



## Geschäftsbericht 2023



## GAG IN ZAHLEN

	2023	2022	2021	2020	2019
Anzahl Wohnungen	12.996	12.895	12.831	12.734	12.748
Erlöse aus Vermietung in Mio.€	89,4	85,4	81,4	80,4	78,8
Erlöse aus Verkäufen in Mio.€	19,4	4,0	6,1	6,9	4,8
Erlöse aus Betreuung in Mio.€	0,8	0,5	0,8	0,4	1,5
Instandhaltungsvolumen in Mio.€	18,4	19,0	15,9	15,4	16,9
Eigenkapitalquote	23,7 %	22,7 %	23,4 %	24,1 %	24,7 %
<b>Personal*</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anzahl der Mitarbeiter	193	183	179	176	172
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	587	509	511	524	559

\* in vollzeitäquivalenten Zahlen



## Bericht des Vorstands

---

Einleitung	4
Herausforderungen der Wohnungswirtschaft	4
Situation auf dem Wohnungsmarkt	5
Übersicht GAG	6
Neubau	10
Modernisierung	14
Energetische Bestandsanalyse	15
Arbeitgebermarke	18
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	24
2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	25
2.1 Ertragslage	25
2.2 Finanzlage	27
2.3 Vermögenslage	29
2.4 Personal	29
2.5 Zielgröße für den Frauenanteil	30
2.6 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 des unabhängigen Abschlussprüfers	52
---	----

**EINLEITUNG** | Trotz der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen ist es der GAG 2023 wieder gelungen, das Geschäftsjahr positiv zu gestalten. Neben dem guten Jahresergebnis ist dabei besonders die Fertigstellung größerer Bauprojekte hervorzuheben. Durch diese ist dringend benötigter Wohnraum geschaffen worden, der einen Beitrag zur Entspannung des Ludwigshafener Wohnungsmarktes leistet. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage bleibt hier jedoch noch einiges zu tun. Ebenfalls großer Anstrengungen bedarf es bei der Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Bei diesem langfristigen Prozess gibt es allerdings noch viele Unwägbarkeiten. Das liegt in erster Linie daran, dass Bauen in den letzten Jahren immer schwieriger geworden ist. Dennoch blickt die GAG positiv in die Zukunft. Sie verfügt über qualifizierte und motivierte Mitarbeiter<sup>1</sup>, die sich den Aufgaben stellen und die Herausforderungen der nächsten Jahre annehmen.

**HERAUSFORDERUNGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** | Die Wohnungswirtschaft ist mit verschiedenen großen Herausforderungen konfrontiert. Diese ergeben sich aus gesetzgeberischen Regularien, politischen Forderungen sowie derzeitigen Marktgegebenheiten.

In der öffentlichen Diskussion haben in den letzten Jahren die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit immer mehr an Bedeutung gewonnen. Als Reaktion darauf wurden auf europäischer und nationaler Ebene verschiedene Maßnahmen festgelegt, um den negativen klimatischen Entwicklungen entgegenzuwirken. Die grundlegendste ist dabei das Ziel, in Deutschland bis 2045 klimaneutral zu sein. Insbesondere soll dies durch eine Reduktion von schädlichen Treibhausgasen erreicht werden. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies, den Energieverbrauch im eigenen Gebäudebestand zu reduzieren und gleichzeitig auf klimafreundliche Energieträger umzustellen. Hierbei handelt es sich um eine immense Aufgabe, für die erhebliche personelle, materielle und finanzielle Ressourcen notwendig sind.

Aufgrund der hohen Nachfrage kommt insbesondere in Ballungsräumen die Forderung nach neuem Wohnraum hinzu. Auch hier hat die Politik ambitionierte Ziele ausgegeben, die zuletzt immer wieder an der Realität scheiterten.

Insbesondere die Frage der Finanzierbarkeit lässt sich derzeit nur schwer beantworten. Die Baukosten sind stark gestiegen. Hiervon sind sowohl die Materialpreise als auch die Lohnkosten betroffen. Ein weiterer Faktor, der das Bauen immer teurer macht, sind steigende regulatorische Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die energetischen Vorgaben, erstreckt sich aber auch in andere Bereiche des Baurechts, wie beispielsweise barriere-reduzierende Maßnahmen. Die seitens der Politik versprochenen Erleichterungen in diesem Bereich sind derzeit nicht in Sicht.

Neben dem Bauen ist die Finanzierung der Projekte ebenfalls teurer geworden. Nach einer längeren Niedrigzinsphase sind die Kosten für Darlehen sprunghaft angestiegen und scheinen sich derzeit zwischen drei und vier Prozent einzupendeln. Dies wirkt sich entsprechend auf die Renditeberechnungen aus.

<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.

Dies alles verdeutlicht, dass die Anforderungen nicht ohne öffentliche Unterstützung bewerkstelligt werden können. Glücklicherweise hat das Land Rheinland-Pfalz diese Problematik erkannt und für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Sanierungsförderung seine Programme angepasst. Leider sieht die Förderung auf Bundesebene für energetische Maßnahmen deutlich schlechter aus. Das größte Problem ist die Unzuverlässigkeit der einzelnen Förderprogramme. Schnell aufgebrauchte Mittel und vor der Bewerbungsfrist eingestellte Unterstützungsangebote machen eine belastbare Planung unmöglich. Für die Wohnungswirtschaft, in der Projekte langfristig angelegt sind, ist eine solche Perspektive jedoch unabdingbar.

Die hohen Kosten und unzuverlässigen Fördermittel sorgen vor allem bei den kommunalen Wohnungsunternehmen zu einem erheblichen Zielkonflikt. Zur Refinanzierung der Projekte müssten normalerweise die Mieten deutlich angehoben werden. Der Charakter dieser Unternehmen zeichnet sich aber gerade dadurch aus, dass sie den Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Somit verfügt ein großer Anteil der Mieter nur über geringe finanzielle Mittel und könnte sich die notwendige Anhebung der Mieten nicht leisten.

Ein weiterer limitierender Faktor bei der Umsetzung der umfangreichen Aufgaben ist der derzeitige Fachkräftemangel. Die Wohnungsunternehmen trifft diese Problematik gleich doppelt. Einerseits finden sie nur unter großen Schwierigkeiten eigenes Personal, um die Projekte zu planen und umzusetzen. Andererseits gibt es nicht genügend Handwerksfirmen, die die notwendigen Arbeiten ausführen.

**SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT** | 2023 hat sich der Bevölkerungszuwachs in Ludwigshafen weiter fortgesetzt. Mit 11,9 % seit dem Zensus 2011 war es der größte Anstieg aller kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz. Dieser Zuwachs war hauptsächlich von einem positiven Wanderungssaldo geprägt.<sup>2</sup> Zentral in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar gelegen, war Ludwigshafen ein attraktiver Wohnort, der im Vergleich zu benachbarten Städten wie Mannheim und Heidelberg ein deutlich günstigeres Mietniveau aufwies.

Mit den steigenden Bevölkerungszahlen ging eine hohe Nachfrage nach Wohnraum einher. Von der Landesregierung Rheinland-Pfalz wurde Ludwigshafen daher in ihrer Mietpreisbegrenzungsverordnung als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft. Die beste Möglichkeit, den hohen Bedarf zu decken, wäre eine verstärkte Neubautätigkeit. Doch aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen ist eher das Gegenteil der Fall. Somit ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einem signifikanten Rückgang der Wohnungssuchenden zu rechnen.

