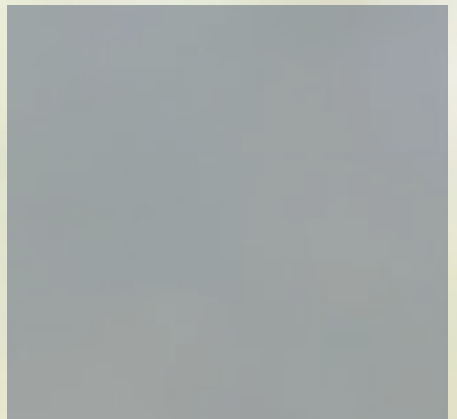
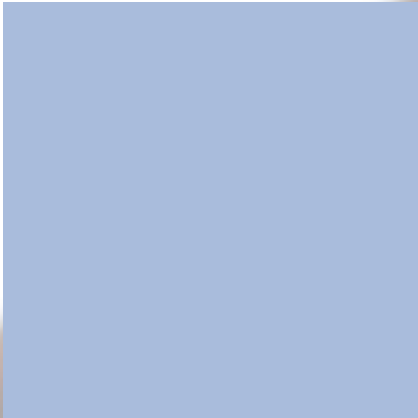
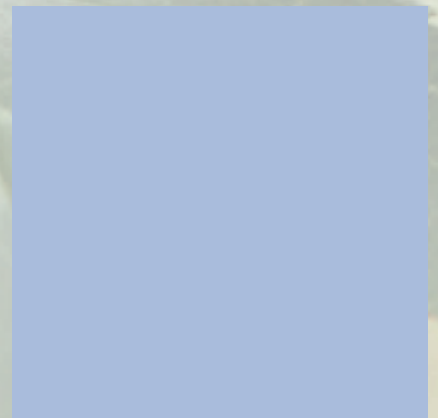
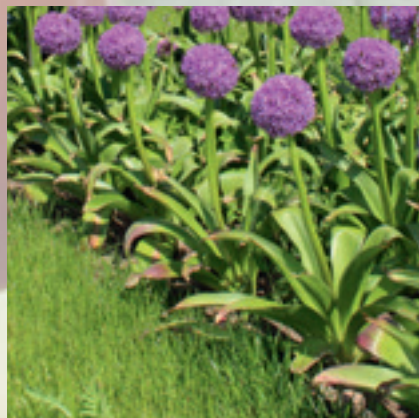








Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Bilanzsumme	108.445	113.905	117.331	114.774	112.651
Anlagevermögen	92.636	94.441	96.565	96.835	94.801
Umlaufvermögen	15.809	19.464	20.766	17.939	17.850
Eigenkapital	44.300	45.194	46.051	47.125	42.976
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	64.145	68.711	71.280	67.649	69.675
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.638	25.095	25.555	26.031	26.202
Sonstige Umsatzerlöse	627	571	944	596	805
Betriebskosten	3.972	4.065	4.353	4.289	4.253
Instandhaltungskosten	9.164	10.160	10.732	11.042	10.634
Abschreibungen	4.829	4.300	4.395	4.452	4.497
Personalaufwand	3.219	3.338	3.515	3.626	3.891
Kapitalkosten	1.722	1.702	1.662	1.552	1.424
Sonstige Steuern	806	807	823	826	832
Jahresergebnis	1.418	894	857	1.074	977
Bauvolumen					
Neubau	3.558	5.169	5.066	2.669	1.296
Einzelmodernisierung/ Sonstiges	935	828	1.252	970	702
Anzahl Wohnungen	5.029	5.068	5.077	5.114	5.108
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	762	782	786	811	798



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

- | | |
|---|--|
| ■ Beigeordneter Joachim Färber
Vorsitzender | Jurist |
| ■ Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender | Kriminalbeamter a. D. |
| ■ Ratsmitglied Sebastian Rupp | Sparkassenbetriebswirt |
| ■ Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch | Pharmazeutisch-technische
Assistentin |
| ■ Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter) | kaufmännischer Angestellter |
| ■ Gabriele Gehm (Arbeitnehmersvertreterin) | kaufmännische Angestellte |

■ Vorstand

- Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

■ Gründung

- 6. Juli 1921 mit Wirkung vom 1. Januar 1921.

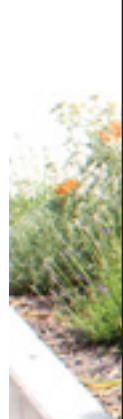
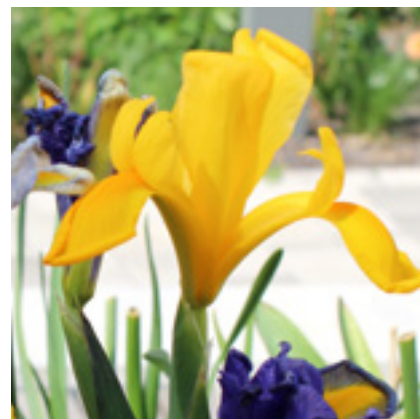
Die Gesellschaft entstand durch Fusion des Gemeinnützigen Bauvereins Kaiserslautern e. V. (gegründet 23. April 1919) und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft zur Errichtung von Kleinwohnungen eGmbH, Kaiserslautern (gegründet 26. April 1919).





■ Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen	3
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020.....	8
DESWOS: Solidarität mit Menschen weltweit	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2020.....	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	36
Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....	46
Bericht des Aufsichtsrates.....	50



■ Bericht des Vorstandes

Die Corona-Pandemie ging auch am Wohnungsmarkt in Kaiserslautern nicht spurlos vorüber. Die Unsicherheit, speziell in wirtschaftlicher Hinsicht, sorgte bei vielen Menschen für eine Zurückhaltung in Bezug auf Wohnungswechsel. Die grundsätzlichen Tendenzen der vergangenen Jahre blieben allerdings unverändert.

