquote	39,7	40,9	39,2
Langfr. Fremdkapitalanteil	43,1	42,6	44,5
Bilanzkurs	16,0	15,7	15,2
Mietenmultiplikator	4,6	4,5	4,7



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 5.460,3 erhöht. Dabei ist das Anlagevermögen um T EUR 1.805,4 und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 3.654,9 angestiegen.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 4.566,5 gestiegen. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 893,8.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge überstiegen hierbei die Anlagenabgänge und die Abschreibungen. Die Erhöhung des **Umlaufvermögens** basiert im Wesentlichen auf der Zunahme der Flüssigen Mittel. Der Anstieg der **Fremdmittel** basiert überwiegend auf der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Darlehensneuaufnahmen überstiegen die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist – trotz der Zunahme des Anlagevermögens – aufgrund des Anstieges des Umlaufvermögens sowie der erhöhten Bilanzsumme zurückgegangen. Branchenbedingt ist die Anlagenintensität bei Wohnungsunternehmen gegenüber anderen Wirtschaftszweigen relativ hoch.

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

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlage-

vermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Investitionstätigkeit angestiegen.

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

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist – trotz des Ausweises eines Jahresüberschusses – durch die Zunahme der Fremdmittel sowie der erhöhten Bilanzsumme um 1,2 Prozentpunkte auf 39,7 % gesunken.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist durch die Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln – trotz planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen – im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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 leicht höher, jedoch mit einem Wert für 2017 von 4,6 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



Mit Blick in die Ferne: Das Wohnquartier in der Alex-Müller-Straße.

■ 2. Finanzlage

■ Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2017 T €		2016 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	4.811	+	5.864
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	7.424	+	7.918
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	5.977	./.	4.575
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	±	1.325	./.	4.396
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	7.583	+	4.811

■ Liquiditätskennzahlen

	2017	2016	2015
Anlagendeckungsgrad	101,4	99,2	100,2
Tilgungskraft	1,7	2,1	1,7
Bereinigte Tilgungskraft	5,0	5,4	4,7
Kapitaldienstdeckung	23,2	23,7	24,8
Zinsdeckung	7,7	8,2	8,9

■ 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 2.772 erhöht. Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit übersteigen die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr trotz eines höheren Jahresergebnisses vor Abschreibungen und vor Zuführung zu den Rückstellungen im Wesentlichen infolge des höheren Anstieges der Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit sowie einer geringeren Zunahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind.

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

Die vermehrte Neuaufnahme von Fremdmitteln führte im Gegensatz zum Vorjahr zu einem **Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten, der Rückstellungen sowie des Eigenkapitals – trotz der Zunahme des Anlagevermögens – angestiegen und liegt nun wieder über einem Wert von 100. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die als kurzfristig angesehenen Mietkautionen eher langfristigen Charakter haben. Das langfristig zur Verfügung stehende Anlagevermögen ist insgesamt durch langfristiges Kapital finanziert. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.



■ 3. Ertragslage

■ Gewinn- und Verlustrechnung

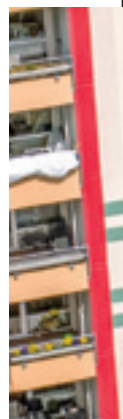
Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist durch das verringerte Jahresergebnis sowie die zurückgegangenen Abschreibungen – bei einem leichten Anstieg der planmäßigen Tilgungen – um 0,4 Prozentpunkte geringer 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 trotz erhöhter Instandhaltungsleistungen ebenfalls um 0,4 Prozentpunkte gesunken.

Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr, durch die gestiegenen Mieterträge sowie eines – trotz höherer Finanzverbindlichkeiten – verringerten Kapitaldienstes, 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 – trotz höherer Finanzverbindlichkeiten – weiter reduziert und liegt bei 7,7 %.

