



Geschäftsbericht 2024



GAG IN ZAHLEN

	2024	2023	2022	2021	2020
Anzahl Wohnungen	13.053	12.996	12.895	12.831	12.734
Erlöse aus Vermietung in Mio.€	91,7	89,4	85,4	81,4	80,4
Erlöse aus Verkäufen in Mio.€	3,2	19,4	4,0	6,1	6,9
Erlöse aus Betreuung in Mio.€	0,8	0,8	0,5	0,8	0,4
Instandhaltungsvolumen in Mio.€	18,8	18,4	19,0	15,9	15,4
Eigenkapitalquote	24,7 %	23,7 %	22,7 %	23,4 %	24,1 %
Personal*	2024	2023	2022	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter	197	193	183	179	176
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	502	587	509	511	524

* in vollzeitäquivalenten Zahlen





Bericht des Vorstands

Einleitung	4
Situation auf dem Wohnungsmarkt	4
Übersicht GAG	5
Neubau	7
Modernisierung	8
Leitbild	9
Engagement	14

Lagebericht gemäß § 289 HGB

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	17
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	17
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	19
1.3 Sonstige Leistungsindikatoren	20
2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	21
2.1 Ertragslage	21
2.2 Finanzlage	23
2.3 Vermögenslage	25
2.4 Personal	25
2.5 Zielgröße für den Frauenanteil	26
2.6 Zusammenfassende Beurteilung	26
3 Risiko- und Chancenbericht	27
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	27
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	28
3.3 Prognosebericht – Ausblick	28
4 Schlussbemerkung im Sinne von § 312 Abs. 3 AktG	29

Jahresabschluss

1 Bilanz	32
2 Gewinn- und Verlustrechnung	34
3 Anhang	35

Bericht des Aufsichtsrats	46
---------------------------	----

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
---	----

EINLEITUNG | Die GAG kann auf ein gutes Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Neben dem positiven Jahresergebnis gelang es, in Ruchheim eines der größten Bauprojekte der letzten Jahre fertigzustellen. Hier entstanden 146 neue, öffentlich geförderte Wohnungen, die aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt dringend benötigt wurden. Leider haben sich die grundsätzlichen schwierigen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft jedoch nicht geändert. Die Realisierung von neuen Projekten stellte weiterhin eine große Herausforderung dar. So gelang es 2024 trotz intensiver Planungen nicht, mit weiteren Neubauvorhaben zu beginnen. Dennoch blickt die GAG positiv in die Zukunft und wird durch ihre qualifizierten und motivierten Mitarbeiter¹ weiterhin einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung von Ludwigshafen leisten können.



Erfurter Ring, Ruchheim

SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT | Der positive Trend bei der Bevölkerungsentwicklung in Ludwigshafen hielt 2024 an. Bezogen auf die Ergebnisse des Zensus im Mai 2022 stieg die Einwohnerzahl um 2,3 %. Ludwigshafen verzeichnete damit nach Landau den zweitgrößten Zuwachs aller kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz.² Die günstige Lage in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar macht die Stadt weiterhin zu einem attraktiven Wohnstandort. Eng verknüpft mit der sich erhöhenden Einwohnerzahl war die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Als Folge verzeichnete der Ludwigshafener Wohnungsmarkt in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Mietpreise. Dennoch bewegte man sich im Vergleich zu den benachbarten Oberzentren Mannheim und Heidelberg weiter auf einem niedrigeren Niveau.

Da sich die Bedarfe und Anforderungen an den Wohnraum kontinuierlich verändern und weiterentwickeln, führte die Stadtverwaltung Ludwigshafen eine Wohnbedarfsuntersuchung durch, um etwaige Handlungsfelder zu identifizieren.³ Im Rahmen einer repräsentativen Umfrage wurden Fragebögen zu verschiedenen Themenfeldern verschickt und die Ergebnisse ausgewertet. Insgesamt ließ sich feststellen, dass der überwiegende Anteil der Befragten (87,8 %) grundsätzlich mit der eigenen Wohnsituation zufrieden ist. Trotz dieses hohen Wertes wird die GAG die Resultate der Untersuchung genau analysieren. Möglicherweise lassen sich daraus Erkenntnisse für künftige Projekte ableiten.

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

² Auch 2024 Bevölkerungszuwachs trotz nochmals abgeschwächter Zuwanderung, Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 20.01.2025 (Auch 2024 Bevölkerungszuwachs trotz nochmals abgeschwächter Zuwanderung, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, abgerufen: 22.04.2025).

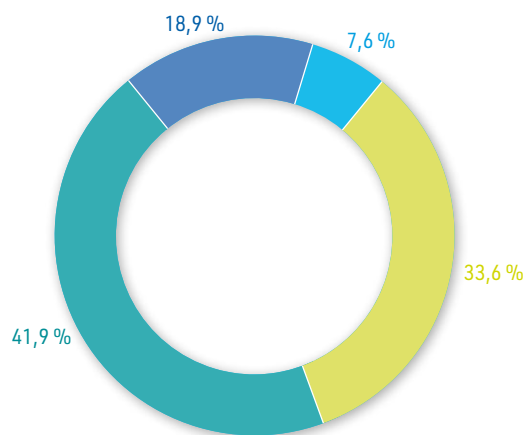
³ Stadtverwaltung Ludwigshafen (Hg.), Wohnen in Ludwigshafen – aktuelle Situation und Wohnungsbedarf (Informationen zur Stadtentwicklung 2/2025).

ÜBERSICHT GAG | Der Gebäudebestand der GAG Ludwigshafen belief sich zum 31.12.2024 auf 13.053 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 863.920 m² sowie 184 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 63.118 m². Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 804 Wohnungen gekündigt. Im Gegenzug wurden für 832 Wohnungen ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Die daraus resultierende Fluktuationsrate von 5,6 % lag auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Mit 2,8 % war die Leerstandsquote zwar geringfügig höher, bewegte sich jedoch weiterhin in einem niedrigen Bereich.

Aufgrund des kommunalen Hintergrunds der Gesellschaft ist die Unternehmenspolitik der GAG Ludwigshafen nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Dies spiegelt sich insbesondere in der Mietpreisgestaltung wider. Die GAG möchte bezahlbaren Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsgruppen bieten. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,32 €/m² lag der Bestand der GAG deutlich unter dem Wert aus dem Ludwigshafener Mietspiegel von 7,60 €/m².⁴ Insgesamt befanden sich 11.380 Wohnungen des GAG-Bestands (ca. 87 %) bei einer Miete von 7,45 €/m² oder niedriger. Dies entsprach der für Ludwigshafen gültigen Einstiegsmiete für den geförderten Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz. Somit waren diese Wohnungen für Empfänger von Transferleistungen geeignet.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUNGSBESTAND

Kaltmiete (€/m ²)	Wohnungsanzahl	Prozent
0,00 bis 5,00	991	7,6
5,01 bis 6,00	4.123	31,6
6,01 bis 7,00	5.473	41,9
7,01 bis 8,00	1.412	18,9
über 8,00	1.054	
Gesamt	13.053	100



Ein weiterer Faktor für die Bezahlbarkeit einer Wohnung sind deren Nebenkosten. Hier lag der durchschnittliche Wert 2024 bei der GAG bei 2,48 €/m². Dieser setzte sich aus 0,96 €/m² für Heizkosten und 1,52 €/m² für Betriebskosten zusammen.

