



Geschäftsbericht 2021

GAG IN ZAHLEN

	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Wohnungen	12.831	12.734	12.748	12.839	12.748
Erlöse aus Vermietung in Mio. €	81,4	80,4	78,8	78,7	77,5
Erlöse aus Verkäufen in Mio. €	6,1	6,9	4,8	10,8	10,2
Erlöse aus Betreuung in Mio. €	0,8	0,4	1,5	1,1	0,5
Instandhaltungsvolumen in Mio. €	15,9	15,4	16,9	18,9	18,7
Eigenkapitalquote	23,4%	24,1%	24,7%	24,7%	24,6%
Personal*	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl der Mitarbeiter	179	176	172	169	167
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	511	524	559	548	536

* in vollzeitäquivalenten Zahlen



doka H2 eco P 2.65m

Eurex
20 ECO

Eurex
20 ECO

Eurex
20 ECO

TR. STEP

Eurex
20 ECO

doka

doka

Eurex
20 ECO

doka

Bericht des Vorstands

Einleitung	4
Situation auf dem Wohnungsmarkt	5
Übersicht GAG	6
Neubau	10
Modernisierung	14
Neustrukturierung der technischen Fachbereiche	14
Azubikampagne	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 | Die GAG Ludwigshafen ist aktuell mit vielen verschiedenen Herausforderungen konfrontiert. Die Auswirkungen der Coronapandemie hielten entgegen allen Hoffnungen weiter an. Die getroffenen Einschränkungen mussten 2021 weitestgehend beibehalten werden und wurden erst in den letzten Wochen langsam aufgehoben. Um die Krise zu bewältigen, arbeiteten Geschäftsleitung und Mitarbeiter¹ eng zusammen und konnten durch verschiedene Maßnahmen die Geschäftsprozesse aufrechterhalten. Es wurde verstärkt vom Mobilien Arbeiten und digitalen Lösungen Gebrauch gemacht, wodurch das direkte Zusammentreffen innerhalb der Belegschaft reduziert werden konnte. Die Kontakte mit Kunden und Geschäftspartnern wurden ebenfalls auf das absolut Notwendige beschränkt, indem das Geschäftsgebäude nur durch vorherige Terminvereinbarung betreten werden konnte. Auch wirtschaftlich ist die GAG bisher gut durch die Coronapandemie gekommen und hatte mit wesentlich weniger Auswirkungen zu kämpfen als andere Branchen. Die zu Beginn befürchteten gravierenden Mietausfälle im Wohnungsbereich sind ausgeblieben. Im Bereich der Gewerbemieten musste die GAG auf mehrere Monatsmieten verzichten. Da es sich dabei jedoch zumeist um Kleingewerbetreibende handelte, stellte dies im Verhältnis zum Gesamtumsatz keinen entscheidenden Faktor dar.

Großer Anstrengungen bedarf es, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Bis zum Jahr 2045 muss der komplette Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Es sind weitreichende Maßnahmen zur Einsparung des Energieverbrauchs und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen notwendig. Wie diese in der aktuellen Situation umgesetzt werden sollen, ist allerdings noch fraglich. Wohnungsunternehmen, Bauunternehmen und Handwerker werden sehr schnell an die Grenzen ihrer finanziellen und personellen Ressourcen stoßen. Auch sind die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine für diesen Bereich noch nicht abschätzbar. Sicher ist jedoch, dass er die Lage im Baugewerbe generell negativ beeinflussen wird. Die ohnehin schon vorhandene Materialknappheit und die damit verbundenen Preisanstiege werden sich weiter verschärfen. Hinzu kommt, dass öffentliche Finanzmittel, die zur energetischen Modernisierung der Gebäudebestände notwendig sind, anderweitig benötigt werden, um die Kriegsfolgen abzumildern.

Konkreter und greifbarer stellt sich für die GAG die Problematik dar, geeignete Fachkräfte für ausgeschriebene Stellen zu finden. Insbesondere in den technischen Bereichen macht sich dies durch aufwendige Recruiting-Verfahren oder längerfristig unbesetzte Stellen bemerkbar. Aus diesem Grund hat die GAG ihre Bemühungen zur Personalgewinnung verstärkt und arbeitet an neuen Konzepten, um sich weiter zu verbessern.

Bei all den großen Herausforderungen ist es gut, dass die GAG als regional verwurzelt Unternehmen sich auf zuverlässige Partner verlassen kann. Sei es bei Großprojekten, die gemeinsam mit einem Generalunternehmen realisiert werden, sei es bei Spezialbauten, bei denen besonderes Fachwissen notwendig ist, oder sei es bei Projekten, bei denen schnelle und flexible Lösungen gefragt sind. In allen Fällen findet sich meist schnell Hilfe in einem weitverzweigten Partnerschaftsnetzwerk.² Die teils seit Jahrzehnten bestehenden Kontakte und die gute Zusammenarbeit verdeutlicht auch die Rolle der GAG als zuverlässiger Akteur in der Metropolregion Rhein-Neckar.

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 2021 wurden einige dieser Partner im GAG-Mietermagazin vorgestellt. Sollten auch Sie sie näher kennenlernen wollen, stellen wir Ihnen gerne den Beitrag zur Verfügung.

SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT | Seit dem Zensus 2011 verzeichnete Ludwigshafen bis 2020 mit 9,4 % den stärksten Bevölkerungszuwachs aller Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz. Nach Angaben des Statistischen Landesamts gab es nach dieser langen Zeit 2021 erstmals wieder einen Rückgang der Einwohnerzahl um 0,4 %.³ Es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen kurzzeitigen Effekt handelt oder um eine längerfristige Trendwende. Da der Zuwachs in Ludwigshafen in den letzten Jahren stark von einem positiven Wanderungssaldo geprägt war, könnten negative Auswirkungen der Coronapandemie in diesem Bereich insgesamt zu einem Rückgang geführt haben. Eine zuverlässige Prognose wird zusätzlich durch die aktuelle Kriegslage in der Ukraine erschwert. Wie lange die derzeit flüchtenden Menschen in Deutschland verbleiben bzw. wie schnell sie nach einem noch nicht absehbaren Ende der Kampfhandlungen in ihre Heimat zurückkehren können, ist derzeit nicht abzuschätzen.

Auf den Wohnungsmarkt in Ludwigshafen hatte der geringe Bevölkerungsrückgang noch keine spürbaren Auswirkungen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot nach wie vor deutlich. Seit August 2020 ist Ludwigshafen daher in der Mietpreisbegrenzungsverordnung der rheinland-pfälzischen Landesregierung als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft. Dies lässt sich auch bei den Anfragen von Wohnungsinteressenten bei der GAG feststellen. Hier ist bisher kein rückläufiger Trend zu erkennen. Auch die Ludwigshafener Stadtverwaltung geht weiter von einem hohen Wohnbedarf in den nächsten Jahren aus. Für den Zeitraum von 2018 bis 2030 sind nach deren Ermittlungen zusätzlich 7.200 neue Wohnungen notwendig.⁴

2021 wurde der Mietspiegel auf Grundlage des allgemeinen Preisindex fortgeschrieben. Danach erhöhte sich die Durchschnittsmiete in Ludwigshafen von 6,85 €/m² auf 6,90 €/m² um ca. 0,8 %.⁵ Verglichen mit den beiden anderen Oberzentren im Rhein-Neckar-Dreieck liegt Ludwigshafen damit immer noch auf einem niedrigen Niveau. In Mannheim⁶ beträgt der Durchschnittswert 8,37 €/m² und in Heidelberg⁷ 9,40 €/m².