	2017 T €	2016 T €
Umsatzerlöse	25.666,8	25.264,4
Bestandsveränderungen	69,2	164,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	232,0	109,1
Sonstige betriebliche Erträge	255,0	609,2
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	14.337,8	13.268,6
Personalaufwand	3.338,5	3.218,5
Abschreibungen	4.299,8	4.829,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	971,9	977,4
Erträge aus Gewinnabführung	87,8	52,0
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	39,9	40,6
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	1.702,2	1.721,6
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	1.700,5	2.224,2
Sonstige Steuern	806,7	805,9
Jahresüberschuss	+ 893,8	+ 1.418,3



Rentabilitätskennzahlen

	2017	2016	2015
Eigenkapitalrentabilität	2,0	3,3	2,7
Gesamtkapitalrentabilität	2,4	2,9	2,8
Return on Investment	0,8	1,3	1,0
Cashflow *)	5.193,6	6.247,2	5.391,5
EBITDA *)	7.662,7	8.734,2	8.097,8
Instandhaltungsquote	39,6	36,3	36,5
Personalaufwandsquote	13,0	12,7	12,2
Zinsaufwandsquote	6,6	6,8	7,9
*) Angaben in T €			

Leistungsbereichsrechnung

	2017 T €	2016 T €
Hausbewirtschaftung	+ 710,4	+ 1.213,0
Betreuungstätigkeit	- 0,4	+ 1,2
Verkaufstätigkeit	+ 23,2	+ 31,4
Andere Leistungen	+ 220,8	+ 216,1
Betriebsergebnis	+ 954,0	+ 1.461,7
Kapitaldisposition	- 80,5	+ 1,1
Sonstiges Ergebnis	+ 20,3	- 44,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 893,8	+ 1.418,3
Ertragsteueraufwand	+ 0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	+ 893,8	+ 1.418,3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2017	2016	2015
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,5	4,4	4,4
Leerstandsquote Wohnungen	1,0	0,9	0,7
davon strukturell	0,9	0,9	0,7
Fluktuationsrate	8,5	8,9	8,7
Mietausfallquote	0,2	0,4	0,3
Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen)	29,3	26,6	26,5
*) Angaben in €/m² Wfl.			

Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 524,5 verringert.

Die **Umsatzerlöse** sind insgesamt um T EUR 402,4 angestiegen. Höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, aus der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen, standen verringerte Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gegenüber.

Die Reduzierung der **Bestandsveränderungen** resultiert im Wesentlichen daher, dass der Anstieg der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr in 2017 geringer ausgefallen ist als im Jahr 2016.



Aufgrund der im Gegensatz zum Vorjahr vermehrten Investitionstätigkeit haben sich die **Andere aktivierte Eigenleistungen** erhöht.

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

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich aufgrund der gestiegenen Betriebskosten, der Instandhaltungstätigkeit und der Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen bei reduzierten anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sowie reduzierten Aufwendungen aus der Verkaufstätigkeit um T EUR 1.069,2 erhöht.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich aufgrund Tarifsteigerungen, Gehaltsanpassungen sowie Personalzugängen (bei verringerter Zuführung zur Pensionsrückstellung) um T EUR 119,9.

Die **Abschreibungen** reduzierten sich, da im Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgte.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** bewegen sich nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

Die **Sonstige Zinsen** und ähnliche Erträge verringern sich geringfügig.

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

Durch die Zinsdegression sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** um T EUR 19,4.

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

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) verringert sich auf 2,0.

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

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) sank auf 0,8.

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

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen) reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verringerung des Jahresergebnisses sowie aufgrund niedrigerer Abschreibungen um T EUR 1.053,6.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund des verringerten Jahresergebnisses sowie der geringeren Abschreibungen um T EUR 1.071,5.

Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich aufgrund der verstärkten Instandhaltungstätigkeit – trotz Umsatzsteigerung – und beträgt 39,6 %.



Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich durch den gestiegenen Personalaufwand – trotz Umsatzsteigerung – und beträgt 13,0 %.

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

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) reduzierte sich im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungskosten bei gleichzeitig verbesserten Mieterträgen und schließt mit einem Überschuss von T EUR 710,4.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich geringfügig.