Die GAG fördert die Eigentumsbildung von Menschen, die es auf dem freien Markt wahrscheinlich schwer hätten, eine Wohnung zu finden. Aus diesem Grund erfolgt eine Vergabeentscheidung nicht allein auf der Höhe des Kaufpreisangebotes, sondern soziale Aspekte spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Um Spekulationen von Kapitalanlegern zu verhindern, werden die Wohnungen nur an Selbstnutzer veräußert. Auf diese Weise konnten 2024 für 23 Wohnungen und ein Haus neue Eigentümer gefunden werden.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltet die GAG Objekte von Dritten. Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich 51 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.861 Wohn- und

⁴ Stadt Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2023 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zur Stadtentwicklung 02/2023).

Gewerbeeinheiten in der Betreuung. Hinzu kamen 124 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus der Sondereigentumsverwaltung für den Protestantischen Verwaltungszweckverband Germersheim-Speyer-Ludwigshafen sowie die Tiefgarage in der Dessauer Straße und die Kindertagesstätte in der Blücherstraße, die sich beide in städtischem Eigentum befinden.



Tag der offenen Tür: Mitarbeitende präsentieren die GAG als attraktiven Arbeitgeber

Um den vielfältigen Aufgaben eines modernen Immobilienunternehmens gerecht zu werden, beschäftigte die GAG 210 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit. Hinzu kamen zehn Auszubildende in drei Ausbildungsgängen. Ein Blick auf die Altersverteilung innerhalb der Belegschaft verdeutlicht, dass ein großer Teil davon die GAG in den nächsten Jahren altersbedingt verlassen wird. Etwa 12 % der Mitarbeiter waren 60 Jahre oder älter und rund 35 % befanden sich im Bereich zwischen 50 und 60 Jahren. Dieser große Umbruch stellt vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels eine nicht zu unterschätzende Herausforderung für die GAG dar. Daher liegt bereits derzeit der Fokus darauf, frühzeitig adäquate Nachfolgeregelungen für freiwerdende Stellen zu finden. Zusätzlich investiert die GAG seit einigen Jahren verstärkt in die Weiterentwicklung ihrer Arbeitgebermarke und bietet in diesem Zusammenhang zahlreiche freiwillige Leistungen. Hierzu gehören beispielsweise die Nutzung eines Jobtickets oder eines Angebots zum Bikeleasing, vermögenswirksame Leistungen, ein arbeitgeberfinanziertes Zusatzangebot zur Krankenversicherung, Yoga- und Gesundheitskurse in der Mittagspause sowie verschiedene Mitarbeiterveranstaltungen. Ein weiterer Pluspunkt sind flexible Arbeitszeitmodelle, die sich am Bedarf und dem Profil des jeweiligen Arbeitsplatzes orientieren.

NEUBAU | Die Nachfrage nach Wohnraum bei der GAG blieb im Geschäftsjahr 2024 ungebrochen hoch. Um dem entgegenzuwirken und für etwas Entlastung auf dem angespannten Ludwigshafener Wohnungsmarkt zu sorgen, intensivierte die Gesellschaft in den letzten Jahren ihr Engagement im Bereich des Neubaus. Auf diese Weise konnten trotz schwieriger Rahmenbedingungen wie hoher Baukosten und steigender Zinsen viele Projekte realisiert werden.

Das größte dieser Projekte konnte 2024 im Nordosten von Ruchheim fertiggestellt werden. Durch Fördermittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entstanden im Erfurter Ring 146 moderne Wohnungen. Die Gebäude wurden in einem hohen Energieeffizienzstandard (EH 55 EE) errichtet. Die Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser erfolgt mittels Wärmepumpen, die durch Einbindung bodennaher Geothermie besonders effizient betrieben werden können. Der erste Bauabschnitt mit 80 Wohnungen konnte im Juli 2024 bezogen werden. Beim zweiten Bauabschnitt mit 66 Wohnungen erfolgte die bauliche Fertigstellung zum Ende des Jahres, sodass hier im Februar 2025 die Übergabe an die Mieter stattfand. Aufgrund der öffentlichen Förderung betrug die Einstiegsrente 6,40 €/m². Zur Realisierung des Projekts musste die GAG Gesamtkosten von ca. 46,2 Mio. € aufwenden.

Nach Fertigstellung dieses letzten laufenden Neubauprojekts in Ruchheim konnte die GAG leider noch kein weiteres Bauvorhaben beginnen. Obwohl teilweise schon fertige Planungen und abgeschlossene Verhandlungen mit Baufirmen vorliegen, scheitert es derzeit an der langen Bearbeitungszeit der Förderanträge. Für ein geplantes Projekt in der Semmelweisstraße mit 64 Wohnungen erhielt die GAG erst nach ca. anderthalb Jahren die Zusage der ISB. Bei solchen Zeitspannen ist eine verlässliche Planung vor dem Hintergrund ohnehin schwieriger Marktbedingungen fast nicht möglich. So werden die Probleme beim Bau von dringend benötigtem Wohnraum weiter verstärkt.

MODERNISIERUNG | Im Rahmen von mehrjährigen Modernisierungsprogrammen entwickelt die GAG quartiersweise ihre Bestände. Im Fokus steht dabei die energetische Sanierung der Gebäude. Begleitend werden Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung und Aufwertung des Umfelds durchgeführt.

2024 fanden im Rahmen der Maßnahme Oppau Nord die Arbeiten des fünften und des sechsten Bauabschnitts statt. In den Gebäuden Breitscheidstraße 39 bis 43 (BA V) umfassten die Arbeiten 24 Wohnungen. Zur energetischen Verbesserung wurden die Fassaden gedämmt, Fenster ausgetauscht und die Abdichtung des Dachs erneuert. Zusätzlich wurden größere Vorstellbalkone installiert und die Eingangsbereiche samt Außenanlagen überarbeitet. Bemerkenswert bei dieser Maßnahme war die Umstellung auf eine Wärmeversorgung durch Wärmepumpen. Dieser Austausch in Bestandsgebäuden war für die GAG ein Pilotprojekt, dessen Ergebnisse in künftige Planungen einfließen werden. Für die Modernisierung investierte die GAG ca. 3,3 Mio. €.

Ursprünglich sollten auch die 16 Wohnungen in den Gebäuden Breitscheidstraße 74 und 76 (BA VI) 2024 modernisiert werden. Hier gab es jedoch eine Verzögerung bei der Förderzusage der ISB. Außerdem mussten aufgrund fehlender Rückmeldungen die Arbeiten für die Heizungsanlage ein zweites Mal ausgeschrieben werden. Mit Blick auf die Heizperiode mussten daher Teile der Maßnahme nach hinten verschoben werden, weswegen diese erst 2025 fertiggestellt werden kann. Für das Projekt sind Kosten von ca. 3,2 Mio. € veranschlagt.



