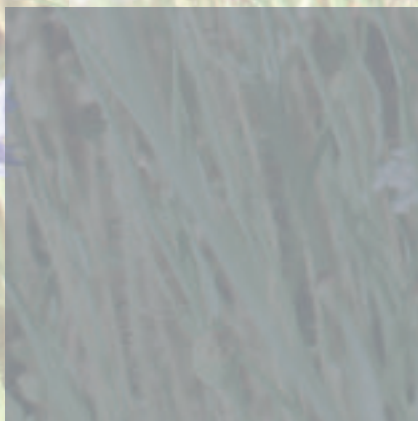
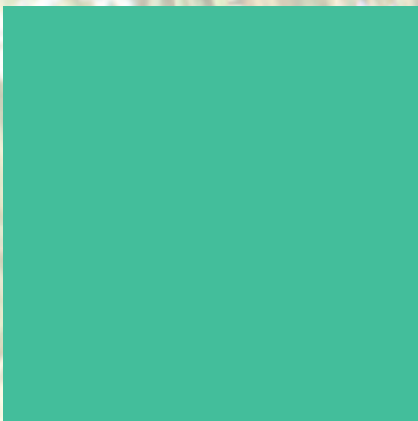
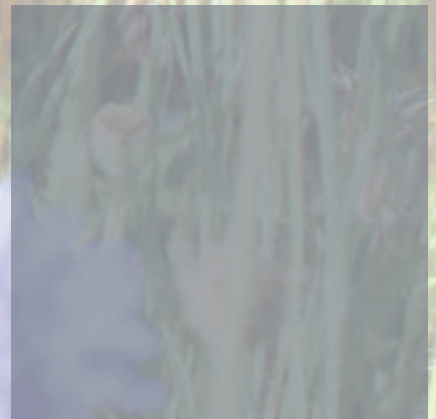
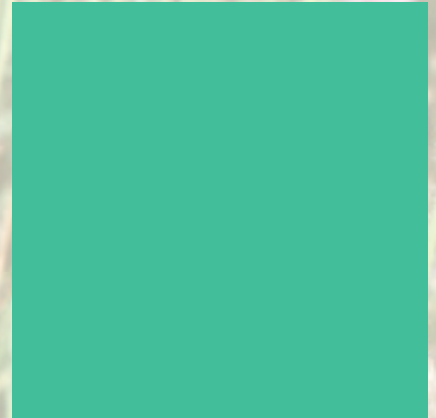




■ **BAUAG.** ■  
*Kaiserslautern*  
wohnen . gestalten . leben









## Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

|                                              | 2015<br>T€     | 2016<br>T€     | 2017<br>T€     | 2018<br>T€     | 2019<br>T€     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                           | <b>109.374</b> | <b>108.445</b> | <b>113.905</b> | <b>117.331</b> | <b>114.774</b> |
| Anlagevermögen                               | 92.800         | 92.636         | 94.441         | 96.565         | 96.835         |
| Umlaufvermögen                               | 16.574         | 15.809         | 19.464         | 20.766         | 17.939         |
| Eigenkapital                                 | 42.882         | 44.300         | 45.194         | 46.051         | 47.125         |
| davon Grundkapital                           | 2.817          | 2.817          | 2.817          | 2.817          | 2.817          |
| Fremdkapital<br>(einschl. Rückstellungen)    | 66.492         | 64.145         | 68.711         | 71.280         | 67.649         |
| Umsatzerlöse aus der<br>Hausbewirtschaftung  | 24.485         | 24.638         | 25.095         | 25.555         | 26.031         |
| Sonstige Umsatzerlöse                        | 507            | 627            | 571            | 944            | 596            |
| Betriebskosten                               | 3.828          | 3.972          | 4.065          | 4.353          | 4.289          |
| Instandhaltungskosten                        | 9.114          | 9.164          | 10.160         | 10.732         | 11.042         |
| Abschreibungen                               | 4.272          | 4.829          | 4.300          | 4.395          | 4.452          |
| Personalaufwand                              | 3.054          | 3.219          | 3.338          | 3.515          | 3.626          |
| Kapitalkosten                                | 1.974          | 1.722          | 1.702          | 1.662          | 1.552          |
| Sonstige Steuern                             | 777            | 806            | 807            | 823            | 826            |
| <b>Jahresergebnis</b>                        | <b>1.120</b>   | <b>1.418</b>   | <b>894</b>     | <b>857</b>     | <b>1.074</b>   |
| <b>Bauvolumen</b>                            |                |                |                |                |                |
| Neubau                                       | 184            | 3.558          | 5.169          | 5.066          | 2.669          |
| Einzelmodernisierung/<br>Sonstiges           | 951            | 935            | 828            | 1.252          | 970            |
| Anzahl Wohnungen                             | 5.034          | 5.029          | 5.068          | 5.077          | 5.114          |
| Sonstige Mieteinheiten<br>ohne Abstellplätze | 760            | 762            | 782            | 786            | 811            |



## ■ Organe der Gesellschaft

- |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufsichtsrat</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beigeordneter <b>Joachim Färber</b><br/>Vorsitzender</li> <li>■ Ratsmitglied <b>Bernhard Lenhard</b><br/>stellvertretender Vorsitzender<br/>(ab 15.08.2019)</li> <li>■ Ratsmitglied <b>Marc Mages</b> (bis 15.08.2019)<br/>stellvertretender Vorsitzender<br/>(bis 15.08.2019)</li> <li>■ Ratsmitglied <b>Sebastian Rupp</b></li> <li>■ Ratsmitglied <b>Gilda Klein-Kocksch</b><br/>(ab 15.08.2019)</li> <li>■ <b>Marco Scheer</b> (Arbeitnehmersvertreter)</li> <li>■ <b>Lothar Wichlidal</b> (Arbeitnehmersvertreter)<br/>(bis 15.08.2019)</li> <li>■ <b>Gabriele Gehm</b> (Arbeitnehmersvertreterin)<br/>(ab 15.08.2019)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jurist</li> <li>Kriminalbeamter</li> <li>Dipl.-Betriebswirt (FH)<br/>Bankkaufmann</li> <li>Sparkassenbetriebswirt</li> <li>Pharmazeutisch-technische<br/>Assistentin</li> <li>kaufmännischer Angestellter</li> <li>Dipl.-Ing. (FH)<br/>technischer Angestellter</li> <li>kaufmännische Angestellte</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorstand</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Thomas Bauer</b>, Betriebswirt (VWA)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gründung</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 6. Juli 1921 mit Wirkung vom 1. Januar 1921.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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).



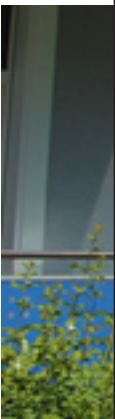


Im neuen Glanz: Die Arkaden in der Fischerstraße Süd.



## ■ Inhaltsverzeichnis

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Unternehmenskennzahlen .....                            | 3  |
| Organe der Gesellschaft .....                           | 4  |
| Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019..... | 8  |
| DESWOS: Zusammenarbeit auf Augenhöhe .....              | 10 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019.....             | 12 |
| Gewinn- und Verlustrechnung   Bilanz 2019.....          | 33 |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2019 .....                 | 36 |
| Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....        | 46 |
| Bericht des Aufsichtsrates.....                         | 50 |



Die Hofseite der Fischerstraße Süd hat ebenfalls einen Neuanstrich erhalten.

## ■ Bericht des Vorstandes

Der Wohnungsmarkt befindet sich auch in Kaiserslautern unter einem kontinuierlichen Anpassungsdruck. Ursache hierfür ist eine sich wandelnde Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung. Zudem zeichnet sich eine zunehmende Reurbanisierung ab. Wanderungsbewegungen insbesondere älterer Menschen vom Umland zurück in die Stadt gewinnen für das Spektrum des Wohnungsangebotes immer mehr an Bedeutung. Dabei stehen vor allem Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage.

Die Gesellschaft wird deshalb auch künftig ihre erhöhten Anstrengungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten fortsetzen, um ihre Wohnungen am Markt zu positionieren. Dabei werden Maßnahmen zum Abbau von Barrieren und Schwellen, aber auch zur Energieoptimierung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Die seit Jahren prognostizierte Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt ist nicht eingetreten. Speziell die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist unvermindert hoch. Das Vermietungsgeschäft wird dennoch 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, Zuwanderer integrieren, Ghettoisierung verhindern und damit soziale Stabilität in den Quartieren sichern. Und nicht zuletzt durch unsere Stiftung für Sport und Soziales den Breitensport unterstützen sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge fördern.