Der demografische Wandel ist der Hauptgrund für eine zunehmende Reurbanisierung. Wanderungsbewegungen, insbesondere älterer Menschen, vom Umland zurück in die Stadt gewinnen für das Spektrum des Wohnungsangebotes immer mehr an Bedeutung. Dabei stehen vor allem Stadt- und Stadtrandlagen im Mittelpunkt der Nachfrage.

Die Gesellschaft wird deshalb auch künftig ihre erhöhten Anstrengungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten fortsetzen, um ihre Wohnungen am Markt zu positionieren. Dabei werden Maßnahmen zum Abbau von Barrieren und Schwellen, aber auch zur Energieoptimierung und CO₂-Reduzierung zunehmend Priorität haben. Durch Baulückenschließungen, Wohnraumanpassungen oder Gebäudeabriss und Neubau sollen insbesondere innerstädtische Wohnlagen weiter aufgewertet werden.

Die seit Jahren prognostizierte Entspannung am lokalen Wohnungsmarkt ist nach wie vor 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 die Bau AG Stiftung für Sport und Soziales den Breitensport unterstützen sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge fördern.

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

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

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

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

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

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. Trotz der außergewöhnlichen Corona-Situation, mit Home-Office, Wechselschichten und Kundenbetreuung aus der Distanz, ist es gelungen den Kontakt zu den Mietern und Mietinteressenten immer aufrecht zu erhalten und alle Aufgaben, wenn auch anders als gewohnt, zur Zufriedenheit Aller, zu erledigen. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

Solidarität mit Menschen weltweit – über die DESWOS!



Corona Lebensmittelhilfe in Südafrika



Hausbauprojekt Pakistan

■ Wir leisten einen wertvollen Beitrag

Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben! Das ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend.

Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 25 Jahren als Mitglied und Förderer.

■ Ungewöhnliche Zeiten erfordern unkonventionelle Hilfe

Wenn Menschen in DESWOS-Projekten, die in Armut und in prekären Wohnverhältnissen leben, von der Ausbreitung der Corona-Pandemie besonders betroffen sind, ist unkonventionelle Hilfe gefragt.

Denn in den DESWOS-Projektländern in Afrika, Asien und Lateinamerika gibt es meist nur sehr schwache Gesundheitssysteme. Viele Menschen sind durch Mangelernährung und Krankheiten ohnehin geschwächt. Das Corona-Virus, das sich im vergangenen Jahr weltweit ausbreitete, traf sie ungeschützt. Menschen verloren wegen der Ausgangssperren ihre Arbeit und damit ihre Existenzgrundlagen. Staatliche Unterstützungen gab es kaum. Die Armut verstärkte sich, viele Menschen hungerten.

Die DESWOS stand ihren Partnerorganisationen und den betroffenen Menschen in ihren Projekten im Jahr 2020 im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei – auch mit unserer Hilfe. „Ich möchte Ihnen ganz herzlich danken, denn zum Abschluss des finanziell schwierigen Jahres 2020 unterstützten viele von Ihnen unsere Projektarbeit mit einer großzügigen Spende. Diese solidarische Geste gerade in der Corona-Krise schätzen wir sehr“, bedankte sich Generalsekretär Gerhard Müller bei uns. Sein Dank gilt sowohl der kontinuierlichen Förderung der DESWOS Projekte als auch den besonderen Anstrengungen im Jahr der Pandemie und der Sicherung der Arbeit der DESWOS Geschäftsstelle über die Mitgliedschaft.

■ Hilfsprojekte in 2020

Die Projektpartner und die DESWOS stellten sich auf die veränderte Situation ein. Die Projektarbeit wird mit den notwendigen Schutzmaßnahmen fortgeführt und musste nur vorübergehend und auch nur zu Teilen in wenigen Ländern ausgesetzt werden. In Südafrika, Indien und Nicaragua konnte die DESWOS durch extra Spenden Hunderten Familien bedarfsgerecht und schnell mit Lebensmittelpaketen, Mund-Nase-Masken und Hygieneartikeln helfen.

■ Afrika: Kita-Förderung Südafrika

Gemeinsam mit Matchbox e.V. fördert die DESWOS seit 2011 die Sanierung von Kindertagesstätten im Township Mfuleni, nahe Kapstadt. Im Jahr 2020 ermöglichten beide ein Ernährungs-Programm für 510 Kita-Kinder, ihre Familien und die Betreuerinnen, die schwer von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie betroffen waren. Sie finanzierten Lebensmittelpakete mit Reis, Linsen, Bohnen, Fischkonserven und anderen nährhaften Lebensmitteln sowie einem Stück Seife. Mit den Nahrungsmitteln wurden insgesamt 28.560 Mahlzeiten gesichert.

■ Asien: Hausbauprojekt mit 30 benachteiligten Familien in Pakistan

Christen sind in Pakistan in der Minderheit, leben unterhalb der Armutsgrenze und müssen als ungelernte Arbeitskräfte schwere Tätigkeiten in Ziegelbrennereien, als Latrinenarbeiter oder als Tagelöhner verrichten. Sie sind gezwungen, unter schlimmen Wohnbedingungen zu leben. Gemeinsam mit der pakistanischen Partnerorganisation Concernlane Alliance for Rural Areas (CLARA) fördert die DESWOS 30 besonders bedürftige Familien mit dem Bau einfacher Häuser in Selbsthilfe, mit etwa 24 m² Fläche für einen Wohnraum, Küche, Veranda und ummauerten Innenhof sowie den Bau von 30 Toiletten mit Waschmöglichkeiten.



