



## Geschäftsbericht 2022



## GAG IN ZAHLEN

	2022	2021	2020	2019	2018
Anzahl Wohnungen	12.895	12.831	12.734	12.748	12.839
Erlöse aus Vermietung in Mio.€	85,4	81,4	80,4	78,8	78,7
Erlöse aus Verkäufen in Mio.€	4,0	6,1	6,9	4,8	10,8
Erlöse aus Betreuung in Mio.€	0,5	0,8	0,4	1,5	1,1
Instandhaltungsvolumen in Mio.€	19,0	15,9	15,4	16,9	18,9
Eigenkapitalquote	22,7%	23,4%	24,1%	24,7%	24,7%
<b>Personal*</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anzahl der Mitarbeiter	183	179	176	172	169
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	509	511	524	559	548

\* in vollzeitäquivalenten Zahlen



Baustellen-  
fahrzeuge  
frei

D+S  
**D&S**  
DIRINGER & SCHEIDEL  
BAUUNTERNEHMUNG



Bericht des Vorstands

---

Einleitung	4
Situation auf dem Wohnungsmarkt	5
Übersicht GAG	6
Neubau	10
Nachhaltigkeit	14
Modernisierung	15
Arbeitgebermarke	18
Wechsel an der Spitze des Fachbereichs Vermietung	19
Engagement	19

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	30
3 Risiko- und Chancenbericht	31
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	31
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	32
3.3 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	52
---------------------	----



**EINLEITUNG** | Im Geschäftsjahr 2022 war die GAG mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert. Nachdem zu Jahresbeginn noch die restriktiven Vorgaben der Corona-Pandemie vorherrschten, konnten diese Einschränkungen im Jahresverlauf langsam zurückgefahren werden. Die Arbeitsprozesse, die im Krisenmodus an die sich schnell wandelnden Vorgaben angepasst werden mussten, wurden allmählich wieder normalisiert. Im Rahmen von Besprechungen, Veranstaltungen oder einfach nur beim Treffen auf dem Flur konnten sich die Mitarbeiter<sup>1</sup> wieder persönlich austauschen, was sich sehr positiv auf das Betriebsklima ausgewirkt hat. Wobei anzumerken ist, dass alle Mitarbeiter während dieser Ausnahmesituation konstruktiv und gemeinschaftlich zusammengearbeitet haben, um trotz aller Einschränkungen die Geschäftsprozesse der GAG aufrechtzuerhalten. Es gab auch coronabedingt eingeführte Änderungen, insbesondere im Bereich der Digitalisierung, die im Arbeitsablauf eine Verbesserung darstellten. Diese werden beibehalten, sodass sich die GAG stetig weiterentwickelt. An erster Stelle ist hier die Etablierung des Mobilen Arbeitens zu nennen. Auch wenn die Mitarbeiter wieder gerne in die GAG kommen und sich mit den Kollegen treffen, wird das Angebot verstärkt genutzt, einige Tage in der Woche von zu Hause aus zu arbeiten. Auf diese Weise wird den Mitarbeitern eine größere Flexibilität ermöglicht. Ein anderer Bereich, in dem vorgenommene Änderungen beibehalten werden, ist die Vermietungsabteilung. Hier wurden die direkten Kundenkontakte eingeschränkt und es wurde verstärkt mit alternativen Beratungsangeboten gearbeitet.

Im technischen Bereich spielten die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten und Lieferengpässe eine große Rolle. Dieser Effekt wurde 2022 durch den Kriegsbeginn in der Ukraine noch einmal verstärkt. Problematisch ist diese Situation insbesondere für die Kalkulation von Neubauprojekten. Hier war es aufgrund der volatilen Preisentwicklungen nicht möglich, belastbare Planungen vorzunehmen. Erschwerend kam hinzu, dass sich die öffentliche Förderpolitik durch verschiedene Maßnahmen des Gesetzgebers als unzuverlässig herausstellte. Mit sehr kurzen Vorlaufzeiten wurden Konditionen geändert oder komplette Programme quasi über Nacht eingestellt.



Energiesparende Heizempfehlungen für GAG-Mieter und Mitarbeiter

<sup>1</sup> 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.

Für die Energieversorgung von Deutschland hatte der Ausbruch des Kriegs in der Ukraine ebenfalls erhebliche Auswirkungen. Im Laufe des Jahres gab es immer wieder Spekulationen, ob die Energiereserven für die Heizperiode im Winter ausreichen. Als Vorsichtsmaßnahme verabschiedete der Gesetzgeber verschiedene Vorgaben zur Energieeinsparung, die von Unternehmen umgesetzt werden mussten. So wurden beispielsweise die Mindesttemperaturen in Büros gesenkt, Werbebeleuchtung sollte in der Nacht ausgeschaltet und Dienstfahrten auf ein Minimum beschränkt werden. Bei der GAG wurden zusätzlich alle Mitarbeiter sensibilisiert, durch ihr persönliches Verhalten einen weiteren Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten.

Der Fachkräftemangel ist bei der GAG weiterhin spürbar. Zwar zeigen verstärkte Maßnahmen im Bereich der Arbeitnehmergebung und -bindung punktuell Erfolge. Insgesamt jedoch bleibt die Situation insbesondere bei den technischen Berufen schwierig. Daher ist es besonders erfreulich, dass bei der GAG erstmals im Rahmen eines dualen Studiums Ingenieure ausgebildet werden. Hierzu konnten zwei ehemalige kaufmännische Auszubildende gewonnen werden, die sich nach ihrem erfolgreichen Abschluss auf diese Art weiterqualifizieren werden.

**SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT** | 2021 hatte es seit dem Zensus 2011 erstmals einen leichten Bevölkerungsrückgang in Ludwigshafen von 0,4 % gegeben. Es blieb abzuwarten, ob es sich hierbei um eine Trendumkehr handelte oder ob es einen einmaligen Effekt darstellte. Nach aktuellen Schätzungen geht das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz davon aus, dass es in Ludwigshafen 2022 einen Anstieg der Bevölkerung um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr gab. Somit bleibt die langfristige Entwicklung gewahrt, dass die Stadt Ludwigshafen seit 2011 mit jetzt 10,7 % den höchsten Bevölkerungszuwachs von allen kreisfreien Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz hat.<sup>2</sup> Der Zuwachs ist weiter durch einen positiven Wanderungssaldo geprägt. Ludwigshafen ist mit seiner zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und den im Vergleich zu benachbarten Oberzentren günstigen Mieten ein attraktiver Wohnstandort.

Der starke Bevölkerungszuwachs hatte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Ludwigshafen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. 2022 gingen allein bei der GAG ca. 12.000 Anfragen von Wohnungsinteressenten ein und auch in den ersten Monaten 2023 blieb die Anzahl der Neuanträge auf hohem Niveau stabil. Seit 2020 ist Ludwigshafen daher in der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft. Auch die Stadtverwaltung geht weiter von einem hohen Wohnraumbedarf aus. Nach deren Ermittlungen werden für den Zeitraum 2018 bis 2030 zusätzlich 7.200 neue Wohnungen benötigt.<sup>3</sup> Eine Trendwende hin zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist hier also nicht in Sicht.

2022 wurde mit der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels für Ludwigshafen begonnen. Die Arbeiten daran sind bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, sodass die letzten heranzuziehenden Werte aus dem Jahr 2021 stammen. Damals betrug die durchschnittliche Kaltmiete in Ludwigshafen 6,90 €/m<sup>2</sup> pro Monat.<sup>4</sup> Aufgrund der starken allgemeinen Preisentwicklung 2022 ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Mieten ebenfalls weiter erhöht haben dürften.

<sup>2</sup> Zuwanderung sorgte auch 2022 für deutlichen Bevölkerungszuwachs, Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 18.01.2023 (Zuwanderung sorgte auch 2022 für deutlichen Bevölkerungszuwachs (rlp.de), abgerufen: 17.04.2023).

<sup>3</sup> Stadt Ludwigshafen (Hg.), Kursbuch Wohnen 2021 (Informationen zur Stadtentwicklung 5/2021).