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

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

## „Wohnungswirtschaftliche Verantwortung“ weltweit



Auf der DESWOS-Jubiläumsveranstaltung im November 2019: DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller mit Francis Nathaly Benavides Cerros, Architektin beim Projektpartner SofoNic (li.), Nassoro Mkweso aus Tansania (mi.) und Gema Yunesca Velasquez Valdivia aus Nicaragua (re.). Fotos: Tina Merkau

### ■ DESWOS: Zusammenarbeit auf Augenhöhe

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. beging im vergangenen Jahr ihr 50. Jubiläum! Zur Jubiläumsveranstaltung im November 2019 in Berlin wurden, neben Mitgliedern und Förderern, Vertreter aus Institutionen der Entwicklungszusammenarbeit und aus den Projektländern Tansania, Nicaragua und Indien als Referenten eingeladen. Besonders ihre Vorträge und Wortbeiträge ermöglichten den etwa 140 Gästen einen direkten und authentischen Einblick in die Projektarbeit der DESWOS in den Herkunftsländern der ausländischen Gäste.

### ■ Glückwünsche & Anerkennung zum Jubiläum

In den unterschiedlichen Beiträgen waren die Glückwünsche für das Erreichte eher eine Nebensache. Vielmehr traten die hohe Wertschätzung der inhaltlichen Arbeit sowie der menschlichen Komponente in der Zusammenarbeit in den Vordergrund.

Nassoro Mkweso, der Leiter des Jugend- und Bürgerzentrums KCC Kigamboni Community Center in Tansania, fördert – seit mehr als fünf Jahren mit der Unterstützung durch die DESWOS – Kinder und Jugendliche aus sozialen Brennpunkten der Metropole Dar-es-Salaam durch Bildungsprogramme, Sozialarbeit und Akrobatik. „Für die Zukunft mit der DESWOS wünsche ich mir, dass wir auch weiterhin auf Augenhöhe zusammenarbeiten.“

MinDir. Dr. Stefan Oswald, Abteilungsleiter im Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung BMZ, würdigte die Rolle der DESWOS als zivilgesellschaftliche Organisation und brachte es auf den Punkt: „Die DESWOS kann arme Menschen vor Ort oft viel besser erreichen als es uns möglich ist.“

Entsprechend gute partnerschaftliche Beziehungen bescheinigte Klaus Wardenbach, der zuständige Referatsleiter im BMZ, der DESWOS als gesamtem Verein. Das BMZ fördert seit mehreren Dekaden umfangreiche DESWOS-Projekte mit öffentlichen Geldern. „Das BMZ ist der DESWOS seit vielen Jahren in einer sehr guten und ver-

trauensvollen Zusammenarbeit verbunden. Die DESWOS gehört zu den langjährigsten und erfahrensten Partnern des BMZ.“

Sister Vijili Dali vom indischen Schwesternorden DMI Daughters of Mary Immaculate berichtete über den gemeinsam geförderten Aufbau des Mädchenwohnheims und des Ausbildungszentrums für Straßenmädchen in Kibamba in Tansania: „Jeden Tag werden Tausende junger Mädchen auf den Straßen Dar-es-Salaams ausgebeutet. Mit Hilfe der DESWOS können wir den Mädchen neue Hoffnung und ein neues Leben geben.“

„Es ist ein Privileg, in einem solchen Haus zu leben,“ bekannte Gema Yunesca Velasquez Valdivia, eine junge Frau aus Nicaragua, die über ein Förderprogramm ein mehrmonatiges Praktikum in Solingen absolvierte. Sie wuchs in einem von DESWOS vor 20 Jahren geförderten Haus in Nicaragua auf – und lebt heute noch dort.



Talente fördern, Selbstbewusstsein stärken, Bildung ermöglichen, damit schafft das KCC in Tansania den Kindern und Jugendlichen eine Perspektive für eine bessere Zukunft. Foto: DESWOS





Sister Vijili Dali (2. von links) erklärte DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller, bei seinem Besuch des Ausbildungszentrums Kibamba in Tansania, wie wichtig die Arbeit im Gemüsegarten für die jungen Mädchen ist. Foto: DESWOS



Das Studierendenwohnheim in Thiès kurz vor seiner Fertigstellung. Durch die Corona-Beschränkungen konnten die jungen Frauen und Männer jedoch noch nicht einziehen. Foto: DESWOS

#### ■ Appell für wohnungswirtschaftliche Verantwortung

„We are living in one world – wir leben in einer Welt“, resümierte GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Jubiläumsveranstaltung. „Wenn man in einer Welt lebt, trägt man auch Verantwortung – füreinander. Das war bereits die Idee der Gründungsväter der DESWOS.“

Das gilt auch weiterhin. Lassen Sie uns weiter wohnungswirtschaftliche Verantwortung tragen.“

Die Wertschätzung der Arbeit der DESWOS, die die Gäste auf unterschiedliche Weise zum Ausdruck brachten, gebührt vor allem den Mitgliedern und Förderern der DESWOS. Denn nur dank der Unterstützer, wie die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre diese wichtige Projektarbeit zu leisten. Die DESWOS Gremien und die Geschäftsstelle bedanken sich ausdrücklich für die langjährige Unterstützung und Treue!



Die DESWOS trägt seit 1993 das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

Nach 50 Jahren gemeinsamer Bemühungen wird die DESWOS weiterhin gebraucht – vielleicht mehr denn je.

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

Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen, ist uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 24 Jahren als Mitglied und Spender. Die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG ist damit ein langjähriger und treuer Förderer der DESWOS.



## I. Gegenstand des Unternehmens



Die Neubauten in der Friedenstraße 61-65 für das Wohnprojekt „Nils – Wohnen im Quartier“ im Grübentälchen.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.



## II. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf



Eingebettet im Blumenmeer: Der Hauseingang in der Friedenstraße 61.

### ■ 1. Allgemeine Angaben

#### ■ Rahmenbedingungen

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.

Die Arbeitslosenquote in Kaiserslautern hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat verringert und betrug im Dezember 2019 8,2 % (Vorjahresmonat: 8,5 %). 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 anhaltende Anstieg der Single-Haushalte bedingt einen Bedarf an Zweiraumwohnungen, von denen das Unternehmen rund 49 % im Bestand hat.

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 den Städten der Metropolregion Rhein-Main günstig. Die Einschätzung des Mietenniveaus wird immer deutlicher 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.





Im Jahr 2019 wurde die Außenanlage für das Wohnprojekt „Nils – Wohnen im Quartier“ im Grübentälchen fertig gestellt.

## ■ 2. Geschäftsverlauf

### ■ a) Allgemein

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.

### ■ b) Bautätigkeit

Im Jahr 2019 wurden die letzten beiden Häuser (Friedenstr. 61 + 65) der Mitte des Jahres 2017 begonnenen Wohnanlage Friedenstr. 61 – 65 mit 40 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Wohnform des Projektes „Nils“ soll in dieser Wohnanlage – nun für die Innenstadt Ost – fortgeführt werden und 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 mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Die Bautätigkeiten erfolgten hausweise in drei Bauabschnitten. Insgesamt entstanden in der gesamten Wohnanlage 56 Wohnungen und ein Wohncafé.

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.

Im Jahr 2020 ist die Errichtung von Garagen in der Badstraße, der Daniel-Häberle-Straße sowie der Friedenstraße/Kapellenweg vorgesehen.

## ■ c) Hausbewirtschaftung

### ■ Modernisierung

Auch 2019 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 110 Wohnungen wurden T EUR 4.670 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 3.975 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2020 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 4.620 geplant.

### ■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten T EUR 11.042 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.732), davon T EUR 5.144 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2020 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt T EUR 10.484 geplant, davon T EUR 4.623 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, und die Nebenkosten werden vermindert. Dies dient 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 2019 insgesamt T EUR 20.516. Sie sind durch Erstbezüge, Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2019 T EUR 222 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 25 erhöht.

