



Projekterückblick 2025

GAGantisch, teamtastisch und perspektakulär!

Liebe Leserinnen und Leser,



wegen des Anstiegs der Energiepreise spielen die Nebenkosten bei der Bezahlbarkeit einer Wohnung eine immer größere Rolle. Durch kontinuierliche Bestandsmodernisierungen leistet die GAG einen entscheidenden Beitrag dazu, den Energieverbrauch in den Gebäuden zu verringern und die „dritte Miete“ so stabil zu halten. In diesem Wirtschaftsjahr führten wir unsere Modernisierungsschwerpunkte in Oppau-Nord und im Finkennest in Friesenheim fort. Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie schließen wir zudem dort, wo es möglich ist, Bestandsgebäude an die Fernwärme an, wie in der Valentin-Bauer-Siedlung.

Wir verzeichnen weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die unser Angebot deutlich übersteigt. Seit einigen Jahren ist es daher Teil unserer 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. Im August starteten wir mit dem Bau von 64 öffentlich geförderten Wohnungen in der Semmelweisstraße in Oggersheim.

Um unsere Arbeitgebermarke zu stärken und die breit gefächerten Arbeitsbereiche der GAG bekannter zu machen, sind wir in der zweiten Jahreshälfte mit einer neuen Personalkampagne an die Öffentlichkeit getreten. Dabei treten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen als Unternehmensbotschafter auf.

Eine Übersicht über alles, was wir im Jahr 2025 umgesetzt und erreicht haben, finden Sie in diesem Rückblick. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG, die durch ihren Einsatz zum Gelingen der einzelnen Projekte beigetragen haben, gilt mein persönlicher Dank.

Herzlichst
Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Wolfgang van Vliet". The signature is fluid and cursive, with the first name and last name clearly distinguishable.

Wolfgang van Vliet, Vorstand



1 Modernisierung

Oppau-Nord
Breitscheidstraße 52 + 52a

6

Friesenheim
Finkenweg 18-22

8

2 Instandhaltung

West
Bruno-Körner-Straße 3, 5, 7

10

3 Die neue Personalkampagne: GAGantisch, teamtastisch und perspektakulär!

12

4 Neubau

Oggersheim
Sammelweisstraße 2a + b,
Ludwig-Guttman-Straße 8-12

14

5 In Planung

Süd
Rheinallee 18 + 20, Paul-Klee-Straße 9

16

6 Ausblick 2026: Klimapfad: Unsere Bausteine für klimaneutrales Wohnen

18

Impressum

20

● = Modernisierung

● = Instandhaltung

● = Neubau

UND ES SIEHT AUCH NOCH GUT AUS

Oppau-Nord | Breitscheidstraße 52 + 52a

Mit einem ganzen Bündel von Maßnahmen, die geschickt aufeinander abgestimmt sind, kommen wir der CO₂-Neutralität in unserem Modernisierungsgebiet Oppau-Nord Stück für Stück näher. Stichworte wie Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk, Biogas, Quartiersnawärmenetz, Photovoltaikmodule und Pufferspeicher können hier genannt werden. Und ganz nebenbei sieht das Ganze auch noch gut aus, mit frischem Farbkonzept und großen, neuen Balkonen.