Alle anderen Leistungsbereiche sind für die Gesellschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Der Bereich Kapitaldisposition vermindert sich aufgrund angefallener Nebenkosten der Geldbeschaffung sowie aufgrund des erhöhten Zinsanteils für die Pensionsrückstellungen. Der Leistungsbereich **Sonstiges Ergebnis** beinhaltete im Vorjahr u. a. eine außerplanmäßige Abschreibung sowie die Rückstellungsaufösungen.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** stichtagsbezogen zum 31.12.2017 ist im Vergleich zum 31.12.2016 geringfügig angestiegen (EUR 0,07/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 mittleren Level und ist z. B. im Vergleich mit anderen Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen. Mietanpassungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2017 1,0 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) blieb auf dem Niveau des Vorjahres, 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** verringerte sich im Jahr 2017 nach einer Erhöhung im Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte und beträgt 8,5 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist in 2017 um 0,2 Prozentpunkte zurückgegangen und beträgt 0,2 %.

Durch die vermehrte **Instandhaltungstätigkeit** sind die Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen) auf 29,3 EUR/m² Wohnfläche gestiegen.



■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 50 Arbeitnehmer, davon 38 Angestellte und 12 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2017 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 2017 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 sowie auf den Fachkräftemangel. Dies wiederum bedeutet Werterhaltung und Wertschöpfung auf lange Sicht.

■ 5. Zielgröße für den Frauenanteil gemäß § 289a HGB

Gemäß § 111 (5) sowie § 76 (4) Aktiengesetz legt der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands fest. Gleichzeitig sind Fristen für die Erreichung der Zielgrößen festzulegen, die nicht länger als 5 Jahre sein dürfen. Grundsätzlich würden sowohl Aufsichtsrat als auch Vorstand einen höheren Frauenanteil in Gremien und Führungspositionen begrüßen.

Die Zielgröße für den Vorstand ist vom Aufsichtsrat bis zum 30.06.2022 mit 0 % festgelegt worden, da der Vorstand bei der Bau AG aus einer Person besteht, die über den 30.06.2022 hinaus bestellt ist. Die Zielgröße für den Aufsichtsrat ist ebenfalls mit 0 % bis 30.06.2022 festgelegt worden. Da der Aufsichtsrat auf die Zusammensetzung dieses Gremiums keinen Einfluss hat, wurde als Zielgröße die momentane Quote festgelegt.

Der Vorstand hat die Zielgröße für die erste Führungsebene mit 0 % bis zum 30.06.2022 festgelegt, da dies der momentanen Quote entspricht und für die nähere Zukunft keine personellen Wechsel bei den Abteilungsleitern zu erwarten sind. Eine zweite Führungsebene ist aufgrund der Größe und Struktur des Unternehmens nicht vorhanden.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



1. Wirtschaftsplan 2018

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 23.11.2017 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2018 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2018 T €
Hausbewirtschaftung	+ 582
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 120
Verkaufstätigkeit	- 10
Andere Leistungen	+ 147
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 2019 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet. Darüberhinausgehende 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 zurückgegangen und bewegt sich damit auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2017 0,2 %. Auch in den vergangenen Jahren war die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

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

Darüberhinausgehende 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 Leis-

tungsspektrum 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.

In 2018 ist eine Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention in Ergänzung zu den im Unternehmen bestehenden Sicherungsmaßnahmen, wie insbesondere das Vier-Augen-Prinzip und die Regelungen zur Vergabe- und Zahlungsermächtigungen, in Kraft getreten. Die Betriebsvereinbarung enthält umfangreiche Regelungen und Hinweise zur Vorbeugung von Situationen, die die Integrität des Verhaltens in Frage stellen können. Diese Compliance-Richtlinien sollen Rahmenbedingungen schaffen, die Korruption und ähnliche Gesetzesverstöße verhindern helfen.

■ 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 seit dem Jahr 1993 begrenzt abgeschmolzen.



Durch zielgerichtete Investitionen in einen optimierten 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 (Instandhaltungsprogramm, z. B. Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen, 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 wurde 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 302 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.