Größere Vorstellbalkone in der Breitscheidstraße

LEITBILD | Im Rahmen einer Veranstaltung im Heinrich-Pesch-Haus präsentierte die GAG im Juni 2024 ein neues Unternehmensleitbild. Dieses war das Ergebnis eines längeren Entwicklungsprozesses, der bereits 2022 mit einem Führungskräfteworkshop begann. Hier setzte man sich mit der Fragestellung auseinander, ob das bisherige Leitbild aus dem Jahr 2010 noch aktuell ist oder ob dieses überarbeitet und an die geänderten gesellschaftlichen Begebenheiten angepasst werden sollte. Es zeigte sich schnell, dass man diesen Weg nicht allein im Führungskreis gehen wollte. Um möglichst viele unterschiedliche Aspekte und Meinungen, was die GAG ausmacht und wie sie sich künftig entwickeln sollte, einzubinden, entschied man sich, alle Mitarbeiter in den Prozess einzubinden. In diesem Auftaktworkshop wurden hierzu die Rahmenbedingungen festgelegt und das weitere Vorgehen auf den Weg gebracht.

Es folgten 13 Einzelworkshops, in denen alle Mitarbeiter in Kleingruppen erarbeiteten, wo die GAG als Unternehmen derzeit steht, welche Werte sie verkörpert und welche Vision diese für die Zukunft des Unternehmens haben. Bei der Zusammenstellung der Gruppen wurde viel Wert auf eine möglichst heterogene Durchmischung gelegt. So sollte eine möglichst vielfältige Diskussion während der Arbeitsphasen entstehen und zusätzlich der Austausch zwischen den verschiedenen Bereichen der GAG angeregt werden.

Die Ergebnisse der einzelnen Gruppen wurden gesammelt und in einem mehrtägigen Workshop zusammengeführt. Die verschiedenen Punkte wurden gewichtet, zusammengefasst und am Ende in einen ersten Leitbildentwurf übernommen. Auch hier konnten Mitarbeiter freiwillig mitwirken und sich gemeinsam mit den Führungskräften und dem Betriebsrat in den Entwicklungsprozess einbringen.

Die identifizierten Themenfelder und ersten Formulierungsentwürfe wurden im Nachgang mit Unterstützung einer Grafikagentur überarbeitet. Am Ende stand ein Leitbild mit zehn Themenfeldern: Mehr als 4 Wände, Halt geben, Mensch sein, Hand in Hand, Auf Augenhöhe, Alle zählen, Mit Weitblick, Segel setzen, Engagement, Für LU.

Das neue Leitbild soll sowohl nach innen als auch nach außen wirken. Für die Mitarbeiter dient es als Richtschnur, wer die GAG ist und was sie anstrebt. Für die Geschäftsleitung stellt es eine Orientierung für die strategische Planung und die langfristige Ausrichtung des Unternehmens dar. Kunden, Geschäftspartner und potenzielle neue Mitarbeiter erhalten einen ersten Eindruck, was sie von der GAG zu erwarten haben.

FÜR LU
HAND IN HA
ALLE ZÄHL
MEHRALS! W
ENGAGEMENT
MENSCHSE
AUF AUGENH
SEL SETZ
MIT WEITBL
HALT GEBE

FÜR LU

Wir bieten nicht nur Hilfe, sondern auch Lösungen, um wertvollen Lebensraum zu gestalten und das Gemeinschaftsgefühl in Ludwigshafen zu fördern.

HAND IN HAND

In einem Team, das auf Verantwortung und Kompetenz basiert, respektieren und vertrauen wir einander.

ALLE ZÄHLEN

Unsere Mitarbeiter sind unsere größte Kraft. Daher bieten wir Raum für eigenverantwortliches Handeln und Arbeiten.

MEHR ALS 4 WÄNDE

Wir schaffen ein Zuhause für die Menschen in der Stadt Ludwigshafen.

ENGAGEMENT

Wir sind zugänglich und offen für die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft und verbreiten Herzlichkeit und Wärme in Ludwigshafen.

MENSCH SEIN

Unsere soziale Verantwortung ist keine Pflicht, sondern unsere Leidenschaft.

AUF AUGENHÖHE

Unsere Offenheit und Ehrlichkeit sind unser Markenzeichen und Transparenz ist unser Grundsatz.

SEGEL SETZEN

Es erfüllt uns mit Stolz, die Zukunft von Ludwigshafen erfolgreich und innovativ mitzugestalten, ohne dabei unsere über 100-jährige Tradition aus den Augen zu verlieren.

MIT WEITBLICK

Wir gehen achtsam mit unseren Ressourcen um und treiben aktiv die Zukunftsthemen voran.

HALT GEBEN

Als Anker bieten wir Sicherheit und Stabilität in einer sich ständig verändernden Welt.





Präsentation des Unternehmensleitbildes im Juni 2024

ENGAGEMENT | In traditioneller Weise unterstützte die GAG im vergangenen Geschäftsjahr verschiedene Projekte in den Quartieren und der Stadtgesellschaft. Im besonderen Fokus standen dabei die Mieter, für die im Laufe des Jahres zahlreiche Veranstaltungen angeboten wurden. Mit einem bunten Programm aus Bewegungsparcours, Hüpfburg und Bällezelt, aber auch ruhigeren Spielgelegenheiten war beim Spielebaldachin in der Ernst-Reuter-Siedlung und in der Pfingstweide insbesondere für kleine Bewohner etwas Besonderes geboten. Zusätzlich fand das Familienfest im Friedenspark statt. Hier waren Kinder mit Eltern, Großeltern, Onkeln, Tanten und Freunden eingeladen, mit Clowns, tierischen Maskottchen und jeder Menge spielerischer Angebote einen schönen Tag zu verbringen. Auch für die Älteren stand mit dem Konzert für langjährige Mieter wieder ein spezieller Programmpunkt im GAG-Kalender. 330 Gäste konnten sich durch „Lady Sunshine & Mister Moon“ in die goldene Ära des deutschen Schlagers zurückversetzen lassen.

Hinzu kamen verschiedene Mieterfeste in der Valentin-Bauer-Siedlung, in der Oggersheimer Comeniusstraße, in Rheingönheim und in der Ernst-Reuter-Siedlung. Bei letzterem nutzte GAG-Vorstand Wolfgang van Vliet die Gelegenheit, den langjährigen Leiter der GAG-Mieterberatung Benno Biedermann in den wohlverdienten Ruhestand zu verabschieden und ihm für seine engagierte Arbeit zu danken. Dieser blickte an diesem Tag auf 35 Jahre Betriebszugehörigkeit bei der GAG zurück. In der Zeit hat er viele Projekte angestoßen und Veranstaltungen ins Leben gerufen, um einen möglichst niederschweligen Kontakt zu den Mietern und den verschiedenen Organisationen in den Quartieren zu ermöglichen.

Ein besonderes Highlight bot im April der Tag der offenen Tür in der GAG-Zentrale in der Mundenheimer Straße. Hier konnten Interessierte einen Blick hinter die Kulissen werfen und die verschiedenen Arbeitswelten und Ausbildungsgänge kennenlernen. Zusätzlich gab es ein vielfältiges Rahmenprogramm mit Bastel- und Spielangeboten, einer Ausstellung, Vorträgen sowie Essen und Trinken.

