

2017



# RAUMVIELFALT

2.500 m<sup>2</sup> Wildblumenwiese, Am Weidenschlag, Melm

## GAG IN ZAHLEN

	2017	2016	2015	2014	2013
Anzahl Wohnungen	12.748	12.730	12.740	12.784	12.838
Erlöse aus Vermietung in Mio. €	77,5	75,4	74,1	74,6	72,5
Erlöse aus Verkäufen in Mio. €	10,2*	20,9*	10,1*	3,5	3,3
Erlöse aus Betreuung in Mio. €	0,5	1,0	0,6	0,3	0,3
Instandhaltungsvolumen in Mio. €	18,7	17,8	16,2	15,9	15,7
Eigenkapitalquote	24,6%	24,7%	24,6%	24,3%	25,0%

<b>Personal**</b>	2017	2016	2015	2014	2013
Anzahl der Mitarbeiter	167	161	152	148	146
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	536*	612*	564*	532	523

\* Anwendung des BilRUG

\*\* in vollzeitäquivalenten Zahlen

# Lebens RAUM

Westend-Siedlung, 3.700 m<sup>2</sup> innerstädtische  
Naturschutzfläche



## Bericht des Vorstands

---

Übersicht	4
Neubauprojekte	6
Modernisierung	10
Nachhaltigkeit	12
Rheinufer Süd	15
Sommerakademie	17
Vorstandswechsel	17
Mieterveranstaltungen	17
Engagement	18

## Lagebericht gemäß § 289 HGB

---

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	20
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	20
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	24
1.3 Sonstige Leistungsindikatoren	25
2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	26
2.1 Ertragslage	26
2.2 Finanzlage	28
2.3 Vermögenslage	30
2.4 Zusammenfassende Beurteilung	31
3 Prognose- und Risikobericht – Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	31
3.1 Marktrisiken und Chancen	31
3.2 Chancen und Risiken aus der Finanzwirtschaft	31
3.3 Chancen und Risiken aus Projekten	32
3.4 Prognosebericht – Ausblick	32
4 Schlussbemerkung im Sinne von § 312 Abs. 3 AktG	33

## Jahresabschluss

---

1 Bilanz	36
2 Gewinn- und Verlustrechnung	38
3 Anhang	39

Bericht des Aufsichtsrats	50
---------------------------	----

---

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	51
--	----

**ÜBERSICHT** | Die heterogene Entwicklung, die in den letzten Jahren auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu beobachten war, setzte sich 2017 weiter fort. Auf der einen Seite sind die Metropolen und Ballungsgebiete, die vom positiven wirtschaftlichen Aufschwung profitieren. Durch neu entstehende Arbeitsplätze, ein breites kulturelles Angebot und gute infrastrukturelle Anbindungen haben diese Gebiete eine hohe Sogwirkung und wachsen stark durch Zuwanderungen. Auf der anderen Seite sind die ländlichen, eher strukturschwachen Gebiete. Hier finden sich gerade für jüngere Menschen meist wenig Perspektiven. Aus diesem Grund ziehen viele in die für sie attraktiveren Ballungsräume, was einerseits den Rückgang der Bevölkerung und andererseits eine Überalterung der verbliebenen Bewohner zur Folge hat. Beide Erscheinungen bringen weitreichende gesellschaftliche Probleme mit sich, bedürfen jedoch differenzierter Lösungsstrategien.

In Ludwigshafen lässt sich der bundesweite Trend ebenfalls feststellen. Durch die guten infrastrukturellen Bedingungen in der Rhein-Neckar-Region ist die Stadt ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Dies hat zur Folge, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in den vergangenen Jahren angestiegen ist.<sup>1</sup> Mit diesem Anstieg eng verbunden ist die Zunahme der Bevölkerung.<sup>2</sup> Menschen, die in Ludwigshafen eine neue Arbeitsstelle finden, wollen oft in deren Nähe wohnen. Unterstützt wird diese Zuwanderung durch die im Vergleich zu den umliegenden Zentren wie Mannheim oder Heidelberg noch relativ günstigen Mietpreise. Zwar ist auch in Ludwigshafen der Durchschnittsmietpreis in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und erreichte 2017 den Wert von 5,96 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete. Damit liegt Ludwigshafen aber immer noch deutlich unter dem Niveau von Mannheim (7,05 €/m<sup>2</sup>) und Heidelberg (8,40 €/m<sup>2</sup>).<sup>3</sup> Insgesamt weist Ludwigshafen bundesweit mit nahezu allen Regionen einen positiven Wanderungssaldo auf. Eine Abwanderung gibt es nur in die angrenzenden Kreise, die so ebenfalls von der Anziehungskraft der Metropolregion profitieren. Hinzu kommen noch die innereuropäischen Binnenwanderungen, die ebenfalls einen deutlichen Anteil am Ludwigshafener Bevölkerungszuwachs ausmachen. Dies alles wirkt sich natürlich auf den Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum aus. Durch die anhaltend positiven Prognosen für Ludwigshafen wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren noch fortsetzen.<sup>4</sup>

Zum Stichtag 31.12.2017 bewirtschaftete die GAG Ludwigshafen 12.748 Wohnungen und 247 Gewerbeeinheiten. Sie ist damit das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz und hat einen großen Einfluss auf den Ludwigshafener Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote blieb mit 2,9 % auf dem konstant niedrigen Niveau der letzten Jahre. Lässt man die Instandhaltungs- und modernisierungsbedingten Leerstände außer Acht, betrug die vermietungsbedingte Leerstandsquote sogar nur 1,4 %. Mit 6,5 % blieb die Fluktuationsrate ebenfalls niedrig. Dies entsprach 977 Kündigungen und 964 Neuvermietungen für das Jahr 2017. An diesen Zahlen lässt sich ablesen, dass die Menschen gerne und lange bei der GAG Ludwigshafen wohnen.

<sup>1</sup> Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hg.), Statistisches Jahrbuch 2017 (Informationen zur Stadtentwicklung (010/2017), S. 22.

<sup>2</sup> Ebd., S. 19.

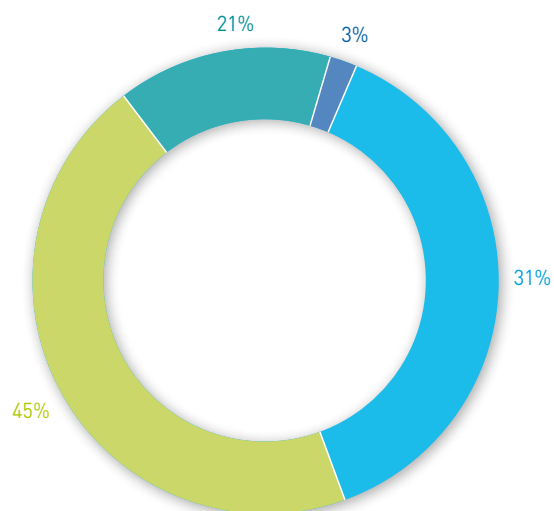
<sup>3</sup> Vgl. Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hg.), Mietspiegel 2017 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung (01/2017), S. 26 f.

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hg.), Rheinland-Pfalz 2060 – Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013), 2. korrigierte Fassung, Bad Ems (2015), S. 126.

Trotz Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten stieg die Durchschnittsmiete 2017 bei der GAG nur leicht an. Mit 5,61 €/m<sup>2</sup> lag sie weiter deutlich unter dem stadtweiten Wert. Betrachtet man die Miethöhenverteilung über den GAG-Bestand so lagen 9.666 Wohnungen bei einer Kaltmiete von 6 €/m<sup>2</sup> oder niedriger, was der aktuellen Anfangsmiete im sozial geförderten Wohnungsneubau entspricht und somit für Bezieher<sup>5</sup> von Transferleistungen geeignet ist. Dies entspricht ca. 76 % des gesamten Bestands.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUNGSBESTAND

Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	Wohnungsanzahl	Prozent
unter 5,35	3.943	31
5,35 bis 6	5.723	45
6 bis 7	2.640	21
7 bis 8	390	3
über 8	52	
<b>Gesamt</b>	<b>12.748</b>	<b>100</b>



2017 verkaufte die GAG 48 Bestandswohnungen an Selbstnutzer sowie neun Wohnungen von Bauträgermaßnahmen in der Prinzregentenstraße und am Schwanthaler Platz. Weiterhin wurden 17 Grundstücke von der GAG veräußert.

<sup>5</sup>Zugunsten der Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf geschlechtsspezifische Bezeichnungen wie Bezieher und Bezieherinnen oder Mieterinnen und Mieter verzichtet. Grundsätzlich sind alle Geschlechter gleichberechtigt angesprochen.

