

Bau AG Kaiserslautern



Bau AG Kaiserslautern
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 Kaiserslautern 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 im Berichtsjahr zugrunde gelegte Satzung datiert vom 31. August 2006.

Die aktuelle Satzung der Gesellschaft datiert vom 20. August 2020. Die Satzung tritt mit Wirkung zum 1. Oktober 2020 in Kraft.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Am 20. August 2020 wurde in einer außerordentlichen Hauptversammlung eine Satzungsänderung einschl. der Umfirmierung des Unternehmens vorgenommen.

Mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2020 lautet der offizielle Name:
Bau AG Kaiserslautern

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 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 Gesamttrentabilität 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 § 9 der Satzung der Gesellschaft 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 Bernhard Lenhard, Mitglied des Stadtrates, stellv. Vorsitzender ab 15.08.2019

Herr Marc Mages, Mitglied des Stadtrates (bis 15.08.2019), stellv. Vorsitzender (bis 15.08.2019)

Frau Gilda Klein-Kocksch, Mitglied des Stadtrates (ab 15.08.2019)

Herr Sebastian Rupp, Mitglied des Stadtrates

Herr Marco Scheer, Arbeitnehmervertreter

Herr Lothar Wichlidal, Arbeitnehmervertreter (bis 15.08.2019)

Frau Gabriele Gehm, Arbeitnehmervertreterin (ab 15.08.2019)

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

Vorstand

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 betragen 92.700,43 Euro.

Für diesen Personenkreis bestehen zum 31.12.2019 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.568.150,00 Euro.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2019 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 18.120,00 Euro.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

Unternehmensdaten

Bilanz

Aktiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	26.696,00	29.489,00
II. Sachanlagen	96.688.581,59	96.415.893,43
III. Finanzanlagen	120.000,00	120.000,00
	96.835.277,59	96.565.382,43
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.151.900,27	6.266.594,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	706.966,16	1.385.919,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	10.874.541,71	12.803.930,91
	17.733.408,14	20.456.445,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	204.980,43	308.720,02
	114.773.666,16	117.330.548,10

Passiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	2.817.425,00	2.817.425,00
II. Gewinnrücklagen	39.181.315,47	42.805.016,24
III. Bilanzgewinn	5.126.239,98	428.598,73
	47.124.980,45	46.051.039,97
B. Rückstellungen	3.626.683,00	4.206.372,00
C. Verbindlichkeiten	63.692.218,09	66.848.728,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten	329.784,62	224.407,83
	114.773.666,16	117.330.548,10

Unternehmensdaten Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	26.626.553,86	26.499.392,53
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-117.322,27	-40.021,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	202.442,62	160.568,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.048.179,74	632.278,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.446.252,54	15.240.084,15
6. Personalaufwand	3.625.669,24	3.515.091,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.451.716,03	4.395.281,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	904.639,94	881.116,17
9. Erträge aus Gewinnabführung	77.607,38	79.653,37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42.377,89	41.954,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.551.873,69	1.662.117,41
12. Steuern vom Einkommen	-0,48	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	1.899.688,26	1.680.136,40
14. Sonstige Steuern	825.747,78	822.938,94
15. Jahresüberschuss	1.073.940,48	857.197,46
16. Entnahme aus Gewinnrücklagen		
a) Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	4.052.299,50	0,00
17. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	428.598,73
18. Bilanzgewinn	5.126.239,98	428.598,73

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2019	2018
▪ Eigenkapitalrentabilität	2,28 %	1,90 %
▪ Gesamtkapitalrentabilität	0,94 %	2,20 %
▪ Cashflow	7.093,81 T€	5.323,90 T€

B) Vermögensaufbau

	2019	2018
▪ Anlagenintensität	84,37 %	82,30 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	15,45 %	17,70 %

C) Anlagenfinanzierung

	2019	2018
▪ Anlagendeckung I	48,67 %	47,70 %
▪ Anlagendeckung II	85,22 %	100,60 %

D) Kapitalausstattung

	2019	2018
▪ Eigenkapitalquote	41,06 %	39,25 %
▪ Fremdkapitalquote	58,65 %	60,75 %

E) Liquidität

	2019	2018
▪ Liquiditätsgrad I	70,02 %	81,00 %
▪ Liquiditätsgrad III	62,68 %	128,60 %

Geschäftsverlauf des Unternehmens (Zusammenfassung des Lageberichtes)

Bautätigkeit

Im Jahr 2019 wurden die letzten beiden Häuser (Friedenstr. 61 + 65) der Mitte des Jahres 2017 begonnenen Wohnanlage Friedenstraße 61–65 mit 40 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Wohnform des Projektes „Nils“ soll in dieser Wohnanlage – nun für die Innenstadt Ost – fortgeführt werden und den dort einziehenden Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Mietwohnung ermöglichen. Das Projekt „Nils (**N**achbarschaftlich, **i**nklusiv, **l**ebenswert, **s**elbstbestimmt) – Wohnen im Quartier“ steht für ein Wohnquartier mit dem Ziel lebendiger, starker Nachbarschaften, selbstbestimmtem Wohnen, Service-Ansprechpartnern rund um die Uhr sowie Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Die Bautätigkeiten erfolgten hausweise in drei Bauabschnitten. Insgesamt entstanden in der gesamten Wohnanlage 56 Wohnungen und ein Wohncafé.