Wärmepumpe Deichstraße, energetische Modernisierung Breitscheidstraße

³ Mehr als 4,1 Millionen Einwohner in Rheinland-Pfalz, Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 14.01.2022 (https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3432/, Stand: 20.04.2022).

⁴ Stadt Ludwigshafen (Hg.), Kursbuch Wohnen 2021 (Informationen zur Stadtentwicklung 5/2021).

⁵ Stadt Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2021 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung 02/2021).

⁶ Stadt Mannheim (Hg.), Mannheimer Mietspiegel 2021/2022.

⁷ Stadt Heidelberg (Hg.), Mietspiegel 2021 der Stadt Heidelberg.

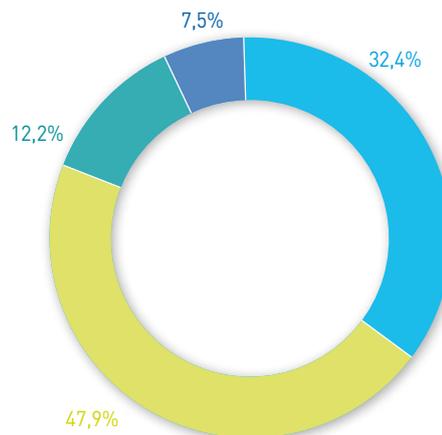
ÜBERSICHT GAG | Zum Stichtag 31.12.2021 befanden sich 12.831 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 845.652 m² und 240 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 73.833 m² im Bestand der GAG. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 915 Mietverträge gekündigt. Auf der anderen Seite konnten für 1.000 Wohnungen neue Mietverträge abgeschlossen werden. Der Überhang bei den Neuvermietungen ist insbesondere mit der Erstvermietung bei den fertiggestellten Neubauprojekten zu erklären. Mit 6,8 % lag die Fluktuationsquote auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Auch die Leerstandsquote blieb mit 2,3 % konstant und verdeutlicht die angespannte Lage auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt.

Trotz verstärkter Neubau- und Modernisierungstätigkeit gelang es der GAG in 2021, die Mieten im Wohnungsbestand weiter stabil zu halten. Die Durchschnittsnettokaltmiete betrug 5,93 €/m² und lag damit unter dem Durchschnittswert des Ludwigshafener Mietspiegels aus dem Jahr 2021 von 6,90 €/m². Von den Bestandswohnungen der GAG lagen 10.041 Wohnungen bei einer Miete von 6,40 €/m² oder niedriger. Dies entsprach der gültigen Anfangsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsneubau.

Zur Beurteilung, ob eine Wohnung für jemanden bezahlbar ist oder nicht, spielen die Nebenkosten eine nicht unerhebliche Rolle. Vor dem Hintergrund der aktuell stark angestiegenen Energiepreise und den zu erwartenden Folgen des Krieges in der Ukraine ist von einer künftigen Verstärkung dieses Effekts auszugehen. Um dem entgegenzuwirken, wird die GAG auch künftig in die energetische Sanierung ihrer Bestände investieren. In der Vergangenheit trugen diese Maßnahmen dazu bei, den Anstieg der Nebenkosten gering zu halten. Im Jahr 2021 fielen in den Wohnungsbeständen der GAG durchschnittlich 1,31 €/m² für Betriebskosten und 0,64 €/m² für Heizkosten an.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUMSBESTAND

Kaltmiete (€/m ²)	Wohnungsanzahl	Prozent
0,00 bis 5,00	4.152	32,4
5,01 bis 6,00	6.147	47,9
6,01 bis 7,00	1.573	12,2
7,01 bis 8,00	668	7,5
über 8,00	271	7,5
Gesamt	12.831	100



Durch den Verkauf von Bestandswohnungen unterstützt die GAG die Eigentumsbildung in Ludwigshafen. Hierzu wurde ein bestimmter Pool an Wohnungen festgelegt, die bei Freiwerden an Interessenten abgegeben werden. Um Spekulationen oder Kapitalanlagen auszuschließen, ist Voraussetzung für den Kauf, dass die Erwerber die Wohnung selbst nutzen. Die durch die Verkäufe erzielten Erträge können von der GAG in die restlichen Bestände reinvestiert werden. Im Jahr 2021 wurden auf diese Weise 31 Wohnungen, zwei Einfamilienhäuser und zwei Bauplätze verkauft.

Um weiterhin für die Mieter bzw. Käufer der umgewandelten Wohnungen da zu sein, verfügt die GAG über eine eigene WEG-Verwaltung. Zum Stichtag 31.12.2021 kümmerte sich diese um 48 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.643 Wohneinheiten.



ALD WER WU WER
WONNUNGEN
AUS GUTEN
HAUSE



Dr. Ketterer an der Baustelle Ärztehaus II

Mit seinen 50 Jahren Berufserfahrung hat Dr. Ketterer schon viele knifflige Aufgaben gelöst.

Den promovierten Statiker verbindet bereits eine 30-jährige Geschäftsverbindung mit der GAG. Für unser Unternehmen hat Ketterer in dieser Zeit die Statik für über 20 Großprojekte und rund 60 Kleinbaustellen gerechnet.

Aktuell hat sein Büro gerade die Abnahme für den Rohbau des zweiten Ärztehauses in der Leininger Straße abgeschlossen.

„Soll an einer bestimmten Stelle im Gebäude später ein 8 Tonnen schwerer MRT-Apparat aufgestellt werden, wie hier im Ärztehaus, bedarf das besonderer statischer Beachtung“, erklärt Bauingenieur Dr. Bertold Ketterer vom gleichnamigen Ingenieurbüro in Speyer

NEUBAU | Die Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum ist in vielen Großstädten eine herausfordernde Aufgabe. Steigende Materialkosten, der Mangel an bebaubaren Grundstücken sowie immer neue baurechtliche und energetische Auflagen sorgen für eine stetige Verteuerung von Neubauten. Wie notwendig die Erweiterung des Angebots auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt ist, zeigt sich an der anhaltend hohen Nachfrage. Daher war es sehr erfreulich, dass 2021 drei Neubauprojekte der GAG mit insgesamt 132 Wohnungen abgeschlossen und an die neuen Mieter übergeben werden konnten.

Der größte Anteil davon wurde mit 74 Wohnungen im Ligustergang in der Gartenstadt realisiert. Hier verfügte die GAG über Bestandsgebäude aus den 1930er-Jahren. Deren Bausubstanz war jedoch so schlecht, dass sich eine Modernisierung weder technisch noch wirtschaftlich darstellen ließ. Als Konsequenz entschied sich die GAG für einen Rückbau der alten Häuser und ersetzte diese durch neue moderne Gebäude, die den heutigen technischen Anforderungen und Mieterwünschen entsprechen. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Um eine großzügige Grünflächengestaltung zu ermöglichen, wurden alle PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Für die GAG entstanden durch dieses Projekt Baukosten in Höhe von ca. 19,9 Mio. €.



Neubauprojekt Ligustergang

Durch die Nachverdichtung in einem bestehenden Quartier der GAG in der Hochfeldstraße in der Gartenstadt konnten weitere 40 neue Wohnungen geschaffen werden. Bei diesem Projekt lag der besondere Fokus darauf, dass trotz zusätzlicher Gebäude und zugehöriger PKW-Stellplätze eine angemessene Grünfläche erhalten blieb. Hierzu wurden die Außenflächen komplett überarbeitet und die bisherige Parksituation und die Wegeführung neu konzipiert. Für die neuen Gebäude konnten öffentliche Fördermittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Höhe von ca. 4,5 Mio. € genutzt werden. Durch diese Unterstützung konnten die Wohnungen mit einer Anfangsmiete von 6 €/m² vermietet werden. Die Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar und entsprechen modernen Wohnbedürfnissen. Die Baukosten für das Projekt betragen ca. 7,1 Mio. €.