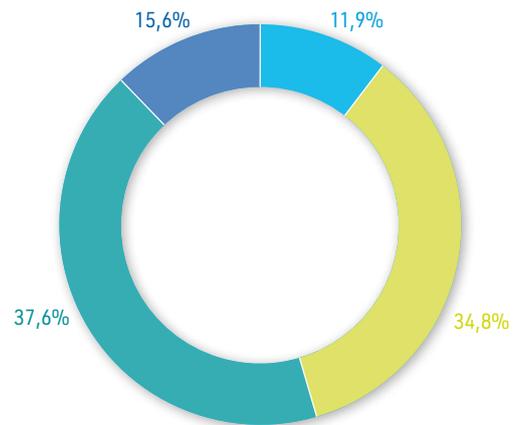
<sup>4</sup> Stadt Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2021 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung 02/2021).

**ÜBERSICHT GAG** | Die GAG verfügte zum Stichtag 31.12.2022 über 12.895 Bestandswohnungen mit einer Gesamtfläche von 850.753 m<sup>2</sup> und 245 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 74.980 m<sup>2</sup>. Im Jahresverlauf wurden 852 Mietverhältnisse gekündigt. Demgegenüber standen 886 Neuvermietungen. Die daraus abgeleitete Fluktuationsquote blieb mit 6,5 % auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren. In der weiterhin niedrigen Leerstandsquote von 2,6 % spiegelte sich die hohe Nachfrage nach Wohnraum wider.

Da die Mietpreispolitik der GAG nicht auf maximale Gewinne ausgerichtet ist, wirkt das Unternehmen als dämpfender Faktor auf dem angespannten Ludwigshafener Wohnungsmarkt. 2022 war die durchschnittliche Kaltmiete 6,14 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Obwohl der letzte Mietspiegel für Ludwigshafen aus dem Jahr 2021 stammt, liegt die GAG damit unter dessen Wert von 6,90 €/m<sup>2</sup>. Von den Bestandswohnungen der GAG verfügten 8.950 über eine Miete von 6,40 €/m<sup>2</sup> oder niedriger. Dies entsprach der gültigen Anfangsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

**ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUNGSBESTAND**

Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	Wohnungsanzahl	Prozent
0,00 bis 5,00	1.539	11,9
5,01 bis 6,00	4.488	34,8
6,01 bis 7,00	4.852	37,6
7,01 bis 8,00	1.204	15,6
über 8,00	812	
<b>Gesamt</b>	<b>12.895</b>	<b>100</b>



Die Energiekosten spielten in der zweiten Hälfte des Berichtsjahrs eine immer größere Rolle in der öffentlichen Diskussion. Durch die Folgen des Kriegs in der Ukraine, wie beispielsweise der Ausfall russischer Gaslieferungen, stieg die Teuerungsrate in diesem Bereich stark an und war ein wesentlicher Treiber für die hohen Inflationswerte in Deutschland. Auf die Nebenkostenabrechnungen bei der GAG hatte dies noch keine großen Auswirkungen. Mit durchschnittlichen Betriebskosten von 1,37 €/m<sup>2</sup> und Heizkosten von 0,65 €/m<sup>2</sup> lagen die Werte insgesamt nur 0,07 €/m<sup>2</sup> über denen des Vorjahrs. Dies liegt zum einen an langfristigen vertraglichen Regelungen, von denen die Mieter der GAG profitieren konnten. Zum anderen bilden sich solche Effekte bei den Nebenkosten zeitverzögert ab. Daher ist auf die Betriebskostenabrechnung 2023 ein besonderes Augenmerk zu richten.

Über ein Verkaufsprogramm fördert die GAG die Eigentumsbildung in Ludwigshafen. Hierzu wurde ein bestimmter Pool an Bestandswohnungen ausgewählt und die entsprechenden Objekte umgewandelt. Bei der Auswahl der Interessenten spielt die Höhe des Kaufpreisgebots nicht die alleinige Rolle. Zusätzlich werden soziale Kriterien herangezogen, um die finale Verkaufsentscheidung zu treffen. Um Spekulationen mit den Objekten und Kapitalanleger auszuschließen, ist Voraussetzung

für den Kauf, dass die Erwerber die Wohnung selbst nutzen. Daher werden die Wohnungen nur an derzeitige Mieter oder nach deren Auszug verkauft. 2022 wurden bei der GAG 21 Wohnungen und ein Haus verkauft.

Neben den eigenen Beständen hat die GAG auch WEG-Objekte in der Betreuung. Zum Stichtag 31.12.2022 kümmerte sie sich um 48 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.691 Wohnungen. Zusätzlich hat die GAG 2022 die Verwaltung des Sondereigentums des Protestantischen Verwaltungszweckverbandes Germersheim-Speyer-Ludwigshafen übernommen, das 65 Einheiten umfasst.



Adolf-Diesterweg-Straße, Oggersheim





„Mit dem neuen Wohn- und Geschäftshaus in der Benckiserstraße wurde der Schlussstein für die Westend-Siedlung gesetzt“, sagt Wolfgang van Vliet, Vorstand der GAG

**NEUBAU** | Aufgrund der angespannten Situation auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt hat die GAG in den letzten Jahren verstärkt in den Neubau von Wohnungen investiert. Jedoch machen es steigende Preise, Lieferengpässe, Personalmangel bei Handwerksfirmen sowie neue baurechtliche und energetische Auflagen immer schwieriger, die Realisierung der Projekte wirtschaftlich darzustellen. Von daher werden bei der GAG zunächst die bisher laufenden Neubauvorhaben zu Ende gebracht, jedoch aktuell keine neuen begonnen. Es werden lediglich die planerischen Vorarbeiten so weit durchgeführt, dass die Projekte bei einer Verbesserung der Lage ohne große Verzögerungen in die Realisierung gehen können.

An der Ecke Heinig-/Benckiserstraße konnte 2022 eine lange bestehende Baulücke geschlossen werden. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks und der vorhandenen Nachbarbebauung handelte es sich hierbei um ein planerisch anspruchsvolles Objekt. Das fertiggestellte Gebäude passt sich jedoch gut in das Straßenbild ein und enthält 17 moderne Wohnungen sowie zusätzlich Räumlichkeiten für die benachbarte Kindertagesstätte. Für die GAG entstanden Baukosten von ca. 7,6 Mio. €.

Im Stadtteil Gartenstadt konnte im Berichtsjahr das Ärztehaus in der Leiningers Straße durch einen Erweiterungsbauprojekt vergrößert werden. Durch das zusätzliche Angebot wurde die medizinische Versorgung vor Ort ausgeweitet. In dem Neubau entstanden Räumlichkeiten für zwei Arztpraxen, ein Sanitätshaus und einen Hörgeräteakustiker. Zusätzlich konnten vier neue Wohnungen geschaffen werden. Für die Baukosten investierte die GAG hier ca. 4,8 Mio. €.



Spatenstich Erfurter Ring, Ruchheim

2022 wurde im Stadtteil Mundenheim die Flurstraße in Wachtenburgstraße umbenannt. Doch nicht nur deren Name ist neu. Die GAG stellte dort 88 öffentlich geförderte Wohnungen fertig, die im Zeitraum von Juli 2022 bis März 2023 von den neuen Mietern bezogen werden konnten. Durch die Unterstützung der Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz beträgt die monatliche Anfangsmiete hier nur 6,40 €/m<sup>2</sup>. Mit ihrer zeitgemäßen Ausstattung und modernen Gestaltung tragen die Gebäude dazu bei, das Quartier aufzuwerten. Die Baukosten für das Projekt beliefen sich auf ca. 18,8 Mio. €.

In der Adolf-Diesterweg-Straße im Stadtteil Oggersheim realisierte die GAG ein weiteres Neubauprojekt. In Ortsrandlage entstanden hier 84 öffentlich geförderte Wohnungen, die Anfang 2023 an die Mieter übergeben werden konnten. Auch dieses Projekt wurde von der ISB unterstützt, sodass die neuen Bewohner von der niedrigen Anfangsmiete von 6,40 €/m<sup>2</sup> profitieren können. Die Gebäude und Wohnungen sind modern gestaltet und verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Für das Projekt musste die GAG Baukosten in Höhe von ca. 23,5 Mio. € aufwenden.

