



2019

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen



GAG IN ZAHLEN

	2019	2018	2017	2016	2015
Anzahl Wohnungen	12.748	12.839	12.748	12.730	12.740
Erlöse aus Vermietung in Mio. €	78,8	78,7	77,5	75,4	74,1
Erlöse aus Verkäufen in Mio. €	4,8*	10,8*	10,2*	20,9*	10,1*
Erlöse aus Betreuung in Mio. €	1,5	1,1	0,5	1,0	0,6
Instandhaltungsvolumen in Mio. €	16,9	18,9	18,7	17,8	16,2
Eigenkapitalquote	24,7%	24,7%	24,6%	24,7%	24,6%
Personal**	2019	2018	2017	2016	2015
Anzahl der Mitarbeiter	172	169	167	161	152
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	559*	548*	536*	612*	564*

* Anwendung des BilRUG

** in vollzeitäquivalenten Zahlen



GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

Bericht des Vorstands

Einleitung	4
Allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt	4
Entwicklung 2020 – Corona-Pandemie	5
Übersicht GAG	6
Neubauprojekte	10
Modernisierung	15
Digitaltag	17
Mieterveranstaltungen	17

Lagebericht gemäß § 289 HGB

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	21
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	21
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
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 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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	52
--	----

EINLEITUNG | Im Geschäftsjahr 2019 hat die GAG ihren eingeschlagenen Kurs weiter fortgesetzt. Durch den Bau von neuen Wohnungen soll die derzeit hohe Nachfrage in allen Mietpreissegmenten auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt abgemildert werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem unteren und mittleren Mietniveau. Hier zeigen sich immer wieder Herausforderungen, um die Projekte wirtschaftlich realisieren zu können. Steigende Baukosten sowie höhere Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung und Barrierereduzierung sind nur einige Aspekte, die es dabei zu berücksichtigen gilt. Um das Ziel zu erreichen, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist die GAG in ständigem Austausch mit den verschiedenen Akteuren auf dem regionalen Wohnungsmarkt. So werden beispielsweise mit Bauunternehmen Konzepte im seriellen Bauen entwickelt. Zusätzlich werden Synergieeffekte genutzt, wenn Firmen für mehrere Projekte beauftragt werden.

Ein Schlüsselfaktor, um diese und andere Herausforderungen zu meistern, ist die Qualifikation der Mitarbeiter¹. In Zeiten eines deutlich zutage tretenden Fachkräftemangels, vor allem in den technischen Bereichen, verstärkt die GAG ihre Bemühungen für eine vorausschauende Personalplanung. In den nächsten Jahren wird aufgrund der Altersstruktur ein Umbruch stattfinden. Dabei ist es wichtig, dass die Erfahrungswerte der älteren Mitarbeiter nicht verloren gehen, sondern diese frühzeitig an die jeweiligen Nachfolger weitergegeben werden können.



Spatenstich Hochfeldstraße, Motiv Personalrecruiting

ALLGEMEINE SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT | Mit seiner zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und einem hohen Arbeitsplatzangebot ist Ludwigshafen ein attraktiver Wohnstandort. Dementsprechend verzeichnete die Stadt in den letzten Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten fünf Jahren stieg die Einwohnerzahl um ca. 9.200 an und betrug 2019 insgesamt 176.815.² Diesen Zuwachs verdankte Ludwigshafen vor allem einem positiven Überhang beim sogenannten Wanderungssaldo. D. h. es ziehen mehr Menschen nach Ludwigshafen als aus der Stadt weg. Im Jahr 2018 wuchs die Bevölkerung auf diese Weise um ca. 2.800 Personen und war somit Spitzenreiter in Rheinland-Pfalz. Den maßgeblichen Anteil bestimmte in dieser Statistik die Zuwanderung aus dem Ausland.³ Nach den Prognosen des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz wird sich die positive Entwicklung der Einwohnerzahl in Ludwigshafen bis ca. 2030 auf diesem Niveau fortsetzen. Es wird bis dahin mit einem Zuwachs von ca. 4,5 % gerechnet.⁴

¹ Zugunsten der Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf geschlechtsspezifische Bezeichnungen wie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder Mieterinnen und Mieter verzichtet. Grundsätzlich sind alle Geschlechter gleichberechtigt angesprochen.

² Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung.

³ ISB (Hg.), Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2019, Mainz (2019), S. 7 ff.

⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hg.), Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017). Ergebnisse für die kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein. – Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz legt für seine Prognosen drei verschiedene Varianten zugrunde. Der angegebene Wert entspricht der mittleren Variante. Bei der unteren wäre ein Zuwachs von 1,3 %, bei der oberen von 7,4 % zu erwarten.

Eng verknüpft mit der Bevölkerungsentwicklung ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die in den vergangenen Jahren schon hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigshafen wird durch den Anstieg der Einwohnerzahl weiter erhöht. Als Folge dieses Nachfrageüberhangs erhöhten sich die Mietpreise ebenfalls. 2019 wurde für Ludwigshafen ein neuer qualifizierter Mietspiegel erstellt, der eine Durchschnittsnettokaltmiete von 6,85 €/m² aufweist. Gegenüber dem letzten Wert von 5,96 €/m² aus dem Jahr 2017 bedeutet dies eine Steigerung von 14,9 %, was den höchsten bisher verzeichneten Anstieg bedeutet. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass 2017 der Mietspiegel anhand des allgemeinen Preissteigerungsindex fortgeschrieben wurde und somit vor dem Hintergrund stark steigender Mietpreise nicht unbedingt die tatsächliche Entwicklung gezeigt hatte. Die Mieten stiegen auch stärker als in den benachbarten Oberzentren Mannheim und Heidelberg.⁵ Mit 7,71 €/m² in Mannheim (Wert von 2018) und 9,14 €/m² in Heidelberg⁶ befindet man sich dort jedoch schon auf einem deutlich höheren Niveau.

ENTWICKLUNG 2020 – CORONA-PANDEMIE | Nachdem sich das Geschäftsjahr 2019 positiv gestaltet hatte, trat im Frühjahr 2020 eine Situation ein, die für die weltweite wirtschaftliche Entwicklung weitreichende Folgen haben wird. Durch den Ausbruch der Corona-Pandemie und den damit verbundenen einschränkenden Maßnahmen, um die Ausbreitung des Virus zu verhindern, wurde die Wirtschaft in manchen Bereichen fast vollständig lahmgelegt. Glücklicherweise ist die Wohnungswirtschaft von den Auswirkungen nicht so stark betroffen wie andere Branchen, beispielsweise die Gastronomie oder der Tourismus. Das Geschäftsmodell der GAG ist also nicht in seiner Existenz bedroht. Dennoch wird sich die negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung bemerkbar machen. Durch den Anstieg der Arbeitslosenzahlen und die hohe Quote von Kurzarbeit sinkt die Einkommenssituation vieler Haushalte. Daher wird mit höheren Mietausfällen im Bereich der Bestandswohnungen zu rechnen sein. Stärkere Auswirkungen haben die Maßnahmen der Bundesregierung jedoch auf die Gewerbeeinheiten der GAG. Hierbei handelt es sich vielfach um Kleingewerbetreibende, die die entgangenen Umsätze kaum kompensieren können und dadurch in erhebliche Schwierigkeiten geraten, ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu bedienen. In der ersten Phase ist die GAG solide genug aufgestellt, um die zu erwartenden Umsatzrückgänge abzufangen. Für die Unternehmensentwicklung ist entscheidend, wie lange die starken Einschränkungen im wirtschaftlichen Leben andauern. Hier eine verlässliche Prognose zu wagen, ist aufgrund der sich aktuell rasant verändernden Lage jedoch unmöglich. Erste Initiativen, die Restriktionen zu lockern, geben allerdings Anlass zur Hoffnung. Dennoch ist mit negativen Auswirkungen für die Unternehmensentwicklung und mit Risiken für den künftigen Wirtschaftsverlauf zu rechnen.