Mit dem Projekt in der Deichstraße in Edigheim leistete die GAG nicht nur einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts, sondern erweiterte auch das Angebot zur Betreuung pflegebedürftiger Menschen. Im Erdgeschoss sind eine Tagespflegestation für 18 Personen und eine ambulant betreute Wohngruppe mit 12 Plätzen untergebracht. Die beiden Einrichtungen werden von einem ortsansässigen Pflegedienst betrieben, der bereits in der Planungs- und Bauphase eng eingebunden war. So konnte sichergestellt werden, dass die Räumlichkeiten den Anforderungen der zu betreuenden Menschen optimal entsprechen. In den oberen Stockwerken wurden 18 Wohnungen realisiert. Da das Projekt mit Fördermitteln der ISB in Höhe von ca. 3,1 Mio. € unterstützt wurde, konnten diese zu einer Anfangsmiete von 6 €/m² vergeben werden. Die Wohnungen sind per Aufzug barrierefrei erreichbar und verfügen über eine moderne Ausstattung. Für das Projekt musste die GAG Baukosten in Höhe von ca. 6,9 Mio. € aufwenden.

Darüber hinaus sind derzeit noch weitere Bauprojekte in der Ausführung, durch die neuer Wohnraum in Ludwigshafen entstehen wird. Besonders im Fokus der Öffentlichkeit steht dabei das Projekt in der Bismarckstraße. Durch die Neugestaltung des Zugangs zum Bürgerhof entstehen nicht nur 22 neue Wohnungen, sondern es wird ebenfalls ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der Innenstadt geleistet. Räumlich nicht weit davon entfernt wird an der Ecke Heinig-/Benckiserstraße eine lange bestehende Baulücke geschlossen. Neben 17 Wohnungen entsteht dort zusätzlich Raum für die benachbarte Kindertagesstätte. Mit 84 neuen öffentlich geförderten Wohnungen ist der Neubau in der Adolf-Diesterweg-Straße ein weiterer großer Schritt, das Wohnungsangebot in Ludwigshafen zu erhöhen. Zusammen mit den 88 ebenfalls öffentlich geförderten Wohnungen in der Flurstraße zeigt die GAG einmal mehr, dass sie einen entscheidenden Beitrag dazu leistet, in Ludwigshafen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit dem zweiten Bauabschnitt des Ärztehauses in der Leininger Straße wird das medizinische Versorgungsangebot in der Gartenstadt ausgeweitet. Es entstehen Räume für zwei Arztpraxen, ein Sanitätshaus und einen Hörgeräteakustiker. Zusätzlich werden in dem Gebäude vier weitere Wohnungen realisiert.



Neubauprojekt Hochfeldstraße



Marlene Beierlein in den neuen
Räumlichkeiten des Quartiers Deichstraße

„Unser Konzept von mehr individuellem Spielraum bei der Betreuung konnten wir hier umsetzen“, berichtet die Kauffrau im Gesundheitswesen und Verwaltungsleiterin Quartier Deichstraße, Marlene Beierlein



Innenhof Deichstraße

August/September 2021 eröffnete in Edigheim die erste Einrichtung in Ludwigshafen, welche Tagespflege und ambulant betreute Wohngruppe vereint. Die Verwaltungsleiterin und Quartiersmanagerin Marlene Beierlein ist für die Tagespflege mit 24 Personen als auch die Wohngruppe mit 12 Personen verantwortlich.

Betreut werden Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz, ausgelöst zum Beispiel durch einen Schlaganfall oder durch Demenz. Aber auch Menschen, die körperliche Einschränkungen durch andere Erkrankungen haben.

MODERNISIERUNG | Im Laufe der Zeit ändern sich die Anforderungen von Wohnungsinteressenten oder Bestandsmietern an ihren Wohnraum. Dies kann die Größe, den Zuschnitt oder die Ausstattung der Wohnung betreffen. Ebenso verändern sich staatliche Vorgaben, die von Wohnungseigentümern umgesetzt werden müssen. Hier ist in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Klimaschutz bzw. CO₂-Reduzierung viel passiert. Um den neuen Anforderungen nachzukommen und eine langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen, investiert die GAG kontinuierlich in ihre Bestände. Über die letzten Jahre hinweg konnten so bereits verschiedene Quartiere komplett auf einen modernen Stand gebracht werden.

Im Gebiet Oppau Nord befindet sich die GAG noch am Anfang der Modernisierungsphase. Mit dem Gebäude Breitscheidstraße 54 wurde 2021 der zweite Teil des ersten Bauabschnitts realisiert. Die Maßnahme umfasste eine energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie eine Erneuerung der Heizungsanlage. Um den Wohnwert der Mieter zu steigern, wurden Vorstellbalkone angebaut. Eine weitere große Verbesserung ist der barrierefreie Zugang zum Gebäude. Hierzu wurde eine Erdgeschosswohnung in den neuen Hausingangsbereich umgebaut. Für die Modernisierungsmaßnahmen investierte die GAG ca. 4,8 Mio. €.

Im Finkennest in Friesenheim wurde 2021 bereits der dritte Bauabschnitt begonnen. Bei den Häusern Finkennest 17, 19 und 21 wurden die Gebäudehüllen energetisch erneuert und ein Anschluss an das Fernwärmenetz durchgeführt. Durch den Anbau von Vorstellbalkonen konnte die Wohnqualität für die Mieter deutlich gesteigert werden. Um eine zeitgemäße Grundrissgestaltung zu ermöglichen, wurden vereinzelt Wohnungen zusammengelegt. Nach Abschluss der Arbeiten verblieben somit 15 Wohnungen. Für die Modernisierungsmaßnahme fielen für die GAG Kosten in Höhe von ca. 3,5 Mio. € an.



Fachbereichsleiter Klaus Schäffner und Hans-Jürgen Lenz; Modernisierung Nordring, Breitscheidstraße

NEUSTRUKTURIERUNG DER TECHNISCHEN FACHBEREICHE | Zum 01.06.2021 gab es bei der GAG eine Veränderung bei der Zuordnung der technischen Fachbereiche. Zuvor waren diese in Planung sowie Bau- und Bestandsmanagement aufgeteilt. Durch die verstärkte Neubautätigkeit und die immer komplexeren Anforderungen an Modernisierungsmaßnahmen zeigte sich jedoch, dass eine engere Verknüpfung von Planung, Ausschreibung und Bauleitung sinnvoll ist. Aus diesem Grund wurden die Fachbereiche nach den funktionalen Aufgaben Planen und Bauen sowie technisches Bestandsmanagement neu gegliedert. Der neue Fachbereich Planen und Bauen wird künftig von Klaus Schäffner geführt. Dieser hatte zuvor für dreieinhalb Jahre kommissarisch den gesamten technischen Bereich in Personalunion geleitet und freute sich nach der sehr intensiven Zeit auf die künftige Unterstützung. Mit Hans-Jürgen Lenz bekam er als neuen Fachbereichsleiter für das technische Bestandsmanagement einen sehr erfahrenen Kollegen an die Seite. Der Bauingenieur war seit 1994 in verschiedenen Bereichen der GAG tätig. Dabei war er seit 2008 bereits als Teamleiter für das Bestandsmanagement zuständig. Zusätzlich war er 16 Jahre als Arbeitnehmervertreter Mitglied des Aufsichtsrats, wodurch er die strategische Entwicklung der GAG in den letzten Jahren begleiten konnte.