Das aktuell größte Neubauprojekt realisiert die GAG im Erfurter Ring in Ruchheim. Auf der jahrelang ungenutzten Fläche werden 146 öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. In Ruchheim war die GAG bisher nur mit sehr wenigen Wohnungen vertreten. Daher ist es besonders erfreulich, dass durch dieses Projekt das Angebot im Stadtteil erweitert werden kann. Für die Maßnahme gibt es ein modernes und innovatives Energiekonzept, das die Anforderungen „Effizienzhaus 55 EE“ erfüllt. Aus diesem Grund können zusätzlich zu der Förderung durch die ISB noch Mittel der KfW in Anspruch genommen werden. Die Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser erfolgt mittels Wärmepumpen, die durch die Integration bodennaher Geothermie besonders effektiv betrieben werden können. Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt die Fertigstellung des Projekts Ende 2024.

Im Zentrum von Ludwigshafen entsteht ein weiteres anspruchsvolles Projekt der GAG. Durch die Gebäude Bismarckstraße 70–74 wird der Zugang zum Bürgerhof neu gestaltet. Dieser erfolgt durch eine Gasse zwischen den beiden Baukörpern. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse waren allerdings aufwendige Gründungsarbeiten notwendig. In den bis zu acht Stockwerke hohen Gebäuden entstehen 22 Wohnungen. In den unteren Bereichen befinden sich zusätzlich Flächen, die künftig von der Stadtverwaltung Ludwigshafen genutzt werden. Große Teile davon dienen der Volkshochschule als neue Räumlichkeiten. Derzeit geht die GAG von einer Fertigstellung bis Ende 2023 aus.



Förderbescheidübergabe Erfurter Ring



„Durch die Verbesserung und Kombination von Nahwärme und Fotovoltaik schaffen wir in der Breitscheidstraße ideale Voraussetzungen, um den Gas- und Stromverbrauch zukünftig möglichst gering zu halten“, so Uwe Schellenberger, Teamleiter Planung





**NACHHALTIGKEIT** | Das Thema Nachhaltigkeit spielt derzeit in der öffentlichen Diskussion eine große Rolle. Liegt dort der Fokus zumeist eher auf den Bereichen Energieerzeugung und Verkehr, ist die Immobilien- und Wohnungsbranche jedoch ebenfalls ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität, schon allein deshalb, weil es jeden Menschen in Deutschland betrifft.

Befeuert wurde die Diskussion noch einmal durch den Ausbruch des Kriegs in der Ukraine. Es hat den Menschen vor Augen geführt, wie sehr man noch auf fossile Energieträger, insbesondere russisches Öl und Gas, angewiesen ist. Um von diesen Rohstoffen unabhängig zu werden, müssen zwei Handlungsstränge verfolgt werden. Einerseits muss deren Verbrauch immer mehr reduziert werden. Andererseits müssen alternative Technologien bei der Energieerzeugung zum Einsatz kommen, die erneuerbare Ressourcen nutzen. Vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine war die Politik zu schnellem Handeln gezwungen. 2022 wurden verschiedene kurzfristige, gesetzgeberische Maßnahmen ergriffen, die insbesondere den Energieverbrauch senken sollten. Leider ließ sich bei vielen dieser Vorgaben feststellen, dass sie in der Theorie zwar sinnvoll erscheinen, in der geplanten Form jedoch praktisch nicht umzusetzen sind. Hier kann beispielsweise die Pflicht zum hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen herangezogen werden, die zunächst in der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) geregelt und später ins Gebäudeenergiegesetz (GEG) aufgenommen wurde. Das Ziel, Heizungsanlagen möglichst effektiv zu betreiben, ist nachzuvollziehen. Jedoch sind die Arbeiten, um einen vollständigen hydraulischen Abgleich durchzuführen, so umfangreich, dass die vorgegebene Frist dafür zeitlich viel zu kurz bemessen wurde. Erschwerend kommt hinzu, dass gerade der Bereich der Haustechnik besonders vom Fachkräftemangel betroffen ist. Somit fehlt das Personal, um die Maßnahmen rechtzeitig durchzuführen.

Die Wohnungswirtschaft ist in ihren Planungen eher langfristig ausgerichtet. Von daher ist es meist schwierig, sehr kurzfristige Änderungen umzusetzen, bzw. gefährden diese die ferneren Ziele. So verhält es sich derzeit im Bereich des Klimaschutzes und der CO<sub>2</sub>-Einsparung. Die Unternehmen haben große Anstrengungen unternommen, ihre Bestände zu analysieren und einen Klimapfad aufzustellen, wie man durch die Transformation des Bestandes das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 erreichen kann. Dabei wurden die größten Hebel zur CO<sub>2</sub>-Einsparung identifiziert und entsprechend priorisiert. Finanzielle und personelle Ressourcen wurden bei den Strategien berücksichtigt und möglichst effektiv eingeplant. Kurzfristig umzusetzende Vorgaben bringen diese Strategien jedoch aus dem Tritt und sorgen eher für Verzögerungen.

Bei der GAG werden beispielsweise schon seit längerer Zeit die Wohnungsbestände systematisch saniert. Hierbei spielt auch die Energetik eine wichtige Rolle. Gebäude werden gedämmt, Heizungsanlagen erneuert oder die Energieversorgung umgestellt. Wo dies möglich ist, werden in den Quartieren neue Nahwärmenetze aufgebaut, an die dann künftig mehrere Häuser angeschlossen sind.



Finkennest, Friesenheim

**MODERNISIERUNG** | Bei einem Bestand aus über 100 Jahren Unternehmensgeschichte ist es notwendig, kontinuierlich das Wohnungsangebot zu modernisieren und an die jeweils aktuellen Anforderungen anzupassen. Die Wünsche der Interessenten ändern sich und es werden beispielsweise großzügigere Grundrisse oder zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkone oder barrierefreie Elemente gesucht. Dabei spielt der demografische Wandel eine große Rolle. Die Menschen werden älter, möchten aber dennoch möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben. Durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen trägt die GAG ihren Teil dazu bei, dass dies realisiert werden kann. Zielsetzung ist dabei eine ganzheitliche Quartierssanierung. Die einzelnen Häuser werden nicht unabhängig voneinander betrachtet, sondern es wird ein Gesamtkonzept für die Siedlung erarbeitet, bei der auch die Außenanlagen oder Energieversorgungsnetze mitgedacht werden.

Im Friesenheimer Finkennest findet eine solche Maßnahme statt. Die Häuser aus den 1920er-Jahren werden energetisch erneuert und an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Vereinzelt werden Wohnungen zusammengelegt, da die teilweise sehr kleinen Wohnungsgrundrisse nur noch schwer zu vermarkten sind. Solch große Eingriffe in die Gebäudestruktur können allerdings nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden. Die Gebäude erhalten zusätzlich Vorstellbalkone, die den Wohnkomfort für die Mieter deutlich erhöhen. Für die 15 Wohnungen des 2022 realisierten Bauabschnitts investierte die GAG ca. 3,5 Mio. €.

Ein weiteres Quartier, das derzeit komplett modernisiert wird, befindet sich im Oppauer Norden. 2022 waren die Häuser Breitscheidstraße 60–72 mit insgesamt 56 Wohnungen an der Reihe. In der Maßnahme wurde die Gebäudehülle energetisch saniert sowie die Heizungsanlage erneuert. Die Häuser erhielten großzügige Vorstellbalkone und barrierefreie Eingangsbereiche. Für das Projekt fielen ca. 8,8 Mio. € Baukosten an.



JCDecaux

# Hat die GAG noch alle Latten am Zaun?

**Finden Sie's heraus:  
Als Mitarbeiter\*in  
in unserem Team für Neubauten  
und Instandhaltung.**

Die verrückt guten Jobs der GAG -  
abwechslungsreich, familienfreundlich  
+ attraktive Extras!

[www.verruckt-gute-jobs.de](http://www.verruckt-gute-jobs.de)



**GAG** Ludwigshafen  
für Immobilienunternehmen

www.gag.de | Tel. 02 14 20 10 10  
© 2022 GAG Immobilien AG



„Die neue Personalrecruiting-Kampagne zeigt die Benefits der GAG als Arbeitgeber als „verrückt gute Jobs“. Neben den Textformaten setzten wir unsere Botschaft auch in Filmclips um“, berichtet Angela Zimmermann, Teamleitung Personal

**ARBEITGEBERMARKE** | In der öffentlichen Diskussion beschränkt sich das Thema Nachhaltigkeit zumeist auf Energiepolitik, Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Es muss jedoch viel ganzheitlicher verstanden und gedacht werden. Soziale, ethische und entwicklungspolitische Aspekte spielen eine ebenso große Rolle. So führt der Deutsche Nachhaltigkeitskodex 20 verschiedene Kriterien auf, die bei der Erstellung einer Nachhaltigkeitsstrategie zu beachten sind.

