

→1

## **96 neue Wohnungen bezogen GAG präsentiert Jahresbilanz 2017**

**Auf der heutigen Hauptversammlung präsentierte die GAG das Ergebnis des Jahresabschlusses den Anteilseignern der Aktiengesellschaft. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zeigte sich auch 2017 sehr stabil. Die GAG konnte ihren Jahresüberschuss auf 2,8 Millionen Euro festschreiben und liegt damit über dem erwarteten Ergebnis des Wirtschaftsplans. Die erfolgreiche Realisierung der ersten Neubauwohnungen erweiterte das Angebotsspektrum des Ludwigshafener Wohnungsmarkts**

„Sprechen wir bei der GAG über das Thema Nachhaltigkeit, so beziehen wir das auf ganz verschiedene Bereiche. Unser Beitrag zur Entwicklung von Stadtquartieren, wie dem Rheinufer Süd und der Parkinsel, unterstützt nachhaltig die Außenwirkung unseres Standorts. Der Neubau von modernen Mietwohnungen sorgt für ein breites Spektrum in allen Preissegmenten. Hier hat unter anderem die Anhebung der Fördergelder durch das Land für einen gewissen Ausgleich der steigenden Kosten gesorgt. Bei Instandhaltungen und Modernisierungen steht nicht nur die energetische Bilanz im Fokus. Durch barriere reduzierende Maßnahmen passen sich die Bestandswohnungen dem steigenden Altersdurchschnitt der Gesellschaft an. In Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund (NABU) Rheinland-Pfalz erarbeiteten wir ein Programm zum Artenschutz am Bau. Mit unserem Engagement in Sachen Sponsoring setzen wir zudem Zeichen für eine lebendige Stadtgesellschaft. Ziel bei allen Aktivitäten ist: Wir wollen ein zukunftsfähiges Zuhause für alle bieten.“, so GAG-Vorstand Wolfgang van Vliet.

Die Aufsichtsratsvorsitzende der GAG und Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck hat es angekündigt: In den nächsten Jahren sollen viele neue Wohnungen für Ludwigshafen gebaut werden. Die GAG hat sich bereits auf den Weg gemacht. In diesem Jahr sind 96 Wohnungen bezugsfertig geworden, in den kommenden zwei Jahren werden weitere 164 Einheiten fertig gestellt.

→2

## Das Geschäftsjahr 2017:

Der **Jahresüberschuss** liegt bei 2,8 Mio. €. Daraus ergibt sich ein **Bilanzgewinn** von 1,31 Mio. €. Die Umsatzerlöse im Jahr 2017 betragen 89,5 Mio. €. Diese setzen sich größtenteils aus Einnahmen in Höhe von 77,5 Mio. € aus dem Kerngeschäft der GAG, der Vermietung, und den Umsatzerlösen aus dem Verkauf in Höhe von 10,2 Mio. € zusammen. Damit präsentiert sich die GAG als starkes Unternehmen, das sich erfolgreich am Markt behauptet. Die wichtigste Unternehmenssparte der Gesellschaft ist die Hausbewirtschaftung. Zum 31.12. 2017 hatte die GAG einen Bestand von 12.748 Wohnungen.

Deutliches Zeichen für den Unternehmenserfolg ist die **niedrige Leerstandsquote**. Diese lag im Geschäftsjahr bei 2,9 %. Das ist ein deutliches Signal, dass die GAG in Ludwigshafen attraktiven und erschwinglichen Wohnraum vermarktet. Die **durchschnittliche Kaltmiete** der GAG lag 2017 bei 5,61 €/m<sup>2</sup>. Ludwigshafenweit liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 5,96 €/m<sup>2</sup> (Quelle: Stadt Ludwigshafen, Mietspiegel 2017). 76% der GAG Wohnungen wurden für eine Miete von weniger als 6 €/m<sup>2</sup> vermietet. Die sogenannte „**zweite Miete**“ ist im Durchschnitt mit 1,84 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (1,90 €/m<sup>2</sup>). Durch Modernisierung und Instandhaltung wirkt die GAG dem allgemeinen Trend steigender Energiepreise entgegen. Auf diese Weise sichert sie für die Mieter stabile Kosten und langfristig den Vermietungserfolg. Durch die Bestandspflege werden Quartiere aufgewertet und ihre soziale Struktur positiv beeinflusst.

