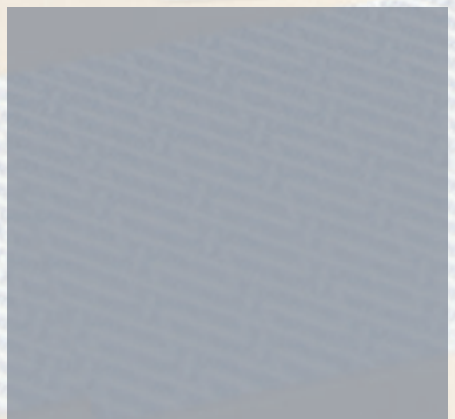
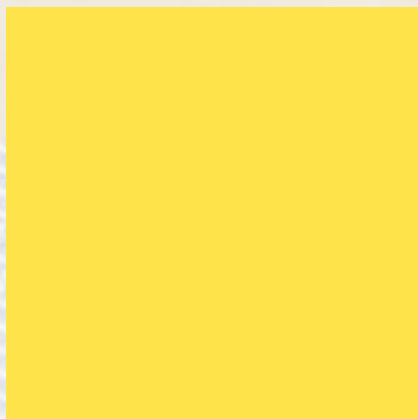
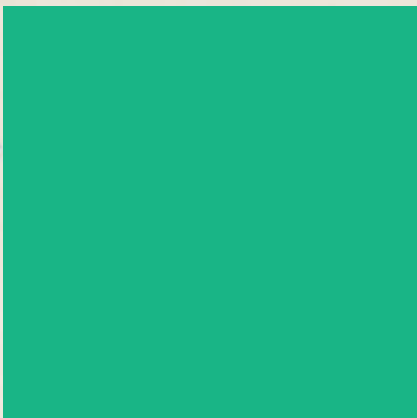
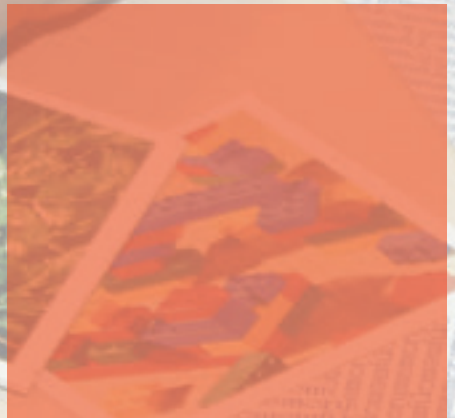
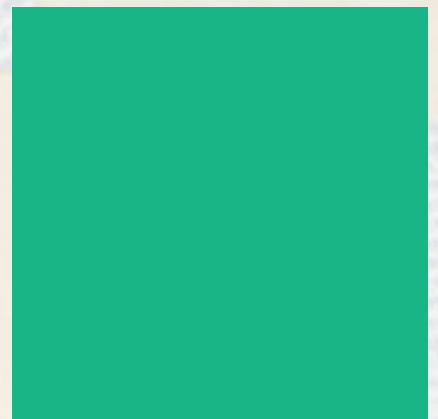
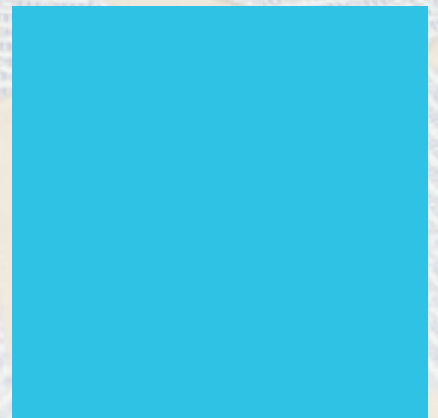
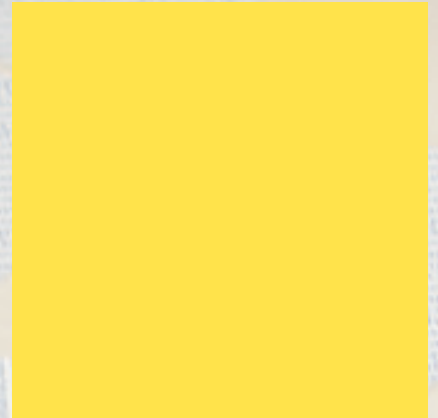




BAUAG.
Kaiserslautern
wohnen . gestalten . leben







■ Unternehmenskennzahlen



Stand 31. Dezember

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Bilanzsumme	113.905	117.331	114.774	112.651	111.236
Anlagevermögen	94.441	96.565	96.835	94.801	94.382
Umlaufvermögen	19.464	20.766	17.939	17.850	16.854
Eigenkapital	45.194	46.051	47.125	42.976	43.806
davon Grundkapital	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	68.711	71.280	67.649	69.675	67.430
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.095	25.555	26.031	26.202	26.211
Sonstige Umsatzerlöse	571	944	596	805	690
Betriebskosten	4.065	4.353	4.289	4.253	4.533
Instandhaltungskosten	10.160	10.732	11.042	10.634	10.329
Abschreibungen	4.300	4.395	4.452	4.497	4.307
Personalaufwand	3.338	3.515	3.626	3.891	3.990
Kapitalkosten	1.702	1.662	1.552	1.424	1.312
Sonstige Steuern	807	823	826	832	925
Jahresergebnis	894	857	1.074	977	1.252
Bauvolumen					
Neubau	5.169	5.066	2.669	1.296	2.964
Einzelmodernisierung / Sonstiges	828	1.252	970	702	1.591
Anzahl Wohnungen	5.068	5.077	5.114	5.108	5.103
Sonstige Mieteinheiten ohne Abstellplätze	782	786	811	798	847



■ Organe der Gesellschaft

■ Aufsichtsrat

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ■ Beigeordneter Peter Kiefer
Vorsitzender (ab 25.08.2021) | Dipl.-Verwaltungswirt (FH) |
| ■ Beigeordneter a. D. Joachim Färber
Vorsitzender (bis 25.08.2021) | Jurist |
| ■ Ratsmitglied Bernhard Lenhard
stellvertretender Vorsitzender | Kriminalbeamter a. D. |
| ■ Ratsmitglied Sebastian Rupp | Sparkassenbetriebswirt |
| ■ Ratsmitglied Gilda Klein-Kocksch | Pharmazeutisch-technische Assistentin |
| ■ Marco Scheer (Arbeitnehmervertreter) | kaufmännischer Angestellter |
| ■ Gabriele Gehm (Arbeitnehmervertreterin) | kaufmännische Angestellte |

■ Vorstand

- **Thomas Bauer**, Betriebswirt (VWA)

■ Gründung

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

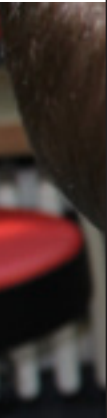
Die Gesellschaft entstand durch Fusion des Gemeinnützigen Bauvereins Kaiserslautern e. V. (gegründet 23. April 1919) und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft zur Errichtung von Kleinwohnungen eGmbH, Kaiserslautern (gegründet 26. April 1919).





