

ALLES KLAR!

2017
SEHEN UND
GESEHEN WERDEN

„IM VERGANGENEN JAHR
KAM MAN IM DUISBURGER
STADTBILD AN DER GEBAG
NICHT MEHR VORBEI“

BERND WORTMEYER





Inhalt

- 8** **EIN MANN, EIN WORT**
GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer im Interview.
Ein persönlicher Blick zurück und nach vorn.
Was will die GEBAG in Zukunft für Duisburg leisten?
- 12** **BESTANDSMANAGEMENT**
Die Verwaltung und Vermietung eigener Wohnungen, deren
Modernisierung und das „Sozial- und Quartiersmanagement“
waren im Jahr 2017 zentrale Themen.
- 44** **NEUBAU**
Nicht nur lebenswert, sondern auch bezahlbar muss es sein.
So investiert die GEBAG kräftig in den Bau von öffentlich
gefördertem Wohnraum.
- 60** **FLÄCHENENTWICKLUNG**
„Am Alten Angerbach“, „6 Seen Wedau“ und das „Mercatorviertel“.
Mit diesen und weiteren Projekten möchte die GEBAG die Stadt
zukunftsorientiert machen.
- 84** **ARBEITEN BEI DER GEBAG**
Ideen brauchen einen, der sie umsetzt – oder, wie im Fall der
GEBAG, über 150 Menschen. Zentraler Baustein der gesunden
Unternehmensentwicklung der GEBAG: ihre Mitarbeiter
- 92** **GEBAG – ÜBERALL IN DUISBURG**
Sehen und gesehen werden – erklärtes Ziel unserer Kommunikation.
Ob Imagekampagne, Sponsoring oder unser „mobiles Wohnzimmer“:
An der GEBAG kam in Duisburg 2017 keiner vorbei!
- 118** **ZAHLEN, DATEN, FAKTEN**

Agenda 2017

Arbeitsbericht der GEBAG

FAZIT AUS DEM VERGANGENEN JAHR
2017 – EIN ERFOLGSJAHR
FÜR DIE DUISBURGER GEBAG



In vielerlei Hinsicht kam man 2017 an der GEBAG in Duisburg einfach nicht vorbei. Viele Maßnahmen sind in 2017 richtig sichtbar geworden: Viele Häuserzeilen strahlen nach Abschluss von großen Modernisierungen im neuen Glanz. Neubauten wurden fertiggestellt und ersetzen zum Teil alte, wenig ansehnliche Gebäude wie in der Stormstraße in Rheinhausen. Mit weiteren Neubauten wurde begonnen. Der Bereich Flächenentwicklung wurde ausgebaut und die meisten Blicke zog dabei 2017 sicher das Mercatorviertel mit den verschiedensten Zwischennutzungen auf sich. Auch bei der EXPO REAL in München.

Mit vielen Aktionen und Veranstaltungen überall in Duisburg machte die GEBAG 2017 auf sich aufmerksam – einer der Höhepunkte dabei war sicherlich die Imagekampagne mit Plakaten, Anzeigen und Werbung in der ganzen Stadt. Unübersehbar.

Aber tauchen wir in die Arbeit ein ...

IM GESPRÄCH: GEBAG-GESCHÄFTSFÜHRER BERND WORTMEYER



Ein Mann ein Wort

HERR WORTMEYER, WAS SIND IHRE PERSÖNLICHEN GEBAG-HIGHLIGHTS AUS DEM JAHR 2017?

Eigentlich fällt es mir schwer, mich auf ein einziges Highlight zu beschränken. Die GEBAG ist mittlerweile wieder so gut aufgestellt, dass wir an ganz vielen für Duisburg wichtigen Themen maßgeblich mitarbeiten und mitgestalten können. Zum Beispiel an der Entwicklung von Wedau – 100 ha Bahnbrache werden reaktiviert, es entsteht mit Hilfe der GEBAG ein ganz neuer Stadtteil mit attraktivem Wohnraum, hohem Freizeitwert, Nahversorgung, Kitas, einer Grundschule, dem Campus der Universität Duisburg-Essen und einem Technologiepark. Aber auch in unserem Wohnungsbestand hat sich 2017 viel getan: Viele Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden umgesetzt und werden auch weiter geplant – und jede ist in dem jeweiligen Quartier ein kleines Highlight für sich ...

