

Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft



Fischerstraße 25
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 3640-0
Telefax: 0631 3640-280

E-Mail: info@bau-ag-kl.de
Internet: www.bau-ag-kl.de



Verwaltungsgebäude der BAU AG in der Fischerstraße

Gegründet

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).

Die aktuelle Satzung datiert vom 31. August 2006.

Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten oder veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar und unmittelbar) dienlich sind.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne ihrer Satzung.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Der Gegenstand des Unternehmens ist eine nicht wirtschaftliche Betätigung gem. § 85 Abs.4 GemO.

Gesellschaftskapital und Gesellschafter

Grundkapital: 2.817.425 Euro

Das Grundkapital ist in 2.817.425 Namensaktien mit einem Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt.

Alleinige Aktionärin ist die Stadt Kaiserslautern.

Besetzung der Organe**Vorstand**

Herr Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Herr Joachim Färber, Beigeordneter, Vorsitzender
Frau Angelika Hannah, Ratsmitglied, stellv. Vorsitzende (bis 11.03.2017)
Herr Oliver Guckenbiehl, Ratsmitglied, (stellv. Vorsitzender ab 17.08.2017)
Herr Sebastian Rupp, Ratsmitglied, (ab 17.08.2017)
Herr Marc Mages, Ratsmitglied
Herr Marco Scheer, „Arbeitnehmervertreter
Herr Lothar Wichlidal, Arbeitnehmervertreter

Aufwendungen für die Organe (§ 90 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 GemO)

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wird aufgrund § 286 Abs. 4 HGB im Jahresbericht verzichtet.

Die Pensionszahlungen an frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene betragen 89.532,13 Euro.

Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2017 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.430.209,00 Euro.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2017 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 16.305,28 Euro.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main

Unternehmensdaten**Bilanz**

Aktiva	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	33.056,86	38.550,00
II. Sachanlagen	94.288.221,30	92.477.362,67
III. Finanzanlagen	120.000,00	120.000,00
	94.441.278,16	92.635.912,67
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.310.047,93	6.237.147,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	879.535,09	343.710,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	11.964.539,76	8.926.077,92
	19.154.122,78	15.506.936,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten	309.537,96	301.782,83
	113.904.938,90	108.444.631,93

Passiva	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	2.817.425,00	2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen	41.929.510,10	40.773.477,00
III. Bilanzgewinn	446.907,41	709.125,69
	45.193.842,51	44.300.027,69
B. Rückstellungen	4.788.809,00	3.439.754,00
C. Verbindlichkeiten	63.827.348,73	60.608.815,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten	94.938,66	96.035,07
	113.904.938,90	108.444.631,93

Unternehmensdaten**Gewinn- und Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	25.666.780,29	25.264.396,66
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	69.251,19	164.024,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	232.005,99	109.140,42
4. Sonstige betriebliche Erträge	255.009,92	609.199,45
	26.223.047,39	26.146.761,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.337.833,83	13.268.597,34
	11.885.213,56	12.878.164,03
6. Personalaufwand	3.338.442,91	3.218.516,95
7. Abschreibungen	4.299.793,83	4.828.958,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	971.943,94	977.458,27
9. Erträge aus Gewinnabführung	87.864,29	51.976,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.891,90	40.584,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.702.246,01	1.721.604,38
12. Steuern vom Einkommen	-0,49	-9,74
13. Ergebnis nach Steuern	1.700.543,55	2.224.196,29
14. Sonstige Steuern	806.728,73	805.944,90
15. Jahresüberschuss	893.814,82	1.418.251,39
16. Einstellung in Gewinnrücklagen	446.907,41	709.125,70
17. Bilanzgewinn	446.907,41	709.125,69

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2017	2016
▪ Eigenkapitalrentabilität	2,0 %	3,3 %
▪ Gesamtkapitalrentabilität	2,4 %	2,9 %
▪ Cashflow	6.543 T€	6.011 T€

B) Vermögensaufbau

	2017	2016
▪ Anlagenintensität	82,9 %	85,4 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	17,1 %	14,6 %