Ihre Arbeitsabläufe konnte die GAG bis auf wenige Einschränkungen gut aufrechterhalten. Dies lag vor allem an der Einsatzbereitschaft und Flexibilität aller Mitarbeiter. In dieser absoluten Ausnahmesituation leistete jeder seinen Beitrag, die GAG funktionsfähig zu halten. Hierzu wurden Abläufe umgestellt, Arbeitsplätze nach Hause verlegt oder vor Ort so verändert, dass nicht zu viele Kollegen gleichzeitig in den Büros waren.

⁵ Stadt Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2019 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung 01/2019), Ludwigshafen (2019), S. 29.

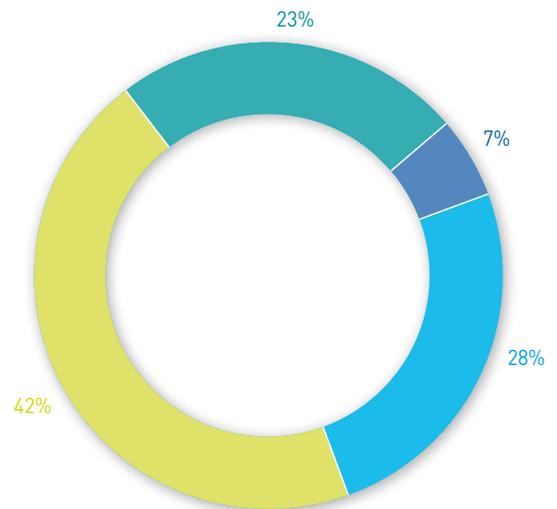
⁶ Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg, Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit.

Übersicht GAG | Auf die Bevölkerungsentwicklung und die Nachfragesituation auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt hat die GAG schon vor einigen Jahren reagiert und wieder verstärkt in den Bau neuer Wohnungen investiert. Hierzu fand eine umfassende Analyse eigener oder anderweitig verfügbarer Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit statt. Dazu suchte man den Kontakt zu Architekturbüros und Bauunternehmen, um gemeinsam Konzepte zu entwickeln. Dies alles führte man in einem umfangreichen Neubauprogramm zusammen. Je nach Planungsstand werden die einzelnen Projekte darin umgesetzt oder weiterentwickelt. Das übergeordnete Ziel der GAG ist es dabei, guten und bezahlbaren Wohnraum für die Ludwigshafener Bürger zu schaffen.

Zum Stichtag 31.12.2019 befanden sich 12.748 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 838.782 m² im Bestand der GAG. Hinzu kamen 233 Gewerbeeinheiten⁷ mit einer Gesamtfläche von 48.590 m². Mit einer Leerstandsquote von 2,1 % stellte sich die Vermietungssituation sehr positiv dar. Dies bedeutete aber im Umkehrschluss, dass einer hohen Nachfrage nur eine geringe Anzahl freier Wohnungen gegenüberstanden. Die Zahl der Kündigungen war in den letzten Jahren leicht rückläufig und belief sich 2019 auf 853. Demgegenüber standen 872 Neuvermietungen. Es ist eine Tendenz feststellbar, dass die Mieter länger in ihren Wohnungen bleiben. Für das technische Bestandsmanagement bedeutet dies zwar, es müssen weniger Mieterwechsel im Jahr absolviert werden, aufgrund der langen Wohndauer fallen dabei allerdings umfangreichere und kostenintensivere Instandhaltungsarbeiten an.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUMBESTAND

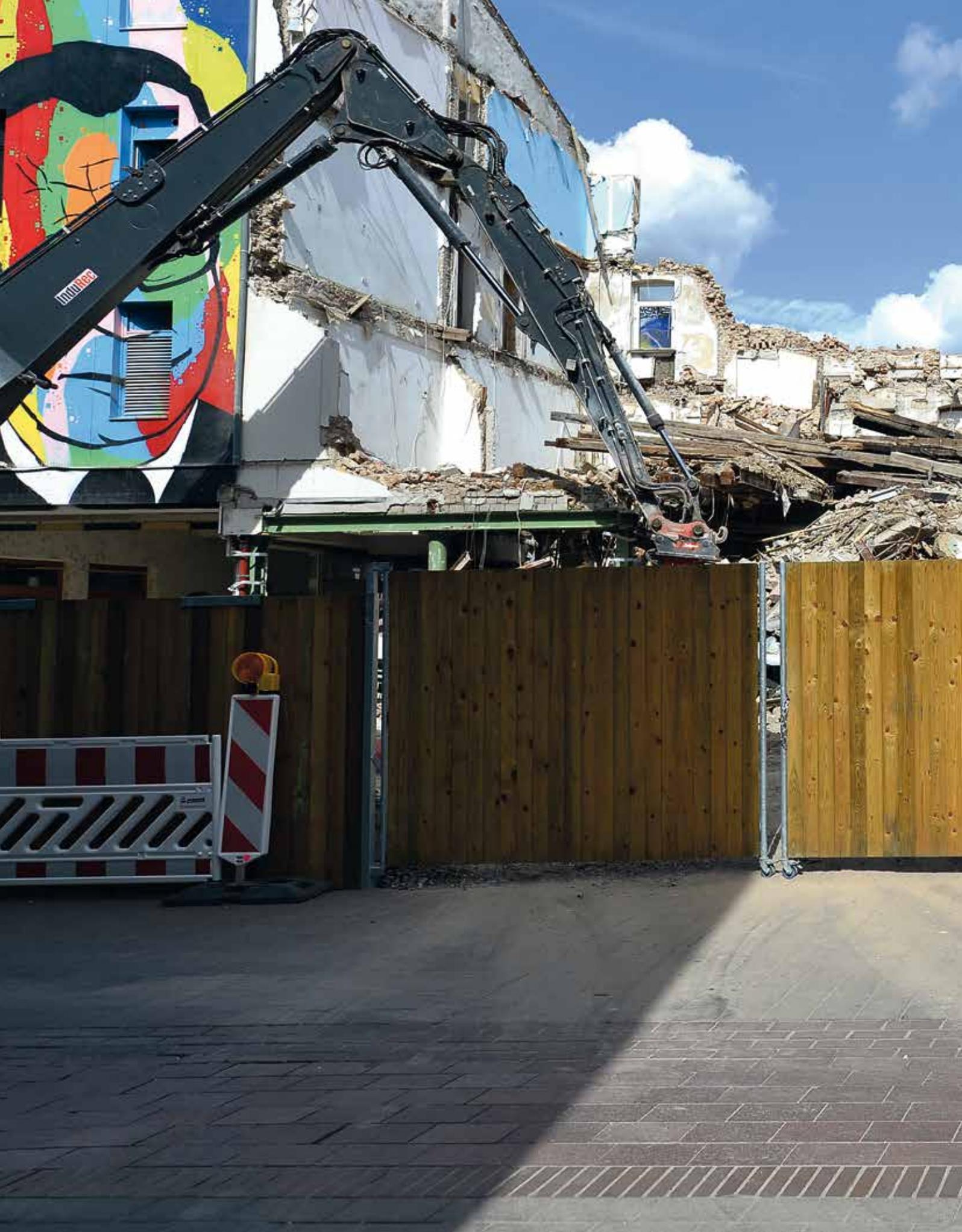
Kaltmiete (€/m ²)	Wohnungsanzahl	Prozent
unter 5,35	3.616	28
5,35 bis 6	5.354	42
6 bis 7	2.878	23
7 bis 8	678	7
über 8	222	7
Gesamt	12.748	100



Die Durchschnittsnettokaltmiete beträgt bei der GAG 5,71 €/m². Der stadtweite Durchschnittswert von Ludwigshafen aus dem Mietspiegel 2019 liegt bei 6,85 €/m². Betrachtet man die Mietverteilung über den Wohnungsbestand der GAG, lagen 8.970 Wohnungen (ca. 70 %) bei einer Kaltmiete von 6,00 €/m² oder niedriger. Dies entspricht der 2019 gültigen Anfangsmiete für sozial geförderten Wohnungsneubau und der derzeit in Ludwigshafen anerkannten Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft.