Dorfentwicklungsprojekt Mirazul del Llano: Maurerausbildung Nicaragua

■ Lateinamerika: Existenzen sichern in Mirazul del Llano, Nicaragua

Die Bewohner der ländlichen Gemeinde Mirazul del Llano leben in großer Armut und in prekären Wohnverhältnissen. Viele sind finanziell abhängig von der Arbeit in Kleiderfabriken und dem spärlichen Ertrag als Kleinbauern. Gemeinsam mit der Partnerorganisation SofoNic fördert die DESWOS ein umfassendes Projekt zur Gemeindeentwicklung, an dem alle Dorfbewohner beteiligt sind. Zur besseren Versorgung mit Wasser werden Sammel tanks errichtet und Leitungssysteme hergestellt, bestehende Häuser saniert oder durch Anbauten vergrößert. Die sanitären Bedingungen der Menschen werden geprüft, Toiletten und Waschräume je nach Bedarf saniert und erneuert. 20 Lehrlinge, darunter erstmals auch zwei weibliche, absolvieren eine duale Maurerausbildung und erwerben ihre praktischen Fertigkeiten auf den Baustellen des Projekts.

■ DESWOS sagt Danke!

Bürgerkriegswitwen im Südsudan, wie die 65-jährige Grace Kamanda (links), erhalten über das DESWOS-Projekt in der Landeshauptstadt Juba ein einfaches Haus mit Toilette für sich und ihre Familien.

Mit diesem Foto-Gruß sagt die DESWOS Danke!



Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:



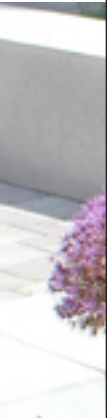
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de



Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.



I. Gegenstand des Unternehmens



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

II. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf



■ 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 erhöht und betrug im Dezember 2020 8,7 % (Vorjahresmonat: 8,2 %). Nachteilig für die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt war die anhaltende Corona-Pandemie. 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 führt zu einer größeren Nachfrage nach Zweiraumwohnungen. Mit fast 50 % aller Wohnungen im Bestand ist die Bau AG in diesem Bereich gut aufgestellt.

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.



■ 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 2020 wurden in der Badstraße sowie in der Daniel-Häberle-Straße neue Garagen nach Abriss der Bestandsgaragen errichtet. Im Kapellenweg 16-26 wurden zusätzliche Garagen gebaut.

Im Jahr 2021 ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes im Hertelsbrunnenring 8 a sowie der Umbau der Kindertagesstätte in der Steinstraße 40 vorgesehen.

■ c) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2020 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 124 Wohnungen wurden T EUR 4.441 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 3.874 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2021 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 4.650 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten T EUR 10.634 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 11.042), davon T EUR 4.908 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2021 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt T EUR 10.670 geplant, davon T EUR 4.654 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 2020 insgesamt T EUR 20.717. Sie sind durch Erstbezüge, Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2020 T EUR 294 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 72 erhöht.



■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2020:

- 5.108 Wohnungen (davon 932 Altbauwohnungen)
- 749 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 596 Abstellplätze
- 49 Motorrad- und Rollatorboxen
- 26 gewerbliche Einheiten
- 6.528 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2019 um 6 Wohnungen reduziert.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 600 m² vermindert und beträgt Ende 2020 rund 349.200 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m².

■ Vermietung

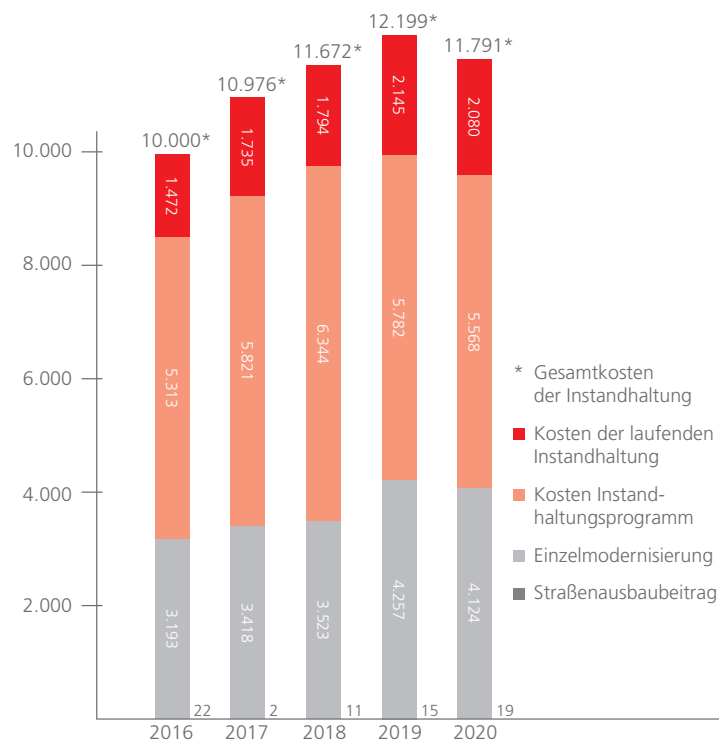
Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist mittlerweile als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnen. Dennoch ist die Mieterfluktuation weiterhin relativ hoch.

Die Zahl der Kündigungen beträgt 417 im Jahr 2020 (Vorjahr: 459). Die Kündigungsquote liegt bei 8,16 % (Vorjahr: 8,98 %).

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

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 2.991 (Vorjahr: 3.849) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2020 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

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



Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2020 wurden 422 Wohnungen neu vermietet – wird Wohnraum bei der Bau AG unverändert nachgefragt.