Im Rahmen der neunten Auflage der GAG-Sommerakademie trafen sich über 50 Studenten der Hochschulen Heidelberg, Kaiserslautern und Mainz im Ludwigshafener Wilhelm-Hack-Museum, um unter dem Thema „Einfach besser bauen“ Entwürfe für ein exemplarisches Grundstück in Oggersheim zu entwickeln und im Rahmen einer Abschlussdiskussion vorzustellen. In drei Workshoptagen entstanden sieben Vorschläge, die zeigten, was alles möglich ist, um neuen und zugleich attraktiven Wohnraum zu schaffen. Im Fokus der angehenden Architekten standen bezahlbare Lösungen, die dennoch lebenswerte Mehrgenerationenquartiere mit Treffpunkten für die Bewohner boten. Besonders beeindruckt zeigte sich Schirmherrin und Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck, dass die Studenten über die reine Bebauung hinausdachten. So wurden das Umfeld und die Infrastruktur als wichtiger Bestandteil städtischer Architektur einbezogen, um Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft zu entwickeln.



Im Uhrzeigersinn: Spiele-
baldachin Oggersheim-
West, Familienfest,
Sommerakademie, Nach-
barschaftsfest „Komm
R(h)ein!“





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 13.053 Wohnungen zum 31.12.2024 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 Geschäftsmodell 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 Holding 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 blieb im Jahr 2024 herausfordernd. Die Zahl der Baugenehmigungen sank auf 215.900, was einem Rückgang von 16,8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders betroffen war Rheinland-Pfalz, wo im ersten Halbjahr 2024 rund 22 % weniger neue Wohngebäude genehmigt wurden als im Vorjahreszeitraum.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland voraussichtlich etwa 200.000 bis 220.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies liegt deutlich unter dem jährlichen Bedarf von etwa 400.000 Wohnungen, der zur Deckung des Wohnungsbedarfs erforderlich ist.

Die Wohnungswirtschaft sieht sich weiterhin mit anspruchsvollen Rahmenbedingungen konfrontiert. Steigende Baukosten und Zinsen erschweren die Realisierung neuer Projekte, während komplexe Genehmigungsverfahren und regulatorische Vorgaben zusätzliche Verzögerungen und Kosten verursachen. Der anhaltende Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft verschärft die Situation zusätzlich.

Auch die Förderlandschaft bleibt unsicher. Unklare politische Entscheidungen und die Haushaltslage beeinflussen die Verfügbarkeit und Konditionen von Fördermitteln. So wurden trotz erhöhter Fördergelder 2024 weniger Mietwohnungen mit Sozialbindung gefördert als in den Jahren zuvor. Diese Unsicherheiten erschweren langfristige Investitionsentscheidungen und hemmen die Wohnungsbauaktivitäten.

Trotz dieser herausfordernden Bedingungen konnte die GAG im Jahr 2024 ein positives Geschäftsergebnis erzielen. Der Jahresüberschuss lag mit 4,0 Mio. € über dem Planwert von 3,9 Mio. €.

Bewirtschaftungstätigkeit

Zum 31.12.2024 hatte die GAG einen Bestand von 13.053 Wohnungen (Vorjahreswerte in Klammern: 12.996). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 6,32 €/m² (6,26 €/m²).

Zum Bilanzstichtag waren 360 (335) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,8 % (2,6 %).

LEERSTANDSQUOTE	2024 in Prozent	2023 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,6	0,7
Instandhaltungsbedingt	0,8	0,7
Modernisierungsbedingt	0,8	0,7
Verkaufsbedingt	0,1	0,1
Abrissbedingt	0,5	0,4
Gesamt	2,8	2,6

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 1.822 T€ (1.773 T€). Die offenen Mietforderungen mit 454 T€ (371 T€) lagen über Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen 446 T€ (389 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 832 (913) Wohnungen vermietet, davon waren 80 Erstbezug. Die Mieterfluktuation betrug 5,6 % (5,6 %).

Verkauf von Grundstücken

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

Insgesamt wurden 23 (25) Wohnungen und 1 (1) Einfamilienhaus veräußert. Davon befanden sich 21 (21) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 2.675 T€ (2.536 T€).

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2024	2023	2022	2021	2020
Gesamtvermögen	T€	630.076	638.157	637.309	605.118	579.939
Anlagevermögen	T€	583.975	593.385	588.519	565.437	533.101
Eigenkapital	T€	155.599	151.558	144.396	141.454	139.500
Umsatzerlöse aus						
Bewirtschaftungstätigkeit	T€	91.710	89.405	85.360	81.421	80.360
Verkauf von Grundstücken	T€	3.157	19.444	4.017	6.069	6.872
Betreuungstätigkeit	T€	811	811	512	815	435
Lieferungen und Leistungen	T€	3.231	3.709	3.226	3.088	4.535
Summe Umsatzerlöse	T€	98.909	113.369	93.115	91.393	92.202
Mitarbeiter*	Anzahl	197	193	183	179	176
Umsatz je Mitarbeiter	T€	502	587	509	511	524
Anlageninvestitionen	T€	13.560	39.430	46.581	54.463	51.292
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	60	176	207	274	265
Jahresergebnis	T€	4.040	9.957	2.943	1.953	2.561

* vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

		2024	2023	2022	2021	2020
Anlagendeckung ((Darlehen + Eigenkapital) / Anlagevermögen)	%	86,8	86,4	87,7	86,3	88,8
Betriebskosten	T€	21.896	20.293	17.714	17.253	16.134
Instandhaltungsaufwendungen	T€	18.840	18.401	19.000	15.868	15.389
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	13.053	12.996	12.895	12.831	12.734
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,4	1,4	1,5	1,2	1,2
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	360	335	335	300	288
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	178	173	192	165	148
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m ²	6,32	6,26	6,14	5,93	5,81
Fluktuationsrate	%	5,6	5,6	6,5	6,8	6,2
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,4	1,3	1,5	1,2	1,2
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	2,9	3,0	3,7	4,6	3,0
Anstieg Ø Miete	%	1,0	2,0	3,5	2,1	1,8

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

Die Mietausfallquote ist ein Indikator für eine mögliche Nachfrageschwäche und gibt einen Anhaltspunkt für die Ertragslage des Unternehmens. Die Nachfrage war anhaltend hoch. Die Mietausfallquote hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.

1.3 Sonstige Leistungsindikatoren

Im Jahr 2024 lag der Fokus auf zwei zentralen strategischen Themen: der Digitalisierung und der Stärkung der Arbeitgebermarke. In Arbeitskreisen wurden innovative digitale Lösungen entwickelt, die die GAG zukunftssicher machen und die IT-Sicherheit weiter ausbauen sollen.

Parallel dazu wurde im Rahmen eines umfassenden Leitbildprozesses ein neues Leitbild für die GAG entwickelt. Zudem stärkten Workshops, der Digitalisierungstag und gezielte Weiterbildungsmaßnahmen die Unternehmenskultur. Diese Initiativen sichern die Attraktivität der GAG als Arbeitgeber und langfristig ihre Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit.