■ Inhaltsverzeichnis

Unternehmenskennzahlen	3
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021	8
DESWOS: Wir schaffen Heimat – weltweit	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	12
Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz 2021	33
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	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.

Wir schaffen Heimat – weltweit



In kindgerechter Atmosphäre lässt es sich gut spielen und lernen. Foto: Matchbox Südafrika



Arbeiten am Fundament des Hauses für älteren Herren (links) und seine Familie.

■ Unsere Hilfe zur Selbsthilfe

Dazu gehört ein menschenwürdiges Zuhause, Zugang zu Bildung und Gesundheit. Die Wohnungsnot und Armut von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu lindern, ist uns ein großes Anliegen. Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 26 Jahren als Mitglied und Förderer.

■ Hilfsprojekte in 2021

In **Nicaragua** etwa konnte die DESWOS im Jahr 2021 im Dorf Mirazul del Llano Kleinbauern und ihre Familien unterstützen, die von Extremwetterlagen und Stürmen betroffen waren. Sichere Hausbauten und Zugang zu Wasser verbesserten die Lebenssituation vieler Hundert Menschen erheblich. Mit den Bewohnern hat die Partnerorganisation SofoNic mehr als 60 Häuser saniert oder neugebaut, auch Sanitäranlagen. Sie hat Maurer:innen ausgebildet und Workshops für Familien zu Ernährung, Gartenbewirtschaftung, Hygiene, Abfallentsorgung durchgeführt.



In **Pakistan** setzen sich die DESWOS und ihre Partnerorganisation Concern-lane Alliance for Rural Areas (CLARA) seit vielen Jahren für die Minderheit der Christen ein. Als Minderheit in einer muslimisch geprägten Mehrheitsgesellschaft werden viele Christen in Pakistan gesellschaftlich ausgegrenzt und leben unterhalb der Armutsgrenze. Viele sind obdachlos oder wohnen zu übersteuerten Mieten in nahezu fensterlosen Hütten, ohne eigene Toilette und Waschmöglichkeit. Im Ort Chak 412 förderte die DESWOS für 30 besonders betroffene Familien den Bau von Häusern mit 24 m² Wohnfläche, Toiletten und Waschgelegenheiten. Jede Familie erhielt eine kleine Ackerfläche. Die wirtschaftliche Verbesserung ermöglicht den Schulbesuch für die Kinder und schafft eine Perspektive für die Zukunft der ganzen Familie.

In **Südafrika** fördert die DESWOS bereits seit vielen Jahren im Township Mfuleni bei Kapstadt den Umbau ausgedienter Seecontainer zu Kindertagesstätten. Bestehende informelle Kitas werden durch die Container-Module erweitert und erhalten so einen liebevoll gestalteten Betreuungsraum für die Kleinen, eine Küche oder eine Toilette mit Waschraum. Zum Projekt gehört auch die umfangreiche Fortbildung der Betreuerinnen zu qualifizierten Fachkräften.

■ DESWOS sagt Danke!

Solche Hilfe-zur-Selbsthilfe Projekte wären nicht möglich, ohne die Unterstützung durch die Mitglieder und Spender:innen.

Deshalb sagt die DESWOS Danke –
Thank you, Muchas Gracias!

Ansicht umgebauter Seecontainer zu Kitas aus früherem DESWOS-Projekt in Südafrika. Foto Matchbox Südafrika



Ausbildung junger Frauen und Männer zum Maurerhandwerk.
Foto: SofoNic.



Die neuen Häuser in Mirazul del Llano sind Erdbeben resistent gebaut. Nicaragua_Foto

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:



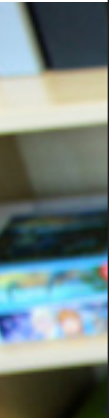
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de



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 reduziert und betrug im Dezember 2021 7,8 % (Vorjahresmonat: 8,7 %). 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. Der zum 01.11.2021 in Kraft getretene neue Mietspiegel weist in den meisten Kategorien geringfügig höhere Mieten aus als der bisher gültige Mietspiegel aus dem Jahr 2008. Die vom Land Rheinland-Pfalz vorgenommene Einordnung in eine höhere Mietenstufe bei den Förderbedingungen im Sozialmietwohnungsbau ab 2017 ist ein weiteres 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 2021 wurde mit der Errichtung eines Betriebsgebäudes im Hertelsbrunnenring 8a sowie mit dem Umbau der Kindertagesstätte in der Steinstraße 40 begonnen.

Im Jahr 2022 ist die Fertigstellung des Betriebsgebäudes im Hertelsbrunnenring 8a sowie der Umbau der Kindertagesstätte in der Steinstraße 40 vorgesehen. Darüber hinaus soll mit der Errichtung eines Neubaus mit 45 Wohnungen, die an die Stadt Kaiserslautern zur Versorgung von Obdachlosen vermietet werden sollen, im Geranienweg begonnen werden.

■ c) Hausbewirtschaftung

■ Modernisierung

Auch 2021 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 115 Wohnungen wurden T EUR 5.085 an Fremdkosten aufgewandt (davon T EUR 4.228 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2022 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen T EUR 5.530 geplant.

■ Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten T EUR 10.329 aufgewandt (Vorjahr: T EUR 10.634), davon T EUR 4.348 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2022 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt T EUR 10.586 geplant, davon T EUR 3.966 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 2021 insgesamt T EUR 20.774. Sie sind durch Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2021 T EUR 339 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 45 erhöht.

Platz der Kinderrechte

2020 benannt auf Initiative von 'Der Kinderschutzbund KL',
'SOS Kinderdorf KL' und der 'Stadtverwaltung KL' als öffentliches
Bekenntnis zur UN-Konvention der Rechte des Kindes (1989)

■ Bewirtschaftete Einheiten

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2021:

- 5.103 Wohnungen (davon 932 Altbauwohnungen)
- 762 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze
- 602 Abstellplätze
- 58 Motorrad- und Rollatorboxen
- 27 gewerbliche Einheiten
- 6.552 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2020 um 5 Wohnungen reduziert.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 400 m² vermindert und beträgt Ende 2021 rund 348.900 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzfläche von rund 10.000 m².