Karola Thierolf, Farb-Designerin

Diplom-Farb-Designerin Karola Thierolf entwirft die Farbkonzepte für die Fassaden der GAG. Dabei spielt die Umgebung der Häuser eine große Rolle.

Im Modernisierungsprojekt Oppau Nord harmonisieren Trespa-Platten am Eingang mit Milchglas an den Vorstellbalkonen.

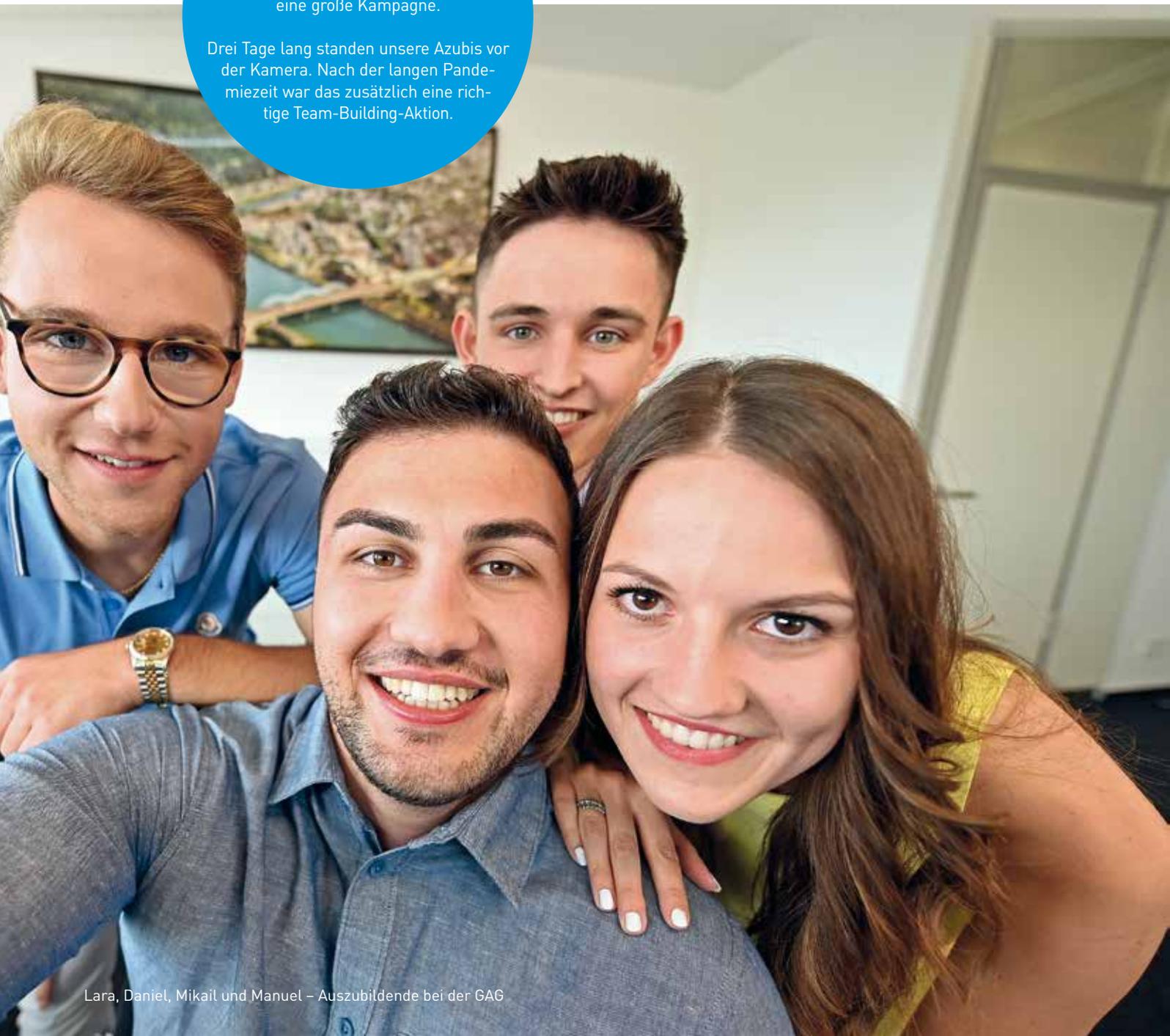
Neu ist die Idee, die Hausnummer in fast 20 Metern Höhe auf der Außenwand anzubringen, sodass sie schon aus größerer Entfernung sichtbar ist.

„Die Grundfarbe eines Hauses muss mit der Umgebung harmonieren und die übrigen Materialien wie Balkongeländer und Glasflächen einbinden“, erläutert Designerin Thierolf

„Ein tolles Gemeinschaftserlebnis, über das wir sicher noch lange sprechen werden. Bei uns sind da echt versteckte Talente zum Vorschein gekommen!“, berichten die Azubis Lara, Daniel, Mikail und Manuel

Auszubildende genießen bei uns viele Vorteile. Damit dies auch bei der Zielgruppe, den Schulabgängern, ankommt, starteten wir im Juli 2021 eine große Kampagne.

Drei Tage lang standen unsere Azubis vor der Kamera. Nach der langen Pandemiezeit war das zusätzlich eine richtige Team-Building-Aktion.



AZUBIKAMPAGNE | Der Fachkräftemangel in Deutschland zeigt sich bei der GAG immer stärker. Es ist sehr schwer, für verschiedene offene Stellen qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Aufgrund der Altersstruktur der GAG ist abzusehen, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Teil der Mitarbeiter das Unternehmen verlassen wird. Um diesen Verlust zu kompensieren, ist eine langfristig angelegte Personalkampagne notwendig. Ein wichtiger Aspekt wird dabei die Ausbildung von Nachwuchskräften darstellen. Hier hat die GAG in den letzten Jahren schon hervorragende Arbeit geleistet. Dies belegen die zahlreichen Mitarbeiter, die seit ihrer Ausbildung im Unternehmen sind, sich stetig weiterentwickeln und sich gut in neue Aufgabenfelder integrieren. Hinzu kommen verschiedene Auszeichnungen, die die GAG für ihre gute Berufsausbildung erhalten hat. So wurde sie 2021 beispielsweise vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft mit dem Zertifikat „Ausbildung in Bestform“ geehrt.

Derzeit findet bei der GAG die Ausbildung in vier verschiedenen Berufsfeldern statt: Immobilienkaufmann, Kaufmann für Büromanagement, Kaufmann für Versicherungen und Finanzen sowie Bauzeichner. Ab dem nächsten Ausbildungszeitraum wird erstmals der Kaufmann für IT-System-Management hinzukommen.

Neben einer qualifizierten Berufsausbildung bietet die GAG ihren Auszubildenden die Möglichkeit, über den Tellerrand hinauszuschauen. Sie werden aktiv in verschiedene bereichsübergreifende Projekte eingebunden. Beispielsweise erarbeiten sie im Rahmen von „Azubi-Digital“ Vorschläge, die GAG im Bereich der Digitalisierung voranzubringen. Außerdem erstellen die Auszubildenden in Eigenverantwortung kurze Filme über Neubauprojekte, mit denen diese anschließend beworben werden.