Der Umgang mit Mitarbeitern ist beispielsweise ein Aspekt, der für die Unternehmen vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels immer wichtiger wird. Die GAG hat diesen Bereich in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus genommen. Es wurde immer schwieriger, offene Stellen mit qualifiziertem Personal zu besetzen. Ein Umstand, für den vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Lösungsstrategien erarbeitet werden mussten. In den nächsten fünf Jahren werden ca. 30 % der Mitarbeiter die GAG altersbedingt verlassen.

Aus diesem Grund fand zunächst eine Analyse der Arbeitssituation bei der GAG statt. Welche Vorteile wurden bereits geboten und auf welchem Gebiet sind eventuell noch Verbesserungen möglich. Daraus wurde zusammenfassend eine Arbeitgebermarke GAG erstellt, die man künftig verstärkt kommunizieren wird, um interessant für potenzielle neue Arbeitnehmer zu werden, aber auch um die bisherigen Mitarbeiter zu halten. Durch die Möglichkeit, mobil zu arbeiten, wurde die Flexibilität für die Mitarbeiter erhöht, sodass auf individuelle Situationen entsprechend reagiert werden kann. Zusatzleistungen wie Jobticket, arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersversorgung und vermögenswirksame Leistungen machen die GAG als Arbeitgeberin attraktiv. Durch den Umbau des Geschäftsgebäudes 2018 wurden die Arbeitsplätze modern gestaltet und mit entsprechender Technik ausgestattet. Weitere wichtige Aspekte sind die Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeiter. Dies reicht von kleineren Angeboten, wie beispielsweise der EBZ-Onlineakademie, bis hin zu berufsbezogenen Weiterbildungslehrgängen oder seit 2022 erstmals einem dualen Studienangebot.



Wechsel im Fachbereich Vermietung | Erster Pavillon im Quartier nach der Corona-Schließzeit

**WECHSEL AN DER SPITZE DES FACHBEREICHS VERMIETUNG** | 2022 verließ ein wahres „Urgestein“ die GAG. Nach über 40 Jahren Betriebszugehörigkeit verabschiedete sich Martin Bittner, Fachbereichsleiter der Vermietung, in den wohlverdienten Ruhestand. Mit dem reichen Erfahrungsschatz eines langen Berufslebens gab es wenige Situationen, die ihn noch überraschen konnten. Als seine Nachfolgerin wechselte Constanze Kraus aus der Stabsabteilung des Vorstands in den Fachbereich Vermietung. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleibt es eine herausfordernde Aufgabe, der sie sich gerne annehmen wird.

**ENGAGEMENT** | In den letzten beiden Jahren kam das gesellschaftliche Leben aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fast vollständig zum Erliegen. Glücklicherweise entspannte sich 2022 diesbezüglich die Lage, sodass insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wieder Veranstaltungen durchgeführt werden konnten.

Nach der langen Pause war es umso erfreulicher für die Mitarbeiter der GAG, die zahlreichen Formate wieder aufleben zu lassen, bei denen ein direkter Austausch mit den Mietern möglich ist. So fanden beispielsweise wieder Pavillon im Quartier, Spielebaldachin oder das Herbstfest in der Ernst-Reuter-Siedlung statt. Daneben gab es größere Mieterfeste, wie die Einweihung der Neubauten im Ligustergang.

Für die vielen Vereine und sozialen Organisationen in Ludwigshafen war die Corona-Pandemie ebenfalls eine schwierige Zeit. Doch in der GAG fanden diese eine zuverlässige Partnerin, die sie weiterhin unterstützte. Man ist sich der eigenen Rolle in der Stadtgesellschaft bewusst und nutzt die vorhandenen Möglichkeiten zu helfen.

Die GAG tritt als langjährige Partnerin bei den Handballern der Eulen Ludwigshafen auf. Neben dem Sponsoring ist man bei verschiedenen Veranstaltungen vertreten und ermöglicht Mitarbeitern, Mietern und Schulklassen, die Spiele der zweiten Handballbundesliga zu besuchen.

Der Grüne Kreis Ludwigshafen versucht entsprechend seinem Namen, Grünflächen in der Stadt zu bewahren bzw. aufzuwerten. Regelmäßig werden in Parkanlagen neue Bäume gepflanzt. Diesen Beitrag zu Klimaschutz und Gemeinschaft fördert die GAG gerne und zählt daher zu den Unterstützern.

Rechtzeitig zum närrischen Jubiläum „66 Jahre Großer Rat“ konnten die Ludwigshafener Fastnachtsvereine ihre Aktivitäten wieder aufnehmen. Die GAG fungierte bei der Jubiläumsausstellung als Gastgeberin. Im Foyer des Geschäftsgebäudes wurden den Besuchern alte Orden, Plakate, Fotos und vieles mehr aus der langen Fastnachtsgeschichte gezeigt.



Erfurter Ring

## 1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### 1.1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Seit mehr als 100 Jahren steht die GAG Ludwigshafen als Partner für gutes Wohnen an der Seite der Menschen in der Stadt Ludwigshafen am Rhein.

Mit 12.895 Wohnungen zum 31.12.2022 ist die GAG der größte Vermieter in Ludwigshafen und gleichzeitig die größte kommunal verbundene Wohnungsbaugesellschaft in Rheinland-Pfalz. Die GAG versteht sich als Vorreiter für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung. Sie entwickelt gemeinsam mit ihren Partnern neue Ideen für gutes Wohnen.

Das Gesellschaftsmodell der GAG ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter verschiedener sozialer Gruppen, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Aktionäre sind mit 66 % die Stadt Ludwigshafen am Rhein, mit 30 % die BASF Wohnen + Bauen GmbH sowie mit 4 % mehrere Unternehmen und Banken mit Sitz bzw. Niederlassung in Ludwigshafen am Rhein.

#### 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 %

### 1.1.2 Geschäftsentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Bedingungen blieb die deutsche Wirtschaft stabil.

Dies spiegelt sich im Geschäftsverlauf der GAG wider. Der Jahresüberschuss liegt mit 2,9 Mio. € über dem Ergebnis des Wirtschaftsplans von 2,1 Mio. €. Dies ergibt sich aus der Entwicklung verschiedener Aufwands- und Ertragspositionen. Niedrigeren Zinsaufwendungen, höheren Erträgen aus den Auflösungen von Rückstellungen und aktivierten Eigenleistungen stehen höhere Instandhaltungskosten sowie höhere Abschreibungen gegenüber.

#### Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 hatte die GAG einen Bestand von 12.895 Wohnungen (12.831). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 6,14 €/m<sup>2</sup> (5,93 €/m<sup>2</sup>).

Zum Bilanzstichtag waren 335 (300) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,6 % (2,3 %).

LEERSTANDSQUOTE	2022 in Prozent	2021 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,7	0,4
Instandhaltungsbedingt	0,8	0,8
Modernisierungsbedingt	0,7	0,7
Verkaufsbedingt	0,1	0,1
Abrissbedingt	0,3	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.770 T€ (1.696 T€). Die offenen Mietforderungen mit 412 T€ (323 T€) lagen über Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 318 T€ (298 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 886 (1.000) Wohnungen vermietet, davon waren 87 ein Erstbezug. Die Mieterfluktuation betrug 6,5 % (6,8 %).

## Verkauf von Immobilien

Der Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem Bestand an Selbstnutzer (Mieterprivatisierung) wurde fortgesetzt.

Insgesamt wurden 1 (2) Einfamilienhaus und 21 (31) Wohnungen veräußert. Davon befanden sich 19 (27) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 2.814 T€ (3.771 T€), aus dem Anlagevermögen auf 1.192 T€ (2.298 T€).