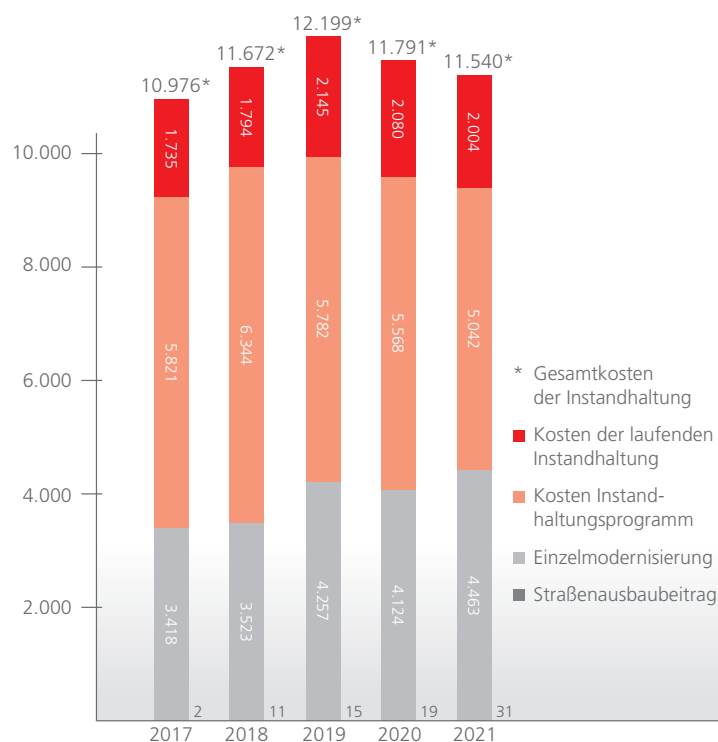
■ Vermietung

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

Die Zahl der Kündigungen beträgt 396 im Jahr 2021 (Vorjahr: 417). Die Kündigungsquote liegt bei 7,76 % (Vorjahr: 8,16 %).

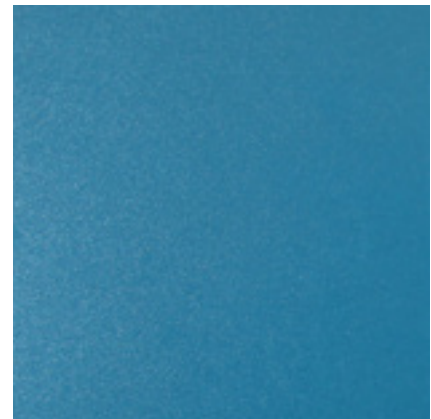
Bestimmte Wohnungen müssen relativ häufig angeboten werden, um einen geeigneten Nachmieter zu finden. Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.497 (Vorjahr: 2.991) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2021 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

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



Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2021 wurden 386 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 5.103 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 2021 verwaltungsmäßig – und nach Bedarf auch technisch – betreut:

- 3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- 186 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 2021 konnten 686 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon zwei Eigentumswohnungen im Geschäftsjahr 2021. Mit der 2002 erfolgten Bildung von Wohnungseigentum in fünf 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 2020 und 2021 wie folgt dar:

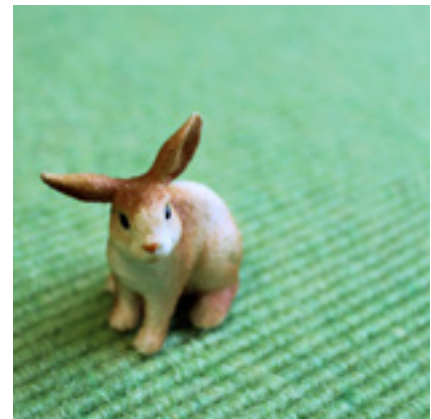
	31.12.2021 T €	%	31.12.2020 T €	%
Anlagevermögen	94.381,8	84,8	94.800,9	84,2
Umlaufvermögen	16.640,1	15,0	17.625,9	15,6
Rechnungsabgrenzungsposten	213,8	0,2	224,7	0,2
Bilanzsumme	111.235,7	100,0	112.651,5	100,0
Fremdmittel	67.430,2		69.675,6	
Reinvermögen	43.805,5		42.975,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	42.975,9		47.124,9	
Vermögensveränderung	829,6		-4.149,0	
Dividendenausschüttung	422,6		5.126,2	
Jahresüberschuss	1.252,2		977,2	

■ Kapitalstruktur

	31.12.2021 T €	%	31.12.2020 T €	%
Eigenkapital	43.805,5	39,4	42.975,9	38,1
Rückstellungen	2.472,8	2,2	2.418,3	2,2
Verbindlichkeiten und RAP	64.957,4	58,4	67.257,3	59,7
Gesamtkapital	111.235,7	100,0	112.651,5	100,0

■ Bilanzkennzahlen

	2021	2020	2019
Anlagenintensität	84,8	84,2	84,4
Anlagenabnutzungsgrad	57,4	56,4	54,9
Investitionsquote	1,8	1,0	2,1
Abschreibungsquote	2,0	2,1	2,1
Eigenkapitalquote	39,4	38,1	41,1
Langfr. Fremdkapitalanteil	43,7	45,2	42,0
Bilanzkurs	15,5	15,3	16,7
Mietenmultiplikator	4,3	4,5	4,7



■ Erläuterungen

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T EUR 1.415,8 verringert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T EUR 419,1 und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um T EUR 996,7 verringert.

Die **Fremdmittel** (einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich um T EUR 2.245,4 reduziert. Das **Eigenkapital** erhöhte sich um T EUR 829,6.

Das **Anlagevermögen** verändert sich durch Anlagenzugänge, Anlagenabgänge und Abschreibungen. Die Anlagenabgänge und die Abschreibungen übersteigen hierbei die Zugänge. Die Verringerung des **Umlaufvermögens** ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Flüssigen Mittel zurückzuführen. Die Reduzierung der **Fremdmittel** basiert im Wesentlichen auf den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen übersteigen hierbei die Darlehensneuaufnahmen. Das **Eigenkapital** erhöht sich, da der erwirtschaftete Jahresüberschuss die Dividendenausschüttung übersteigt.