**NEUBAUPROJEKTE** | Um dem Bevölkerungszuwachs in Ludwigshafen und dem damit verbundenen Anstieg der Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, plant die GAG, ihren Wohnungsbestand durch Neubauprojekte zu erhöhen. In 2017 konnten die ersten beiden Projekte im Bereich des kostengünstigen Bauens fertiggestellt und bezogen werden. Im ersten Bauabschnitt in der Ostpreußenstraße entstanden für ca. 8,5 Mio. € 56 geförderte Wohnungen, die zu einer Anfangsmiete von 5,35 €/m<sup>2</sup> vermietet wurden. Für 3,7 Mio. € wurden in der Ebernburgstraße weitere 22 Wohnungen für das untere Mietsegment realisiert. Trotz des niedrigen Preises legte die GAG bei den neuen Häusern großen Wert auf Qualität und nachhaltige Vermietbarkeit. Die Häuser verfügen alle über Balkone bzw. Terrassen sowie Kellerräume. Zudem ist über einen Aufzug die barrierefreie Erschließung der Wohnungen gewährleistet. Mit dem zweiten Bauabschnitt in der Ostpreußenstraße und dem Neubau in der Brunhildenstraße startete die GAG bereits die nächsten beiden Projekte im geförderten Wohnungsneubau. Trotz gestiegener Baukosten aufgrund zwischenzeitlich höherer Anforderungen aus EnEV und Landesbauordnung gelang es, den Ausstattungsstandard der beiden Pilotprojekte beizubehalten. In der Ostpreußenstraße entstehen so für ca. 9,7 Mio. € weitere 56 Wohnungen und in der Brunhildenstraße noch einmal 37 Wohnungen für ca. 5,5 Mio. €.



Brunhildenstraße, Mundenheimer Kurve, Christian-Weiß-Siedlung

Alle diese Neubauten werden über die Investitions- und Strukturbank (ISB) durch das Land Rheinland-Pfalz gefördert. Ohne diese Förderung könnte der Neubau von Wohnungen für das niedrige Mietsegment nicht wirtschaftlich dargestellt werden. Deutlich wird dies am Beispiel in der Ostpreußenstraße. Zwischen den vergleichbaren Häusern des ersten und zweiten Bauabschnitts gab es eine Steigerung bei den Anforderungen aus der EnEV, der Landesbauordnung und weiteren Vorschriften. Diese wirkt sich bei den Baukosten um mehr als 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Im Februar 2017 gab es eine Anpassung der Förderrichtlinien durch das Ministerium für Finanzen Rheinland-Pfalz. Für Ludwigshafen hatte dies den Vorteil, eine Mietstufe (von 4 auf 5) hochgestuft zu werden. U. a. bedeutet dies höhere Darlehenssummen und Tilgungszuschüsse sowie eine höhere Anfangsmiete (6 €/m<sup>2</sup>). Nur durch diese besseren Konditionen konnten die erhöhten Kosten ausgeglichen werden.

Um Wohnungen für alle Ludwigshafener Bürgerinnen und Bürger anbieten zu können, fokussiert sich die GAG nicht ausschließlich auf Neubauten für das niedrige Mietsegment. Mit den Bauarbeiten in der sogenannten Mundenheimer Kurve und der Christian-Weiß-Siedlung wurden bereits 2016 Projekte im mittleren und gehobenen Mietniveau begonnen. Die 18 Wohnungen in der Mundenheimer Kurve konnten in 2017 so weit vorangetrieben werden, dass die ersten Mieter im Februar 2018 einziehen konnten. Insgesamt investierte die GAG hier 5,5 Mio. €. In der Christian-Weiß-Siedlung entstehen 86 Wohnungen durch die GAG – darunter eine Senioren-WG – und 78 Wohnungen durch den Investor inwoca. Hier konnte im Oktober 2017 das Richtfest gefeiert werden. Die Bebauung ist an die historische Siedlung aus den 1930er-Jahren angelehnt, die aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen werden musste. Für die GAG liegen hier die geplanten Kosten bei ca. 23 Mio. €.



# Wohn RAUM

Ostpreußenstraße, zweiter Bauabschnitt,  
weitere 56 Wohnungen







# RAUM und Zeit

*Richtfest der  
Christian-Weiß-Siedlung -  
ein historisches Quartier  
entsteht neu*

**MODERNISIERUNG** | Neben den Neubauprojekten investiert die GAG jedes Jahr in die Modernisierung ihrer Bestände. Nachdem in den Vorjahren schon zahlreiche Gebäude in der Melm im Stadtteil Oggersheim modernisiert worden waren, kamen 2017 die 32 Wohnungen in den Häusern Am Weidenschlag 39–41 und Karl-Kreuter-Straße 54–56 sowie die 45 Wohnungen im Punkthaus Am Weidenschlag 9 an die Reihe. Bei den Gebäuden aus den 1960er-Jahren wurden die Fassaden durch das Anbringen eines Wärmedämm-Verbundsystems energetisch verbessert. Zusätzlich wurden die Heizungsanlagen auf einen modernen Stand gebracht. Einen großen Mehrwert für die Mieter brachte die Vergrößerung der Balkone. Im Falle des Punkthauses wurden diese zusätzlich mit einer zu öffnenden Verglasung ausgestattet, wodurch sie besser vor Lärm und Witterungseinflüssen geschützt sind. Bei den Gebäuden Am Weidenschlag 39–41 und Karl-Kreuter-Straße 54–56 rechnet die GAG mit Kosten von ca. 2,9 Mio. € für die Modernisierungsarbeiten. Für die Modernisierung des Punkthauses Am Weidenschlag 9 sind ca. 3,3 Mio. € geplant.

Im Gebiet der Karlsbader Straße in der Gartenstadt modernisiert die GAG in fünf aufeinanderfolgenden Bauabschnitten das gesamte Quartier. In 2017 war mit den Häusern Karlsbader Straße 29–37 der zweite Abschnitt an der Reihe. Die Arbeiten wurden analog des ersten Bauabschnitts durchgeführt. Die Gebäude wurden energetisch modernisiert und erhielten größere Balkone. Zusätzlich wurde die Situation im Hauseingangsbereich grundlegend überarbeitet. Für die Modernisierung der 60 Wohnungen des zweiten Bauabschnitts plant die GAG Investitionen von ca. 4,8 Mio. €.



Karlsbader Straße, GAG Hauptgebäude, Wittelsbachstraße 32

Im Friesenheimer Finkennest beabsichtigt die GAG ebenfalls, das gesamte Quartier in einem mehrjährigen Programm komplett zu modernisieren. Bei der aus den 1920er-Jahren stammenden Siedlung versucht man sich bei den Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, so nah wie möglich am historischen Vorbild zu orientieren. Der erste Bauabschnitt konnte 2017 bis auf die Außenanlagen und kleinere Restarbeiten abgeschlossen werden. Mit dem zweiten Abschnitt wurde bereits begonnen. Die Gebäude werden energetisch überarbeitet und erhalten einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Zusätzlich wird durch Vorstellbalkone die Wohnqualität der Mieter deutlich verbessert. Für die Außenanlagen gibt es ein Gesamtkonzept für die gesamte Siedlung. Dieses soll parallel zu den jeweiligen Bauabschnitten in Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigshafen umgesetzt werden.

Neben den Wohngebäuden im Bestand modernisiert die GAG zurzeit auch ihr eigenes Geschäftsgebäude. Hierbei traten während der Bauarbeiten immer wieder statische und brandschutztechnische Mängel zutage, die es erforderlich machten, die gesamte Bausubstanz einer genaueren Untersuchung zu



# RAUMgefühl

Finkennest – Modernisierung  
unter Beibehaltung historischer Stilelemente

unterziehen. Hierzu war es notwendig, dass alle Mitarbeiter vorübergehend das Gebäude räumten und an Standorten in der Kurfürsten- und in der Mundenheimer Straße untergebracht wurden. Um die festgestellten erheblichen Mängel zu beseitigen, mussten die Sanierungsarbeiten während der Bauphase angepasst und erweitert werden. Diese Arbeiten gehen derzeit gut voran, sodass die GAG-Mitarbeiter bei ihrem Rückzug 2018 moderne und zeitgemäße Arbeitsplätze vorfinden werden.

**NACHHALTIGKEIT** | Bei ihrem Portfoliomanagement achtet die GAG darauf, ihre Wohnungen so zu gestalten, dass sie nicht nur die notwendigsten Anforderungen erfüllen, sondern so ausgestattet sind, dass sie auch noch in einigen Jahren den Bedürfnissen der Mieter gerecht werden können. Dies gilt sowohl bei Neubauprojekten, als auch bei Bestandsmodernisierungen. Barrierereduzierende Maßnahmen spielen hierbei eine wichtige Rolle. Die Menschen werden in unserer heutigen Gesellschaft immer älter. Gleichzeitig möchten sie so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Dies bringt allerdings besondere Anforderungen an Wohnung und Umfeld mit sich. Die GAG versucht, diese nach Möglichkeit bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Selbstverständlich ist bei Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nicht immer alles realisierbar. So ist der nachträgliche Einbau eines Aufzugs in ein bestehendes Gebäude meist aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar oder der Austausch einer Badewanne durch eine bodengleiche Dusche aus baulichen Gründen nicht möglich. In den meisten Fällen lassen sich aber eine Vielzahl von Barrieren abbauen. Letztlich kommt dies dann allen Mietern zugute und bringt nicht nur Vorteile für die älteren Bewohner.



Barrierereduzierte Wohnungen Ostpreußenstraße, Fassadendämmung Am Weidenschlag

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind energieeinsparende Maßnahmen. Diese sind nicht nur durch die immer höheren Anforderungen der EnEV notwendig, sondern werden auch von vielen Mietern wohlwollend wahrgenommen. Hierdurch sinkt nicht nur ihr Energieverbrauch, was vor dem Hintergrund steigender Energiepreise helfen kann, hohe Kostensteigerungen zu vermeiden. Bei immer mehr Mietinteressenten kann künftig aufgrund eines wachsenden ökologischen Bewusstseins der Energieverbrauch mit ein Entscheidungsgrund sein.