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

### FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2022	2021	2020	2019	2018
Gesamtvermögen	T€	637.309	605.118	579.939	553.452	546.247
Anlagevermögen	T€	588.519	565.437	533.101	503.484	494.556
Eigenkapital	T€	144.396	141.454	139.500	136.939	134.662
<b>Umsatzerlöse</b>						
Hausbewirtschaftung	T€	85.360	81.421	80.360	78.820	78.654
Verkauf von Grundstücken	T€	4.017	6.069	6.872	4.819	10.806
Betreuungstätigkeit	T€	512	815	435	1.541	1.084
Übrige	T€	3.226	3.088	4.535	10.958	2.145
Summe Umsatzerlöse	T€	93.115	91.393	92.202	96.138	92.689
<b>Mitarbeiter*</b>						
Mitarbeiter*	Anzahl	183	179	176	172	169
Umsatz je Mitarbeiter	T€	509	511	524	559	548
Anlageninvestitionen	T€	46.581	54.463	51.292	30.262	28.622
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	207	274	265	164	158
Jahresergebnis	T€	2.943	1.953	2.561	2.277	2.585

\* vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

#### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	2022	2021	2020	2019	2018
Anlagendeckung (Darlehen + EK/Anlagevermögen)	%	87,7	86,3	88,8	91,3	92,1
Betriebskosten	T€	17.714	17.253	16.134	15.786	15.345
Instandhaltungsaufwendungen	T€	19.000	15.868	15.389	16.890	18.925
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.895	12.831	12.734	12.748	12.839
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,5	1,2	1,2	1,3	1,5
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	335	300	288	273	374
- davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	192	165	148	114	161
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m <sup>2</sup>	6,14	5,93	5,81	5,71	5,68
Fluktuationsrate	%	6,5	6,8	6,2	6,0	6,2
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,5	1,2	1,2	0,9	1,3
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,7	4,6	3,0	3,1	3,5

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiter auf sehr hohem Niveau. Hohe Investitionen tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Bestandes und dessen Vermietbarkeit bei.

Mietausfallquote ist ein Indikator für eine mögliche Nachfrageschwäche und gibt einen Anhaltspunkt für die Ertragslage des Unternehmens. Die Nachfrage war anhaltend hoch, was sich in der niedrigen Leerstandsquote zeigt. Die Mietausfallquote hat sich gegenüber dem Vorjahr reduziert.

### 1.3 Sonstige Leistungsindikatoren

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2022 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.

#### PERSONAL

zum 31.12.2022 waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	64	32	96	96
Technische Mitarbeiter	70	15	85	76
Regiebetrieb	20	2	22	22
<b>Gesamt</b>	<b>156</b>	<b>50</b>	<b>203</b>	<b>194</b>

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter/-innen beträgt ca. 47 Jahre, wobei 103 Mitarbeiter/-innen 50 Jahre oder älter sind (51 %).

Im Unternehmen waren zum 31.12.2022 sechs Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2023 werden voraussichtlich drei Auszubildende ihre Ausbildung beenden und vier neue Auszubildende ihre Ausbildung bei der GAG beginnen.

Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurden nicht festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat zum 31.12.2022 liegt bei 33 % und in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands auch bei 33 %.

## 2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.1 Ertragslage

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2022 T€	2021 T€	Abweich. T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>99.823</b>	<b>95.379</b>	<b>4.444</b>
Bezogene Leistungen	- 40.905	- 37.863	- 3.042
<b>Rohergebnis</b>	<b>58.918</b>	<b>57.516</b>	<b>1.402</b>
Personalaufwendungen	- 17.624	- 15.860	- 1.764
Abschreibungen	- 22.511	- 19.926	- 2.585
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.012	- 5.176	164
Finanzergebnis	- 7.853	- 12.252	4.399
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 181	- 48	- 133
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.737</b>	<b>4.254</b>	<b>1.483</b>
Sonstige Steuern	- 2.794	- 2.301	- 493
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.943</b>	<b>1.953</b>	<b>990</b>

Die Ertragslage ist nahezu unverändert.

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

UMSATZERLÖSE	2022 T€	2021 T€
Mieten und Pachten	66.476	62.788
Umlagen	18.159	17.258
sonstige Hausbewirtschaftung	725	1.375
Verkäufe	4.017	6.069
Übrige	3.738	3.903
<b>Gesamt</b>	<b>93.115</b>	<b>91.393</b>

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten sind gestiegen.

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2022 T€	2021 T€
Betriebskosten	17.714	17.253
Instandhaltung	19.000	15.868
Erbbauzins u. a.	1.568	1.564
Aufwendungen ETW	1.435	1.480
Verkaufsgrundstücke	835	1.624
Andere Lieferungen und Leistungen	353	74
<b>Gesamt</b>	<b>40.905</b>	<b>37.863</b>

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 0,3 Mio. € erhöht. Die Aufwendungen für die Altersversorgung betragen 3,4 Mio. € (2,0 Mio. €) und erhöhen überwiegend die Pensionsrückstellungen. Die Auszahlungen an Pensionäre aufgrund der Direktzusage liegen auf Vorjahresniveau.

Die Abschreibungen liegen über Vorjahresniveau. Dies resultiert aus fertiggestellten Baumaßnahmen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen 0,3 Mio. € (0,2 Mio. €).

## 2.2 Finanzlage

Die Finanzierungsstrategie der GAG 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 das 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 1,6 % (1,7 %) erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2022 auf 48.413 T€. Im gleichen Zeitraum wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 21.753 T€ und Sondertilgungen in Höhe von über 3 T€ erbracht. Die GAG erhielt von der ISB für öffentlich geförderten Wohnungsbau einen Tilgungszuschuss in Höhe von 2.023 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 371.469 T€ bestehen mit 97.113 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		2022 T€	2021 T€
1.	Jahresüberschuss	2.943	1.953
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.506	19.906
3.	+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	2.921	938
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 5.304	- 3.449
5.	+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.195	264
6.	-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.091	1.495
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 385	- 834
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.101	12.419
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	- 302	- 182
10.	+ Aufwendungen aus Verlustübernahme	54	14
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	181	48
12.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	- 1.168	- 111
<b>13.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>29.443</b>	<b>32.461</b>
14.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	- 127	- 167
15.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.192	2.298
16.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 43.801	- 51.082
17.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	190	116
18.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 111	- 315
19.	+ Erhaltene Zinsen	0	0
20.	+ Einzahlungen aus Beteiligungserträgen	302	182
21.	- Auszahlungen aus Verlustübernahme	- 54	- 14
<b>22.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 42.409</b>	<b>- 48.982</b>
23.	+/- Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 69	- 69
24.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	48.413	36.935
25.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 21.753	- 20.537
26.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	- 3	- 584
27.	- Gezahlte Zinsen	- 5.709	- 6.116
<b>28.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>20.879</b>	<b>9.629</b>
29.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 13, 22, 28)	7.913	- 6.892
30.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.204	11.096
<b>31.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>12.117</b>	<b>4.204</b>
<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)</b>		<b>25.449</b>	<b>21.859</b>

## 2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	580.626	91,2	557.465	92,1
Finanzanlagen	7.893	1,2	7.972	1,3
Umlaufvermögen	48.604	7,6	39.272	6,5
Rechnungsabgrenzung	186	0,0	409	0,1
	637.309	100,0	605.118	100,0
Eigenkapital	144.396	22,7	141.454	23,4
Sonderposten Investitionszuschüsse	532	0,1	601	0,1
Rückstellungen	84.546	13,2	82.815	13,7
Verbindlichkeiten	395.856	62,1	370.487	61,2
Rechnungsabgrenzung	11.979	1,9	9.761	1,6
	637.309	100,0	605.118	100,0

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ist nahezu unverändert.

Die Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen ist im Wesentlichen auf die Neubautätigkeit und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Dabei stehen hohen Zugängen von 46.581 T€ (54.436 T€) Abgänge in Höhe von 997 T€ (2.221 T€) sowie Abschreibungen von 22.506 T€ (19.906 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote reduziert sich von 23,4 % auf 22,7 %.

Die sonstigen Rückstellungen liegen leicht über Vorjahresniveau. Mit dem Anstieg der Pensionsrückstellungen sind die Rückstellungen auf insgesamt 84,5 Mio. € angestiegen.

Die Verbindlichkeiten beinhalten unverändert im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten sowie erhaltene Anzahlungen.

## 2.4 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt blickt die GAG Ludwigshafen auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Die GAG verfügt zum 31.12.2022 über eine Eigenkapitalquote von 22,7 % sowie eine ausreichende Liquidität, um ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen zu können.