Die **Anlagenintensität** (das Verhältnis des Anlagevermögens zur Bilanzsumme) ist trotz der Abnahme des Anlagevermögens aufgrund der Reduzierung der Bilanzsumme gestiegen. Branchenbedingt ist die Anlagenintensität bei Wohnungsunternehmen gegenüber anderen Wirtschaftszweigen relativ hoch.

Der **Anlagenabnutzungsgrad** (das Verhältnis von kumulierten Abschreibungen des Sachanlagevermögens zu den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens) ist weiter angestiegen, da die Abschreibungen die Investitionen dauerhaft übersteigen.

Die **Investitionsquote** (das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu dem Wert des Sachanlagevermögens zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Beginn der Periode) hat sich durch die im Vergleich zum Vorjahr stärkere Investitionstätigkeit erhöht.

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

Die **Eigenkapitalquote** (das Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) ist aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses und der verminderten Bilanzsumme trotz der Dividendenausschüttung um 1,3 Prozentpunkte auf 39,4 % gestiegen.

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

Der **Bilanzkurs** (das Verhältnis von Eigenkapital zum Grundkapital) ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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 2021 von 4,3 weiterhin relativ niedrig. In diesem Wert spiegeln sich die vergleichsweise geringe Leerstandsquote sowie der hohe Anteil an stillen Reserven des Unternehmens wider.

Herzlich Willkommen

■ 2. Finanzlage

■ Kapitalflussrechnung

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2021 T €		2020 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+	5.004	+	5.754
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+	6.489	+	5.602
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	3.776	./.	2.207
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./.	<u>4.454</u>	./.	<u>4.145</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+	3.263	+	5.004

■ Liquiditätskennzahlen

	2021	2020	2019
Anlagendeckungsgrad	99,5	100,7	100,0
Tilgungskraft	1,6	1,6	1,4
Bereinigte Tilgungskraft	4,7	4,6	4,6
Kapitaldienstdeckung	22,0	23,1	24,0
Zinsdeckung	5,5	6,0	6,7

■ Erläuterungen

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

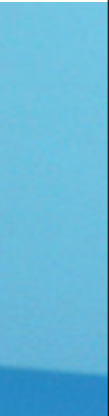
Der nicht gebundene **Finanzmittelbestand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T EUR 1.741 reduziert. Die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit übersteigen den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

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

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

Die Tilgung von Fremdmitteln sowie die geringere Darlehensneuaufnahme führten – trotz der verringerten Gewinnausschüttung – zu einem erhöhten **Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**.

Der **Anlagendeckungsgrad** (das Verhältnis von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen) ist durch die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals – trotz Abnahme des Anlagevermögens und des Anstiegs der langfristigen Rückstellungen sowie des Eigenkapitals – gesunken. 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 nahezu unverändert, da der Cashflow und die planmäßigen Tilgungen sich nur geringfügig verändert haben. Mit einem Wert von größer 1 wird gewährleistet, dass die laufenden Tilgungsleistungen aus dem Cashflow erbracht werden können.

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

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 5,5 %.

■ Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 T €	2020 T €
Umsatzerlöse	26.901,7	27.006,3
Bestandsveränderungen	317,0	- 153,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	217,4	144,3
Sonstige betriebliche Erträge	83,8	308,4
Aufwendungen für bez. Lief. + Leist.	14.931,1	15.001,6
Personalaufwand	3.990,4	3.890,7
Abschreibungen	4.306,7	4.496,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	924,1	843,7
Erträge aus Gewinnabführung	79,2	118,6
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	42,8	42,2
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	1.312,0	1.423,7
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern	2.177,6	1.809,7
Sonstige Steuern	925,4	832,5
Jahresüberschuss	+ 1.252,2	+ 977,2



■ Rentabilitätskennzahlen

	2021	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität	2,9	2,1	2,3
Gesamtkapitalrentabilität	2,3	2,1	2,2
Return on Investment	1,1	0,9	0,9
Cashflow *)	5.558,9	5.473,9	5.104,7
EBITDA *)	7.753,5	7.687,8	7.860,9
Instandhaltungsquote	38,4	39,4	41,5
Personalaufwandsquote	14,8	14,4	13,6
Zinsaufwandsquote	4,9	5,3	5,8
*) Angaben in T €			

■ Leistungsbereichsrechnung

	2021 T €	2020 T €
Hausbewirtschaftung	+ 1.082,8	+ 575,1
Betreuungstätigkeit	+ 3,6	+ 3,4
Verkaufstätigkeit	+ 14,2	+ 135,4
Andere Leistungen	+ 256,1	+ 268,3
Betriebsergebnis	+ 1.356,7	+ 982,2
Kapitaldisposition	- 77,5	- 19,0
Sonstiges Ergebnis	- 27,0	+ 14,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 1.252,2	+ 977,2
Ertragsteueraufwand	+ 0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	+ 1.252,2	+ 977,2

■ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2021	2020	2019
Durchschn. Wohnungsmiete*)	4,7	4,6	4,6
Leerstandsquote Wohnungen	1,8	1,6	1,2
davon strukturell	1,6	1,3	1,1
Fluktuationsrate	7,8	8,2	9,0
Mietausfallquote	0,3	0,3	0,4
Instandhaltungskosten je m²*) (ohne Eigenleistungen)	29,6	30,4	31,7
*) Angaben in €/m² Wfl.			

■ Erläuterungen

Das **Jahresergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T EUR 275,0 erhöht.

Die **Umsatzerlöse** haben sich insgesamt um T EUR 104,7 reduziert. Dabei erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 9,6 und die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um T EUR 2,8. Im Gegenzug verringerten sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf um T EUR 97,7 und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um T EUR 19,4.

Der Anstieg der **Bestandsveränderungen** resultiert aus den Veränderungen der abzurechnenden Betriebskosten sowie den Änderungen bei der Verkaufstätigkeit.



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

Der Rückgang der **Sonstige betriebliche Erträge** resultiert im Wesentlichen aus verringerten Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Zudem ergaben sich im Vorjahr Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen aus dem Anlagevermögen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich um T EUR 70,5 verringert. Hierbei erhöhten sich die Betriebskosten um T EUR 280,3, die Instandhaltungskosten reduzierten sich um T EUR 305,1, die anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um T EUR 42,1 und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um T EUR 3,6.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund Tarifsteigerungen, Gehaltsanpassungen und Personalaufstockung um T EUR 99,6. Zudem erhöhte sich die Zuführung zur Pensionsrückstellung und zur Rückstellung für Altersteilzeit.