## ■ Bewirtschaftete Einheiten

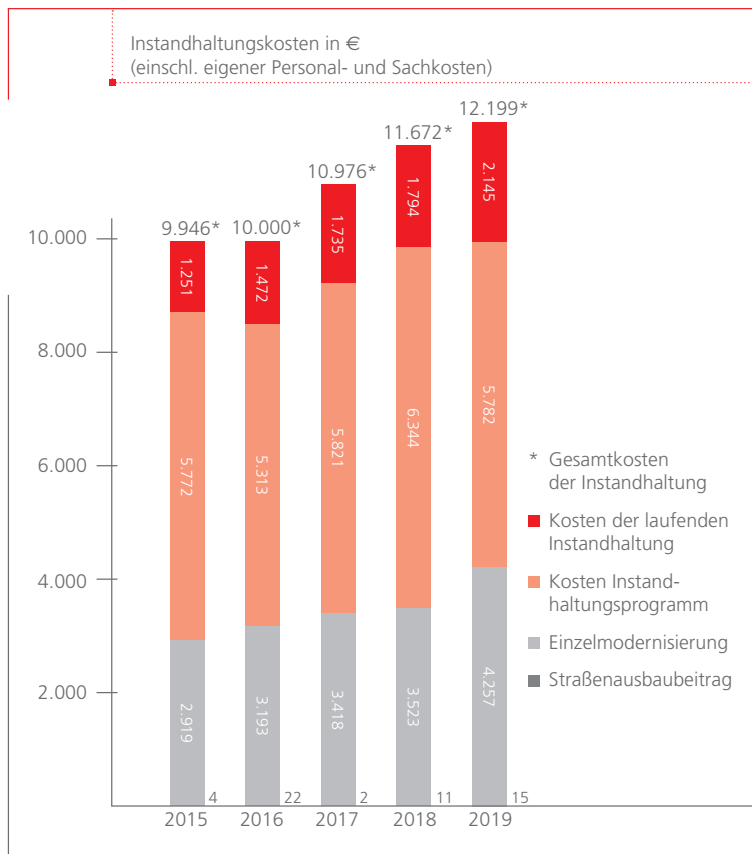
Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2019:

- 5.114 Wohnungen (davon 931 Altbauwohnungen)
- 739 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 516 Abstellplätze
- 45 Motorrad- und Rollatorboxen
- 27 gewerbliche Einheiten
- 6.441 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2018 um 37 Wohnungen erhöht.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 2.600 m<sup>2</sup> erhöht und beträgt Ende 2019 rund 349.800 m<sup>2</sup>.

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



## ■ Vermietung

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

Die Zahl der Kündigungen beträgt 459 im Jahr 2019 (Vorjahr: 472). Die Kündigungsquote liegt bei 8,98 % (Vorjahr: 9,30 %).

Bestimmte Wohnungen müssen relativ häufig angeboten werden, um einen geeigneten Nachmieter zu finden.





Die Wohnanlage St.-Quentin-Ring 38-42 hat einen neuen und freundlichen Farbanstrich erhalten.

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.849 (Vorjahr: 3.905) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2019 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2019 wurden 466 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 5.114 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 14,0 % 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.

#### ■ d) Betreuungstätigkeit

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

Von der Gesellschaft werden Ende 2019 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

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

#### ■ e) Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2019 konnten 680 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon eine Wohnung im Geschäftsjahr 2019. 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.

### III. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens



#### ■ 1. Vermögenslage

##### ■ Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

|                              | 31.12.2019<br>T € | %            | 31.12.2018<br>T € | %            |
|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Anlagevermögen               | 96.835,3          | 84,4         | 96.565,4          | 82,3         |
| Umlaufvermögen               | 17.733,4          | 15,5         | 20.456,4          | 17,4         |
| Rechnungsabgrenzungsposten   | 205,0             | 0,1          | 308,7             | 0,3          |
| <b>Bilanzsumme</b>           | <b>114.773,7</b>  | <b>100,0</b> | <b>117.330,5</b>  | <b>100,0</b> |
| Fremdmittel                  | 67.648,7          |              | 71.279,5          |              |
| Reinvermögen                 | 47.124,9          |              | 46.051,0          |              |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 46.051,0          |              | 45.193,8          |              |
| Vermögensveränderung         | 1.073,9           |              | 857,2             |              |
| Dividendenausschüttung       | 0,0               |              | 0,0               |              |
| <b>Jahresüberschuss</b>      | <b>1.073,9</b>    |              | <b>857,2</b>      |              |

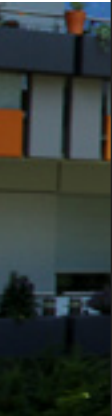
#### ■ Kapitalstruktur

|                           | 31.12.2019<br>T € | %            | 31.12.2018<br>T € | %            |
|---------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Eigenkapital              | 47.124,9          | 41,1         | 46.051,0          | 39,2         |
| Rückstellungen            | 3.626,7           | 3,2          | 4.206,4           | 3,6          |
| Verbindlichkeiten und RAP | 64.022,1          | 55,7         | 67.073,1          | 57,2         |
| <b>Gesamtkapital</b>      | <b>114.773,7</b>  | <b>100,0</b> | <b>117.330,5</b>  | <b>100,0</b> |

#### ■ Bilanzkennzahlen

|                            | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------|------|------|
| Anlagenintensität          | 84,4 | 82,3 | 82,9 |
| Anlagenabnutzungsgrad      | 54,9 | 54,2 | 53,8 |
| Investitionsquote          | 2,1  | 3,2  | 3,1  |
| Abschreibungsquote         | 2,1  | 2,1  | 2,2  |
| Eigenkapitalquote          | 41,1 | 39,2 | 39,7 |
| Langfr. Fremdkapitalanteil | 42,0 | 43,5 | 43,1 |
| Bilanzkurs                 | 16,7 | 16,3 | 16,0 |
| Mietenmultiplikator        | 4,7  | 4,5  | 4,6  |





## ■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 2.556,8 verringert. Dabei ist das Anlagevermögen um T EUR 269,9 angestiegen und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 2.826,7 gesunken.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) sind um T EUR 3.630,8 zurückgegangen. Das Eigenkapital erhöhte sich um T EUR 1.073,9.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenzugänge und die Zuschreibungen überstiegen hierbei die Anlagenabgänge und die Abschreibungen. Die Verringerung des **Umlaufvermögens** basiert im Wesentlichen auf der Reduzierung der Flüssigen Mittel und der Sonstigen Vermögensgegenstände. Die Verringerung der **Fremdmittel** basiert im Wesentlichen auf dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die planmäßigen Tilgungen überstiegen die Darlehensneuaufnahmen. Das **Eigenkapital** konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss weiter erhöht werden.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist durch die Zunahme des Anlagevermögens und des Rückgangs des Umlaufvermögens sowie der verringerten Bilanzsumme gestiegen. 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 Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) ist durch die im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Investitionstätigkeit verringert.

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.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist aufgrund des Jahresüberschusses sowie der verminderten Bilanzsumme um 1,9 Prozentpunkte auf 41,1 % angestiegen.

Der **Langfristige Fremdkapitalanteil** (das Verhältnis des Fremdkapitals mit einer Laufzeit größer als ein Jahr zur Bilanzsumme) ist durch die planmäßigen Tilgungen – trotz Darlehensneuaufnahmen – im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch die Stärkung des Eigenkapitals aus dem Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr 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 angestiegen und mit einem Wert für 2019 von 4,7 immer noch relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



Sehr einladend: Der Eingangsbereich der Wohnanlage St.-Quentin-Ring 38-42.

## ■ 2. Finanzlage

### ■ Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

|                                                       |     | 2019<br>T € | 2018<br>T € |
|-------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                        | +   | 8.053       | + 7.583     |
| Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit    | +   | 6.117       | + 6.443     |
| Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit           | ./. | 4.180       | ./. 6.392   |
| Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit | ./. | 4.236       | + 419       |
| Finanzmittelbestand zum 31.12.                        | +   | 5.754       | + 8.053     |

### ■ Liquiditätskennzahlen

|                          | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| Anlagendeckungsgrad      | 100,0 | 102,1 | 101,4 |
| Tilgungskraft            | 1,4   | 1,6   | 1,7   |
| Bereinigte Tilgungskraft | 4,6   | 4,8   | 5,0   |
| Kapitaldienstdeckung     | 24,0  | 23,9  | 23,2  |
| Zinsdeckung              | 6,7   | 7,3   | 7,7   |

### ■ 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 2.298,9 reduziert. Die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit übersteigen die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Abnahme der sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge.

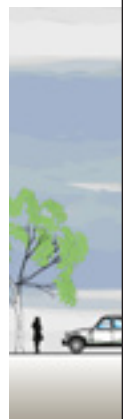
Die verringerten Investitionen in das Anlagevermögen führten zu einer Reduzierung des **Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit**.

Geringere Neuaufnahme von Fremdmitteln führten im Gegensatz zum Vorjahr zu einem **Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch die Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen sowie der Zunahme des Anlagevermögens – trotz Erhöhung des Eigenkapitals – zurückgegangen. Zu berücksichtigen ist jedoch, 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.

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen ./. Zuschreibungen) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, da der Cashflow





sich reduziert hat und die planmäßigen Tilgungen gestiegen sind. 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 ebenfalls gesunken.

Die **Kapitaldienstdeckung** (das Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete) gibt an, wie viel der erwirtschafteten Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes herangezogen werden. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr – trotz höherer Mieterträge – aufgrund des gestiegenen Kapitaldienstes – erhöht.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die erhöhte Jahressollmiete, der Zinsdegression und die damit verbundene verstärkte Entschuldung sowie günstigere Anschlussfinanzierungen weiter reduziert und liegt bei 6,7 %.