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 5.108 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rund 13,0 % 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 2020 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 2020 konnten 684 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon drei Eigentumswohnungen und ein Einfamilienhaus im Geschäftsjahr 2020. Mit der 2002 erfolgten Bildung von Wohnungseigentum 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 2019 und 2020 wie folgt dar:

	31.12.2020 T €	%	31.12.2019 T €	%
Anlagevermögen	94.800,9	84,2	96.835,3	84,4
Umlaufvermögen	17.625,9	15,6	17.733,4	15,5
Rechnungsabgrenzungsposten	224,7	0,2	205,0	0,1
Bilanzsumme	112.651,5	100,0	114.773,7	100,0
Fremdmittel	69.675,6		67.648,7	
Reinvermögen	42.975,9		47.124,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	47.124,9		46.051,0	
Vermögensveränderung	-4.149,0		1.073,9	
Dividendenausschüttung	5.126,2		0,0	
Jahresüberschuss	977,2		1.073,9	

■ Kapitalstruktur

	31.12.2020 T €	%	31.12.2019 T €	%
Eigenkapital	42.975,9	38,1	47.124,9	41,1
Rückstellungen	2.418,3	2,2	3.626,7	3,2
Verbindlichkeiten und RAP	67.257,3	59,7	64.022,1	55,7
Gesamtkapital	112.651,5	100,0	114.773,7	100,0

■ Bilanzkennzahlen

	2020	2019	2018
Anlagenintensität	84,2	84,4	82,3
Anlagenabnutzungsgrad	56,4	54,9	54,2
Investitionsquote	1,0	2,1	3,2
Abschreibungsquote	2,1	2,1	2,1
Eigenkapitalquote	38,1	41,1	39,2
Langfr. Fremdkapitalanteil	45,2	42,0	43,5
Bilanzkurs	15,3	16,7	16,3
Mietenmultiplikator	4,5	4,7	4,5



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 2.122,2 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 2.034,4 und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 87,8 verringert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 2.026,8 erhöht. Das Eigenkapital reduzierte sich um T EUR 4.149,0.

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenabgänge und die Abschreibungen überstiegen hierbei die Zugänge. Die Verringerung des **Umlaufvermögens** basiert im Wesentlichen auf der Reduzierung der Flüssigen Mittel. Die Erhöhung der **Fremdmittel** basiert im Wesentlichen auf dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Darlehensneuaufnahmen überstiegen die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen. Das **Eigenkapital** reduzierte sich trotz des erwirtschafteten Jahresüberschusses aufgrund der Dividendenausschüttung.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist durch die Abnahme des Anlagevermögens gesunken. 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) ist durch die verringerte Investitionstätigkeit weiter angestiegen.

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 zu den Vorjahren reduzierte Investitionstätigkeit verringert.

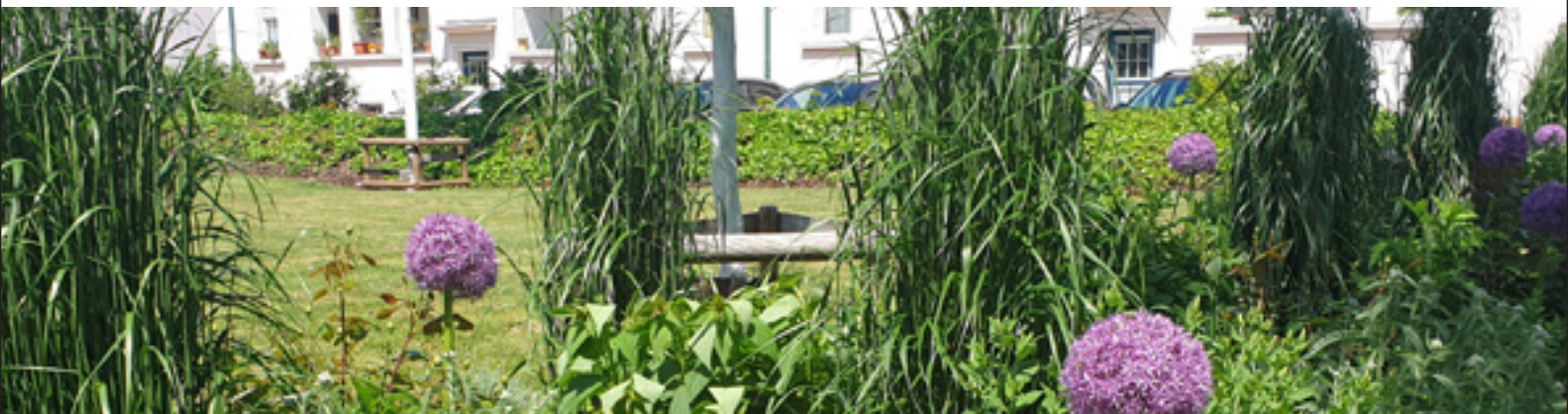
Die **Abschreibungsquote** (das Verhältnis der Abschreibungen des Sachanlagevermögens des Geschäftsjahres zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn des Geschäftsjahres) ist, bedingt durch die hohe Nutzungsdauer des Sachanlagevermögens, relativ niedrig und konstant.

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist aufgrund der Dividendenausschüttung trotz des erwirtschafteten Jahresüberschusses und der verminderten Bilanzsumme um 3,0 Prozentpunkte auf 38,1 % gesunken.

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

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch den Rückgang des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der **Mietenmultiplikator** (das Verhältnis der Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und andere Bauten zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen und mit einem Wert für 2020 von 4,5 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.



■ 2. Finanzlage

■ Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2020 T €	2019 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	5.754	+ 8.053
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	5.602	+ 6.117
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	2.207	./. 4.180
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	4.145	./. 4.236
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	5.004	+ 5.754

■ Liquiditätskennzahlen

	2020	2019	2018
Anlagendeckungsgrad	100,7	100,0	102,1
Tilgungskraft	1,6	1,4	1,6
Bereinigte Tilgungskraft	4,6	4,6	4,8
Kapitaldienstdeckung	23,1	24,0	23,9
Zinsdeckung	6,0	6,7	7,3

■ 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 750 reduziert. Die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit übersteigen die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der **Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der erhöhten Abnahme der Rückstellungen.