Baujahr	1979
Anzahl der Wohnungen	24 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	8 x 2 ZKB mit 44 m ² , 8 x 2 ZKB mit 66 m ² und 8 x 4 ZKB mit 77 m ²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	März 2025 bis April 2026
energetische Verbesserung Gebäude	Wärmedämmverbundsystem 18 cm, dreifachverglaste Fenster, Dämmung Flachdach mit 24 cm Dämmung, Dämmung Kellerdecke, neue Haustüren, kompletter Austausch aller Heizkörper
Barrierereduzierung	neue stufenlose Eingangsbereiche
Maßnahmen Außenbereich	neue Fahrradstellplätze, Beetbepflanzung, Zuwegung und neuer Müllplatz, neue Feuerwehrezufahrt
zusätzliche Maßnahmen/Besonderheiten	neue Alu-Vorstellbalkone von ca. 8–10 m ² , neues Fassadenfarbkonzept, jede Wohnung wurde elektrisch neu angeschlossen, Sanitärstränge (Wasser, Abwasser, Lüftung) komplett erneuert, neu gestaltete Eingangsbereiche mit Vordächern, neue Hauseingangstüren, Klingel- und Briefanlagen, Badmodernisierung, Rauchabzugsfenster im Treppenhaus
Energiekonzept	Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Beheizung des Gebäudes, Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung, Photovoltaikmodule auf dem Dach
geschätzte Gesamtkosten	3,91 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Irina Kollert (Planung und Projektleitung GAG), Simon Gärtner (Bauzeichnungen GAG), Michael Bleiholder (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Planung Grün- und Grauf Flächen GAG)



Modernisierung

HISTORISCHE SUBSTANZ + ERNEUERBARE ENERGIE + GROSSE BALKONE = NEUER WOHNKOMFORT

Friesenheim | Finkenweg 18-22

Ein weiterer Bauabschnitt im historischen Ensemble ist gestartet. Mit dem Anschluss an den erneuerbaren Energieträger Fernwärme, neuen Wohnungszuschnitten und großzügigen Vorstellbalkonen zum begrünten Innenhof bringen wir den Gebäuden nicht nur eine deutlich bessere CO₂-Bilanz, sondern auch einen unschlagbaren Wohnkomfort im gewachsenen Wohnquartier.



Baujahr	1926, teilweise Wiederaufbau 1954
Anzahl der Wohnungen	15 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	6 x 2 ZKB und 9 x 3 ZKB
Modernisierungszeitraum	Baubeginn Oktober 2025, Bezugsfertigkeit Oktober 2026
energetische Verbesserung Gebäude	KfW- Effizienzhaus 85
Maßnahmen Außenbereich	Außenanlagen entsprechend Entwurf „Gesamtquartier Finkennest“ mit neuen Grünflächen, Fahrradstellplätzen, Garagen etc.
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	alle Wohnungen (außer denen im Dachgeschoss), die zum Innenhof orientiert sind, erhalten großzügige Balkone, teilweise wurden die Wohnungsgrundrisse verändert
Energiekonzept	Anschluss an Fernwärme, Warmwasserbereitung mit Frischwasserstation in jeder Wohnung
geschätzte Gesamtkosten	rund 3,9 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Sabine Lorenz (Planung und Projektleitung GAG), Sandra Pirschl (Planung GAG), Stefan Scheuermann (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Ricardo Trelles und Thorsten Winstel (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Grün- und Graufächenplanung GAG)

EIN STRASSENZUG WIRD DEKARBONISIERT

West | Bruno-Körner-Straße 3, 5, 7

In der Valentin-Bauer-Siedlung schließen wir weitere Straßenzüge an die Fernwärme an. Dabei kooperieren wir mit den Technischen Werken Ludwigshafen bei der Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung. Für die Bewohner zahlt sich das aus, denn die Wartungskosten für die ursprünglich dort installierten Gaseinzelöfen entfallen und der neue Energieträger verspricht langfristig stabile Nebenkosten.



Baujahr	1955
Anzahl der Wohnungen	45 Wohnungen
Dauer der Maßnahme	Mai 2025 bis Februar 2026
energetische Verbesserung Gebäude	Erneuerung der Heiztechnik und Warmwasserversorgung, Anschluss an Fernwärme
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	Verlegung der Leitungen durch die Kellerräume, Einrichtung eines neuen Raumes für die neue Technik, Installation von zwei Elektrozählern, Austausch der alten Gas-Kombi-Therme durch Elektrodurchlauferhitzer, Verbesserung der Dämmung und des Brandschutzes der Leitungen
geschätzte Gesamtkosten	rund 400.000 Euro
Projektverantwortliche	Michael Bleiholder (Planung, Projektleitung, Kalkulation und Ausschreibung GAG), Thorsten Winstel (Bauleitung GAG), Daniel Mandel und Kevin Mohr (Planung TGA GAG), Ralf Beltschak (Planung Elektro GAG)

Personalkampagne





Die neue Personalkampagne: GAGantisch, teamtastisch und perspektakulär!

