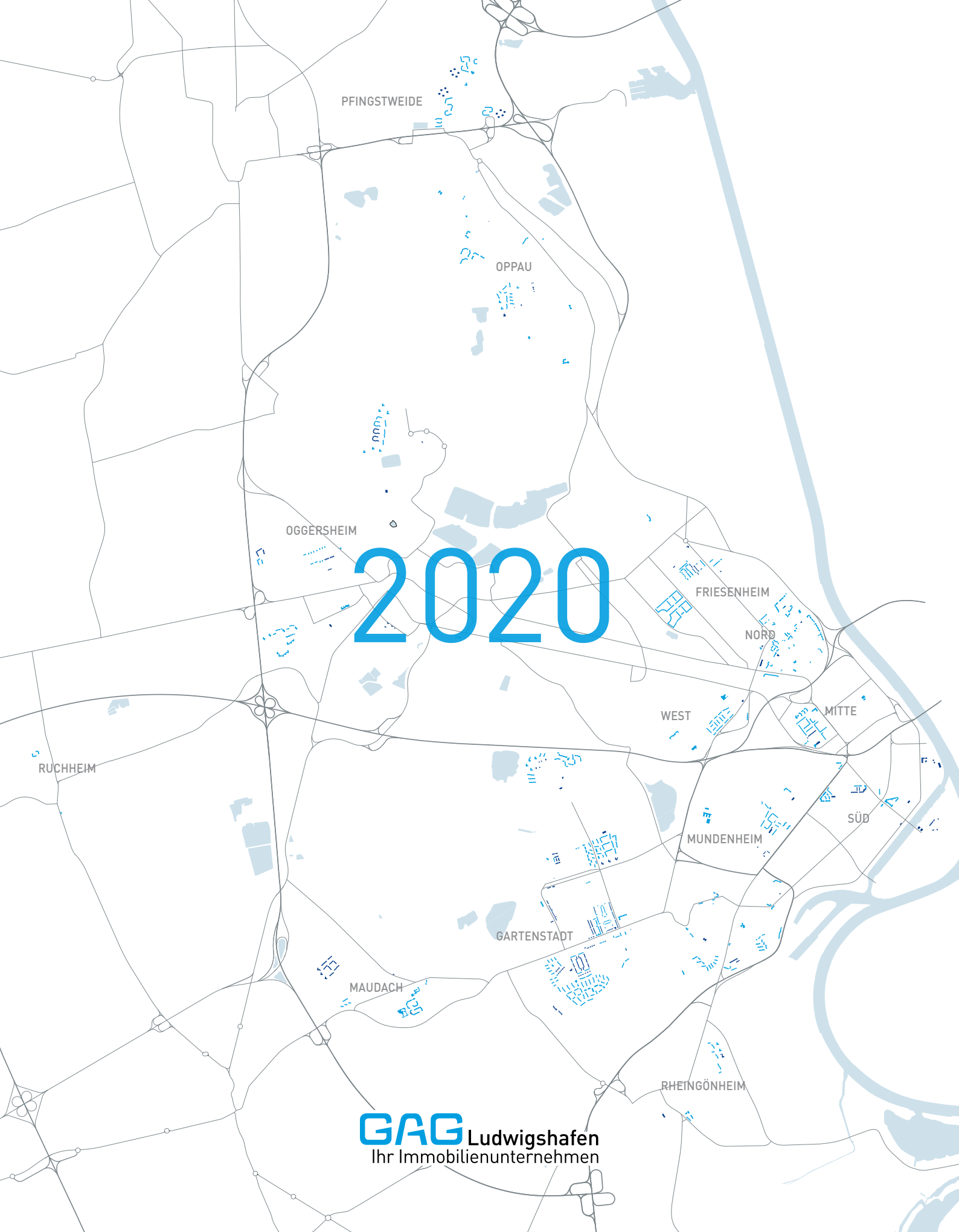
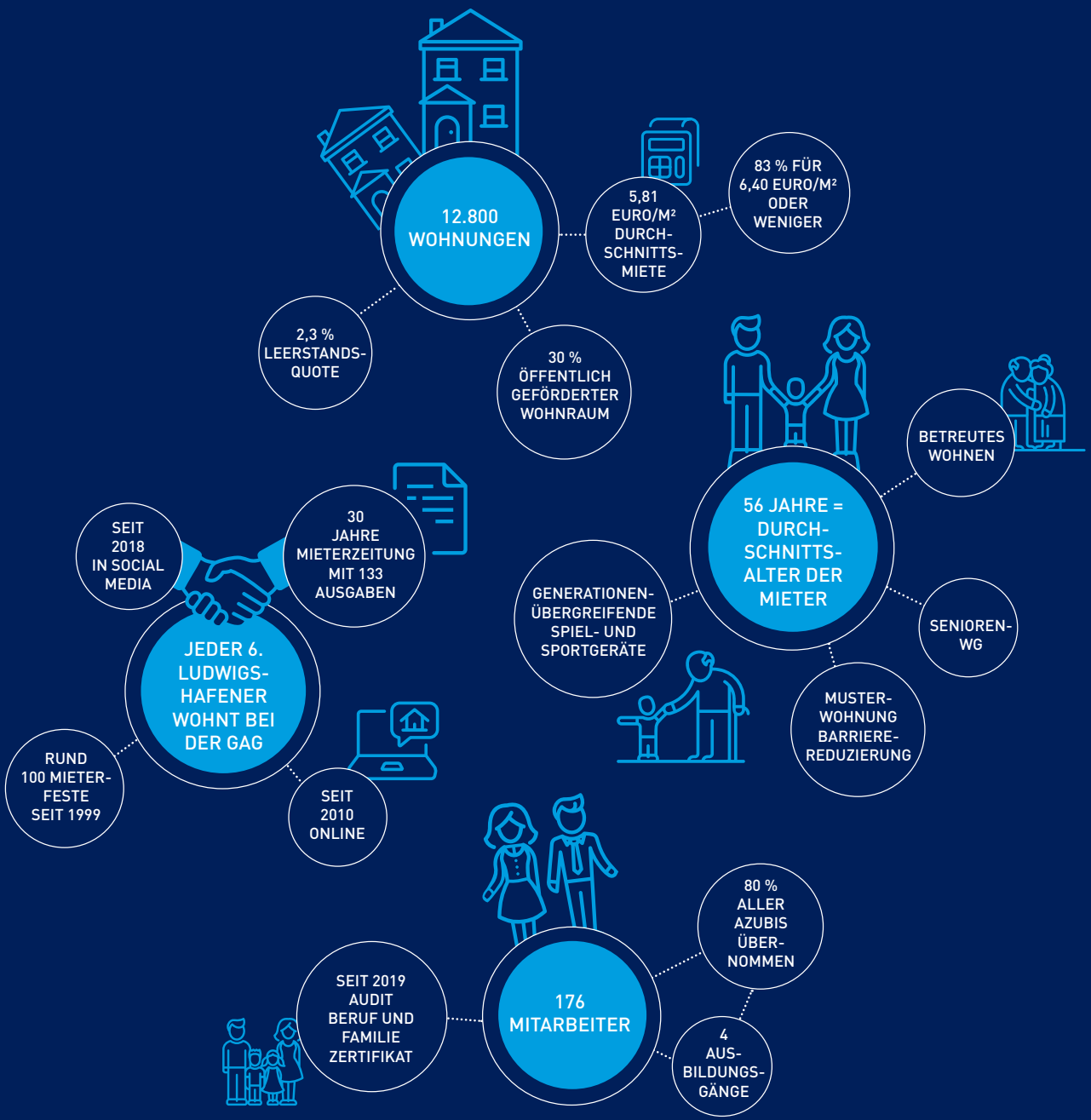