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

Die Neuaufnahme von Fremdmitteln führten – trotz der Gewinnausschüttung – zu einem geringeren **Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch die Abnahme des Anlagevermögens und des Anstiegs der langfristigen Verbindlichkeiten – trotz Verringerung des Eigenkapitals und der langfristigen Rückstellungen – gestiegen. Zu berücksichtigen ist, dass die als kurzfristig angesehenen Mietkautionen eher langfristigen Charakter haben. Das langfristig zur Verfügung stehende Anlagevermögen ist insgesamt durch langfristiges Kapital finanziert. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.



■ 3. Ertragslage

Die **Tilgungskraft** (das Verhältnis von Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen ./ Zuschreibungen) zur planmäßigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten) ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, da der Cashflow sich erhöht hat. 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 aufgrund höherer Abschreibungen und der verringerten Instandhaltung gleichgeblieben.

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 – aufgrund des reduzierten Kapitaldienstes und der vermehrten Mieterträge – verringert.

Die **Zinsdeckung** (das Verhältnis von Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung zur Jahressollmiete) hat sich durch die erhöhte Jahressollmiete, der Zinsdegression sowie günstige Finanzierungen weiter reduziert und liegt bei 6,0 %.

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2020 T €	2019 T €
Umsatzerlöse	27.006,3	26.626,6
Bestandsveränderungen	- 153,8	- 117,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	144,3	202,4
Sonstige betriebliche Erträge	308,4	1.048,2
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	15.001,6	15.446,3
Personalaufwand	3.890,7	3.625,7
Abschreibungen	4.496,6	4.451,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	843,7	904,6
Erträge aus Gewinnabführung	118,6	77,6
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	42,2	42,4
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	1.423,7	1.551,9
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	1.809,7	1.899,7
Sonstige Steuern	832,5	825,8
Jahresüberschuss	+ 977,2	+ 1.073,9



■ Rentabilitätskennzahlen

	2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	2,1	2,3	1,9
Gesamtkapitalrentabilität	2,1	2,2	2,2
Return on Investment	0,9	0,9	0,7
Cashflow *)	5.473,9	5.104,7	5.252,5
EBITDA *)	7.687,8	7.860,9	7.695,6
Instandhaltungsquote	39,4	41,5	42,0
Personalaufwandsquote	14,4	13,6	13,8
Zinsaufwandsquote	5,3	5,8	6,5
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

	2020 T €	2019 T €
Hausbewirtschaftung	+ 575,1	+ 119,1
Betreuungstätigkeit	+ 3,4	+ 4,4
Verkaufstätigkeit	+ 135,4	+ 17,3
Andere Leistungen	+ 268,3	+ 229,3
Betriebsergebnis	+ 982,2	+ 370,1
Kapitaldisposition	- 19,0	- 51,1
Sonstiges Ergebnis	+ 14,0	+ 754,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 977,2	+ 1.073,9
Ertragsteueraufwand	+ 0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	+ 977,2	+ 1.073,9

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

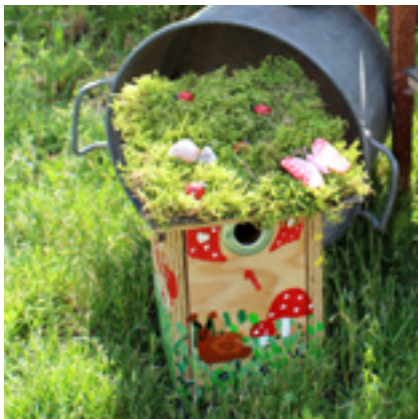
	2020	2019	2018
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,6	4,6	4,6
Leerstandsquote Wohnungen	1,6	1,2	1,1
davon strukturell	1,3	1,1	1,1
Fluktuationsrate	8,2	9,0	9,3
Mietausfallquote	0,3	0,4	0,3
Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen)	30,4	31,7	30,9
*) Angaben in €/m² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 96,7 reduziert.

Die **Umsatzerlöse** sind insgesamt um T EUR 379,7 angestiegen. Dabei erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 170,8 und die Umsatzerlöse aus dem Verkauf um T EUR 128,3, die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um T EUR 0,6 und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um T EUR 80,0.

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



Die **Andere aktivierten Eigenleistungen** reduzieren sich aufgrund der verringerten Bautätigkeit.

Der Rückgang der **Sonstige betriebliche Erträge** resultiert im Wesentlichen aus einer Zuschreibung beim Anlagevermögen sowie einer außerordentlichen Auflösung einer Rückstellung für Straßenausbaubeiträge im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich jedoch erhöhte Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 444,7 verringert. Hierbei verringerten sich die Betriebskosten um T EUR 36,1 und die Instandhaltungskosten um 407,9.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund Tarifsteigerungen, Gehaltsanpassungen und Personalaufstockung um T EUR 265,0. Im Gegenzug verminderte sich die Zuführung zur Pensionsrückstellung und zur Rückstellung für Altersteilzeit.

Die **Abschreibungen** erhöhen sich aufgrund der Investitionstätigkeit um T EUR 44,9.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** reduzieren sich im Wesentlichen aufgrund verringerter Wertberichtigung und Abschreibung auf Mietforderungen sowie verringerter sächlicher Verwaltungskosten um T EUR 60,9.

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** reduzieren sich geringfügig.

Durch die Zinsdegression sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die Zinsen und ähnliche **Aufwendungen** – trotz Darlehensneuaufnahmen – um T EUR 128,2.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich durch die Erhöhung der Grundsteuern aufgrund von Neubewertungen geringfügig um T EUR 6,7.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) verringert sich auf 2,1 %.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) reduziert sich auf 2,1 %.

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

Die Verringerung der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität resultiert aus dem reduzierten Jahresergebnis. Der Return on Investment bleibt gleich, da die Bilanzsumme im gleichen Verhältnis wie das Jahresergebnis gesunken ist.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen ./. Zuschreibungen) erhöht sich gegenüber dem Vorjahr, trotz der Reduzierung des Jahresergebnisses, aufgrund des Anstiegs der Abschreibungen und des Wegfalls der Zuschreibungen um T EUR 369,4.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) verringert sich aufgrund der Reduzierung des Jahresergebnisses und des Zinsaufwandes um T EUR 173,1.



Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich aufgrund verringerter Instandhaltungstätigkeit bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 39,4 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Personalaufwandes bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und beträgt 14,4 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzsteigerung und weist einen Wert von 5,3 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) verbesserte sich durch höhere Mieterträge, geringere Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen bei gleichzeitig erhöhten Abschreibungen und Verwaltungskosten und schließt mit einem Überschuss von T EUR 575,1.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** steigt aufgrund der vermehrten Anzahl an verkauften Eigentumswohnungen.

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

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** stichtagsbezogen zum 31.12.2020 ist im Vergleich zum 31.12.2019 geringfügig angestiegen (EUR 0,03/m² Wohnfläche). Die Gesellschaft orientiert sich bei Mietanpassungen grundsätzlich am Durchschnittswert des Mietspiegels der Stadt Kaiserslautern des Jahres 2008. Das Mietenniveau bewegt sich auf einem niedrigen bis 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 und wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Corona-Pandemie nur bei Neuvermietung vorgenommen.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2020 1,6 %. Sowohl der strukturelle Leerstand (überwiegend modernisierungsbedingt) als auch der vermietungsbedingte Leerstand erhöhte sich aufgrund der Corona-Pandemie, bleibt jedoch weiter auf einem niedrigen Niveau. 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 2020 um 0,8 Prozentpunkte und beträgt 8,2 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** hat sich in 2020 um 0,1 Prozentpunkte verringert und beträgt 0,3 %.

Durch die reduzierte **Instandhaltungstätigkeit** sind die Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen) auf 30,4 EUR/m² Wohnfläche gesunken.



■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 56 Arbeitnehmer, davon 42 Angestellte und 12 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2020 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 2020 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 zum Zeitpunkt der Festlegung aktuelle Quote angenommen.

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

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



1. Wirtschaftsplan 2021

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 03.12.2020 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2021 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2021 T €
Hausbewirtschaftung	+ 324
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 79
Verkaufstätigkeit	- 11
Andere Leistungen	+ 165
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 400
Ertragsteueraufwand	- 0
Ordentliches Ergebnis	+ 400

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 2022 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 zurückgegangen und bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2020 0,3 %. 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.



■ 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 Controllings 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, Fassadenüberarbeitungen, 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 347 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 – Wohnen im Quartier“ 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.

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 Bruchstraße 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 Voraussetzung

für eine leistungsfähige Breitbandversorgung für die angeschlossenen Privathaushalte und Gewerbeeinheiten zu schaffen und damit den Wohnwert ihrer Immobilien zukunftsfähig zu steigern.

Durch den Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie (IT) und rationeller Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2021 weiterhin gewährleistet.

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

■ Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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 31.12.2020 0,3 %. Die Forderungen sind durch Mietkautionen abgesichert. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko mit gezieltem Forderungsmanagement weitestgehend gering zu halten.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. 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 2021 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. 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 % beleihen. Die verbleibenden 53 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rund 19 % 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.

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 weiterhin 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.

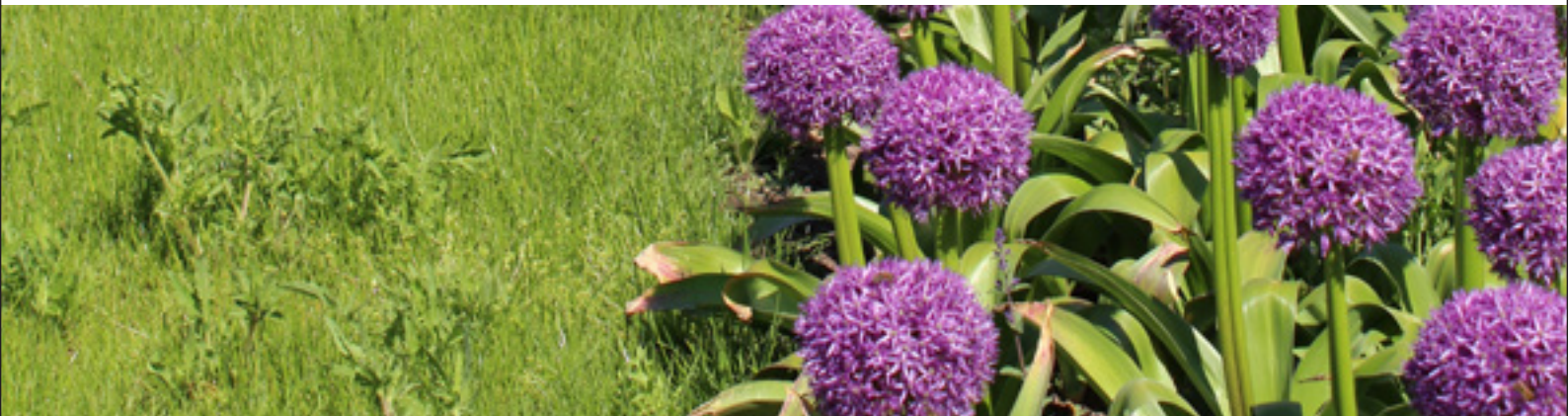
Zu nennen sind Risiken

- 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.

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.

V. Bericht nach § 312 AktG



Für das Geschäftsjahr 2020 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, 31.03.2021

Bau AG Kaiserslautern
Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line.