## 3 Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken und Compliance sind eng miteinander verbunden. Die Nichteinhaltung von Gesetzen, Verordnungen oder internen Regeln und Standards kann zu erheblichen rechtlichen, finanziellen und reputationsbezogenen Risiken führen. Compliance-Maßnahmen sind daher wichtig, um solche Risiken zu minimieren und sicherzustellen, dass das Unternehmen und seine Mitarbeiter rechtmäßig handeln. Dies wird regelmäßig im Rahmen der Revision überprüft.

Zunehmend ist man der Cyberkriminalität ausgesetzt. Sogenannte Phishing-Angriffe oder Ransomware-Attacken können zu erheblichen finanziellen Verlusten und Schäden führen und die Handlungsfähigkeit beeinträchtigen. Daher werden strategische Maßnahmen umgesetzt, die die IT-Sicherheit verbessern.

In der aktuellen Marktlage besteht nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig jedoch ansteigen. Durch Investitionen in Neubau und Modernisierung mit dem Ziel bedarfsgerechter Immobilien wird diesem Risiko begegnet.

Veränderungen in der Gesetzgebung, wie z. B. baurechtliche Anforderungen oder Umweltschutzstandards, machen das Bauen anspruchsvoller und führen zu höheren Kosten. Insbesondere die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen für die Branche auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die GAG hat bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Die daraus gewonnenen Ergebnisse werden in einer unternehmens-eigenen Klimastrategie umgesetzt.

Aufgrund der höheren Bautätigkeit und anspruchsvolleren Projekten erhöht sich das Risiko steigender Baukosten und Verzögerungen im Bauablauf. Dieser Effekt wird noch verstärkt durch den Mangel an qualifizierten Arbeitskräften im Baubereich. Dies kann insgesamt zu höheren Mietpreisen führen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die Gesellschaft in überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar.

Um weitere Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren, werden Analysen und Auswertungen mehrerer Fachbereiche herangezogen, mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, eine Zahlungsunfähigkeit auszuschließen und das Eigenkapital zu stärken.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft wird eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten erwartet. Durch Erträge aus Verkäufen entstehen Chancen, den Immobilienbestand der GAG mit weiteren Investitionen für die Zukunft zu gestalten und so dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen sowie langes Wohnen bei der GAG zu ermöglichen.

Weitere Chancen ergeben sich für die Vermietung durch wirtschaftlich attraktive Neubauten und energetisch modernisierte Bestandsbauten, die das Wohnungsportfolio an sich ändernde Marktanforderungen anpassen.

Mieter kommen gerne zur GAG, weil diese für ihren fairen Umgang und als langjähriger vertrauensvoller Partner bekannt ist. Vor Ort kümmern sich Wohnungsverwalter und Regiebetrieb schnell, zuverlässig und direkt um technische Lösungen rund um das Wohnen. Mit ihren sozialen Beratungs- und Serviceangeboten hebt sich die GAG von vielen Vermietern ab.

Erfolgreiche Projekte, eine starke Kundenbindung und eine hohe Kundenzufriedenheit haben positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar sind, die zu einer negativen Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen.

### 3.3 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung sieht für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 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. Die Eigentumsbildung aus dem Bestand wird fortgesetzt.

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 2023 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 9,9 Mio. €, Umsatzerlöse von 111,9 Mio. €, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von

41,0 Mio. €, Zinsaufwendungen von 7,1 Mio. €, Personalaufwand von 18,9 Mio. € sowie Abschreibungen von 21,5 Mio. € vor. Der Anstieg des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus dem geplanten Verkauf eines Gewerbeobjektes.

Abschließend ist anzumerken, dass die 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.





## Jahresabschluss 2022

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### Aktivseite

	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Software	143.559,93		111.522,50	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	107.982,00	251.541,93	229.332,00	340.854,50
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	439.591.850,77		424.034.060,91	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.971.209,97		79.593.418,35	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.210.631,05		3.933.416,72	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.466,53		227.381,39	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.213.145,33		2.618.222,07	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	821.633,90		966.308,90	
8. Anlagen im Bau	47.345.314,59		43.859.865,38	
9. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	6.988.226,67	580.374.480,32	1.890.898,22	557.123.573,45
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64		1.244.875,64	
2. Beteiligungen	204.112,92		204.112,92	
3. Sonstige Ausleihungen	6.443.980,81		6.522.998,45	
4. Andere Finanzanlagen	104,00	7.893.073,37	105,46	7.972.092,47
		588.519.095,62		565.436.520,42
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	110.404,60		110.404,60	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	11.938.588,21		12.519.853,16	
3. Unfertige Leistungen	20.080.217,39		18.505.820,42	
4. Andere Vorräte	186.035,56		84.365,47	
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	32.315.245,76	23.650,00	31.244.093,65
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	411.637,32		322.627,53	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	52.926,04		151.539,31	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.349,79		68.495,68	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.508.794,90		2.233.208,22	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	759.021,54		682.082,87	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	414.222,49	4.170.952,08	367.177,43	3.825.131,04
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.117.310,28		4.204.105,33	
		48.603.508,12		39.273.330,02
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		186.453,67		408.638,43
		<b>637.309.057,41</b>		<b>605.118.488,87</b>

## Passivseite

	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
1. Stammaktien	9.250.000,00		9.250.000,00	
2. Vorzugsaktien	9.250.000,00	18.500.000,00	9.250.000,00	18.500.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	7.762.566,95		7.615.435,86	
2. Bauerneuerungsrücklage	78.760.252,79		78.760.252,79	
3. Andere Gewinnrücklagen	36.578.047,77	123.100.867,51	35.650.244,70	122.025.933,35
<b>III. Bilanzgewinn</b>		2.795.490,76		927.803,07
		144.396.358,27		141.453.736,42
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>				
		532.226,65		601.253,41
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	72.379.620,00		70.279.323,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		821.300,00	
3. Sonstige Rückstellungen	12.166.138,00	84.545.758,00	11.714.539,00	82.815.162,00
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	353.965.552,35		328.718.818,26	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.503.118,95		18.046.974,95	
3. Erhaltene Anzahlungen	21.064.931,08		20.137.380,95	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.322,01		90.075,89	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	29.581,39		32.587,27	
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	2.700.018,22		3.043.725,22	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.800,51		13.795,71	
8. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon aus Steuern 248.561,84 € (220.858,28 €)	454.916,37	395.856.240,88	403.426,74	370.486.784,99
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		11.978.473,61		9.761.552,05
		<b>637.309.057,41</b>		<b>605.118.488,87</b>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	85.359.544,92		81.421.438,65	
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.017.020,00		6.068.970,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	512.442,48		815.131,92	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.225.796,80	93.114.804,20	3.087.325,56	91.392.866,13
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		998.292,84		110.049,35
		94.113.097,04		91.502.915,48
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		2.541.889,35		2.899.595,93
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		3.167.808,20		976.487,14
		99.822.794,59		95.378.998,55
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39.717.470,66		36.165.649,53	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	834.590,20		1.623.549,94	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	352.788,25	40.904.849,11	74.047,83	37.863.247,30
<b>6. Rohergebnis</b>		58.917.945,48		57.515.751,25
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	11.885.374,98		11.553.575,70	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 3.430.925,56 € (Vorjahr: 2.031.675,11 €)	5.739.036,10	17.624.411,08	4.307.195,51	15.860.771,21
<b>8. Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.506.228,84		19.905.623,42	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	4.608,51	22.510.837,35	20.862,60	19.926.486,02
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		5.012.089,07		5.176.114,21
		13.770.607,98		16.552.379,81
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>		302.142,24		182.422,30
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		391,60		495,35
<b>12. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		53.800,51		13.795,71
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon 2.392.376,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 6.302.910,00 €)		8.101.237,00		12.419.295,04
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		180.901,74		47.999,61
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		5.737.202,57		4.254.207,10
<b>16. Sonstige Steuern</b>		2.794.580,72		2.300.937,49
<b>17. Jahresüberschuss</b>		2.942.621,85		1.953.269,61
<b>18. Einstellung in Gewinnrücklagen</b>				
a) in die gesetzliche Rücklage		147.131,09		97.663,48
b) in andere Gewinnrücklagen		0,00		927.803,06
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>2.795.490,76</b>		<b>927.803,07</b>

## 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 31.12.2022 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 werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und im Anlagepiegel 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.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 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 1,78 % (1,87 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,0 % (2,0 %) bzw. 2,4 % und der Rentenentwicklung mit 2,13 % (2,0 %) berechnet. Eine alters- und geschlechtsabhängige Fluktuationswahrscheinlichkeit ist unterstellt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ verwendet.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 4.406 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes 1,44 % (1,35 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittzinssatz 1,78 % (1,87 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssatzes von 1,44 % (1,35 %).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich aus Zuschüssen für Ertragsverzichte, im Voraus erhaltenen Mieten und Umlagen für die folgenden Geschäftsjahre 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.