Von der Stadt Ludwigshafen ist 2023 ein neuer qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht worden. Die letzte Erhebung dieser Art fand 2019 statt und wurde 2021 anhand des Preisindex fortgeschrieben. Die neue Durchschnittsmiete in Ludwigshafen beträgt 7,60 €/m<sup>2</sup> im Monat. Gegenüber dem Wert von 2019 stellt dies eine Steigerung von ca. 11 % dar.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Auch 2023 trotz deutlich abgeschwächter Zuwanderung Bevölkerungszuwachs, Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 30.01.2024 (Auch 2023 trotz deutlich abgeschwächter Zuwanderung Bevölkerungszuwachs. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (rlp.de), abgerufen: 02.04.2024).

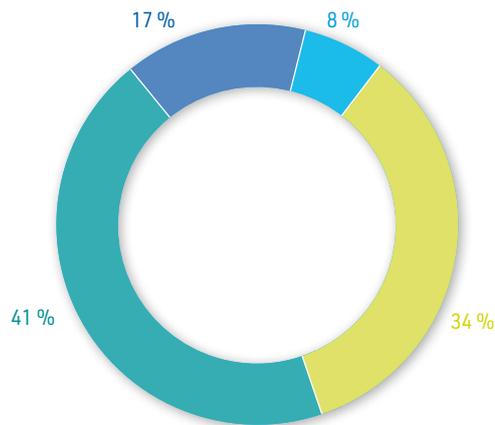
<sup>3</sup> Stadt Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2023 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung 02/2023), S. 25.

**ÜBERSICHT GAG** | Am 31.12.2023 verfügte die GAG über 12.996 Bestandswohnungen mit einer Gesamtfläche von 859.529 m<sup>2</sup> sowie 210 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 66.811 m<sup>2</sup>. Im Geschäftsjahr wurden 807 Wohnungen gekündigt. Demgegenüber wurden 913 neue Mietverträge abgeschlossen. Die sich daraus ergebende Fluktuationsrate lag mit 5,6 % etwas niedriger als in den Vorjahren. Die Leerstandsquote war mit 2,6 % hingegen konstant.

Als kommunal verbundenes Unternehmen ist die Mietpreispolitik der GAG nicht auf maximale Gewinne ausgerichtet. Vielmehr liegt es im Bestreben des Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen anzubieten. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,26 €/m<sup>2</sup> im Monat lag die GAG deutlich unter dem Durchschnittswert aus dem Ludwigshafener Mietspiegel von 7,60 €/m<sup>2</sup>. Von den Bestandswohnungen hatten 10.290 eine Miete von maximal 6,80 €/m<sup>2</sup> (ca. 79 %). Dies entsprach der für Ludwigshafen gültigen Einstiegsmietrate im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz. Diese Wohnungen waren somit auch für Empfänger von Transferleistungen geeignet.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUNGSBESTAND

Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	Wohnungsanzahl	Prozent
0,00 bis 5,00	1.067	8
5,01 bis 6,00	4.373	34
6,01 bis 7,00	5.372	41
7,01 bis 8,00	1.260	17
über 8,00	924	17
<b>Gesamt</b>	<b>12.996</b>	<b>100</b>



Trotz allgemeiner Hoffnungen ist ein Ende des Krieges in der Ukraine derzeit nicht abzusehen. 2023 machten sich dessen Auswirkungen in der Steigerung der Energiekosten bemerkbar. Zwar führte die GAG weiterhin energetische Modernisierungsmaßnahmen an ihren Beständen durch, die damit verbundenen Einsparungen konnten die höheren Preise jedoch nicht kompensieren. 2023 lagen die durchschnittlichen Heizkosten bei 0,76 €/m<sup>2</sup> und die Betriebskosten bei 1,49 €/m<sup>2</sup>, was insgesamt eine „zweite Miete“ von 2,25 €/m<sup>2</sup> ergab. Dies bedeutete eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von ca. 11 %.

Durch attraktive Angebote fördert die GAG die Bildung von Wohneigentum in Ludwigshafen. Bei der Verkaufsentscheidung ist nicht allein die Höhe des Gebots entscheidend. Es werden bei der Auswahl auch soziale Kriterien herangezogen. Um Spekulationen mit den Objekten zu verhindern, verkauft die GAG ihre Wohnungen nur an Selbstnutzer. Auf diese Weise wurden 25 Wohnungen und ein Haus veräußert. Zusätzlich zu den Bestandswohnungen konnte 2023 mit Luteco I eine größere Gewerbeimmobilie verkauft werden. Hierbei handelte es sich um ein Bürogebäude, das die GAG komplett im

Passivhausstandard errichtet hatte. Der durch die Verkaufsmaßnahme erzielte Ertrag wurde direkt in die laufenden Neubau- und Modernisierungsprojekte reinvestiert und trug somit zur Weiterentwicklung des Wohnungsportfolios der GAG bei.

Die GAG verwaltet zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand auch Objekte von Dritten. Zum Stichtag 31.12.2023 waren 49 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.770 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten in der Betreuung. Hinzu kamen 121 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten aus der Sondereigentumsverwaltung für den Protestantischen Verwaltungszweckverband Germersheim-Speyer-Ludwigshafen.



Bismarckstraße, Ludwigshafen-Mitte: alle 22 Wohnungen sowie Gewerbeflächen sind bereits vollständig vermietet





„Abwechslungsreiche und vielfältige Jobprofile sowie attraktive Benefits für unsere Mitarbeitenden sind das, was uns als Arbeitgeber ausmacht.“

Angela Zimmermann, Teamleiterin Personal

**NEUBAU** | Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei der GAG zeigt, wie wichtig die aktuellen Neubauprojekte sind. Allerdings hat sich der Trend verschlechternder Rahmenbedingungen aus dem Vorjahr fortgesetzt. Dies macht sich vor allem in den gestiegenen Baukosten und den höheren Zinsen bemerkbar. Daher wird es immer schwieriger, die notwendigen Neubauprojekte wirtschaftlich darzustellen. Abhilfe können nur verlässliche Förderzusagen schaffen. So ist es wenig verwunderlich, dass die meisten der derzeitigen Projekte der GAG im öffentlich geförderten Bereich realisiert werden.

In der Wachtenburgstraße in Mundenheim konnten bereits 2022 die ersten Wohnungen bezogen werden. Bis März 2023 waren die restlichen der insgesamt 88 Wohnungen fertiggestellt und konnten den neuen Mietern übergeben werden. Das Projekt wurde von der Investitions- und Strukturbank (ISB) des Landes Rheinland-Pfalz gefördert. Durch diese Unterstützung war es möglich, die neuen Wohnungen zu einer Einstiegsrente von 6,40 €/m<sup>2</sup> zu vermieten. Aufgrund der zeitgemäßen Grundrissgestaltung und dem modernen Äußeren sind die Wohnungen sehr beliebt, weshalb alle direkt vermietet werden konnten. Die Gesamtkosten für das Projekt beliefen sich auf 18,8 Mio. €.