Die **Abschreibungen** verringerten sich, da die Vollarbeitungen die Zugänge überstiegen, um T EUR 190,0.

Die **Sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhen sich im Wesentlichen aufgrund vermehrter Nebenkosten der Geldbeschaffung sowie höherer sächlicher Verwaltungskosten um T EUR 80,4.

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

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

Durch die Zinsdegression sowie durch günstige Anschlussfinanzierungen verringerten sich die Zinsen und ähnliche **Aufwendungen** – trotz Darlehensneuaufnahmen – um T EUR 111,7.

Die **Sonstige Steuern** erhöhen sich durch die Erhöhung der Grundsteuern aufgrund der Hebesatzanhebung der Stadt Kaiserslautern um T EUR 92,9.

Die **Eigenkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital des Vorjahres) erhöht sich auf 2,9 %.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** (das Verhältnis von Jahresergebnis und Zinsen zur Bilanzsumme des Vorjahres) steigt auf 2,3 %.

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

Der Anstieg der Eigen-, Gesamtkapitalrentabilität und des Return on Investment resultiert aus dem erhöhten Jahresergebnis sowie aus der Veränderung der Bilanzsumme.

Der **Cashflow** (Jahresergebnis + Abschreibungen) erhöht sich gegenüber dem Vorjahr, trotz der Reduzierung der Abschreibungen, aufgrund des Anstiegs des Jahresergebnisses.

Die Tilgungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden (siehe Tilgungskraft).

Der **EBITDA** (Jahresergebnis vor Steuern und Zinsen bereinigt um die Abschreibungen) erhöht sich aufgrund der Verbesserung des Jahresergebnisses und des Anstieges der Steuern – trotz Reduzierung des Zinsaufwandes und der Abschreibungen – um T EUR 65,7.



Die **Instandhaltungsquote** (das Verhältnis der Instandhaltungskosten zu den Umsatzerlösen) reduzierte sich aufgrund verringerter Instandhaltungstätigkeit bei gleichzeitiger Umsatzreduzierung und beträgt 38,4 %.

Die **Personalaufwandsquote** (das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen) erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Personalaufwandes bei gleichzeitiger Umsatzreduzierung und beträgt 14,8 %.

Die **Zinsaufwandsquote** (das Verhältnis von Zinsaufwand zu den Umsatzerlösen) verminderte sich durch den reduzierten Zinsaufwand bei gleichzeitiger Umsatzreduzierung und weist einen Wert von 4,9 % aus.

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** (Kerngeschäft der Gesellschaft) verbesserte sich durch höhere Mieterträge, geringere Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen sowie geringere Abschreibungen bei erhöhten Verwaltungskosten und schließt mit einem Überschuss von T EUR 1.082,8.

Das Ergebnis der **Verkaufstätigkeit** reduzierte sich aufgrund der verringerten Anzahl veräußerter Objekte.

Das Ergebnis aus der **Kapitaldisposition** verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der geringeren Erträge aus der Gewinnabführung.

Die **Durchschnittliche Wohnungsmiete** stichtagsbezogen zum 31.12.2021 ist im Vergleich zum 31.12.2020 geringfügig angestiegen (EUR 0,03/m² Wohnfläche). Die Gesellschaft orientierte 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. Der Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern wurde Ende des Jahres 2021 nun aktualisiert.

Die **Leerstandsquote** beträgt stichtagsbezogen zum 31.12.2021 1,8 %. 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 2021 um 0,4 Prozentpunkte und beträgt 7,8 %. Hauptgrund der Kündigungen bleibt weiterhin Alter, Krankheit oder Tod des Mieters.

Die **Mietausfallquote** hat sich in 2021 nicht verändert und beträgt weiterhin 0,3 %.

Durch die reduzierte **Instandhaltungstätigkeit** sind die Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen) auf 29,6 EUR/m² Wohnfläche gesunken.



■ 4. Personal

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 59 Arbeitnehmer, davon 48 Angestellte und 11 gewerbliche Arbeitnehmer. Unsere Mitarbeiter haben auch in 2021 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 2021 bestanden zudem 4 Ausbildungsverhältnisse. Das Unternehmen ist sich hierbei sowohl seiner gesamtwirtschaftlichen Verantwortung als auch seiner Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst. Wirtschaftliche Prozesse können nur dann erfolgreich sein, wenn sie auf einer leistungsfähigen, leistungswilligen und kompetenten Organisation gründen.

Die Gesellschaft reagiert mit ihrer Personalentwicklung auf bevorstehende Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen aufgrund wirtschaftlicher, technologischer und demographischer Entwicklung 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 2022

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 01.12.2021 genehmigten Wirtschaftsplan ist für 2022 folgendes Ergebnis zu erwarten:

	2022 T €
Hausbewirtschaftung	+ 411
Betreuungstätigkeit	+ 1
Kapitaldisposition	- 49
Verkaufstätigkeit	- 11
Andere Leistungen	+ 148
Ergebnis vor Ertragsteuern	+ 500
Ertragsteueraufwand	- 0
Ordentliches Ergebnis	+ 500

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 2023 und für die Folgejahre werden weiter positive Ergebnisse erwartet.

Darüber hinaus gehende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

■ 2. Finanzinstrumente

■ Finanzinstrumente

Forderungsausfallrisiken bestehen grundsätzlich aus dem Vermietungsgeschäft. Die Mietausfallquote, d. h. das Verhältnis von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderung zur Jahressollmiete, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie beträgt im Jahr 2021 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.

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

Die Gesellschaft hat sich teilweise bei den bis zum 31.12.2022 festgeschriebenen Fremdmitteln vorzeitig durch Forward-Verträge einen aktuellen 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. Der Revisionsplan wurde in 2021 neu ausgerichtet und die wohnungswirtschaftlichen Prüffelder angepasst.

Das Risikofrüherkennungssystem wurde in 2021 komplett überarbeitet und die Risikorichtlinie evaluiert. Ziel des Risikofrüherkennungssystems ist das rechtzeitige Erkennen von negativen Entwicklungen, die maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung bzw. wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft haben.

Beim Risikomanagementprozess werden bestands- und entwicklungsbeeinträchtigende sowie übrige Risiken, die Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens haben, im Rahmen der Risikoidentifikation und Risikoanalyse vollständig ermittelt und bewertet. Zur Risikoidentifikation der wesentlichen Risiken wird einmal jährlich ein Risikoworkshop der Führungsebene abgehalten und das Ergebnis der Identifizierung in der Richtlinie festgehalten.