### 3. Ertragslage

#### Gewinn- und Verlustrechnung

|                                      | 2019<br>T €      | 2018<br>T €    |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Umsatzerlöse                         | 26.626,6         | 26.499,4       |
| Bestandsveränderungen                | - 117,3          | - 40,0         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen    | 202,4            | 160,5          |
| Sonstige betriebliche Erträge        | 1.048,2          | 632,3          |
| Aufwendungen für bez. Lief. + Leist. | 15.446,3         | 15.240,1       |
| Personalaufwand                      | 3.625,7          | 3.515,1        |
| Abschreibungen                       | 4.451,7          | 4.395,3        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 904,6            | 881,1          |
| Erträge aus Gewinnabführung          | 77,6             | 79,7           |
| Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge    | 42,4             | 41,9           |
| Zinsen und ähnl. Aufwendungen        | 1.551,9          | 1.662,1        |
| Steuern v. Einkommen und Ertrag      | 0,0              | 0,0            |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>         | <b>1.899,7</b>   | <b>1.680,1</b> |
| Sonstige Steuern                     | 825,8            | 822,9          |
| <b>Jahresüberschuss</b>              | <b>+ 1.073,9</b> | <b>+ 857,2</b> |



Das neue Farbkonzept von Farbdesignerin Dipl.-Ing. Christine Kuckert für die Wohnanlage Bruchstraße 12-16 und Karpfenstraße 11-13.

### ■ Rentabilitätskennzahlen

|                           | 2019    | 2018    | 2017    |
|---------------------------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität  | 2,3     | 1,9     | 2,0     |
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,2     | 2,2     | 2,4     |
| Return on Investment      | 0,9     | 0,7     | 0,8     |
| Cashflow *)               | 5.104,7 | 5.252,5 | 5.193,6 |
| EBITDA *)                 | 7.860,9 | 7.695,6 | 7.662,7 |
| Instandhaltungsquote      | 41,5    | 42,0    | 39,6    |
| Personalaufwandsquote     | 13,6    | 13,8    | 13,0    |
| Zinsaufwandsquote         | 5,8     | 6,5     | 6,6     |
| *) Angaben in T €         |         |         |         |

### ■ Leistungsbereichsrechnung

|                            | 2019<br>T €      | 2018<br>T €    |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Hausbewirtschaftung        | + 119,1          | + 550,9        |
| Betreuungstätigkeit        | + 4,4            | + 3,6          |
| Verkaufstätigkeit          | + 17,3           | + 88,9         |
| Andere Leistungen          | + 229,3          | + 239,2        |
| Betriebsergebnis           | + 370,1          | + 882,6        |
| Kapitaldisposition         | - 51,1           | - 50,4         |
| Sonstiges Ergebnis         | + 754,9          | + 25,0         |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | + 1.073,9        | + 857,2        |
| Ertragsteueraufwand        | + 0,0            | + 0,0          |
| <b>Jahresüberschuss</b>    | <b>+ 1.073,9</b> | <b>+ 857,2</b> |

### ■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

|                                                      | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|
| Durchschn. Wohnungsmiete*)                           | 4,6  | 4,6  | 4,5  |
| Leerstandsquote Wohnungen                            | 1,2  | 1,1  | 1,0  |
| davon strukturell                                    | 1,1  | 1,1  | 0,9  |
| Fluktuationsrate                                     | 9,0  | 9,3  | 8,5  |
| Mietausfallquote                                     | 0,4  | 0,3  | 0,2  |
| Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen) | 31,7 | 30,9 | 29,3 |
| *) Angaben in €/m² Wfl.                              |      |      |      |

### ■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 216,7 erhöht.

Die **Umsatzerlöse** sind insgesamt um T EUR 127,2 angestiegen. Dabei erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 475,8 und die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um T EUR 0,9. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um T EUR 11,9 und die Umsatzerlöse aus dem Verkauf um T EUR 337,6.

Die Reduzierung der **Bestandsveränderungen** resultiert aus den Veränderungen der abzurechnenden Betriebskosten sowie den Änderungen bei der Verkaufstätigkeit.



Dunkle Farben dominierten die Fassade in der Bruchstraße 12-16 und Karpfenstraße 11-13. Heute zielt ein kräftiges Grün die Fassade der Wohnanlage.

Die **Andere aktivierten Eigenleistungen** erhöhen sich aufgrund der Bautätigkeit.

Der Anstieg der **Sonstige betriebliche Erträge** resultiert im Wesentlichen aus einer Zuschreibung beim Anlagevermögen (T EUR 421,1) sowie der Auflösung einer Rückstellung für Straßenausbaubeiträge (T EUR 335,0).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich aufgrund der gestiegenen Instandhaltungskosten und anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, bei reduzierten Betriebskosten, reduzierten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sowie reduzierten Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen, um T EUR 206,2 erhöht.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich aufgrund Tarifsteigerungen, Gehaltsanpassungen und Personalaufstockung sowie einer erhöhten Zuführung zur Altersteilzeit um T EUR 110,6. Im Gegenzug verminderte sich die Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Die **Abschreibungen** erhöhen sich aufgrund der Investitionstätigkeit um T EUR 56,4.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhen sich im Wesentlichen aufgrund erhöhter Werteberichtigung und Abschreibung auf Mietforderungen um T EUR 23,5.

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

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

Durch die Zinsdegression sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** – trotz Darlehensneuaufnahmen – um T EUR 110,2.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich durch die Erhöhung der Grundsteuern aufgrund von Neubewertungen geringfügig um T EUR 2,9.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) erhöht sich auf 2,3 %.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) bleibt unverändert bei 2,2 %.

Der **Return on Investment** (das Verhältnis von Jahresergebnis zur Bilanzsumme) erhöht sich auf 0,9 %.

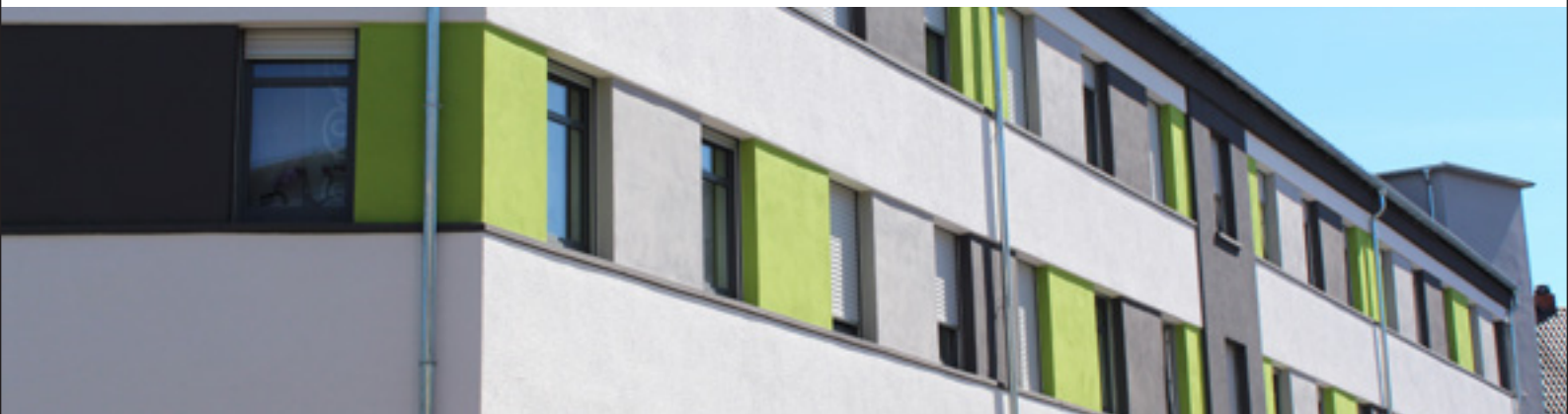
Die Erhöhung der **Eigenkapitalrentabilität** und des **Return on Investment** resultiert aus dem verbesserten Jahresergebnis. Die Gesamtkapitalrentabilität bleibt gleich aufgrund der Reduzierung des Zinsaufwandes.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen ./. Zuschreibungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr, trotz des Anstiegs der Abschreibungen und des Jahresergebnisses, aufgrund einer Zuschreibung um T EUR 147,8.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöhte sich aufgrund der Verbesserung des Jahresergebnisses um T EUR 165,3.





Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich – trotz der verstärkten Instandhaltungstätigkeit – aufgrund der Umsatzsteigerung und beträgt 41,5 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich – trotz des gestiegenen Personalaufwandes – aufgrund der Umsatzsteigerung und beträgt 13,6 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 5,8 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) reduzierte sich im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungskosten sowie höheren Verwaltungskosten bei gleichzeitig verbesserten Mieterträgen und schließt mit einem Überschuss von T EUR 119,1.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich aufgrund der verminderten Anzahl an verkauften Eigentumswohnungen.