2020

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

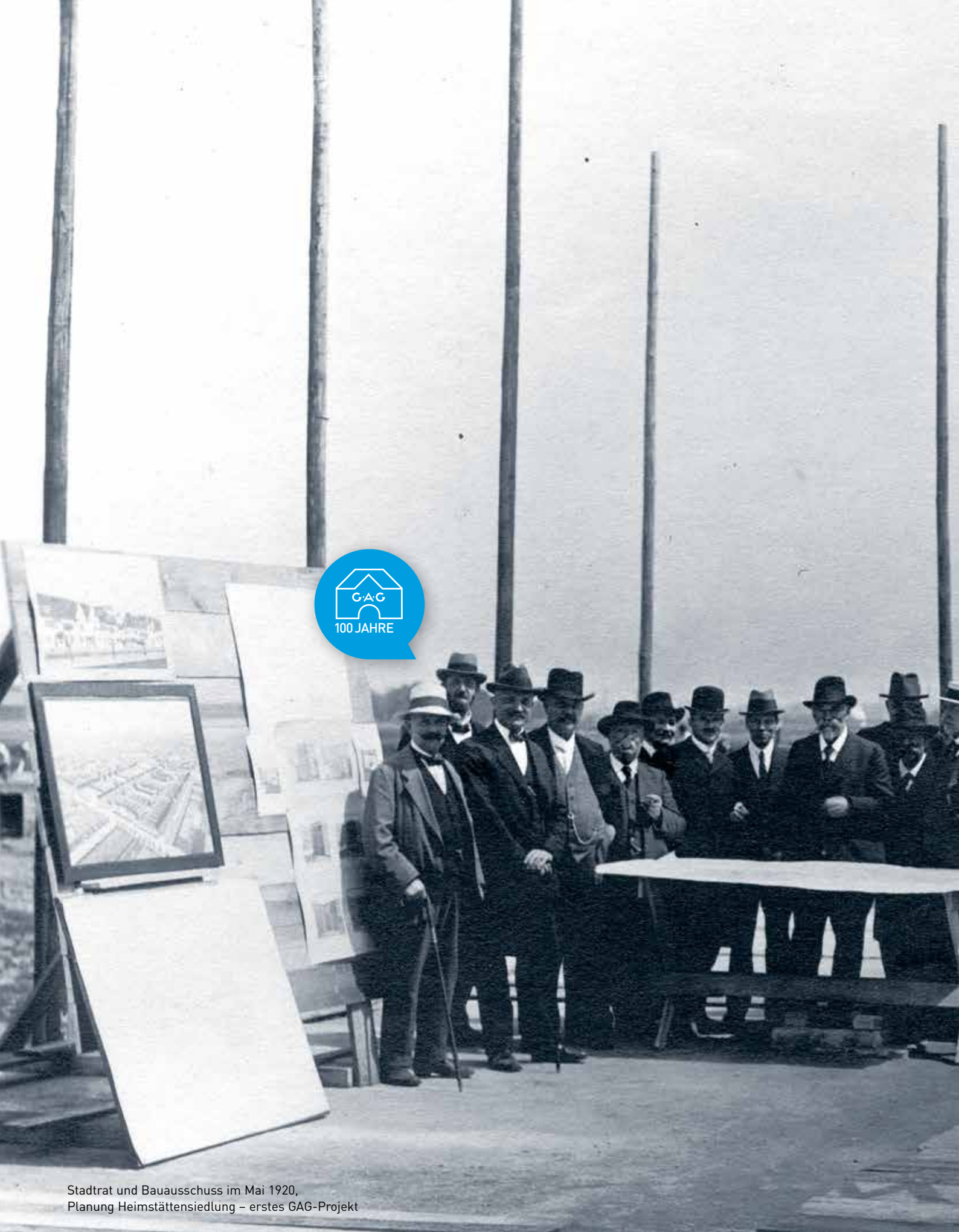

12.800 WOHNUNGEN
5,81 EURO/M² DURCH-SCHNITTS-MIETE
83 % FÜR 6,40 EURO/M² ODER WENIGER
2,3 % LEERSTANDS-QUOTE
30 % ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM
56 JAHRE = DURCH-SCHNITTS-ALTER DER MIETER
BETREUTES WOHNEN
SENIOREN-WG
MUSTER-WOHNUNG BARRIERE-REDUZIERUNG
GENERATIONEN-ÜBERGREIFENDE SPIEL- UND SPORTGERÄTE
JEDER 6. LUDWIGS-HAFENER WOHNT BEI DER GAG
SEIT 2018 IN SOCIAL MEDIA
30 JAHRE MIETERZEITUNG MIT 133 AUSGABEN
RUND 100 MIETER-FESTE SEIT 1999
SEIT 2010 ONLINE
176 MITARBEITER
80 % ALLER AZUBIS ÜBER-NOMMEN
4 AUS-BILDUNGS-GÄNGE
SEIT 2019 AUDIT BERUF UND FAMILIE ZERTIFIKAT

GAG IN ZAHLEN

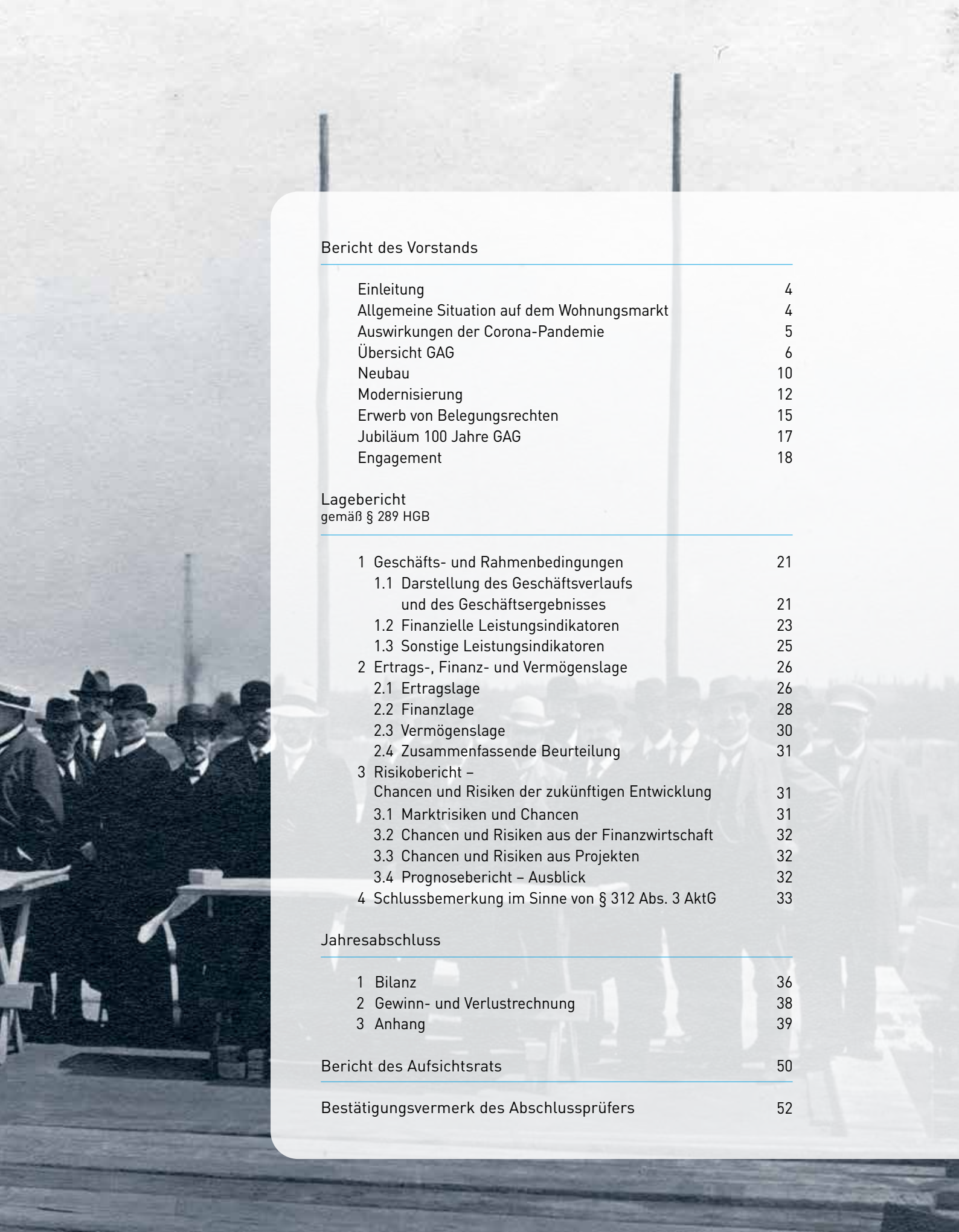
	2020	2019	2018	2017	2016
Anzahl Wohnungen	12.734	12.748	12.839	12.748	12.730
Erlöse aus Vermietung in Mio. €	80,4	78,8	78,7	77,5	75,4
Erlöse aus Verkäufen in Mio. €	6,9	4,8	10,8	10,2	20,9
Erlöse aus Betreuung in Mio. €	0,4	1,5	1,1	0,5	1,0
Instandhaltungsvolumen in Mio. €	15,4	16,9	18,9	18,7	17,8
Eigenkapitalquote	24,1%	24,7%	24,7%	24,6%	24,7%

Personal*	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Anzahl der Mitarbeiter	176	172	169	167	161
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	524	559	548	536	612

* in vollzeitäquivalenten Zahlen



Stadtrat und Bauausschuss im Mai 1920,
Planung Heimstättensiedlung – erstes GAG-Projekt



Bericht des Vorstands

Einleitung 4
Allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt 4
Auswirkungen der Corona-Pandemie 5
Übersicht GAG 6
Neubau 10
Modernisierung 12
Erwerb von Belegungsrechten 15
Jubiläum 100 Jahre GAG 17
Engagement 18

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 32
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 52

EINLEITUNG | Das Jahr 2020 wurde maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Trotz dieser gesamtgesellschaftlichen Krise verlor die GAG ihr Hauptziel, den aktuell angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigshafen zu entlasten, nicht aus den Augen. Die Neubauprojekte wurden mit unverminderter Intensität weiterverfolgt und konnten ohne größere Verzögerungen fortgesetzt werden.

Wie wichtig qualifizierte und motivierte Mitarbeiter[1] sind, zeigte sich einmal mehr in dieser außergewöhnlichen Krisensituation. Daher ist es umso wichtiger, dass die GAG weiter aktiv nach Verstärkungen für ihr Team sucht. Aufgrund der Lage auf dem Arbeitsmarkt hat die GAG in den letzten Jahren hierbei ihre Bemühungen intensiviert. Es ist jedoch festzustellen, dass es in den letzten Jahren immer weniger qualifizierte Interessenten für ausgeschriebene Stellen gab. Gerade vor dem Hintergrund eines größeren Generationenwechsels ist daher das Personalmanagement ein wichtiger Faktor, um die GAG erfolgreich für künftige Jahre aufzustellen.