Einweihung Quartier Wachtenburgstraße in Mundenheim mit 88 öffentlich geförderten Wohnungen

Ein weiteres Neubauprojekt konnte in der Adolf-Diesterweg-Straße abgeschlossen werden. Am Ortsrand von Oggersheim wurden zwischen Februar und April 84 Wohnungen bezogen. Auch dieses Projekt wurde durch Fördermittel der ISB unterstützt, was die Einstiegsrente von 6,40 €/m<sup>2</sup> möglich machte. Für die modern gestalteten Wohnungen investierte die GAG 23,5 Mio. €.

Im Zentrum von Ludwigshafen befindet sich das Projekt Bismarckstraße 70–74. Hier wurden die Bestandsgebäude rückgebaut und durch die neuen Häuser ein attraktiver Eingang zum Bürgerhof geschaffen. Während der Bauphase traten verschiedene Schwierigkeiten auf. Beispielsweise musste aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse auf eine aufwendigere Pfahlgründung gesetzt werden, um die bis zu acht Stockwerke hohen Gebäude darauf zu errichten. In den verschiedenen Baukörpern befinden sich insgesamt 22 Wohnungen und umfangreiche Gewerbeflächen, die von der Ludwigshafener Stadtverwaltung angemietet wurden. Die Wohnungen konnten im Februar 2024 bezogen werden. Die Gewerbeflächen werden nach letzten Ausbaurbeiten folgen. Für Abriss und Neubau der Gebäude musste die GAG Gesamtkosten von 21 Mio. € aufwenden.

Noch nicht abgeschlossen ist das derzeit größte Neubauprojekt der GAG. Im Erfurter Ring in Ruchheim werden 146 neue Wohnungen erstellt. Hierbei konnten sowohl Fördermittel der ISB als auch der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen werden. Letztere wurden für den hohen Energieeffizienzstandard (EH 55 EE) gewährt. Die Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser erfolgt mittels Wärmepumpen, die durch die Einbindung bodennaher Geothermie besonders effektiv betrieben werden können. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts soll 2024 erfolgen.



Im Bau: Quartier Erfurter Ring, Ruchheim, mit 146 öffentlich geförderten Wohnungen



„Mit 54 den Job zu wechseln, ist nicht einfach. Dass Lebenserfahrung neben dem fachlichen Wissen als deutliches Plus gewertet wurde, fand ich bemerkenswert.“

Thorsten Anthon, Wohnungsverwalter seit Oktober 2022



**MODERNISIERUNG** | Seit Jahren modernisiert die GAG kontinuierlich ihre Gebäudebestände. Hierbei werden nach und nach ganze Quartiere an die heutigen Anforderungen und Mieterwünsche angepasst. Auf diese Weise kann nachhaltig die Vermietbarkeit der Wohnungen sichergestellt werden. Die Maßnahmen kommen aber auch den aktuellen Bewohnern zugute. Durch energetische Verbesserungen können Heizkosten eingespart oder durch den Anbau von größeren Balkonen die Wohnqualität verbessert werden.



Oppau Nord: Insgesamt werden 258 Wohnungen an modernen Wohnkomfort angepasst

Derzeit finden solche Modernisierungsmaßnahmen im Quartier Oppau Nord statt. 2023 stand der vierte Bauabschnitt auf dem Plan. Dieser umfasste mit den Gebäuden Nordring 43 bis 47 insgesamt 24 Wohnungen. Dort wurde die Gebäudehülle energetisch saniert und die Heizanlage erneuert. Die Gebäude wurden an ein Nahwärmenetz angeschlossen, bei dem die Energie in einem Blockheizkraftwerk zu einem hohen Anteil aus Biogas erzeugt wird. Für die Mieter von besonderem Interesse waren die großen Vorstellbalkone, die ganz neue Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Abgerundet wurde die Maßnahme durch ein modernes Farbkonzept sowie die Neugestaltung der Eingangs- und Außenbereiche. Für das Projekt investierte die GAG 3,8 Mio. €.

**ENERGETISCHE BESTANDSANALYSE** | Das gesellschaftliche Ziel, bis 2045 klimaneutral zu sein, stellt für die Wohnungsunternehmen eine immense Herausforderung dar. Insbesondere die Transformation des Altbestands ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Aus diesem Grund bedarf es einer strategischen Herangehensweise, die verschiedene Parameter berücksichtigt, wie beispielsweise finanzielle Mittel, personelle und materielle Ressourcen sowie gesetzliche Regularien. Ausgangspunkt hierzu ist eine energetische Analyse des gesamten Gebäudebestands. Diese wurde 2023 bei der GAG mit der Unterstützung des Karlsruher Ingenieurbüros IKL durchgeführt. Nachdem die Daten zusammengetragen und die verschiedenen Kennwerte errechnet waren, konnte gegen Ende des Jahres ein erstes Zwischenergebnis präsentiert werden. Mit einem spezifischen CO<sub>2</sub>e-Wert<sup>4</sup> von ca. 25 kg/m<sup>2</sup>a liegen die Gebäude der GAG im Branchenvergleich aktuell in einem guten Bereich. Dieses Ergebnis ist insbesondere auf einen hohen Anteil an Fernwärme zurückzuführen. Neben dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist die Energieeffizienz eines Gebäudes von entscheidender Bedeutung. Zur Einteilung hat der Gesetzgeber verschiedene Klassen von A+ bis H gebildet. Hier erreichte der Bestand der GAG insgesamt ebenfalls ein gutes Ergebnis. Der Großteil der Gebäude lag in den Klassen B bis E. Es gab jedoch auch Gebäude in den schlechten Kategorien F bis H, die es bis 2030 bzw. 2033 nicht mehr geben darf.

Das grundsätzlich gute Ergebnis der Bestandsanalyse darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass in den nächsten Jahren noch eine immense Aufgabe in diesem Bereich auf die GAG zukommt. Die Anstrengungen bei der energetischen Modernisierung müssen deutlich erhöht werden. Wie genau das ablaufen kann, wird in einem nächsten Schritt herausgearbeitet. Es wird analysiert, in welchem Gebäude wieviel Einsparpotenzial steckt. Auf Grundlage dieser Berechnungen erfolgt eine Priorisierung der Maßnahmen. Dieser gegenüber wird gestellt, was die GAG finanziell und personell pro Jahr leisten kann. Aus all diesen Erkenntnissen wird dann ein Klimafahrplan für die Erreichung der angestrebten Ziele abgeleitet.

<sup>4</sup> Bei CO<sub>2</sub>e handelt es sich um CO<sub>2</sub>-Äquivalente. Diese Maßeinheit dient der Vergleichbarkeit der verschiedenen Treibhausgase.