Auch im ökologischen Bereich leistet die GAG durch zahlreiche Maßnahmen einen Beitrag, die Lebensverhältnisse in Ludwigshafen zu verbessern. Da bei den Modernisierungen im Zuge der energetischen Maßnahmen Lücken an den Häusern geschlossen werden, gehen für heimische Gebäudebrüter Nistmöglichkeiten verloren. Um dies aufzufangen, arbeitet die GAG eng mit dem Vogelkundlichen Arbeitskreis in Ludwigshafen zusammen. Gemeinsam wurde ein Konzept erarbeitet, wie bei den Sanierungen Ersatznistkästen in die neuen Fassaden und Dächer integriert werden können. Die Erfahrungswerte aus den bisher umgesetzten Projekten sind sehr gut. Durch Nachuntersuchungen konnte belegt werden,

Neues Heizsystem und Wärmedämmung,  
Karlsbader Straße

# RAUMKlima





# Zwischen RAUM

Uferkantenbebauung, Parkinsel



dass die neu geschaffenen Brutmöglichkeiten von den Vögeln angenommen wurden. Begleitend zu den baulichen Maßnahmen erarbeitete die GAG gemeinsam mit den Vogelkundlern Möglichkeiten, bei jungen Ludwigshafenern ein Bewusstsein für die heimische Vogelwelt zu wecken. Hierzu wurde ein Memo-Spiel erstellt und an Kindergärten und Grundschulen verteilt. Zusätzlich gab es unter dem Motto „Vögel in unserer Stadt“ einen Malwettbewerb, an dem sich Grundschüler und Kindergartenkinder beteiligen konnten.

Die zahlreichen Außenanlagen und Grünflächen im GAG-Besitz bieten viele weitere Möglichkeiten, sich im Bereich des Naturschutzes zu engagieren. So setzte die GAG im Jahr 2017 in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund (NABU) zahlreiche Maßnahmen um. Im Juni konnte beispielsweise in der Melm im Stadtteil Oggersheim das erste Insektenhotel im Bestand der GAG eingeweiht werden. Auch hier sind die ersten Mieter bereits eingezogen. Außerdem wurden verschiedene Freiflächen so gestaltet, dass sie als idealer Lebensraum für Bienen dienen. Hierzu verwendete man spezielle Mischungen von Wildblumensamen. Diese verteilte die GAG bei verschiedenen Gelegenheiten zusätzlich an interessierte Mieter und bot so jedem einzelnen die Möglichkeit, Ludwigshafen ein Stück „bunter“ zu machen und so den Lebensraum für Bienen und Insekten zu verbessern.



Zusammenarbeit mit dem NABU, Malwettbewerb, Azubis der GAG

Nicht nur bei den Wohnbeständen und der Gestaltung der Außenanlagen legt die GAG großen Wert auf Nachhaltigkeit, sondern auch bei den eigenen Mitarbeitern. Neben der Förderung von Weiterbildungsmaßnahmen spielt deshalb die Ausbildung von qualifizierten Nachwuchskräften eine wichtige Rolle. Angeboten wird die Ausbildung zum Immobilien- oder zum Versicherungskaufmann. Hierbei geht die GAG nicht nur „streng nach Lehrplan“ vor, sondern ermöglicht ihren Auszubildenden neben den normalen kaufmännischen und technischen Inhalten, zusätzliche interessante Erfahrungen zu sammeln. So konnte beispielsweise eine der angehenden Immobilienkauffrauen 2017 bei einem Praktikum in der chinesischen Stadt Tianjin die dortigen Lebens- und Arbeitsverhältnisse kennenlernen. Außerdem arbeiten alle Auszubildenden in kleineren Teams mit dem Offenen Kanal Ludwigshafen zusammen, um kurze Filme über aktuelle Projekte oder bestehende Siedlungen der GAG zu drehen. Sie schreiben am Drehbuch, führen Interviews mit Mietern oder Projektbeteiligten und sind auch am Schnitt der Endfassung des Films beteiligt.

**RHEINUFER SÜD** | Im Jahr 2017 wurde die Entwicklung am Rheinufer Süd vorangetrieben. Weitere Grundstücksflächen konnten erfolgreich vermarktet werden. Die Beurkundung für den Verkauf der Flächen des sogenannten nördlichen Entrees (WGS und Stadt Ludwigshafen) an die Deutsche Wohnwerte aus Heidelberg erfolgte im Juli. Für das im GAG-Besitz befindliche Grundstück des Baufelds 5 fand ein Bieterverfahren statt. Hier setzte sich die Firma Diring & Scheidel aus Mannheim durch. Die Beurkundung des Verkaufs wird in 2018 erfolgen. Die weitere Vermarktung der Grundstücke an der Uferkante des Luitpoldhafens verlief ebenfalls sehr gut. Hier waren 12 der 16 Bauplätze verkauft.



# RAUMentwicklung

Sommerakademie 2017  
Performance Theaterplatz

**SOMMERAKADEMIE** | Unter dem Motto „Visionen eines Raumes“ fand 2017 die sechste Auflage der Sommerakademie Architektur statt. Vom 20. bis 23. Juni trafen sich die Teilnehmer im Ludwigshafener Wilhelm-Hack-Museum. In den Workshops entwickelten die Studenten aus Ludwigshafen, Heidelberg, Kaiserslautern und Mainz alternative Raumkonzepte für den Theaterplatz am Pfalzbau. Wie gewohnt präsentierten die verschiedenen Gruppen am Freitag ihre kreativen und vielfältigen Ergebnisse einem interessierten Publikum. Das Spektrum reichte dabei von grünen Hügeln über beweglich und fest installierte Würfel bis hin zur Gestaltung als grünes Foyer für das Theatergebäude. In 2018 wird das Thema erneut aufgegriffen. Dann werden die Auswirkungen eines umgestalteten Theaterplatzes auf das Stadtquartier und die umgebende Bebauung im Fokus stehen.

**VORSTANDSWECHSEL** | 2017 war für Ernst Merkel ein ganz besonderes Jahr. Nach sieben ereignisreichen Jahren als Vorstand der GAG verabschiedete er sich in den wohlverdienten Ruhestand. Er wechselte 2010 vom Amt des Baudezernenten der Stadt Ludwigshafen an die Spitze der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft. In dieser Zeit hat er die GAG vorangebracht und an die sich verändernden Marktumstände angepasst. Da die Menschen im Alter immer länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben möchten, legte er bei Modernisierungsmaßnahmen großen Wert auf die Barrierereduzierung. Außerdem spielten ener-getische Verbesserungen eine wichtige Rolle, damit die Bestände der GAG fit für die Zukunft gemacht wurden. Neben den Bestandsmodernisierungen brachte Ernst Merkel ein Neubauprogramm auf den Weg, um die Wohnungsbestände der GAG für die steigende Nachfrage in Ludwigshafen zu vergrößern. Zum Nachfolger bestellte der Aufsichtsrat ab dem 01. Januar 2018 Wolfgang van Vliet. Der vorherige Ludwigshafener Bürgermeister und Sozialdezernent ist seit Jahren eng mit der GAG verbunden und wird das Unternehmen auf seinem erfolgreichen Weg weiterführen.



Vorstandswechsel: Ernst Merkel mit Nachfolger Wolfgang van Vliet, Mieterfahrt nach Neuwied

**MIETERVERANSTALTUNGEN** | Im Jahr 2017 gab es für die GAG-Mieter wieder verschiedene besondere Aktionen. Beim „Blüh dich glücklich“-Wettbewerb wurden in verschiedenen Kategorien die schönsten Mietergärten, Vorgärten und Balkone ausgezeichnet. Die Gewinner lud die GAG zu einem festlichen Abend ins Turmrestaurant im Ebertpark ein. Außerdem gab es im Rahmen des Wettbewerbs für ca. 40 Mieter eine Fahrt zum Schloss Sayn bei Neuwied. Die Hobbygärtner besichtigten bei dieser Gelegenheit die zugehörige Gartenanlage mit ihrer faszinierenden Tierwelt.

In den Osterferien konnten einige Mieterkinder ihre künstlerische Ader entfalten. Zunächst ging man in der aktuellen Ausstellung der Teilnehmer am Emy-Roeder-Preis auf Entdeckungsreise. Die dort gesam-

## Bericht des Vorstands

melten Eindrücke konnten die Kinder anschließend in den Ateliers der Jugendkunstschule selbst umsetzen. So entstanden die verschiedensten kreativen Kunstwerke, vom Riesenraumschiff bis zu wilden Flaschengeistern.

Im November fand das traditionelle Mieterkonzert im Julius-Hetterich-Saal statt. Seit dem Start 2005 konnte die GAG inzwischen rund 4.000 langjährige Mieter bei diesen Veranstaltungen begrüßen. Dieses Jahr standen Schlager der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre auf dem Programm. Nach dem musikalischen Teil der Veranstaltung ließen die rund 300 Gäste den Abend noch bei einem Gläschen Sekt ausklingen.



Mieterkonzert im Julius-Hetterich-Saal, Teampräsentation der Eulen

**ENGAGEMENT** | Die GAG ist als Unternehmen in der Region und der Stadtgesellschaft stark verwurzelt. Aus diesem Grund fördert sie die Aktivitäten von Einrichtungen, die einen besonderen Beitrag zum Miteinander in der Stadt leisten.