Neben den Krisen und Herausforderungen gab es 2020 einen runden Geburtstag zu feiern. Die GAG wurde am 16. Juni 100 Jahre alt. Zwar machten die coronabedingten Einschränkungen beim größten Teil der geplanten Veranstaltungen und Aktionen dem Organisationsteam einen Strich durch die Rechnung. Ganz auf die Feierstimmung verzichten mussten Mitarbeiter, Mieter und alle anderen mit der GAG Verbundenen jedoch nicht.

ALLGEMEINE SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT | 2020 wuchs die Bevölkerungszahl von Ludwigshafen um 0,2 % auf 177.219 Einwohner.[2] Verglichen mit den Vorjahren hat sich der Zuwachs damit zwar abgeschwächt, der positive Trend blieb jedoch erhalten. Betrachtet man den Zeitraum seit dem letzten Zensus 2011, verzeichnete Ludwigshafen mit 9,5 % den stärksten Anstieg aller kreisfreien Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz.[3] Hierbei konnte die Stadt vor allem von ihrer zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und deren wirtschaftlicher Entwicklung profitieren. Die derzeitigen Prognosen gehen für die nächsten Jahre weiterhin von einem Anstieg der Ludwigshafener Bevölkerung aus.[4] Es wird jedoch genau zu beobachten sein, wie sich der durch die Corona-Pandemie verstärkte Trend zur Digitalisierung und zum Home-Office langfristig entwickelt und welchen Einfluss dieser auf künftiges Wohnverhalten haben wird. Möglich wäre beispielsweise eine Umkehr der Bevölkerungsbewegungen aus den Ballungszentren zurück in ländlichere Gebiete oder sich ändernde Anforderungsprofile an den eigenen Wohnraum.

Korrespondierend mit dem Bevölkerungswachstum stieg der Wohnraumbedarf in Ludwigshafen in den letzten Jahren stetig an. Dies hatte zur Folge, dass die rheinland-pfälzische Landesregierung die Stadt Ludwigshafen in ihrer Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 18. August 2020 als angespannten Wohnungsmarkt einstufte. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen macht sich auch bei der GAG bemerkbar. Aus diesem Grund wurde der Unternehmensbestand durch die Realisierung zahlreicher Neubauten erweitert. Diese Strategie wird durch aktuell laufende und künftig geplante Projekte fortgesetzt.

[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] Annähernd 4,1 Millionen Einwohner in Rheinland-Pfalz, Pressemitteilung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz vom 09.02.2021 (https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3162/, Stand: 31.03.2021).
[4] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hg.), Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017). Ergebnisse für die kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein.

Aufgrund der hohen Nachfrage ist das Mietniveau in Ludwigshafen über die letzten Jahre angestiegen. Dennoch liegt die Durchschnittsmiete[5] von 6,85 €/m² noch deutlich unter dem Niveau anderer Städte der Metropolregion wie Mannheim[6] mit 8,37 €/m² oder Heidelberg[7] mit 9,14 €/m².

AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE | Verglichen mit anderen Wirtschaftsbranchen kam die Wohnungswirtschaft bisher gut durch die Corona-Krise. Anfangs befürchtete hohe Mietausfälle blieben aus. Bei der GAG Ludwigshafen waren im Bereich der Wohnungsbestände keine signifikanten Veränderungen der Mietrückstände gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen. Bei den gewerblichen Mietern stellte sich eine andere Situation dar. Insbesondere bei Gastronomie- und kleineren Gewerbebetrieben sorgten die verordneten Betriebsschließungen für erhebliche Umsatzeinbußen. Da diese in ihrer Existenz stark bedroht waren, erklärte sich die GAG in den Phasen der sogenannten Lockdowns bereit, auf Mieteinnahmen zu verzichten. Aufgrund der geringen Anzahl an Gewerbeflächen am Gesamtbestand und der ansonsten stabilen finanziellen Situation des Unternehmens war das positive Jahresergebnis aufgrund dieser Umsatzeinbußen nicht gefährdet.

Aufgrund der Corona-Verordnungen mussten die Arbeitsabläufe bei der GAG verändert und im Laufe des Jahres immer wieder an die sich wandelnden Vorgaben angepasst werden. In einem ersten Schritt wurden im März das Geschäftsgebäude und die Wohnungsverwalterbüros für Kunden und Besucher geschlossen. Die Beratungstätigkeit fand anschließend hauptsächlich per Telefon oder über E-Mail statt. Nur in Ausnahmefällen wurde Besuchern nach vorheriger Terminvergabe der Zutritt zu den Räumlichkeiten gestattet.

Schutzmaßnahmen gegen Verbreitung des Corona-Virus

Wo dies möglich war, erhielten die Mitarbeiter die Möglichkeit, mobil zu arbeiten. So konnten die Kontakte innerhalb der GAG deutlich reduziert werden. Die vor Ort arbeitenden Mitarbeiter wurden so auf die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten verteilt, dass sich möglichst wenig Personen in einem Büro befanden. Zusätzlich gab es bauliche Maßnahmen, beispielsweise das Anbringen von Trennwänden, um die Gefahr einer Verbreitung des Corona-Virus zu verringern.

[5] Stadt Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2019 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung 01/2019).
[6] Stadt Mannheim (Hg.), Mannheimer Mietspiegel 2021/2022.
[7] Stadt Heidelberg (Hg.), Mietspiegel 2019 der Stadt Heidelberg.

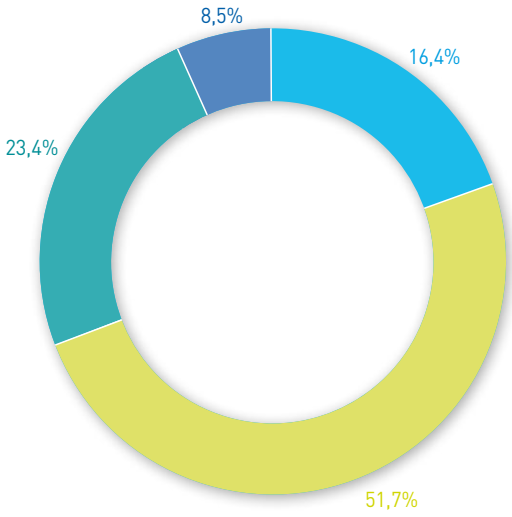
Die Wohnungsvergabe war für ca. vier Wochen ausgesetzt, da in diesem Zeitraum keine Wohnungsbesichtigungen durchgeführt wurden. Erst als der Prozess so weit abgeändert war, dass während der Besichtigung die persönlichen Kontakte zwischen den Beteiligten auf ein Minimum reduziert waren, wurde die Wohnungsvergabe wieder aufgenommen. Die Termine mit den Interessenten fanden danach erst statt, wenn die Vormieter ausgezogen und die Wohnungen leer waren. Der Wohnungsverwalter ließ die Interessenten allein in die Wohnung und beantwortete eventuell auftretende Fragen direkt im Anschluss vor der Wohnung im Freien oder im Nachgang telefonisch.

Begleitet wurden die arbeitsspezifischen Maßnahmen durch die Einhaltung der allgemeinen Sicherheitsregeln wie das Tragen eines Mund-/Nasenschutzes oder der Beachtung der entsprechenden Sicherheitsabstände. Hierzu stellte die GAG ihren Mitarbeitern entsprechende Masken zur Verfügung.

Übersicht GAG | Die GAG Ludwigshafen verfügte zum Stichtag 31.12.2020 über einen Bestand von 12.734 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 837.703 m² sowie 233 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 48.570 m². Der angespannte Ludwigshafener Wohnungsmarkt bildete sich auch bei der GAG durch eine niedrige Leerstandsquote von 2,3 % ab. Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 841 Wohnungen gekündigt. Im Gegenzug konnten 811 Wohnungen neu vermietet werden. Daraus resultiert eine Fluktuationsquote von 6,2 %. In den letzten Jahren hat sich der Trend verfestigt, dass die Mieter länger in ihren Wohnungen bleiben. Dies wirkte sich auf das Bestandsmanagement der GAG aus. Einerseits fanden zwar weniger Mieterwechsel statt, andererseits waren diese jedoch umfangreicher und mit höheren Kosten verbunden. Hinzu kommt, dass die Anfragen nach altersgerechten Umbauten in laufenden Mietverhältnissen stiegen.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUNGSBESTAND

Kaltmiete (€/m²)	Wohnungsanzahl	Prozent
0,00 bis 5,00	2.089	16,4
5,01 bis 6,00	6.589	51,7
6,01 bis 7,00	2.979	23,4
7,01 bis 8,00	809	8,5
über 8,00	268	
Gesamt	**12.748**	**100**



Die Durchschnittsnettokaltmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 5,81 €/m² und lag somit deutlich unter dem Durchschnittswert von 6,85 €/m² des Ludwigshafener Mietspiegels von 2019. Von den Bestandswohnungen der GAG lagen 10.544 (82,8 %) bei einer Miete von 6,40 €/m² oder niedriger. Dies entsprach der gültigen Anfangsmiete für öffentlich geförderten Wohnungsneubau und der in Ludwigshafen anerkannten Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft.