⁷ Ohne eigengenutzte Gewerbe.







Bei den Aufwendungen für eine Wohnung spielen zusätzlich zum reinen Mietpreis die anfallenden Nebenkosten eine nicht unerhebliche Rolle. Bei einer GAG-Wohnung fielen dabei in 2019 durchschnittlich 0,61 €/m² Heizkosten und 1,26 €/m² Betriebskosten pro Monat an. Gerade bei den Heizkosten kommt es den Mietern zugute, dass durch die jährlich durchgeführten Modernisierungsarbeiten der Energieverbrauch in den jeweiligen Gebäuden reduziert werden kann. So leistet die GAG einen positiven Beitrag, die klimapolitischen Ziele in diesem Bereich zu erreichen.

Um die Eigentumsbildung in Ludwigshafen zu fördern, verkauft die GAG jedes Jahr Wohnungen aus einem zu diesem Zweck festgelegten Gebäudebestand. Wichtigstes Kriterium dabei ist, dass die Wohnungen selbst genutzt und nicht als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt verwendet werden. 2019 konnte auf diesem Weg 35 Haushalten geholfen werden, sich den Wunsch nach eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

Vor dem Verkauf der Bestandswohnungen wurden die Gebäude in Wohnungseigentümergeinschaften umgewandelt. Um für die bisherigen Mieter weiterhin da zu sein, verfügt die GAG über eine eigene WEG-Verwaltung. Diese betreut neben den ehemaligen Bestandswohnungen auch fremde Wohnungseigentümergeinschaften. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden so 56 WEGs mit insgesamt 1.651 Wohnungen verwaltet.

NEUBAUPROJEKTE | Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten ist in Ludwigshafen aktuell weiter hoch, und legt man die derzeitigen Bevölkerungsprognosen zugrunde, wird sich dies in den nächsten Jahren so fortsetzen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, errichtet die GAG im Rahmen eines größeren Neubauprogramms seit einigen Jahren neue Wohnungen für ihren Bestand.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte das Neubauprojekt in der Brunhildenstraße abgeschlossen und von den Mietern bezogen werden. Für 4,9 Mio. € Baukosten entstanden hier 27 Wohnungen im geförderten Bereich. Durch die Unterstützung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz lag die Anfangsmiete bei 6,00 €/m². Aufgrund der Förderbedingungen werden die Wohnungen an Interessenten mit Wohnungsberechtigungsschein vergeben und sind somit auch für Empfänger von Transferleistungen geeignet. Die beiden Gebäude passen sich durch Form- und Farbgestaltung in das Bild der umliegenden Bestandsbebauung ein und sind eine gelungene Erweiterung des GAG-Quartiers in der Valentin-Bauer-Siedlung. In der Ostpreußenstraße liefen im Geschäftsjahr 2019 die Arbeiten am zweiten Teil des zweiten Bauabschnitts weiter. Diese konnten im April 2020 abgeschlossen und die neuen Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Im gesamten zweiten Bauabschnitt wurden 56 Wohnungen für Baukosten von 8,6 Mio. € realisiert. Zur Finanzierung wurden Fördermittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Anspruch genommen, was die Vermietung zu einer Anfangsmiete von 6,00 €/m² erlaubt. Beide Projekte in der Brunhilden- und der Ostpreußenstraße wurden sehr gut angenommen und waren von Beginn an voll vermietet.

Zusätzlich zu den bereits genannten Projekten konnte die GAG 2019 mit gleich mehreren Neubauten beginnen. Insbesondere in der Bismarckstraße ging dem Baustart eine längere intensive Planungs- und Vorbereitungsphase voraus. Sich verändernde Parameter mussten berücksichtigt sowie bautechnisch und finanziell machbare Lösungen gefunden werden. Der Rückbau der Bestandsgebäude und die aufwendige Pfahlgründung für den Neubau ohne Beschädigung der angrenzenden Nachbargebäude



stellte dabei eine nicht zu unterschätzende Herausforderung dar. Letztlich fand man ein gutes Konzept, um durch die Neugestaltung des Entrees zum Bürgerhof die Ludwigshafener Innenstadt aufzuwerten. Die im Juli begonnenen Rückbauarbeiten waren planmäßig bis zum Jahresende abgeschlossen, sodass Anfang 2020 der Baustart für den Neubau erfolgen konnte. Für Baukosten von ca. 14,0 Mio. € sollen 22 Wohnungen und zusätzliche Gewerbeflächen entstehen. Mit der Fertigstellung der Gebäude ist bis Mitte 2021 zu rechnen.

Einen großen Beitrag zur Entlastung des Ludwigshafener Wohnungsmarkts realisiert die GAG mit dem Projekt im Ligustergang. Hier werden in acht Häusern insgesamt 74 neue Wohnungen im mittleren Preissegment geschaffen. In den Baukosten von ca. 19,9 Mio. € ist die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze enthalten. Auf diese Weise entstehen großzügige Freiräume, die zur Grünflächengestaltung genutzt werden. Die auf dem Baugrundstück vorhandenen Bestandsgebäude mit 52 Wohnungen wurden in einem ersten Schritt abgerissen. Die Bausubstanz der Häuser aus dem Jahr 1938 war zu schlecht, um sie einer sinnvollen Modernisierung zu unterziehen. Außerdem entsprachen die Wohnungszuschnitte und die technische Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. In den neuen Gebäuden hingegen entstehen moderne Wohnungen, bei deren Errichtung sowohl energieeinsparende als auch barriere-reduzierende Gesichtspunkte eine wichtige Rolle spielen.



Visualisierung Ligustergang und Spatenstich Deichstraße

Im Stadtteil Edigheim starteten im September die Bauarbeiten zu einem besonderen Projekt. Für Baukosten von 6,9 Mio. € entstehen in der Deichstraße neben 18 geförderten Wohnungen eine betreute Wohngruppe mit Platz für 12 Bewohner sowie eine ambulante Pflegestation. Die Planungen verliefen in enger Abstimmung mit der zuständigen Landes- und Prüfbehörde sowie einem ortsansässigen Pflegedienstleister, der die Betreuungsangebote übernehmen wird und dafür als Generalmieter fungiert. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass der Neubau den besonderen Bedürfnissen der künftigen Bewohner gerecht wird.