IM SEPTEMBER 2014 SIND SIE AUS DORTMUND ZUR GEBAG GEKOMMEN, UM DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG ZU ÜBERNEHMEN. WÜRDEN SIE DAS – HEUTE NOCH EINMAL VOR DIE ENTSCHEIDUNG GESTELLT – WIEDER TUN?

Auf jeden Fall. Besser als bei der GEBAG in Duisburg hätte ich es gar nicht antreffen können. Hochmotivierte, gut ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Chance, das Unternehmen ganz neu aufzustellen, in einer Stadt den Aufschwung mitgestalten zu können – das ist schon eine einmalige Gelegenheit. Natürlich waren die letzten vier Jahre anstrengend und herausfordernd; das Ergebnis kann sich aber sehen lassen. Darauf bin ich stolz – und es war jede Mühe wert.

HABEN SIE DUISBURG „LIEB GEWONNEN“? WAS MÖGEN SIE AN DER STADT AN RHEIN UND RUHR?

Wenn man sich die Mühe macht, Duisburg zu entdecken, muss man es einfach lieben. Hier trifft so vieles aufeinander, und Duisburg findet immer einen Weg, mit den ganzen Unterschieden umzugehen. Die Duisburger sind weltoffen und packen gerne mit an. Es gibt pulsierendes Großstadtleben unter anderem in der Innenstadt und im Innenhafen, es gibt einzigartige Naherholungsmöglichkeiten beispielsweise im Revierpark Mattlerbusch und im Sportpark Wedau. Und es gibt einen Fußballverein, der endlich wieder in der (zweiten) Bundesliga vertreten ist.

WIE ERLEBEN SIE DAS THEMA „BAUEN UND WOHNEN“ IN DUISBURG? HAT DUISBURG IN DIESEM PUNKT POTENZIAL?

Duisburg ist eine Stadt mit riesengroßem Potenzial. Und auch wenn Duisburg als Wohnstandort lange Zeit nicht gerade als hochattraktiv wahrgenommen wurde, hat Duisburg sich jetzt auf den Weg gemacht, dieses Potenzial zu heben. Nirgendwo in unserer Nachbarschaft – und auch in ganz NRW nicht – gibt es so viele verfügbare Flächen für den Wohnungsbau. Es gibt immer mehr Projektentwickler und Investoren, die bereit sind, in Duisburg zu investieren. Und es gibt immer mehr Menschen, die richtig gerne in Duisburg wohnen und leben wollen.

„DUISBURG
IST EINE STADT
MIT RIESENGROSSEM
POTENZIAL“

WIE SEHEN SIE DIE ROLLE DER GEBAG ALS KOMMUNALE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT DABEI?

Die GEBAG gibt mehr als 35.000 Duisburgerinnen und Duisburgern ein Zuhause. In mehr als 12.000 Wohnungen, (fast) überall in Duisburg, für jeden (Wohn-)Geschmack und jede Lebenslage. Eines trifft auf alle Wohnungen zu: Die Mieten sind bezahlbar, die Wohnqualität ist gut und der Umgang miteinander fair. Und für alle jetzigen und künftigen Duisburgerinnen und Duisburger, die nicht in einer Mietwohnung wohnen mögen, kümmern wir uns um die Entwicklung von Baulandflächen. Diese können dann durch Investoren, Projektentwickler und private Bauherren bebaut werden.

WAS SIND IHRE PLÄNE? WIE SIEHT DIE GEBAG- STRATEGIE FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE AUS?