Roter Hof, Anfang 1920er-Jahre

Bauphase Westendsiedlung, 1930

Zu den Aufwendungen für eine Wohnung tragen die Nebenkosten einen erheblichen Teil bei. Durchschnittlich fielen bei der GAG im Jahr 2020 hierbei 0,58 €/m² für Heizkosten und 1,30 €/m² für Betriebskosten an. Bemerkenswert ist dabei, dass damit im Bereich der Heizkosten eine leichte Verringerung der Kosten zum Vorjahr festzustellen war. Hier kommt den Mietern zugute, dass die GAG kontinuierlich energetische Modernisierungen an ihren Beständen vornimmt. Neben der Reduzierung der Kosten durch den geringeren Energieverbrauch wird durch diese Maßnahmen zusätzlich ein Beitrag geleistet, die klimapolitischen Ziele im Gebäudesektor zu erreichen.

Aus einem festgelegten Wohnungspool verkauft die GAG jedes Jahr Bestandswohnungen an Selbstnutzer. Der Erwerb als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekt ist ausgeschlossen. Vielmehr soll durch diese Maßnahme die Eigentumsbildung für Ludwigshafener Bürger gefördert werden. Die durch die Verkäufe erzielten Erträge können reinvestiert werden und dienen damit der Weiterentwicklung des Bestands. 2020 wurden auf diese Weise 34 Wohnungen und fünf Einfamilienhäuser verkauft.

Um für die Mieter der umgewandelten Wohnungen weiterhin da zu sein, verfügt die GAG über eine eigene WEG-Verwaltung. Diese betreut neben den ehemaligen Mietbeständen der GAG noch weitere Wohnungseigentümergemeinschaften. Zum Stichtag 31.12.2020 befanden sich 48 WEGs mit insgesamt 1.645 Wohneinheiten in der Verwaltung.

Neubauprojekt Deichstraße und Ligustergang

NEUBAU | Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt hat die GAG vor einigen Jahren mit einem umfangreichen Neubauprogramm begonnen. Daraus konnten schon zahlreiche Projekte realisiert und neue Wohnungen fertiggestellt werden. Im Jahr 2020 kamen die Gebäude Ostpreußenstraße 10 bis 14 hinzu. Von den insgesamt 24 Wohnungen waren 23 öffentlich gefördert und eine freifinanziert. Zum Bezugstermin im April waren alle Wohnungen vergeben und konnten von den Mietern in Besitz genommen werden.

Die 2019 begonnenen Projekte wurden im Berichtsjahr planmäßig weitergeführt. Unter diesen nimmt die Neugestaltung des Bürgerhof-Entrées in der Bismarckstraße einen besonderen Stellenwert ein. Für Baukosten von ca. 17,2 Mio. € entstehen in den beiden Gebäuden 22 Wohnungen sowie Gewerbeflächen, womit ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der Ludwigshafener Innenstadt geleistet wird.

Nicht weit von der Baustelle in der Bismarckstraße entfernt schließt die GAG mit der Eckbebauung Heinig-/Benckiserstraße eine schon lange bestehende Baulücke. Der Anschluss an die bestehenden Nachbargebäude und die Lage an einer stark befahrenen Straße stellen bei diesem Projekt besondere Herausforderungen dar. Die Baukosten für 17 Wohnungen sowie zusätzliche Gewerbeflächen betragen ca. 6,5 Mio. €.

Ebertsiedlung, um 1945

Mit insgesamt 74 Wohnungen realisiert die GAG im Ligustergang in der Gartenstadt ein weiteres Projekt, das einen großen Beitrag zur Entlastung des Ludwigshafener Wohnungsmarkts leistet. Um Platz für den Neubau zu schaffen, wurden zuvor Bestandsgebäude aus den 1930er-Jahren abgerissen. Deren Bausubstanz war zu marode, um eine wirtschaftliche Modernisierung durchführen zu können. Neben den acht neuen Häusern ist eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Hierdurch ergeben sich auf dem Grundstück großzügige Freiräume, die zur Grünflächengestaltung genutzt werden. Für die Baukosten des Projekts sind ca. 19,9 Mio. € eingeplant.

In der Deichstraße in Edigheim werden in einem Neubauprojekt neben 18 öffentlich geförderten Wohnungen eine betreute Wohngruppe für zwölf Bewohner und eine ambulante Pflegestation Platz finden. Die Pflegedienstleistungen übernimmt ein lokaler Anbieter, der hierzu als Generalmieter auftritt. Die Baukosten für das Projekt belaufen sich auf ca. 6,9 Mio. €.

Bauland ist in Ludwigshafen eine knappe Ressource. Es wird immer schwieriger, geeignete Flächen zur Realisierung von Neubauprojekten zu finden. Zur Bekämpfung der angespannten Situation auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt muss daher künftig auch über Möglichkeiten einer verträglichen Nachverdichtung in den bisherigen Beständen nachgedacht werden. Ein solches Projekt wird für ca. 7,1 Mio. € Baukosten in der Hochfeldstraße in der Gartenstadt umgesetzt. Hierbei entstehen 40 öffentlich geförderte Wohnungen.

Neubauprojekt Adolf-Diesterweg-Straße, archäologische Ausgrabungen

Neben den zahlreichen laufenden Maßnahmen konnte in Oggersheim mit einem neuen Projekt begonnen werden. Für Baukosten von 21,2 Mio. € werden in der Adolf-Diesterweg-Straße 84 öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. Da es sich bei dem Grundstück um eine archäologische Verdachtsfläche handelt, mussten zunächst Grabungsarbeiten durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz durchgeführt werden. Diese wurden bei den Erdarbeiten durch die beauftragten Baufirmen unterstützt. Parallel dazu wurden die untersuchten Flächen für die Bauarbeiten vorbereitet.

MODERNISIERUNG | Durch beständige Modernisierungsmaßnahmen soll der Wohnungsbestand der GAG Ludwigshafen kontinuierlich an die sich wandelnden Anforderungen und Wünsche der Mieter und Wohnungsinteressenten angepasst werden. Auf diese Weise wird eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen sichergestellt.

Valentin-Bauer-Siedlung, um 1958

Pfingstweide, um 1969

2019 wurde im Quartier Karlsbader Straße mit dem vierten Bauabschnitt des mehrjährigen Modernisierungsprogramms begonnen. Aufgrund des hohen Umfangs wurde dieser Abschnitt auf zwei Jahre verteilt. 2020 fand mit den Häusern Karlsbader Straße 45 und 47 planmäßig der zweite Teil statt. Die Maßnahme umfasste insbesondere die energetische Erneuerung der Gebäudehülle mittels eines Wärmedämm-Verbundsystems, den Einbau eines neuen Heizsystems und die Installation von größeren Vorstellbalkonen. Für die 88 Wohnungen des gesamten vierten Bauabschnitts investierte die GAG ca. 7,2 Mio. €.

In Oppau begann mit dem Gebäude Nordring 51 ebenfalls ein über mehrere Jahre angelegtes Modernisierungsprogramm. Neben den energetischen Maßnahmen und dem Anbringen von größeren Balkonen wurde bei diesem Projekt durch den Umbau einer Erdgeschosswohnung die Hauseingangssituation barrierefrei gestaltet. Für die 44 Wohnungen der Modernisierungsmaßnahme fielen Kosten in Höhe von ca. 4,2 Mio. € an.

Modernisierung Nordring, Karlsbader Straße

ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN | Durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) besteht u. a. neben der Förderung von Wohnungsneubau auch die Möglichkeit, im Rahmen eines Förderprogramms Belegungsrechte für Bestandsgebäude zu erwerben, um so langfristig die Miete auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter über einen aktuellen Wohnberechtigungsschein verfügt. Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums ist diese Bedingung bei der Interessentenauswahl weiterhin zu berücksichtigen. Die Förderung führt zu einer 10-jährigen Mietpreisbindung. Innerhalb dieses Zeitraums darf die Miete immer maximal die Höhe des entsprechenden Mittelwerts des Ludwigshafener Mietspiegels abzüglich 15 % betragen. Bei vielen Mietern führt dies gleich zu Beginn zu einer Mietsenkung. Im Gegenzug erhält das beteiligte Unternehmen einen einmaligen Förderbetrag, um die niedrigeren Mieterträge auszugleichen.

Im Jahr 2019 wurde bei der GAG hierzu ein Pilotprojekt in der Valentin-Bauer-Siedlung durchgeführt. Insgesamt konnte dort für 180 Wohnungen (ca. 33 % des Bestands) eine öffentliche Förderung abgeschlossen werden.

2020 wurde das Förderprogramm auf die Ernst-Reuter-Siedlung ausgeweitet. Da diese mit 1.078 Bestandswohnungen deutlich größer als die Valentin-Bauer-Siedlung ist und die Mieter während der Prüfungsphase ausführlich beraten werden müssen, erfolgt die Umsetzung in zwei Schritten, verteilt auf zwei Jahre.