Zu Beginn des Jahres 2020 wurde mit zwei weiteren Neubauprojekten begonnen. An der Ecke Heinig-/Benckiserstraße entsteht für Baukosten von 6,6 Mio. € ein Wohn- und Bürogebäude mit 17 Wohnungen. Durch die Lage an einer stark frequentierten Straße und bereits bestehenden Nachbargebäuden, an die die neue Bebauung angepasst werden muss, galt es hier, einige Probleme auszuräumen. Durch die positive Zusammenarbeit zwischen GAG, Architekturbüro und Generalunternehmer laufen die bisherigen Arbeiten planmäßig.





Das zweite Projekt, das im Januar 2020 startete, befindet sich in der Gartenstadt. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung im Quartier Hochfeld. Für Baukosten von 7,1 Mio. € entstehen durch diese Maßnahme 40 öffentlich geförderte Wohnungen im niedrigen Preissegment.

MODERNISIERUNG | Obwohl die GAG verstärkt in den Bau neuer Wohnungen investiert, wird der Zustand der Bestandswohnungen nicht aus dem Blick verloren. Neben den kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen finden umfangreiche Modernisierungsprojekte statt, die die Wohnungen an die modernen Anforderungen anpassen und so eine langfristige Vermietbarkeit sicherstellen. So läuft beispielsweise im Quartier Karlsbader Straße ein mehrjähriges Bauprogramm, von dem in 2019 der erste Teil des vierten Abschnitts realisiert werden konnte. Aufgrund seines Umfangs von 88 Wohnungen und Baukosten von insgesamt 7,2 Mio. € wurden die Arbeiten an diesem Abschnitt auf zwei Jahre verteilt. Die Durchführung des zweiten Teils erfolgt in 2020. Durch die Dämmung der Fassade und den Einbau einer neuen Heizungsanlage wurden die Häuser energetisch aufgewertet. Zusätzlich schnitt man die kleinen Bestandsbalkone ab und ersetzte sie durch größere Vorstellbalkone.

In der Melm im Stadtteil Oggersheim fand in den letzten Jahren ebenfalls ein umfangreiches Modernisierungsprogramm an den GAG-Beständen statt. 2019 konnten hier die beiden letzten Projekte realisiert werden. Das Hochhaus Karl-Kreuter-Straße 5 stellte dabei eine besondere Herausforderung dar. Seit dessen Erbauung haben sich die Auflagen für solche Gebäude deutlich erhöht. Ein Umstand, der bei den Planungen für die Modernisierung der 69 Wohnungen zu berücksichtigen war. Das Haus erhielt eine neue Heizungsanlage und eine gedämmte Fassade. Durch die größeren Vorstellbalkone erhöhten sich Wohnfläche und Wohnqualität der Mieter. Der Hauszugang wurde verlegt und barrierearm gestaltet. Hierzu gab man im Erdgeschoss eine Wohnung auf und baute diese zu einem neuen Eingangsbereich um. Die Baukosten der Maßnahmen beliefen sich auf 8,6 Mio. €.

Neben dem Hochhaus wurden in der Melm die Gebäude Karl-Kreuter-Straße 38–52 modernisiert. Die Maßnahme umfasste 58 Wohnungen und konnte für 5,4 Mio. € realisiert werden. An der Fassade wurde ein Wärmedämm-Verbundsystem angebracht. Der Einbau einer neuen Heizungsanlage sorgte für weitere energetische Verbesserungen. Zusätzlich ersetzte man die kleinen Bestandsloggien durch größere Vorstellbalkone.

Im Friesenheimer Finkennest liefen die Arbeiten am zweiten Bauabschnitt des dortigen Modernisierungsprogramms weiter. Um möglichst viel des historischen Flairs der Siedlung aus den 1920er-Jahren zu erhalten, wurde bei diesem Projekt ein besonderes Augenmerk auf die entsprechenden Details gelegt. Der Abschnitt umfasste insgesamt 42 Wohnungen im Kuckucks-, Drossel- und Finkenweg. Die GAG investierte für die Maßnahme 3,9 Mio. €. Die Häuser wurden energetisch saniert und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zusätzlich erhielten die Wohnungen großzügige Vorstellbalkone. Während Mieterwechseln finden in den leeren Wohnungen umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen statt. Hierbei erfolgt auch ein Badumbau, der eine Grundrissänderung zur Folge hat.

Privatgrundstück!
Parken und Abstellen
von Fahrzeugen aller Art
ist untersagt
GAG



DIGITALTAG | Die Digitalisierung zieht sich durch alle Bereiche unserer Gesellschaft. Auch die heutige Arbeitswelt befindet sich in einer tiefgreifenden Transformation, bei der sich Prozesse, Kommunikationsformen und Arbeitsmaterialien verändern. Gemeinsam mit allen Mitarbeitern veranstaltete die GAG aus diesem Grund 2019 ihren ersten Digitaltag. Ziel war es dabei, die Veränderungen und neuen Möglichkeiten für alle erlebbar zu machen. Die Kollegen sollten in entspannter Umgebung neue Programme kennenlernen, die bereits bei der GAG im Einsatz sind. Zusätzlich wurde in verschiedenen Workshops und Vorträgen ein Blick in die Zukunft geworfen, um zu sehen, was noch alles möglich sein könnte. Das Veranstaltungsprogramm war ein bunter Mix aus zuhören und selbst aktiv werden. Unterstützt wurde die GAG hierbei von verschiedenen Partnern wie beispielsweise der TWL, der Telekom oder der Haufe Group. Zum Abschluss des gelungenen Tages konnten sich die Kollegen noch beim gemeinsamen Grillen über die vielfältigen Eindrücke austauschen.



Digitaltag, Tag der offenen Tür, Ausstellungseröffnung mit Willi Streily

MIETERVERANSTALTUNGEN | Nachdem der Umbau des GAG-Geschäftsgebäudes abgeschlossen werden konnte, veranstaltete die GAG im März 2019 einen Tag der offenen Tür für alle Mieter, Kunden und Interessierte. Bei dieser Gelegenheit konnte bei Führungen durch das Haus ein Blick auf die neuen Räumlichkeiten geworfen werden. Daneben gaben die verschiedenen Abteilungen einen kleinen Einblick in ihre Arbeitsabläufe. Zusätzlich gab es für die zahlreichen kleinen und großen Gäste ein vielfältiges Rahmenprogramm mit vielen Mitmachangeboten.

Im neuen Foyer des Geschäftsgebäudes gibt es die Möglichkeit, kleinere Ausstellungen zu veranstalten. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die GAG hier ein buntes und abwechslungsreiches Programm anbieten. Dieses erstreckte sich von der Präsentation des Lukom-Kalenders mit Ludwigshafener Impressionen über die Mieterkunst von Willi Streily bis zu den Sportfotografien von Bernhard Kunz. Bei den jeweiligen Eröffnungsveranstaltungen zu den Ausstellungen kamen zahlreiche interessierte Besucher, denen sich die GAG bei dieser Gelegenheit einmal von einer ganz anderen Seite präsentieren konnte.

2019 fanden in den Quartieren wieder verschiedene Feste für GAG-Mieter statt. In der Brunhildenstraße konnte der Bezug der fertiggestellten Neubauwohnungen gemeinsam mit Neuankömmlingen und alteingesessenen Nachbarn gefeiert werden. In Rheingönheim lud die GAG zu einem vielfältigen Bühnenprogramm auf den Platz vor dem Heinrich-Walker-Seniorenhaus ein. Hier kamen über 400 Besucher zusammen, um gemeinsam bei Gesangs- und Tanzaufführungen einen schönen Tag zu verbringen. Etwas Pech mit dem Wetter hatte die GAG bei ihrem erstmals stattfindenden Kinderfest im Ludwigshafener Friedenspark. Dies hielt die vielen kleinen Gäste mit ihren großen Begleitern jedoch nicht davon ab, bei einer Rallye durch das Kinderparadies die Anlage zu erkunden. An insgesamt 12 verschiedenen Stationen konnten die 350 Gäste verschiedene Mitmachangebote ausprobieren. Für die kleinen Künstler gab

Bericht des Vorstands

es Kinderschminken und Airbrush-Tattoos. Wer es etwas lebhafter mochte, konnte sich beim Handball, Fußball, Hockey oder in der Hüpfburg austoben. Zur Entspannung war ein mobiler Streichelzoo mit Hühnern, Hasen und Zwergziegen vor Ort.

