

Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft



Gemeinnützige Baugesellschaft  
Kaiserslautern AG  
Fischerstraße 25  
67655 Kaiserslautern

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

E-Mail: [info@bau-ag-kl.de](mailto:info@bau-ag-kl.de)  
Internet: [www.bau-ag-kl.de](http://www.bau-ag-kl.de)



Verwaltungsgebäude der BAU AG in der Fischerstraße

## **Gegründet / Aktuelle Satzung**

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 und Zweck 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 Gewerbegebäuden, 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 (100 %)

**Besetzung der Organe****Vorstand**

Herr Thomas Bauer, Betriebswirt (VWA)

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht auf Grundlage des § 8 der Satzung der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft aus sechs Mitgliedern. Ein Drittel hiervon müssen Vertreter der Arbeitnehmer sein.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Herr Joachim Färber, Beigeordneter der Stadt Kaiserslautern, Vorsitzender  
Herr Oliver Guckenbiehl, Mitglied des Stadtrates, bis 10.09.2018,  
stellv. Vorsitzender bis 10.09.2018  
Herr Bernhard Lenhard, Mitglied des Stadtrates, ab 04.12.2018  
Herr Marc Mages, Mitglied des Stadtrates, stellv. Vorsitzender ab 04.12.2018  
Herr Sebastian Rupp, Mitglied des Stadtrates  
Herr Marco Scheer, ,Arbeitnehmervertreter  
Herr Lothar Wichlidal, Arbeitnehmervertreter

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

Die gemäß § 285 Abs. 9a 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 betragen 91.054,68 Euro.

Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2018 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.523.054,00 Euro.

**Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2018 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 18.040,00 Euro.

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

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

**Unternehmensdaten****Bilanz**

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	29.489,00	33.056,86
II. Sachanlagen	96.415.893,43	94.288.221,30
III. Finanzanlagen	120.000,00	120.000,00
	<b>96.565.382,43</b>	<b>94.441.278,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.266.594,88	6.310.047,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.385.919,86	879.535,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	12.803.930,91	11.964.539,76
	<b>20.456.445,65</b>	<b>19.154.122,78</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>308.720,02</b>	<b>309.537,96</b>
	<b>117.330.548,10</b>	<b>113.904.938,90</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	2.817.425,00	2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen	42.805.016,24	41.929.510,10
III. Bilanzgewinn	428.598,73	446.907,41
	<b>46.051.039,97</b>	<b>45.193.842,51</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>4.206.372,00</b>	<b>4.788.809,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>66.848.728,30</b>	<b>63.827.348,73</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>224.407,83</b>	<b>94.938,66</b>
	<b>117.330.548,10</b>	<b>113.904.938,90</b>

**Unternehmensdaten****Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2018</b> <b>EUR</b>	<b>2017</b> <b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	26.499.392,53	25.666.780,29
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-40.021,54	69.251,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	160.568,79	232.005,99
4. Sonstige betriebliche Erträge	632.278,71	255.009,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.240.084,15	14.337.833,83
6. Personalaufwand	3.515.091,23	3.338.442,91
7. Abschreibungen	4.395.281,28	4.299.793,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	881.116,17	971.943,94
9. Erträge aus Gewinnabführung	79.653,37	87.864,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.954,78	39.891,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.662.117,41	1.702.246,01
12. Steuern vom Einkommen	0,00	-0,49
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.680.136,40</b>	<b>1.700.543,55</b>
14. Sonstige Steuern	822.938,94	806.728,73
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>857.197,46</b>	<b>893.814,82</b>
16. Einstellung in Gewinnrücklagen Einstellung in andere Gewinnrücklagen	428.598,73	446.907,41
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>428.598,73</b>	<b>446.907,41</b>

## Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

### A) Ertragslage

	2018	2017
▪ Eigenkapitalrentabilität	1,90 %	2,00 %
▪ Gesamtkapitalrentabilität	2,20 %	2,40 %
▪ Cashflow	5.323,90 T€	6.543,00 T€