C) Anlagenfinanzierung

	2017	2016
▪ Anlagendeckung I	47,8 %	47,8 %
▪ Anlagendeckung II	97,7 %	97,7 %

D) Kapitalausstattung

	2017	2016
▪ Eigenkapitalquote	39,7 %	40,9 %
▪ Fremdkapitalquote	60,3 %	59,1 %

E) Liquidität

	2017	2016
▪ Liquiditätsgrad I	61,8 %	61,7 %
▪ Liquiditätsgrad III	107,3 %	107,3 %

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Bautätigkeit

Im Jahr 2017 wurden die Anfang des Jahres 2016 begonnenen Arbeiten für den Neubau Goethestraße 36/Hohle Straße 12 mit 43 Wohneinheiten inklusive eines Wohncafés fertiggestellt. Die errichtete Wohnanlage soll den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Mietwohnung ermöglichen. Das Projekt „NILS (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier in der Innenstadt West mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

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

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

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

Hausbewirtschaftung -Modernisierung-

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

Für 2018 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen TEUR 4.020 geplant.

Hausbewirtschaftung -Instandhaltung-

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

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

Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe. Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt, gleichzeitig verbessert sich spürbar der Wohnkomfort, vermindert so die Nebenkosten und dient damit einer nachhaltigen Vermietbarkeit.

Darüber hinaus gewinnt in Anbetracht des demografischen Wandels die weitestgehende Barrierefreiheit von Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Soweit im Bestand möglich, findet dies bei Modernisierungen Berücksichtigung.

Hausbewirtschaftung**-Erlöse-**

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2017 insgesamt TEUR 19.875. Sie sind durch Erstbezüge, Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2017 TEUR 187 und sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 33 erhöht.

Hausbewirtschaftung**-Bewirtschaftete Einheiten-**

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2017:

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

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

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2.700 m² erhöht und beträgt Ende 2017 rd. 346.800 m².

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzungsfläche von rd. 10.000 m².

Hausbewirtschaftung**-Vermietung-**

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kündigungen in 2017 mit 433 leicht zurückgegangen. Die Kündigungsquote liegt damit bei 8,54 % (Vorjahr 8,93 %).

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

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkteten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.739 (Vorjahr 3.501) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2017 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2017 wurden 493 Wohnungen neu vermietet – ist kein signifikanter Rückgang an Wohnungsbewerbungen zu verzeichnen.

Ursache hierfür ist häufig die zu hohe Miete für die bisherige Wohnung. Die verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bevölkerungsgruppen, die von Arbeitslosigkeit und sinkenden Realeinkommen betroffen sind, zwingen zur Suche nach einer preiswerteren Wohnung.

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist der Anteil nicht erwerbstätiger Wohnungsbewerber weiterhin überproportional hoch. So verfügt fast jeder zweite Bewerber über kein eigenes Arbeitseinkommen.

Wirtschaftlich schwache Haushalte wirken sich auch gravierend auf die Entwicklung der Mietrückstände sowie die Höhe der zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forderungen an Mieter aus. Durch erhebliche Anstrengungen im Forderungsmanagement konnten die uneinbringlichen Forderungen trotzdem auf niedrigem Niveau stabilisiert werden.

Von den 5.068 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rd. 18,9 % der Mietpreisbindung. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr stand die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien mit verschiedenen Serviceangeboten zu angemessenen Mieten und Preisen sowie die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften und Stabilisierung von Wohnquartieren im Mittelpunkt des Handelns der Immobilienbewirtschaftung.

Betreuungstätigkeit

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

Von der Gesellschaft werden Ende 2017 verwaltungsmäßig –und nach Bedarf auch technisch– betreut:

3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes

204 Wohnungen und

20 Garagen für sonstige Dritte.

Verkaufstätigkeit

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

Bis Ende 2017 konnten 673 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon eine Wohnung im Geschäftsjahr 2017.

Mit der 2002 erfolgten Bildung von Teileigentum in 5 Wohnanlagen wurde die Voraussetzung zur Mieterprivatisierung in begrenztem Umfang geschaffen.

2005 wurde das beabsichtigte Verkaufsprogramm zunächst erweitert. Im Vordergrund stand nunmehr der en-block-Verkauf. Die Auswahl erfolgte hierbei unter strengen Portfolioaspekten wie Lage, Bausubstanz, Wirtschaftlichkeit und Vermietungserfolge. Mittlerweile ist das Verkaufsprogramm weitgehend abgeschlossen.