Insgesamt **investierte** die GAG im abgelaufenen Geschäftsjahr 63,0 Mio. €. Davon flossen allein 18,7 Mio. € in die allgemeinen **Instandhaltungsarbeiten** an Gebäuden und Wohnungen, in die **Modernisierung** 23,6 Mio. € und in den **Neubau** 15,9 Mio. €.

Der **Verkauf** von unbebauten Grundstücken, Bauträgermaßnahmen und das Verkaufsprogramm von Eigentumswohnungen aus dem Bestand an Selbstnutzer wurden fortgesetzt. Dies schlug im laufenden Geschäftsjahr mit Erlösen von 10,2 Mio. € zu buche.

Eng verknüpft mit dem Verkaufsgeschäft ist die **Wohnungseigentumsverwaltung**. Aktuell verwaltete die GAG 1.742 Wohnungen.

→3

### Projekte 2017:

#### NEUBAU

**Insgesamt hat die GAG 96 neue Mietwohnungen fertig gestellt.**

#### Mundenheim: Ebernburgstraße 11a und b

22 Wohnungen

**Maßnahme:** erstes Pilotprojekt „kostengünstiges Bauen – preiswerte Mieten“

**Kaltmiete:** 5,35 €/m<sup>2</sup>

**Gesamtkosten:** 3,46 Mio. €

**Bezugsfertig:** Juli 2017

#### Gartenstadt: Ostpreußenstraße 16 bis 28

56 Wohnungen

**Maßnahme:** zweites Pilotprojekt „kostengünstiges Bauen – preiswerte Mieten“

**Kaltmiete:** 5,35 €/m<sup>2</sup>

**Gesamtkosten:** 10 Mio. €

**Bezugsfertig:** Juli 2017

#### Mundenheim: Mundenheimer Straße 51

18 Wohnungen

**Maßnahme:** viergeschossiges Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen für das mittlere Mietpreissegment

**Kaltmiete:** 9,10 €/m<sup>2</sup>

**Gesamtkosten:** 4,5 Mio. €

**Bezugsfertig:** Dezember 2017

#### MODERNISIERUNGEN

**Insgesamt hat die GAG 269 Mietwohnungen modernisiert bzw. instand gesetzt.**

#### Melm: Am Weidenschlag 9

44 Wohnungen

**Maßnahmen:** Wärmedämmverbund-System, Austausch sämtlicher Fenster, Dämmung Dachboden, kompletter Heizungsumbau, neuer barrierefreier Hauseingang, Ertüchtigung des Brandschutzes, Einbau größerer Balkone mit einer Loggienverglasung

**Besonderheit:** In Kooperation mit dem NABU Rheinland-Pfalz; Einbau von Ersatznistkästen für Mauersegler, Haussperlinge und Fledermäuse

**Gesamtkosten:** 3,3 Mio. €

→4

[Melm: Am Weidenschlag 39-41, Karl-Kreuter-Str. 54-56](#)

32 Wohnungen

**Maßnahmen:** Wärmedämmverbund-System, Austausch sämtlicher Fenster, Dämmung Dachboden, kompletter Heizungsumbau, neuer barrierefreier Hauseingang, Ertüchtigung des Brandschutzes

**Besonderheit:** Heizung wurde auf Zweirohrsystem umgestellt

**Gesamtkosten:** 2,9 Mio €

[Gartenstadt/Niederfeld: Karlsbader Str. 29-37](#)

60 Wohnungen, zweiter Bauabschnitt

**Maßnahmen:** Wärmedämmverbundsystem, stufenloser Zugang in alle Gebäude, der Brandschutz wurde in sämtlichen Geschossen ertüchtigt, neue Fahrrad- und Müllhäuser