Azubi-Filmprojekt Bismarckstraße, Azubis nach bestandener Abschlussprüfung

Trotz der bisher sehr erfolgreichen Nachwuchsarbeit bei der GAG hat sich in den letzten Jahren bei den Bewerbungen für Ausbildungsplätze gezeigt, dass es immer schwieriger wird, geeignete Kandidaten zu finden. Aus diesem Grund hat die GAG 2021 eine große Azubi-Kampagne mit dem Ziel gestartet, mehr junge Menschen für eine der angebotenen Ausbildungen zu interessieren. Das Besondere dabei war, dass die aktuellen Auszubildenden selbst als Werbeträger agierten. Sie brachten sich vor und hinter der Kamera ein und konnten ihrer Kreativität freien Lauf lassen. So entstanden Plakate, Werbeanzeigen und Filmclips. Auf die großartigen Ergebnisse konnten nicht nur die Mitwirkenden, sondern die ganze GAG stolz sein. Es ist deutlich zu sehen, dass alle Beteiligten großen Spaß daran hatten, sich in dieser ganz anderen Rolle einmal auszuprobieren.

ENGAGEMENT | Wie bereits im Vorjahr mussten 2021 aufgrund der anhaltenden Einschränkungen zur Eindämmung der Coronapandemie viele liebgewonnene Mieterveranstaltungen ausfallen. Es wurden jedoch Alternativen gefunden, wie den Mietern trotzdem eine Freude gemacht werden konnte.

Im Frühling unterstützte die GAG dabei, die trüben Wintertage zu vertreiben und das eigene Zuhause schöner und bunter zu gestalten. Mieter erhielten auf Wunsch einen Blumengutschein, den sie bei verschiedenen Ludwigshafener Gärtnereien einlösen konnten. Aufgrund der hohen Nachfrage und der positiven Resonanz zeigte sich, wie gut diese Aktion bei den Mietern angekommen ist.

Für die langjährigen Mieter gab es 2021 in der Vorweihnachtszeit ein ganz besonderes Geschenk von der GAG. Eigens zu diesem Zweck wurde ein GAG-Rätselbuch aufgelegt. Neben den Rätseln „uff pälzisch“ von Walter Rupp enthält es zahlreiche Illustrationen des Künstlers Steffen Boiselle, der mit viel Humor und Dialekt die Pfälzer Eigenarten festhält. Zusätzlich erhielten alle Mieter einen Kalender für das Jahr 2022, der ebenfalls von Steffen Boiselle gestaltet wurde.

Im Rahmen der mit dem Wilhelm-Hack-Museum durchgeführten Aktion „MuraLu“ wurden 2021 weitere Fassaden von GAG-Gebäuden durch großflächige Wandbilder verschönert. Die Werke der internationalen Künstler aus Österreich, Italien, Polen und Spanien zeigen verschiedene Techniken und Stilrichtungen und führen zu einer schönen Abwechslung im Ludwigshafener Stadtbild.



Mural Hochfeldstraße 155 und Hochfeldstraße 137



UDA
TXO
2021



74 neue Wohnungen sind im Ligustergang, Gartenstadt entstanden.

Für die GAG geplant und gebaut hat das Ganze die DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe. Eine Tiefgarage über die gesamte Länge hat den gesamten Verkehr von der Außenfläche verbannt. Die Gebäude sind in Dreiergruppen angelegt. Durch ihren Versatz bieten diese viel Raum für Grün.

Architekt Gerhard Dyck im Ligustergang

„Wenn es um die Herausforderung geht, auf einem schwierigen Baugrundstück sehr gute Wohnqualität zu erreichen, ist Kreativität beim Planen gefragt“, berichtet Gerhard Dyck, der zuständige Architekt bei DIRINGER & SCHEIDEL

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 12.831 Wohneinheiten zum 31.12.2021 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), Ladenburg	
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 2021 positiv entwickelt. Trotz der Risiken durch die COVID-19-Pandemie waren die Rahmenbedingungen stabil und die Nachfrage hoch.

Der Jahresüberschuss liegt mit 2,0 Mio. € im positiven Bereich und etwas unter dem Wirtschaftsplan (2,1 Mio. €). Dies ergibt sich aus der Entwicklung verschiedener Aufwands- und Ertragspositionen. Einem höheren Ertrag aus dem Verkauf von Immobilien und aktivierten Eigenleistungen steht ein höherer Personalaufwand sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüber.

Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 hatte die GAG einen Bestand von 12.831 Wohnungen (12.734). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 5,93 €/m²/mtl. (5,81 €/m²/mtl.).

Zum Bilanzstichtag waren 300 (288) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 % (2,3 %).

LEERSTANDSQUOTE	2021 in Prozent	2020 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,4	0,4
Instandhaltungsbedingt	0,8	0,8
Modernisierungsbedingt	0,7	0,8
Verkaufsbedingt	0,1	0,2
Abrissbedingt	0,3	0,1
Gesamt	2,3	2,3

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.696 T€ (1.690 T€). Die offenen Mietforderungen mit 323 T€ (346 T€) lagen unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 298 T€ (321 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 1.000 (811) Wohnungen vermietet, davon waren 132 ein Erstbezug. Die Mieterfluktuation betrug 6,8 % (6,2 %).

Verkauf von Immobilien

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

Insgesamt wurden 2 (5) Einfamilienhäuser, 31 (34) Wohnungen und 2 (5) Bauplätze veräußert. Davon befanden sich 27 (32) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 3.771 T€ (4.619 T€), aus dem Anlagevermögen auf 2.298 T€ (2.253 T€).

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2021	2020	2019	2018	2017
Gesamtvermögen	T€	605.118	579.939	553.452	546.247	536.065
Anlagevermögen	T€	565.437	533.101	503.484	494.556	486.037
Eigenkapital	T€	141.454	139.500	136.939	134.662	132.078
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	T€	81.421	80.360	78.820	78.654	77.475
Verkauf von Grundstücken	T€	6.069	6.872	4.819	10.806	10.193
Betreuungstätigkeit	T€	815	435	1.541	1.084	471
Übrige	T€	3.088	4.535	10.958	2.145	1.355
Summe Umsatzerlöse	T€	91.393	92.202	96.138	92.689	89.494
Mitarbeiter*						
Mitarbeiter*	Anzahl	179	176	172	169	167
Umsatz je Mitarbeiter	T€	511	524	559	548	536
Anlageninvestitionen	T€	54.463	51.292	30.262	28.622	43.084
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	274	265	164	158	264
Jahresergebnis	T€	1.953	2.561	2.277	2.585	2.765

*vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	2021	2020	2019	2018	2017
Anlagendeckung (Darlehen + EK/Anlagevermögen)	%	86,3	88,8	91,3	92,1	92,3
Betriebskosten	T€	17.253	16.134	15.786	15.345	15.708
Instandhaltungsaufwendungen	T€	15.868	15.389	16.890	18.925	18.660
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.831	12.734	12.748	12.839	12.748
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,2	1,2	1,3	1,5	1,5
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	300	288	273	374	372
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	165	148	114	161	178
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m ²	5,93	5,81	5,71	5,68	5,61
Fluktuationsrate	%	6,8	6,2	6,0	6,2	6,5
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,2	1,2	0,9	1,3	1,4
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	4,6	3,0	3,1	3,5	3,2

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. Die Nachfrage war anhaltend hoch und die Ausfallquote lag trotz Erhöhung auf einem niedrigen Niveau. Dem Anstieg der Mietausfallquote konnte durch die Wiedervermietung von Gewerbeflächen entgegengesteuert werden.

1.3 Sonstige Leistungsindikatoren

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2021 bildeten zwei strategische Themen. So werden in Arbeitskreisen Themen zur Digitalisierung und zur Stärkung der Arbeitgebermarke gesammelt, analysiert, diskutiert und in die GAG-Strategie integriert. Die Weiterentwicklung der IT und der IT-Sicherheit blieb weiterhin ein vorherrschendes Thema.

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 31.12.2021 waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	63	33	96	92
Technische Mitarbeiter	62	14	76	77
Regiebetrieb	20	2	22	19
Gesamt	145	49	194	188

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter/innen beträgt ca. 48 Jahre, wobei 103 Mitarbeiter/innen 50 Jahre oder älter sind (53 %).