Das **Sonstige Ergebnis** wird beeinflusst durch eine außerordentliche Auflösung einer Rückstellung für Straßenausbaubeiträge sowie einer Zuschreibung bei einer Wohnanlage des Anlagevermögens.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** stichtagsbezogen zum 31.12.2019 ist im Vergleich zum 31.12.2018 geringfügig angestiegen (EUR 0,04/m<sup>2</sup> 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 den Städten der Metropolregion Rhein-Main als günstig zu beurteilen. Mietanpassungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2019 1,2 %. Der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) blieb ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres, vermietungsbedingter Leerstand ist zum Stichtag nur geringfügig 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 2019 nach einer Erhöhung im Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte und beträgt 9,0 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** ist in 2019 um 0,1 Prozentpunkte angestiegen und beträgt 0,4 %.

Durch die vermehrte **Instandhaltungstätigkeit** sind die Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen) auf 31,7 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen.



Der Strom, der durch die Photovoltaikanlage auf den Dächern der Bruchstraße 12-16 und Karpfenstraße 11-13 erzeugt wird, wird von den Mietern selbst genutzt.

#### ■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 54 Arbeitnehmer, davon 42 Angestellte und 12 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2019 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 2019 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.

## IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



### ■ 1. Wirtschaftsplan 2020

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 05.12.2019 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2020 folgendes Ergebnis zu erwarten:

|                                   | 2020<br>T €  |
|-----------------------------------|--------------|
| Hausbewirtschaftung               | + 349        |
| Betreuungstätigkeit               | + 1          |
| Kapitaldisposition                | - 102        |
| Verkaufstätigkeit                 | - 9          |
| Andere Leistungen                 | + 161        |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b> | <b>+ 400</b> |
| Ertragsteueraufwand               | - 0          |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>      | <b>+ 400</b> |

Aus Gründen der Vorsicht wurden keine Verkaufserlöse im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Erträge aus der Verkaufstätigkeit sowie sonstige sich abzeichnende Ergebnisverbesserungen werden – soweit möglich – für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verwendet, so dass sich Verschiebungen in den einzelnen Leistungsbereichen ergeben können. Für 2021 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 geringfügig angestiegen, bewegt sich jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2019 0,4 %. Auch in den vergangenen Jahren war die Mietausfallquote auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

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

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

#### ■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich teilweise bei den bis zum 31.12.2022 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.





Nach der neuen Fassadengestaltung kaum wieder zu erkennen: Die Wohnanlage in der Langenfeldstraße 2-48 und 1-23.

### ■ 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. Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Das Unternehmen besitzt eine Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention in Ergänzung zu den im Unternehmen bestehenden Sicherungsmaßnahmen, wie insbesondere das Vier-Augen-Prinzip, die Vergabeordnung und die Regelungen zum Zeichnungsverkehr. 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.

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

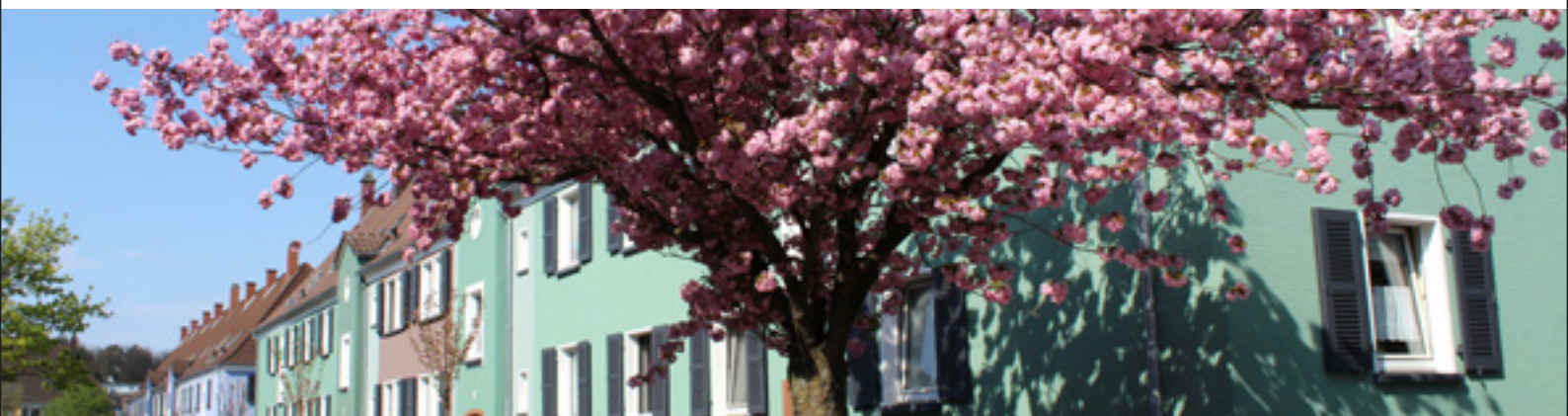
Die Interne Revision wurde an einen Dritten übertragen. Die Ausübung erfolgt in turnusmäßigen Überprüfungen von Teilbereichen des Unternehmens. Die Berichte werden jährlich an den Vorstand erstattet.

Beim Risikomanagementprozess werden die Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens haben, im Rahmen der Risikoidentifikation und Risikoanalyse vollständig ermittelt und bewertet. Die Betrachtung der Risiken erfolgt über das gesamte Leistungsspektrum des Unternehmens mit unterschiedlicher Gewichtung.

Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgen monatlich bzw. vierteljährlich. Gemäß der Risikomanagementstrategie des Unternehmens werden die vielfältigen Risiken, die mit den geschäftlichen Aktivitäten untrennbar verbunden sind, minimiert bzw. nach Möglichkeit vermieden, um potenzielle Schäden vom Unternehmen abzuwenden. Risiken werden nur eingegangen, soweit diese kalkulierbar sind und dies zu einer Unternehmensaufwertung führt. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft unterliegt einer ständigen Prüfung und Weiterentwicklung; eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche ist gewährleistet.

#### ■ Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt ein Portfoliomanagement zur Optimierung ihres zukünftigen Wohnungsbestandes. Insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung hat die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand durch Bestandsverkäufe 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 immer älter werdende Gesellschaft. Für die Zukunft wird mit einem leichten Bevölkerungsrückgang gerechnet. 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.

Seit 1992 wurden rund 334 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie in den Neubau investiert. Das Produkt Wohnung wurde hierbei den aktuellen Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnraum angepasst. Durch die hohe Investitionstätigkeit der Vergangenheit wurde der Instandhaltungs- und Reparaturstau weitestgehend abgebaut.

Angesichts der alternden Bevölkerung in der Stadt Kaiserslautern hat die Gesellschaft sich bei ihren Neubaumaßnahmen der letzten Jahre verstärkt an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert und bietet Wohnraum als „Betreutes Wohnen“ an. Auch in der Einzelmodernisie-

rung 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.

Die Gesellschaft errichtete im Jahr 2017 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. In der Friedenstraße 61-65 wurde – mit 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 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



Entstanden ist ein kunterbunter Straßenzug in der Langenfeldstraße.

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, wurden bei den Neubauten in der Friedenstraße 61-65 und der Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 sowie bei dem Bestandsgebäude Bruchstr. 12-16 / Karpfenstraße 11-13 Mieterstrommodelle umgesetzt, 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 Vorausset-

zung für eine leistungsfähige Breitbandversorgung für die angeschlossenen Privathaushalte und Gewerbebetriebe 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 2020 weiterhin gewährleistet.

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

#### ■ Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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

Die Informationstechnologie des Unternehmens wird über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung mit parallel betriebenen Servern abgebildet. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht größtmöglicher Schutz über eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Der Ausfall und Verlust von Daten aufgrund von Hardwarefehlern ist durch die Installation einer modernen Serverlandschaft in einer virtuellen Umgebung minimiert. Die Daten werden täglich gesichert, geschützt und ausgelagert. Dennoch





nehmen die Gefahren durch Schadsoftware und sonstige Angriffe auf das interne Unternehmensnetz immer mehr zu. Durch den Einsatz eines Anti-Ransom-Schutzes, eines Patch-Managementsystems sowie die Sensibilisierung der Mitarbeiter versucht das Unternehmen die Risiken zu minimieren.

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 getretene 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 Auswirkungen sind auch für Wohnungsunternehmen eine Herausforderung und belasten den Geschäftsbetrieb mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand.