Die GAG Ludwigshafen ist vielen in der Region als größtes kommunal verbundenes Immobilienunternehmen in Rheinland-Pfalz bekannt. Doch welche unterschiedlichen Berufe hier zum Einsatz kommen und was die GAG als Arbeitgeberin und krisensicheres Unternehmen auszeichnet, muss aus unserer Sicht noch deutlich stärker an die Öffentlichkeit getragen werden.

Im Oktober und November starteten wir deshalb unsere neue Personalkampagne und waren mit Plakaten an über 100 Standorten in der Stadt vertreten, neben zentralen Verkehrsadern, an Bus- und Straßenbahnhaltestellen und vielen anderen Orten. Außerdem gab es einen Radiospot auf RPR1. Eine Straßenbahn mit den Motiven der Kampagne fährt seither durch die Metropolregion und auf Spotify und unseren Social-Media-Kanälen spielen wir thematisch passende Videos.

Als Unternehmensbotschafter präsentieren sich Mitarbeitende der GAG, die ihre Berufe vorstellen: Von der Planerin zum Wohnungsverwalter und den Sozialarbeitern über den Immobilienkaufmann bis zur Mieterberatung soll das breite Spektrum der Arbeitsbereiche in unserem Unternehmen sichtbar werden.

Neubau

BEZAHLBAR, NACHHAL- TIG UND DURCHDACHT

Oggersheim | Semmelweisstraße 2a + b, Ludwig-Guttman-Straße 8-12

Auf einer rund 5.630 m² Grundstücksfläche für den Neubau in unmittelbarer Nähe der BG Unfallklinik bauen wir mehr bezahlbaren Wohnraum für Ludwigshafen. Dank der Förderung durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz entsteht hier sozial ausgewogener, nachhaltig geplanter und architektonisch durchdachter Wohnraum mit einer Infrastruktur für E-Mobilität und einem innovativen Unterflursystem für die Abfallentsorgung.



Baustart	01.07.2025
geplante Fertigstellung	erstes Quartal 2027
Anzahl der Wohnungen gesamtes Projekt	64
Wohnungsgemeinde gesamtes Projekt	23 x 2 ZKB, 8 x 3 ZKB, 23 x 4 ZKB und 10 x 5 ZKB
Art des Wohnraumes	öffentlich gefördert
anfängliche Nettokaltmiete pro m ²	7,45 €/m ²
Energiekonzept	KfW-40-EE Standard, Fernwärme, Photovoltaikanlage
Besonderheit/Barrierefreiheit	Mieterstrommodell, Unterflursystem für die Abfallentsorgung, Infrastruktur für die E-Mobilität, alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich
geschätzte Gesamtkosten	rund 22 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Anja Jahnke (Projektleitung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Dominik Beckmann (Bauleitung GAG), Diring & Scheidel (Planung und Generalunternehmer)



In Planung

AUS GEWERBEFLÄCHE WIRD WOHNRAUM

Süd | Rheinallee 18 + 20, Paul-Klee-Straße 9

Wir schaffen Wohnraum, ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln, und nutzen vorhandene Gebäude mit gewachsener Infrastruktur weiter. Das Projekt zeigt beispielhaft, wie vorhandene Gebäudestrukturen nachhaltig weiterentwickelt und an veränderte Bedarfe angepasst werden können. Während die Nachfrage nach größeren Gewerbeeinheiten unter anderem durch veränderte Arbeitsmodelle und Homeoffice spürbar zurückgeht, bleibt der Bedarf an Wohnraum in Ludwigshafen weiterhin hoch.