Im Unternehmen waren zum 31.12.2021 neun Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2022 werden voraussichtlich drei Auszubildende ihre Ausbildung beenden und drei neue Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann beginnen.

Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in der ersten Führungsebene wurden nicht festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat zum 31.12.2021 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	2021 T€	2020 T€	Abweich. T€
Gesamtleistung	95.379	94.195	1.184
Bezogene Leistungen	- 37.863	- 35.833	- 2.030
Rohergebnis	57.516	58.362	- 846
Personalaufwendungen	- 15.860	- 17.780	1.920
Abschreibungen	- 19.926	- 19.395	- 531
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.176	- 5.097	- 79
Finanzergebnis	- 12.252	- 10.472	- 1.780
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 48	- 729	681
Ergebnis nach Steuern	4.254	4.889	- 635
Sonstige Steuern	- 2.301	- 2.328	27
Jahresüberschuss	1.953	2.561	- 608

Die Ertragslage ist nahezu unverändert.

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

UMSATZERLÖSE	2021 T€	2020 T€
Mieten und Pachten	62.788	62.334
Umlagen	17.258	17.076
sonstige Hausbewirtschaftung	1.375	950
Verkäufe	6.069	6.872
Übrige	3.903	4.970
Gesamt	91.393	92.202

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

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2021 T€	2020 T€
Betriebskosten	17.253	16.134
Instandhaltung	15.868	15.389
Erbbauzins u. a.	1.564	1.416
Aufwendungen ETW	1.480	1.437
Verkaufsgrundstücke	1.624	1.208
Andere Lieferungen und Leistungen	74	249
Gesamt	37.863	35.833

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 Gehalts-, Tarifierpassungen und Personalmehrung um 0,2 Mio. € erhöht. Die Aufwendungen für die Altersversorgung betragen 2,0 Mio. € (4,4 Mio. €). 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 letztmalig 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.

Die Erträge aus Gewinnabführung betragen 0,2 Mio. € (1,8 Mio. €).

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 1,7 % (1,9 %) erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2021 auf 36.935 T€. Im gleichen Zeitraum wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 20.537 T€ und Sondertilgungen in Höhe von über 584 T€ erbracht. Die GAG erhielt von der ISB und KfW für öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie energetische Modernisierungen Tilgungszuschüsse in Höhe von 3.205 T€. 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 346.766 T€ bestehen mit 93.690 T€ vornehmlich gegenüber der Deutschen Kreditbank AG. Die restlichen Verbindlichkeiten bestehen bei weiteren 12 Kreditgebern.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2021 T€	2020 T€
1.	Jahresüberschuss	1.953	2.561
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.906	19.384
3.	+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	938	5.893
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 3.449	- 3.205
5.	+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	264	721
6.	-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.495	1.643
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 834	- 698
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.419	12.145
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	- 182	- 1.785
10.	+ Aufwendungen aus Verlustübernahme	14	70
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	48	729
12.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	- 111	0
13.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	32.461	37.458
14.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	- 167	- 282
15.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.298	2.253
16.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 51.082	- 48.595
17.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	116	743
18.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 315	- 315
19.	+ Erhaltene Zinsen	0	13
20.	+ Einzahlungen aus Beteiligungserträgen	182	1.785
21.	- Auszahlungen aus Verlustübernahme	- 14	- 70
22.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 48.982	- 44.468
23.	+/- Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 69	- 69
24.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	36.935	32.675
25.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 20.537	- 19.150
26.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	- 584	- 2.348
27.	- Gezahlte Zinsen	- 6.116	- 6.500
28.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.629	4.608
29.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 13, 22, 28)	- 6.892	- 2.402
30.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.096	13.498
31.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.204	11.096
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)		21.859	21.945

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	557.465	92,1	525.327	90,6
Finanzanlagen	7.972	1,3	7.774	1,3
Umlaufvermögen	39.272	6,5	46.522	8,0
Rechnungsabgrenzung	409	0,1	316	0,1
	605.118	100,0	579.939	100,0
Eigenkapital	141.454	23,4	139.500	24,1
Sonderposten Investitionszuschüsse	601	0,1	671	0,1
Rückstellungen	82.815	13,7	76.187	13,2
Verbindlichkeiten	370.487	61,2	357.310	61,6
Rechnungsabgrenzung	9.761	1,6	6.271	1,0
	605.118	100,0	579.939	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 54.463 T€ (51.292 T€) Abgänge in Höhe von 2.221 T€ (2.258 T€) sowie Abschreibungen von 19.906 T€ (19.423 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote reduziert sich von 24,1 % auf 23,4 %.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen belaufen sich auf Vorjahresniveau. Mit dem Anstieg der Pensionsrückstellungen sind die Rückstellungen auf insgesamt 82,8 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 31.12.2021 über eine Eigenkapitalquote von 23,4 % 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.

Der Krieg in der Ukraine und die Auswirkungen der daraus resultierenden Sanktionsmaßnahmen, aber auch mögliche neue Varianten in der Coronapandemie stellen Risiken dar, die den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft beeinflussen können.

Zu nennen sind weitere 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. 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 nicht auszugehen. Die Geschwindigkeit der politischen 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 aufgrund von Leerstand liegen auf einem niedrigen Niveau.

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 2021 erneut reduziert 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 2022 und 2023 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 steigenden Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung und gleichbleibenden 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 2022 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Mio. €, Umsatzerlöse von 85,1 Mio. €, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 35,8 Mio. €, Zinsaufwendungen von 10,4 Mio. €, Personalaufwand von 17,0 Mio. € sowie Abschreibungen von 20,7 Mio. € 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 2021

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

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

Bestätigungsvermerk	52
---------------------	----

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software	111.522,50		166.128,50	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	229.332,00	340.854,50	192.298,00	358.426,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	424.034.060,91		396.013.223,31	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.593.418,35		74.621.926,26	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.933.416,72		6.245.524,20	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.381,39		227.381,39	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.618.222,07		3.046.883,80	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	966.308,90		1.107.829,90	
8. Anlagen im Bau	43.859.865,38		41.664.826,68	
9. Bauvorbereitungskosten	1.890.898,22	557.123.573,45	2.040.536,82	524.968.133,87
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	6.522.998,45		6.324.924,16	
4. Andere Finanzanlagen	105,46	7.972.092,47	105,46	7.774.018,18
		565.436.520,42		533.100.578,55
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	110.404,60		270.613,59	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	12.519.853,16		13.325.490,96	
3. Unfertige Leistungen	18.505.820,42		17.426.402,60	
4. Andere Vorräte	84.365,47		107.668,47	
5. Geleistete Anzahlungen	23.650,00	31.244.093,65	5.800,00	31.135.975,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	322.627,53		346.702,34	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	151.539,31		307.712,62	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.495,68		33.853,70	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.233.208,22		2.310.370,97	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	682.082,87		943.631,55	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	367.177,43	3.825.131,04	347.448,56	4.289.719,74
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.204.105,33		11.096.360,85
		39.273.330,02		46.522.056,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		408.638,43		316.554,22
		605.118.488,87		579.939.188,98