Angeichts 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 errichtete in der Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 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. Ab dem Jahr 2017 wird in der Friedenstraße – mit dem Beginn der Errichtung eines Neubaus mit 56 Wohnungen und eines Wohncafés – ein zweites Projekt „Nils“ realisiert.

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 und seit 2017 in



der Alex-Müller-Straße wird der Betrieb derzeit 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. Nachdem der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen geschaffen hat, soll auf dem Neubau in der Friedenstraße erstmals ein Mieterstrommodell umgesetzt werden, bei dem der durch Photovoltaikanlagen produzierte Strom unmittelbar durch die Mieter genutzt werden kann.

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.

Die Gesellschaft hat die zukünftige Versorgung mit Kabeldienstleistungen neu geregelt. Ziel ist es dabei insbesondere, die Qualität und Quantität der Hörfunk- und Fernsehversorgung in den Liegenschaften der Gesellschaft zu erhöhen, sowie über die Errichtung einer neuen Breitbandinfrastruktur mit Glasfaserkabel die Voraussetzung für eine leistungsfähige Breitbandversorgung für die angeschlossenen Privathaushalte und Gewerbeeinheiten zu schaffen und damit den Wohnwert ihrer Immobilien zukunftsfähig zu steigern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2018 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 wird 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 ist weitgehend ausgeglichen. Dennoch bewegt sich die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden weiterhin auf hohem Niveau. Rund die Hälfte dieser Wohnungssuchenden ist jedoch von Transfereinkommen abhängig.

Die zum 25.05.2018 in Kraft tretende EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beinhaltet neben Regelungen im Hinblick auf den Umgang mit Daten, Informationspflichten und neuen Anforderungen an die Dokumentation vor allem eine Anhebung der Bußgelder bei Verstößen. Die Umsetzung ist auch für Wohnungsunternehmen eine Herausforderung und belastet den Geschäftsbetrieb mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand.

Grundsätzliche Vermietungsprobleme bestehen nicht, auch wenn zeitlich befristete Leerstände zu verzeichnen sind. Durch die demographische Entwicklung (insbesondere der schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung) ergibt sich zwangsläufig ein Risikopotential, welchem die Gesellschaft durch verstärkte Kundenbindungsprozesse (u. a. Anpassung der Produktpalette, Serviceleistungen) begegnet.

Ein hohes Risiko besteht in den latent steigenden Energiepreisen, die sich negativ auf die finanzielle Situation der Menschen in der Stadt und somit auf die Vermietungschancen und die Mietpreishöhe der Gesellschaft auswirken können. Das Unternehmen reagiert mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Senkung des Energieverbrauchs auf dieses Risiko. Zusammen mit den stark angestiegenen öffentlichen Lasten (u. a. Müll, Grundsteuer, Straßenreinigung) und den sonstigen Betriebskosten liegt diese sogenannte „Zweite Miete“ mittlerweile auf dem Niveau des Mietpreises, bzw. übersteigt diesen sogar.

Im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung bestehen Mieterforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2017 0,2 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. 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 Verlustvorträge und die derzeitige steuerliche Gesetzgebung im Hinblick auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes) ist dieses Risiko derzeit jedoch gering.

Durch die unternehmerische Tätigkeit ist die Gesellschaft zwangsläufig Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Dem Zinsänderungsrisiko begegnete die Gesellschaft, in 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 gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden.

Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden mittels Forward-Darlehen vorzeitig prolongiert. Bezüglich sich evtl. ergebenden Problemen bei der Kreditbeschaffung befindet sich das Unternehmen 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 28 % 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.

Eine vollständige Änderung der Unternehmenspolitik wäre erforderlich, wenn zukünftig der Anteilseigner neue Ziele mit seiner Ausschüttungspolitik verfolgen würde. Dies könnte aus der Teilnahme am kommunalen Entschuldungsfonds resultieren. 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.

IV. Bericht nach § 312 AktG



Der „Grüne Block“: Aus der Vogelperspektive betrachtet sieht er aus wie ein „A“.