In den letzten vier Jahren haben wir die GEBAG komplett umgebaut und ganz neu aufgestellt. Das werden wir in den kommenden Jahren konsequent weiterverfolgen und ausbauen. Die GEBAG ist wieder der erste Ansprechpartner für alle Themen rund ums Wohnen in Duisburg. Und die GEBAG ist Motor für die Stadtentwicklung. Beides ist ein hoher Anspruch, dem wir nur dann gerecht werden können, wenn wir uns immer wieder anstrengen, Tag für Tag ... Daran arbeiten wir. Bei alledem werden wir aber auch nie aus den Augen verlieren, dass eine Wohnung Lebensmittelpunkt für die Menschen ist – und keine Kapitalanlage. Ein weiter ausgebauter Sozial- und Quartiersmanagement soll zum Rundum-Wohlfühlen unserer Mieterinnen und Mieter beitragen. All das funktioniert jedoch nur, wenn die GEBAG nachhaltig Gewinne erzielt und diese konsequent wieder im Unternehmen reinvestiert. Die aktuelle Bilanz 2017 bietet schon ein gutes Fundament für die Zukunft.

Bernd Wortmeyer ist stolz auf die „neue“ GEBAG: „Die GEBAG ist wieder der erste Ansprechpartner für alle Themen rund ums Wohnen in Duisburg und Motor für die Stadtentwicklung.“



BESTANDS- MANAGEMENT



FÜR DEN KUNDEN DA

Mit der Verwaltung und Vermietung der über 12.000 GEBAG-Wohnungen erwirtschaftete der Geschäftsbereich Bestandsbewirtschaftung 2017 ein Ergebnis von knapp 7,6 Millionen Euro und damit rund 3,3 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Ein ganz wichtiger Baustein des Erfolges war die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Um die eigenen Häuser sowohl energetisch und auch im Hinblick auf Komfort und Optik auf den neuesten Stand zu bringen, hat die GEBAG seit 2015 rund 48,3 Millionen Euro investiert. Das rechnet sich nicht nur hinsichtlich der positiven Auswirkungen auf die Quartiere, sondern schlägt sich auch in sinkenden Leerstandszahlen nieder. So sank die Leerstandsquote um 0,5 Prozent und lag Ende 2017 bei 4,95 Prozent. Betrachtet man nur die marktbedingt leerstehenden Wohnungen und lässt absichtliche Leerstände wegen Modernisierung oder Verkauf außen vor, so liegt die Zahl sogar nur bei 2,06 Prozent.

Am Kundenservice wurde 2017 weiter gefeilt.

So wurde die Einführung eines Ticketsystems vorbereitet, das die Kundenanfragen noch zielgerechter kanalisieren und damit für eine schnellere Bearbeitung sorgen wird. Ebenfalls vorbereitet und geplant wurde die Errichtung von dezentralen Kundencentern, in denen die Kundenbetreuer künftig direkt in den Siedlungen vor Ort anzutreffen sind.

Ausgebaut wurde der Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, bei dem sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit eigens entwickelten Konzepten besonders um das funktionierende Wohnen und Zusammenleben in den Nachbarschaften und zwischen den Kulturen kümmern.

Auch der Schwerpunkt Wohnen für Senioren wurde 2017 personell verstärkt.

Gesamtwohnfläche: 787.018 m²
Wohnungsanzahl: 12.102 Wohneinheiten
Gewerbeeinheiten: 146 mit 35.844 m² Nutzfläche



Los gehts
mit den fertiggestellten
Modernisierungen

**Es gab
viel zu tun –
wir haben
es angepackt**





VON LINKS: Pollerbruchstraße 40-48 / Schlachthofstraße 43-49 / Habsburgerstraße 1-7, Sommerstraße 44 / Eifelstraße 1-11, Uettelsheimer Weg 45-49 / Akazienstraße 1-11 Grabenstraße 135-137 / Krautstraße 4-14 / Am Kreyenbergshof 111-113, 121-125 / Oldenburgerstraße 22+28