Künftige Entwicklung

Die Bau AG wird auch zukünftig ihre erfolgreiche Unternehmensstrategie fortsetzen. Positive Geschäftsentwicklungen werden auch in den nächsten Jahren erwartet. Die Bau AG schafft damit Werte für das Unternehmen, aber auch für die Stadt Kaiserslautern und ihre Menschen.

Die bevorstehenden Herausforderungen sind vor allem die Abnahme, Alterung und Individualisierung der Bevölkerung. Darüber hinaus sind die Energieeffizienz und der Klimaschutz sowie die Pluralisierung der Lebenskonzepte und -stile von Bedeutung. Dafür hält das Unternehmen ein breites Spektrum an innovativen Lösungsansätzen bereit.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt die Optimierung des Wohnungsbestandes durch planmäßige Modernisierung und Instandhaltung. Dabei werden die Wohnungen verstärkt an die speziellen Bedürfnisse und Ansprüche der Nachfrage angepasst. Bei der im Vordergrund stehenden energetischen Sanierung von Gebäuden werden Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauches forciert.

Eine Optimierung des nachhaltigen Kernimmobilienbestandes erfolgt auch durch die weitgehend abgeschlossene Verkaufstätigkeit. Verbunden damit ist die Generierung zusätzlicher Liquidität zur Reinvestition in den verbleibenden Wohnungsbestand.

Die Bau AG wird zukünftig aber auch Immobilien und Flächen erwerben, insofern sie das Portfolio positiv ergänzen sowie wirtschaftlich attraktiv sind.

Das Bauen im Bestand gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist auch zentrales Thema für die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bestandsimmobilien, die hinsichtlich ihrer Substanz, Lage und Wohnumfeld ein Weiterentwicklungspotenzial bieten, stehen dabei im Fokus. Rückbau und Neubau sowie die Schließung möglicher Baulücken werden den Kernimmobilienbestand weiter optimieren.

Die Kundenorientierung wird auch in den nächsten Jahren im Vordergrund stehen. Damit sollen Kunden gebunden und gewonnen werden. Darüber hinaus werden die Serviceprozesse weiter qualifiziert, die Präsenz vor Ort verstärkt. Die Betreuung von Fremdimmobilien über die Bau AG rundet das Leistungsspektrum der Gesellschaft ab.

Durch die Stiftung für Sport und Soziales der Gesellschaft wird der Breitensport unterstützt sowie soziale Maßnahmen der Kinder-, Jugend- und Altenfürsorge gefördert.

Die Bau AG verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Sie strebt eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals an. Zur betriebswirtschaftlichen Rendite kommen eine „Stadtrendite“ sowie die Erfüllung des kommunalen Wohnraumversorgungsauftrages hinzu. Gemeinwohlbezogene und soziale Aufgaben werden mehr und mehr wahrgenommen.

Dieses nachhaltige Geschäftsmodell macht die Bau AG zu einem wichtigen und unverzichtbaren Partner ihres Anteilseigners, der Stadt Kaiserslautern. Mit Investitionen von jährlich rund 10 Millionen Euro in den Wohnungsbestand sowie in den Neubau hat die Gesellschaft eine große wirtschaftliche Bedeutung. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in Maßnahmen zur Quartiers- und Stadtentwicklung, für funktionierende Nachbarschaften und die sozialräumliche Integration verschiedener Bewohnergruppen.

Der uneingeschränkte Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist Voraussetzung, dass die Bau AG auch in der Zukunft ein wichtiger und unverzichtbarer Partner der Stadt Kaiserslautern bleiben kann.

Personal

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 49) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 38 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer.

Ende 2017 bestanden 3 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

Stand und Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die unter „Gegenstand des Unternehmens“ aufgeführten Unternehmensziele entsprechen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Zweckbestimmung einer gesicherten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Zweckbestimmung dieses wirtschaftlichen Unternehmens der Gemeinde begründet ihr Engagement. Die Gesellschaft steht im Einklang mit der Leistungsfähigkeit der Stadt Kaiserslautern und ihrem voraussichtlichen Bedarf.

Die Gemeinnützige Baugesellschaft verfolgt vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Kerngeschäft bleibt die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Ganze Wohngebiete werden im Sinne sozialer Stadtentwicklung saniert oder städtebaulich neu geordnet. Daneben wird zielgruppenspezifischer Wohnungsneubau insbesondere für ältere und behinderte Menschen das Wohnungsangebot des Unternehmens abrunden.