Für das Geschäftsjahr 2017 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 dem Vorstand zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

Kaiserslautern, 29.03.2018

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

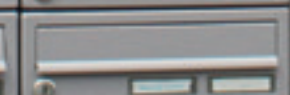
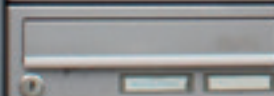
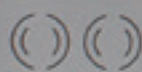
Der Vorstand

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

Thomas Bauer



Kapellenweg 1



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	€	31.12.2017 €	€	31.12.2016 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.095.396,52		24.637.791,99	
b) aus Verkauf von Grundstücken	99.500,00		168.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	44.777,12		44.313,10	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>427.106,65</u>		<u>414.291,57</u>	
		25.666.780,29		25.264.396,66
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		69.251,19		164.024,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		232.005,99		109.140,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>255.009,92</u>		<u>609.199,45</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.304.482,52		13.222.264,63	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20.512,94		36.639,22	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.838,37</u>		<u>9.693,49</u>	
		14.337.833,83		13.268.597,34
6. Personalaufwand	2.608.648,74		2.492.795,17	
a) Löhne und Gehälter				
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 240.067,94 EUR; im Vorjahr 256.805,21 EUR)	<u>729.794,17</u>		<u>725.721,78</u>	
		3.338.442,91		3.218.516,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.299.793,83		4.828.958,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		971.943,94		977.458,27
9. Erträge aus Gewinnabführung		87.864,29		51.976,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		39.891,90		40.584,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 100.791,00 EUR; im Vorjahr 37.769,00 EUR)		1.702.246,01		1.721.604,38
12. Steuern vom Einkommen		<u>-0,49</u>		<u>-9,74</u>
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.700.543,55		2.224.196,29
14. Sonstige Steuern		<u>806.728,73</u>		<u>805.944,90</u>
15. JAHRESÜBERSCHUSS		893.814,82		1.418.251,39
16. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>446.907,41</u>		<u>709.125,70</u>
17. BILANZGEWINN		446.907,41		709.125,69



Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	€	€	31.12.2017 €	31.12.2016 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.056,86		38.550,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.851.506,13			80.293.518,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.783.761,06			7.926.259,06
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00			648.166,80
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.718,00			427.903,00
6. Anlagen im Bau	2.238.705,18			3.094.362,08
7. Bauvorbereitungskosten	<u>2.170,66</u>			<u>84.792,94</u>
		94.288.221,30		92.477.362,67
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		120.000,00		120.000,00
			94.441.278,16	92.635.912,67
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.011.231,38			1.053.823,21
2. Unfertige Leistungen	5.293.121,21			5.181.278,19
3. Andere Vorräte	<u>5.695,34</u>			<u>2.046,25</u>
		6.310.047,93		6.237.147,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	208.078,97			240.784,84
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.965,17			20.301,73
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.161,43			7.248,37
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22.691,84			0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>612.637,68</u>			<u>75.375,92</u>
		879.535,09		343.710,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.582.651,70		4.810.959,50
2. Bausparguthaben		<u>4.381.888,06</u>		<u>4.115.118,42</u>
		11.964.539,76	19.154.122,78	15.506.936,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	1.860,00			2.100,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>307.677,96</u>		<u>309.537,96</u>	<u>299.682,83</u>
			113.904.938,90	108.444.631,93

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva

	€	€	31.12.2017 €	31.12.2016 €
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>24.308.999,36</u>			<u>23.152.966,26</u>
		41.929.510,10		40.773.477,00
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	893.814,82			1.418.251,39
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-446.907,41</u>			<u>-709.125,70</u>
		446.907,41		<u>709.125,69</u>
			45.193.842,51	44.300.027,69
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.430.209,00		1.407.254,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>3.358.600,00</u>		<u>2.032.500,00</u>
			4.788.809,00	3.439.754,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.283.474,23		46.921.934,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.030.893,91		2.299.175,06
3. Erhaltene Anzahlungen		5.814.266,20		5.749.253,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.161.658,13		4.042.701,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.523.504,53		1.552.912,28
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00		31.304,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 13.551,73 EUR; im Vorjahr: 11.164,96 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>13.551,73</u>		<u>11.532,96</u>
			63.827.348,73	60.608.815,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten			94.938,66	96.035,07
			113.904.938,90	108.444.631,93

Anhang für das Geschäftsjahr 2017



■ Identifikation

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

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 **Immateriellen 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. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.



Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

■ Abschreibungen

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

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

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

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

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

50 Jahren	für erworbene Kindertagesstätten
70 Jahren	für Neubauten

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

■ **Geringwertige Wirtschaftsgüter** wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

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

■ Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen gleichzeitig Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen und Sonstige Vermögensgegenstände dar.



■ 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 3,68 % zum 31.12.2017.

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 134.363,00.

■ 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 31.12.2017 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 146.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2017 vor Gewinnabführung beträgt EUR 87.864,29. 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 **Gezeichnetes Kapital / Grundkapital** beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 2.817.425,00.

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2017 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- €	€
2.817.425	2.817.425

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2017 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2017 €	Zugang €	Ent- nahme €	Stand 31.12.2017 €
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	23.152.966,26	1.156.033,10	0,00	24.308.999,36

Die Hauptversammlung hat am 17.08.2017 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2016 in Höhe von EUR 709.125,69 in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt wird. Außerdem wurden aus dem Jahresüberschuss 2017 EUR 446.907,41 entsprechend § 17 der Satzung in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	33
Resturlaubsverpflichtungen	77
Überstunden	48
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	12
Interne Jahresabschlusskosten	48
Verwaltungsaufwand / Sonstige	42
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	244
Unterlassene Instandhaltung	1.353
Erbrachte Bauleistungen	722
Straßenausbaubeiträge	780
	3.359

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 2017 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	255.059,44	6.249,18	49.005,16	0,00	212.303,46
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.909.807,46	771.718,42	968.315,61	6.811.589,01	190.524.799,28
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	9.561.125,53	0,00	0,00	0,00	9.561.125,53
Grundstücke ohne Bauten	648.166,80	1.806,78	0,00	-649.973,58	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.517.098,15	102.284,69	54.449,47	0,00	1.564.933,37
Anlagen im Bau	3.094.362,08	5.174.018,82	0,00	781.913,29 -6.811.589,01	2.238.705,18
Bauvorbereitungskosten	84.792,94	49.317,43	0,00	-131.939,71	2.170,66
	198.817.713,23	6.099.146,14	1.022.765,08	0,00	203.894.094,29
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Anlagevermögen insgesamt	199.192.772,67	6.105.395,32	1.071.770,24	0,00	204.226.397,75



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2017 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €	Fremdkapitalzinsen Im GJ aktivierter Betrag €
216.509,44	11.742,32	49.005,16	179.246,60	33.056,86	38.550,00	0,00
103.616.288,94	4.025.319,82	968.315,61	106.673.293,15	83.851.506,13	80.293.518,52	6.320,10
1.634.866,47	142.498,00	0,00	1.777.364,47	7.783.761,06	7.926.259,06	0,00
0,00	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	0,00
1.089.195,15	120.233,69	54.213,47	1.155.215,37	409.718,00	427.903,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.238.705,18	3.094.362,08	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.170,66	84.792,94	0,00
106.340.350,56	4.288.051,51	1.022.529,08	109.605.872,99	94.288.221,30	92.477.362,67	6.320,10
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00	0,00
106.556.860,00	4.299.793,83	1.071.534,24	109.785.119,59	94.441.278,16	92.635.912,67	6.320,10



Der Neubau in der Friedenstraße 61-65 für das Projekt „Nils – Wohnen im Quartier“ im Grübentälchen.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 19.875), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.215) sowie Zuschüsse (T EUR 5).

Bei den **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** (T EUR 100) handelt es sich um den Verkaufserlös für eine Eigentumswohnung.

Unter den **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** sind die Betreuungsgebühren für die kaufmännische Verwaltung von drei Wohnungseigentümergeinschaften (T EUR 9) sowie für sonstige Dritte (T EUR 36) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 196) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 175).