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	81.421.438,65		80.360.057,01	
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.068.970,00		6.872.350,55	
c) aus Betreuungstätigkeit	815.131,92		434.733,68	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.087.325,56	91.392.866,13	4.534.920,54	92.202.061,78
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		110.049,35		- 2.225.498,44
		91.502.915,48		89.976.563,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.899.595,93		2.099.543,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		976.487,14		2.119.533,88
		95.378.998,55		94.195.640,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.165.649,53		34.376.273,61	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.623.549,94		1.208.374,83	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	74.047,83	37.863.247,30	248.634,65	35.833.283,09
6. Rohergebnis		57.515.751,25		58.362.357,74
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.553.575,70		11.308.013,77	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 2.031.675,11 € (Vorjahr: 4.363.235,74 €)	4.307.195,51	15.860.771,21	6.472.312,33	17.780.326,10
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.905.623,42		19.383.776,29	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	20.862,60	19.926.486,02	11.717,29	19.395.493,58
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.176.114,21		5.097.446,53
		16.552.379,81		16.089.091,53
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		182.422,30		1.784.958,52
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		495,35		12.724,99
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		13.795,71		69.953,97
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		39.200,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon 6.302.910,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 5.658.527,00 €)		12.419.295,04		12.158.226,23
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		47.999,61		729.909,00
16. Ergebnis nach Steuern		4.254.207,10		4.889.485,84
17. Sonstige Steuern		2.300.937,49		2.328.265,22
18. Jahresüberschuss		1.953.269,61		2.561.220,62
19. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		97.663,48		128.061,03
b) in andere Gewinnrücklagen		927.803,06		1.216.579,79
20. Bilanzgewinn		927.803,07		1.216.579,80

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 31.12.2021 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 1,87 % (2,3 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,0 % und der Rentenentwicklung mit 2,0 % (2,0 %) 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 0 T€ (531 T€).

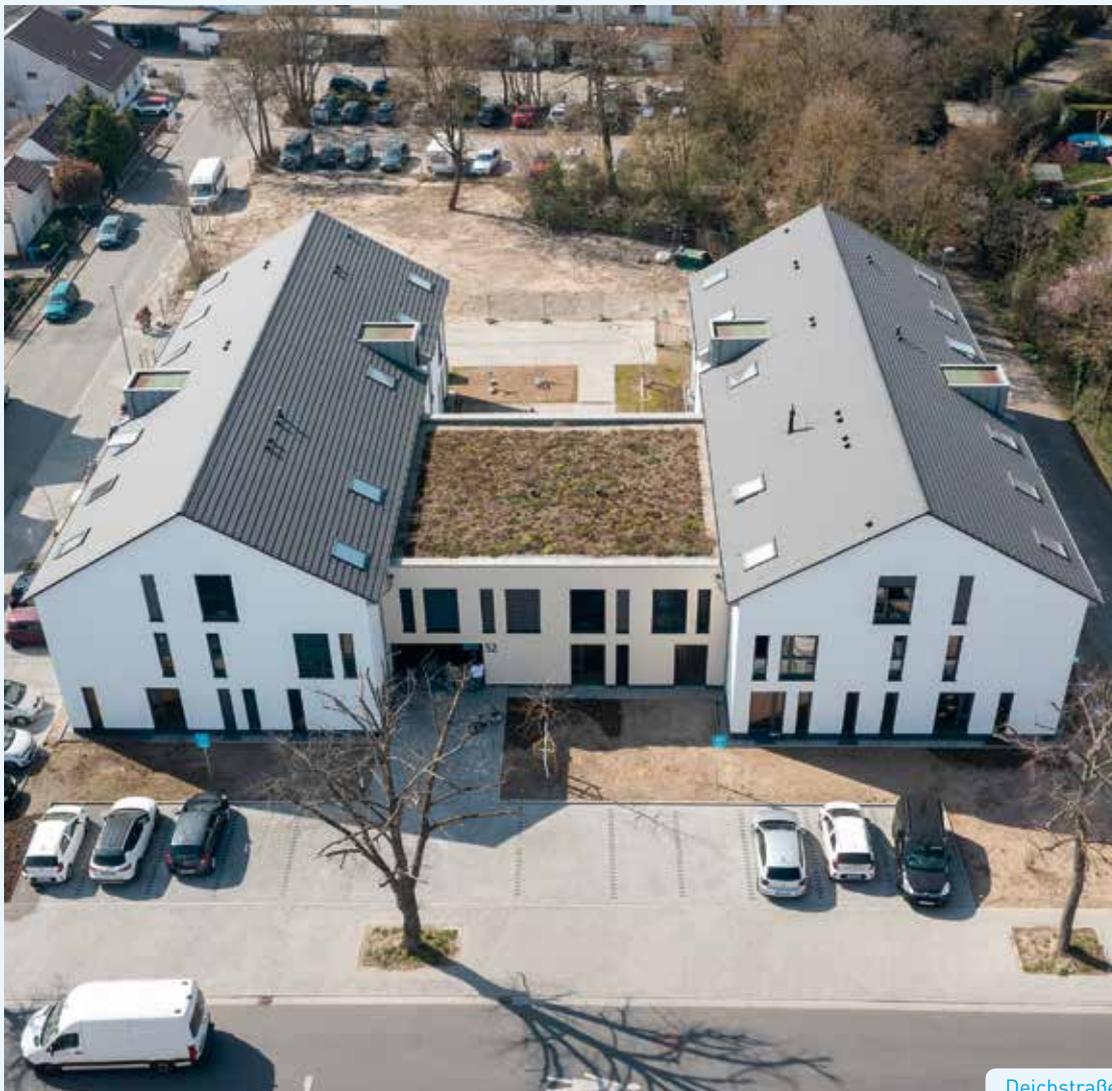
Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 6.639 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 1,35 % (1,60 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz 1,87 % (2,30 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssatzes von 1,35 % (1,60 %).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich aus Zuschüssen für Ertragsverzichte, im Voraus erhaltenen Mieten und Umlagen für das folgende Geschäftsjahr zusammen. Erhaltene Investitionszuschüsse werden zum Teil als passiver Rechnungsabgrenzungsposten und als Minderung der Herstellungskosten erfasst. 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.



Deichstraße

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2021 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2021 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	365.484,05	14.137,20	0,00	87.156,65	292.464,60
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	239.313,02	153.306,83	0,00	6.029,49	386.590,36
	604.797,07	167.444,03	0,00	93.186,14	679.054,96
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	756.940.764,27	9.124.820,33	37.125.004,31	2.309.049,71	800.881.539,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.710.229,70	7.673.100,79	0,00	13.699,92	115.369.630,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.444.369,13	1.349.773,75	- 3.661.881,23	0,00	4.132.261,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.381,39	0,00	0,00	0,00	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	7.035.493,75	0,00	0,00	0,00	7.035.493,75
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.868.732,25	325.688,54	0,00	929.508,12	2.264.912,67
8. Anlagen im Bau	41.664.826,68	34.180.077,51	- 31.985.038,81	0,00	43.859.865,38
9. Bauvorbereitungskosten	2.040.536,82	1.328.445,67	- 1.478.084,27	0,00	1.890.898,22
	925.269.676,54	53.981.906,59	0,00	3.252.257,75	975.999.325,38
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	6.324.924,16	314.099,61	0,00	116.025,32*	6.522.998,45
4. Andere Finanzanlagen	105,46	0,00	0,00	0,00	105,46
	7.774.018,18	314.099,61	0,00	116.025,32*	7.972.092,47
	933.648.491,79	54.463.450,23	0,00	3.461.469,21	984.650.472,81