„Nachdem wir hier unsere Ausbildung als Immobilienkauffrau und -mann beendet haben, entschieden wir uns für ein weiterführendes Studium. Hierbei können wir die erlernte Theorie direkt in der Praxis anwenden.“

Lara Böh, Immobilienkauffrau und Stipendiatin eines berufsbegleitenden Fernstudiums Bachelor of Arts Real Estate, sowie Daniel Fichtner, Immobilienkaufmann und Werkstudent im Dualen Studium Bauingenieurwesen

**ARBEITGEBERMARKE** | Wirft man einen Blick auf die Altersstruktur bei der GAG, wird schnell deutlich, wie wichtig es ist, dem Fachkräftemangel aktiv entgegenzuwirken. Am 31.12.2023 waren 24 Mitarbeiter 60 Jahre oder älter. Hinzu kamen 78 Mitarbeiter, die zwischen 50 und 59 Jahre alt waren. Die GAG wird also in den nächsten Jahren einen großen Teil ihrer Belegschaft altersbedingt verlieren. Bereits jetzt zeigt sich jedoch, dass viele der frei werdenden Stellen nur schwer nachbesetzt werden können. Für die GAG wird es daher immer wichtiger, neue Arbeitskräfte anzuziehen sowie die vorhandenen an sich zu binden. Um dies zu erreichen, wurden bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt.

Über verschiedene Kampagnen und Auftritte bei Messen wird auf die Vielseitigkeit der Arbeitsmöglichkeiten bei der GAG aufmerksam gemacht. Neben der klassischen Immobilienverwaltung gibt es Stellen für verschiedene Berufsbilder in der Planung, der Projektentwicklung, dem eigenen Regiebetrieb sowie den Bereichen IT oder Öffentlichkeitsarbeit.

Bei der GAG ist es möglich, die Tätigkeit flexibel zu gestalten und auf verschiedene Lebenssituationen einzugehen. Es gibt eine Gleitzeitregelung und das Angebot, einen Teil der Arbeit mobil zu erbringen. Seit einigen Jahren lässt sich die GAG regelmäßig durch das Audit „Beruf und Familie“ als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifizieren. Zusätzlich werden ein Jobticket, Bikeleasing, arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersversorgung, vermögenswirksame Leistungen sowie Zusatzleistungen im Bereich der Krankenversicherung geboten.

Ein besonderer Fokus bei der Gewinnung von neuen Fachkräften liegt auf der Aus- und Weiterbildung. In vier verschiedenen Ausbildungsmöglichkeiten erhalten junge Menschen bei der GAG eine fundierte Qualifikation für den Berufseinstieg. Hierbei geht es nicht nur um das reine Vermitteln von Fakten, sondern um eine ganzheitliche Persönlichkeitsbildung. Die Auszubildenden erarbeiten in Projekten verschiedene Themen und lernen dabei die eigene Arbeit zu strukturieren, gemeinsam mit den anderen Auszubildenden im Team zu agieren und am Ende die Ergebnisse zu präsentieren. Neu bei der GAG ist die Möglichkeit eines dualen Studiums. Hierzu erfolgt die Zusammenarbeit mit verschiedenen Kooperationspartnern, wie beispielsweise der Hochschule Kaiserslautern oder dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

**ENGAGEMENT** | Als kommunales Unternehmen ist die GAG fest in der Ludwigshafener Stadtgesellschaft verankert. Dies schlägt sich nicht nur durch die zahlreichen Bauprojekte im Stadtbild nieder, sondern zeichnet sich auch durch die Unterstützung von verschiedenen sozialen und kulturellen Einrichtungen aus. In diesen Bereichen gibt es nach der entbehrungsreichen Zeit während der Corona-Pandemie einen merklichen Nachholbedarf. Die Menschen freuen sich über Veranstaltungen und wollen sich bei diesen Gelegenheiten wieder miteinander treffen.

Dies konnte 2023 bei den eigenen GAG-Veranstaltungen festgestellt werden. Das Konzert im Pfalzbau für langjährige Mieter war besonders gut besucht. Vor 320 begeisterten Gästen spielte das Duo „Lady Sunshine und Mister Moon“ Schlager der 1920er- bis 1960er-Jahre. Viele der älteren Zuschauer fühlten sich in diese Zeit zurückversetzt und sangen eifrig mit. Daneben gab es verschiedene Nachbarschaftsfeste sowie Veranstaltungen im Rahmen der Reihen „Pavillon im Quartier“ und „Spielebaldachin“. Hinzu kamen das Familienfest im Friedenspark sowie das Herbstfest und der Weihnachtsbasar in der Ernst-Reuter-Siedlung. Neben dem Unterhaltungsprogramm und dem guten Essen gab es bei diesen

Gelegenheiten für Mitarbeiter aus unterschiedlichen Fachbereichen der GAG die Möglichkeit, sich in lockerer Atmosphäre mit Mietern auszutauschen und die Stimmung in den verschiedenen Wohngebieten wahrzunehmen.

Im Geschäftsgebäude selbst konnten ebenfalls wieder Veranstaltungen stattfinden. Es gab zwei verschiedene Ausstellungen im Foyer. Zunächst wurden Impressionen des Ludwigshafener Fotografen Günther Wilhelm von verschiedenen Beständen der GAG gezeigt, die im Rahmen des 100-jährigen Firmenjubiläums entstanden waren. Durch die besonderen Techniken, die dabei verwendet wurden, zeigte sich manches Gebäude in anderem Licht. Im Anschluss gab der Comiczeichner Steffen Boiselle Einblicke in seine Arbeit. Mit seiner Reihe „100 % Pälzer!“ ist er in der Region einem breiten Publikum bekannt. Seit einigen Jahren sind seine vom typischen Pfälzer Humor geprägten Illustrationen auch in der Mieterzeitung der GAG zu sehen.

Neben den eigenen Veranstaltungen unterstützte die GAG 2023 viele Vereine bei ihrer wichtigen gesellschaftlichen Arbeit. Die Bandbreite reichte hier vom Sponsoring bei Sportvereinen wie den Eulen Ludwigshafen über die Förderung von Traditionsveranstaltungen wie die verschiedenen Fastnachtskampagnen bis hin zu Projekten im sozialen Bereich wie die Klasse 2000, bei der in Grundschulen ein Programm zur Gesundheitsförderung und Gewaltprävention ermöglicht wird.

Nach der pandemiebedingten Pause ebenfalls wieder zurück war die GAG-Sommerakademie. In diesem Rahmen erhalten Studierende verschiedener Hochschulen die Möglichkeit, sich intensiv mit einer Praxisaufgabe auseinanderzusetzen. 2023 stand die Veranstaltung unter dem Motto „Zukunft Stad(t) Vergangenheit“. In den Räumlichkeiten des Wilhelm-Hack-Museums ließen die Studierenden ihrer Kreativität freien Lauf und überlegten, wie man künftig mit freien Arealen im innerstädtischen Bereich umgehen bzw. wie man diese einer neuen Nutzung zuführen kann.



Mieterkonzert im Pfalzbau | Sommerakademie Architektur im Wilhelm-Hack-Museum | Familienfest im Friedenspark



Wachtenburgstraße

## 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 12.996 Wohnungen zum 31.12.2023 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, Ladenburg	
Commerzbank AG, Frankfurt am Main	
UniCredit Bank GmbH, 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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen geprägten Umfeld ins Stocken. Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig. Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage.

Die GAG hatte 2023 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Jahresüberschuss liegt mit 10,0 Mio. € über dem Ergebnis des Wirtschaftsplans von 9,9 Mio. €.

### Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 hatte die GAG einen Bestand von 12.996 Wohnungen (Vorjahreswerte in Klammern: 12.895). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 6,26 €/m<sup>2</sup> (6,14 €/m<sup>2</sup>).