### B) Vermögensaufbau

	2018	2017
▪ Anlagenintensität	82,30 %	82,90 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	17,70 %	17,10 %

### C) Anlagenfinanzierung

	2018	2017
▪ Anlagendeckung I	47,70 %	47,80 %
▪ Anlagendeckung II	100,60 %	97,70 %

### D) Kapitalausstattung

	2018	2017
▪ Eigenkapitalquote	39,25 %	39,70 %
▪ Fremdkapitalquote	60,75 %	60,30 %

### E) Liquidität

	2018	2017
▪ Liquiditätsgrad I	81,00 %	61,80 %
▪ Liquiditätsgrad III	128,60 %	107,30 %

## **Geschäftsverlauf des Unternehmens (Zusammenfassung des Lageberichtes)**

### **Bautätigkeit**

Im Jahr 2018 wurde das erste Haus (Friedenstr. 63) der Mitte des Jahres 2017 begonnenen Wohneinheiten inklusive eines Wohncafés fertiggestellt. Die Wohnform des Projektes „Nils“ soll in dieser Wohnanlage – nun für die Innenstadt Ost – fortgeführt werden und den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Mietwohnung ermöglichen. Das Projekt „Nils (Nachbarschaftlich, inklusiv, lebenswert, selbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-An sprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Die Bautätigkeiten erfolgen hausweise in drei Bauabschnitten. Mitte des Jahres 2019 soll der zweite (Friedenstr. 65) und Ende des Jahres 2019 der dritte Bauabschnitt (Friedenstr. 61) bezugsfertig sein. Insgesamt entstehen in der gesamten Wohnanlage 56 Wohnungen und ein Wohncafé.

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

### **Hausbewirtschaftung -Modernisierung-**

Auch 2018 war die Gesellschaft mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand befasst. Für 263 Einzelmodernisierungsmaßnahmen in 91 Wohnungen wurden TEUR 4.069 an Fremdkosten aufgewandt (davon TEUR 3.369 unter Instandhaltungskosten ausgewiesen).

Für 2019 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen TEUR 4.000 geplant.

### **Hausbewirtschaftung -Instandhaltung-**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die Instandhaltung an Fremdkosten TEUR 10.732 aufgewandt (Vorjahr: TEUR 10.160), davon TEUR 5.733 im Instandhaltungsprogramm.

Für 2019 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt TEUR 10.013 geplant, davon TEUR 4.677 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 2018 insgesamt TEUR 20.210. Sie sind durch Erstbezüge, Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2018 TEUR 197 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10 erhöht.

**Hausbewirtschaftung****-Bewirtschaftete Einheiten-**

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2018:

5.077 Wohnungen (davon 932 Altbauwohnungen)  
721 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze,  
501 Abstellplätze  
38 Motorrad- und Rollatorboxen  
27 gewerbliche Einheiten  
6.364 Mieteinheiten

Die Zahl der Wohnungen hat sich gegenüber 2017 um 9 Wohnungen erhöht.

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 400 m<sup>2</sup> erhöht und beträgt Ende 2018 rd. 347.200 m<sup>2</sup>.

Die gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtnutzungsfläche von rd. 10.000 m<sup>2</sup>.

**Hausbewirtschaftung****-Vermietung-**

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

Die Zahl der Kündigungen beträgt 472 im Jahr 2018 (Vorjahr 433).  
Die Kündigungsquote liegt bei 9,30 % (Vorjahr 8,54 %).

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

Dabei ist die Gesamtzahl der vorgemerkteten Wohnungssuchenden – unabhängig von der Entspannung am Wohnungsmarkt – mit 3.905 (Vorjahr 3.739) registrierten Wohnungssuchenden zum 31.12.2018 weiterhin auf einem extrem hohen Niveau.

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2018 wurden 459 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 5.077 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rd. 17,9 % 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 Handels 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 2018 verwaltungsmäßig –und nach Bedarf auch technisch– betreut:

3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes  
208 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 2018 konnten 679 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon sechs Wohnungen im Geschäftsjahr 2018.

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.