Erfurter Ring

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2022 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2022 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2022 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Software	292.464,60	93.182,78	0,00	2.010,51	383.636,87
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	386.590,36	34.260,10	0,00	96.063,28	324.787,18
	<b>679.054,96</b>	<b>127.442,88</b>	<b>0,00</b>	<b>98.073,79</b>	<b>708.424,05</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	800.881.539,20	9.920.610,41	23.942.022,11	861.316,52	833.882.855,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.369.630,57	12.099,41	6.078.559,79	40.838,01	121.419.451,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.132.261,65	0,00	- 2.722.785,67	0,00	1.409.475,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.381,39	0,00	5.085,14 **	0,00	232.466,53
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	22.600,00	0,00	0,00	7.058.093,75
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.264.912,67	422.807,59	0,00	314.296,42	2.373.423,84
8. Anlagen im Bau	43.859.865,38	29.712.303,22	- 26.226.854,01	0,00	47.345.314,59
9. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	1.890.898,22	6.252.624,28	- 1.070.942,22	84.353,61	6.988.226,67
	<b>975.999.325,38</b>	<b>46.343.044,91</b>	<b>5.085,14</b>	<b>1.300.804,56</b>	<b>1.021.046.650,87</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
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	6.522.998,45	110.640,57	0,00	189.658,21 *	6.443.980,81
4. Andere Finanzanlagen	105,46	0,00	0,00	1,46	104,00
	<b>7.972.092,47</b>	<b>110.640,57</b>	<b>0,00</b>	<b>189.659,67 *</b>	<b>7.893.073,37</b>
	<b>984.650.472,81</b>	<b>46.581.128,36</b>	<b>5.085,14</b>	<b>1.588.538,02</b>	<b>1.029.648.148,29</b>

\*= Tilgungen/Abgang

\*\*= Umwidmung UV

01.01.2022 €	Abschreibungen		31.12.2022 €	Buchwerte		Kennzahlen	
	Zugänge €	Abgänge €		31.12.2021 €	durchschnittl. Abschreibungssatz v. H.	durchschnittl. Restbuchwert v. H.	
180.942,10	61.145,35	2.010,51	240.076,94	143.559,93	111.522,50	15,94	37,42
157.258,36	155.610,10	96.063,28	216.805,18	107.982,00	229.332,00	47,91	33,25
<b>338.200,46</b>	<b>216.755,45</b>	<b>98.073,79</b>	<b>456.882,12</b>	<b>251.541,93</b>	<b>340.854,50</b>		
376.847.478,29	17.537.930,88	94.404,74	394.291.004,43	439.591.850,77	424.034.060,91	2,10	52,72
35.776.212,22	3.672.029,57	0,00	39.448.241,79	81.971.209,97	79.593.418,35	3,02	67,51
198.844,93	0,00	0,00	198.844,93	1.210.631,05	3.933.416,72	0,00	85,89
0,00	0,00	0,00	0,00	232.466,53	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
4.417.271,68	427.676,74	0,00	4.844.948,42	2.213.145,33	2.618.222,07	6,06	31,36
1.298.603,77	567.482,59	314.296,42	1.551.789,94	821.633,90	966.308,90	23,91	34,62
0,00	0,00	0,00	0,00	47.345.314,59	43.859.865,38	0,00	100,00
0,00	84.353,61	84.353,61	0,00	6.988.226,67	1.890.898,22	1,21	100,00
<b>418.875.751,93</b>	<b>22.289.473,39</b>	<b>493.054,77</b>	<b>440.672.170,55</b>	<b>580.374.480,32</b>	<b>557.123.573,45</b>		
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	6.443.980,81	6.522.998,45	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104,00	105,46	0,00	100,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.893.073,37</b>	<b>7.972.092,47</b>		
<b>419.213.952,39</b>	<b>22.506.228,84</b>	<b>591.128,56</b>	<b>441.129.052,67</b>	<b>588.519.095,62</b>	<b>565.436.520,42</b>		

### 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

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

Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

#### ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2022	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	7.616	0	147	7.763
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	35.650	928	0	36.578
<b>Gesamt</b>	<b>122.026</b>	<b>928</b>	<b>147</b>	<b>123.101</b>

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2022 T€
<b>Rückstellungen für Pensionen</b> (davon 3.426 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	72.380
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	
Gewährleistungsrisiken	85
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	530
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	314
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	1.236
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	4.740
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	5.261
<b>Sonstige Rückstellungen gesamt</b>	<b>12.166</b>

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

#### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(in Klammern die Zahlen des Vorjahres)

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon dinglich gesichert €	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
<b>Verbindlichkeiten</b>	€					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	353.965.552,35 (328.718.818,26)	25.764.431,54 (32.071.088,51)	96.348.622,67 (85.956.534,26)	231.852.498,14 (210.691.195,49)	310.827.814,05 (364.146.708,66)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.503.118,95 (18.046.974,95)	558.017,00 (545.949,45)	2.356.601,84 (2.301.378,58)	14.588.500,11 (15.199.646,92)	17.482.290,88 (21.089.804,66)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	21.064.931,08 (20.137.380,95)	21.064.931,08 (20.137.380,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.322,01 (90.075,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	84.322,01 (90.075,89)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	29.581,39 (32.587,27)	29.581,39 (32.587,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	2.700.018,22 (3.043.725,22)	2.700.018,22 (3.043.725,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.800,51 (13.795,71)	53.800,51 (13.795,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	454.916,37 (403.426,74)	454.916,37 (403.426,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>395.856.240,88 (370.486.784,99)</b>	<b>50.625.696,11 (56.247.953,85)</b>	<b>98.705.224,51 (88.257.912,84)</b>	<b>246.525.320,26 (225.980.918,30)</b>	<b>328.310.104,93 (385.236.513,32)</b>	

\*GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 724 T€.

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug ca. 37 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 2.762 T€ (549 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 1.389 T€ (21 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 54 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 5 T€.

Die GAG besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GAG Versicherungsservice GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags führt die GAG Versicherungsservice GmbH den Jahresüberschuss in Höhe von 297 T€ an die GAG ab.

Die GAG ist mit 49,75 % der Geschäftsanteile und einer Kapitaleinlage von 199 T€ Anteilseigner der Firma LCE - LU-City Entwicklungs-GmbH. Die verbleibenden 50,25 % werden von der Stadt Ludwigshafen gehalten. Die Gesellschaft hat zum 31.12.2022 ein Eigenkapital von 362,0 T€ und einen Jahresüberschuss von 0,2 T€ ausgewiesen.

Die GAG ist an der Service Wohnanlage Maudach gGmbH in Ludwigshafen am Rhein mit 5,1 T€ (20 %) beteiligt. Die Gesellschaft hat zum 31.12.2021 ein Eigenkapital von 1.092,9 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 38 T€ ausgewiesen.\*

Im Durchschnitt des Jahres 2022 waren bei der GAG beschäftigt:

<b>BESCHÄFTIGTE**</b> im Durchschnitt des Jahres 2022:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	64	33	97
Technische Mitarbeiter	67	14	81
Mitarbeiter im Regiebetrieb	20	2	22
<b>Gesamt</b>	<b>151</b>	<b>49</b>	<b>200</b>

\*\*ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 16 T€ (16 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:	55,0

## 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 2022 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2.942.621,85 €. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage beträgt 147.131,09 €.

Der Vorstand beschließt, den Aufsichtsrat um Zustimmung zu folgendem Vorschlag für einen Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung zu bitten:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 2.795.490,76 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung des Gesamtbetrags an die Aktionäre in Höhe von 2.795.490,76 €.