2017
FERTIGGESTELLTE
MODERNISIERUNGEN

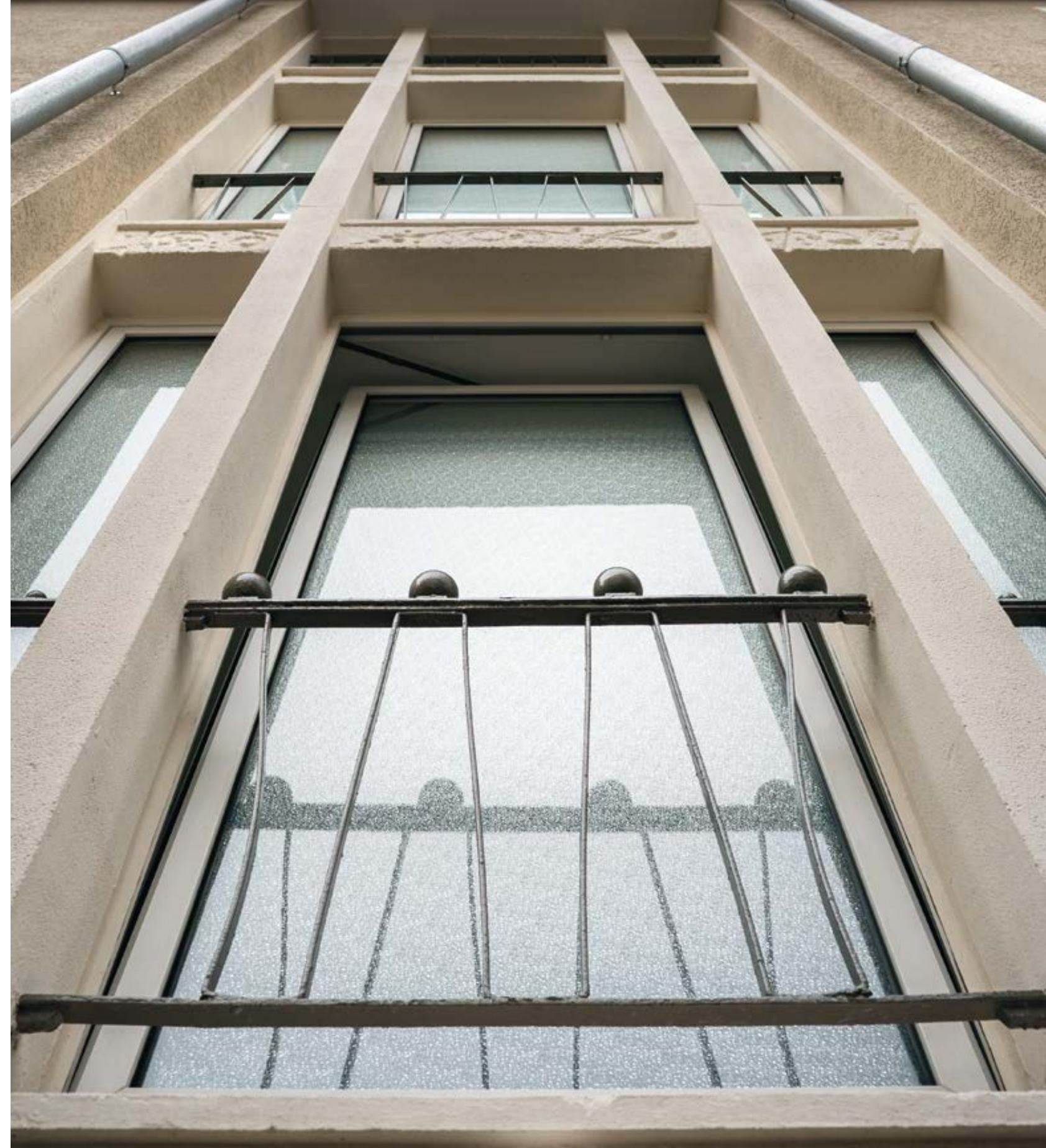


AM SIEPENKOTHEN 3, 5 / UHLENBROICHER WEG 105
Die Gebäude werden energetisch saniert und bekamen neue Fenster und neue Hauseingangstüren.