2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2024 T€	2023 T€	Abweich. T€
Gesamtleistung	104.878	118.992	- 14.114
Bezogene Leistungen	- 45.473	- 51.171	5.698
Rohergebnis	59.405	67.821	- 8.416
Personalaufwendungen	- 18.355	- 19.693	1.338
Abschreibungen	- 22.474	- 22.424	- 50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.886	- 5.766	- 120
Finanzergebnis	- 5.809	- 6.846	1.037
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	70	- 232	302
Ergebnis nach Steuern	6.951	12.926	- 5.909
Sonstige Steuern	- 2.911	- 2.903	- 8
Jahresüberschuss	4.040	9.957	- 5.917

Der Personalaufwand für Löhne und Gehälter ist aufgrund von Gehalts- und Tarifierpassungen sowie einer erhöhten Personalzahl gestiegen.

Die Aufwendungen für die Altersversorgung sind hingegen deutlich zurückgegangen und belaufen sich auf 1,8 Mio. € (4,8 Mio. €). Die Auszahlungen an Pensionäre aus Direktzusagen entsprechen in etwa dem Niveau des Vorjahres.

Zudem konnten Rückstellungen in Höhe von 1,6 Mio. € aufgelöst werden, da infolge von Todesfällen ehemaliger Mitarbeiter keine weiteren Versorgungsansprüche mehr bestehen.

Die Abschreibungen liegen auf Vorjahresniveau.

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

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

UMSATZERLÖSE	2024 T€	2023 T€
Mieten und Pachten	69.779	69.316
Umlagen	21.098	19.246
sonstige Bewirtschaftungstätigkeit	833	843
Verkäufe	3.157	19.444
Übrige	4.042	4.520
Gesamt	98.909	113.369

Während die Erlöse aus Verkäufen aufgrund eines Einmaleffekts im Vorjahr rückläufig sind, bleiben die Erlöse aus Mieten und Pachten stabil.

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2024 T€	2023 T€
Betriebskosten	21.897	20.293
Instandhaltung	18.840	18.401
Erbbauzins u. a.	2.146	1.617
Aufwendungen ETW	1.558	1.520
Verkaufsgrundstücke	624	9.204
Andere Lieferungen und Leistungen	408	136
Gesamt	45.473	51.171

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.

2.2 Finanzlage

Die Finanzierungsstrategie der GAG basiert darauf, das Sachanlagevermögen weitgehend durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital zu decken. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente wird nicht in Anspruch genommen.

Die Zinsstrategie der vergangenen Jahre zielte darauf ab, in Niedrigzinsphasen eine langfristige Zinssicherheit von 15 Jahren oder länger zu gewährleisten und ein stabiles Zinsniveau für das Kreditportfolio zu sichern. Trotz dieser Maßnahmen wurden im Rahmen des Risikomanagements verschiedene Szenarien entwickelt, um die möglichen Auswirkungen von Zinsänderungen auf den zukünftigen Kapitaleinsatz und die Wirtschaftlichkeit einzelner Geschäftseinheiten zu analysieren. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für das gesamte Kreditvolumen betrug 1,5 % (1,7 %).

Im Jahr 2024 wurden neue Kredite in Höhe von 15.373 T€ aufgenommen. Gleichzeitig erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 25.412 T€ sowie Sondertilgungen von über 53 T€. Ein Tilgungszuschuss wurde im Jahr 2024 nicht gewährt.

Ein zentraler Bestandteil der Finanzierungsstrategie ist die frühzeitige Verlängerung bestehender Darlehen sowie die vorausschauende Beschaffung neuer Finanzmittel, um Finanzierungslücken zu vermeiden.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 351.346 T€. Davon entfallen 87.190 T€ auf die Deutsche Kreditbank AG. Die übrigen Verbindlichkeiten verteilen sich auf 13 weitere Kreditgeber.

Die GAG verfügt über ausreichende Finanzreserven, um sämtliche Zahlungsverpflichtungen jederzeit reibungslos zu erfüllen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2024 T€	2023 T€
Jahresergebnis	4.040	9.957
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.473	22.424
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufw. und Erträge	0	- 3.234
+/- Änderung der Pensions- und sonstigen Rückstellungen	- 4.456	2.218
+ Verlust aus Anlagenabgängen	0	0
- Gewinne aus Anlagenabgängen	- 3.528	- 6.911
+/- Änderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Aktivposten	- 1.138	652
+/- Änderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen sowie anderer kurzfristiger Verbindlichkeiten	2.466	869
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.039	7.605
- Sonstige Beteiligungserträge	- 315	- 276
+ Aufwendungen aus Verlustübernahmen	85	18
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	- 70	232
-/+ Ertragsteuerzahlungen	99	-87
= Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.697	33.467
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen und Sachanlagen	3.700	16.908
- Buchwertabgänge	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	325	361
- Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen (ohne Ausleihungen)	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	- 13.560	- 37.705
+ Erhaltene Zinsen	104	96
+ Beteiligungserträge	315	276
- Verlustübernahmen	-85	-18
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 9.201	- 20.082
+/- Veränderung des Sonderpostens	- 69	- 69
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15.373	17.294
- Auszahlung für Darlehenstilgungen	- 25.465	- 24.247
- Gezahlte Zinsen	- 6.143	- 6.934
- Gezahlte Dividenden	0	- 2.795
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 16.304	- 16.751
+/- Veränderung des Finanzmittelfonds	191	- 3.366
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.751	12.117
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.943	8.751

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	576.768	91,6	585.853	91,8
Finanzanlagen	7.207	1,1	7.532	1,2
Umlaufvermögen	45.801	7,3	44.435	7,0
Rechnungsabgrenzung	300	0,0	337	0,0
	630.076	100,0	638.157	100,0
Eigenkapital	155.599	24,7	151.558	23,7
Sonderposten Investitionszuschüsse	394	0,1	463	0,1
Rückstellungen	81.742	13,0	86.168	13,5
Verbindlichkeiten	379.170	60,1	386.409	60,6
Rechnungsabgrenzung	13.171	2,1	13.559	2,1
	630.076	100,0	638.157	100,0

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ist nahezu unverändert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind insgesamt rückläufig. Den Zugängen in Höhe von 13.560 T€ (39.430 T€) stehen Abschreibungen von 22.473 T€ (22.423 T€) sowie Abgänge in Höhe von 498 T€ (12.141 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von 23,7 % auf 24,7 %.

Die sonstigen Rückstellungen liegen ebenso wie die Pensionsrückstellungen unter Vorjahresniveau, sodass die Rückstellungen von 86,2 Mio. € auf insgesamt 81,7 Mio. € gesunken sind. 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 103 Mitarbeiter/innen 50 Jahre oder älter sind (49 %).

Zum 31.12.2024 waren im Unternehmen zehn Auszubildende und zwei Dualstudierende beschäftigt.

Im Jahr 2025 wird voraussichtlich eine Auszubildende ihre Ausbildung beenden und vier 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 liegt der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 33 % (2/6).

2.6 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt blickt die GAG Ludwigshafen auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Die GAG verfügt zum 31.12.2024 über eine Eigenkapitalquote von 24,7 % 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 Standards kann rechtliche, finanzielle und reputationsbezogene Risiken mit sich bringen. Daher sind Compliance-Maßnahmen essenziell, um diese Risiken zu minimieren und ein rechtmäßiges Handeln sicherzustellen. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird regelmäßig im Rahmen der Revision überprüft.

Die Bedrohung durch Cyberkriminalität nimmt weiter zu. Phishing-Angriffe, Ransomware-Attacken oder andere Formen der digitalen Erpressung können erhebliche finanzielle Schäden verursachen und die Handlungsfähigkeit beeinträchtigen. Die GAG setzt daher strategische Maßnahmen zur Verbesserung der IT-Sicherheit um und sensibilisiert die Mitarbeitenden für entsprechende Risiken.

Das Leerstandsrisiko bleibt angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gering. Allerdings erschweren steigende Baukosten und strengere regulatorische Vorgaben die Entwicklung neuer Wohnprojekte. Insbesondere gesetzliche Änderungen im Bau- und Klimaschutzrecht erhöhen die Anforderungen an Neubauten und Sanierungen und führen zu steigenden Investitionskosten. Die GAG hat bereits eine Bestandsaufnahme der CO₂-Emissionen ihrer Objekte durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in eine unternehmensweite Klimastrategie ein.

Ein geringes Zinsänderungsrisiko besteht weiterhin im Hinblick auf die Refinanzierung auslaufender Kredite. Durch die hohe Zinsvolatilität und das gestiegene Zinsniveau in den letzten Jahren ist die Finanzierung neuer Projekte schwierig. Allerdings sind die langfristigen Fremdmittel überwiegend als dinglich gesicherte Annuitätendarlehen ausgestaltet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und einer breit gestreuten Zinsbindungsstruktur bleibt das Zinsrisiko für die Gesellschaft überschaubar.

Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar, da regelmäßige Mietzahlungen für stabile Zahlungsströme sorgen. Dennoch könnten politische Eingriffe in die Mietpreisgestaltung oder wirtschaftliche Entwicklungen mit Auswirkungen auf die Mietzahlungsfähigkeit langfristig eine Rolle spielen.

Der Fachkräftemangel stellt weiterhin ein Risiko dar. Technologische Entwicklungen, gesellschaftlicher Wandel und ein steigender Fokus auf Nachhaltigkeit führen zu neuen Anforderungen an das Personal. Eine gezielte Personalstrategie ist notwendig, um qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und langfristig zu binden.

Zur frühzeitigen Erkennung und Steuerung möglicher Risiken werden regelmäßig Analysen und Auswertungen aus verschiedenen Fachbereichen herangezogen. Ziel ist es, die wirtschaftliche Stabilität zu sichern, Zahlungsunfähigkeit auszuschließen und das Eigenkapital zu stärken.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass derzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen könnten.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft wird weiterhin eine stabile Vermietungssituation mit steigenden Mieten erwartet. Der anhaltend hohe Wohnraumbedarf, insbesondere in Ballungsräumen, schafft attraktive Marktbedingungen für die Wohnungswirtschaft.

Chancen ergeben sich durch gezielte Investitionen in den Immobilienbestand. Erträge aus Verkäufen ermöglichen es der GAG, in zukunftsorientierte Projekte zu investieren, den Bestand weiterzuentwickeln und so den demografischen Wandel zu berücksichtigen. Durch barrierefreie Modernisierungen und nachhaltige Wohnkonzepte kann langfristiges Wohnen innerhalb des Bestands gefördert werden.

Wirtschaftlich attraktive Neubauten sowie energetisch modernisierte Bestandsimmobilien bieten zusätzliche Potenziale für die Vermietung. Sie erhöhen die Attraktivität des Wohnungsportfolios und ermöglichen eine bessere Anpassung an veränderte Marktanforderungen, insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz.

Die GAG genießt einen hohen Vertrauensvorschuss bei Mietern, die den fairen Umgang und die langfristige Partnerschaft schätzen. Wohnungsverwalter und der eigene Regiebetrieb gewährleisten vor Ort schnelle und zuverlässige Lösungen bei technischen Anliegen. Zudem hebt sich die GAG durch ihre sozialen Beratungs- und Serviceangebote von vielen anderen Vermietern ab, was die Kundenbindung stärkt.

Die langfristige Sicherung von Fachkräften ist eine zentrale Herausforderung, bietet aber auch Chancen. Eine moderne, zukunftsfähige Personalstrategie setzt auf Flexibilität, gezielte Weiterbildung, Inklusion und den Einsatz neuer Technologien. Dadurch kann die GAG nicht nur die Attraktivität als Arbeitgeber steigern, sondern auch langfristig qualifizierte Mitarbeitende binden.

Erfolgreiche Projekte, eine starke Kundenbindung und eine hohe Mieterzufriedenheit wirken sich positiv auf die wirtschaftliche Stabilität aus. Sie unterstützen eine nachhaltige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und tragen zur Zukunftssicherheit der GAG bei.

3.3 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung der GAG sieht für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 eine Fortführung der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vor. Auch für 2027 und Folgejahre bleibt die Weiterentwicklung des Bestands und der Neubau von Wohnungen ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Angesichts steigender Energiepreise und verschärfter regulatorischer Anforderungen wird das energetisch optimierte Bauen weiterhin eine entscheidende Rolle für den Vermietungs- und Vermarktungserfolg spielen. Daher werden bei allen Investitionsentscheidungen – sei es im Neubau, bei Instandhaltungen oder Modernisierungen – die Anforderungen an energieeffizientes Bauen vorrangig berücksichtigt.

Als Dienstleistungsunternehmen im Immobilienbereich orientiert sich die GAG weiterhin verstärkt an den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter. Ziel ist es, durch einen hohen Wohnkomfort, soziale Angebote und ein nachhaltiges Wohnungsportfolio langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu sichern. Die Eigentumsbildung aus dem Bestand wird konsequent fortgeführt.

Zur Bewältigung des demografischen Wandels und des Fachkräftemangels setzt die GAG auf den Ausbau ihrer Arbeitgebermarke. Maßnahmen wie gezielte Personalentwicklungsprogramme, verstärkte Ausbildungsangebote und Weiterbildungen sowie der Einsatz moderner Technologien sollen dazu beitragen, qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und langfristig zu binden. Dies bildet zudem die Grundlage für die erfolgreiche digitale Transformation des Unternehmens.

Für das Geschäftsjahr 2025 geht der Wirtschaftsplan von einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. €, Umsatzerlösen von 104,6 Mio. €, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 41,1 Mio. €, Zinsaufwendungen von 6,5 Mio. €, Personalaufwand von 18,9 Mio. € sowie Abschreibungen von 22,7 Mio. € aus.

Die Gesellschaft rechnet in den kommenden Jahren mit steigenden Abschreibungen aufgrund der umfangreichen Investitionen in Modernisierungen und Neubauten. Zudem werden höhere Zinsaufwendungen durch die gestiegene Fremdfinanzierung erwartet.

Abschließend ist zu betonen, dass die Planungen auf Erfahrungswerten und Annahmen beruhen, sodass die tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklungen von den Prognosen abweichen können. Veränderungen in der Zinspolitik, regulatorische Anpassungen oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen können die Ergebnisse entsprechend beeinflussen.

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.

Ludwigshafen am Rhein, 24. Februar 2025



Wolfgang van Vliet
Vorstand



Erfurter Ring, Ruchheim



Jahresabschluss 2024

1 Bilanz	32
2 Gewinn- und Verlustrechnung	34
3 Anhang	35

Bericht des Aufsichtsrats	46
---------------------------	----

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
---	----

Aktivseite

A. ANLAGEVERMÖGEN

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software	16.453,00		35.480,00	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	31.045,00	47.498,00	40.623,00	76.103,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	473.116.729,88		468.832.724,52	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.569.547,61		70.683.989,67	
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	567.049,34		826.610,69	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.412,00		728.549,90	
8. Anlagen im Bau	22.658.356,86		35.914.202,79	
9. Bauvorbereitungskosten	1.612.100,91		1.344.233,98	
10. Geleistete Anzahlungen	88.784,27	576.720.079,96	6.003.240,00	585.776.650,64
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64		1.244.875,64	
2. Beteiligungen	204.224,00		204.216,92	
3. Sonstige Ausleihungen	5.757.974,26	7.207.073,90	6.082.970,90	7.532.063,46
		583.974.651,86		593.384.817,10

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	110.404,60		110.404,60	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	10.678.701,43		11.311.256,01	
3. Unfertige Leistungen	23.544.152,14		21.600.835,89	
4. Andere Vorräte	206.855,75	34.540.113,92	186.552,05	33.209.048,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	454.470,53		370.967,56	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	23.254,48		53.754,54	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		39,27	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	506.576,77		602.358,70	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	670.504,91		723.628,18	
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	140.657,86		0,00	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	522.872,51	2.318.337,06	724.154,27	2.474.902,52
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		8.942.633,75		8.751.442,47
		45.801.084,73		44.435.393,54

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		300.227,83		336.655,77
		630.075.964,42		638.156.866,41

[illegible]

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	91.709.829,27		89.404.768,46	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.156.701,00		19.443.900,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	811.601,88		811.087,84	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.230.850,27	98.908.982,42	3.709.667,76	113.369.424,06
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		1.310.761,67		893.286,30
		100.219.744,09		114.262.710,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.424.958,39		1.725.218,58
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.233.988,21		3.003.846,17
		104.878.690,69		118.991.775,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	44.441.119,70		41.830.083,38	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	624.048,65		9.204.302,38	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	408.057,01	45.473.225,36	136.266,05	51.170.651,81
6. Rohergebnis		59.405.465,33		67.821.123,30
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	13.863.007,86		12.432.906,00	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 1.827.949,27 € (Vorjahr: 4.825.416,67 €)	4.492.396,56	18.355.404,42	7.260.972,89	19.693.878,89
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.472.741,17		22.423.216,46	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	782,27	22.473.523,44	622,90	22.423.839,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.886.126,61		5.766.567,78
		12.690.410,86		19.936.837,27
10. Erträge aus Beteiligungen				
davon aus verbundenen Unternehmen 229.570,58 € (Vorjahr: 257.302,76 €)		229.570,58		257.302,76
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		104.237,79		95.701,60
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
davon 370.785,90 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 766.834,00 €)		6.143.272,88		7.198.675,01
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 70.130,27		231.659,03
14. Ergebnis nach Steuern		6.951.076,62		12.859.507,59
15. Sonstige Steuern		2.910.584,89		2.902.623,31
16. Jahresüberschuss		4.040.491,73		9.956.884,28
17. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) Gewinnvortrag		0,00		690,76
b) in die gesetzliche Rücklage		202.024,59		497.844,21
c) in die anderen Gewinnrücklagen		1.919.233,57		4.729.520,03
18. Bilanzgewinn		1.919.233,57		4.730.210,80

Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und ergänzend dem AktG aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorgaben der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) erstellt, die seit dem 1. Juli 2023 in Kraft ist und für das Geschäftsjahr 2024 erstmals verpflichtend angewendet wird. 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Zuge der Erstellung der Jahresabschluss-, Wirtschaftlichkeits- und Vermögensübersicht (JAbschlWUV) Umgliederungen innerhalb der Bilanz vorgenommen. Eine Position, die im Vorjahr unter „andere Finanzanlagen“ ausgewiesen wurde, wurde in die Position „Beteiligungen“ umgegliedert, um eine sachgerechtere Darstellung der Vermögensstruktur zu gewährleisten.

Ebenfalls im Rahmen dieser Regelung wurden geleistete Anzahlungen in Höhe von 6.003 T€, die zuvor unter den Bauvorbereitungskosten bzw. technischen Anlagen erfasst waren, in eine eigenständige Position „geleistete Anzahlungen“ umgegliedert.

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 Anlage-
spiegel 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 Erstel-
lung 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 Perso-
nal- 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 vorausgezählten 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 Pensionsver-
pflichtungen und Anwartschaften. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den
Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sogenannten „Projected-Unit-Credit-Metho-
de“ auf Basis eines Zinsfußes von 1,90 % (1,82 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von
Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,2 % (2,2 %) und der
Rentenentwicklung mit 2,2 % (2,2 %) berechnet. Eine alters- und geschlechtsabhängige Fluktuations-
wahrscheinlichkeit ist unterstellt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Heubeck-
Richttafeln 2018 G“ verwendet.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 709 T€. Dieser resultiert
aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des
7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 1,96 % (1,74 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz
1,90 % (1,82 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen
Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssat-
zes von 1,96 % (1,74 %).

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.



Bürgermeister-Grünzweig-Straße

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

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

Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2024	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	8.260	0	202	8.462
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	41.308	4.730	1.919	47.957
Gesamt	128.328	4.730	2.121	135.179

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2024 T€
Rückstellungen für Pensionen	
(davon 3.211 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	73.023
Steuerrückstellungen	176
Sonstige Rückstellungen	
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	286
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	374
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	1.040
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	3.482
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	3.361
Sonstige Rückstellungen gesamt	8.543

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL (in Klammern die Zahlen des Vorjahres)	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon dinglich gesichert	Art der Sicherung*
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	334.856.533,82 (343.979.944,60)	23.834.402,08 (26.381.008,20)	80.282.395,03 (84.618.729,25)	230.739.736,71 (232.980.207,15)	299.094.173,37 (304.916.150,29)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.488.972,85 (16.949.118,51)	588.928,46 (571.614,64)	2.490.366,46 (2.415.584,76)	13.409.677,93 (13.961.919,11)	16.470.125,17 (16.929.280,20)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	23.405.345,58 (22.632.457,37)	23.405.345,58 (22.632.457,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.984,71 (86.050,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	83.984,71 (86.050,53)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.619.304,09 (2.327.378,09)	3.619.304,09 (2.327.378,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.335,28 (18.396,08)	85.335,28 (18.396,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.650,70 (0,00)	63.650,70 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	566.797,03 (415.363,36)	566.797,03 (415.363,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	379.169.924,06 (386.408.708,54)	52.163.763,22 (52.346.217,74)	82.772.761,49 (87.034.314,01)	244.233.399,35 (247.028.176,79)	315.564.298,54 (321.845.430,49)	

*GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 840 T€ (728 T€).