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

LEERSTANDSQUOTE	2023 in Prozent	2022 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,7	0,7
Instandhaltungsbedingt	0,7	0,8
Modernisierungsbedingt	0,7	0,7
Verkaufsbedingt	0,1	0,1
Abrissbedingt	0,4	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.773 T€ (1.770 T€). Die offenen Mietforderungen mit 371 T€ (412 T€) lagen unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 389 T€ (318 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 913 (886) Wohnungen vermietet, davon waren 109 Erstbezug. Die Mieterfluktuation betrug 5,6 % (6,5 %).

## Verkauf von Immobilien

Die Verkaufstätigkeiten im Jahr 2023 waren vor allem geprägt durch den Verkauf einer Gewerbeimmobilie. Die Umsatzerlöse hierdurch betragen 16.200 T€.

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

Insgesamt wurden 1 (1) Einfamilienhaus und 25 (21) Wohnungen veräußert. Davon befanden sich 21 (19) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 2.536 T€ (2.814 T€).

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

### FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2023	2022	2021	2020	2019
Gesamtvermögen	T€	638.157	637.309	605.118	579.939	553.452
Anlagevermögen	T€	593.385	588.519	565.437	533.101	503.484
Eigenkapital	T€	151.558	144.396	141.454	139.500	136.939
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	T€	89.405	85.360	81.421	80.360	78.820
Verkauf von Grundstücken	T€	19.444	4.017	6.069	6.872	4.819
Betreuungstätigkeit	T€	811	512	815	435	1.541
Übrige	T€	3.709	3.226	3.088	4.535	10.958
Summe Umsatzerlöse	T€	113.369	93.115	91.393	92.202	96.138
Mitarbeiter*						
	Anzahl	193	183	179	176	172
Umsatz je Mitarbeiter	T€	587	509	511	524	559
Anlageninvestitionen	T€	39.430	46.581	54.463	51.292	30.262
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	176	207	274	265	164
Jahresergebnis	T€	9.957	2.943	1.953	2.561	2.277

\*vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

#### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

		2023	2022	2021	2020	2019
Anlagendeckung ((Darlehen + EK) / Anlagevermögen)	%	86,4	87,7	86,3	88,8	91,3
Betriebskosten	T€	20.293	17.714	17.253	16.134	15.786
Instandhaltungsaufwendungen	T€	18.401	19.000	15.868	15.389	16.890
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.996	12.895	12.831	12.734	12.748
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,4	1,5	1,2	1,2	1,3
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	335	335	300	288	273
- davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	173	192	165	148	114
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m <sup>2</sup>	6,26	6,14	5,93	5,81	5,71
Fluktuationsrate	%	5,6	6,5	6,8	6,2	6,0
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,3	1,5	1,2	1,2	0,9
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,0	3,7	4,6	3,0	3,1

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 2023 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.

## 2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.1 Ertragslage

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2023 T€	2022 T€	Abweich. T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>118.992</b>	<b>99.823</b>	<b>19.169</b>
Bezogene Leistungen	- 51.171	- 40.905	- 10.266
<b>Rohergebnis</b>	<b>67.821</b>	<b>58.918</b>	<b>8.903</b>
Personalaufwendungen	- 19.693	- 17.624	- 2.069
Abschreibungen	- 22.424	- 22.511	87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.766	- 5.012	- 754
Finanzergebnis	- 6.780	- 7.853	1.073
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 232	- 181	- 51
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>12.926</b>	<b>5.737</b>	<b>7.189</b>
Sonstige Steuern	- 2.969	- 2.794	- 175
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>9.957</b>	<b>2.943</b>	<b>7.014</b>

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

UMSATZERLÖSE	2023 T€	2022 T€
Mieten und Pachten	69.316	66.476
Umlagen	19.246	18.159
sonstige Hausbewirtschaftung	843	725
Verkäufe	19.444	4.017
Übrige	4.520	3.738
<b>Gesamt</b>	<b>113.369</b>	<b>93.115</b>

Neben einem deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse aus Verkäufen sind die Erlöse aus Mieten und Pachten gestiegen.

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2023 T€	2022 T€
Betriebskosten	20.293	17.714
Instandhaltung	18.401	19.000
Erbbauzins u. a.	1.617	1.568
Aufwendungen ETW	1.520	1.435
Verkaufsgrundstücke	9.204	835
Andere Lieferungen und Leistungen	136	353
<b>Gesamt</b>	<b>51.171</b>	<b>40.905</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 erhöht. Die Aufwendungen für die Altersversorgung betragen 4,8 Mio. € (3,4 Mio. €) und erhöhen überwiegend die Pensionsrückstellungen. Die Auszahlungen an Pensionäre aufgrund der Direktzusage liegen auf Vorjahresniveau.

Die Abschreibungen liegen auf Vorjahresniveau.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen 0,3 Mio. € (0,3 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 1,7 % (1,6 %) erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2023 auf 17.294 T€. Im gleichen Zeitraum wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 23.685 T€ und Sondertilgungen in Höhe von über 562 T€ erbracht. Die GAG erhielt von der ISB und DKB für öffentlich geförderten Wohnungsbau einen Tilgungszuschuss in Höhe von 3.806 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 360.929 T€ bestehen mit 90.728 T€ vornehmlich gegenüber der Deutschen Kreditbank AG. Die restlichen Verbindlichkeiten bestehen bei weiteren 13 Kreditgebern.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
1.	Jahresüberschuss	9.957	2.943	1.953	2.561	2.277
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.424	22.506	19.906	19.384	18.499
3.	+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	2.218	2.921	938	5.893	- 6.764
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 3.234	- 5.304	- 3.449	- 3.205	1.260
5.	+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	652	- 1.195	264	721	1.033
6.	-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	869	1.091	1.495	1.643	1.364
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 6.911	- 385	- 834	- 698	1.156
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.605	8.101	12.419	12.145	12.368
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	- 276	- 302	- 182	- 1.785	- 202
10.	+ Aufwendungen aus Verlustübernahme	18	54	14	70	102
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	232	181	48	729	156
12.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	- 87	- 1.168	- 111	0	- 74
<b>13.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>33.467</b>	<b>29.443</b>	<b>32.461</b>	<b>37.458</b>	<b>31.175</b>
14.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	- 17	- 127	- 167	- 282	- 45
15.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16.908	1.192	2.298	2.253	272
16.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 37.688	- 43.801	- 51.082	- 48.595	- 27.047
17.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	361	190	116	743	1.407
18.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	- 111	- 315	- 315	- 1.479
19.	+ Erhaltene Zinsen	96	0	0	13	25
20.	+ Einzahlungen aus Beteiligungserträgen	276	302	182	1.785	202
21.	- Auszahlungen aus Verlustübernahme	- 18	- 54	- 14	- 70	- 102
<b>22.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 20.082</b>	<b>- 42.409</b>	<b>- 48.982</b>	<b>- 44.468</b>	<b>- 26.767</b>
23.	+/- Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 69	- 69	- 69	- 69	- 69
24.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	17.294	48.413	36.935	32.675	41.978
25.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 23.685	- 21.753	- 20.537	- 19.150	- 17.538
26.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	- 562	- 3	- 584	- 2.348	- 23.047
27.	- Gezahlte Zinsen	- 6.934	- 5.709	- 6.116	- 6.500	- 6.422
28.	- Gezahlte Dividenden	- 2.795	0	0	0	0
<b>29.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 16.751</b>	<b>20.879</b>	<b>9.629</b>	<b>4.608</b>	<b>- 5.098</b>
30.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 13, 22, 28)	- 3.366	7.913	- 6.892	- 2.402	- 690
31.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.117	4.204	11.096	13.498	14.188
<b>32.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.751</b>	<b>12.117</b>	<b>4.204</b>	<b>11.096</b>	<b>13.498</b>
<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)</b>		<b>32.381</b>	<b>25.449</b>	<b>21.859</b>	<b>21.945</b>	<b>20.776</b>