MARGARETHENSTRASSE 13–19, LOTHRINGER STRASSE 8–10

45 Wohnungen wurden zu 41 Wohnungen umgebaut und modernisiert. Teilweise konnten barrierefreie Bäder geschaffen werden. Es wurden Balkone angebaut und dort, wo es möglich war, Aufzüge errichtet. Die Elektroanlagen wurden genauso erneuert wie das Dach. Die Fassaden bekamen einen neuen Anstrich.



Es geht weiter 2017
mit einem neuen Paket
von Wohnungen

**Der Startschuss
für weitere
Modernisierungen
ist gefallen**



IN 2017 GING ES
MIT FOLGENDEN
OBJEKTEN WEITER ...



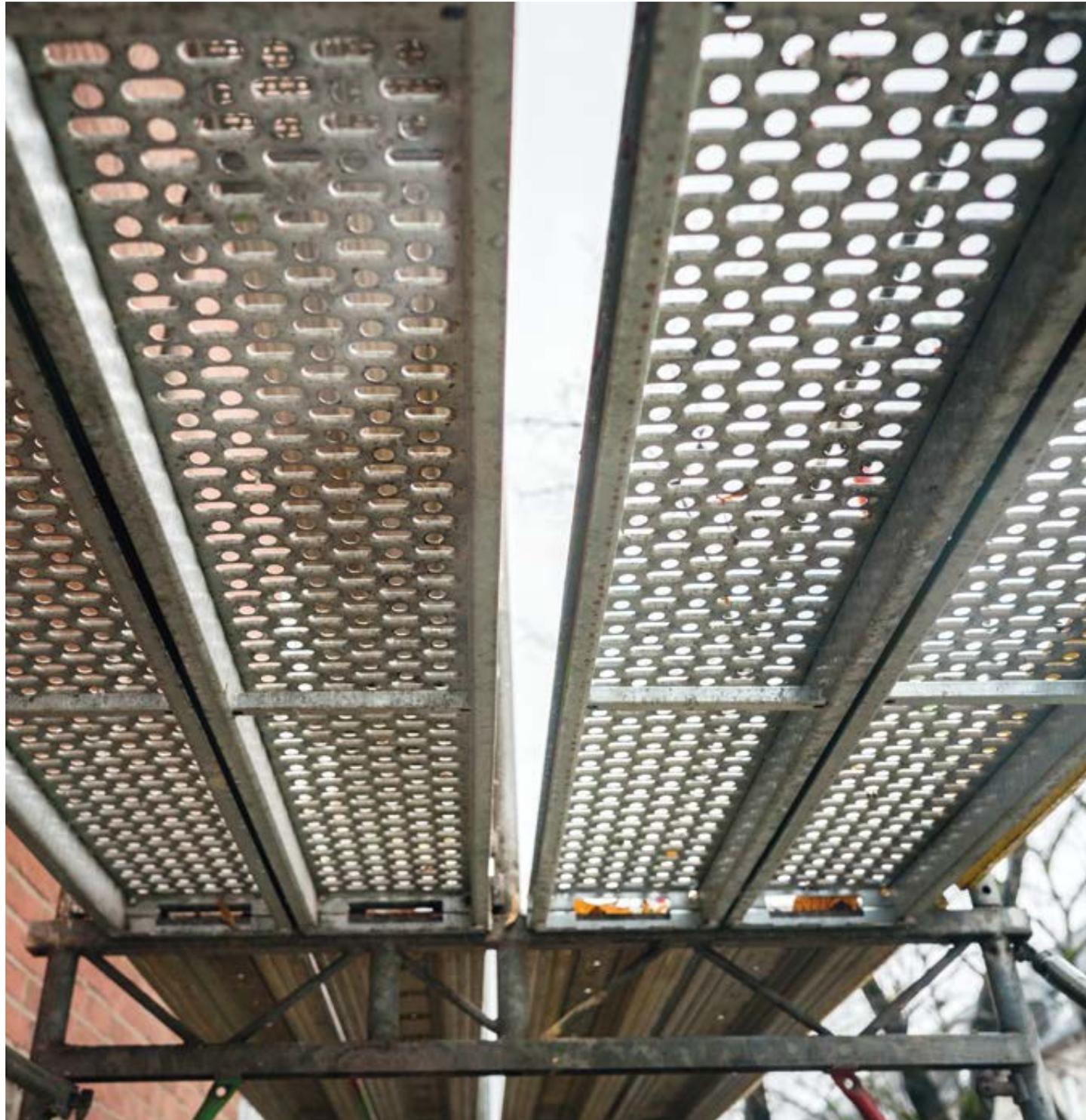
VON LINKS: Margarethenstraße 1 a, Hochfeldstraße 84 / Kammerstraße 148-150 a /
Friedhofsallee 126-148 / Margaretenstraße 24-26 / Sommerstraße 57, Heisingstraße
23-33, Herbststraße 1-9 / Am Siepenkothen 1