Gegen Jahresende fand das traditionelle Konzert für langjährige Mieter der GAG statt. Auch dieses Jahr konnten wieder über 300 Gäste im Maudacher Julius-Hetterich-Saal begrüßt werden. Das Duo Lady Sunshine & Mister Moon veranstaltete eine Zeitreise durch vier Jahrzehnte deutscher Schlagermusik, die niemanden im Saal unbewegt ließ. Es wurde gewippt, geklatscht und mitgesungen, sodass sich alle Besucher zum Abschluss eine kleine Stärkung am Buffet verdient hatten.



Kinderfest Friedenspark, Mieterfest Brunhildenstraße, Mieterkonzert





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 31.12.2019 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, Ludwigshafen am Rhein	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 Geschäftsentwicklung

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens hat sich in 2019 positiv entwickelt. Stabile und günstige Rahmenbedingungen sowie eine gute Nachfrage sorgen für eine solide Grundlage.

Der Jahresüberschuss liegt mit 2,3 Mio. € wie im Vorjahr deutlich im positiven Bereich und damit über dem Wirtschaftsplan (2,1 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf die Auflösung nicht benötigter Rückstellungen und aktivierte Eigenleistungen zurückzuführen.

Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 hatte die GAG einen Bestand von 12.748 Wohnungen (12.839). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 5,71 €/m²/mtl. (5,68 €/m²/mtl.).

Zum Bilanzstichtag waren 273 (374) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 % (2,9 %).

LEERSTANDSQUOTE	2019 in Prozent	2018 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,1	0,6
Instandhaltungsbedingt	0,8	0,7
Modernisierungsbedingt	0,9	0,8
Verkaufsbedingt	0,2	0,1
Abrissbedingt	0,1	0,7
Gesamt	2,1	2,9

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.545 T€ (1.854 T€). Die offenen Mietforderungen mit 449 T€ (514 T€) lagen unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 340 T€ (402 T€).

Im Geschäftsjahr wurden rund 872 (981) Wohnungen wieder vermietet. Die Mieterfluktuation betrug 6,0 % (6,2 %).

Verkauf von Immobilien

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

Insgesamt wurden 2 (3) Einfamilienhäuser, 34 (38) Wohnungen und 0 (9) Bauplätze veräußert. Davon befanden sich 34 (35) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 4.547 T€ (4.533 T€), aus dem Anlagevermögen auf 272 T€ (6.272 T€).

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke belaufen sich auf 782 T€ (2.873 T€).

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2019*	2018*	2017*	2016*	2015*
Gesamtvermögen	T€	553.452	546.247	536.065	522.907	512.119
Anlagevermögen	T€	503.484	494.556	486.037	457.431	438.143
Eigenkapital	T€	136.939	134.662	132.078	129.312	126.232
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	T€	78.820	78.654	77.475	75.379	74.145
Verkauf von Grundstücken	T€	4.819	10.806	10.193	20.949	10.070
Betreuungstätigkeit	T€	1.541	1.084	471	1.021	641
Übrige	T€	10.958	2.145	1.355	1.108	936
Summe Umsatzerlöse	T€	96.138	92.689	89.494	98.457	85.792
Mitarbeiter **						
Mitarbeiter	Anzahl	172	169	167	161	152
Umsatz je Mitarbeiter	T€	559	548	536	612	564
Anlageninvestitionen	T€	30.262	28.622	43.084	36.300	21.547
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	164	158	264	228	135
Jahresergebnis	T€	2.277	2.585	2.765	3.081	3.313

* Anwendung des BilRUG

** vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	2019	2018	2017	2016	2015
Anlagendeckung (Darlehen + EK/Anlagevermögen)	%	91,3	92,1	92,3	94,7	98,1
Betriebskosten	T€	15.786	15.345	15.708	16.062	14.381
Instandhaltungsaufwendungen	T€	16.890	18.925	18.660	17.804	16.187
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.748	12.839	12.748	12.730	12.740
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,3	1,5	1,5	1,4	1,3
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	273	374	372	322	265
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	114	161	178	174	168
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m ²	5,71	5,68	5,61	5,53	5,35
Fluktuationsrate	%	6,0	6,2	6,5	6,7	7,3
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	0,9	1,3	1,4	1,5	1,3
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,1	3,5	3,2	2,8	2,9

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiter auf sehr 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 2019 bildeten zwei strategische Themen. So werden in Arbeitskreisen Themen zur Digitalisierung und zum Personal gesammelt, analysiert, diskutiert und in die GAG-Strategie mit aufgenommen.

Workshops, Digitalisierungstag, 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

Die Gesellschaft reagiert mit ihrer Personalentwicklung auf bevorstehende Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen aufgrund wirtschaftlicher, technologischer und demografischer Entwicklungen sowie auf den Fachkräftemangel. Dies wiederum bedeutet Werterhaltung und Wertschöpfung auf lange Sicht.

PERSONAL

zum 31.12.2019 waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	58	35	93	90
Technische Mitarbeiter	62	14	76	74
Regiebetrieb	18	0	18	17
Gesamt	138	49	187	181

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter/innen beträgt ca. 47 Jahre, wobei 98 Mitarbeiter/innen 50 Jahre oder älter sind (52 %).

Im Unternehmen waren zum 31.12.2019 sechs Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2020 wird voraussichtlich kein Auszubildender seine Ausbildung beenden und zwei neue Auszubildende ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann sowie ein neuer Auszubildender seine Ausbildung zum Kaufmann für Büromanagement beginnen.

Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in der ersten Führungsebene wurden nicht festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat zum 31.12.2019 liegt bei 33 % und in der ersten Führungsebene bei 20 %.

2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2019 T€	2018 T€	Abweich. T€
Gesamtleistung	92.519	95.763	- 3.244
Bezogene Leistungen	- 36.731	- 40.750	4.019
Rohergebnis	55.788	55.013	775
Personalaufwendungen	- 14.170	- 13.857	- 313
Abschreibungen	- 18.499	- 18.176	- 323
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.245	- 5.564	- 681
Finanzergebnis	- 12.268	- 12.630	362
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 156	0	- 156
Ergebnis nach Steuern	4.450	4.786	- 336
Sonstige Steuern	- 2.173	- 2.201	28
Jahresüberschuss	2.277	2.585	- 308

Die Ertragslage ist nahezu unverändert.

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

UMSATZERLÖSE	2019 T€	2018 T€
Mieten und Pachten	61.632	60.569
Umlagen	16.625	17.051
Verkäufe	4.819	10.806
Übrige	13.062	4.263
Gesamt	96.138	92.689

Die Umsatzerlöse aus Verkäufen sind zurückgegangen und die Umsätze aus Lieferungen und Leistungen (Übrige) bedingt durch die Abrechnung von Kindertagesstätten gestiegen.