*= Tilgungen/Abgang

Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
199.355,55	68.743,20	87.156,65	180.942,10	111.522,50	166.128,50	23,50	38,13
47.015,02	116.272,83	6.029,49	157.258,36	229.332,00	192.298,00	30,08	59,32
246.370,57	185.016,03	93.186,14	338.200,46	340.854,50	358.426,50		
360.927.540,96	16.136.827,34	216.890,01	376.847.478,29	424.034.060,91	396.013.223,31	2,01	52,95
33.088.303,44	2.687.908,78	0,00	35.776.212,22	79.593.418,35	74.621.926,26	2,33	68,99
198.844,93	0,00	0,00	198.844,93	3.933.416,72	6.245.524,20	0,00	95,19
0,00	0,00	0,00	0,00	227.381,39	227.381,39	0,00	100,00
337.341,04	0,00	0,00	337.341,04	1,51	1,51	0,00	0,00
3.988.609,95	428.661,73	0,00	4.417.271,68	2.618.222,07	3.046.883,80	6,09	37,21
1.760.902,35	467.209,54	929.508,12	1.298.603,77	966.308,90	1.107.829,90	20,63	42,66
0,00	0,00	0,00	0,00	43.859.865,38	41.664.826,68	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.890.898,22	2.040.536,82	0,00	100,00
400.301.542,67	19.720.607,39	1.146.398,13	418.875.751,93	557.123.573,45	524.968.133,87		
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	6.522.998,45	6.324.924,16	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	105,46	105,46	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	7.972.092,47	7.774.018,18		
400.547.913,24	19.905.623,42	1.239.584,27	419.213.952,39	565.436.520,42	533.100.578,55		

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 01.01.2021	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2021
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	7.518	0	98	7.616
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	33.506	1.216	928	35.650
Gesamt	119.784	1.216	1.026	122.026

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2021 T€
Rückstellungen für Pensionen (davon 3.575 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	70.279
Steuerrückstellungen	821
Sonstige Rückstellungen	
Gewährleistungsrisiken	149
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	626
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	392
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	1.309
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	2.999
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	6.240
Sonstige Rückstellungen gesamt	11.715

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	328.718.818,26 (315.233.813,43)	32.071.088,51 (29.070.799,34)	85.956.534,26 (80.147.026,85)	210.691.195,49 (206.015.987,24)	364.146.708,66 (253.673.396,10)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.046.974,95 (18.696.223,27)	545.949,45 (536.558,11)	2.301.378,58 (2.259.356,52)	15.199.646,92 (15.900.308,64)	21.089.804,66 (18.673.261,31)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.137.380,95 (20.098.190,72)	20.137.380,95 (20.098.190,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.075,89 (98.344,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	90.075,89 (98.344,40)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	32.587,27 (17.820,66)	32.587,27 (17.820,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	3.043.725,22 (2.537.551,44)	3.043.725,22 (2.537.551,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.795,71 (172.399,91)	13.795,71 (172.399,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	403.426,74 (456.027,85)	403.426,74 (456.027,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	370.486.784,99 (357.310.371,68)	56.247.953,85 (52.889.348,03)	88.257.912,84 (82.406.383,37)	225.980.918,30 (222.014.640,28)	385.236.513,32 (272.346.657,41)	

*GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 727 T€.

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug ca. 27 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 549 T€ (1.105 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 21 T€ (576 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 14 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 13 T€.

Die GAG besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GAG Versicherungsservice GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Zum 31.12.2021 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 170 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. Die Gesellschaft hat zum 31.12.2021 ein Eigenkapital von 362 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 18 T€ ausgewiesen.

Die GAG ist (ohne Gewinn- oder Verlustbeteiligung) an der Service Wohnanlage Maudach gGmbH in Ludwigshafen am Rhein mit 5,1 T€ (20 %) beteiligt. Die Gesellschaft hat zum 31.12.2020 ein Eigenkapital von 1.131 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 49 T€ ausgewiesen.*

Im Durchschnitt des Jahres 2021 waren bei der GAG beschäftigt:

BESCHÄFTIGTE** im Durchschnitt des Jahres 2021:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	64	31	95
Technische Mitarbeiter	65	14	79
Mitarbeiter im Regiebetrieb	19	2	21
Gesamt	148	47	195

**ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 16 T€ (18 T€). Die Gesamtbezüge an die früheren Vorstände und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 346 T€.

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

	T€
Abschlussprüfungsleistungen:	47,0

Nachtragsbericht

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

*letzter vorliegender Jahresabschluss zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands:

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1.953.269,61 €.

Nach Einstellung von 97.663,48 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 927.803,06 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 927.803,07 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ludwigshafen am Rhein, 2. März 2022



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

Jürgen Kellner, Teamleiter

Finanz- und Rechnungswesen, GAG

Johanna Coleman, Geschäftsführerin,
BASF Wohnen + Bauen GmbH

Antonella Perna, Betriebsratsvorsitzende, GAG

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

Dr. Stefan Simianer, Arzt

Dr. Peter Uebel, Arzt, Stadtrat



Bericht des Aufsichtsrats

Das Berichtsjahr 2021 stellte für die Arbeit des Aufsichtsrats der GAG Ludwigshafen eine besondere Herausforderung dar. Aufgrund der generellen Regeln und Einschränkungen, die zur Bekämpfung der Coronapandemie notwendig waren, fanden die Aufsichtsratssitzungen überwiegend in Form von Videokonferenzen statt. Auf diese Weise konnte der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrnehmen. Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2021 vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Die im Juli geplante Sitzung wurde in Ermangelung anstehender Themen abgesagt. Stattdessen erfolgten die Informationen zum Geschäftsverlauf vonseiten des Vorstands für diesen Zeitraum durch einen schriftlichen Quartalsbericht. So war die zeitnahe und umfassende Unterrichtung des Aufsichtsrats über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung sichergestellt.

Im Berichtsjahr 2021 fasste der Aufsichtsrat die Maßnahmenbeschlüsse für die Neubauvorhaben im Erfurter Ring in Ruchheim und das Ärztehaus in der Leiniger Straße in der Gartenstadt. Im Erfurter Ring entstehen 146 öffentlich geförderte Wohnungen, in der Leiniger Straße vier Wohnungen, zwei Arztpraxen, ein Sanitätshaus und ein Hörgeräteakustiker. Neben einem weiteren großen Schritt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird auch ein Beitrag zur medizinischen Versorgung in Ludwigshafen geleistet. Hinzu kamen Maßnahmenbeschlüsse für die jeweiligen Bauabschnitte der Modernisierungsprojekte im Friesenheimer Finkennest und im Bereich Oppau Nord. Die laufenden Neubauprojekte wurden vom Aufsichtsrat weiter begleitet.

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 Berichtsjahr 2021 trat ein solcher Fall in Bezug auf das Neubauprojekt Ärztehaus Leiniger Straße auf. Aufgrund der künftigen mietrechtlichen Beziehung zwischen der GAG und einem Aufsichtsratsmitglied in diesem Objekt, zeigte das entsprechende Aufsichtsratsmitglied den Interessenkonflikt i.S.v. § 9 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der GAG Ludwigshafen in der Sitzung am 06.10.2021 an. Das Aufsichtsratsmitglied hat weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung zu diesem Thema teilgenommen. Der Projektentwicklungs- und Planungsverlauf sowie die Entscheidungsgründe zur Durchführung des Projekts entsprachen den gleichen Standards, die bei unbeteiligten Dritten angewendet werden.

Der Jahresabschluss 2021 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 2021, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 05. Mai 2022 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 927.803,07 € ebenfalls den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2021 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 2022



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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 31. März 2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer



Bismarckstraße

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

Fotografien: alle Fotos ohne Seitenangaben: GAG Ludwigshafen;
Ben Pakalski: Titel, S. 2+3, 5 r., 7, 11, 14 r., 16, 17 l., 34+35, 55; Christian Buck:
S. 5 l., 10, 13, 18, 19, 41, 49; Thomas Tröster: S. 8, 12, 14 l., 15, 20, 51

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2022



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