Seit vielen Jahren unterstützt die GAG die Handballer der TSG Friesenheim als zuverlässiger Partner, egal ob die Eulen in der ersten oder zweiten Bundesliga auf Punktejagd gehen. Ein besonderer Höhepunkt sind dabei die Heimspiele, bei denen die GAG als „Sponsor of the day“ fungiert. Zahlreiche kleine Sportfans erhalten dabei die Gelegenheit, die Spieler auf das Feld zu begleiten und so die besondere Atmosphäre in der Halle hautnah mitzuerleben.

Ganz besonders am Herzen liegt der GAG der Friedrich-Ebert-Park in Friesenheim. Kurz nach dessen Einweihung 1925 entstand die angrenzende GAG-Siedlung, die eng mit dem Park verbunden ist. Vor über zehn Jahren gründete sich ein Förderverein, der die inzwischen in die Jahre gekommene Anlage wieder mit mehr Leben füllen wollte. Hier war die GAG von Anfang an mit dabei. Inzwischen gibt es verschiedene Veranstaltungsreihen, die viele Ludwigshafener mit musikalischen, kulturellen oder sportlichen Angeboten in den Park ziehen.

Die GAG unterstützt aber nicht nur die großen Veranstaltungen, sondern fördert vor allem zahlreiche kleinere Vereine und Initiativen, die mit viel Engagement und Herzblut wichtige Beiträge zu einer lebenswerten Stadtgesellschaft leisten.

# KulturRAUM

Herbstfest 2017,  
Ernst-Reuter-Siedlung



## 1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### 1.1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Die GAG Ludwigshafen am Rhein ist mit 12.748 Wohneinheiten zum 31.12.2017 das größte kommunal verbundene Immobilienunternehmen in Rheinland-Pfalz. Das Kerngeschäft der Aktiengesellschaft ist die Vermietung von Wohnraum und Gewerberäumen. Aktionäre sind mit 66 % die Stadt Ludwigshafen am Rhein, mit 30 % die BASF Wohnen + Bauen sowie mit 4 % mehrere Unternehmen und Banken mit Sitz bzw. Niederlassung in Ludwigshafen. Daneben wird die Gesellschaft als Bauträger tätig, wobei hier insbesondere städtebauliche Projekte im Vordergrund stehen. Sowohl bei Neubauvorhaben als auch im Rahmen der Bestandssanierung werden nach Möglichkeit Innovationen aus dem Sektor der Energieeffizienz in der Praxis verwirklicht.

#### AKTIONÄRE UND IHRE ANTEILE

	Anteile
Stadt Ludwigshafen, Ludwigshafen am Rhein	66,0 %
BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen am Rhein	30,0 %
Pfalzwerke AG, Ludwigshafen am Rhein	
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	
BK Giuliani GmbH (ICL), Ludwigshafen am Rhein	
Commerzbank AG, Frankfurt am Main	
UniCredit Bank AG, München	
Saint-Gobain Isover G+H, Ludwigshafen am Rhein	
Raschig GmbH, Ludwigshafen am Rhein	
Saint-Gobain PAM Deutschland GmbH, Saarbrücken	
Sensus GmbH Ludwigshafen, Ludwigshafen am Rhein	
AbbVie Deutschland GmbH & Co. KG, Wiesbaden	zusammen 4,0 %

Schwerpunkte der Gesellschaft sind die kontinuierliche Bestandspflege, die Modernisierungen und der Neubau. Der Fokus liegt auf der Verbesserung der Wohnqualität durch zeitgemäße kundenorientierte Standards und ein attraktives Wohnumfeld.

#### 1.1.2 Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungszahl in Deutschland nimmt seit sieben Jahren wieder kräftig zu. Heute leben in Deutschland 2,5 Millionen mehr Menschen als im Jahr 2010. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. 2016 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands 750.000 Personen.

Investitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen stiegen 2016 auf fast 14 Milliarden Euro. Das sind knapp 16 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch ein Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Für das Jahr 2017 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von über 16 Milliarden Euro, was einer Steigerung um 17 % entsprechen würde.

Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsrenten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 €/m<sup>2</sup>.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,36 €/m<sup>2</sup>) und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsrenten in Deutschland (5,78 €/m<sup>2</sup>). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.<sup>1</sup>

Die Einwohnerzahl von Ludwigshafen am Rhein konnte sich in 2016 positiv entwickeln. So stieg die Einwohnerzahl von 168.807 auf 171.172 Bürgerinnen und Bürger. Gemäß Mietspiegel 2017 der Stadt Ludwigshafen beträgt die durchschnittliche Kaltmiete in Ludwigshafen 5,96 €/m<sup>2</sup>.

### 1.1.3 Geschäftsentwicklung

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist stabil. Günstige Rahmenbedingungen sowie eine gute Nachfrage sorgen für eine solide Grundlage.

Der Jahresüberschuss liegt mit 2,8 Mio. € wie im Vorjahr deutlich im positiven Bereich und damit über dem Wirtschaftsplan (2,1 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf geringere Zinsaufwendungen für Darlehen und höhere Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen.

Aus der Spartenrechnung ist die folgende Darstellung abgeleitet:

SPARTENRECHNUNG	2017 in T€	2016 in T€
Hausbewirtschaftung	+ 603	+ 3.332
Verkauf	+ 1.300	+ 2.123
Andere Leistungen	+ 1.570	+ 161
<b>Spartenzwischenergebnis</b>	<b>+ 3.473</b>	<b>+ 5.616</b>
Außerordentliche Rechnung	- 708	- 2.535
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 2.765</b>	<b>+ 3.081</b>

<sup>1</sup> „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW“; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin.

## Hausbewirtschaftung

Die wichtigste Unternehmenssparte der Gesellschaft ist die Hausbewirtschaftung.

Zum 31.12.2017 hatte die GAG einen Bestand von 12.748 Wohnungen (12.730). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 5,61 €/m<sup>2</sup>/mtl. (5,53 €/m<sup>2</sup>/mtl.).

Zum Bilanzstichtag waren 372 (322) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,9 % (2,5 %).

LEERSTANDSQUOTE	2017 in Prozent	2016 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,7	0,8
Instandhaltungsbedingt	0,7	0,7
Modernisierungsbedingt	1,0	0,7
Verkaufsbedingt	0,2	0,2
Abrissbedingt	0,3	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.697 T€ (1.379 T€). Aufgrund der Anpassung der Pauschalwertberichtigung lagen die offenen Mietforderungen mit 575 T€ (418 T€) über Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 378 T€ (353 T€).

Im Geschäftsjahr wurden rund 964 (872) Wohnungen wieder vermietet. Die Mieterfluktuation betrug 6,5 % (6,7 %).

Bei gestiegenen Einnahmen aus Mieten (+1,2 Mio. €) ist der Rückgang des Spartenergebnisses im Wesentlichen auf die Zinsbelastung aus der Reduzierung des Rechnungszinses für Pensionen (-2,1 Mio. €) sowie höheren Verwaltungskosten zurückzuführen (-1,7 Mio. €).

## Verkauf von Immobilien

Der Verkauf von unbebauten Grundstücken, Bauträgermaßnahmen und das Verkaufsprogramm von Eigentumswohnungen aus dem Bestand an Selbstnutzer (Mieterprivatisierung) wurden fortgesetzt.

Insgesamt wurden 3 (5) Einfamilienhäuser, 54 (41) Wohnungen und 17 (9) Bauplätze veräußert. Davon befanden sich 51 (41) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 9.021 T€ (20.311 T€), aus dem Anlagevermögen auf 1.172 T€ (638 T€).



Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke belaufen sich auf 2.560 T€ (7.913 T€) und betreffen überwiegend Bauträgermaßnahmen und die Erschließung von Grundstücken.

### Andere Leistungen

Der Anstieg der anderen Leistungen resultiert aus der höheren Ergebnisabführung der WGS.

### Außerordentliche Rechnung

Im Vorjahr war das Ergebnis der außerordentlichen Rechnung durch Umzugskosten und der erhöhten Zuführung des Unterschiedsbetrags gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB aus der BilMoG-Umstellung (2017: 1/15; 2016: 3/15) zu den Pensionsrückstellungen belastet.

Nachfolgend sind in einer Fünfjahresübersicht die wesentlichen Daten und Informationen zusammengestellt.

### FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2017*	2016*	2015*	2014	2013
Gesamtvermögen	T€	536.065	522.907	512.119	506.369	487.427
Anlagevermögen	T€	486.037	457.431	438.143	436.130	425.147
Eigenkapital	T€	132.078	129.312	126.232	122.919	121.648
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	T€	77.475	75.379	74.145	74.550	72.458
Verkauf von Grundstücken	T€	10.193	20.949	10.070	3.477	3.318
Betreuungstätigkeit	T€	471	1.021	641	337	316
Übrige	T€	1.355	1.108	936	333	334
Summe Umsatzerlöse	T€	89.494	98.457	85.792	78.697	76.426
Mitarbeiter **						
Mitarbeiter **	Anzahl	167	161	152	148	146
Umsatz je Mitarbeiter	T€	536	612	564	532	523
Anlageinvestitionen	T€	43.084	36.300	21.547	29.486	24.632
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	265	216	133	197	172
Jahresergebnis	T€	2.765	3.081	3.313	1.271	2.557

\* Anwendung des BilRUG

\*\* vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Von besonderer Bedeutung sind die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, die sich im Wesentlichen aus internen Statistiken ergeben.

### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	2017	2016	2015	2014	2013
Anlagendeckung (Darlehen + EK/Anlagevermögen)	%	92,3	94,7	98,1	98,7	98,8
Betriebskosten	T€	15.708	16.062	14.381	14.127	15.242
Instandhaltungsaufwendungen	T€	18.660	17.804	16.187	15.912	15.731
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.748	12.730	12.740	12.784	12.838
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,5	1,4	1,3	1,2	1,2
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	372	322	265	293	299
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	178	174	168	215	233
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m <sup>2</sup>	5,61	5,53	5,35	5,31	5,17
Fluktuationsrate	%	6,5	6,7	7,3	7,0	7,8
Leerstandsquote (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,4	1,5	1,3	1,7	1,8
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,2	2,8	2,9	2,8	3,0

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiter auf hohem Niveau und tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Bestandes und dessen Vermietbarkeit sowie zu einem besseren Stadtbild bei. Dies zeigt sich auch in der abermals niedrigen Leerstandsquote.

Die Mietausfallquote ist ein Indikator für eine mögliche Nachfrageschwäche und gibt einen Anhaltspunkt für die Ertragslage des Unternehmens. Hier lag die GAG auf einem erneut sehr niedrigen Niveau.

### 1.3 Sonstige Leistungsindikatoren

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2017 waren die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsprozesse im Bereich Projektentwicklung, Planung sowie Neubau- bzw. Modernisierung.

Workshops, Weiterbildungs- und Förderungsmaßnahmen sind bedeutende Elemente, um die Qualitätssicherung und die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens durch qualifizierte und motivierte Mitarbeiter zu sichern und zu steigern.

#### PERSONAL

zum 31.12.2017 waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vorjahr
Kaufm. Mitarbeiter	53	33	86	86
Techn. Mitarbeiter	61	14	75	76
Regiebetrieb	18	0	18	15
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>47</b>	<b>179</b>	<b>177</b>

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter beträgt ca. 47 Jahre, wobei 90 Mitarbeiter über 50 Jahre (50 %) sind.

Im Unternehmen waren zum 31.12.2017 sieben Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2018 werden voraussichtlich drei Auszubildende ihre Ausbildung beenden und zwei neue Auszubildende ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau beginnen.

## 2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.1 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2017 T€	2016 T€	Abweich. T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>91.127</b>	<b>94.849</b>	<b>- 3.722</b>
Bezogene Leistungen	- 40.141	- 44.983	4.842
<b>Rohergebnis</b>	<b>50.986</b>	<b>49.866</b>	<b>1.120</b>
Personalaufwendungen	- 13.889	- 11.438	- 2.451
Abschreibungen	- 16.398	- 16.798	400
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.694	- 6.318	1.624
Finanzergebnis	- 10.981	- 10.091	- 890
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.024</b>	<b>5.221</b>	<b>- 197</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 73	0	- 73
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.951</b>	<b>3.081</b>	<b>1.870</b>
Sonstige Steuern	- 2.186	- 2.140	- 46
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.765</b>	<b>3.081</b>	<b>- 316</b>

Die Struktur der Ertragslage ist nahezu unverändert. Die geringere Gesamtleistung ist auf die niedrigeren Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in 2017 zurückzuführen. Gegenläufig führten die Verkäufe zu entsprechenden Bestandsminderungen.

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE	2017 T€	2016 T€
Mieten und Pachten	59.846	58.667
Umlagen	17.165	16.075
Verkäufe	10.193	20.949
Übrige	2.290	2.767
<b>Gesamt</b>	<b>89.494</b>	<b>98.458</b>

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LEISTUNGEN	2017 T€	2016 T€
Betriebskosten	15.708	16.062
Instandhaltung	18.660	17.803
Erbbauzins u. a.	1.631	1.482
Aufwendungen ETW	1.498	1.666
Verkaufsgrundstücke	2.560	7.913
Andere Lieferungen und Leistungen	84	57
<b>Gesamt</b>	<b>40.141</b>	<b>44.983</b>

Bei der Instandhaltung handelt es sich überwiegend um Aufwendungen für Mieterwechsel.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke waren in 2016 durch umfangreiche Baumaßnahmen am Rheinufer Süd geprägt, die in 2017 weitestgehend abgeschlossen waren.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der tariflichen Gehaltsanpassung und der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen liegen unter Vorjahresniveau. Dies resultiert daraus, dass in 2016 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude in der Wittelsbachstraße vorgenommen wurden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in 2016 Einmalkosten aufgrund des Umzugs der Geschäftsräume enthalten. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 1/15 (Vorjahr 3/15) des aus der Anwendung des BilMoG stammenden Unterschiedsbetrags zur Pensionsrückstellung zugeführt.

Die Veränderung des Finanzergebnisses ist dem geänderten Rechnungszins bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen geschuldet. Des Weiteren konnte durch Prolongation einem Anstieg des Zinsaufwands aus aufgenommenen Darlehen entgegengewirkt werden.

## 2.2 Finanzlage

Unsere Finanzierungsstrategie besteht darin, dass das Sachanlagevermögen weitestgehend durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Auf den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten wird verzichtet.

Die Zinsstrategie der letzten Jahre war davon geprägt, in Zeiten niedriger Zinsen längerfristige Zinssicherheit (10–15 Jahre) bzw. ein stabiles Zinsniveau für unser Kreditportfolio zu erlangen. Ungeachtet dieser zinssichernden Maßnahmen wurden innerhalb des Risikomanagements bereits Szenarien entwickelt, aus denen sich mögliche Auswirkungen von Zinsänderungen auf die Höhe des zukünftig zu leistenden Kapitaldienstes sowie auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Wirtschaftseinheiten ableiten lassen. Bezogen auf das gesamte Kreditvolumen konnte ein durchschnittlicher Fremdkapitalzinssatz von 2,59 % erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2017 auf 57.272 T€. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 44.904 T€ Tilgungen erbracht. In diesem Wert sind Sondertilgungen in Höhe von über 2.074 T€ enthalten. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil unserer Finanzierungsstrategie beinhaltet eine frühzeitige Prolongation vorhandener bzw. Beschaffung von Darlehen, damit keine Finanzierungslücken entstehen.

Die im Jahresabschluss angegebenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 301.997 T€ bestehen mit 72.088 T€ (67.676 T€) vornehmlich gegenüber der DKB (Deutsche Kreditbank AG). Die restlichen Verbindlichkeiten bestehen bei weiteren 6 Kreditinstituten.

Die Gesellschaft besitzt Finanzreserven in ausreichender Höhe. Sie ermöglichen eine reibungslose Abwicklung aller Zahlungsverpflichtungen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017 T€	2016 T€	2015 T€	2014 T€	2013 T€
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.765</b>	<b>3.081</b>	<b>3.313</b>	<b>1.271</b>	<b>2.557</b>
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	16.350	16.798	16.183	14.979	14.651
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	6.293	8.028	3.535	5.695	1.582
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 1.167	- 638	- 1.699	- 365	- 640
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.508	11.704	- 3.065	- 432	- 1.468
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.138	- 56	3.215	3.101	1.173
Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 59	- 68	- 68	- 68	- 68
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (-)	- 1.071	- 460	- 596	- 193	- 1.753
<b>I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>27.481</b>	<b>38.389</b>	<b>20.818</b>	<b>23.988</b>	<b>16.034</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.822	845	2.715	588	1.769
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen und Sachanlagen	- 42.998	- 36.300	- 21.547	- 29.482	- 24.616
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 41.176</b>	<b>- 35.455</b>	<b>- 18.832</b>	<b>- 28.894</b>	<b>- 22.847</b>
Auszahlungen aus der Gewährung von Ausleihungen	- 87	- 12	0	- 5	- 15
Einzahlung aus der Tilgung von Ausleihungen	9	31	19	1.258	1.015
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 44.904	- 38.862	- 36.633	- 21.070	- 22.726
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	57.272	39.117	32.828	30.206	21.522
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.290</b>	<b>274</b>	<b>- 3.786</b>	<b>10.389</b>	<b>- 204</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 1.405</b>	<b>3.208</b>	<b>- 1.800</b>	<b>5.483</b>	<b>- 7.017</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (liquide Mittel)	12.751	9.543	11.343	5.860	12.877
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (liquide Mittel)</b>	<b>11.346</b>	<b>12.751</b>	<b>9.543</b>	<b>11.343</b>	<b>5.860</b>

### 2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	477.901	89,1	449.381	85,9
Finanzanlagen	8.136	1,5	8.050	1,5
Umlaufvermögen	49.698	9,3	65.174	12,5
Rechnungsabgrenzung	330	0,1	302	0,1
	536.065	100,0	522.907	100,0
Eigenkapital	132.078	24,6	129.312	24,7
Sonderposten Investitionszuschüsse	877	0,2	936	0,2
Rückstellungen	59.101	11,0	53.880	10,3
Verbindlichkeiten	342.537	63,9	337.355	64,5
Rechnungsabgrenzung	1.472	0,3	1.424	0,3
	536.065	100,0	522.907	100,0

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ist nahezu unverändert.

Die Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen ist im Wesentlichen auf den Zukauf von Grundstücken, die Neubautätigkeit und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Schwerpunkt bildeten die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten. Dabei stehen Zugängen von 42.998 T€ (36.267 T€), Abgängen in Höhe von 650 T€ (206 T€) sowie Abschreibungen von 16.350 T€ (16.798 T€) gegenüber.