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LEISTUNGEN	2019 T€	2018 T€
Betriebskosten	15.786	15.345
Instandhaltung	16.890	18.925
Erbbauzins u. a.	1.567	1.712
Aufwendungen ETW	1.460	1.734
Verkaufsgrundstücke	782	2.873
Andere Lieferungen und Leistungen	246	161
Gesamt	36.731	40.750

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

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich überwiegend um nachträgliche Kosten bereits verkaufter Objekte.

Die Personalaufwendungen befinden sich trotz Personalmehrung auf gleich hohem Niveau. Den höheren Personalkosten (+0,5 Mio. €) stehen geringere Kosten für die Altersversorgung gegenüber (-0,3 Mio. €).

Die Abschreibungen liegen über Vorjahresniveau. Dies resultiert aus der Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen fertiggestellter Wohngebäude (+1,1 Mio. €) und der Reduktion von Abschreibungen auf andere Sachanlagen (-0,9 Mio. €).

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 1/15 (Vorjahr 1/15) 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 Zinsicherheit (15 Jahre und länger) 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 1,99 % erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2019 auf 41.978 T€. Im gleichen Zeitraum wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 17.538 T€ und Sondertilgungen in Höhe von über 23.047 T€ erbracht. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Finanzierungsstrategie beinhaltet eine frühzeitige Prolongation vorhandener bzw. Beschaffung von Darlehen, damit keine Finanzierungslücken entstehen.

Die im Jahresabschluss angegebenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 322.531 T€ bestehen mit 90.476 T€ vornehmlich gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz. Die restlichen Verbindlichkeiten bestehen bei weiteren 12 Kreditgebern.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2019 T€
1.	Jahresüberschuss	2.277
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.499
3.	+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	- 6.764
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.260
5.	+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.033
6.	-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.364
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.156
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.368
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	- 202
10.	+ Aufwendungen aus Verlustübernahme	102
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	156
12.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	- 74
13.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	31.175
14.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	- 45
15.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	272
16.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 27.047
17.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.407
18.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 1.479
19.	+ Erhaltene Zinsen	25
20.	+ Einzahlungen aus Beteiligungserträgen	202
21.	- Auszahlungen aus Verlustübernahme	- 102
22.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 26.767
23.	+/- Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 69
24.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	41.978
25.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 17.538
26.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	- 23.047
27.	- Gezahlte Zinsen	- 6.422
28.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5.098
29.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 13, 22, 28)	- 690
30.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.188
31.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.498
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)		20.776

2.3 Vermögenlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	495.282	89,5	486.426	89,0
Finanzanlagen	8.202	1,5	8.130	1,5
Umlaufvermögen	49.744	9,0	51.231	9,4
Rechnungsabgrenzung	224	0,0	461	0,1
	553.452	100,0	546.248	100,0
Eigenkapital	136.939	24,7	134.662	24,7
Sonderposten Investitionszuschüsse	739	0,1	808	0,1
Rückstellungen	65.012	11,8	62.769	11,5
Verbindlichkeiten	347.443	62,8	346.608	63,5
Rechnungsabgrenzung	3.319	0,6	1.401	0,2
	553.452	100,0	546.248	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 30.262 T€ (28.622 T€) Abgänge in Höhe von 2.835 T€ (1.937 T€) sowie Abschreibungen von 18.499 T€ (18.166 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote bleibt unverändert bei 24,7 %.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen ist auf geringere Rückstellungen für „noch anfallende Baukosten für bereits verkaufte Objekte“ und Instandhaltungs- und Bauleistungen zurückzuführen.

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 31.12.2019 über eine Eigenkapitalquote von 24,7 % 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 bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf und ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (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 Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 2019 erneut 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 Kreditportfoliostruktur 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 sich aus erfolgreichen Projekten ergebenden Mietpotenziale und Verkaufserlöse haben positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

3.4 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung sieht für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 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.

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 2020 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.500 T€, Umsatzerlöse von 80.370 T€, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 31.870 T€, Zinsaufwendungen von 13.910 T€, Personalaufwand von 15.490 T€ sowie Abschreibungen von 18.530 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	52

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software	178.802,50		224.604,00	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	8.763,00	187.565,50	9.384,00	233.988,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	398.688.426,45		391.409.647,19	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	77.719.162,84		79.090.532,52	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.376.655,56		4.376.655,56	
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	1.996.336,37		2.387.788,83	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	920.054,90		806.446,90	
8. Anlagen im Bau	9.571.972,98		5.029.941,24	
9. Bauvorbereitungskosten	1.569.280,93	495.094.261,02	2.838.216,69	486.191.599,92
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64		1.244.875,64	
2. Beteiligungen	204.112,92		204.112,92	
3. Sonstige Ausleihungen	6.752.960,64		6.681.286,22	
4. Andere Finanzanlagen	104,42	8.202.053,62	104,00	8.130.378,78
		503.483.880,14		494.555.966,70
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	508.491,37		508.491,37	
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		435.375,49	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	14.357.230,83		15.383.141,99	
4. Unfertige Leistungen	17.280.757,47		17.289.963,03	
5. Andere Vorräte	127.506,27		176.079,15	
6. Geleistete Anzahlungen	10.535,10	32.284.521,04	1.535,10	33.794.586,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	449.335,45		514.102,68	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	363.643,59		343.920,27	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.637,57		758.043,50	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.402.954,60		428.350,70	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	424.280,67		631.651,40	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	305.482,27	3.961.334,15	572.391,73	3.248.460,28
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.497.907,44		14.187.532,05	
		49.743.762,63		51.230.578,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		224.102,30		460.848,68
		553.451.745,07		546.247.393,84

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.820.063,33		78.654.000,10	
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.819.070,50		10.805.601,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	1.540.914,45		1.084.434,08	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.958.322,08	96.138.370,36	2.145.344,81	92.689.379,99
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		- 8.775.743,43		- 573.942,28
		87.362.626,93		92.115.437,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.690.513,05		2.176.858,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.465.863,55		1.470.622,03
		92.519.003,53		95.762.917,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.703.282,36		37.716.823,32	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	782.111,70		2.872.877,80	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	245.626,71	36.731.020,77	160.531,26	40.750.232,38
6. Rohergebnis		55.787.982,76		55.012.685,46
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	10.422.357,63		9.938.822,50	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 1.764.697,18 € (Vorjahr: 2.071.667,94 €)	3.748.140,44	14.170.498,07	3.918.609,45	13.857.431,95
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.498.556,04		18.165.922,20	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	18.498.556,04	10.466,02	18.176.388,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.244.546,29		5.564.148,19
		16.874.382,36		17.414.717,10
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		201.594,47		292.422,17
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.146,70		22.763,89
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		102.445,94		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon 5.973.956,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 5.560.273,01 €)		12.392.542,57		12.944.168,30
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		156.445,89		0,00
15. Ergebnis nach Steuern		4.449.689,13		4.785.734,86
16. Sonstige Steuern		2.172.709,14		2.201.015,41
17. Jahresüberschuss		2.276.979,99		2.584.719,45
18. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		113.849,00		129.235,97
b) in andere Gewinnrücklagen		1.081.565,49		1.227.741,74
19. Bilanzgewinn		1.081.565,50		1.227.741,74

Allgemeines

Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein ist beim Amtsgericht Ludwigshafen im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nummer HRB 1035 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 fertiggestellten Wohngebäuden wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € (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 enthalten 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 1.112 T€ in den noch abzurechnenden Leistungen aktiviert. Diese sind mit Anzahlungen in Höhe von 1.112 T€ verrechnet.