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

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

Hausbewirtschaftung -Modernisierung-

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

Für 2020 sind an Fremdkosten für Einzelmodernisierungsmaßnahmen TEUR 4.620 geplant.

Hausbewirtschaftung -Instandhaltung-

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

Für 2020 sind Fremdkosten für die Instandhaltung von insgesamt TEUR 10.484 geplant, davon TEUR 4.623 im Instandhaltungsprogramm.

Die energetische Sanierung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesellschaft legt deshalb besonderen Wert auf Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, klimaschonende Haustechnik sowie auf den Einsatz ökologischer Baustoffe.

Durch diese Maßnahmen wird der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt, gleichzeitig verbessert sich spürbar der Wohnkomfort, und die Nebenkosten werden vermindert. Dies dient einer nachhaltigen Vermietbarkeit.

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

Hausbewirtschaftung

-Erlöse-

Die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2019 insgesamt TEUR 20.516. Sie sind durch Erstbezüge, Modernisierungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen angestiegen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes betragen im Jahr 2019 TEUR 222 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 25 erhöht.

Hausbewirtschaftung

-Bewirtschaftete Einheiten-

Der bewirtschaftete Bestand umfasst am 31.12.2019:

5.114 Wohnungen (davon 931 Altbauwohnungen)

739 Garagen und Tiefgaragen-Abstellplätze,

516 Abstellplätze

45 Motorrad- und Rollatorboxen

27 gewerbliche Einheiten

6.441 Mieteinheiten

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

Die Gesamtwohnfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2.600 m² erhöht und beträgt Ende 2019 rd. 349.800 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.

Die Zahl der Kündigungen beträgt 459 im Jahr 2019 (Vorjahr 472).

Die Kündigungsquote liegt bei 8,98 % (Vorjahr 9,30 %).

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

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

Trotz der unverändert hohen Mieterfluktuation – 2019 wurden 466 Wohnungen neu vermietet – ist kein signifikanter Rückgang an Wohnungsbewerbungen zu verzeichnen.

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

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

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

Von den 5.114 bewirtschafteten Wohnungen unterliegen noch rd. 14 % 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 2019 verwaltungsmäßig - und nach Bedarf auch technisch - betreut:

3 Wohnanlagen mit 76 Eigentumswohnungen als Verwalter i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes und 209 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 2019 konnten 680 Wohnungen sowie zwei gewerblich genutzte Einheiten veräußert werden, davon eine Wohnung im Geschäftsjahr 2019.

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

2005 wurde das beabsichtigte Verkaufsprogramm zunächst erweitert. Im Vordergrund stand nunmehr der en-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 Fremdimmobilen 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 „Stadttrendite“ 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 12 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.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

Personal

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

Ende 2019 bestanden 3 (Vorjahr: 4) 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

Dividendenausschüttung

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

Die Ausschüttung erfolgte zum 30.09.2020.

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)									
	2016 (gem. JAB)	2017 (gem. JAB)	2018 (gem. JAB)	2019 (gem. JAB)	2020 (gem. WPI)	2021 (gem. WPI)	2022 (gem. FinPI)	2023 (gem. FinPI)	2024 (gem. FinPI)	
Gesamtkapital	108.444.632	113.904.939	117.330.548	114.773.666	111.431.000	110.929.000	111.447.000	112.226.000	111.090.000	
Eigenkapital	44.300.028	45.193.843	46.051.040	47.124.940	42.509.000	42.516.000	42.523.000	42.530.000	42.537.000	
Verbindlichkeiten (insg.)	60.608.815	63.827.349	66.848.728	63.692.218	65.473.000	65.048.000	65.658.000	66.501.000	65.388.000	
davon Invest.kredite	49.221.110	52.314.368	54.638.381	51.689.260	54.364.000	53.905.000	54.478.000	55.271.000	54.098.000	
Liquid.kredite	11.387.705	11.512.981	12.210.348	12.002.958	11.109.000	11.143.000	11.180.000	11.230.000	11.290.000	
Jahresergebnis	1.418.251	893.815	857.197	1.073.940	510.000	400.000	400.000	400.000	400.000	
bilanzierter bzw. planmäßiger Ergebnisvortrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Liquide Mittel	8.926.078	11.964.540	12.803.931	10.874.542	10.225.000	9.948.000	8.845.000	7.743.000	7.317.000	
Personalaufwand	3.218.517	3.338.443	3.515.091	3.625.669	3.793.000	3.869.000	3.997.000	4.148.000	4.314.000	
Anlagevermögen	92.635.913	94.441.278	96.565.382	96.835.278	94.633.000	94.273.000	95.662.000	97.244.000	96.240.000	
Investitionen	4.667.572	6.105.395	6.522.858	4.426.593	2.296.000	3.975.000	5.770.000	5.845.000	3.310.000	
Abschreibungen	4.828.958	4.299.794	4.395.281	4.451.716	4.498.000	4.335.000	4.381.000	4.263.000	4.314.000	
EBIT	3.905.207	3.362.897	3.300.299	3.409.184	2.739.000	2.527.000	2.623.000	2.654.000	2.643.000	
EBITDA	8.734.165	7.662.691	7.695.580	7.860.900	7.237.000	6.862.000	7.004.000	6.917.000	6.957.000	