Die Reduzierung des Umlaufvermögens um 15.476 T€ resultiert überwiegend aus dem Abverkauf von unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit fertigen Bauten sowie der Umwidmung von Grundstücken mit fertigen Bauten in das Anlagevermögen. Unfertige Leistungen und Forderungen aus Betreuungstätigkeiten wurden mit den entsprechenden Anzahlungen im Passiva saldiert.

Die Eigenkapitalquote hat sich geringfügig von 24,7 % auf 24,6 % reduziert.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen beruht überwiegend auf ausstehenden Rechnungen aus Bauleistungen.

Die Verbindlichkeiten beinhalten unverändert im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten sowie erhaltene Anzahlungen.



## 2.4 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt blickt die GAG Ludwigshafen am Rhein auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Die GAG verfügte zum 31.12.2017 über eine Eigenkapitalquote von 24,6 % sowie eine ausreichende Liquidität, um ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen zu können.

## 3 Risikobericht – Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Mit unseren Geschäftsaktivitäten sind neben Chancen auch Risiken verbunden, deshalb zielt unser Risikomanagement und dessen Weiterentwicklung auf eine aktive Steuerung möglicher Risiken. Das Controlling wird durch einen externen Dienstleister unterstützt und bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf. Dies ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken.

### 3.1 Marktrisiken und Chancen

Das wirtschaftliche Ergebnis ist sehr stark durch das Kerngeschäft, die Bestandsbewirtschaftung, geprägt. Innerhalb des Immobilienmarktes in Ludwigshafen am Rhein besitzt die GAG eine hervorgehobene Marktposition mit hohem Marktanteil. Der Wohnungsmarkt gestaltet sich stabil und eine gute Nachfrage beeinflusst die Geschäftsentwicklung positiv. Erlösausfälle und Leerstände liegen auf niedrigem Niveau. Wir gehen davon aus, dass sie sich mittelfristig auf diesem Stand halten.

Für die GAG ist besonders wichtig, sich den aktuellen und zukünftigen Anforderungen mit konzeptionellen Lösungen zu stellen. Dabei stehen energieeffiziente bauliche Lösungen, barrierearme Wohnungen, altersgerechte Grundrissgestaltung, Wohnungen mit Aufzügen und ein umfassendes Dienstleistungsangebot im Vordergrund. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht bekannt.

### 3.2 Chancen und Risiken aus der Finanzwirtschaft

Der hohe fremdfinanzierte Anteil des Anlagevermögens macht die Gesellschaft von den zukünftigen Zinsentwicklungen stark abhängig. Das derzeit günstige Zinsniveau und der Abschluss von langfristigen Verträgen führen zu einem ausgewogenen Kreditportfolio. Die Gesellschaft besitzt Finanzreserven in ausreichender Höhe.

Der Rechnungszins für die Pensionsrückstellungen hat sich in 2017 reduziert und die Pensionsrückstellung entsprechend erhöht. Sollte die aktuelle Niedrigzinsphase anhalten, wird sich der Abzinsungssatz in Folgejahren weiter reduzieren. Dies führt dann zu zusätzlichen Aufwendungen in den kommenden Geschäftsjahren.

Risiken, z. B. aus Finanzierungsmodellen, der Kreditportfoliostuktur oder durch Auswahl der Kreditgeber, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen, sind in der Mittelfristplanung nicht erkennbar und der Fortbestand der Gesellschaft daher nicht gefährdet.

### 3.3 Chancen und Risiken aus Projekten

Die Tätigkeit der GAG als Immobilienunternehmen ist geprägt durch die Erschließung von Grundstücken, Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Aus diesen Projekten bestehen Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken, die sich finanziell auf das Unternehmensergebnis auswirken. Die GAG legt bei Bauprojekten hohen Wert auf eine qualitativ hochwertige Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung. Damit der Projekterfolg gewährleistet wird, werden zeitnahe Kontrollen durchgeführt und die Transparenz der Projekte erhöht.

Die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigshafen, die langjährige und gute Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmen und Handwerkern sowie hoch qualifiziertes Personal sind der Schlüssel für den Projekterfolg.

Wir sehen die Chance, durch Erträge aus Verkäufen, den Immobilienbestand der GAG mit weiteren Investitionen für die Zukunft zu gestalten, dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen und so langes Wohnen bei der GAG zu ermöglichen.

Die Projekte am Rheinufer Süd und auf der Parkinsel Uferkante sind weiter auf Erfolgskurs und prägen positiv das Bild der Stadt.

Die sich aus erfolgreichen Projekten ergebenden Mietpotentiale und Verkaufserlöse haben positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### 3.4 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung sieht für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 eine Fortführung der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vor.

Auch künftig wird vor dem Hintergrund steigender Energiepreise das energetisch optimierte Bauen ein sehr wichtiger Bestandteil für den Vermietungs- und Vermarktungserfolg von GAG-Wohnungen sein. Deshalb werden bei allen Entscheidungen zu Neubau, Instandhaltung und Modernisierung die Erfordernisse des energetischen Bauens vorrangig berücksichtigt.

Die GAG sieht sich als Dienstleistungsunternehmen im Bereich Immobilien. Eine verstärkte Orientierung an den Bedürfnissen und Wünschen von Mieterinnen und Mietern hat zum Ziel, langfristig den wirtschaftlichen Erfolg der GAG zu sichern. Gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung sollen auch junge GAG-Mieterfamilien ansprechen.

Die Eigentumsbildung aus dem Bestand wird fortgesetzt.

Im Bereich Städtebau und Infrastruktur wird die GAG als Partner der Stadt ihr Engagement für die Entwicklung des Rheinuferes Süd sowie der Parkinsel fortsetzen.


Bei leicht steigenden Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung und gleich bleibenden Umsatzerlösen aus Verkäufen werden auch leicht höhere Betriebsausgaben erwartet.

Die Gesellschaft rechnet mit höheren Abschreibungen aus den umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre sowie höheren Zinsaufwendungen aus der Erhöhung der Darlehen. Für das Jahr 2018 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.100 T€ vor. Wir weisen darauf hin, dass unsere Planungen auf Erfahrungswerten sowie Annahmen beruhen, so dass die tatsächlichen Ergebnisse von den geplanten differieren können.

#### **4 Schlussbemerkung im Sinne von § 312 Abs. 3 AktG**

Die GAG Ludwigshafen am Rhein hat bei den im Bericht über die Beziehungen zur Stadt Ludwigshafen am Rhein und zu den verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen im Interesse der Stadt Ludwigshafen am Rhein getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.





## Jahresabschluss

1 Bilanz	36
2 Gewinn- und Verlustrechnung	38
3 Anhang	39

Bericht des Aufsichtsrats	50
---------------------------	----

Bestätigungsvermerk	51
---------------------	----

# ZahlenRAUM 2017

Insektenhotel Am Weidenschlag, Melm

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

### Aktivseite

	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Software	88.274,00		103.109,00	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	88.274,00	115,00	103.224,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369.154.083,02		352.857.636,08	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.656.649,04		69.872.711,35	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.115.724,64		6.501.533,67	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	252.369,48		252.369,48	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.638.184,66		2.869.447,52	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.517,90		401.304,90	
8. Anlagen im Bau	28.590.905,45		16.184.437,24	
9. Bauvorbereitungskosten	1.963.992,98	477.812.428,68	338.595,74	449.278.037,49
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64		1.244.875,64	
2. Beteiligungen	204.112,92		209.112,92	
3. Sonstige Ausleihungen	6.687.323,63	8.136.312,19	6.596.148,31	8.050.136,87
		486.037.014,87		457.431.398,36
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	705.446,86		3.146.673,89	
2. Bauvorbereitungskosten	10.466,02		9.000,00	
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	603.780,00		3.462.248,52	
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	16.352.107,27		17.811.207,15	
5. Unfertige Leistungen	17.945.494,45		22.202.717,78	
6. Andere Vorräte	148.641,58	35.765.936,18	148.079,98	46.779.927,32
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	574.896,69		417.735,29	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	419.375,75		235.263,96	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	80.107,42		2.878.598,74	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.267,03		339.937,17	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	838.625,04		1.300.371,47	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	327.036,21	2.586.308,14	470.970,81	5.642.877,44
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.346.232,40		12.750.723,92
		49.698.476,72		65.173.528,68
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		329.819,51		301.719,84
		<b>536.065.311,10</b>		<b>522.906.646,88</b>