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 zum Teil als PRAP und als Minderung der Herstellungskosten erfasst. 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 2,71 % (3,21 %). 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 „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ 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 1.061 T€ (1.592 T€).

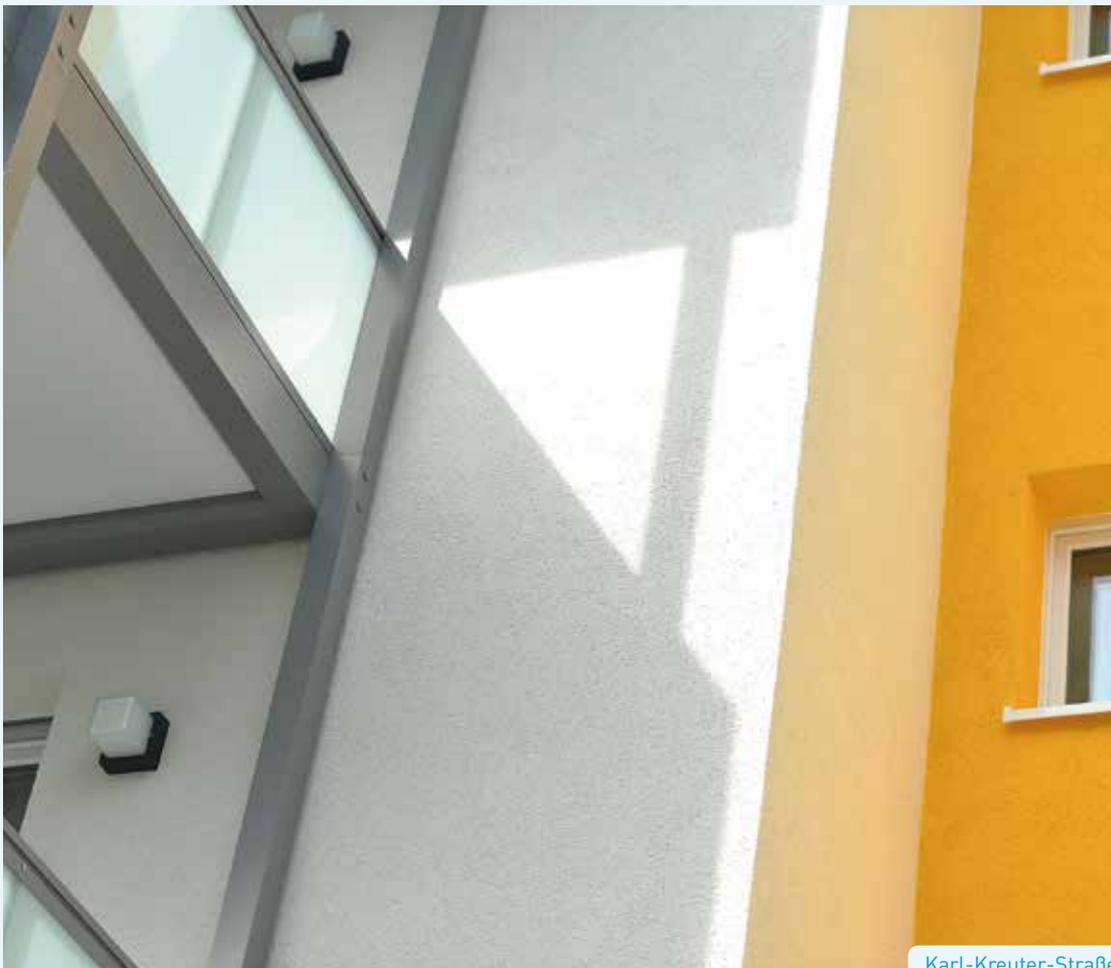
Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 7.490 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 1,97 % (2,32 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz 2,71 % (3,21 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssatzes von 1,97 %.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich aus Teilschuldenerlassen sowie 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.



Karl-Kreuter-Straße

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2019 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	403.896,21	43.927,88	0,00	49.890,82	397.933,27
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.905,46	1.382,78	0,00	0,00	11.288,24
	413.801,67	45.310,66	0,00	49.890,82	409.221,51
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	725.116.876,34	18.375.133,68	3.956.296,59	2.539.066,07	744.909.240,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.340.342,79	1.260.308,20	0,00	0,00	107.600.650,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.575.500,49	0,00	0,00	0,00	4.575.500,49
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	252.369,48	0,00	0,00	0,00	252.369,48
5. Bauten auf fremden Grundstücken	337.342,55	0,00	0,00	0,00	337.342,55
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.666.996,23	0,00	- 30.345,00	80.366,65	5.556.284,58
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.079.197,66	504.929,07	30.345,00	1.149.457,18	2.465.014,55
8. Anlagen im Bau	5.029.941,24	6.005.713,41	- 95.762,50	1.367.919,17	9.571.972,98
9. Bauvorbereitungskosten	2.838.216,69	2.591.598,33	- 3.860.534,09	0,00	1.569.280,93
	853.236.783,47	28.737.682,69	0,00	5.136.809,07	876.837.657,09
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64	0,00	0,00	0,00	1.244.875,64
2. Beteiligungen	204.112,92	0,00	0,00	0,00	204.112,92
3. Sonstige Ausleihungen	6.681.286,22	1.478.675,50	0,00	1.407.001,08*	6.752.960,64
4. Andere Finanzanlagen	104,00	0,42	0,00	0,00	104,42
	8.130.378,78	1.478.675,92	0,00	1.407.001,08	8.202.053,62
	861.780.963,92	30.261.669,27	0,00	6.593.700,97	885.448.932,22

* = Tilgungen

Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
179.292,21	89.729,38	49.890,82	219.130,77	178.802,50	224.604,00	22,55	44,93
521,46	2.003,78	0,00	2.525,24	8.763,00	9.384,00	17,75	77,63
179.813,67	91.733,16	49.890,82	221.656,01	187.565,50	233.988,00		
333.707.229,15	14.992.371,47	2.478.786,53	346.220.814,09	398.688.426,45	391.409.647,19	2,01	53,52
27.249.810,27	2.631.677,88	0,00	29.881.488,15	77.719.162,84	79.090.532,52	2,45	72,23
198.844,93	0,00	0,00	198.844,93	4.376.655,56	4.376.655,56	0,00	95,65
0,00	0,00	0,00	0,00	252.369,48	252.369,48	0,00	100,00
337.341,04	0,00	0,00	337.341,04	1,51	1,51	0,00	0,00
3.279.207,40	361.107,46	80.366,65	3.559.948,21	1.996.336,37	2.387.788,83	6,50	35,93
2.272.750,76	421.666,07	1.149.457,18	1.544.959,65	920.054,90	806.446,90	17,11	37,32
0,00	0,00	0,00	0,00	9.571.972,98	5.029.941,24	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.569.280,93	2.838.216,69	0,00	100,00
367.045.183,55	18.406.822,88	3.708.610,36	381.743.396,07	495.094.261,02	486.191.599,92		
0,00	0,00	0,00	0,00	1.244.875,64	1.244.875,64	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	204.112,92	204.112,92	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.752.960,64	6.681.286,22	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104,42	104,00	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.202.053,62	8.130.378,78		
367.224.997,22	18.498.556,04	3.758.501,18	381.965.052,08	503.483.880,14	494.555.966,70		

Erläuterungen zur Bilanz

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

Die unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens bestehen in Höhe von 17.114 T€ aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die Forderung aus L+L besteht zum überwiegenden Teil aus Abrechnungen des Projektes KITA freie Träger. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus noch nicht abgerechneten Schäden enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