Baustart	August 2026
geplante Fertigstellung	drittes Quartal 2027
Anzahl der Wohnungen gesamtes Projekt	32
Wohnungsgemeinde gesamtes Projekt	17 x 2 ZKB, 12 x 3 ZKB, 3 x 4 ZKB zwischen 44 und 127 m ²
Art des Wohnraumes	frei finanziert
anfängliche Nettokaltmiete pro m ²	15 €/m ²
Besonderheit	3 Gewerbeeinheiten im EG bleiben bestehen, bestehende Tiefgarage mit 101 Stellplätzen
geschätzte Gesamtkosten	rund 9,5 Millionen Euro

Ausblick 2026



Klimapfad: Unsere Bausteine für klimaneutrales Wohnen

Bei Modernisierungsmaßnahmen und bei Neubauten integrieren wir eine ganze Reihe von Maßnahmen, die gemeinsam ein Ziel haben: Sie sollen die CO₂-Bilanz verbessern und uns so der Klimaneutralität ein Stück näherbringen. Diese betreffen nicht nur unsere Gebäude, sondern beziehen auch die umgebenden Grünflächen ein. Zudem betrifft es die Art und Weise, wie wir uns in der Stadt bewegen und welche Ressourcen wir in unserer unmittelbaren Umgebung nutzen.

Ist die Außenhülle eines Wohnhauses gut gedämmt, spart das enorm Energie. Deshalb modernisieren wir konsequent unseren Bestand. Wärmepumpen als alternative Energiequelle sind vor allem Besitzern von Einfamilienhäusern bekannt. Wir setzen sie in Mehrfamilienhäusern ein. Beim Neubaugebiet im Erfurter Ring haben wir uns in die Erde gebohrt. Die Wärme aus dem Boden wird für Fußbodenheizung und Warmwasser nutzbar gemacht. Mit einem ausgeklügelten Energiekonzept schaffen wir für die Mieter in unserem Modernisierungsgebiet Oppau-Nord die Voraussetzung für stabile Nebenkosten. Das Biogas betriebene Blockheizkraftwerk in einem der Hochhäuser liefert Nahwärme, die mit Strom aus den Photovoltaikanlagen der umliegenden Häuser kombiniert wird.

Das Müllheizkraftwerk in Ludwigshafen produziert nachhaltigen Strom und Wärme für unsere Stadt. Mehr und mehr Straßenzüge schließen wir deshalb an dieses Fernwärmenetz an. Wo Solarmodule überall untergebracht werden können: In der Karlsbader Straße im Stadtteil Niederfeld integrieren wir sie in die Balkonbrüstungen an der Fassade. Und in der Gartenstadt wächst ein kleiner Wald aus Pflanzen, die wenig Pflege brauchen. Dafür werden sie in Zukunft viel Sauerstoff zum Atmen an ihre unmittelbare Umgebung abgeben und bei Starkregen viel Wasser aufnehmen.

GAG Ludwigshafen Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182
67061 Ludwigshafen
Tel.: 0621 5604-0
Fax: 0621 5604-110
www.gag-ludwigshafen.de
info@gag-ludwigshafen.de



Stand Juli 2026

Mit Rücksicht auf die einfachere Lesbarkeit verzichten wir in der Projektbroschüre bei Personenbezeichnungen in der Regel darauf, alle Geschlechtsformen zu verwenden. In diesen Fällen bezieht die männliche Form alle Geschlechtsformen mit ein.

Konzeption, Text: Heike Sugge, GAG Ludwigshafen · Gestaltung: Heike Vetter, Ideenextrakte
Bildnachweis: alle Fotos ohne Seitenangaben: Christian Buck; Alexander Grüber: Titel l., 12; Ben Pakalski: Titel r., 18; Thomas Tröster: 3; GAG: 13
Druck und Verarbeitung: NINO Druck, Neustadt