## Passivseite

	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
1. Stammaktien	9.250.000,00		9.250.000,00	
2. Vorzugsaktien	9.250.000,00	18.500.000,00	9.250.000,00	18.500.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	7.146.626,38		7.008.368,65	
2. Bauerneuerungsrücklage	78.760.252,79		78.760.252,79	
3. Andere Gewinnrücklagen	26.357.219,18	112.264.098,35	23.580.518,83	109.349.140,27
<b>III. Bilanzgewinn</b>		1.313.448,40		1.463.251,96
		<b>132.077.546,75</b>		<b>129.312.392,23</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>				
		877.360,45		935.682,41
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	45.213.583,00		40.491.140,00	
2. Steuerrückstellungen	73.000,00		0,00	
3. Sonstige Rückstellungen	13.814.261,61	59.100.844,61	13.388.147,70	53.879.287,70
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.997.257,16		300.603.934,43	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.429.725,16		3.455.404,56	
3. Erhaltene Anzahlungen	20.106.071,56		28.427.014,12	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.329,03		106.002,63	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	16.719,12		3.354,08	
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	5.384.939,07		4.153.127,84	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.961,40		11.281,35	
8. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon aus Steuern 264.318,04 € (347.478,30 €)				
- davon aus sozialer Sicherheit 114.745,74 € (95.208,80 €)	397.285,17	342.537.287,67	594.886,93	337.355.005,94
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		1.472.271,62		1.424.278,60
		<b>536.065.311,10</b>		<b>522.906.646,88</b>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	77.475.225,30		75.379.015,93	
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.192.773,98		20.949.460,30	
c) aus Betreuungstätigkeit	470.550,53		1.021.285,70	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.355.139,22	89.493.689,03	1.107.803,91	98.457.565,84
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>				
		- 1.484.029,21		- 5.914.997,26
		88.009.659,82		92.542.568,58
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		1.440.209,96		1.692.908,09
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.677.296,07		613.440,61
		91.127.165,85		94.848.917,28
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.496.988,30		37.013.256,11	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.560.201,73		7.912.986,29	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	83.571,52	40.140.761,55	56.630,27	44.982.872,67
<b>6. Rohergebnis</b>		50.986.404,30		49.866.044,61
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	9.670.717,80		9.165.460,25	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 2.438.085,77 € (Vorjahr: 571.143,86 €)	4.217.874,31	13.888.592,11	2.272.639,45	11.438.099,70
<b>8. Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.350.419,79		16.797.911,13	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	47.664,30	16.398.084,09	0,00	16.797.911,13
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		4.694.001,39		6.317.724,93
		16.005.726,71		15.312.308,85
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>		1.505.606,93		212.744,08
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		28.237,15		119.551,18
<b>12. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		80.161,50		0,00
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon 3.880.502,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 1.716.941,00 €)		12.434.975,14		10.423.748,45
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		73.000,00		0,00
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		4.951.434,15		5.220.855,66
<b>16. Sonstige Steuern</b>		2.186.279,63		2.140.325,22
<b>17. Jahresüberschuss</b>		2.765.154,52		3.080.530,44
<b>18. Einstellung in Gewinnrücklagen</b>				
a) in die gesetzliche Rücklage		138.257,73		154.026,52
b) in andere Gewinnrücklagen		1.313.448,39		1.463.251,96
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.313.448,40</b>		<b>1.463.251,96</b>



## Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und ergänzend dem AktG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nachfolgend in Klammern werden die Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sowie das Sachanlagevermögen werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Beim Sachanlagevermögen wurden Kosten für aktivierungsfähige eigene Leistungen mit einbezogen. Sie orientieren sich an den möglichen HOAI bzw. AHO-Honoraren.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert und finden sich im Aufwand des Geschäftsjahres wieder.

Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens erfolgen linear nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer. Nachaktivierungen werden ebenfalls linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Wirtschaftsguts abgeschrieben. Bei den bis 1991 errichteten Bauten wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 66 Jahren (Wohnbauten), 40 Jahren (Geschäfts- und andere Bauten) und 20 Jahren (Garagen) angesetzt. Bei den ab 1992 fertig gestellten Wohngebäuden wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € (netto) werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten aktiviert. Die Ausleihungen der Gesellschaft betreffen im Wesentlichen langfristige Ansprüche aus der Erstellung der Kindertagesstätten.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich erfolgte eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Zugänge ent-

halten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen). Diese wurden in Höhe des nach § 255 Abs. 2 HGB zulässigen Umfangs aktiviert. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der aktivierungsfähigen eigenen Personal- und Sachaufwendungen bewertet. Die unfertigen Leistungen enthalten auch Leistungen für erstellte Kindertagesstätten (Kitas), die gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Vertragspartner Stadt Ludwigshafen abgerechnet werden. Zinsen für Fremdkapital während der Erstellung sind bei den Kitas aktiviert. Es sind abrechenbare Aufwendungen mit 7.466 T€ in den noch abzurechnenden Leistungen aktiviert. Diese sind mit Anzahlungen in Höhe von 6.988 T€ verrechnet. Im Vorjahr wurden diese in Höhe von 4.351 T€ passivisch dargestellt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt. Zweifelhafte und uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zur Deckung des allgemeinen Ausfallrisikos besteht eine Pauschalwertberichtigung.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus vorausgezählten Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr.

Die erhaltenen Investitionszuschüsse werden als Sonderposten passiviert. Diese Zuschüsse werden entsprechend des Abschreibungsverlaufs des Anlagegegenstandes vermindert.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Sie sind mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen bestehen für laufende Pensionsverpflichtungen und Anwartschaften. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sogenannten „Projected-Unit-Credit-Methode“ auf Basis eines Zinsfußes von 3,71 % (4,03 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,0 % und der Rentenentwicklung mit 1,75 % berechnet. Eine alters- und geschlechtsabhängige Fluktuationswahrscheinlichkeit ist unterstellt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Entsprechend Artikel 67 Abs. 1 EGHGB wurde aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Stichtag 31.12.2009 der Unterschiedsbetrag der Pensionsverpflichtungen ermittelt. Der Unterschiedsbetrag betrug 7.961 T€. Davon wurden im Berichtsjahr 531 T€ den Rückstellungen zugeführt. Der verbleibende Unterschiedsbetrag für die Folgejahre beläuft sich auf 2.123 T€ (2.654 T€).

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 5.790 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes (2,84 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz (3,71 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der Verwendung eines Zinssatzes von 2,84 % p. a. sowie Anwartschaftsentwicklungen von 2,0 %.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich aus vorausgezahlten Mieten und Umlagen für das folgende Geschäftsjahr zusammen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken und Rückstellungen für Pensionen resultieren zum Stichtag per Saldo aktive Unterschiedsbeträge. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.



Am Weidenschlag, Melm

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

### ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2017 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2017 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2017 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Software	631.610,23	27.475,38			659.085,61
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.884,44			1.035,58	2.848,86
	<b>635.494,67</b>	<b>27.475,38</b>	<b>0,00</b>	<b>1.035,58</b>	<b>661.934,47</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	659.442.585,22	17.858.241,65	12.482.713,29	922.670,78	688.860.869,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	92.273.573,94	703.526,43	523.649,59		93.500.749,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.700.378,60		- 385.809,03		6.314.569,57
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	252.369,48		0,00		252.369,48
5. Bauten auf fremden Grundstücken	337.342,55		0,00		337.342,55
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.600.333,18	46.518,05	0,00		5.646.851,23
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.380.790,14	231.219,68	0,00	77.840,91	3.534.168,91
8. Anlagen im Bau	16.184.437,24	22.084.930,45	- 9.678.462,24		28.590.905,45
9. Bauvorbereitungskosten	338.595,74	2.045.589,50	- 420.192,26		1.963.992,98
	<b>784.510.406,09</b>	<b>42.970.025,76</b>	<b>2.521.899,35**</b>	<b>1.000.511,69</b>	<b>829.001.819,51</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64				1.244.875,64
2. Beteiligungen	209.112,92			5.000,00	204.112,92
3. Sonstige Ausleihungen	6.596.148,31	86.524,12	13.280,50	8.629,30*	6.687.323,63
	<b>8.050.136,87</b>	<b>86.524,12</b>	<b>13.280,50</b>	<b>13.629,30</b>	<b>8.136.312,19</b>
	<b>793.196.037,63</b>	<b>43.084.025,26</b>	<b>2.535.179,85**</b>	<b>1.015.176,57</b>	<b>837.800.066,17</b>

\* = Tilgungen

\*\* = Umwidmung in das UV

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchung	Auflösung/ Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
528.501,23	42.310,38			570.811,61	89.309,58	103.109,00	6,41	13,53
3.769,44	115,00		1.035,58	2.848,86	0,00	115,00	4,04	0,00
<b>532.270,67</b>	<b>42.425,38</b>	<b>0,00</b>	<b>1.035,58</b>	<b>573.660,47</b>	<b>89.309,58</b>	<b>103.224,00</b>		
306.584.949,14	13.405.290,49		283.453,27	319.706.786,36	369.154.083,02	352.857.636,08	1,95	53,59
22.400.862,59	2.443.238,33			24.844.100,92	68.656.649,04	69.872.711,35	2,61	73,43
198.844,93				198.844,93	6.115.724,64	6.501.533,67	0,00	96,85
0,00				0,00	252.369,48	252.369,48	0,00	100,00
337.341,04				337.341,04	1,51	1,51	0,00	0,00
2.730.885,66	277.780,91			3.008.666,57	2.638.184,66	2.869.447,52	4,92	46,72
2.979.485,24	181.684,68		67.518,91	3.093.651,01	440.517,90	401.304,90	5,14	12,46
0,00				0,00	28.590.905,45	16.184.437,24	0,00	100,00
0,00				0,00	1.963.992,98	338.595,74	0,00	100,00
<b>335.232.368,60</b>	<b>16.307.994,41</b>	<b>0,00</b>	<b>350.972,18</b>	<b>351.189.390,83</b>	<b>477.812.428,68</b>	<b>449.278.037,49</b>		
					1.244.875,64	1.244.875,64	0,00	100,00
					204.112,92	209.112,92	0,00	100,00
					6.687.323,63	6.596.148,31	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.136.312,19	8.050.136,87		
<b>335.764.639,27</b>	<b>16.350.419,79</b>	<b>0,00**</b>	<b>352.007,76</b>	<b>351.763.051,30</b>	<b>486.038.050,45</b>	<b>457.431.398,36</b>		

### Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Die unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens bestehen in Höhe von 17.314 T€ aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit betreffen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus noch nicht abgerechneten Schäden enthalten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### GRUNDKAPITAL

		€
<b>Das Grundkapital beträgt:</b>		<b>18.500.000,00</b>
<b>Es setzt sich zusammen aus:</b>		
Stammaktien	120.000 Stück im rechnerischen Wert von 77,0833 €	9.250.000,00
Vorzugsaktien	120.000 Stück im rechnerischen Wert von 77,0833 €	9.250.000,00
<b>Gesamt</b>		<b>18.500.000,00</b>

Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

#### ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2017	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2017
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	7.008		139	7.147
Bauerneuerungsrücklage	78.760		-	78.760
Andere Gewinnrücklagen	23.581	1.463	1.313	26.357
<b>Gesamt</b>	<b>109.349</b>	<b>1.463</b>	<b>1.452</b>	<b>112.264</b>

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2017 T€
<b>Rückstellungen für Pensionen</b> (davon 4.051 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	<b>45.214</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>73</b>
<b>Sonstige Rückstellungen:</b>	
Gewährleistungsrisiken	378
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	2.354
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	283
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	762
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	5.102
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	4.935
<b>Sonstige Rückstellungen gesamt</b>	<b>13.814</b>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

#### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(in Klammern die Zahlen des Vorjahres)

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon dinglich gesichert €	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.997.257,16 (300.603.934,43)	17.860.142,99 (19.039.481,27)	82.873.569,54 (75.516.384,89)	362.777.631,55 (206.048.068,27)	161.514.086,92 (132.892.618,16)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.429.725,16 (3.455.404,56)	189.483,35 (109.159,22)	758.700,27 (590.806,51)	13.481.541,54 (2.755.438,83)	14.394.166,35 (3.360.666,03)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.106.071,56 (28.427.014,12)	20.106.071,56 (28.427.014,12)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.329,03 (106.002,63)			98.329,03 (106.002,63)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	16.719,12 (3.354,08)	16.719,12 (3.354,08)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	5.384.939,07 (4.153.127,84)	5.384.939,07 (4.153.127,84)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.961,40 (11.281,35)	106.961,40 (11.281,35)				
Sonstige Verbindlichkeiten	397.285,17 (594.886,93)	397.285,17 (594.886,93)				
<b>Gesamt</b>	<b>342.537.287,67 (337.355.005,94)</b>	<b>44.061.602,66 (52.338.304,81)</b>	<b>83.632.269,81 (76.107.191,40)</b>	<b>376.357.502,12 (208.909.509,73)</b>	<b>175.908.253,27 (136.253.284,19)</b>	

\* GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 700 T€.

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug 26.161 T€.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.071 T€ (451 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf Wohnbauten, Grundstücke und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 80 T€ (854 T€) enthalten.

### Sonstige Angaben

Die GAG besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der WGS Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau Baubetreuungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein, deren gezeichnetes Kapital und Eigenkapital 512,0 T€ beträgt. Aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags führt die WGS den Jahresüberschuss in Höhe von 1.374,8 T€ an die GAG ab.

Die GAG besitzt Kapitalanteile in Höhe von 94 % an der Firma LUMEDIA Grundbesitz Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Eigenkapital von 1.548,6 T€. Aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags übernimmt die GAG den Verlust der LUMEDIA in Höhe von 80,2 T€.

Die GAG besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GAG Versicherungsservice GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Zum 31.12.2017 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital in Höhe von 39,8 T€ aus. Aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags führt die GAG-Versicherungsservice GmbH den Jahresüberschuss in Höhe von 130,9 T€ an die GAG ab.

Die GAG ist mit 49,75 % der Geschäftsanteile und einer Kapitaleinlage von 199,0 T€ Anteilseigner der Firma RSE-Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH. Die verbleibenden 50,25 % werden von der Stadt Ludwigshafen gehalten. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2017 ein Eigenkapital von 397,1 T€ und einen Jahresüberschuss von 22,8 T€ aus.



Die GAG ist (ohne Gewinn- oder Verlustbeteiligung) an der Service Wohnanlage Maudach gGmbH in Ludwigshafen am Rhein mit 5,1 T€ (20 %) beteiligt. Das vorläufige Ergebnis betrug zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung 6,0 T€.

Im Durchschnitt des Jahres 2017 waren bei der GAG beschäftigt:

<b>BESCHÄFTIGTE</b> im Durchschnitt des Jahres 2017:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte	Summe Beschäftigte Vorjahr
Kaufm. Mitarbeiter	53	34	87	85
Techn. Mitarbeiter	62	14	76	74
Mitarbeiter im Regiebetrieb	18	0	18	15
<b>Gesamt</b>	<b>133</b>	<b>48</b>	<b>181</b>	<b>174</b>

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 17 T€ (17 T€). Die Gesamtbezüge an die früheren Vorstände und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 447 T€.

Die Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB gliedern sich wie folgt auf:

	T€
Abschlussprüfungsleistungen:	38,8

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und noch nicht im Jahresabschluss berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

### Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands:

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2.765.154,52 €.

Nach Einstellung von 138.257,73 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 1.313.448,39 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 1.313.448,40 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ludwigshafen am Rhein, 19. März 2018



Wolfgang van Vliet  
Vorstand

### Vorstand:

---

Wolfgang van Vliet (ab 01.01.2018)

Ernst Merkel (bis 31.12.2017)

### Aufsichtsrat:

---

Jutta Steinruck (ab 17.01.2018),  
Oberbürgermeisterin, Vorsitzende

Dr. Eva Lohse (bis 31.12.2017),  
Oberbürgermeisterin, Vorsitzende

Dr. Michael Böhmer, Geschäftsführer, RTG Revisions-  
und Treuhand GmbH Dr. Böhmer & Partner Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Johanna Coleman, Geschäftsführerin,  
BASF Wohnen + Bauen GmbH

Martin Fichtner, Wohnungsverwalter, GAG

Norbert Grimmer (ab 25.08.2017), Vorruhestand,  
Stadtrat

Wolfgang Müller, Teamleiter Bauleitung, GAG,  
stellvertretender Vorsitzender

Torbjörn Kartes, Bereichsleiter Personal, TWL AG, Stadtrat

Hans-Jürgen Lenz, Teamleiter Technisches Bestandsmanage-  
ment, GAG

Dr. Thomas Schell (bis 25.08.2017), selbstständiger Rechts-  
anwalt, Kanzlei Dr. Schell, Köth, Hurek & Kollegen, Stadtrat

Udo Scheuermann, Pensionär, Stadtrat



## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In fünf ordentlichen Sitzungen hat er sich über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft informiert und von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher oder mündlicher Form über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichtet.

Im Berichtsjahr 2017 begleitete der Aufsichtsrat die laufenden Bauprojekte. Mit dem Beginn des II. Bauabschnitts in der Ostpreußen- und dem Neubau in der Brunhildenstraße wurde das Neubauprogramm der GAG weiter fortgesetzt. Die Weiterentwicklung der Planungen für das Projekt in der Bismarckstraße hat der Aufsichtsrat eng begleitet. Hier wurde aufgrund gestiegener Gründungskosten aus wirtschaftlicher Sicht eine Anpassung der Maßnahme notwendig. Als Modernisierungsmaßnahmen beschloss der Aufsichtsrat den III. Bauabschnitt im Gebiet der Karlsbader Straße und das Gesamtkonzept für die Außenanlagen im Finkennest. Über den Verlauf des Umbaus des GAG-Geschäftsgebäudes unterrichtete der Vorstand regelmäßig durch Statusberichte in den Aufsichtsratssitzungen.

Da Ernst Merkel zum 31.12.2017 vertragsgemäß aus dem Amt des GAG-Vorstands ausschied, wurde im Aufsichtsrat über dessen Nachfolge beraten. In der Sitzung am 10.03.2017 wurde Wolfgang van Vliet durch den Aufsichtsrat als neuer Vorstand ab dem 01.01.2018 bestellt.

Der Jahresabschluss 2017 und der Lagebericht der GAG wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mannheim, geprüft. Auftragsgemäß erfolgte auch die Prüfung nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Das Prüfungsergebnis und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2017, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 30. Mai 2018 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Hauptversammlung, den festgestellten Bilanzgewinn in Höhe von 1.313.448,40 € den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeitern der GAG seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Ludwigshafen am Rhein, den 30. Mai 2018



Jutta Steinruck

Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 27. April 2018

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krämer

Wirtschaftsprüfer

Harst

Wirtschaftsprüfer

Konzeption und Gestaltung: Heike Vetter, [www.ideenextrakte.de](http://www.ideenextrakte.de)

Fotos: Fotolia: Umschlag, S. 3–4, 34–35; Christian Buck: S. 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 41, 49; Iman Mohammadi: S. 8–9, 17 l., 18 l.; Ben Pakalski: S. 15, 16; GAG: S. 10 r., 17 l.; Sven Biedermann: S. 19; Conrad Gös: S. 48; Harry Reis: S. 18 r.

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2018



**GAG** Ludwigshafen  
Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,  
Gewerbe- und Städtebau

Wittelsbachstraße 32  
67061 Ludwigshafen  
Tel: 0621 5604-0  
Fax: 0621 5604-110  
[www.gag-ludwigshafen.de](http://www.gag-ludwigshafen.de)  
[info@gag-ludwigshafen.de](mailto:info@gag-ludwigshafen.de)



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Deutschland