Grundsätzliche Vermietungsprobleme bestehen nicht, auch wenn zeitlich befristete Leerstände zu verzeichnen sind. Durch die demographische Entwicklung (insbesondere der 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 Mietforderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2019 0,4 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. Ein zunehmendes Problem stellt der letztmals für das Jahr 2008 aktualisierte Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern dar. Hierdurch ist eine Einschätzung des Wohnungsmarktes in Kaiserslautern bzgl. der Mietpreise sowohl für Mieter als auch Vermieter sehr schwierig. Ein aktualisierter Mietspiegel soll jedoch nun bis Ende 2020 veröffentlicht werden.

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 teilweise günstige Konditionen für die bis zum 31.12.2022 festgeschriebenen Fremdmittel mittels Forward-Darlehen gesichert hat. Rund ein Viertel der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten entfallen auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnraum bereitgestellt wurden.

Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, nennenswerte Beträge wurden teilweise 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 47 % beliehen. Die verbleibenden 53 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 23 % 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Wohnungsunternehmens zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken

- aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.
- aus dem Anstieg der Mietausfälle
- aus Ausfällen bei der Belegschaft.

## V. Bericht nach § 312 AktG



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

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

Für das Geschäftsjahr 2019 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, 28.05.2020

Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Thomas Bauer





Die Zierkirschen in der Langenfeldstraße und Bännjerstraße sind neben der neuen Fassadengestaltung ein echter Hingucker.



## ■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

|                                                                                                                                                       | €                 | 31.12.2019<br>€     | €                 | 31.12.2018<br>€     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                       |                   |                     |                   |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                                        | 26.031.035,05     |                     | 25.555.212,62     |                     |
| b) aus Verkauf von Grundstücken                                                                                                                       | 79.400,00         |                     | 417.000,00        |                     |
| c) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                                            | 46.742,48         |                     | 45.858,98         |                     |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                             | <u>469.376,33</u> |                     | <u>481.320,93</u> |                     |
|                                                                                                                                                       |                   | 26.626.553,86       |                   | 26.499.392,53       |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen                         |                   | -117.322,27         |                   | -40.021,54          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                                                  |                   | 202.442,62          |                   | 160.568,79          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                      |                   | <u>1.048.179,74</u> |                   | <u>632.278,71</u>   |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                                                               |                   |                     |                   |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                                                               | 15.436.651,87     |                     | 15.160.587,87     |                     |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                                                                                               | 10,00             |                     | 67.532,16         |                     |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                                                 | <u>9.590,67</u>   |                     | <u>11.964,12</u>  |                     |
|                                                                                                                                                       |                   | 15.446.252,54       |                   | 15.240.084,15       |
| 6. Personalaufwand                                                                                                                                    | 2.806.149,58      |                     | 2.695.796,33      |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                 |                   |                     |                   |                     |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 269.353,43 EUR; im Vorjahr 297.837,58 EUR) | <u>819.519,66</u> |                     | <u>819.294,90</u> |                     |
|                                                                                                                                                       |                   | 3.625.669,24        |                   | 3.515.091,23        |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                           |                   | 4.451.716,03        |                   | 4.395.281,28        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                 |                   | 904.639,94          |                   | 881.116,17          |
| 9. Erträge aus Gewinnabführung                                                                                                                        |                   | 77.607,38           |                   | 79.653,37           |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                              |                   | 42.377,89           |                   | 41.954,78           |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 121.203,00 EUR; im Vorjahr 121.858,00 EUR)                                                 |                   | 1.551.873,69        |                   | 1.662.117,41        |
| 12. Steuern vom Einkommen                                                                                                                             |                   | -0,48               |                   | 0,00                |
| <b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>                                                                                                                      |                   | <b>1.899.688,26</b> |                   | <b>1.680.136,40</b> |
| 14. Sonstige Steuern                                                                                                                                  |                   | <u>825.747,78</u>   |                   | <u>822.938,94</u>   |
| <b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                                                                                           |                   | <b>1.073.940,48</b> |                   | <b>857.197,46</b>   |
| 16. Entnahme aus Gewinnrücklagen                                                                                                                      |                   |                     |                   |                     |
| a) Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen                                                                                                               |                   | 4.052.299,50        |                   | 0,00                |
| 17. Einstellung in Gewinnrücklagen                                                                                                                    |                   |                     |                   |                     |
| a) Einstellung in andere Gewinnrücklagen                                                                                                              |                   | 0,00                |                   | <u>428.598,73</u>   |
| <b>18. BILANZGEWINN</b>                                                                                                                               |                   | <b>5.126.239,98</b> |                   | <b>428.598,73</b>   |



## ■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

## Aktiva

|                                                                  | €                 | €                   | 31.12.2019<br>€       | 31.12.2018<br>€       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                         |                   |                     |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                             |                   | 26.696,00           |                       | 29.489,00             |
| II. Sachanlagen                                                  |                   |                     |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten      | 88.667.214,44     |                     |                       | 83.877.453,21         |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                 | 7.498.766,06      |                     |                       | 7.641.264,06          |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                         | 2.360,27          |                     |                       | 2.360,27              |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | 508.077,43        |                     |                       | 451.149,00            |
| 5. Anlagen im Bau                                                | 0,00              |                     |                       | 4.422.311,69          |
| 6. Bauvorbereitungskosten                                        | 12.163,39         |                     |                       | 6.562,01              |
| 7. Geleistete Anzahlungen                                        | <u>0,00</u>       |                     |                       | <u>14.793,19</u>      |
|                                                                  |                   | 96.688.581,59       |                       | 96.415.893,43         |
| III. Finanzanlagen                                               |                   |                     |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                            |                   | 120.000,00          |                       | 120.000,00            |
|                                                                  |                   |                     | 96.835.277,59         | 96.565.382,43         |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                         |                   |                     |                       |                       |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte          |                   |                     |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 745.006,60        |                     |                       | 790.489,49            |
| 2. Unfertige Leistungen                                          | 5.402.002,18      |                     |                       | 5.473.841,56          |
| 3. Andere Vorräte                                                | <u>4.891,49</u>   |                     |                       | <u>2.263,83</u>       |
|                                                                  |                   | 6.151.900,27        |                       | 6.266.594,88          |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                |                   |                     |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                    | 104.259,85        |                     |                       | 199.821,83            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                           | 22.037,54         |                     |                       | 21.355,06             |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen            | 9.796,23          |                     |                       | 31.531,43             |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                 | <u>570.872,54</u> |                     |                       | <u>1.133.211,54</u>   |
|                                                                  |                   | 706.966,16          |                       | 1.385.919,86          |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben                         |                   |                     |                       |                       |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten               |                   | 5.754.222,06        |                       | 8.053.060,15          |
| 2. Bausparguthaben                                               |                   | <u>5.120.319,65</u> |                       | <u>4.750.870,76</u>   |
|                                                                  |                   | 10.874.541,71       | 17.733.408,14         | 20.456.445,65         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                             |                   |                     |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                        | 1.380,00          |                     |                       | 1.620,00              |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                             | <u>203.600,43</u> |                     | <u>204.980,43</u>     | <u>307.100,02</u>     |
|                                                                  |                   |                     | <b>114.773.666,16</b> | <b>117.330.548,10</b> |



## ■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

## Passiva

|                                                                                                                                                                                   | €                    | €                   | 31.12.2019<br>€       | 31.12.2018<br>€       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                                                            |                      |                     |                       |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)                                                                                                                                            |                      | 2.817.425,00        |                       | 2.817.425,00          |
| II. Gewinnrücklagen                                                                                                                                                               |                      |                     |                       |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklagen                                                                                                                                                          | 2.817.425,00         |                     |                       | 2.817.425,00          |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                                                                                                                                         | 14.803.085,74        |                     |                       | 14.803.085,74         |
| 3. Andere Gewinnrücklagen                                                                                                                                                         | <u>21.560.804,73</u> |                     |                       | <u>25.184.505,50</u>  |
|                                                                                                                                                                                   |                      | 39.181.315,47       |                       | 42.805.016,24         |
| III. Bilanzgewinn                                                                                                                                                                 |                      |                     |                       |                       |
| 1. Jahresüberschuss                                                                                                                                                               | 1.073.940,48         |                     |                       | 857.197,46            |
| 2. Entnahme aus (i.V. Einstellung in) Gewinnrücklagen                                                                                                                             | <u>4.052.299,50</u>  |                     |                       | <u>-428.598,73</u>    |
|                                                                                                                                                                                   |                      | 5.126.239,98        |                       | 428.598,73            |
|                                                                                                                                                                                   |                      |                     | 47.124.980,45         | 46.051.039,97         |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                                                                                                          |                      |                     |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                                                                                                      |                      | 1.568.150,00        |                       | 1.523.054,00          |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                                                                                                                                        |                      | <u>2.058.533,00</u> |                       | <u>2.683.318,00</u>   |
|                                                                                                                                                                                   |                      |                     | 3.626.683,00          | 4.206.372,00          |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                                                       |                      |                     |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                                                                   |                      | 49.291.205,66       |                       | 52.065.766,75         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                                                                                                               |                      | 2.398.054,52        |                       | 2.572.613,84          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                                                                                                                                          |                      | 6.105.269,60        |                       | 5.949.512,30          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                                                                                               |                      | 4.373.858,65        |                       | 4.275.350,76          |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                                               |                      | 1.442.263,85        |                       | 1.898.663,78          |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                                                                                            |                      | 59.996,83           |                       | 73.691,16             |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten<br>(davon aus Steuern: 11.449,08 EUR;<br>im Vorjahr: 13.088,31 EUR)<br>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR;<br>im Vorjahr: 0,00 EUR) |                      | <u>21.568,98</u>    |                       | <u>13.129,71</u>      |
|                                                                                                                                                                                   |                      |                     | 63.692.218,09         | 66.848.728,30         |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                                              |                      |                     | 329.784,62            | 224.407,83            |
|                                                                                                                                                                                   |                      |                     | <b>114.773.666,16</b> | <b>117.330.548,10</b> |