Ludwigshafen am Rhein, 27. Februar 2023



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

A photograph of a building facade. The central focus is a large, white, three-dimensional number '17' mounted on a blue rectangular background. The blue background is set against a light grey or off-white wall. The entire scene is framed by the dark, intricate branches of trees with sparse green leaves, which are visible in the foreground and background. The lighting is soft, suggesting an overcast day.

17

### Bericht des Aufsichtsrats

Nachdem sich im Laufe des Berichtsjahres die Corona-Lage immer mehr entspannt hatte, konnten die Sitzungen des Aufsichtsrats wieder überwiegend in Präsenz stattfinden. Lediglich der erste Termin am 09. März fand als Videokonferenz statt. Insgesamt gab es 2022 fünf Aufsichtsratssitzungen, bei denen der Vorstand über den Geschäftsverlauf und die Projekte der GAG berichtete. Eine umfassende Unterrichtung des Aufsichtsrats über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung war auf diese Weise sichergestellt.

Aufgrund der schwierigen Lage in der Baubranche mit stark steigenden Baupreisen, Materialengpässen und einer unzuverlässigen Fördergesetzgebung hat die GAG beschlossen, zunächst keine neuen Bauprojekte zu beginnen. Erst wenn wieder eine belastbare wirtschaftliche Kalkulation der Projekte möglich ist, sollen vorbereitete Neubaumaßnahmen umgesetzt werden. Für die Modernisierungsmaßnahme in Oppau Nord erfolgte im Aufsichtsrat die Beschlussfassung für den vierten Bauabschnitt. Vom Vorstand wurden dem Aufsichtsrat die ersten Überlegungen zum Sanierungsprojekt Stefan-Zweig-Straße vorgestellt. Aufgrund der maroden Bausubstanz muss hier das gesamte Quartier durch Rückbau- und Ersatzneubaumaßnahmen umgestaltet werden. Den weiteren Fortgang dieses Projekts wird der Aufsichtsrat eng begleiten.

Die Bestellung von Herrn van Vliet als Vorstand der GAG lief ursprünglich bis zum 31.12.2022. Aus diesem Grund hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 09.03.2022 mit dem Thema befasst. Es wurde beschlossen, Herrn van Vliet ab dem 01.01.2023 für weitere fünf Jahre als Vorstand der GAG zu bestellen.

Der Jahresabschluss 2022 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 2022, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 03. Mai 2023 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 festgestellt.

Auf Veranlassung des Hauptaktionärs Stadt Ludwigshafen wird die GAG im Rahmen des Jahresabschlusses 2022 zum ersten Mal eine Gewinnausschüttung an die Aktionäre vornehmen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Demnach wird empfohlen, 2.794.800,00 € an die Aktionäre zu verteilen und den restlichen unteilbaren Spitzenbetrag von 690,76 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Aufgrund der erstmaligen Gewinnausschüttung wurde sich vertieft mit den hierzu relevanten Regelungen in der Satzung der GAG auseinandergesetzt. Für deren rechtliche Beurteilung wurde die Rechtsanwaltskanzlei SZA aus Mannheim hinzugezogen. Im Rahmen dieser Beurteilung wurde festgestellt,

dass die aktuelle Satzung der GAG eine Regelungslücke in Bezug auf die Behandlung der Vorzugsaktien enthält. Aus diesem Grund haben Vorstand und Aufsichtsrat einen Vorschlag zur Satzungsänderung erarbeitet, der der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Für die im Geschäftsjahr 2022 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 03. Mai 2023



Jutta Steinruck  
Vorsitzende des Aufsichtsrats



54



### 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **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 so-

wie 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 04. April 2023

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch  
Wirtschaftsprüfer

Yigit  
Wirtschaftsprüfer

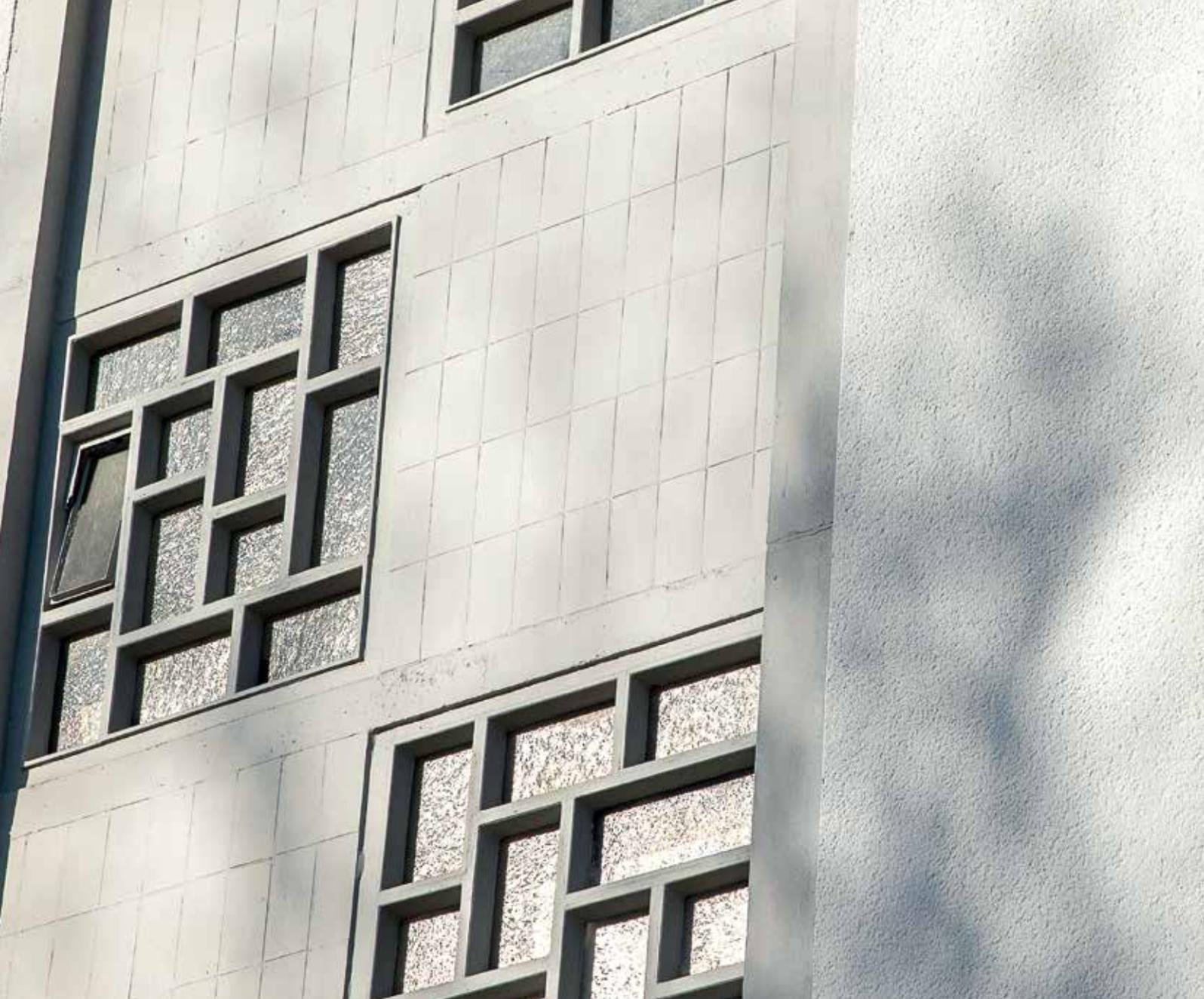
Konzeption und Gestaltung: Heike Vetter, [www.ideenextrakte.de](http://www.ideenextrakte.de)

Fotografien: alle Fotos ohne Seitenangaben: Christian Buck; GAG: S. 10, 17, 18;  
Ben Pakalski: S. 13, 16; Konrad Gös: S. 8; Thomas Tröster S. 11

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2023





**GAG** Ludwigshafen  
Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,  
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182  
67061 Ludwigshafen  
Tel.: 0621 5604-0  
[www.gag-ludwigshafen.de](http://www.gag-ludwigshafen.de)  
[info@gag-ludwigshafen.de](mailto:info@gag-ludwigshafen.de)