Thomas Bauer



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	€	31.12.2020 €	€	31.12.2019 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.201.835,53		26.031.035,05	
b) aus Verkauf von Grundstücken	207.700,00		79.400,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	47.376,15		46.742,48	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>549.426,38</u>		<u>469.376,33</u>	
		27.006.338,06		26.626.553,86
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-153.813,85		-117.322,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		144.284,47		202.442,62
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>308.434,70</u>		<u>1.048.179,74</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.991.560,18		15.436.651,87	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	139,22		10,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>9.892,10</u>		<u>9.590,67</u>	
		15.001.591,50		15.446.252,54
6. Personalaufwand	3.068.520,72		2.806.149,58	
a) Löhne und Gehälter				
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 236.642,04 EUR; im Vorjahr 269.353,43 EUR)	<u>822.182,31</u>		<u>819.519,66</u>	
		3.890.703,03		3.625.669,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.496.666,14		4.451.716,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		843.703,62		904.639,94
9. Erträge aus Gewinnabführung		118.591,18		77.607,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.172,02		42.377,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 102.582,00 EUR; im Vorjahr 121.203,00 EUR)		1.423.678,72		1.551.873,69
12. Steuern vom Einkommen		-1,15		-0,48
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.809.664,72		1.899.688,26
14. Sonstige Steuern		<u>832.471,65</u>		<u>825.747,78</u>
15. JAHRESÜBERSCHUSS		977.193,07		1.073.940,48
16. Entnahme aus Gewinnrücklagen				
a) Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>		<u>4.052.299,50</u>
17. BILANZGEWINN		977.193,07		5.126.239,98



Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.000,00		26.696,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.670.113,23			88.667.214,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.356.269,06			7.498.766,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	695.806,31			0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.016,00			508.077,43
6. Bauvorbereitungskosten	<u>82.316,48</u>			<u>12.163,39</u>
		94.347.881,35		96.688.581,59
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	420.000,00			120.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	420.052,00		0,00
			94.800.933,35	96.835.277,59
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	639.859,71			745.006,60
2. Unfertige Leistungen	5.353.335,22			5.402.002,18
3. Andere Vorräte	<u>4.856,26</u>			<u>4.891,49</u>
		5.998.051,19		6.151.900,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	67.205,82			104.259,85
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.664,83			22.037,54
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.671,76			9.796,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.033.159,14</u>			<u>570.872,54</u>
		1.133.701,55		706.966,16
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.003.878,43		5.754.222,06
2. Bausparguthaben		<u>5.490.236,28</u>		<u>5.120.319,65</u>
		10.494.114,71	17.625.867,45	17.733.408,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	1.140,00			1.380,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>223.557,46</u>		<u>224.697,46</u>	<u>203.600,43</u>
			112.651.498,26	114.773.666,16

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva

	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)		2.817.425,00		2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00			2.817.425,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	14.803.085,74			14.803.085,74
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>21.560.804,73</u>			<u>21.560.804,73</u>
		39.181.315,47		39.181.315,47
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	977.193,07			1.073.940,48
2. i.V. Entnahme aus Gewinnrücklagen	<u>0,00</u>			<u>4.052.299,50</u>
		977.193,07		<u>5.126.239,98</u>
			42.975.933,54	47.124.980,45
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.540.030,00		1.568.150,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>878.242,00</u>		<u>2.058.533,00</u>
			2.418.272,00	3.626.683,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.143.476,64		49.291.205,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.217.451,60		2.398.054,52
3. Erhaltene Anzahlungen		6.182.968,40		6.105.269,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.430.391,89		4.373.858,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.228.814,40		1.442.263,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		126.296,73		59.996,83
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 15,08 EUR; im Vorjahr: 11.449,08 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>15.360,84</u>		<u>21.568,98</u>
			66.344.760,50	63.692.218,09
D. Rechnungsabgrenzungsposten			912.532,22	329.784,62
			112.651.498,26	114.773.666,16

Anhang für das Geschäftsjahr 2020



■ Identifikation

Bau AG Kaiserslautern
Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Handelsregister Kaiserslautern HRB 1017

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 grundsätzlich 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.



■ 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 zwei Jahren in Höhe von 0,50 % zum 31.12.2020. 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 2,31 % zum 31.12.2020.

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 112.131,00.

■ 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 %). Im Jahr 2020 wurde eine Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von T EUR 300 vorgenommen. Die K-tec GmbH hat zum 31.12.2020 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 446.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2020 vor Gewinnabführung beträgt EUR 118.591,18. Die K-tec GmbH ist durch den Gewinnabführungsvertrag vom 28.08.2013 verpflichtet den gesamten Jahresüberschuss an den Alleingesellschafter Bau AG Kaiserslautern abzuführen.



■ Passiva

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

Das Gezeichnete Kapital / Grundkapital ist zum 31.12.2020 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- €	€
2.817.425	2.817.425

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2020 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2020 €	Einstellung €	Entnahme €	Stand 31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74	0,00	0,00	14.803.085,74
Andere Gewinnrücklagen	21.560.804,73	0,00	0,00	21.560.804,73

Die Hauptversammlung hat am 20.08.2020 beschlossen, dass der Bilanzgewinn 2019 in Höhe von EUR 5.126.239,98 an die Aktionärin ausgeschüttet wird.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	39
Resturlaubsverpflichtungen	92
Überstunden	51
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	13
Interne Jahresabschlusskosten	55
Altersteilzeit	239
Verwaltungsaufwand / Sonstige	57
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	81
Unterlassene Instandhaltung	251
	878

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

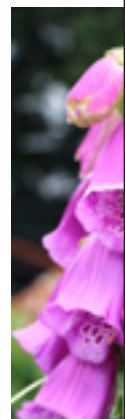


■ Entwicklung des Anlagevermögens 2020 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	232.267,09	20.417,84	0,00	0,00	252.684,93
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	203.143.450,45	923.841,61	73.948,47	305.540,43	204.298.884,02
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	9.561.125,53	0,00	0,00	0,00	9.561.125,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	695.806,31	0,00	0,00	695.806,31
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.815.454,90	160.978,52	220.545,90	0,00	1.755.887,52
Anlagen im Bau	0,00	305.386,78	0,00	153,65 -305.540,43	0,00
Bauvorbereitungskosten	12.163,39	73.217,19	2.910,45	-153,65	82.316,48
	214.534.554,54	2.159.230,41	297.404,82	0,00	216.396.380,13
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	120.000,00	300.000,00	0,00	0,00	420.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	52,00	0,00	0,00	52,00
	120.000,00	300.052,00	0,00	0,00	420.052,00
Anlagevermögen insgesamt	214.886.821,63	2.479.700,25	297.404,82	0,00	217.069.117,06