Dessauer Straße, Anfang 1980er-Jahre

JUBILÄUM 100 JAHRE GAG | Auch wenn aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie viele geplante Veranstaltungen ausfallen mussten, konnte die GAG 2020 ihr 100-jähriges Jubiläum begehen und stolz auf die bisherige Arbeit für die Stadt Ludwigshafen und deren Bürger zurückblicken. Zum Jahresbeginn lief noch alles wie geplant. In einer gemeinsamen Pressekonferenz mit der Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck und Dr. Klaus-Jürgen Becker als Vertreter des Ludwigshafener Stadtarchivs konnte Wolfgang van Vliet das Programm des Jubiläumsjahrs vorstellen. In diesem Rahmen wurde zusätzlich im Foyer des Geschäftsgebäudes eine Ausstellung mit Exponaten aus der 100-jährigen Firmengeschichte eröffnet.

Bald darauf zeichnete sich jedoch ab, dass die verschiedenen Veranstaltungen für Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und die Ludwigshafener Stadtgesellschaft nicht stattfinden konnten. Die Arbeiten an verschiedenen Druckschriften und einem Jubiläumsfilm wurden jedoch unvermindert fortgesetzt. Gemeinsam mit dem Pfälzer Künstler Steffen Boiselle gestaltete die GAG einen Kalender für das Jubiläumsjahr. Als Motive dienten verschiedene Szenen aus dem Mieteralltag bei der GAG während der vergangenen 100 Jahre. In seiner humoristischen Art illustrierte Steffen Boiselle diese mit einem gehörigen Schuss Pfälzer Lokalkolorit. Zu Beginn des Jubiläumsjahrs erhielt jeder Mieter ein Exemplar dieses Kalenders.

Gemeinsam mit den Ludwigshafener Filmproduzenten von Northwind Visuals wurde ein Jubiläumsfilm erstellt, bei dem die Menschen im Mittelpunkt standen. Zahlreiche Mitarbeiter und Mieter schilderten darin aus ihrer Sicht, welchen Stellenwert die GAG für sie selbst, aber auch für die Stadtgesellschaft von Ludwigshafen hat. Auf diese Weise entstand ein lebendiger und abwechslungsreicher Film, den es sich nicht nur im Jubiläumsjahr anzuschauen lohnt.

Pressekonferenz, Ausstellungseröffnung und Souvenirs „100 Jahre GAG"

Wie groß die Bedeutung der GAG für die Entwicklung der Stadt Ludwigshafen in den letzten 100 Jahren war, verdeutlicht am besten die Chronik, die pünktlich zum Geburtstag am 16. Juni veröffentlicht wurde. In Zusammenarbeit mit dem Ludwigshafener Stadtarchiv wurden Dokumente zur Firmengeschichte zusammengetragen, historische Bilder gesichtet und alte Pläne ausgewertet. Aus den umfangreichen Materialien entstand ein Überblick über die verschiedenen Phasen der Unternehmensentwicklung: von der Gründung im Jahr 1920 und den ersten Erfolgen in einer Zeit extremer Inflation und Wirtschaftskrisen. Von den politischen Umwälzungen während der Herrschaft des Nationalsozialismus bis zur großen Zäsur des Zweiten Weltkriegs. Vom Wiederaufbau in der Nachkriegszeit und der Aufbruchsstimmung während des Wirtschaftswunders. Vom experimentellen Wohnungsbau zum Bauen unter energetischen und seniorengerechten Gesichtspunkten.

So vielfältig die Anforderungen der verschiedenen Phasen waren, so wandlungsfähig war die GAG und hatte auf diese Weise immer Lösungen für die Ludwigshafener Stadtgesellschaft parat. Ein Grundsatz zog sich jedoch seit der Gründung durch die ganzen 100 Jahre der Firmengeschichte und ist heute aktueller denn je: Die großen Probleme lassen sich nicht durch einen allein lösen, sondern nur die gute Kooperation und die Bündelung der Kräfte verschiedener Akteure ermöglichen die positive Gestaltung und Weiterentwicklung von Ludwigshafen.

Neben dem geschichtlichen Überblick enthält die Chronik verschiedene Werke des Ludwigshafener Künstlers Günther Wilhelm. Die teilweise mit historischen Techniken hergestellten Bilder lassen einen besonderen Blick auf die Bestände der GAG zu und beleuchten Ansichten, die ansonsten nicht so sehr im Fokus stehen.

Musik daheim statt Mieterkonzert, Murals – Kunstbegegnung im Quartier

ENGAGEMENT | Aufgrund der Einschränkungen der Corona-Pandemie war es 2020 leider nicht möglich, die geplanten und liebgewonnenen Mieterveranstaltungen durchzuführen. Bei manchem konnte ein alternativer Weg gefunden werden, die Mieter durch eine kleine Geste zu erfreuen. Anstelle des Mieterkonzerts für langjährige Mieter verschickte die GAG beispielsweise CDs mit Weihnachtsliedern. Die zahlreichen positiven Rückmeldungen zeigten, wie sehr sich die älteren Menschen über diese Aktion gefreut haben. Andere Veranstaltungen, wie die Mieterfeste vor Ort, mussten ersatzlos abgesagt werden.

Von den weitreichenden Beschränkungen waren nicht nur die Veranstaltungen der GAG betroffen. Die Ludwigshafener Vereins- und Kulturszene kam durch die Corona-Pandemie zeitweise fast vollständig zum Erliegen. Als verlässlicher Partner der Ludwigshafener Stadtgesellschaft setzte die GAG hier ihr langjähriges Engagement fort. Sie unterstützte auch im Jahr 2020 viele Einrichtungen und Vereine, damit diese zumindest einen Teil ihrer Angebote aufrechterhalten oder alternative Formen anbieten konnten. Ein Beispiel war das Theater im Pfalzbau, das einen Auftritt von Christian „Chako“ Habekost per Live-Stream übertrug.

Obwohl der Spielbetrieb in der Handball-Bundesliga wieder aufgenommen werden konnte, war die Saison für die TSG Friesenheim keine wie je zuvor. Wo normalerweise sportliche Leistungen im Mittelpunkt stehen, spielten auf einmal Hygienekonzepte, Teststrategien und Quarantäneregelungen die Hauptrolle. In der besonderen Situation war es für die Mannschaft nicht leicht, sich jeden Spieltag neu zu fokussieren und ihre Leistung vor leeren Rängen abzurufen. Wenn auch nicht vor Ort, so konnten sich die Eulen dabei stets auf die Unterstützung der GAG Ludwigshafen verlassen. Als langjährige Partner stellte man sich gemeinsam den neuen Herausforderungen und kommt hoffentlich gut durch diese schwierige Phase.

Bgm.-Grünzweig-Straße, Ende 1980er-Jahre

Adlerdamm, Ende1990er-Jahre

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Die GAG Ludwigshafen am Rhein ist in ihrem 100sten Jubiläumsjahr mit 12.734 Wohneinheiten zum 31.12.2020 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 Giulini 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 2020 positiv entwickelt. Trotz der Unsicherheit durch die COVID-19-Pandemie waren die Rahmenbedingungen stabil und die Nachfrage hoch.

Der Jahresüberschuss liegt mit 2,6 Mio. € im positiven Bereich und damit über dem Wirtschaftsplan (1,5 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf höhere Verkaufserlöse und höhere Beteiligungserträge zurückzuführen.

Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 hatte die GAG einen Bestand von 12.734 Wohnungen (Vorjahr: 12.748). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 5,81 €/m²/mtl. (5,71 €/m²/mtl.).

Zum Bilanzstichtag waren 288 (273) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 % (2,1 %).

LEERSTANDSQUOTE	2020 in Prozent	2019 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,4	0,1
Instandhaltungsbedingt	0,8	0,8
Modernisierungsbedingt	0,8	0,9
Verkaufsbedingt	0,2	0,2
Abrissbedingt	0,1	0,1
Gesamt	**2,3**	**2,1**

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.690 T€ (1.545 T€). Die offenen Mietforderungen mit 346 T€ (449 T€) lagen unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen 321 T€ (340 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 811 (872) Wohnungen wieder vermietet. Die Mieterfluktuation betrug 6,2 % (6,0 %).

Verkauf von Immobilien

Der Verkauf von unbebauten Grundstücken und der Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem Bestand an Selbstnutzer (Mieterprivatisierung) wurde fortgesetzt.

Insgesamt wurden 5 (2) Einfamilienhäuser, 34 (34) Wohnungen und 5 (0) Bauplätze veräußert. Davon befanden sich 32 (34) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 4.619 T€ (4.547 T€), aus dem Anlagevermögen auf 2.253 T€ (272 T€).

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke belaufen sich auf 1.208 T€ (782 T€).