Für die festgelegten übrigen Risiken sind Verantwortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt monatlich, vierteljährlich und jährlich. 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.



■ Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt ein Portfoliomanagement zur Optimierung ihres zukünftigen Wohnungsbestandes.

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. 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 punktuell ausgeführt. Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Bebauung, Umnutzung oder Abriss zur Abrundung, Ergänzung und Erweiterung der Produktpalette des Unternehmens im Rahmen des Immobilienportfolios überprüft.

Seit 1992 wurden rund 362 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie in den Neubau investiert. Das Produkt Wohnung wurde hierbei den aktuellen Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnraum angepasst. Durch die hohe Investitionstätigkeit der Vergangenheit wurde der Instandhaltungs- und Reparaturstau weitestgehend abgebaut. Angesichts der alternden Bevölkerung in der Stadt Kaiserslautern hat die Gesellschaft sich bei ihren Neubaumaßnahmen der letzten Jahre verstärkt an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert und bietet Wohnraum als „Betreutes Wohnen“ an. Auch in der Einzelmodernisierung von Wohnungen wird vermehrt auf Kundenwünsche in Bezug auf Seniorenfreundlichkeit reagiert. Im Großmodernisierungsbereich südliche Königstraße hat die Gesellschaft auf die Bedürf-

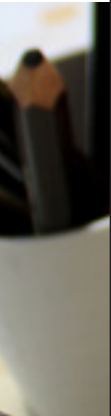
nisse behinderter Menschen reagiert und dort behindertenfreundlichen Wohnraum geschaffen, der barrierefrei erschlossen wurde.

Die Gesellschaft vermietet in der Goethestraße 36 / Hohlstraße 12 und in der Friedenstr. 61-65 Wohnungen, die den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll. Das Projekt „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

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.

Durch das Tochterunternehmen K-tec GmbH versucht die Gesellschaft dem Fachkräftemangel im Handwerk entgegenzuwirken. Insbesondere werden technische Serviceleistungen wie die Ausführung von Wartungen und ein Notdienst zur Kundenbindung angeboten. Darüber hinaus erbringt die K-tec GmbH für die Gesellschaft auch Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen sowie Gartenpflege- und Straßen- und Wegereinigungen inklusive Winterdienst.

Unter ökologischen Aspekten betreibt die Gesellschaft den Einbau von Zentralheizungsanlagen, die Anbringung von Wärmedämmung sowie die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen. Die Energieeffizienz wird trotz rückläufigem Energieverbrauch bei weiter



■ Risiken der zukünftigen Entwicklung

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. In der Friedenstraße 61-65, der Goethestraße 36 / Hohlestraße 12 sowie in der Bruchstr. 12-16 / Karpfenstraße 11-13 sind 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. Soweit der Wohnungsmarkt dies zulässt, werden Ertragsverzichte abgebaut und somit für eine Stärkung des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung gesorgt.

Die Gesellschaft hat den gesamten Bestand mit Glasfaserleitungen bis in die Wohnung ausgestattet. Ziel ist es dabei insbesondere, die Qualität und Quantität der Hörfunk- und Fernsehversorgung in den Liegenschaften der Gesellschaft zu erhöhen, sowie 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 2022 weiterhin gewährleistet.

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

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 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 Forderungsausfallrisiken. Die Mietausfallquote beträgt zum 31.12.2021 0,3 %. Die Forderungen sind durch Mietauktionen 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. Dem gegenüber stehen deutlich gestiegene Kosten für Bau- und Instandhaltungsleistungen. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem die gestiegenen Preise für Baustoffe und Materialien. Für die Zukunft muss mit eher noch höheren Kosten in diesen Bereichen gerechnet werden, da eine sehr große Nachfrage auf beschränkte Kapazitäten trifft. Der Fachkräftemangel im Baugewerbe wird sich auf absehbare Zeit auch nicht beheben lassen. Weitere Kostenrisiken bestehen in erhöhten Anforderungen aufgrund von Klimaschutzzielen und in der zu erwartenden Beteiligung der Vermieter an der CO₂-Abgabe.

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 gefördertem 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 rd. 47 % beliehen. Die verbleibenden 53 % ermöglichen der Gesellschaft Kredite im 60 %-Beleihungsbereich. Das Unternehmen hat weiterhin rd. 17 % 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. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus muss die Gesellschaft jedoch mittlerweile teilweise Verwarentgelt entrichten.

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.

Aufgrund des seit Februar stattfindenden Ukraine-Krieges können dem Unternehmen Risiken entstehen. Die Folgen sind jedoch derzeit noch nicht absehbar. Risikobehaftet ist vor allem der Energiesektor verbunden mit der allgemeinen Preissteigerung. Dies könnte sowohl unmittelbar zu Risiken für das Unternehmen führen als auch mittelbar über die Mieter aufgrund von Auswirkungen bei den Mietnebenkosten.

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 2021 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, 31.03.2022

Bau AG Kaiserslautern
Der Vorstand

Thomas Bauer



■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

		31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.211.478,85		26.201.835,53	
b) aus Verkauf von Grundstücken	110.000,00		207.700,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	50.210,81		47.376,15	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>529.961,68</u>		<u>549.426,38</u>	
		26.901.651,34		27.006.338,06
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		316.971,24		-153.813,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		217.382,15		144.284,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>83.773,41</u>		<u>308.434,70</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.924.554,89		14.991.560,18	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	173,50		139,22	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>6.328,16</u>		<u>9.892,10</u>	
		14.931.056,55		15.001.591,50
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.094.488,42		3.068.520,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 265.696,13 EUR; im Vorjahr 236.642,04 EUR)	<u>895.861,37</u>		<u>822.182,31</u>	
		3.990.349,79		3.890.703,03
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.306.690,81		4.496.666,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		924.070,08		843.703,62
9. Erträge aus Beteiligungen		0,46		0,00
10. Erträge aus Gewinnabführung		79.183,98		118.591,18
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.765,82		42.172,02
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 103.119,00 EUR; im Vorjahr 102.582,00 EUR)		1.311.958,85		1.423.678,72
13. Steuern vom Einkommen		<u>-0,92</u>		<u>-1,15</u>
14. Ergebnis nach Steuern		2.177.603,24		1.809.664,72
15. Sonstige Steuern		<u>925.366,43</u>		<u>832.471,65</u>
16. Jahresüberschuss		1.252.236,81		977.193,07
17. Gewinnvortrag / Verlustvortrag		0,00		0,00
18. Einstellung / Entnahme aus Gewinnrücklage		0,00		0,00
19. Bilanzgewinn		<u>1.252.236,81</u>		<u>977.193,07</u>