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 €	Abschreibung des Geschäfts- jahres €	Zuschreibungen €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Fremdkapital- zinsen Im GJ akti- vierter Betrag €
205.571,09	14.113,84	0,00	0,00	219.684,93	33.000,00	26.696,00	0,00
114.476.236,01	4.214.947,35	0,00	62.412,57	118.628.770,79	85.670.113,23	88.667.214,44	0,00
2.062.359,47	142.497,00	0,00	0,00	2.204.856,47	7.356.269,06	7.498.766,06	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	695.806,31	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,27	2.360,27	0,00
1.307.377,47	125.107,95	0,00	217.613,90	1.214.871,52	541.016,00	508.077,43	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.316,48	12.163,39	0,00
117.845.972,95	4.482.552,30	0,00	280.026,47	122.048.498,78	94.347.881,35	96.688.581,59	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	120.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00	120.000,00	0,00
118.051.544,04	4.496.666,14	0,00	280.026,47	122.268.183,71	94.800.933,35	96.835.277,59	0,00



■ D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 20.717), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.437) sowie Zuschüsse (T EUR 49).

Bei den **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** (T EUR 208) handelt es sich um den Verkaufserlös für drei Eigentumswohnungen.

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 199) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 261). Bzgl. der Anzeigen-/Werbeerlöse (T EUR 44) erfolgte im Jahr 2020 – aufgrund des Anstiegs – eine Umgliederung von den Sonstige betriebliche Erträge.

Die **Sonstige betriebliche Erträge** enthielten im Vorjahr 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). Im laufenden Jahr wurde ein Einfamilienhaus aus dem Anlagevermögen mit Gewinn veräußert (T EUR 88).

■ Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von EUR 392.697,00 zu verwenden und den Restbetrag (EUR 584.496,07) in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

■ E. Sonstige Angaben

■ Nachtragsbericht

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

■ Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus vergebenen Aufträgen an Bauunternehmen und Handwerker bestehen finanzielle Verpflichtungen von T EUR 1.560.

■ 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

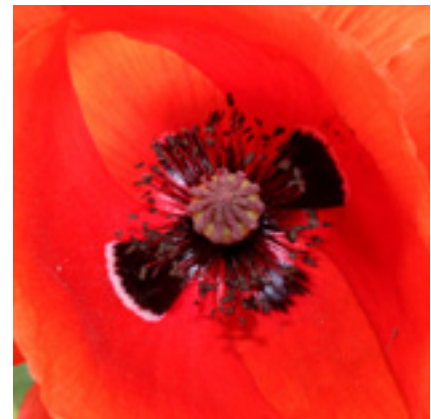
Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 56 (Vorjahr: 54) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 44 Angestellte und 12 gewerbliche Arbeitnehmer. Ende 2020 bestanden 3 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

■ Gesamthonorar

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

	T €
Abschlussprüfungsleistungen	25,9
Steuerberatungsleistungen	3,2
	29,1





■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	52.143.476,64 (49.291.205,66)	3.264.713,23 (3.348.067,76)	10.886.412,87 (11.973.505,47)	37.992.350,54 (33.969.632,43)	41.767.708,64 (37.518.715,65)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	2.217.451,60 (2.398.054,52)	186.855,72 (180.602,92)	814.395,25 (787.142,63)	1.216.200,63 (1.430.308,97)	2.217.451,60 (2.398.054,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	6.182.968,40 (6.105.269,60)	6.182.968,40 (6.105.269,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.430.391,89 (4.373.858,65)	4.430.391,89 (4.373.858,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.228.814,40 (1.442.263,85)	1.228.814,40 (1.442.263,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen ²⁾ (i.V.)	126.296,73 (59.996,83)	126.296,73 (59.996,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	15.360,84 (21.568,98)	15.360,84 (21.568,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	66.344.760,50 (63.692.218,09)	15.435.401,21 (15.531.628,59)	11.700.808,12 (12.760.648,10)	39.208.551,17 (35.399.941,40)	43.985.160,24 (39.916.770,17)	

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
Kriminalbeamter a. D.

Ratsmitglied Sebastian Rupp
Sparkassenbetriebswirt

Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch
Pharmazeutisch-technische Assistentin

Marco Scheer (Arbeitnehmersvertreter)
kaufmännischer Angestellter

Gabriele Gehm (Arbeitnehmersvertreterin)
kaufmännische Angestellte

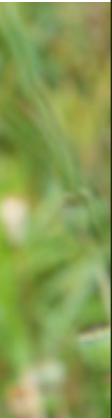
■ Aufwendungen für Organe

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 89.047,71. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2020 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.540.030,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2020 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 17.000,00.

Kaiserslautern, 31.03.2021

Bau AG Kaiserslautern
Der Vorstand

Thomas Bauer



■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

■ Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bau AG Kaiserslautern, Kaiserslautern, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bau AG Kaiserslautern, Kaiserslautern, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 Jahresabschluss 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 höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße 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 bedeutsamen 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 31.03.2021

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Neumann
Wirtschaftsprüferin



■ Bericht des Aufsichtsrates

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

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde dem Aufsichtsrat am 24. März 2021 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2020 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 31.03.2021 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 9. Juni 2021 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2020 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 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 2020 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 09. Juni 2021

Der Aufsichtsrat

Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender





BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben

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