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2020	2019	2018	2017	2016
Gesamtvermögen	T€	579.939	553.452	546.247	536.065	522.907
Anlagevermögen	T€	533.101	503.484	494.556	486.037	457.431
Eigenkapital	T€	139.500	136.939	134.662	132.078	129.312
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	T€	80.360	78.820	78.654	77.475	75.379
Verkauf von Grundstücken	T€	6.872	4.819	10.806	10.193	20.949
Betreuungstätigkeit	T€	435	1.541	1.084	471	1.021
Übrige	T€	4.535	10.958	2.145	1.355	1.108
Summe Umsatzerlöse	T€	92.202	96.138	92.689	89.494	98.457
Mitarbeiter*	Anzahl	176	172	169	167	161
Umsatz je Mitarbeiter	T€	524	559	548	536	612
Anlageninvestitionen	T€	51.292	30.262	28.622	43.084	36.300
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	265	164	158	264	228
Jahresergebnis	T€	2.561	2.277	2.585	2.765	3.081

*vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	2020	2019	2018	2017	2016
Anlagendeckung (Darlehen + EK/Anlagevermögen)	%	88,8	91,3	92,1	92,3	94,7
Betriebskosten	T€	16.134	15.786	15.345	15.708	16.062
Instandhaltungsaufwendungen	T€	15.389	16.890	18.925	18.660	17.804
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.734	12.748	12.839	12.748	12.730
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,2	1,3	1,5	1,5	1,4
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	288	273	374	372	322
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	148	114	161	178	174
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m²	5,81	5,71	5,68	5,61	5,53
Fluktuationsrate	%	6,2	6,0	6,2	6,5	6,7
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,2	0,9	1,3	1,4	1,5
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,0	3,1	3,5	3,2	2,8

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 2020 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 31.12.2020 waren beschäftigt:	Vollzeit	Teilzeit	**Gesamt**	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	61	31	92	93
Technische Mitarbeiter	63	14	77	76
Regiebetrieb	19	0	19	18
Gesamt	**143**	**45**	**188**	**187**

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter beträgt ca. 48 Jahre, wobei 102 Mitarbeiter 50 Jahre oder älter sind (53 %).

Im Unternehmen waren zum 31.12.2020 neun Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2021 werden voraussichtlich zwei Auszubildende ihre Ausbildung beenden und eine neue Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau beginnen.

Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in der ersten Führungsebene wurden nicht festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat zum 31.12.2020 lag 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	2020 T€	2019 T€	Abweich. T€
Gesamtleistung	**94.195**	**92.519**	**1.676**
Bezogene Leistungen	– 35.833	– 36.731	898
Rohergebnis	**58.362**	**55.788**	**2.574**
Personalaufwendungen	– 17.780	– 14.170	– 3.610
Abschreibungen	– 19.395	– 18.499	– 896
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.097	– 6.245	1.148
Finanzergebnis	– 10.472	– 12.268	1.796
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 729	– 156	– 573
Ergebnis nach Steuern	**4.889**	**4.450**	**439**
Sonstige Steuern	– 2.328	– 2.173	– 155
Jahresüberschuss	**2.561**	**2.277**	**284**

Die Ertragslage ist nahezu unverändert.

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

UMSATZERLÖSE	2020 T€	2019 T€
Mieten und Pachten	62.334	61.632
Umlagen	17.076	16.625
Verkäufe	6.872	4.819
Übrige	5.920	13.062
Gesamt	**92.202**	**96.138**

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten sowie aus Verkäufen sind gestiegen.

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2020 T€	2019 T€
Betriebskosten	16.134	15.786
Instandhaltung	15.389	16.890
Erbbauzins u. a.	1.416	1.567
Aufwendungen ETW	1.437	1.460
Verkaufsgrundstücke	1.208	782
Andere Lieferungen und Leistungen	249	246
Gesamt	**35.833**	**36.731**

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

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich hauptsächlich um den Buchwert verkaufter Objekte des Anlagevermögens.

Der Personalaufwand für Löhne und Gehälter hat sich durch Gehaltsanpassungen und Personalmehrung um 0,3 Mio. € erhöht. Zum 100-jährigen Jubiläum wurden 0,6 Mio. € an die Mitarbeiter als Prämie ausgezahlt. Die Aufwendungen für die Altersversorgung betragen 4,4 Mio. € (1,8 Mio. €). Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde der Rententrend von 1,75 % auf 2,00 % angepasst. Die Auszahlungen an Pensionäre aufgrund der Direktzusage liegt auf Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Altersversorgung erhöhen überwiegend als Zuführungen die Pensionsrückstellungen. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 1/15 (Vorjahr: 1/15) des aus der Anwendung des BilMoG stammenden Unterschiedsbetrags zur Pensionsrückstellung zugeführt.

Die Abschreibungen liegen über Vorjahresniveau. Dies resultiert aus der Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen fertiggestellter Wohngebäude (0,3 Mio. €) und einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 0,6 Mio. €.

Die Erträge aus Gewinnabführung liegen mit 1,8 Mio. € (0,2 Mio. €) deutlich über dem Vorjahreswert. Dies ist auf einen Immobilienverkauf der LUMEDIA GmbH zurückzuführen.

Die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert aus dem geänderten Rechnungszins der Pensionsrückstellungen sowie den höheren Beteiligungserträgen. 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 (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 1,9 % (1,99 %) erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2020 auf 32.675 T€. Im gleichen Zeitraum wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 19.150 T€ und Sondertilgungen in Höhe von über 2.348 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 333.930 T€ bestehen mit 86.117 T€ vornehmlich gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz. Die restlichen Verbindlichkeiten bestehen bei weiteren 13 Kreditgebern.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG			2020 T€	2019 T€
1.		Jahresüberschuss	2.561	2.277
2.	+/–	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.384	18.499
3.	+/–	Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	5.893	– 790
4.	+/–	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	– 3.205	– 4.714
5.	+/–	Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	721	1.033
6.	–/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.643	1.364
7.	–/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	– 698	1.156
8.	+/–	Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.145	12.368
9.	–	Sonstige Beteiligungserträge	– 1.785	– 202
10.	+	Aufwendungen aus Verlustübernahme	70	102
11.	+/–	Ertragsteueraufwand/-ertrag	729	156
12.	–/+	Ertragsteuerzahlungen	0	– 74
13.	**=**	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**37.458**	**31.175**
14.	–	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	– 282	– 45
15.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.253	272
16.	–	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 48.595	– 27.047
17.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	743	1.407
18.	–	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	– 315	– 1.479
19.	+	Erhaltene Zinsen	13	25
20.	+	Einzahlungen aus Beteiligungserträgen	1.785	202
21.	–	Auszahlungen aus Verlustübernahme	– 70	– 102
22.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**– 44.468**	**– 26.767**
23.	+/–	Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	– 69	– 69
24.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	32.675	40.878
25.	–	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	– 19.150	– 17.538
26.	–	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	– 2.348	– 21.947
27.	–	Gezahlte Zinsen	– 6.500	– 6.422
28.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**4.608**	**– 5.098**
29.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 13, 22, 28)	– 2.402	– 690
30.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.498	14.188
31.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**11.096**	**13.498**
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1–2)	**21.945**	**20.776**

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2020 T€	31.12.2020 %	31.12.2019 T€	31.12.2019 %
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	525.327	90,6	495.282	89,5
Finanzanlagen	7.774	1,3	8.202	1,5
Umlaufvermögen	46.522	8,0	49.744	9,0
Rechnungsabgrenzung	316	0,1	224	0,0
	579.939	100,0	553.452	100,0
Eigenkapital	139.500	24,1	136.939	24,7
Sonderposten Investitionszuschüsse	671	0,1	739	0,1
Rückstellungen	76.187	13,2	65.012	11,8
Verbindlichkeiten	357.310	61,6	347.443	62,8
Rechnungsabgrenzung	6.271	1,0	3.319	0,6
	579.939	100,0	553.452	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 hohen Zugängen von 51.292 T€ (30.262 T€), Abgängen in Höhe von 2.298 T€ (2.835 T€) sowie Abschreibungen von 19.384 T€ (18.499 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote reduziert sich von 24,7 % auf 24,1 %.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen ist auf Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen zurückzuführen. Auch sind die Steuerrückstellungen deutlich höher als im Vorjahr. Mit dem Anstieg der Pensionsrückstellungen sind die Rückstellungen auf insgesamt 76,2 Mio. € angestiegen.

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 31.12.2020 über eine Eigenkapitalquote von 24,1 % 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.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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 2020 erneut reduziert, der Rententrend wurde angepasst und die Pensionsrückstellung entsprechend erhöht. Sollte die aktuelle Niedrigzinsphase anhalten, wird sich der Abzinsungssatz in Folgejahren weiter reduzieren. Dies führt zu zusätzlichen Zuführungen zu den Rückstellungen 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 2021 und 2022 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 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 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 2021 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Mio. €, Umsatzerlöse von 81,0 Mio. €, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 34,5 Mio. €, Zinsaufwendungen von 12,2 Mio. €, Personalaufwand von 15,1 Mio. € sowie Abschreibungen von 19,1 Mio. € vor.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Planungen auf Erfahrungswerten sowie Annahmen beruhen, sodass 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.