■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	€	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		22.419,00		33.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.548.866,33			85.670.113,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.213.771,06			7.356.269,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00			695.806,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27			2.360,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.338,00			541.016,00
6. Anlagen im Bau	3.693.431,06			0,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>35.529,77</u>			<u>82.316,48</u>
		93.939.296,49		94.347.881,35
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	420.000,00			420.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	420.052,00		52,00
			94.381.767,49	94.800.933,35
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	578.922,96			639.859,71
2. Unfertige Leistungen	5.731.243,21			5.353.335,22
3. Andere Vorräte	<u>4.274,59</u>			<u>4.856,26</u>
		6.314.440,76		5.998.051,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	60.074,42			67.205,82
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.182,80			22.664,83
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.474,68			10.671,76
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.069.341,63</u>			<u>1.033.159,14</u>
		1.161.073,53		1.133.701,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.262.512,67		5.003.878,43
2. Bausparguthaben		<u>5.902.111,67</u>		<u>5.490.236,28</u>
		9.164.624,34	16.640.138,63	17.625.867,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	900,00			1.140,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>212.928,34</u>		<u>213.828,34</u>	<u>223.557,46</u>
			111.235.734,46	112.651.498,26

■ Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva

	€	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
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. Bauerneuerungsrücklage	15.357.665,81			14.803.085,74
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>21.560.804,73</u>			<u>21.560.804,73</u>
		39.735.895,54		39.181.315,47
III. Bilanzgewinn		1.252.236,81		977.193,07
			43.805.557,35	42.975.933,54
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.561.383,00		1.540.030,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>911.442,00</u>		<u>878.242,00</u>
			2.472.825,00	2.418.272,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.918.305,90		52.143.476,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.030.595,88		2.217.451,60
3. Erhaltene Anzahlungen		6.098.169,00		6.182.968,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.478.874,85		4.430.391,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.358.245,54		1.228.814,40
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		187.447,50		126.296,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 4.841,33 EUR; im Vorjahr: 15,08 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR; im Vorjahr: 0,00 EUR)		<u>19.177,78</u>		<u>15.360,84</u>
			64.090.816,45	66.344.760,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten			866.535,66	912.532,22
			111.235.734,46	112.651.498,26

Anhang für das Geschäftsjahr 2021



■ Identifikation

Bau AG Kaiserslautern
Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern
Handelsregister Kaiserslautern HRB 1017

■ A. Allgemeine Angaben

■ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 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.

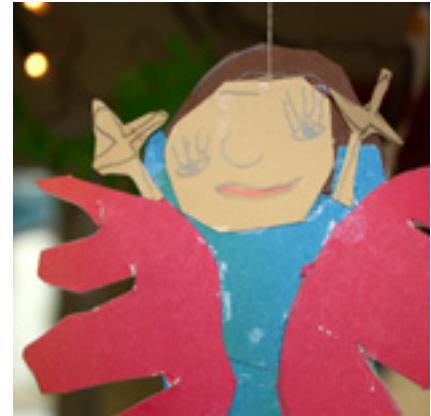
Die **Andere Vorräte** wurden zu Einzelkosten unter Berücksichtigung der Fifo-Methode bewertet.

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 drei Jahren in Höhe von 0,40 % zum 31.12.2021. 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 1,86 % zum 31.12.2021.

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 83.446,00.

■ Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

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

■ C. Angaben zur Bilanz

■ Aktiva

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Die Position **Anteile an verbundenen Unternehmen** beinhaltet die in 2005 gegründete K-tec GmbH, Kaiserslautern. Der Anteil am Stammkapital beträgt T EUR 120 (100 %). Die K-tec GmbH hat zum 31.12.2021 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 446.485,25. Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 vor Gewinnabführung beträgt EUR 79.183,98. 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 31.12.2021 wie folgt aufgeteilt:

Namensaktien zu je 1,- € €

2.817.425	2.817.425
-----------	-----------

Die Entwicklung der **Gewinnrücklagen** stellt sich in 2021 wie folgt dar:

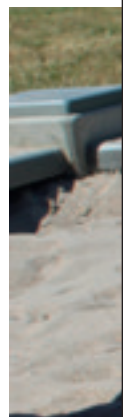
	Stand 01.01.2021 €	Einstellung €	Entnahme €	Stand 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklagen	2.817.425,00	0,00	0,00	2.817.425,00
Bauerneuerungsrücklage	14.803.085,74	554.580,07	0,00	15.357.665,81
Andere Gewinnrücklagen	21.560.804,73	0,00	0,00	21.560.804,73

Die Hauptversammlung hat am 25.08.2021 beschlossen, dass aus dem **Bilanzgewinn 2020** in Höhe von EUR 977.193,07 an die Aktionärin EUR 422.613,00 ausgeschüttet und EUR 554.580,07 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt wird.

Die **Sonstige Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T €
Prüfungs- und Beratungsgebühren	70
Resturlaubsverpflichtungen	97
Überstunden	42
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	13
Interne Jahresabschlusskosten	55
Altersteilzeit	336
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	41
Erbrachte Bauleistungen	73
Unterlassene Instandhaltung	184
	911

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 2021 – Anlagespiegel –

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	252.684,93	492,66	21.241,90	0,00	231.935,69
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.298.884,02	906.949,61	0,00	0,00	205.205.833,63
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	695.806,31	8.925,00	0,00	-704.731,31	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.360,27	0,00	0,00	0,00	2.360,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.755.887,52	29.372,64	11.990,85	0,00	1.773.269,31
Anlagen im Bau	0,00	2.910.623,81	0,00	782.807,25	3.693.431,06
Bauvorbereitungskosten	82.316,48	41.684,13	10.394,90	-78.075,94	35.529,77
	216.396.380,13	3.897.555,19	22.385,75	0,00	220.271.549,57
Finanzanlagen					
Anteile an verb. Unternehmen	420.000,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	420.052,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00
Anlagevermögen insgesamt	217.069.117,06	3.898.047,85	43.627,65	0,00	220.923.537,26



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Fremdkapital- zinsen im GJ aktivierter Betrag
€	€	€	€	€	€	€	€
219.684,93	10.945,66	0,00	21.113,90	209.516,69	22.419,00	33.000,00	0,00
118.628.770,79	4.028.196,51	0,00	0,00	122.656.967,30	82.548.866,33	85.670.113,23	0,00
2.204.856,47	142.498,00	0,00	0,00	2.347.354,47	7.213.771,06	7.356.269,06	0,00
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	2.360,27	2.360,27	0,00
1.214.871,52	125.050,64	0,00	11.990,85	1.327.931,31	445.338,00	541.016,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.693.431,06	0,00	1.877,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.529,77	82.316,48	0,00
122.048.498,78	4.295.745,15	0,00	11.990,85	126.332.253,08	93.939.296,49	94.347.881,35	1.877,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	420.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.052,00	420.052,00	0,00
122.268.183,71	4.306.690,81	0,00	33.104,75	126.541.769,77	94.381.767,49	94.800.933,35	1.877,79



■ **D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T EUR 20.774), Gebühren und Umlagen (T EUR 5.389) sowie Zuschüsse (T EUR 49).

Bei den **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** (T EUR 110) handelt es sich um den Verkaufserlös für zwei 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 39) ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen (T EUR 179) sowie aus der Geschäftsbesorgung (T EUR 256).

Die **Sonstige betriebliche Erträge** enthielten im Vorjahr Erträge aus dem Verkauf eines Einfamilienhauses aus dem Anlagevermögen sowie höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (u. a. Pensionsrückstellungen).

■ **Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für eine Dividendenausschüttung von EUR 422.613,00 zu verwenden und den Restbetrag (EUR 829.623,81) 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 2.340.

■ **Finanzinstrumente**

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

■ **Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen**

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 59 (Vorjahr: 56) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 48 Angestellte und 11 gewerbliche Arbeitnehmer. Ende 2021 bestanden 4 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

■ **Gesamthonorar**

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

T €	
Abschlussprüfungsleistungen	23,5
Steuerberatungsleistungen	9,5
Sonstige Leistungen	16,8
	49,8





■ Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Insgesamt €	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (i.V.)	49.918.305,90 (52.143.476,64)	3.180.138,21 (3.264.713,23)	9.841.442,99 (10.886.412,87)	36.896.724,70 (37.992.350,54)	40.991.134,19 (41.767.708,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.V.)	2.030.595,88 (2.217.451,60)	193.325,07 (186.855,72)	842.576,76 (814.395,25)	994.694,05 (1.216.200,63)	2.030.595,88 (2.217.451,60)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (i.V.)	6.098.169,00 (6.182.968,40)	6.098.169,00 (6.182.968,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (i.V.)	4.478.874,85 (4.430.391,89)	4.478.874,85 (4.430.391,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i.V.)	1.358.245,54 (1.228.814,40)	1.358.245,54 (1.228.814,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen ²⁾ (i.V.)	187.447,50 (126.296,73)	187.447,50 (126.296,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten (i.V.)	19.177,78 (15.360,84)	19.177,78 (15.360,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag (i.V.)	64.090.816,45 (66.344.760,50)	15.515.377,95 (15.435.401,21)	10.684.019,75 (11.700.808,12)	37.891.418,75 (39.208.551,17)	43.021.730,07 (43.985.160,24)	-

1) GPR = Grundpfandrecht

2) gleichzeitig in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen



■ Vorstand

Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

■ Aufsichtsrat

Beigeordneter Peter Kiefer
Vorsitzender (ab 25.08.2021)
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
(ab 25.08.2021)

Joachim Färber
Vorsitzender (bis 25.08.2021)
Jurist – Beigeordneter a. D.
(bis 25.08.2021)

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

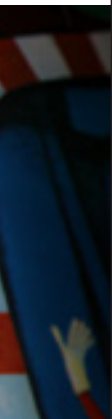
■ Aufwendungen für Organe

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 84.357,05. Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2021 Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.561.383,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2021 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 17.651,79.

Kaiserslautern, 31.03.2022

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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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

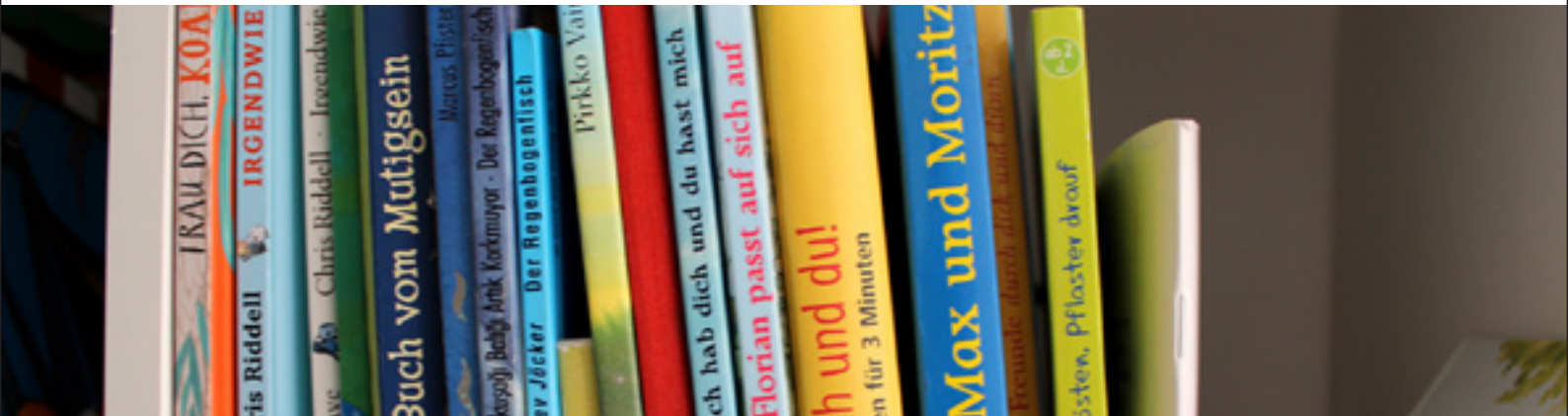
Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu

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

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



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

Frankfurt am Main, den 01.04.2022

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Friede
Wirtschaftsprüfer



■ Bericht des Aufsichtsrates

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

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde dem Aufsichtsrat am 23. März 2022 vom Vorstand vorgestellt und eingehend erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2021 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 01.04.2022 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde am 25. Mai 2022 in der Aufsichtsratssitzung, die sich mit dem Jahresabschluss 2021 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 2021 geleistete gute Arbeit und den damit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kaiserslautern, 25. Mai 2022

Der Aufsichtsrat



Beigeordneter Peter Kiefer
Aufsichtsratsvorsitzender





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