**Besonderheit:** Neugestaltung der Außenanlagen mit Mietergärten

**Gesamtkosten:** 4,8 Mio €

[Gartenstadt/Hochfeld: Leistadter Str. 26-34, Grüner Hof 27](#)

30 Wohnungen aus dem Baujahr 1919 bis 1922

**Maßnahmen:** Anstrich der Fassade

**Besonderheit:** Das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz, Erneuerung der Klappläden nach historischem Vorbild

**Gesamtkosten:** 0,5 Mio. €

[West: Bruno-Körner-Str.4-8, 9-17 und Burgundenstr. 35-37 und Hermann-Hofmann-Str. 1-7](#)

147 Wohnungen

**Maßnahmen:** Anstrich der Fassade, Erneuerung des Daches und Eingangsbereiche

**Besonderheit:** Anlage neuer Hauszugänge und Fahrradbügel

**Gesamtkosten:** 1,48 Mio. €

## **RHEINUFER SÜD UND PARKINSEL:**

Abschluss Vermarktung Parkinsel. Mit dem Baustart des ersten Twinhauses an der Uferkante des Luitpoldhafens ging die Vermarktung des Baugeländes auf der Parkinsel in die letzte Runde. Mit dem Ankauf des ehemaligen Industriegeländes zwischen mittlerer Dreh- und Schneckenudelbrücke vor 15 Jahren setzte die GAG deutliche Zeichen in Sachen Stadtentwicklung, die sich am Rheinufer Süd fortsetzten.

→5

Insgesamt 16 Einfamilienhäuser, verteilt auf acht Baufelder sollen hier entstehen. Pro Baufeld sind jeweils zwei Häuser vorgesehen. Sie bestehen aus drei Geschossen ohne Keller und haben Wohnflächen von jeweils bis zu 240 Quadratmetern. Insgesamt sind im Neubaugebiet auf der Parkinsel in den letzten zehn Jahren über 60 Einfamilienhäuser entstanden. Das gesamte Gelände hat eine Fläche von ca. 4,2 Hektar. Die GAG erwarb das Gebiet 2002 und entwickelte es zusammen mit dem Rheinufer Süd zu einem der attraktivsten Baugebiete der Metropolregion. Mit der Bebauung der Uferkante und der dazugehörigen Marina vervollständigt sich das Konzept „Wohnen am Wasser“.

### **Ausblick 2018/19:**

Wir setzen unsere erfolgreichen Pilotprojekte im Mietwohnungsneubau fort und werden in den kommenden zwei Jahren weitere 164 Einheiten in unterschiedlichsten Preissegmenten fertig stellen. [Im Bau befinden sich aktuell:](#)

#### **Christian-Weiß-Siedlung**

Anzahl der Wohnungen: 86 plus 1 Senioren-WG (GAG), 78 (inwoca)  
Anfängliche Nettokaltmiete: zwischen 7,80 bis 9,50 €/m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: Juli 2018

#### **Ostpreußenstraße 2-14, zweiter Bauabschnitt**

Anzahl der Wohnungen: 56 in Größen zwischen 47 und 90 m<sup>2</sup>  
Anfängliche Nettokaltmiete: zwischen 6 bis 7,50 €/m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: 2018/2019 in zwei Bauabschnitten

#### **Brunhildenstr. 10**

Anzahl der Wohnungen: 22 in Größen zwischen 50 und 88 m<sup>2</sup>  
Anfängliche Nettokaltmiete: zwischen 6 €/m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: Anfang 2019

**Bildmaterial und Grafiken zu den einzelnen Projekten finden Sie auf dem beiliegenden USB-Stick.**

Kontakt:

GAG Ludwigshafen, Wittelsbachstr. 32, 67061 Ludwigshafen, [www.gag-ludwigshafen.de](http://www.gag-ludwigshafen.de)  
Constanze.Kraus@gag-ludwigshafen.de, Tel.: 0621/5604-114, Mobil: 0173/ 6770004