DER
STARTSCHUSS FIEL



GRABENSTRASSE 50, LERCHENSTRASSE 41-47

Die Fassaden und Dächer der Gebäude wurden gedämmt und die Frontfassade saniert. Neue Vorstellbalkone sorgen für zeitgemäßen Standard. Leer stehende Wohnungen wurden modernisiert.

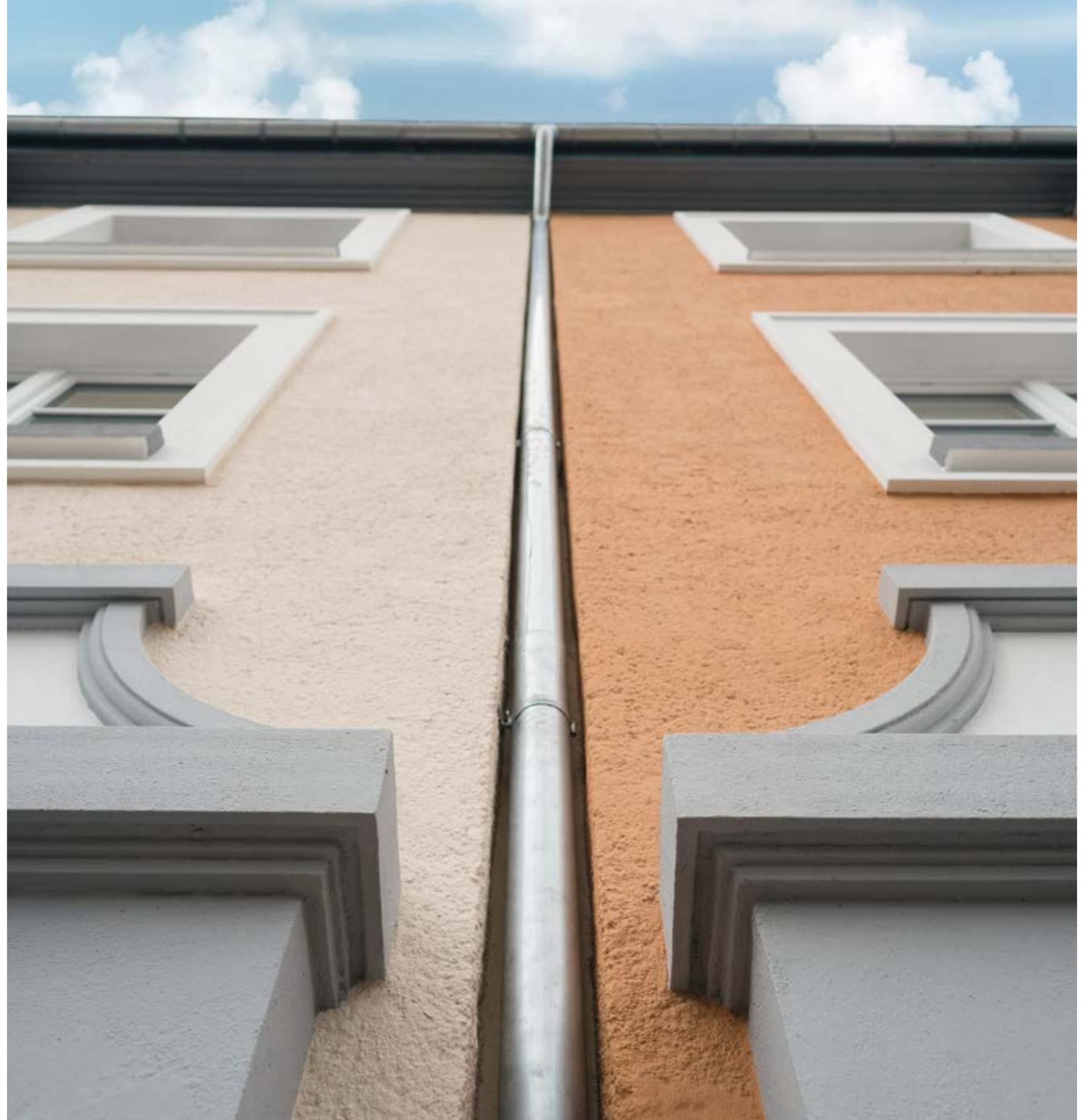


STERNBUSCHWEG 164–168

Die Rückfassade der Gebäude wird gedämmt, die Frontfassade aufgearbeitet. Fenster und Heizungsanlage werden ausgetauscht. Vorhandene Balkone am Gebäude werden saniert – an anderen Stellen werden neue Balkone angebaut.

Gewinner

Für zwei bereits in 2016 fertiggestellte Modernisierungsmaßnahmen ist die GEBAG im August 2017 ausgezeichnet worden. Beim Fassadenwettbewerb „Make up Duisburg 2016“ belegten die Gebäude Krautstraße 4–14 und Kaufstraße 53–57 die ersten beiden Plätze in der Kategorie Wohnsiedlung.



Auf gute
Nachbarschaft

Sozial- und Quartiers- management



WIR KÜMMERN UNS

Den Mieterinnen und Mietern ein Nachbarschaftsgefühl vermitteln, auf Wünsche und Bedürfnisse eingehen und dafür sorgen, dass die Menschen gern in ihren Vierteln leben: Das gehört zu den vielfältigen Aufgaben, mit denen sich das Sozial- und Quartiersmanagement bei der GEBAG beschäftigt. Seit Mitte 2015 kümmert sich die Abteilung um die Entwicklung von nachhaltigen Quartierskonzepten und Projekten – wie beispielsweise die Siedlung Neuenkamp oder das Projekt 108 Häuser.

2017 wurde das Team noch einmal verstärkt: Das Projekt „Heimatgärten“ wurde in die Abteilung eingegliedert und das Thema „Wohnen 60plus“ mit einer eigens eingerichteten Stelle neu platziert.