Die **Sonstige betriebliche Erträge** enthielten im Vorjahr außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge (T EUR 495). Im laufenden Geschäftsjahr ist ein KfW-Zuschuss für die Baumaßnahme Hegelstraße 9 ausgewiesen (T EUR 104).

Die **Abschreibungen** enthielten im Vorjahr 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 446.907,41 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 2.975,0.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich in den Vorjahren 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 2017 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 49) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 38 Angestellte und 12 gewerbliche Arbeitnehmer. Ende 2017 bestanden 3 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

Gesamthonorar

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	21,8
Steuerberatungsleistungen	7,6
	29,4





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.)	49.283.474,23 (46.921.934,85)	3.018.680,10 (2.958.269,01)	11.948.125,45 (11.890.940,37)	34.316.668,68 (32.072.725,47)	34.871.709,27 (31.273.705,35)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	3.030.893,91 (2.299.175,06)	192.882,21 (110.773,70)	843.822,70 (485.440,10)	1.994.189,00 (1.702.961,26)	3.030.893,91 (2.299.175,06)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	5.814.266,20 (5.749.253,50)	5.814.266,20 (5.749.253,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.161.658,13 (4.042.701,75)	4.161.658,13 (4.042.701,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.523.504,53 (1.552.912,28)	1.523.504,53 (1.552.912,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (i.V.)	0,00 (31.304,77)	0,00 (31.304,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	13.551,73 (11.532,96)	13.551,73 (11.532,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	63.827.348,73 (60.608.815,17)	14.724.542,90 (14.456.747,97)	12.791.948,15 (12.376.380,47)	36.310.857,68 (33.775.686,73)	37.902.603,18 (33.572.880,41)	

1) GPR = Grundpfandrecht



■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender
Jurist

Ratsmitglied Angelika Hannah
stellvertretende Vorsitzende
(bis 11.03.2017)
Hausfrau

Ratsmitglied Oliver Guckenbiehl
stellvertretender Vorsitzender
(seit 17.08.2017)
Immobilienmakler

Ratsmitglied Marc Mages
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Bankkaufmann

Ratsmitglied Sebastian Rupp
Sparkassenbetriebswirt
(seit 17.08.2017)

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 89.532,13. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2017 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.430.209,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2017 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 16.305,28.

Kaiserslautern, 29.03.2018

Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Thomas Bauer





Die Wohnanlage in der Fischerstraße, in der sich auch die Geschäftsstelle der Bau AG befindet.

■ 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 01.01.2017 bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

schaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern 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 29.03.2018

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 fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde dem Aufsichtsrat am 15. März 2018 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2017 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 29.03.2018 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 17. Mai 2018 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2017 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 pflichtmäßigen 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.

Gemäß § 111 (5) Aktiengesetz legt der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand fest. Gleichzeitig sind Fristen für die Erreichung der Zielgrößen festzulegen, die nicht länger als 5 Jahre sein dürfen. Grundsätzlich würden sowohl Aufsichtsrat als auch Vorstand einen höheren Frauenanteil in Gremien und Führungspositionen begrüßen.



Die Zielgröße für den Vorstand ist vom Aufsichtsrat bis zum 30.06.2022 mit 0 % festgelegt worden, da der Vorstand bei der Bau AG aus einer Person besteht, die über den 30.06.2022 hinaus bestellt ist. Die Zielgröße für den Aufsichtsrat ist ebenfalls mit 0 % bis 30.06.2022 festgelegt worden. Da der Aufsichtsrat auf die Zusammensetzung dieses Gremiums keinen Einfluss hat, wurde als Zielgröße die momentane Realität abgebildet.

Der Stadtrat kann nach der nächsten Kommunalwahl durch die Entsendung von Frauen den Frauenanteil im Aufsichtsrat erhöhen. Ebenso könnten die Beschäftigten der Bau AG auch bei der nächsten Wahl der Aufsichtsratsmitglieder eine Veränderung des Frauenanteils im Aufsichtsrat herbeiführen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2017 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 17. Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender





BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

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