## 2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	585.853	91,8	580.626	91,2
Finanzanlagen	7.532	1,2	7.893	1,2
Umlaufvermögen	44.435	7,0	48.604	7,6
Rechnungsabgrenzung	337	0,0	186	0,0
	638.157	100,0	637.309	100,0
Eigenkapital	151.558	23,7	144.396	22,7
Sonderposten Investitionszuschüsse	463	0,1	532	0,1
Rückstellungen	86.168	13,5	84.546	13,2
Verbindlichkeiten	386.409	60,6	395.856	62,1
Rechnungsabgrenzung	13.559	2,1	11.979	1,9
	638.157	100,0	637.309	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 39.430 T€ (46.581 T€), Abgänge in Höhe von 12.141 T€ (997 T€) sowie Abschreibungen von 22.424 T€ (22.506 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von 22,7 % auf 23,7 %.

Die sonstigen Rückstellungen liegen unter Vorjahresniveau. Mit dem Anstieg der Pensionsrückstellungen sind die Rückstellungen auf insgesamt 86,2 Mio. € angestiegen.

Die Verbindlichkeiten beinhalten unverändert im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten sowie erhaltene Anzahlungen.

## 2.4 Personal

Die Gesellschaft reagiert mit ihrer Personalentwicklung auf bevorstehende Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen aufgrund wirtschaftlicher, technologischer und demografischer Entwicklungen sowie auf den Fachkräftemangel.

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter/innen beträgt ca. 47 Jahre, wobei 102 Mitarbeiter/innen 50 Jahre oder älter sind (49 %).

Im Unternehmen waren zum 31.12.2023 acht Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2024 werden voraussichtlich zwei Auszubildende ihre Ausbildung beenden und sechs neue Auszubildende ihre Ausbildung bei der GAG beginnen.

## 2.5 Zielgröße für den Frauenanteil

Aufgrund der Regelungen in § 111 Abs. 5 und § 76 Abs. 4 AktG legt der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand sowie in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands fest. Für die Erreichung dieser Zielgrößen sind Fristen zu bestimmen, die nicht länger als fünf Jahre sein dürfen. Darüber hinaus setzen sich Aufsichtsrat und Vorstand im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten für eine gleichberechtigte bzw. paritätische Teilhabe aller Geschlechter ein.

In seiner Sitzung am 13.12.2023 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 44 % (4/9) bestimmt. Zur Erreichung ist eine Frist von fünf Jahren festgelegt. Zum 31.12.2023 liegt der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 56 % (5/9).

In seiner Sitzung am 13.12.2023 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 0 % (0/1) bestimmt. Der Vorstand besteht bei der GAG Ludwigshafen lediglich aus einer Person, was eine anteilige Quotenregelung unmöglich macht. Eine andere Regelung würde sowohl eine Weiterbeschäftigung des aktuellen Vorstands ausschließen, als auch eine Benachteiligung der männlichen Bewerber bei einer Neubesetzung zur Folge haben. Zur Erreichung ist eine Frist von fünf Jahren festgelegt. Zum 31.12.2023 liegt der Frauenanteil im Vorstand bei 0 % (0/1).

Der Vorstand hat am 18.12.2023 für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 33 % (2/6) bestimmt. Zur Erreichung ist eine Frist von fünf Jahren festgelegt. Zum 31.12.2023 liegt der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 33 % (2/6). Aufgrund der Größe und der Organisationsstruktur des Unternehmens ist eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands bei der GAG Ludwigshafen nicht vorhanden.

## 2.6 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt blickt die GAG Ludwigshafen auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Die GAG verfügt zum 31.12.2023 über eine Eigenkapitalquote von 23,7 % 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.

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 unternehmenseigenen Klimastrategie umgesetzt.

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 oder zu geringer Liquidität sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar.

Der technologische Fortschritt, der kulturelle Wandel oder eine hohe Priorisierung von Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung kann zu neuen Anforderungen an das Personal führen. Dies vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels kann zu Risiken für das Unternehmen führen.

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.

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

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft wird eine günstige Vermietungssituation mit 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.

Eine zukunftsfähige Mitarbeiterpolitik nutzt Flexibilität, Weiterbildung, Inklusion und Technologie, um die langfristige Nachhaltigkeit zu sichern und Mitarbeiterbedürfnissen gerecht zu werden.

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

### 3.3 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung sieht für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 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 GAG begegnet dem demografischen Wandel im Unternehmen und dem Fachkräftemangel mit dem Ausbau der Arbeitgebermarke GAG z. B. durch umfassende Personalentwicklungsmaßnahmen, Schwerpunkte bei Ausbildung und Schulungen und bildet damit auch die Basis, um die digitale Transformation erfolgreich einzuleiten.

Für das Jahr 2024 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. €, Umsatzerlöse von 103,3 Mio. €, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 42,2 Mio. €, Zinsaufwendungen von 7,1 Mio. €, Personalaufwand von 17,2 Mio. € sowie Abschreibungen von 23,4 Mio. € vor.

Die Gesellschaft rechnet mit höheren Abschreibungen aus den umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre sowie höheren Zinsaufwendungen aus der Erhöhung der Darlehen.

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.



„Der Start ins Berufsleben ist hier erlebnisreich. In der Einführungswoche gab es Ausflüge, Besichtigungen und Kennenlern-Aktionen, die uns zusammenschweißt haben.“

Jana, Ioanna, Emma, Anna, Sophie und Amelie,  
Auszubildende der GAG

#### Jahresabschluss 2023

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

### Aktivseite

	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Software	35.480,00		143.559,93	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	40.623,00	76.103,00	107.982,00	251.541,93
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	468.832.724,52		439.591.850,77	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.683.989,67		81.971.209,97	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.210.631,05		1.210.631,05	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.466,53		232.466,53	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	829.850,69		2.213.145,33	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	728.549,90		821.633,90	
8. Anlagen im Bau	35.914.202,79		47.345.314,59	
9. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	7.344.233,98	585.776.650,64	6.988.226,67	580.374.480,32
<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	6.082.970,90		6.443.980,81	
4. Andere Finanzanlagen	104,00	7.532.063,46	104,00	7.893.073,37
		593.384.817,10		588.519.095,62
<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	11.311.256,01		11.938.588,21	
3. Unfertige Leistungen	21.600.835,89		20.080.217,39	
4. Andere Vorräte	186.552,05	33.209.048,55	186.035,56	32.315.245,76
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	370.967,56		411.637,32	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	53.754,54		52.926,04	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39,27		24.349,79	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	602.358,70		2.508.794,90	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	723.628,18		759.021,54	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	724.154,27	2.474.902,52	414.222,49	4.170.952,08
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.751.442,47		12.117.310,28	
	44.435.393,54		48.603.508,12	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		336.655,77		186.453,67
	<b>638.156.866,41</b>		<b>637.309.057,41</b>	



Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	89.404.768,46		85.359.544,92	
b) aus Verkauf von Grundstücken	19.443.900,00		4.017.020,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	811.087,84		512.442,48	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.709.667,76	113.369.424,06	3.225.796,80	93.114.804,20
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		893.286,30		998.292,84
		114.262.710,36		94.113.097,04
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		1.725.218,58		2.541.889,35
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		3.003.846,17		3.167.808,20
		118.991.775,11		99.822.794,59
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	41.830.083,38		39.717.470,66	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.204.302,38		834.590,20	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	136.266,05	51.170.651,81	352.788,25	40.904.849,11
<b>6. Rohergebnis</b>		67.821.123,30		58.917.945,48
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	12.432.906,00		11.885.374,98	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 4.825.416,67 € (Vorjahr: 3.430.925,56 €)	7.260.972,89	19.693.878,89	5.739.036,10	17.624.411,08
<b>8. Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.423.216,46		22.506.228,84	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	622,90	22.423.839,36	4.608,51	22.510.837,35
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		5.766.567,78		5.012.089,07
		19.936.837,27		13.770.607,98
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>		275.698,84		302.142,24
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		95.701,60		391,60
<b>12. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		18.396,08		53.800,51
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon 766.834,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 2.392.376,00 €)		7.198.675,01		8.101.237,00
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		231.659,03		180.901,74
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		12.859.507,59		5.737.202,57
<b>16. Sonstige Steuern</b>		2.902.623,31		2.794.580,72
<b>17. Jahresüberschuss</b>		9.956.884,28		2.942.621,85
<b>18. Einstellung in Gewinnrücklagen</b>				
a) in die gesetzliche Rücklage		497.844,21		147.131,09
b) in die anderen Gewinnrücklagen		4.729.520,03		0,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>4.729.520,04</b>		<b>2.795.490,76</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 31.12.2023 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 1,82 % (1,78 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,2 % (2,0 %) und der Rentenentwicklung mit 2,2 % (2,13 %) 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 1.019 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 1,74 % (1,44 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz 1,82 % (1,78 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssatzes von 1,74 % (1,44 %).

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

### Erläuterungen zur Bilanz

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

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

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 01.01.2023	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	7.763	0	497	8.260
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	36.578	0	4.730	41.308
<b>Gesamt</b>	<b>123.101</b>	<b>0</b>	<b>5.227</b>	<b>128.328</b>

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2023 T€
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	
(davon 3.435 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	74.814
<b>Steuerrückstellungen</b>	147
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	
Gewährleistungsrisiken	10
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	357
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	583
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	1.076
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	4.532
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	4.650
<b>Sonstige Rückstellungen gesamt</b>	<b>11.208</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	343.979.944,60 (353.965.552,35)	26.381.008,20 (25.764.431,54)	84.618.729,25 (96.348.622,67)	232.980.207,15 (231.852.498,14)	304.916.150,29 (310.827.814,05)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.949.118,51 (17.503.118,95)	571.614,64 (558.017,00)	2.415.584,76 (2.356.601,84)	13.961.919,11 (14.588.500,11)	16.929.280,20 (17.482.290,88)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	22.632.457,37 (21.064.931,08)	22.632.457,37 (21.064.931,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.050,53 (84.322,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	86.050,53 (84.322,01)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	0,00 (29.581,39)	0,00 (29.581,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.327.378,09 (2.700.018,22)	2.327.378,09 (2.700.018,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.396,08 (53.800,51)	18.396,08 (53.800,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	415.363,36 (454.916,37)	415.363,36 (454.916,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>386.408.708,54 (395.856.240,88)</b>	<b>52.346.217,74 (50.625.696,11)</b>	<b>87.034.314,01 (98.705.224,51)</b>	<b>247.028.176,79 (246.525.320,26)</b>	<b>321.845.430,49 (328.310.104,93)</b>	

\*GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 728 T€.

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug ca. 16 Mio. €.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken enthalten Erträge aus Veräußerungsgeschäften von Grundstücken des Anlage- und Umlaufvermögens, die regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit veräußert und als Produkt angesehen werden. Die entsprechenden Restbuchwerte werden unter den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ausgewiesen. Durch den Verkauf einer Gewerbeimmobilie ergab sich ein außergewöhnlicher Ertrag von 16.200 T€, dem ein Buchwert von 8.775 T€ gegenüberstand.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.509 T€ (2.762 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 538 T€ (1.389 T€) enthalten.

### Tochtergesellschaften und Beteiligungen

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 18 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 17 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 258 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 31.12.2023 ein Eigenkapital von 340,4 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 11,6 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 31.12.2022 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 1.002,3 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 2.095 T€ ausgewiesen.\*

## Sonstige Angaben

Im Durchschnitt des Jahres 2023 waren bei der GAG beschäftigt (ohne Auszubildende):

<b>BESCHÄFTIGTE**</b> im Durchschnitt des Jahres 2023:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	71	33	104
Technische Mitarbeiter	66	18	84
Mitarbeiter im Regiebetrieb	18	3	21
<b>Gesamt</b>	<b>155</b>	<b>54</b>	<b>209</b>

\*\*ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 19 T€ (16 T€). Die Gesamtbezüge an die früheren Vorstände und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 353 T€.

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

	T€
Abschlussprüfungsleistungen	56,0

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands ist unter Hinweis auf die Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

## 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 2023 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 9.956.884,28 €. Nach Einstellung von 497.844,21 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 4.729.520,03 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

	€
Bilanzgewinn Vortrag aus 2022	690,76
Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2023 in Höhe von	9.956.884,28
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 497.844,21
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	- 4.729.520,03
<b>Bilanzgewinn 2023</b>	<b>4.730.210,80</b>

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 4.730.210,80 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

## Vorstand:

---

**Wolfgang van Vliet**

## Aufsichtsrat:

---

**Jutta Steinruck**

Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen, Vorsitzende

Christian Brückmann, Architekt (bis 19.07.2023)

Dr. Liborio Ciccarello, Psychologischer Psychotherapeut,  
eigene Praxis, Stadtrat (ab 19.07.2023)

Johanna Coleman, Geschäftsführerin,  
BASF Wohnen + Bauen GmbH

Monica Fieger, Assistentin des kfm. Leiters, GAG  
(ab 19.07.2023)

Martin Fichtner, Wohnungsverwalter, GAG  
Stellvertretender Vorsitzender (bis 19.07.2023)

**Antonella Perna**

Betriebsratsvorsitzende, GAG, Stellvertretende Vorsitzende

Dr. Susanne Griffiths, Chief of Staff R+D Ludwigshafen,  
AbbVie Deutschland GmbH & Co. KG (ab 19.07.2023)

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

Jürgen Kellner, Teamleiter Finanz- und Rechnungs-  
wesen, GAG (bis 19.07.2023)

Dr. Stefan Simianer, Arzt (bis 19.07.2023)