Luteco, 2007

Jahresabschluss 2020

1	Bilanz	36
2	Gewinn- und Verlustrechnung	38
3	Anhang	39
	Bericht des Aufsichtsrats	50
	Bestätigungsvermerk	52

Aktivseite

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software	166.128,50		178.802,50	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	192.298,00	358.426,50	8.763,00	187.565,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	396.013.223,31		398.688.426,45	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.621.926,26		77.719.162,84	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.245.524,20		4.376.655,56	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.381,39		252.369,48	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	3.046.883,80		1.996.336,37	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.107.829,90		920.054,90	
8. Anlagen im Bau	41.664.826,68		9.571.972,98	
9. Bauvorbereitungskosten	2.040.536,82	524.968.133,87	1.569.280,93	495.094.261,02
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	6.324.924,16		6.752.960,64	
4. Andere Finanzanlagen	105,46	7.774.018,18	104,42	8.202.053,62
		533.100.578,55		503.483.880,14
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	270.613,59		508.491,37	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13.325.490,96		14.357.230,83	
3. Unfertige Leistungen	17.426.402,60		17.280.757,47	
4. Andere Vorräte	107.668,47		127.506,27	
5. Geleistete Anzahlungen	5.800,00	31.135.975,62	10.535,10	32.284.521,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	346.702,34		449.335,45	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	307.712,62		363.643,59	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.853,70		15.637,57	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.310.370,97		2.402.954,60	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	943.631,55		424.280,67	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	347.448,56	4.289.719,74	305.482,27	3.961.334,15
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.096.360,85		13.497.907,44
		46.522.056,21		49.743.762,63
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		316.554,22		224.102,30
		579.939.188,98		**553.451.745,07**

Passivseite

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital				
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
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	7.517.772,38		7.389.711,35	
2. Bauerneuerungsrücklage	78.760.252,79		78.760.252,79	
3. Andere Gewinnrücklagen	33.505.861,84	119.783.887,01	31.207.716,55	117.357.680,69
III. Bilanzgewinn		1.216.579,80		1.081.565,50
		139.500.466,81		136.939.246,19
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		670.280,17		739.306,93
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	63.692.676,00		55.988.477,00	
2. Steuerrückstellungen	884.909,00		155.000,00	
3. Sonstige Rückstellungen	11.609.192,00	76.186.777,00	8.867.939,50	65.011.416,50
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	315.233.813,43		303.312.086,74	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.696.223,27		19.219.081,17	
3. Erhaltene Anzahlungen	20.098.190,72		20.250.189,25	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.344,40		87.631,69	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	17.820,66		33.438,52	
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	2.537.551,44		3.443.994,78	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	172.399,91		102.445,94	
8. Sonstige Verbindlichkeiten				
– davon aus Steuern 253.383,25 € (495.238,66 €)				
– davon aus sozialer Sicherheit 3.339,46 € (142.315,15 €)	456.027,85	357.310.371,68	994.500,87	347.443.368,96
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.271.293,32		3.318.406,49
		579.939.188,98		**553.451.745,07**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	80.360.057,01		78.820.063,33	
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.872.350,55		4.819.070,50	
c) aus Betreuungstätigkeit	434.733,68		1.540.914,45	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.534.920,54	92.202.061,78	10.958.322,08	96.138.370,36
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (–) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		– 2.225.498,44		– 8.775.743,43
		89.976.563,34		87.362.626,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.099.543,61		1.690.513,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.119.533,88		3.465.863,55
		94.195.640,83		92.519.003,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.376.273,61		35.703.282,36	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.208.374,83		782.111,70	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	248.634,65	35.833.283,09	245.626,71	36.731.020,77
6. Rohergebnis		58.362.357,74		55.787.982,76
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.308.013,77		10.422.357,63	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 4.363.235,74 € (Vorjahr: 1.764.697,18 €)	6.472.312,33	17.780.326,10	3.748.140,44	14.170.498,07
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.383.776,29		18.498.556,04	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	11.717,29	19.395.493,58	0,00	18.498.556,04
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.097.446,53		6.244.546,29
		16.089.091,53		16.874.382,36
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		1.784.958,52		201.594,47
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.724,99		25.146,70
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		69.953,97		102.445,94
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		39.200,00		0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon 5.658.527,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 5.973.956,00 €)		12.158.226,23		12.392.542,57
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		729.909,00		156.445,89
16. Ergebnis nach Steuern		4.889.485,84		4.449.689,13
17. Sonstige Steuern		2.328.265,22		2.172.709,14
18. Jahresüberschuss		2.561.220,62		2.276.979,99
19. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		128.061,03		113.849,00
b) in andere Gewinnrücklagen		1.216.579,79		1.081.565,49
20. Bilanzgewinn		**1.216.579,80**		**1.081.565,50**

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 31.12.2020 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. 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 10 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.

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 vorausgezahlten Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr.

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 2,3 % (2,71 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,0 % und der Rentenentwicklung mit 2,0 % (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 Geschäftsjahr 531 T€ den Rückstellungen zugeführt. Der verbleibende Unterschiedsbetrag für die Folgejahre beläuft sich auf 531 T€ (1.061 T€).

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 8.155 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 1,60 % (1,97 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz 2,30 % (2,71 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssatzes von 1,60 % (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. Diese Zuschüsse werden entsprechend des Abschreibungsverlaufs des Anlagegegenstandes vermindert.

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.

Ligustergang

ENTWICKLUNG DES ANLAGE-VERMÖGENS im Geschäftsjahr 2020 (erweiterte Bruttodarstellung)	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2020 €	**Zugänge** €	**Umbuchungen** €	**Abgänge** €	**31.12.2020** €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	397.933,27	54.266,17	0,00	86.715,39	365.484,05
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	11.288,24	228.024,78	0,00	0,00	239.313,02
	409.221,51	**282.290,95**	**0,00**	**86.715,39**	**604.797,07**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	744.909.240,54	14.114.871,84	– 510.550,18	1.572.797,93	756.940.764,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.600.650,99	136.278,71	0,00	26.700,00	107.710.229,70
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.575.500,49	1.991.640,00	– 122.771,36	0,00	6.444.369,13
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	252.369,48	0,00	6.467,33**	31.455,42	227.381,39
5. Bauten auf fremden Grundstücken	337.342,55	0,00	0,00	0,00	337.342,55
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.556.284,58	1.479.209,17	0,00	0,00	7.035.493,75
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.465.014,55	623.238,41	0,00	219.520,71	2.868.732,25
8. Anlagen im Bau	9.571.972,98	30.376.481,86	2.134.696,74	418.324,90	41.664.826,68
9. Bauvorbereitungskosten	1.569.280,93	1.973.002,97	– 1.501.375,20	371,88	2.040.536,82
	876.837.657,09	**50.694.722,96**	**6.467,33****	**2.269.170,84**	**925.269.676,54**
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	6.752.960,64	314.530,84	0,00	742.567,32*	6.324.924,16
4. Andere Finanzanlagen	104,42	1,04	0,00	0,00	105,46
	8.202.053,62	**314.531,88**	**0,00**	**742.567,32***	**7.774.018,18**
	885.448.932,22	**51.291.545,79**	**6.467,33****	**3.098.453,55**	**933.648.491,79**

*= Tilgungen

**= Umwidmung UV

Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
219.130,77	66.940,17	86.715,39	199.355,55	166.128,50	178.802,50	18,32	45,45
2.525,24	44.489,78	0,00	47.015,02	192.298,00	8.763,00	18,59	80,35
221.656,01	**111.429,95**	**86.715,39**	**246.370,57**	**358.426,50**	**187.565,50**		
346.220.814,09	15.201.034,02	494.307,15	360.927.540,96	396.013.223,31	398.688.426,45	2,01	52,32
29.881.488,15	3.206.815,29	0,00	33.088.303,44	74.621.926,26	77.719.162,84	2,98	69,28
198.844,93	0,00	0,00	198.844,93	6.245.524,20	4.376.655,56	0,00	96,91
0,00	0,00	0,00	0,00	227.381,39	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
3.559.948,21	428.661,74	0,00	3.988.609,95	3.046.883,80	1.996.336,37	6,09	43,31
1.544.959,65	435.463,41	219.520,71	1.760.902,35	1.107.829,90	920.054,90	15,18	38,62
0,00	0,00	0,00	0,00	41.664.826,68	9.571.972,98	0,00	100,00
0,00	371,88	371,88	0,00	2.040.536,82	1.569.280,93	0,02	100,00
381.743.396,07	**19.272.346,34**	**714.199,74**	**400.301.542,67**	**524.968.133,87**	**495.094.261,02**		
0,00	39.200,00	39.200,00	0,00	1.244.875,64	1.244.875,64	19,21	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	6.324.924,16	6.752.960,64	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	105,46	104,42	0,00	100,00
0,00	**39.200,00**	**39.200,00**	**0,00**	**7.774.018,18**	**8.202.053,62**		
381.965.052,08	**19.422.976,29**	**840.115,13**	**400.547.913,24**	**533.100.578,55**	**503.483.880,14**		

Erläuterungen zur Bilanz

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

Die unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum überwiegenden Teil aus Abrechnungen des Projektes KITA freie Träger. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Schadensregulierungen 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 01.01.2020 T€	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt T€	Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt T€	Stand 31.12.2020 T€
Gesetzliche Rücklage	7.390	0	128	7.518
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	31.208	1.081	1.217	33.506
Gesamt	**117.358**	**1.081**	**1.345**	**119.784**

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2020 T€
Rückstellungen für Pensionen	
(davon 3.656 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	**63.693**
Steuerrückstellungen	**885**
Sonstige Rückstellungen	
Gewährleistungsrisiken	248
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	313
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	252
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	1.055
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	2.298
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	7.443
Sonstige Rückstellungen gesamt	**11.609**

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(in Klammern die Zahlen des Vorjahres) **Verbindlichkeiten**	**Insgesamt** €	**davon Restlaufzeit** unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	**davon dinglich gesichert** €	**Art der Sicherung***
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	315.233.813,43 (303.312.086,74)	29.070.799,34 (19.796.869,45)	80.147.026,85 (83.552.164,78)	206.015.987,24 (199.963.052,51)	253.673.396,10 (226.309.854,89)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.696.223,27 (19.219.081,17)	536.558,11 (524.630,46)	2.259.356,52 (2.207.300,22)	15.900.308,64 (16.487.150,49)	18.673.261,31 (19.193.879,10)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.098.190,72 (20.250.189,25)	20.098.190,72 (20.250.189,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.344,40 (87.631,69)		0,00 (0,00)	98.344,40 (87.631,69)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	17.820,66 (33.438,52)	17.820,66 (33.438,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	2.537.551,44 (3.443.994,78)	2.537.551,44 (3.443.994,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	172.399,91 (102.445,94)	172.399,91 (102.445,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	456.027,85 (994.500,87)	456.027,85 (994.500,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	**357.310.371,68** **(347.443.368,96)**	**52.889.348,03** **(45.146.069,27)**	**82.406.383,37** **(85.759.465,00)**	**222.014.640,28** **(216.537.834,69)**	**272.346.657,41** **(245.503.733,99)**	

*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 ca. 50 Mio. €.