Der Gegenstand des Unternehmens ist eine nicht-wirtschaftliche Betätigung gemäß § 85 Abs. 4 GemO.

Die Subsidiaritätsklausel findet keine Anwendung.

Im Berichtsjahr gab es keinen Anlass, die bisherige Bewertung zu ändern.

Da die Preisbildung neben der Kostendeckung lediglich eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und die Bildung von ausreichenden Rücklagen zum Ziel hat, sind die Voraussetzungen des § 85 Abs. 4 Satz 2 GemO erfüllt.

Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt

Gewinnabführungen:

Bis zum Wirtschaftsjahr 2010: pro Jahr rd. 112 T€

Ab dem Wirtschaftsjahr 2011 erfolgen keine Gewinnabführungen mehr.

Vom Unternehmen gezahlte Steuern an die Stadt:

Grundsteuer 2017 rd. 800.000,00 €

Verbundene Unternehmen/Wesentliche Beteiligungen

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft einen Anteil von 100 % bzw. 120.000,00 Euro an der K-tec GmbH, Kaiserslautern.

BAU AG		Stand zum 31.12. des jeweiligen Wirtschaftsjahres (WJ)								
		Vorjahr 2014 (gem. JAB)	Vorjahr 2015 (gem. JAB)	Vorjahr 2016 (gem. JAB)	Vorjahr 2017 (gem. JAB)	Vorjahr 2018 (gem. V-Ist)	WJ 2019 (gem. WPI)	Folgejahr 2020 (gem. WPI)	Folgejahr 2021 (gem. WPI)	Folgejahr 2022 (gem. WPI)
Gesamtkapital		111.643.184	109.374.492	108.444.632	113.904.939	115.527.000	120.225.000	113.884.000	112.111.000	110.773.000
Eigenkapital		41.761.956	42.881.776	44.300.028	45.193.843	45.844.000	46.444.000	41.714.000	41.714.000	41.714.000
Eigenkapitalquote (%)		37,41	39,21	40,85	39,68	39,68	38,63	36,63	37,21	37,66
Eigenkapitalrentabilität (%)		1,51	2,61	3,20	1,98	1,42	1,29	0,96	0,96	0,96
Verbindlichkeiten (insg.)		66.013.716	62.647.296	60.608.815	63.827.349	66.561.000	70.715.000	69.125.000	67.392.000	66.090.000
davon	Invest.kredite	54.969.472	51.761.928	49.221.110	52.314.368	54.851.000	58.730.000	56.990.000	55.087.000	53.615.000
	Liquid.kredite	11.044.244	10.885.368	11.387.705	11.512.981	11.710.000	11.985.000	12.135.000	12.305.000	12.475.000
Fremdkapitalquote (%)		62,59	60,79	59,15	60,32	60,32	61,37	63,37	62,79	62,34
Jahresergebnis		631.429	1.119.821	1.418.251	893.815	650.000	600.000	400.000	400.000	400.000
bilanzierter bzw. planmäßiger Ergebnisvortrag		200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide Mittel		9.076.717	9.807.626	8.926.078	11.964.540	12.214.000	15.711.000	10.947.000	10.609.000	10.025.000
Personalaufwand		2.970.056	3.054.112	3.218.517	3.338.443	3.486.000	3.698.000	3.808.000	3.922.000	4.039.000
Anlagevermögen		95.817.003	92.799.806	92.635.913	94.441.278	96.210.000	97.164.000	95.344.000	93.611.000	92.550.000
Investitionen		3.858.117	1.266.012	4.667.572	6.105.395	6.173.000	5.449.000	2.690.000	2.570.000	3.300.000
Abschreibungen		4.215.285	4.271.685	4.828.958	4.299.794	4.404.000	4.495.000	4.510.000	4.303.000	4.361.000
Anlagendeckung I (%)		43,59	46,21	47,82	47,85	47,65	47,80	43,75	44,56	45,07
EBIT		3.391.562	3.826.114	3.905.207	3.362.897	3.095.000	3.032.000	2.791.000	2.796.000	2.813.000
EBITDA		7.606.847	8.097.799	8.734.165	7.662.691	7.499.000	7.527.000	7.301.000	7.099.000	7.174.000