Dr. Peter Uebel, Arzt, eigene Praxis, Stadtrat

Jan Weingarte, Angestellter Versicherungen, GAG  
Versicherungsservice GmbH (ab 19.07.2023)

Ludwigshafen am Rhein, 20. Februar 2024



Wolfgang van Vliet  
Vorstand

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

### ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2023 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2023 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2023 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Software	383.636,87	17.303,43	0,00	103.318,61	297.621,69
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	324.787,18	0,00	0,00	0,00	324.787,18
	<b>708.424,05</b>	<b>17.303,43</b>	<b>0,00</b>	<b>103.318,61</b>	<b>622.408,87</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	833.882.855,20	8.627.429,13	40.744.793,22	1.897.047,73	881.358.029,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	121.419.451,76	470.885,53	0,00	15.036.128,04	106.854.209,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.409.475,98	0,00	0,00	0,00	1.409.475,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.466,53	0,00	0,00	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	7.058.093,75	7.434,71	- 26.794,71	1.843.575,79	5.195.157,96
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.373.423,84	390.950,56	26.794,71	288.489,92	2.502.679,19
8. Anlagen im Bau	47.345.314,59	29.215.766,69	- 40.646.878,49	0,00	35.914.202,79
9. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	6.988.226,67	700.557,21	- 97.914,73	246.635,17	7.344.233,98
	<b>1.021.046.650,87</b>	<b>39.413.023,83</b>	<b>0,00</b>	<b>19.311.876,65</b>	<b>1.041.147.798,05</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	6.443.980,81	0,00	0,00	361.009,91 *	6.082.970,90
4. Andere Finanzanlagen	104,00	0,00	0,00	0,00	104,00
	<b>7.893.073,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>361.009,91 *</b>	<b>7.532.063,46</b>
	<b>1.029.648.148,29</b>	<b>39.430.327,26</b>	<b>0,00</b>	<b>19.776.205,17</b>	<b>1.049.302.270,38</b>

\*= Tilgungen/Abgang

Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
240.076,94	35.787,00	13.722,25	262.141,69	35.480,00	143.559,93	12,02	11,92
216.805,18	67.359,00	0,00	284.164,18	40.623,00	107.982,00	20,74	12,51
<b>456.882,12</b>	<b>103.146,00</b>	<b>13.722,25</b>	<b>546.305,87</b>	<b>76.103,00</b>	<b>251.541,93</b>		
394.291.004,43	18.297.624,52	63.323,65	412.525.305,30	468.832.724,52	439.591.850,77	2,08	53,19
39.448.241,79	2.990.342,62	6.268.364,83	36.170.219,58	70.683.989,67	81.971.209,97	2,80	66,15
198.844,93	0,00	0,00	198.844,93	1.210.631,05	1.210.631,05	0,00	85,89
0,00	0,00	0,00	0,00	232.466,53	232.466,53	0,00	100,00
337.341,04	0,00	0,00	337.341,04	1,51	1,51	0,00	0,00
4.844.948,42	274.637,88	754.279,03	4.365.307,27	829.850,69	2.213.145,33	5,29	15,97
1.551.789,94	510.829,27	288.489,92	1.774.129,29	728.549,90	821.633,90	20,41	29,11
0,00	0,00	0,00	0,00	35.914.202,79	47.345.314,59	0,00	100,00
0,00	246.635,17	246.635,17	0,00	7.344.233,98	6.988.226,67	3,36	100,00
<b>440.672.170,55</b>	<b>22.320.069,46</b>	<b>7.621.092,60</b>	<b>455.371.147,41</b>	<b>585.776.650,64</b>	<b>580.374.480,32</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	6.082.970,90	6.443.980,81	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104,00	104,00	0,00	100,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.532.063,46</b>	<b>7.893.073,37</b>		
<b>441.129.052,67</b>	<b>22.423.215,46</b>	<b>7.634.814,85</b>	<b>455.917.453,28</b>	<b>593.384.817,10</b>	<b>588.519.095,62</b>		

### Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In fünf ordentlichen Sitzungen hat er sich über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft informiert und von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher oder mündlicher Form über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichtet.

Im Rahmen der Hauptversammlung fand am 19.07.2023 turnusgemäß die Neuwahl des Aufsichtsrats statt. Die bisherigen Mitglieder Christian Brückmann, Martin Fichtner, Jürgen Kellner und Dr. Stefan Simianer sind aus dem Gremium ausgeschieden. Wiedergewählt wurden Johanna Coleman, David Guthier, Antonella Perna, Jutta Steinruck und Dr. Peter Uebel. Als neue Mitglieder wurden Dr. Liborio Ciccarello, Monica Fieger, Dr. Susanne Griffiths und Jan Weingarte in den Aufsichtsrat berufen. Im Anschluss an die Hauptversammlung bestimmte das neu gewählte Gremium Jutta Steinruck zur Vorsitzenden und Antonella Perna als deren Stellvertreterin.

Zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte fand für das Geschäftsjahr 2022 eine Gewinnausschüttung an die Aktionäre statt. Aus diesem Grund setzte man sich vertieft mit den hierzu relevanten Regelungen in der Satzung der GAG auseinander. Für deren rechtliche Beurteilung wurde die Kanzlei SZA aus Mannheim hinzugezogen. Diese stellte jedoch fest, dass die Behandlung der Vorzugsaktionäre in der Satzung nicht eindeutig beschrieben wird. Um diese Regelungslücke zu beheben, wurde ein Vorschlag zur Anpassung der Satzung erarbeitet, der in der Hauptversammlung einstimmig angenommen wurde. Bei dieser Gelegenheit wurde vom Aktionär Stadt Ludwigshafen ein weiterer Punkt angesprochen, auf den die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Rheinland-Pfalz seit längerer Zeit drängte. Hierbei handelte es sich um ein Entsendungsrecht für das Aufsichtsgremium der kommunalen Beteiligungsgesellschaft. Aus diesem Grund wurde von der Hauptversammlung einstimmig beschlossen, der Stadt Ludwigshafen im Rahmen der Satzung ein solches Recht für ein Aufsichtsratsmandat zu gewähren. Aufgrund der Änderungen in der Satzung hat der Aufsichtsrat im Nachgang geringfügige Anpassungen an seiner Geschäftsordnung vorgenommen, da sich die beiden Dokumente aufeinander beziehen.

Aufgrund rechtlicher Verpflichtungen legte der Aufsichtsrat erstmalig Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat und Vorstand fest. Zusätzlich fasste er Beschlüsse für die Modernisierungsmaßnahmen Oppau Nord BA V und VI sowie Finkennest BA IIIb. Der Verkauf der Gewerbeimmobilie Luteco I wurde ebenfalls im Aufsichtsrat diskutiert und beschlossen.

Der Jahresabschluss 2023 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 2023, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 2. Mai 2024 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Hauptversammlung, den im Rahmen der Ergebnisverwendung von ihr zu beschließenden Bilanzgewinn in Höhe von 4.730.210,80 € ebenfalls den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2023 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 2. Mai 2024



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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Der gesetzliche Vertreter ist 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 15. April 2024

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;  
Ben Pakalski: S. 8, 10, 11, 13, 16, 19 l., 20, 34, 46; Thomas Tröster: S. 19 r.

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2024





**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)



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Deutschland