GRUNDKAPITAL

		€
Das Grundkapital beträgt:		18.500.000,00
Es setzt sich zusammen aus:		
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
Gesamt		18.500.000,00

Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2019	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2019
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	7.276	0	114	7.390
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	28.898	1.229	1.081	31.208
Gesamt	114.934	1.229	1.195	117.358

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2019 T€
Rückstellungen für Pensionen (davon 3.491 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	55.988
Steuerrückstellungen	155
Sonstige Rückstellungen	
Gewährleistungsrisiken	243
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	334
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	408
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	830
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	2.690
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	4.363
Sonstige Rückstellungen gesamt	8.868

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 €		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.312.086,74 (301.691.154,13)	19.796.869,45 (19.110.496,90)	83.552.164,78 (43.417.155,13)	199.963.052,51 (239.163.502,10)	226.309.854,89 (206.341.349,03)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.219.081,17 (19.195.777,91)	524.630,46 (380.660,16)	2.207.300,22 (1.639.295,53)	16.487.150,49 (17.175.822,22)	19.193.879,10 (19.169.282,76)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.250.189,25 (20.580.367,08)	20.250.189,25 (20.580.367,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.631,69 (92.433,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	87.631,69 (92.433,38)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	33.438,52 (10.442,35)	33.438,52 (10.442,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	3.443.994,78 (4.458.517,26)	3.443.994,78 (4.458.517,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	102.445,94 (3.278,60)	102.445,94 (3.278,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	994.500,87 (575.567,11)	994.500,87 (575.567,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	347.443.368,96 (346.607.537,82)	45.146.069,27 (45.119.329,46)	85.759.465,00 (45.056.450,66)	216.537.834,69 (256.431.757,70)	245.503.733,99 (225.510.631,79)	

* GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 698 T€.

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug 49.934 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 3.023 T€ (1.260 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf Wohnbauten, Grundstücke und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 140 T€ (678 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 gleicht die GAG den Verlust der WGS in Höhe von 102,4 T€ aus.

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€. Aus dem Ergebnisabführungsvertrag erhält die GAG einen Ertrag in Höhe von 57,9 T€.

Die GAG besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GAG Versicherungsservice GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Zum 31.12.2019 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 143,7 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 31.12.2019 ein Eigenkapital von 394 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 23,6 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 Ergebnis stand zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht fest.

Im Durchschnitt des Jahres 2019 waren bei der GAG beschäftigt:

BESCHÄFTIGTE im Durchschnitt des Jahres 2019:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	58	35	93
Techn. Mitarbeiter	64	12	76
Mitarbeiter im Regiebetrieb	17	0	17
Gesamt	139	47	186*

* ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 19 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:	46,0

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 2019 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2.276.979,99 €.

Nach Einstellung von 113.849,00 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 1.081.565,49 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 1.081.565,50 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ludwigshafen am Rhein, 13. März 2020



Wolfgang van Vliet
Vorstand

Vorstand:

Wolfgang van Vliet

Aufsichtsrat:

Jutta Steinruck

Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen, Vorsitzende

Martin Fichtner, Wohnungsverwalter, GAG, stellvertretender Vorsitzender (ab 29.08.2019)

Wolfgang Müller, Teamleiter Bauleitung, GAG, stellvertretender Vorsitzender (bis 29.08.2019)

Dr. Michael Böhmer, Geschäftsführer, RTG Revisions- und Treuhand GmbH Dr. Böhmer & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (bis 29.08.2019)

Jürgen Kellner, Teamleiter Finanz- und Rechnungswesen, GAG (ab 29.08.2019)

Christian Brückmann, Architekt (ab 29.08.2019)

Hans-Jürgen Lenz, Teamleiter Technisches Bestandsmanagement, GAG (bis 29.08.2019)

Johanna Coleman, Geschäftsführerin, BASF Wohnen + Bauen GmbH

Antonella Perna, Sachbearbeiterin Rechnungsabwicklung, GAG (ab 29.08.2019)

Norbert Grimmer, Rentner, Stadtrat (bis 29.08.2019)

Udo Scheuermann, Pensionär, Stadtrat (bis 29.08.2019)

David Guthier, Key-Account-Manager, Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Stadtrat (ab 29.08.2019)

Dr. Stefan Simianer, Geschäftsführer, AbbVie Deutschland GmbH & Co KG (ab 29.08.2019)

Torbjörn Kartes, MdB, Bereichsleiter Personal, Technische Werke Ludwigshafen AG, Stadtrat (bis 29.08.2019)

Dr. Peter Uebel, Arzt, Stadtrat (ab 29.08.2019)



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 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.

Bei der Hauptversammlung am 29.08.2019 fand turnusgemäß die Neuwahl des GAG-Aufsichtsrats statt. Die bisherigen Mitglieder Dr. Michael Böhmer, Norbert Grimmer, Torbjörn Kartes, Hans-Jürgen Lenz, Wolfgang Müller und Udo Scheuermann sind aus dem Gremium ausgeschieden. Wiedergewählt wurden Johanna Coleman, Martin Fichtner und Jutta Steinruck. Neu in den Aufsichtsrat berufen wurden Christian Brückmann, David Guthier, Jürgen Kellner, Antonella Perna, Dr. Stefan Simianer und Dr. Peter Uebel. In der anschließend stattfindenden konstituierenden Sitzung bestimmte der neu gewählte Aufsichtsrat Jutta Steinruck zur Vorsitzenden und Martin Fichtner zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums.

Im Berichtsjahr 2019 konnte die GAG mit den Bauarbeiten für verschiedene Neubauprojekte starten. Hierbei handelte es sich um den großen Umbau des Entrees zum Bürgerhof in der Bismarckstraße, die gemischte Bebauung in der Deichstraße mit geförderten Wohnungen und Pflegeeinrichtung sowie der Wohnbebauung im Ligustergang. Im Januar 2020 folgten noch das Wohngebäude an der Ecke Heinig-/Benckiserstraße und die Nachverdichtung an der Hochfeldstraße. In den Sitzungen des Aufsichtsrats 2019 wurden hierzu die noch benötigten Maßnahmenbeschlüsse gefasst. Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat den jeweiligen Projektfortschritt und wurde vom Vorstand hierzu informiert. Insbesondere in der Dezembersitzung wurden die nächsten Modernisierungen für die Bestandsgebäude beschlossen. Im Quartier Nordring/Breitscheidstraße sollen 2020 die Maßnahmen für ein mehrjähriges Programm starten. Bei den schon laufenden Projekten in der Karlsbader Straße, im Finkennest und in der Melm finden die nächsten Bauabschnitte statt.

Der Jahresabschluss 2019 und der Lagebericht der GAG wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurde von den Wirtschaftsprüfern des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt/Main, geprüft. 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 2019, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 28. Mai 2020 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 1.081.565,50 € ebenfalls den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2019 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 28. Mai 2020



Jutta Steinruck – Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten

Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 27. März 2020

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer



Ostpreußenstraße

Konzeption und Gestaltung: Heike Vetter, www.ideenextrakte.de

Fotografien: alle Fotos ohne Seitenangaben: Ben Pakalski;
Fotolia: S. 4 l.; Immograph: S. 12 l.; GAG: S. 17 r.; Christian Buck: S. 18 r.

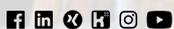
Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2020

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182
67061 Ludwigshafen
Tel.: 0621 5604-0
www.gag-ludwigshafen.de
info@gag-ludwigshafen.de



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland