



Geschäftsbericht 2025

GAG IN ZAHLEN

	2025	2024	2023	2022	2021
Anzahl Wohnungen	13.092	13.053	12.996	12.895	12.831
Erlöse aus Vermietung in Mio.€	95,4	91,7	89,4	85,4	81,4
Erlöse aus Verkäufen in Mio.€	6,3	3,2	19,4	4,0	6,1
Erlöse aus Betreuung in Mio.€	0,7	0,8	0,8	0,5	0,8
Instandhaltungsvolumen in Mio.€	18,2	18,8	18,4	19,0	15,9
Eigenkapitalquote	25,5 %	24,7 %	23,7 %	22,7 %	23,4 %
Personal*	2025	2024	2023	2022	2021
Anzahl der Mitarbeiter	202	197	193	183	179
Umsatz je Mitarbeiter in T€	523	502	587	509	511

* in vollzeitäquivalenten Zahlen



JCDecaux



KRAN- DIOS!

ALLE JOBS:
[WWW.GAG-LU.DE/
KARRIERE](http://WWW.GAG-LU.DE/KARRIERE)



Mach's wie Bauleiter Peter S.:
Komm zur GAG und finde einen
Job, mit dem du bezahlbaren
Wohnraum schaffen kannst.

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

www.gag-lu.de | Tel. 0621 5666-0



Mitglied der
Wirtschaftsuniversität
Ludwigshafen



Bericht des Vorstands

Einleitung	4
Situation auf dem Wohnungsmarkt	4
Übersicht GAG	5
Neubau	6
Modernisierung	8
Turmrestaurant	10
Personal	11
Engagement	14

Lagebericht gemäß § 289 HGB

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	17
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	17
1.1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen	17
1.1.2 Geschäftsentwicklung	18
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 Ludwigshafen war im Geschäftsjahr 2025 mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert. Die Lage im Baugewerbe blieb schwierig. Hohe Preise und eine nachlassende Verfügbarkeit von Materialien und Handwerksbetrieben wirkten sich insbesondere im Bereich Instandhaltung und Mieterwechsel durch höhere Kosten aus. Bei Neubauprojekten oder größeren Modernisierungsmaßnahmen ist zusätzlich festzustellen, dass weniger Firmen Angebote auf Ausschreibungen abgeben. Ein weiteres Hindernis bei der Realisierung von Projekten war die mittlerweile sehr lange Bearbeitungszeit von Förderanträgen durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). In einer Branche mit langen Planungshorizonten und langfristigen Auswirkungen von Entscheidungen ist ein verlässlicher Rahmen wichtig. Bei den politischen Entscheidungen und gesetzlichen Vorgaben gab es in letzter Zeit leider wenig Konstanz. Getroffene Entscheidungen wurden nach wenigen Jahren wieder abgeändert oder teilweise ganz gestrichen.

Trotz des schwierigen Umfelds gelang es der GAG, ein stabiles Jahresergebnis zu erzielen. Mit dem Baubeginn in der Semmelweisstraße trat das nächste Neubauprojekt in die Realisierungsphase. Dadurch entstehen 64 neue Wohnungen im öffentlich geförderten Bereich.

Die GAG muss sich in den nächsten Jahren weiterentwickeln. Viele Mitarbeiter¹ werden altersbedingt das Unternehmen verlassen. Hier hat der Transformationsprozess durch Maßnahmen zur Personalgewinnung bereits begonnen. Daneben wurde die Entscheidung für einen Wechsel des zentralen Verwaltungsprogramms getroffen. Das sogenannte Enterprise-Resource-Planing-System (ERP) ist heutzutage Hauptbestandteil vieler Prozesse und Arbeitsabläufe innerhalb eines Unternehmens. Ein solcher Wechsel bedeutet daher zunächst einmal einen hohen Aufwand für alle Mitarbeiter. Er bietet aber auch viele Chancen, um die Arbeit künftig moderner und effizienter zu gestalten.



Semmelweisstraße, Oggersheim

SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT | Ludwigshafen blieb ein attraktiver Wohnstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar. Dies zeigte sich insbesondere in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Gegenüber dem Zensus 2022 verzeichnete die Stadt einen Zuwachs von 2,7 % und lag damit an der Spitze aller kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz. Hierbei handelte es sich in erster Linie um einen Wanderungszuwachs, d. h., Menschen von außerhalb kamen nach Ludwigshafen, um hier zu leben.²

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 Nahezu stagnierende Bevölkerungszahl in 2025, Pressemitteilung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz vom 22.01.2026 (<https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/nahezu-stagnierende-bevoelkerungszahl-in-2025>, abgerufen: 16.04.2026).

Dies lag zum einen an der günstigen Lage in einem wirtschaftsstarken Umfeld. Zum anderen waren die Mietpreise verglichen mit in der Nähe befindlichen Oberzentren wie Mannheim oder Heidelberg auf einem niedrigeren Niveau.

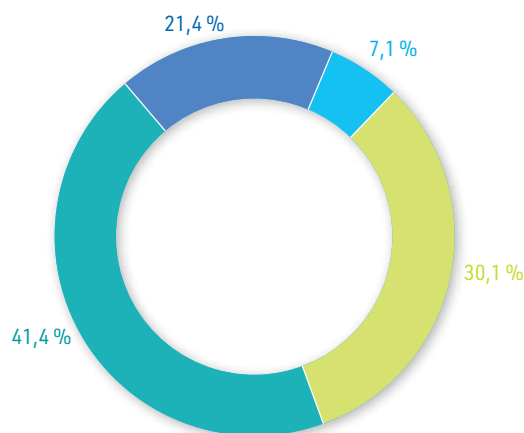
Diese Entwicklung hatte direkte Auswirkungen auf den Ludwigshafener Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum überstieg das Angebot zum Teil deutlich. Als Reaktion stuft die Landesregierung Ludwigshafen bereits seit 2018 als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ein – letztmals erneuert durch eine Landesverordnung im September 2025.³

ÜBERSICHT GAG | Zum Stichtag 31.12.2025 verfügte die GAG über einen Bestand von 13.092 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 867.436 m² sowie 180 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 60.709 m². Vom Gesamtbestand der Wohnungen waren 3.916 (ca. 30,0 %) im öffentlich geförderten Bereich, 9.176 waren freifinanziert. Im Geschäftsjahr 2025 wurden bei der GAG 824 Wohnungen gekündigt. Im Gegenzug gab es 827 Neuvermietungen. Die Zahlen bewegen sich auf dem Niveau der Vorjahre und ergeben eine Fluktuationsrate von ca. 5,6 %. Die Leerstandsquote liegt mit 2,9 % weiter in einem niedrigen Bereich. Die vermietungsbedingten Leerstände beschränken sich auf die unvermeidbaren Phasen bei Mieterwechseln. Lediglich die abrissbedingten Leerstände sind in den letzten Jahren leicht angestiegen. Dies liegt an zwei größeren geplanten Projekten in der Stefan-Zweig- und der Abteistraße, bei denen gekündigte Wohnungen nicht mehr neu vermietet werden.

Die Unternehmenspolitik der GAG ist aufgrund des kommunalen Hintergrunds nicht auf Gewinnmaximierung ausgelegt. Dementsprechend erfolgt eine eher moderate Mietentwicklung, die durch den großen Bestand das Mietniveau in Ludwigshafen nachhaltig beeinflusst. Ziel der GAG ist es, guten und bezahlbaren Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsgruppen zu bieten. Die durchschnittliche Kaltmiete lag zum Stichtag 31.12.2025 bei 6,39 €/m² und damit deutlich unter dem Wert aus dem Ludwigshafener Mietspiegel von 7,60 €/m².⁴ Von den Bestandswohnungen verfügten 11.167 (ca. 85,3 %) über eine Kaltmiete von 7,45 €/m² oder weniger. Dies entsprach der gültigen Einstiegsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Ludwigshafen. Somit waren diese Wohnungen für Empfänger von Transferleistungen geeignet.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUMBESTAND

Kaltmiete (€/m ²)	Wohnungsanzahl	Prozent
0,00 bis 5,00	937	7,1
5,01 bis 6,00	3.940	30,1
6,01 bis 7,00	5.415	41,4
7,01 bis 8,00	1.602	21,4
über 8,00	1.198	21,4
Gesamt	13.092	100,0



³ Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 16. September 2025).

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

Durch die Entwicklung der Energiepreise spielen die Nebenkosten bei der Bezahlbarkeit einer Wohnung eine immer wichtigere Rolle. Als Vermieter leistet die GAG durch kontinuierliche Bestandsmodernisierungen einen Beitrag, den Energieverbrauch in ihren Gebäuden zu verringern. 2025 lagen die Nebenkosten durchschnittlich bei 2,67 €/m². Diese verteilten sich auf 1,06 €/m² für Heizkosten und 1,61 €/m² für Betriebskosten.

Aufgrund des Portfoliomanagements und zur Förderung der Eigentumsbildung von Menschen, die es auf dem freien Markt schwer hätten, verkauft die GAG jedes Jahr einen geringen Anteil an Wohnungen aus ihrem Bestand. Um hier Spekulationen zu verhindern, werden diese Wohnungen nur an Selbstnutzer abgegeben. Zusätzlich wird nicht allein die Höhe des Kaufpreisangebots für die Vergabeentscheidung herangezogen, sondern auch soziale Aspekte spielen eine wichtige Rolle. 2025 wurden auf diese Weise 22 Wohnungen veräußert.

Die GAG verwaltet zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand Objekte von Dritten. Zum Stichtag 31.12.2025 umfasste dies 53 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.849 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 124 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Sondereigentumsverwaltung für den Protestantischen Verwaltungszweckverband Germersheim-Speyer-Ludwigshafen sowie Objekte der Stadtverwaltung Ludwigshafen.

NEUBAU | Die GAG verzeichnet weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die das Angebot an zur Verfügung stehenden Wohnungen deutlich übersteigt. Seit einigen Jahren ist es daher Teil der Unternehmensstrategie, das Portfolio durch Neubaumaßnahmen zu erweitern und aufzuwerten. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Ludwigshafener Wohnungsmarkts dar und sorgt für eine Stärkung des lokalen Wohnstandorts. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung macht allerdings auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Materialknappheit und geringere Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben sorgen für einen Anstieg der Baukosten. Aufgrund gestiegener Zinsen fallen bei der Realisierung der Projekte zusätzlich höhere Finanzierungskosten an. Eine Möglichkeit, einen Teil dieses Mehraufwands zu kompensieren, ist die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. Nachdem diese in den letzten Jahren teilweise sehr unzuverlässig waren, da Programme kurzfristig eingestellt wurden, bildet aktuell die lange Bearbeitungsdauer der Förderanträge eine große Schwierigkeit. Dadurch verlängern sich Planungs- und Projektablaufe, was zu weiteren Kostensteigerungen während des Realisierungsprozesses führen kann.

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen ist die GAG froh, dass 2025 im Nordosten von Ruchheim der letzte Teil des Projekts im Erfurter Ring mit insgesamt 146 neuen Wohnungen fertiggestellt werden konnte. Die Maßnahme war in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der erste wurde bereits im Juli 2024 abgeschlossen. Die 66 Wohnungen des zweiten Abschnitts konnten im Februar 2025 an die neuen Mieter übergeben werden. Zur Finanzierung der Gesamtkosten von ca. 46,2 Mio. € konnte die GAG Fördermittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Anspruch nehmen. Aufgrund dieser Förderung konnten die Wohnungen zu einer Einstiegsrente von 6,40 €/m² vermietet werden. Die Gebäude verfügen über einen hohen Energieeffizienzstandard (EH 55 EE). Die Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser erfolgt mittels Wärmepumpen, die durch Einbindung von bodennaher Geothermie besonders effizient betrieben werden.

Mit einem weiteren Neubauprojekt konnte 2025 begonnen werden. Im August erfolgte in der Semmelweisstraße in Oggersheim der Spatenstich zur Errichtung von 64 Wohnungen. Für das Projekt stellt die ISB Fördermittel zur Verfügung, was die Vermietung zu einem Preis von 7,45 €/m² ermöglicht. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt durch den Anschluss an das Fernwärmenetz.



Spatenstich Semmelweisstraße, 20. August 2025, Übergabe Förderbescheid



MODERNISIERUNG | Neben dem Neubau ist die kontinuierliche Modernisierung der Bestandsgebäude ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie der GAG. Hierbei spielt insbesondere die energetische Transformation und die Reduzierung der CO₂-Emissionen eine immer wichtigere Rolle. In den letzten Jahren gab es in diesem Bereich viele neue Vorgaben und Regelungen, die einzuhalten sind. Als verantwortungsvoller Vermieter muss die GAG jedoch auch im Sinne ihrer Kunden versuchen, die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen. Die stark steigenden Energiekosten werden für die Mieter zu einer immer größeren Belastung, sodass die GAG im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag leistet, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Die durchgeführten Maßnahmen sichern die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Neben der reinen Kostenseite sind Nachhaltigkeitsaspekte längst in der gesellschaftlichen Mitte angekommen und spielen bei der Auswahl von Anbietern eine größere Rolle.

Bei ihren Modernisierungsmaßnahmen legt die GAG großen Wert auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Die ganze Siedlungen umfassenden Projekte werden in einzelne Bauabschnitte unterteilt und über mehrere Jahre realisiert. Aufgrund der ähnlichen Gebäudestruktur innerhalb einer Siedlung, werden die Grundplanungen auf alle Bauabschnitte angewendet, was zu einem Lernen und effizienteren Vorgehen führt. Zusätzlich können Synergien aus einer quartiersweiten Gebäudeversorgung durch Nahwärmenetze oder bei der Gestaltung der Außenanlagen genutzt werden.

Aktuell führt die GAG eine solche Quartiersentwicklung im Finkennest im Stadtteil Friesenheim durch. 2025 stand der Bauabschnitt IVa auf dem Programm, der insgesamt 15 Wohnungen in den Gebäuden Finkenweg 18–22 umfasst. Die Maßnahme beinhaltet eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle, indem ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade angebracht, die Abdichtung erneuert und bei Bedarf Fenster ausgetauscht wurden. Zusätzlich wurden die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Da die Realisierung in unbewohntem Zustand stattfindet, ist ein größerer Eingriff in die Bausubstanz möglich. Die ursprünglich aus den 1920er-Jahren stammenden Gebäude erfüllen in weiten Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnverhalten. Die kleinen Raumzuschnitte, insbesondere bei den Badezimmern, sind für heutige Interessenten nicht attraktiv. Aus diesem Grund wird die Gelegenheit genutzt, hier Verbesserungen vorzunehmen. Ein weiterer Punkt, der den Wohnwert immens steigert, ist der Anbau von großzügigen Vorstellbalkonen. Für die Maßnahme investierte die GAG ca. 3,9 Mio. €.

Eine weitere Quartiersentwicklung findet in Oppau Nord statt. 2025 befasste sich der Bauabschnitt VII mit 24 Wohnungen in der Breitscheidstraße 52 und 52a. Es wurden Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle durchgeführt. Dies umfasste die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Erneuerung der Dachabdichtung und bei Bedarf den Austausch von Fenstern. Als Besonderheit erfolgt die Wärmeversorgung künftig mittels Wärmepumpen. Im vorherigen Bauabschnitt war eine solche Umstellung als Pilotprojekt getestet worden. Aufgrund der gemachten positiven Erfahrungen wird das Vorgehen auch bei künftigen Projekten in Betracht gezogen. Im Zuge der Grundlagenplanung wird immer untersucht, welches künftig die beste Form der Energieversorgung für die jeweiligen Gebäude ist. Für die Realisierung der Modernisierung wendete die GAG Kosten von ca. 3,9 Mio. € auf.

2025 konnten die restlichen Arbeiten des vorigen Bauabschnitts VI, der die Gebäude Breitscheidstraße 74 und 76 umfasste, abgeschlossen werden. Hier war es zu Verzögerungen im Bauablauf gekommen, da die Förderzusage der ISB deutlich länger dauerte als geplant und zusätzlich die Arbeiten für die Heizungsanlage ein zweites Mal ausgeschrieben werden mussten, da es zunächst keine Rückmeldungen gab. Die Durchführung des Projekts kostete die GAG ca. 3,2 Mio. €.



Breitscheidstraße



Betreiber und Team, Turmrestaurant

TURMRESTAURANT | Das Turmrestaurant im Ebertpark stellt im Bestand der GAG eine Besonderheit dar. Für viele Bürger ist der Ort mit emotionalen Erinnerungen verbunden. Sie haben als Kinder im Park gespielt, als Jugendliche Konzerte bei der Eberthalle besucht oder am Sternbrunnen die Aufnahmen ihrer Hochzeitsbilder gemacht. Das ursprünglich zur Eröffnung des Parks Mitte der 1920er-Jahre errichtete Gebäude wurde in den 2000er-Jahren aufwendig saniert. Das Ergebnis war ein Schmuckstück in einzigartiger Lage in Ludwigshafen. Zum Jahresende 2024 verließ der Pächter Ludwigshafen, um sich neu zu orientieren. Mit Stefan Gutjahr konnte ein erfahrener Gastronom aus der Region gefunden werden, dem es gelang, frischen Wind in die ehrwürdige Immobilie zu bringen. Mit seinem Team ist er auf die verschiedensten Besucher eingestellt. Vom sommerlichen Kaffeekränzchen auf der Terrasse über gemütliche Abendstunden bei einem Gläschen Wein bis hin zur großen Gesellschaft bei Familienfeiern und Veranstaltungen, mit allem ist man im Turmrestaurant gut aufgehoben. Im April ist das neue Team gestartet und wurde direkt gut angenommen. Die zahlreichen Besucher zeigen, dass die Betreiber mit ihrer neuen Ausrichtung den richtigen Weg eingeschlagen haben.

PERSONAL | Am 31.12.2025 beschäftigte die GAG 234 Mitarbeitende. 103 davon waren 50 Jahre oder älter. Aufgrund dieser Altersstruktur wird es in den nächsten Jahren einen größeren Wechsel bei den Mitarbeitenden geben. Daher ist es wichtig, dass die GAG bereits jetzt ihre Bemühungen verstärkt, qualifiziertes Personal zu finden bzw. an sich zu binden. Hierzu wird die Arbeitgebermarke stetig weiterentwickelt und den Mitarbeitenden werden zahlreiche Zusatzangebote geboten.



GAG-Gesundheitstag, 17. September 2025

Zur Unterstützung des Recruiting-Prozesses startete die GAG 2025 eine neue Personalkampagne. Ziel dabei war, einen möglichst authentischen Blick auf die vielfältigen Berufsbilder in den technischen, kaufmännischen und sozialen Bereichen zu vermitteln. Aus diesem Grund wurden alle Motive für Plakate und Videoclips mit eigenen Mitarbeitenden umgesetzt.

Ein weiterer Schritt, um auf die demografische Entwicklung bei der Belegschaft der GAG zu reagieren, ist ein verstärktes Engagement bei der Ausbildung junger Menschen. Hier bietet die GAG derzeit Möglichkeiten für verschiedene Berufsbilder an: Immobilienkaufmann, Kaufmann für Versicherungen und Finanzanlagen, Kaufmann für Digitalisierungsmanagement, Bauzeichner sowie Fachinformatiker für Systemintegration. 2025 beschäftigte die GAG insgesamt 13 Auszubildende. Zwei davon konnten im Laufe des Jahres ihre Ausbildung erfolgreich abschließen und wurden im Anschluss in verschiedenen Bereichen übernommen.





Mitarbeitershooting, Motiv aus der Personalkampagnenserie

ENGAGEMENT | Mit ihrer über 100-jährigen Tradition ist die GAG ein fester Bestandteil der Ludwigshafener Stadtgesellschaft. Sie ist ein wichtiger Auftraggeber für viele lokale Handwerksbetriebe und Dienstleister. Darüber hinaus unterstützt sie zahlreiche Vereine und Einrichtungen, die sich ehrenamtlich in Ludwigshafen engagieren. Hier ist aus allen Bereichen etwas dabei: Sport, Kultur, Kunst, Fastnacht, Brauchtum, Soziales und Bildung. Ziel des Engagements ist eine Stadtgesellschaft, in der es ein vielfältiges Angebot für alle Menschen gibt. Die Teilnahme am öffentlichen Leben soll für alle Bürgerinnen und Bürger unabhängig von ihrem sozialen Status möglich sein. Der offene Austausch in den verschiedenen Institutionen fördert ein stabiles und friedliches Zusammenleben in den Hausgemeinschaften, den Quartieren und ganz Ludwigshafen.

Neben der Unterstützung anderer Einrichtungen führt die GAG auch eigene Veranstaltungen durch. So gab es 2025 wieder das Konzert für langjährige Mieter. Im November fanden sich auf Einladung der GAG mehr als 250 Gäste in der Festhalle Oggersheim ein. „Lady Sunshine & Mister Moon“ boten mit Liedern aus der goldenen Ära des deutschen Schlagers und bekannten Weihnachtsklassikern ein Programm, bei dem beim Publikum echte Adventsstimmung aufkam. Die jüngeren GAG-Bewohner kamen im Mai beim Familienfest im Friedenspark auf ihre Kosten. Ein vielfältiges Angebot an Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten sorgte für einen abwechslungsreichen Tag. Zusätzlich gab es über das Jahr verteilt verschiedene kleinere und größere Angebote in den verschiedenen Quartieren.

Zum letzten Mal fand 2025 die Sommerakademie Architektur statt. Bei diesem Format bot die GAG in Kooperation mit verschiedenen Hochschulen Studierenden die Gelegenheit, in Kleingruppen praxisrelevante Aufgabenstellungen zu bearbeiten. 2025 stand die Veranstaltung unter dem Motto „Zukunft der Angemessenheit“. Vor dem Hintergrund von Klimawandel und Ressourcenknappheit sollten die Studierenden nachhaltige Konzepte für eine angemessene Stadtentwicklung erarbeiten. Die zum Abschluss im Wilhelm-Hack-Museum präsentierten Ergebnisse beschäftigten sich dann auch mit Themen wie verstärkter Begrünung, sozialem Miteinander, Reaktionen auf stärkere Hitzeentwicklung und Umgang mit dem Individualverkehr.



Im Uhrzeigersinn:
Konzert für langjährige
Mieter, Familienfest,
Nachbarschaftsfest
„Komm R(h)ein!“, Som-
merakademie 2025





1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Seit über 100 Jahren steht die GAG Ludwigshafen als Partner für gutes Wohnen an der Seite der Menschen in der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Mit 13.092 Wohnungen zum 31.12.2025 ist sie der größte Vermieter in Ludwigshafen und zugleich die größte kommunal verbundene Wohnungsbaugesellschaft in Rheinland-Pfalz.

Das in 2024 eingeführte Leitbild „Wer wir sind“ bündelt die Werte und Grundprinzipien der GAG: dauerhaft nutzbare Wohnungen für zufriedene Mieter, nachhaltige Quartiersentwicklung und die Förderung guter Nachbarschaften. Es ergänzt die strategische Ausrichtung der Gesellschaft und unterstreicht die langfristige Orientierung jenseits kurzfristiger Gewinnmaximierung.

Die GAG bleibt Vorreiter für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung und entwickelt gemeinsam mit Partnern neue Ideen für gutes Wohnen. Das Geschäftsmodell setzt auf Bestandsbewahrung, soziale Durchmischung und Wohnqualität, nicht auf möglichst hohe Mieten.

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 war 2025 von leichtem Wachstum bei weiterhin strukturellen Herausforderungen geprägt. Private und staatliche Konsumausgaben sowie öffentliche Investitionen stabilisierten die Konjunktur, während Exporte und private Investitionen rückläufig blieben (Statistisches Bundesamt, 2026; GdW, 2026).

Die Wohnungswirtschaft sah sich erneut anspruchsvollen Rahmenbedingungen gegenüber. Hohe Bau- und Finanzierungskosten erschwerten Neubau und Modernisierung, komplexe Genehmigungsverfahren und der Fachkräftemangel führten zu Verzögerungen und höheren Kosten. Trotz leicht steigender Baugenehmigungen blieben die Fertigstellungen von Wohnungen deutlich unter dem Bedarf, und die Förderlandschaft für den sozialen Wohnungsbau war weiterhin angespannt (GdW, 2026; IAB, 2026).

Vor diesem Hintergrund konnte die GAG ihre Geschäftstätigkeit stabil fortführen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und die solide Struktur der Wohnungswirtschaft sicherten eine positive Geschäftsentwicklung. Das Ergebnis lag unter den Erwartungen, bestätigt jedoch die stabile Ertragskraft und die nachhaltige Ausrichtung der Gesellschaft.

Bewirtschaftungstätigkeit

Zum 31.12.2025 hatte die GAG einen Bestand von 13.092 Wohnungen (Vorjahreswerte in Klammern: 13.053). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 6,39 €/m² (6,32 €/m²).

Zum Bilanzstichtag waren 378 (360) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,9 % (2,8 %).

LEERSTANDSQUOTE	2025 in Prozent	2024 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,5	0,6
Instandhaltungsbedingt	0,9	0,8
Modernisierungsbedingt	0,7	0,8
Verkaufsbedingt	0,1	0,1
Abrissbedingt	0,7	0,5
Gesamt	2,9	2,8

Die Erlösschmälerungen der Wohnungen lagen insgesamt bei 2.040 T€ (1.855 T€). Die offenen Mietsforderungen mit 645 T€ (454 T€) lagen über Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietsforderungen betrugen 397 T€ (446 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 827 (832) Wohnungen vermietet, davon waren 66 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 22 (23) Wohnungen und 0 (1) Einfamilienhaus veräußert. Davon befanden sich 20 (21) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 2.356 T€ (2.675 T€).

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2025	2024	2023	2022	2021
Gesamtvermögen	T€	622.163	630.076	638.157	637.309	605.118
Anlagevermögen	T€	571.634	583.975	593.385	588.519	565.437
Eigenkapital	T€	158.636	155.599	151.558	144.396	141.454
Umsatzerlöse aus						
Bewirtschaftungstätigkeit	T€	95.367	91.710	89.405	85.360	81.421
Verkauf von Grundstücken	T€	6.349	3.157	19.444	4.017	6.069
Betreuungstätigkeit	T€	710	811	811	512	815
andere Lieferungen und Leistungen	T€	3.299	3.231	3.709	3.226	3.088
Summe Umsatzerlöse	T€	105.725	98.909	113.369	93.115	91.393
Mitarbeiter*	Anzahl	202	197	193	183	179
Umsatz je Mitarbeiter	T€	523	502	587	509	511
Anlageninvestitionen	T€	18.268	13.560	39.430	46.581	54.463
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	81	60	176	207	274
Jahresergebnis	T€	3.037	4.040	9.957	2.943	1.953

* vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

		2025	2024	2023	2022	2021
Anlagendeckung ((Darlehen + Eigenkapital) / Anlagevermögen))	%	83,6	86,8	86,4	87,7	86,3
Betriebskosten	T€	24.451	21.896	20.293	17.714	17.253
Instandhaltungsaufwendungen	T€	18.198	18.840	18.401	19.000	15.868
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	13.092	13.053	12.996	12.895	12.831
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,4	1,4	1,4	1,5	1,2
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	378	360	335	335	300
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	185	178	173	192	165
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m²	6,39	6,32	6,26	6,14	5,93
Fluktuationsrate	%	5,6	5,6	5,6	6,5	6,8
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,4	1,4	1,3	1,5	1,2
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,1	2,9	3,0	3,7	4,6
Anstieg Ø Miete	%	1,1	1,0	2,0	3,5	2,1

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 erhöht.

1.3 Sonstige Leistungsindikatoren

Im Jahr 2025 setzte die GAG die strategischen Schwerpunkte aus dem Vorjahr konsequent fort. Das Leitbild „Wer wir sind“ prägt die Werte und Grundprinzipien der Gesellschaft und unterstützt die nachhaltige Ausrichtung in allen Geschäftsbereichen.

Parallel dazu wurde die Digitalisierung weiter vorangetrieben: Die Entscheidung für die Einführung eines neuen ERP-Systems legt den Grundstein für eine moderne, integrierte IT-Landschaft, die Arbeitsprozesse effizienter gestaltet und die IT-Sicherheit weiter stärkt. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch Workshops, Weiterbildung und die kontinuierliche Förderung der Unternehmenskultur, um die GAG als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren und langfristige Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2025 T€	2024 T€	Abweich. T€
Gesamtleistung	110.224	104.878	5.346
Bezogene Leistungen	- 49.792	- 45.473	- 4.319
Rohergebnis	60.432	59.405	1.027
Personalaufwendungen	- 19.358	- 18.355	- 1.003
Abschreibungen	- 22.669	- 22.474	- 195
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.303	- 5.886	- 417
Finanzergebnis	- 6.153	- 5.809	- 344
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-143	70	- 213
Ergebnis nach Steuern	5.806	6.951	- 1.145
Sonstige Steuern	- 2.769	- 2.911	142
Jahresüberschuss	3.037	4.040	- 1.003

Der Personalaufwand für Löhne und Gehälter ist aufgrund von Gehalts- und Tarifierpassungen sowie einer erhöhten Personalzahl von 13,9 Mio. € auf 14,2 Mio. € gestiegen.

Die Aufwendungen für die Altersversorgung belaufen sich auf 2,1 Mio. € (1,8 Mio. €). Die Auszahlungen an Pensionäre aus Direktzusagen entsprechen in etwa dem Niveau des Vorjahres (2,4 Mio. €).

Zudem wurden Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. € (1,6 Mio. €) aufgelöst, da infolge von Todesfällen ehemaliger Mitarbeiter keine weiteren Versorgungsansprüche mehr bestehen.

Die Abschreibungen liegen auf Vorjahresniveau.

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

UMSATZERLÖSE	2025 T€	2024 T€
Mieten und Pachten	70.945	69.779
Umlagen	23.030	21.098
sonstige Bewirtschaftungstätigkeit	1.392	833
Verkäufe	6.349	3.157
Übrige	4.009	4.042
Gesamt	105.725	98.909

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	2025 T€	2024 T€
Betriebskosten	24.450	21.897
Instandhaltung	18.198	18.840
Erbbauzins u. a.	1.996	2.146
Aufwendungen ETW	1.922	1.558
Verkaufsgrundstücke	2.938	624
Andere Lieferungen und Leistungen	288	408
Gesamt	49.792	45.473

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 verfolgt auch 2025 das Ziel, das Sachanlagevermögen überwiegend über Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital zu finanzieren. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente findet nicht statt.

Zur Sicherung der langfristigen Stabilität und Planbarkeit des Kreditportfolios zielt die Zinsstrategie weiterhin auf langfristig abgesicherte Zinssätze. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz betrug 1,5 % (1,5 %). Im Rahmen des Risikomanagements werden regelmäßig Szenarien analysiert, um die Auswirkungen möglicher Zinsänderungen, Finanzierungslücken und Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen abzuleiten.

Im Berichtsjahr wurden bestehende Darlehen frühzeitig verlängert und neue Finanzmittel in Höhe von 11.223 T€ aufgenommen. Planmäßige Tilgungen betrugen 21.135 T€, Sondertilgungen 1.061 T€, ein Tilgungszuschuss in Höhe von 7.147 T€ wurde gewährt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Finanzpartnern belaufen sich auf 332.718 T€, davon entfallen 86.001 T€ auf den größten Kreditgeber; die übrigen Verbindlichkeiten verteilen sich auf 11 weitere Kreditgeber, wodurch eine ausgewogene Risikostreuung sichergestellt ist.

Die GAG verfügt über ausreichende Finanzreserven, sodass alle Zahlungsverpflichtungen jederzeit zuverlässig erfüllt werden können. Die strategische Ausrichtung und das kontinuierliche Risikomanagement sichern die finanzielle Stabilität und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft auch unter volatilen Rahmenbedingungen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2025 T€	2024 T€	2023 T€
Jahresergebnis	3.037	4.040	9.957
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.652	22.473	22.424
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufw. und Erträge	0	0	- 3.234
+/- Änderung der Pensions- und sonstigen Rückstellungen	16	- 4.456	2.218
+ Verlust aus Anlagenabgängen	0	0	0
- Gewinne aus Anlagenabgängen	- 1.379	- 3.528	- 6.911
+/- Änderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Aktivposten	- 2.450	- 1.138	652
+/- Änderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen sowie anderer kurzfristiger Verbindlichkeiten	7.906	2.466	869
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.436	6.039	7.605
- Sonstige Beteiligungserträge	- 284	- 315	- 276
+ Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0	85	18
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	143	- 70	232
-/+ Ertragsteuerzahlungen	- 319	99	- 87
= Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	35.759	25.697	33.467
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen und Sachanlagen	4.294	3.700	16.908
- Buchwertabgänge	0	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	329	325	361
- Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen (ohne Ausleihungen)	- 20	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	- 13.536	- 13.560	- 37.705
+ Erhaltene Zinsen	109	104	96
+ Beteiligungserträge	284	315	276
- Verlustübernahmen	0	- 85	- 18
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 8.540	- 9.201	- 20.082
+/- Veränderung des Sonderpostens	- 69	- 69	- 69
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.784	15.373	17.294
- Auszahlung für Darlehenstilgungen	- 25.412	- 25.465	- 24.247
- Gezahlte Zinsen	- 6.545	- 6.143	- 6.934
- Gezahlte Dividenden	0	0	- 2.795
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 25.242	- 16.304	- 16.751
+/- Veränderung des Finanzmittelfonds	1.977	191	- 3.366
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.943	8.751	12.117
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.920	8.943	8.751

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	564.736	90,8	576.768	91,6
Finanzanlagen	6.898	1,1	7.207	1,1
Umlaufvermögen	50.178	8,1	45.801	7,3
Rechnungsabgrenzung	351	0,0	300	0,0
	622.163	100,0	630.076	100,0
Eigenkapital	158.636	25,5	155.599	24,7
Sonderposten Investitionszuschüsse	325	0,1	394	0,1
Rückstellungen	81.581	13,1	81.742	13,0
Verbindlichkeiten	362.419	58,2	379.170	60,1
Rechnungsabgrenzung	19.202	3,1	13.171	2,1
	622.163	100,0	630.076	100,0

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ist nahezu unverändert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind insgesamt rückläufig. Den Zugängen in Höhe von 18.268 T€ (13.560 T€) stehen Abschreibungen von 22.619 T€ (22.473 T€) sowie Abgänge in Höhe von 7.995 T€ (498 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von 24,7 % auf 25,5 %.

Die sonstigen Rückstellungen liegen ebenso wie die Pensionsrückstellungen auf Vorjahresniveau, sodass die Rückstellungen von 81,7 Mio. € auf insgesamt 81,6 Mio. € leicht gesunken sind.

Die Verbindlichkeiten beinhalten unverändert im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten sowie erhaltene Anzahlungen.

2.4 Personal

Zum 31.12.2025 beschäftigt das Unternehmen 234 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 121 Frauen. Das durchschnittliche Alter beträgt 45,3 Jahre, 103 Mitarbeiter*innen sind 50 Jahre oder älter.

Im Ausbildungsbereich waren zum 31.12.2025 13 Auszubildende und 2 Dualstudierende beschäftigt. Im Jahr 2026 werden voraussichtlich 5 Auszubildende ihre Ausbildung beenden und 6 neue Auszubildende ihre Ausbildung bei der GAG beginnen.

Die GAG setzt auf gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen, Weiterbildung und Digitalisierung, um die Attraktivität als Arbeitgeber zu steigern und qualifizierte Fachkräfte langfristig zu binden. Zudem werden Maßnahmen zur Gleichstellung und Diversität umgesetzt, um die langfristige Stabilität und Leistungsfähigkeit des Unternehmens sicherzustellen.

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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 über eine Eigenkapitalquote von 25,5 % 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 gesetzlicher Vorgaben, regulatorischer Anforderungen oder interner Standards kann rechtliche, finanzielle und reputationsbezogene Konsequenzen nach sich ziehen. Compliance-Maßnahmen und regelmäßige Prüfungen im Rahmen der Revision minimieren diese Risiken.

Die Bedrohung durch Cyberkriminalität bleibt hoch. Phishing, Ransomware oder andere Formen digitaler Angriffe könnten finanzielle Schäden verursachen und die Handlungsfähigkeit beeinträchtigen. Die GAG setzt daher weiterhin auf strategische IT-Sicherheitsmaßnahmen und Sensibilisierung der Mitarbeitenden.

Das Leerstandsrisiko ist angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gering. Steigende Baukosten, verschärfte regulatorische Vorgaben und komplexe Genehmigungsverfahren erschweren jedoch die Realisierung neuer Projekte.

Die gesetzlichen Anforderungen zur Erreichung der Klimaneutralität bedingen für den Bestand künftig erhebliche Investitionskosten. Da die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die langfristige Finanzierung dieser Mehrbedarfe aktuell noch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind, besteht das Risiko einer wesentlichen Belastung der künftigen Liquiditäts- und Ertragslage. Die GAG begegnet diesem Risiko durch eine CO₂-basierte Klimastrategie und eine engmaschige Finanzplanung.

Zinsänderungsrisiken bestehen, sind jedoch dank langfristiger, dinglich gesicherter Annuitätendarlehen und breit gestreuter Zinsbindungsstruktur überschaubar. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar, da stabile Mietzahlungen kontinuierliche Cashflows sichern.

Geplante Mietanpassungen können in der Öffentlichkeit oder bei einzelnen Mietern kritisch aufgenommen werden. Dies könnte temporär die Reputation der Gesellschaft beeinträchtigen. Langfristig wird jedoch erwartet, dass stabile Einnahmen zu einer Ausweitung der finanziellen Handlungsspielräume beitragen und damit die Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung bilden.

Der Fachkräftemangel bleibt eine Herausforderung. Hinzu kommt, dass viele Führungskräfte dem Renteneintrittsalter nahe sind, wodurch Know-how-Abgänge drohen. Eine gezielte Personal- und Nachfolgeplanung ist daher notwendig, um die langfristige Leistungsfähigkeit und Stabilität des Unternehmens zu sichern.

Darüber hinaus wird die im Jahr 2025 getroffene Entscheidung zum Wechsel auf ein neues ERP-System in den Jahren 2026 und 2027 das Unternehmen beschäftigen. Das Projekt birgt sowohl zeitliche und organisatorische Risiken als auch mögliche Auswirkungen auf bestehende Prozesse, sodass eine sorgfältige Planung, Steuerung und Risikokontrolle erforderlich sind.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die GAG profitiert von stabilen Vermietungsstrukturen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in städtischen Ballungsräumen. Dies bietet attraktive Marktchancen für Vermietung, Modernisierung und Neubau.

Gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, energetisch optimierte Modernisierungen und Neubauten erhöhen die Attraktivität des Wohnungsportfolios und stärken die langfristige Vermietbarkeit. Nachhaltige Wohnkonzepte fördern das langfristige Wohnen innerhalb des Bestands.

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 strategische Förderung der Arbeitgebermarke eröffnet Chancen, qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und zu halten. Maßnahmen wie gezielte Weiterbildung, Ausbildungsangebote und der Einsatz neuer Technologien unterstützen die digitale Transformation, steigern die Attraktivität als Arbeitgeber und sichern langfristig die Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Darüber hinaus bietet die Digitalisierung, insbesondere die Einführung eines neuen ERP-Systems, Potenziale zur Effizienzsteigerung, eine bessere Steuerung von Prozessen und somit eine langfristige Wirtschaftlichkeit.

3.3 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung der GAG sieht für die Geschäftsjahre 2026 bis 2027 die Fortführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor. Energetische Optimierung, nachhaltiges Bauen und die Anpassung an den demografischen Wandel bleiben zentrale Elemente der Strategie.

Die Fertigstellungen von Neubauten liegen weiterhin unter dem tatsächlichen Bedarf. Durch gezielte Investitionen in Bestandsentwicklung und Neubau kann die GAG diese Lücke teilweise schließen und gleichzeitig die Attraktivität des Portfolios steigern. Energieeffiziente Neubauten und Modernisierungen unterstützen die Klimaziele und erhöhen die Vermietbarkeit.

Für 2026 sind umfangreiche Mietanpassungen vorgesehen, die zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit beitragen. Die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten steigen dadurch auf 72,3 Mio. € (70,9 Mio. €). Die Auswirkungen auf die Mieterzufriedenheit werden aktiv beobachtet und durch transparente Kommunikation begleitet.

Die Digitalisierung wird durch die Einführung eines neuen ERP-Systems weiter vorangetrieben, wodurch Prozesse effizienter gesteuert und die Wirtschaftlichkeit gesichert werden. Maßnahmen zur Stärkung der Arbeitgebermarke tragen dazu bei, Fachkräfte langfristig zu binden und die digitale Transformation erfolgreich umzusetzen.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind folgende Eckwerte vorgesehen:

Jahresüberschuss 1,8 Mio. €, Umsatzerlöse 106,4 Mio. €, Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit 46,7 Mio. €, Zinsaufwendungen 6,9 Mio. €, Personalaufwand 19,2 Mio. €, Abschreibungen 22,2 Mio. €.

Die Planungen basieren auf Annahmen und Erfahrungswerten; Änderungen in Zinspolitik, regulatorischen Vorgaben oder der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können die tatsächliche Entwicklung beeinflussen. Insgesamt bleibt die GAG solide aufgestellt, mit stabiler Vermietung, kontinuierlicher Modernisierung und klarer Ausrichtung auf nachhaltiges Wachstum und Zukunftssicherheit.

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, 26. Februar 2026



Wolfgang van Vliet
Vorstand



Making-of, Mitarbeitershooting Personalkampagne und Realisierung



Jahresabschluss 2025

1 Bilanz	32
2 Gewinn- und Verlustrechnung	34
3 Anhang	35
Bericht des Aufsichtsrats	46
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

A. ANLAGEVERMÖGEN

	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software	6.369,00		16.453,00	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.126,00	22.495,00	31.045,00	47.498,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	476.810.129,39		473.116.729,88	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.439.547,95		76.569.547,61	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.805,33		1.210.631,05	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	237.551,67		232.466,53	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	567.235,87		567.049,34	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	735.189,00		664.412,00	
8. Anlagen im Bau	9.170.201,76		22.658.356,86	
9. Bauvorbereitungskosten	2.173.066,07		1.612.100,91	
10. Geleistete Anzahlungen	3.570.000,00	564.713.728,55	88.784,27	576.720.079,96
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64		1.244.875,64	
2. Beteiligungen	204.224,00		204.224,00	
3. Sonstige Ausleihungen	5.448.689,57	6.897.789,21	5.757.974,26	7.207.073,90
		571.634.012,76		583.974.651,86

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	10.194.093,90		10.678.701,43	
3. Unfertige Leistungen	25.584.724,75		23.544.152,14	
4. Andere Vorräte	227.266,10	36.116.489,35	206.855,75	34.540.113,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	645.790,89		454.470,53	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7.548,15		23.254,48	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	942.783,97		506.576,77	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	632.897,63		670.504,91	
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	155.505,26		140.657,86	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	756.586,46	3.141.112,36	522.872,51	2.318.337,06
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		10.920.198,54		8.942.633,75
		50.177.800,25		45.801.084,73

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		351.273,26		300.227,83
		622.163.086,27		630.075.964,42

[illegible]

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	95.367.058,24		91.709.829,27	
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.348.950,00		3.156.701,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	709.785,94		811.601,88	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.299.600,46	105.725.394,64	3.230.850,27	98.908.982,42
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		1.561.050,22		1.310.761,67
		107.286.444,86		100.219.744,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.080.483,02		1.424.958,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.857.526,40		3.233.988,21
		110.224.454,28		104.878.690,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	46.566.851,75		44.441.119,70	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.937.706,11		624.048,65	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	287.541,18	49.792.099,04	408.057,01	45.473.225,36
6. Rohergebnis		60.432.355,24		59.405.465,33
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	14.241.088,05		13.863.007,86	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 2.146.068,94 € (Vorjahr: 1.827.949,27 €)	5.117.339,38	19.358.427,43	4.492.396,56	18.355.404,42
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.651.772,26		22.472.741,17	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	17.242,24	22.669.014,50	782,27	22.473.523,44
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.302.945,93		5.886.126,61
		12.101.967,38		12.690.410,86
10. Erträge aus Beteiligungen				
davon aus verbundenen Unternehmen 283.712,12 € (Vorjahr: 229.570,58 €)		283.712,12		229.570,58
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		109.063,10		104.237,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
davon 1.359.359,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 370.785,90 €)		6.545.440,14		6.143.272,88
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		143.289,73		- 70.130,27
14. Ergebnis nach Steuern		5.806.012,73		6.951.076,62
15. Sonstige Steuern		2.769.091,66		2.910.584,89
16. Jahresüberschuss		3.036.921,07		4.040.491,73
17. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		151.846,05		202.024,59
b) in die anderen Gewinnrücklagen		1.442.537,51		1.919.233,57
18. Bilanzgewinn		1.442.537,51		1.919.233,57

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 31.12.2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und ergänzend dem AktG aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der seit dem 1. Juli 2023 geltenden Fassung erstellt. Die Verordnung ist erstmals verpflichtend für das Geschäftsjahr 2024 anzuwenden. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

Nachfolgend in Klammern werden die Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

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 Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten aktiviert. Die Ausleihungen der Gesellschaft betreffen im Wesentlichen langfristige Ansprüche aus der Erstellung der Kindertagesstätten.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich erfolgte eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Zugänge

enthalten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen). Diese wurden in Höhe des nach § 255 Abs. 2 HGB zulässigen Umfangs aktiviert.

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.

Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für laufende Pensionsverpflichtungen und Anwartschaften. Die Bewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Berücksichtigung alters- und geschlechtsabhängiger Fluktuation, Trendannahmen sowie der biometrischen Grundlagen („Heubeck-Richttafeln 2018 G“).

Als Zinssatz wurde 2,06 % zugrunde gelegt (1,90 %). Für die Anwartschaften wurden Trendannahmen von 0 % für 2026, 2,3 % für 2027 und 2,2 % für die Folgejahre, für die Renten 7,0 % für 2026 und danach 6,7 % alle drei Jahre angesetzt.

Zum 31.12.2004 wurde die bisherige Versorgungsordnung für Neuzugänge geschlossen.

Die aktuelle Versorgungsordnung von 2022 sieht arbeitgeberfinanzierte Alters- und Hinterbliebenenkapitalleistungen als beitragsorientierte Leistungszusage vor. Die Beitragszeit beginnt mit Eintritt in das Unternehmen.

Jährlich wird jedem Mitarbeiter ein Versorgungsbeitrag von 3 % des Arbeitsverdienstes (4 % bei Umwandlung in eine Direktversicherung) auf ein individuelles Versorgungskonto gutgeschrieben, das mit mindestens 1 % verzinst wird. Die Rückstellungen ergeben sich aus den voraussichtlichen Erfüllungsbeträgen dieser Verpflichtungen.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.825 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 2,22 % (1,96 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz 2,06 % (1,90 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und der Verwendung eines Zinssatzes von 2,22 % (1,96 %).

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.



Finkenweg

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 01.01.2025	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt	Stand 31.12.2025
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	8.462	0	152	8.614
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	47.957	1.919	1.443	51.319
Gesamt	135.179	1.919	1.595	138.693

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2025 T€
Rückstellungen für Pensionen	
(davon 3.090 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	73.523
Steuerrückstellungen	0
Sonstige Rückstellungen	
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	231
Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	422
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	1.200
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	2.444
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	3.761
Sonstige Rückstellungen gesamt	8.058

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	317.499.227,80 (334.856.533,82)	23.729.183,08 (23.834.402,08)	73.268.740,70 (80.282.395,03)	220.501.304,02 (230.739.736,71)	292.125.548,96 (299.094.173,37)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.219.127,67 (16.488.972,85)	540.534,32 (588.928,46)	2.261.043,83 (2.490.366,46)	12.417.549,52 (13.409.677,93)	15.201.271,56 (16.470.125,17)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	24.879.992,83 (23.405.345,58)	24.879.992,83 (23.405.345,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.649,74 (83.984,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	77.649,74 (83.984,71)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.027.370,33 (3.619.304,09)	4.027.370,33 (3.619.304,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (85.335,28)	0,00 (85.335,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (63.650,70)	0,00 (63.650,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	714.947,22 (566.797,03)	714.947,22 (566.797,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	362.418.315,59 (379.169.924,06)	53.892.027,78 (52.163.763,22)	75.529.784,53 (82.772.761,49)	232.996.503,28 (244.233.399,35)	307.326.820,52 (315.564.298,54)	

*GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 839 T€ (840 T€).

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug 16,2 Mio. €.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft setzen sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen: 95.367 T€ (91.710 T€) aus der Bewirtschaftungstätigkeit, 6.349 T€ (3.157 T€) aus dem Verkauf von Grundstücken, 710 T€ (812 T€) aus der Betreuungstätigkeit, davon 442 T€ (456 T€) aus der WEG-Verwaltung, sowie 3.300 T€ (3.231 T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.297 T€ (2.487 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 342 T€ (529 T€) enthalten.

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die GAG besitzt 100 % der Kapitalanteile 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 erhält die GAG einen Betrag von 3,4 T€ von der WGS.

Die GAG hält 94 % der Kapitalanteile an der LUMEDIA Grundbesitz Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Eigenkapital von 1.548,6 T€ aus. Aus dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag erzielt die GAG einen Ertrag in Höhe von 8 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 272 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 31.12.2025 ein Eigenkapital von 354 T€ und einen Jahresüberschuss von 1,8 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 31.12.2024 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 1.025 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 5 T€ ausgewiesen. Die stillen Reserven aus Grund und Boden übersteigen den nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag um 918 T€ zum 31.12.24.*

Sonstige Angaben

Im Durchschnitt des Jahres 2025 waren bei der GAG beschäftigt (ohne Auszubildende):

BESCHÄFTIGTE** im Durchschnitt des Jahres 2025:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	80	22	102
Technische Mitarbeiter	64	14	78
Mitarbeiter im Regiebetrieb	20	2	22
Gesamt	164	38	202

**ohne Auszubildende

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 15 T€ (15 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 2025 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 3.036.921,07 €. Nach Einstellung von 151.846,05 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 1.442.537,51 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 1.442.537,51 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.



Semmelweisstraße

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

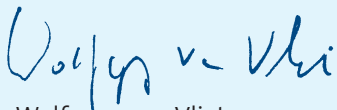
Dr. Peter Uebel, Arzt, eigene Praxis

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, 26. Februar 2026



Wolfgang van Vliet
Vorstand

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2025 (erweiterte Bruttodarstellung)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	01.01.2025 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2025 €
1. Entgeltlich erworbene Software	99.220,40	0,00	0,00	13.495,80	85.724,60
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	211.295,18	0,00	0,00	105.118,08	106.177,10
	310.515,58	0,00	0,00	118.613,88	191.901,70

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	904.446.105,96	5.491.560,58	22.541.141,19	5.175.437,03	927.303.370,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.651.529,65	110.489,89	0,00	3.732.759,69	112.029.259,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.409.475,98	9.545,89	- 1.209.371,61	0,00	209.650,26
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.466,53	0,00	5.085,14**	0,00	237.551,67
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	245.145,74	47.250,00	5.389.813,70
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.236.468,33	404.819,37	96.184,01	504.057,89	2.233.413,82
8. Anlagen im Bau	22.658.356,86	7.093.120,11	- 20.581.275,21	0,00	9.170.201,76
9. Bauvorbereitungskosten	1.612.100,91	1.541.907,78	- 947.863,59	33.079,03	2.173.066,07
10. Geleistete Anzahlungen	88.784,27	3.629.496,77	- 143.960,53	4.320,51	3.570.000,00
	1.053.864.549,00	18.280.940,39	5.085,14**	9.496.904,15	1.062.653.670,38

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64	0,00	0,00	0,00	1.244.875,64
2. Beteiligungen	204.224,00	0,00	0,00	0,00	204.224,00
3. Sonstige Ausleihungen	5.757.974,26	20.000,00	0,00	329.284,69*	5.448.689,57
	7.207.073,90	20.000,00	0,00	329.284,69	6.897.789,21
	1.061.382.138,48	18.300.940,39	5.085,14**	9.944.802,72	1.069.743.361,29

*= Tilgungen/Abgang

** Umwidmung UV

Abschreibungen					Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2025 €	Zugänge €	Umbuchung €	Abgänge €	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €	durchschnittl. Abschreibungssatz v. H.	durchschnittl. Restbuchwert v. H.
82.767,40	10.084,00	0,00	13.495,80	79.355,60	6.369,00	16.453,00	11,76	7,43
180.250,18	14.919,00	0,00	105.118,08	90.051,10	16.126,00	31.045,00	14,05	15,19
263.017,58	25.003,00	0,00	118.613,88	169.406,70	22.495,00	47.498,00		
431.329.376,08	19.228.259,95	0,00	64.394,72	450.493.241,31	476.810.129,39	473.116.729,88	2,07	51,42
39.081.982,04	2.701.860,31	0,00	1.194.130,45	40.589.711,90	71.439.547,95	76.569.547,61	2,41	63,77
198.844,93	0,00	0,00	0,00	198.844,93	10.805,33	1.210.631,05	0,00	5,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.551,67	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
4.624.868,62	233.343,59	0,00	35.634,38	4.822.577,83	567.235,87	567.049,34	4,33	10,52
1.572.056,33	430.226,38	0,00	504.057,89	1.498.224,82	735.189,00	664.412,00	19,26	32,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.170.201,76	22.658.356,86	0,00	100,00
0,00	33.079,03	0,00	33.079,03	0,00	2.173.066,07	1.612.100,91	1,52	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.570.000,00	88.784,27	0,00	100,00
477.144.469,04	22.626.769,26	0,00	1.831.296,47	497.939.941,83	564.713.728,55	576.720.079,96		
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	204.224,00	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.448.689,57	5.757.974,26	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.897.789,21	7.207.073,90		
477.407.486,62	22.651.772,26	0,00	1.949.910,35	498.109.348,53	571.634.012,76	583.974.651,86		

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 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 die Neubaumaßnahme in der Neuwiesenstraße in Friesenheim wurde die Realisierung von 26 freifinanzierten Wohnungen auf den Weg gebracht. In der Abteistraße sollen durch Abriss und Ersatzneubau ebenfalls neue Wohnungen entstehen. Das Projekt wurde im Aufsichtsrat vorgestellt und Mittel zur Erstellung des Förderantrags bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und ein vorzeitiger Baubeginn beschlossen. Im Rahmen der Projektentwicklung hat der Aufsichtsrat die Planungen für eine Neubaumaßnahme in der Budapester Straße in der Pfingstweide und die Neukonzeption der Stefan-Zweig-Straße begleitet. Daneben wurden aus dem mehrjährigen Modernisierungsprogramm die Einzelmaßnahmen Karlsbader Straße 43, Oppau Nord Bauabschnitt VIII (Nordring 39 und 41) und Fontane-Stifter-Siedlung Bauabschnitt I (Fontanestraße 11 bis 19) beschlossen.

Zur perspektivischen Nutzung im Rahmen einer strategischen Stadtentwicklung stimmte der Aufsichtsrat 2025 dem Erwerb von zwei Objekten zu. Zum einen dem Anwesen Fürstenstraße 68, das sich in der Nähe des Mundenheimer Bahnhofs befindet, und zum anderen das IHK-Weiterbildungszentrum, das an die Westendsiedlung angrenzt. Im Gegenzug fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, die Gewerbeimmobilie lu-teco II zu verkaufen.

Im Sinne einer marktgerechten Anpassung und bestandsweiten Angleichung der Mieten bei Garagen und Stellplätzen stimmte der Aufsichtsrat den vorgeschlagenen Erhöhungen zu.

Der Jahresabschluss 2025 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 2025, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 22. Mai 2026 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 festgestellt.

Im Rahmen der Diskussion des Jahresabschlusses der GAG wurde der Aufsichtsrat über die Abschlüsse der verbundenen Unternehmen informiert. Dies fand bei den Entscheidungen zur Feststellung des Jahresabschlusses Berücksichtigung.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Hauptversammlung, den festgestellten Bilanzgewinn in Höhe von 1.442.537,51 € den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2025 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 2026



Prof. Dr. Klaus Blettner
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Making-of, Mitarbeitershooting
Personalkampagne und Realisierung



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Ludwigshafen am Rhein AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GAG Ludwigshafen am Rhein AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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 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 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 zu-

kunftsorientierten 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 22. April 2026

ALLTREU Revision & Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Jörg Bauer
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Reiner Junker
Wirtschaftsprüfer

Konzeption und Gestaltung: Ideenextrakte, Heike Vetter

Fotografien: alle Fotos ohne Seitenangaben: Christian Buck;
Ben Pakalski: Umschlag, S. 7, 10, 11, 15 r. o. + u., 16, 30 + 31 o.;
Alexander Grüber: S. 12, 13, 47 u.; Thomas Tröster: S. 15 l. o. + r. m.
GAG: S. 2, 47 o.

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

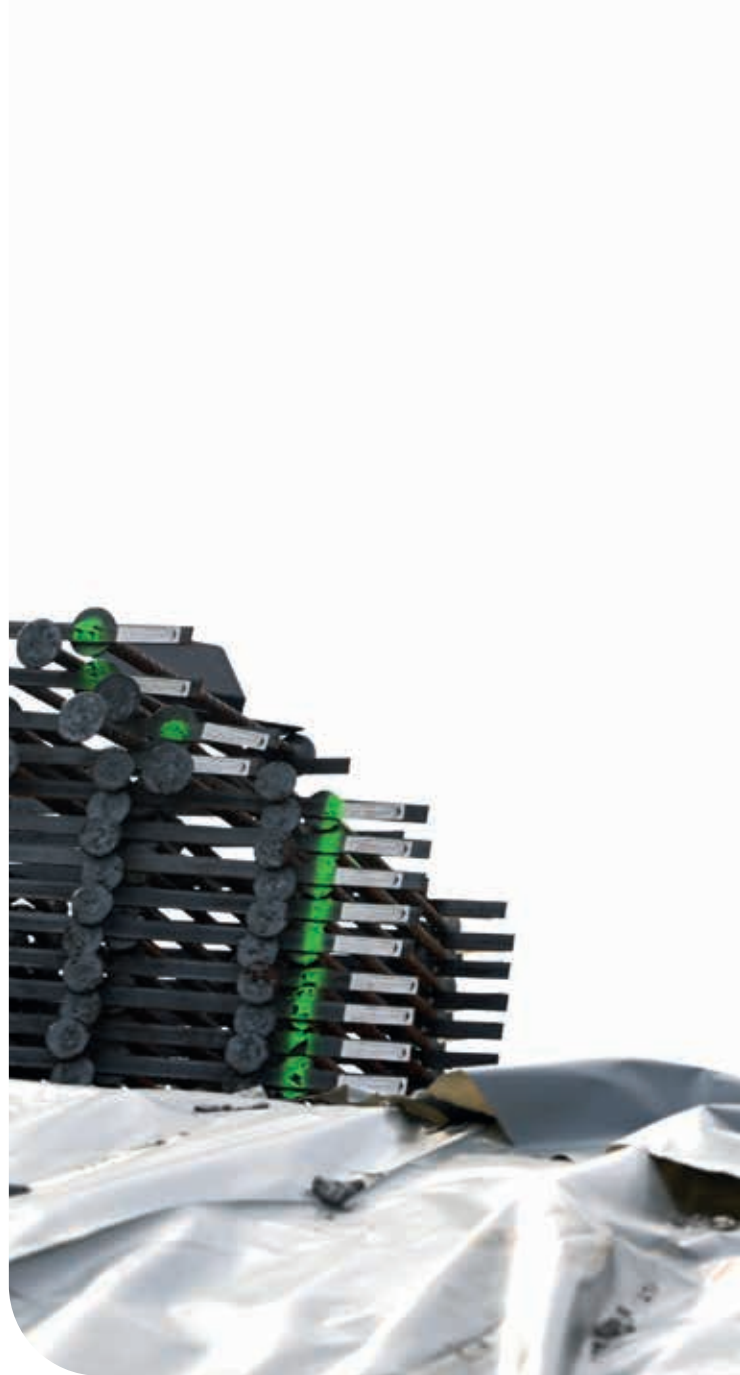
© 2026



Druckprodukt mit finanziellem

Klimabeitrag

ClimatePartner.com/53203-2606-1007



GAG Ludwigshafen

Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182
67061 Ludwigshafen
Tel.: 0621 5604-0
www.gag-ludwigshafen.de
info@gag-ludwigshafen.de