**Wesentliche Verträge****Gewinnabführungsvertrag**

Zwischen der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG und der K-tec GmbH wurde am 28. August 2013 mit rückwirkender Gültigkeit ab dem 1. Januar 2013 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

**Geschäftsbesorgungsvertrag**

Zwischen der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG und der K-tec GmbH wurde am 27. Dezember 2012 mit Vertragsbeginn ab dem 1. Januar 2013 ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

## **Künftige Entwicklung / Ausblick**

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 2018 waren durchschnittlich 51 (Vorjahr: 50) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 39 Angestellte, 12 gewerbliche Arbeitnehmer.

Ende 2018 bestanden 4 (Vorjahr: 3) Ausbildungsverhältnisse.

## **Stand der 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 Bau AG 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.

### **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 2018      rd. 823 T€

### **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		Beschreibung der wirtschaftlichen Lage und der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens Stand zum 31.12. des jeweiligen Wirtschaftsjahres (W.J.)								
		Vorjahr <b>2015</b> (gem. JAB)	Vorjahr <b>2016</b> (gem. JAB)	Vorjahr <b>2017</b> (gem. JAB)	Vorjahr <b>2018</b> (gem. JAB)	Vorjahr <b>2019</b> (gem. WPI)	WJ <b>2020</b> (gem. WPI)	Folgejahr <b>2021</b> (gem. FinP)	Folgejahr <b>2022</b> (gem. FinP)	Folgejahr <b>2023</b> (gem. FinP)
Gesamtkapital		109.374.492	108.444.632	113.904.939	117.330.548	113.146.000	111.711.000	112.355.000	112.953.000	111.956.000
Eigenkapital		42.881.776	44.300.028	45.193.843	46.051.040	46.236.000	41.396.000	41.396.000	41.396.000	41.396.000
Eigenkapitalquote (%)		39,21	40,85	39,68	39,25	40,86	37,06	36,84	36,65	36,98
Eigenkapitalrentabilität (%)		2,61	3,20	1,98	1,86	0,40	0,97	0,97	0,97	0,97
Verbindlichkeiten (insg.)		62.647.296	60.608.815	63.827.349	66.848.728	64.215.000	67.027.000	67.737.000	68.478.000	67.506.000
davon	Invest.kredite	51.761.928	49.221.110	52.314.368	54.638.381	52.223.000	54.802.000	55.273.000	55.769.000	54.496.000
	Liquid.kredite	10.885.368	11.387.705	11.512.981	12.210.348	11.992.000	12.225.000	12.464.000	12.709.000	13.010.000
Fremdkapital quote (%)		60,79	59,15	60,32	60,75	59,14	62,94	63,16	63,35	63,02
Jahresergebnis		1.119.821	1.418.251	893.815	857.197	185.000	400.000	400.000	400.000	400.000
bilanziert bzw. planmäßiger Ergebnisvortrag		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide Mittel		9.807.626	8.926.078	11.964.540	12.803.931	9.399.000	11.006.000	9.853.000	8.537.000	8.186.000
Personalaufwand		3.054.112	3.218.517	3.338.443	3.515.091	3.466.000	3.764.000	3.851.000	3.956.000	4.074.000
Anlagevermögen		92.799.806	92.635.913	94.441.278	96.565.382	96.945.000	93.687.000	95.238.000	96.855.000	95.907.000
Investitionen		1.266.012	4.667.572	6.105.395	6.522.858	4.860.000	1.268.000	5.870.000	5.900.000	3.370.000
Abschreibungen		4.271.685	4.828.958	4.299.794	4.395.281	4.480.000	4.526.000	4.319.000	4.283.000	4.318.000
Anlagendeckung I (%)		46,21	47,82	47,85	47,69	47,69	44,19	43,47	42,74	43,16
EBIT		3.826.114	3.905.207	3.362.897	3.300.299	2.539.000	2.662.000	2.686.000	2.701.000	2.680.000
EBITDA		8.097.799	8.734.165	7.662.691	7.695.580	7.019.000	7.188.000	7.005.000	6.984.000	6.998.000