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 1.105 T€ (3.023 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 576 T€ (140 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 70 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 1.643 T€.

Die GAG besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GAG-Versicherungsservice GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Zum 31.12.2020 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 142 T€ an die GAG ab.

Die GAG ist mit 49,75 % der Geschäftsanteile und einer Kapitaleinlage von 199,0 T€ Anteilseigner der Firma LCE – LU-City Entwicklungs-GmbH. Die verbleibenden 50,25 % werden von der Stadt Ludwigshafen gehalten. Das Ergebnis stand zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht fest.

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 2020 waren bei der GAG beschäftigt:

BESCHÄFTIGTE* im Durchschnitt des Jahres 2020:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	**Summe Beschäftigte**
Kaufm. Mitarbeiter	62	33	95
Techn. Mitarbeiter	63	14	77
Mitarbeiter im Regiebetrieb	18	0	18
Gesamt	**143**	**47**	**190**

*ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 18 T€ (19 T€). Die Gesamtbezüge an die früheren Vorstände und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 335 T€.

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

	T€
Abschlussprüfungsleistungen:	38,0

Nachtragsbericht

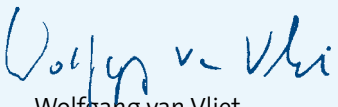
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und noch nicht im Jahresabschluss berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands:

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2.561.220,62 €.
Nach Einstellung von 128.061,03 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 1.216.579,79 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 1.216.579,80 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ludwigshafen am Rhein, 26. Februar 2021



Wolfgang van Vliet
Vorstand

Vorstand:

Wolfgang van Vliet

Aufsichtsrat:

Jutta Steinruck
Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen,
Vorsitzende

Martin Fichtner
Wohnungsverwalter, GAG,
stellvertretender Vorsitzender

Christian Brückmann, Architekt

Johanna Coleman, Geschäftsführerin,
BASF Wohnen + Bauen GmbH

David Guthier, Key-Account-Manager,
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Stadtrat

Jürgen Kellner, Teamleiter
Finanz- und Rechnungswesen, GAG

Antonella Perna, Sachbearbeiterin
Rechnungsabwicklung, GAG

Dr. Stefan Simianer, Arzt

Dr. Peter Uebel, Arzt, Stadtrat

Nordring

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 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 2020 fasste der Aufsichtsrat die Maßnahmenbeschlüsse für die Neubauvorhaben in der Adolf-Diesterweg-Straße und der Flurstraße. Durch beide Projekte entstehen insgesamt ca. 170 neue öffentlich geförderte Wohnungen. In der Adolf-Diesterweg-Straße konnte noch im Berichtsjahr mit den notwendigen archäologischen Untersuchungen und den begleitenden vorbereitenden Arbeiten begonnen werden. Die laufenden Neubauprojekte Bismarckstraße, Heinig-/Benckiserstraße, Deichstraße, Hochfeldstraße und Ligustergang wurden vom Aufsichtsrat weiter begleitet. Auch das Modernisierungsprogramm in Oppau wird fortgesetzt. Hierzu wurde mit dem Gebäude Breitscheidstraße 54 der nächste Abschnitt vom Aufsichtsrat beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 5 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der GAG Ludwigshafen soll der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung informieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fand ein Geschäftsabschluss zwischen der GAG und einem Aufsichtsratsmitglied i.S.v. § 9 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der GAG Ludwigshafen statt. Hierbei handelte es sich um den Verkauf einer Wohnung in der Max-Reger-Straße 1. Das durchgeführte Bieterverfahren entsprach dem normalen Verkaufsprozess für Bestandswohnungen bei der GAG. Gegenüber dem Aufsichtsratsmitglied galten die gleichen Standards wie gegenüber unbeteiligten Dritten. Es erhielt während des gesamten Verfahrens ausschließlich die Informationen, die alle anderen am Bieterverfahren beteiligten Interessenten erhalten haben. In der Aufsichtsratssitzung am 12. März 2020 zeigte das betroffene Aufsichtsratsmitglied den bestehenden Interessenkonflikt an. An der folgenden Beratung und der Beschlussfassung über die Verkaufsentscheidung nahm das Aufsichtsratsmitglied nicht teil.

Der Jahresabschluss 2020 und der Lagebericht der GAG wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden 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 2020, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 05. Mai 2021 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 1.216.579,80 € ebenfalls den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2020 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 05. Mai 2021

Jutta Steinruck – Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bismarckstraße

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 19. März 2021

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch	Schultze
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

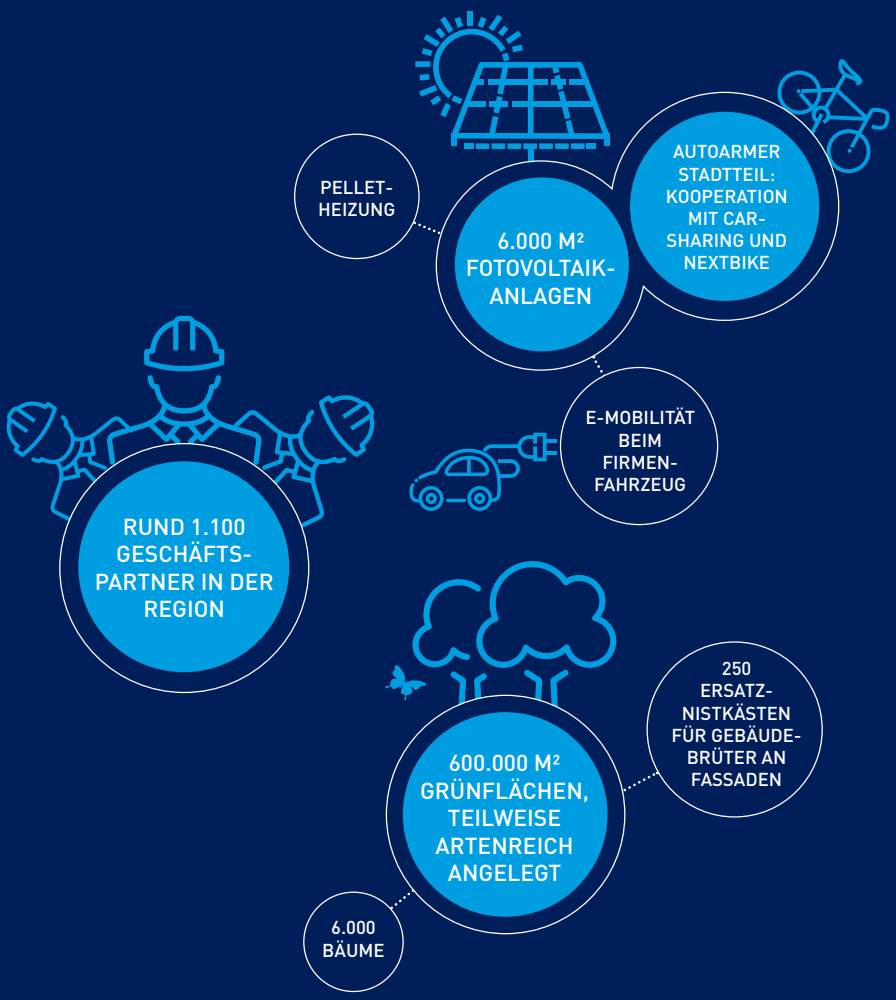
Ostpreußenstraße

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

Fotografien: alle Fotos ohne Seitenangaben: GAG Ludwigshafen;
Ben Pakalski: S. 10 l., 17, 18, 51; Christian Buck: S. 10 r., 12 l., 15, 34–35, 41, 49, 55;
Stadtarchiv Ludwigshafen: S. 2–3; Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-
Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer: S. 12 r.

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2021


PELLET-HEIZUNG
6.000 M² FOTOVOLTAIK-ANLAGEN
AUTOARMER STADTTEIL: KOOPERATION MIT CAR-SHARING UND NEXTBIKE
E-MOBILITÄT BEIM FIRMEN-FAHRZEUG
RUND 1.100 GESCHÄFTS-PARTNER IN DER REGION
250 ERSATZ-NISTKÄSTEN FÜR GEBÄUDE-BRÜTER AN FASSADEN
600.000 M² GRÜNFLÄCHEN, TEILWEISE ARTENREICH ANGELEGT
6.000 BÄUME

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