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019



Das neue Farbkonzept der Ebertstraße 27-37 und Daniel-Häberle-Straße 1-7.

### ■ Identifikation

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

### ■ A. Allgemeine Angaben

#### ■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 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, den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und den sonstigen Rückstellungen verrechnet. Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden, da voraussichtlich keine steuerlichen Gewinne entstehen und werden deshalb bei der Berechnung latenter Steuern nicht berücksichtigt.

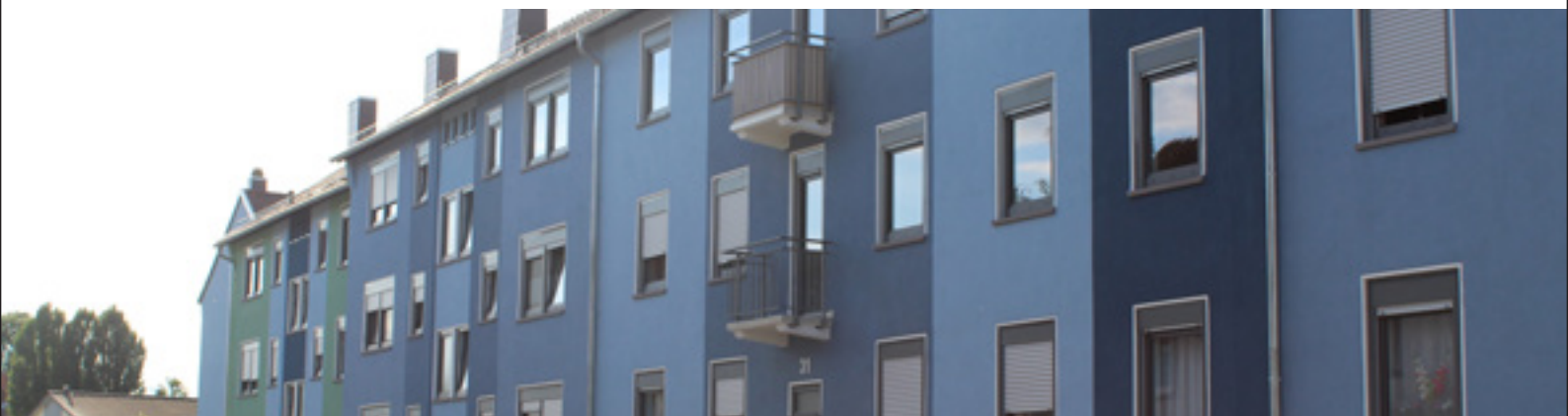
Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive latente Steuern werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

#### ■ 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** (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) sind zu Anschaffungskosten zzgl. umlagefähigem eigenen Personal- und Sachaufwand bewertet.

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

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

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

#### ■ Wertberichtigungen

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





Trist und unscheinbar: Die Wohnanlage in der Daniel-Häberle-Straße 1-7 und Ebertstraße 27-37.

## ■ Bewertungsmethoden Rückstellungen

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

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** wurden gemäß Sachverständigengutachten mit dem Erfüllungsbetrag nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung des von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten, durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Restlaufzeit von drei Jahren in Höhe von 0,70 % zum 31.12.2019. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt.

## ■ 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 (2018 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 2,72 % zum 31.12.2019.

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 125.070,00.

## ■ Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** stellen gleichzeitig Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen da.

## ■ 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 31.12.2019 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 146.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2019 vor Gewinnabführung beträgt EUR 77.607,38. Die K-tec GmbH ist durch den Gewinnabführungsvertrag vom 28.08.2013 verpflichtet den gesamten Jahresüberschuss an den Alleingesellschafter Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft abzuführen.



Heute erstrahlt sie in den unterschiedlichsten Blau- und Grüntönen.

## ■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2019 wie folgt aufgeteilt:

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

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2019 wie folgt dar:

|                        | Stand<br>01.01.2019<br>€ | Einstellung<br>€ | Entnahme<br>€ | Stand<br>31.12.2019<br>€ |
|------------------------|--------------------------|------------------|---------------|--------------------------|
| Gesetzliche Rücklagen  | 2.817.425,00             | 0,00             | 0,00          | 2.817.425,00             |
| Bauerneuerungsrücklage | 14.803.085,74            | 0,00             | 0,00          | 14.803.085,74            |
| Andere Gewinnrücklagen | 25.184.505,50            | 428.598,73       | 4.052.299,50  | 21.560.804,73            |

Die Hauptversammlung hat am 15.08.2019 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2018 in Höhe von EUR 428.598,73 in die **Andere Gewinnrücklagen** eingestellt wird. Außerdem wurden gem. Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands EUR 4.052.299,50 aus der **Andere Gewinnrücklagen** entnommen.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

| Rückstellungen für                     | T €          |
|----------------------------------------|--------------|
| Prüfungs- und Beratungsgebühren        | 33           |
| Resturlaubsverpflichtungen             | 94           |
| Überstunden                            | 48           |
| Aufbewahrung Geschäftsunterlagen       | 12           |
| Interne Jahresabschlusskosten          | 53           |
| Altersteilzeit                         | 150          |
| Verwaltungsaufwand / Sonstige          | 33           |
| Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung | 593          |
| Unterlassene Instandhaltung            | 563          |
| Erbrachte Bauleistungen                | 75           |
| Straßenausbaubeiträge                  | 405          |
|                                        | <b>2.059</b> |

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



Daniel-Häberle-Straße 1-7 und Ebertstraße 27-37.



## ■ Entwicklung des Anlagevermögens 2019 – Anlagespiegel –

|                                                          | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2019<br>€ | Zugänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Abgänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€  | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2019<br>€ |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 | 219.329,92                                              | 13.200,00                           | 262,83                              | 0,00                       | 232.267,09                                              |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                                                         |                                     |                                     |                            |                                                         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 194.637.033,14                                          | 1.403.974,72                        | 130.182,00                          | 7.232.624,59               | 203.143.450,45                                          |
| Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten                  | 9.561.125,53                                            | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                       | 9.561.125,53                                            |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 2.360,27                                                | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                       | 2.360,27                                                |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 1.665.154,46                                            | 208.297,38                          | 57.996,94                           | 0,00                       | 1.815.454,90                                            |
| Anlagen im Bau                                           | 4.422.311,69                                            | 2.793.770,41                        | 0,00                                | 16.542,49<br>-7.232.624,59 | 0,00                                                    |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 6.562,01                                                | 7.350,68                            | 0,00                                | -1.749,30                  | 12.163,39                                               |
| Geleistete Anzahlungen                                   | 14.793,19                                               | 0,00                                | 0,00                                | -14.793,19                 | 0,00                                                    |
|                                                          | 210.309.340,29                                          | 4.413.393,19                        | 188.178,94                          | 0,00                       | 214.534.554,54                                          |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                                                         |                                     |                                     |                            |                                                         |
| 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                                              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>210.648.670,21</b>                                   | <b>4.426.593,19</b>                 | <b>188.441,77</b>                   | <b>0,00</b>                | <b>214.886.821,63</b>                                   |



Die in der Skizze aufgeführten Zahlen stellen die jeweiligen Farben für den Gebäudeteil dar.



|  | Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>01.01.2019<br>€ | Abschreibung<br>des Geschäfts-<br>jahres<br>€ | Zuschreibungen<br>€ | Abgänge<br>€     | Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>31.12.2019<br>€ | Buchwert<br>31.12.2019<br>€ | Buchwert am<br>31.12.2018<br>€ | Fremdkapital-<br>zinsen<br>Im GJ akti-<br>vierter Betrag<br>€ |
|--|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | 189.840,92                                        | 15.993,00                                     | 0,00                | 262,83           | 205.571,09                                        | 26.696,00                   | 29.489,00                      | 0,00                                                          |
|  | 110.759.579,93                                    | 4.151.217,08                                  | 421.000,00          | 13.561,00        | 114.476.236,01                                    | 88.667.214,44               | 83.877.453,21                  | 0,00                                                          |
|  | 1.919.861,47                                      | 142.498,00                                    | 0,00                | 0,00             | 2.062.359,47                                      | 7.498.766,06                | 7.641.264,06                   | 0,00                                                          |
|  | 0,00                                              | 0,00                                          | 0,00                | 0,00             | 0,00                                              | 2.360,27                    | 2.360,27                       | 0,00                                                          |
|  | 1.214.005,46                                      | 142.007,95                                    | 0,00                | 48.635,94        | 1.307.377,47                                      | 508.077,43                  | 451.149,00                     | 0,00                                                          |
|  | 0,00                                              | 0,00                                          | 0,00                | 0,00             | 0,00                                              | 0,00                        | 4.422.311,69                   | 0,00                                                          |
|  | 0,00                                              | 0,00                                          | 0,00                | 0,00             | 0,00                                              | 12.163,39                   | 6.562,01                       | 0,00                                                          |
|  | 0,00                                              | 0,00                                          | 0,00                | 0,00             | 0,00                                              | 0,00                        | 14.793,19                      | 0,00                                                          |
|  | 113.893.446,86                                    | 4.435.723,03                                  | 421.000,00          | 62.196,94        | 117.845.972,95                                    | 96.688.581,59               | 96.415.893,43                  | 0,00                                                          |
|  | 0,00                                              | 0,00                                          | 0,00                | 0,00             | 0,00                                              | 120.000,00                  | 120.000,00                     | 0,00                                                          |
|  | 0,00                                              | 0,00                                          | 0,00                | 0,00             | 0,00                                              | 120.000,00                  | 120.000,00                     | 0,00                                                          |
|  | <b>114.083.287,78</b>                             | <b>4.451.716,03</b>                           | <b>421.000,00</b>   | <b>62.459,77</b> | <b>118.051.544,04</b>                             | <b>96.835.277,59</b>        | <b>96.565.382,43</b>           | 0,00                                                          |



Im knalligen Orange erstrahlt nun die Wohnanlage Am Heiligenhäuschen 8-10.

## ■ D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 20.516), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.501) sowie Zuschüsse (T EUR 14).

Bei den **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** (T EUR 79) 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 11) 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 198) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 219).

Die **Sonstige betriebliche Erträge** enthielten im Vorjahr einen KfW-Zuschuss für die Baumaßnahme St.-Quentin-Ring 38-42 (T EUR 500). Im laufenden Jahr ergaben sich außerordentliche Erträge aufgrund einer Auflösung der Rückstellung für Straßenausbaubeiträge (T EUR 335) nach Vorliegen der Abrechnung sowie aufgrund einer Zuschreibung für einen Vermögensgegenstand des Anlagevermögens (T EUR 421).

## ■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Stadtrat der alleinigen Aktionärin Stadt Kaiserslautern hat der einmaligen Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019 von EUR 5.126.239,98 zugestimmt. Die vorgesehene Dividende übersteigt damit den satzungsmäßigen Höchstbetrag. Die Stadt Kaiserslautern hat die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG mit Schreiben vom 28.05.2020 gebeten, die notwendigen Schritte zur Umsetzung eines entsprechenden zulässigen satzungsdurchbrechenden Beschlusses der Hauptversammlung zu unternehmen.

Der Hauptversammlung wird daher vorgeschlagen zu beschließen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.126.239,98 an die alleinige Aktionärin als Dividende auszuschütten.

## ■ 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 960.

### ■ Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat sich teilweise bei den bis zum 31.12.2022 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen günstigen Zinssatz gesichert.

### ■ Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 54 (Vorjahr: 51) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 42 Angestellte und 12 gewerbliche Arbeitnehmer. Ende 2019 bestanden 3 (Vorjahr: 4) Ausbildungsverhältnisse.

### ■ Gesamthonorar

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

|                             | T €         |
|-----------------------------|-------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 21,8        |
| Steuerberatungsleistungen   | 6,4         |
|                             | <b>28,2</b> |









Wie Tag und Nacht: Der Unterschied zwischen dem Farbkonzept und der damaligen Fassade der Wohnanlage Am Heiligenhäuschen 8-10.

## Verbindlichkeitspiegel

| Verbindlichkeiten                                                       | Insgesamt                        | davon                            |                                  |                                  |                                  | Art der<br>Sicherung <sup>1)</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|                                                                         |                                  | Restlaufzeit                     |                                  |                                  | gesichert                        |                                    |
|                                                                         |                                  | unter 1 Jahr                     | 1 bis 5 Jahre                    | über 5 Jahre                     |                                  |                                    |
|                                                                         | €                                | €                                | €                                | €                                | €                                |                                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)                     | 49.291.205,66<br>(52.065.766,75) | 3.348.067,76<br>(3.424.752,41)   | 11.973.505,47<br>(12.754.446,34) | 33.969.632,43<br>(35.886.568,00) | 37.518.715,65<br>(38.946.506,78) | GPR                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)                 | 2.398.054,52<br>(2.572.613,84)   | 180.602,92<br>(174.559,32)       | 787.142,63<br>(760.802,08)       | 1.430.308,97<br>(1.637.252,44)   | 2.398.054,52<br>(2.572.613,84)   | GPR                                |
| Erhaltene Anzahlungen (i.V.)                                            | 6.105.269,60<br>(5.949.512,30)   | 6.105.269,60<br>(5.949.512,30)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                                  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)                                 | 4.373.858,65<br>(4.275.350,76)   | 4.373.858,65<br>(4.275.350,76)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)                 | 1.442.263,85<br>(1.898.663,78)   | 1.442.263,85<br>(1.898.663,78)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen <sup>2)</sup> (i.V.) | 59.996,83<br>(73.691,16)         | 59.996,83<br>(73.691,16)         | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)                                       | 21.568,98<br>(13.129,71)         | 21.568,98<br>(13.129,71)         | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | -                                  |
| Gesamtbetrag (i.V.)                                                     | 63.692.218,09<br>(66.848.728,30) | 15.531.628,59<br>(15.809.659,44) | 12.760.648,10<br>(13.515.248,42) | 35.399.941,40<br>(37.523.820,44) | 39.916.770,17<br>(41.519.120,62) |                                    |

1) GPR = Grundpfandrecht

2) gleichzeitig in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen



## ■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

## ■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Joachim Färber  
Vorsitzender  
Jurist

Ratsmitglied Bernhard Lenhard  
stellvertretender Vorsitzender (ab 15.08.2019)  
Kriminalbeamter

Ratsmitglied Marc Mages (bis 15.08.2019)  
stellvertretender Vorsitzender (bis 15.08.2019)  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Bankkaufmann

Ratsmitglied Sebastian Rupp  
Sparkassenbetriebswirt

Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch  
(ab 15.08.2019)  
Pharmazeutisch-technische Assistentin

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)  
kaufmännischer Angestellter

Lothar Wichlidal (Arbeitnehmersvertreter)  
(bis 15.08.2019)  
Dipl.-Ing. (FH)  
technischer Angestellter

Gabriele Gehm (Arbeitnehmersvertreterin)  
(ab 15.08.2019)  
kaufmännische Angestellte

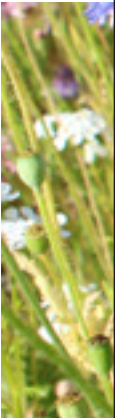
## ■ Aufwendungen für Organe

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 92.700,43. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2019 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.568.150,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2019 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 18.120,00.

Kaiserslautern, 28.05.2020

Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

**Thomas Bauer**



Im neuen Farbgewand: Die Wohnanlage Am Heiligenhäuschen 15-25.

## ■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### ■ Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Kaiserslautern, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### ■ Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### ■ Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote). Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen





- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### ■ **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahres-

abschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### ■ **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage



dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen



geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28.05.2020

Verband der Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft e.V.

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Brünnler-Grötsch  | Neumann             |
| Wirtschaftsprüfer | 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 sechs Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde dem Aufsichtsrat am 26. März 2020 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2019 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 28.05.2020 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 12. August 2020 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2019 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 der Ist-Zustand zum damaligen Zeitpunkt festgelegt.

Mittlerweile liegt der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 33 %.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2019 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 12. August 2020

Der Aufsichtsrat



Ratsmitglied Bernhard Lenhard  
stellvertretender Vorsitzender





38-42  
38  
42







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

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