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug ca. 8 Mio. €.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft setzen sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:
91.710 T€ (89.405 T€) aus der Bewirtschaftungstätigkeit, 3.157 T€ (19.444 T€) aus dem Verkauf von Grundstücken, 812 T€ (811 T€) aus der Betreuungstätigkeit sowie 3.231 T€ (3.710 T€) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.487 T€ (1.509 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 529 T€ (538 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 85 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 14 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 301 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 31.12.2024 ein Eigenkapital von 353 T€ und einen Jahresüberschuss von 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 31.12.2023 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 1.019,7 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 17 T€ ausgewiesen.*

Sonstige Angaben

Im Durchschnitt des Jahres 2024 waren bei der GAG beschäftigt (ohne Auszubildende):

BESCHÄFTIGTE** im Durchschnitt des Jahres 2024:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	75	34	109
Technische Mitarbeiter	64	19	83
Mitarbeiter im Regiebetrieb	19	3	22
Gesamt	158	56	214

**ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 15 T€ (19 T€). Die Gesamtbezüge an die früheren Vorstände und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 367 T€.

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

	T€
Abschlussprüfungsleistungen	35,0

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 2024 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 4.040.491,73 €. Nach Einstellung von 202.024,59 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 1.919.233,57 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 1.919.233,57 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.



Vorstand:

Wolfgang van Vliet

Aufsichtsrat:

Jutta Steinruck

Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen, Vorsitzende

Antonella Perna

Betriebsratsvorsitzende, GAG, Stellvertretende Vorsitzende

Dr. Liborio Ciccarello, Psychologischer Psychotherapeut,
eigene Praxis

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

Johanna Coleman, Geschäftsführerin,
BASF Wohnen + Bauen GmbH

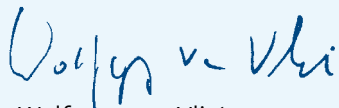
Dr. Peter Uebel, Arzt, eigene Praxis

Monica Fieger, Assistentin des kfm. Leiters, GAG

Jan Weingarte, Angestellter Versicherungen, GAG
Versicherungsservice GmbH

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

Ludwigshafen am Rhein, 24. Februar 2025



Wolfgang van Vliet
Vorstand

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2024 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2024 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	297.621,69	945,81	0,00	199.347,10	99.220,40
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	324.787,18	15.813,67	0,00	129.305,67	211.295,18
	622.408,87	16.759,48	0,00	328.652,77	310.515,58
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	881.358.029,82	4.257.506,01	19.026.406,92	195.836,79	904.446.105,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.854.209,25	348.033,21	8.472.359,55	23.072,36	115.651.529,65
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	5.191.917,96	0,00	0,00	0,00	5.191.917,96
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.502.679,19	326.404,85	10.800,00	603.415,71	2.236.468,33
8. Anlagen im Bau	35.914.202,79	7.748.394,97	- 21.004.240,90	0,00	22.658.356,86
9. Bauvorbereitungskosten	1.344.233,98	766.741,35	- 494.525,57	4.348,85	1.612.100,91
10. Geleistete Anzahlungen	6.003.240,00	96.344,27	- 6.010.800,00	0,00	88.784,27
	1.041.147.798,05	13.543.424,66	0,00	826.673,71	1.053.864.549,00
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64	0,00	0,00	0,00	1.244.875,64
2. Beteiligungen	204.216,92	7,08	0,00	0,00	204.224,00
3. Sonstige Ausleihungen	6.082.970,90	0,00	0,00	324.996,64*	5.757.974,26
	7.532.063,46	7,08	0,00	324.996,64	7.207.073,90
	1.049.302.270,38	13.560.191,22	0,00	1.480.323,12	1.061.382.138,48

*= Tilgungen/Abgang

Abschreibungen					Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2024 €	Zugänge €	Umbuchung €	Abgänge €	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €	durchschnittl. Abschreibungssatz v. H.	durchschnittl. Restbuchwert v. H.
262.141,69	19.972,81	0,00	199.347,10	82.767,40	16.453,00	35.480,00	20,13	16,58
284.164,18	25.391,67	0,00	129.305,67	180.250,18	31.045,00	40.623,00	12,02	14,69
546.305,87	45.364,48	0,00	328.652,77	263.017,58	47.498,00	76.103,00		
412.525.305,30	18.897.618,72	-42.789,69	50.758,25	431.329.376,08	473.116.729,88	468.832.724,52	2,09	52,31
36.170.219,58	2.868.972,77	42.789,69	0,00	39.081.982,04	76.569.547,61	70.683.989,67	2,48	66,21
198.844,93	0,00	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	0,00	232.466,53	232.466,53	0,00	100,00
337.341,04	0,00	0,00	0,00	337.341,04	1,51	1,51	0,00	0,00
4.365.307,27	259.561,35	0,00	0,00	4.624.868,62	567.049,34	826.610,69	5,00	10,92
1.774.129,29	401.223,85	0,00	603.296,81	1.572.056,33	664.412,00	728.549,90	17,94	29,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.658.356,86	35.914.202,79	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.100,91	1.344.233,98	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.784,27	6.003.240,00	0,00	100,00
455.371.147,41	22.427.376,69	0,00	654.055,06	477.144.469,04	576.720.079,96	585.776.650,64		
0,00	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	0,00	204.224,00	204.216,92	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.757.974,26	6.082.970,90	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.207.073,90	7.532.063,46		
455.917.453,28	22.472.741,17	0,00	982.707,83	477.407.486,62	583.974.651,86	593.384.817,10		

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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.

Mit der Beschlussfassung für das Neubauprojekt in der Semmelweisstraße wurde die Realisierung von 64 öffentlich geförderten Wohnungen auf den Weg gebracht. Daneben wurden im Rahmen des mehrjährigen Programms zur Bestandsmodernisierung die Maßnahmen Oppau Nord BA VII (Breitscheidstraße 52, 52a) und Finkennest BA IV Teil A (Finkenweg 18, 20, 22) beschlossen. Die Verkaufsverhandlungen für die Gewerbeimmobilie Luteco II wurden vom Aufsichtsrat begleitet. Hier kam es im Berichtsjahr noch zu keinem Abschluss. Zusätzlich informierte der Vorstand über den Pächterwechsel im Turmrestaurant Ebertpark.

Der Jahresabschluss 2024 und der Lagebericht der GAG wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden von den Wirtschaftsprüfern der ALLTREU Revision & Treuhand GmbH, Ludwigshafen/Rhein, 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 2024, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 22. Mai 2025 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Hauptversammlung, den festgestellten Bilanzgewinn in Höhe von 1.919.233,57 € ebenfalls den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeitenden der GAG seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Ludwigshafen am Rhein, den 22. Mai 2025



Jutta Steinruck

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Breitscheidstraße

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind 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 sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellun-

gen 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Ludwigshafen, den 31. März 2025

ALLTREU Revision & Treuhand GmbH ·
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Jörg Bauer
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Reiner Junker
Wirtschaftsprüfer

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

Fotografien: alle Fotos ohne Seitenangaben: Christian Buck;
Ben Pakalski: Umschlag, S. 2, 6, 10, 12/13, 15, 16

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

© 2025