Mit „Wohnen 60plus“ will sich die GEBAG den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen und älteren Menschen helfen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben. Die zuständige Mitarbeiterin ist mit der Vermietung und Betreuung aller 15 GEBAG-Seniorenwohnanlagen befasst, organisiert Mieteraktivitäten und kümmert sich – in direkter Zusammenarbeit mit den Mietern – darum, dass sinnvolle Assistenzsysteme in den Wohnungen installiert werden. Auch Kooperationen mit Pflegediensten und städtischen Stellen wie der Wohnberatungsagentur der Stadt Duisburg sollen gefördert und intensiviert werden.





ERSTBEZUG 108 HÄUSER FÜR DUISBURG

Um Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, zu helfen, hat die GEBAG gemeinsam mit dem Diakoniewerk und dem Amt für Soziales und Wohnen das Projekt „108 Häuser für Duisburg“ aufgelegt. Ziel des Projektes ist es, in jedem der 108 statistischen Quartiere in Duisburg eine Immobilie zu sanieren, um dort benachteiligten Haushalten den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum verschaffen.

Die GEBAG hat in der Eichhornstraße in Wanheimerort zwei Gebäude für das Projekt zur Verfügung gestellt. 2017 wurden dort sechs Wohnungen von Mitarbeitern der Gesellschaft für Beschäftigungsförderung und der Qualifizierungswerkstatt der Diakonie saniert. Im März 2017 konnte GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer die ersten Schlüssel im Rahmen des Projektes gemeinsam mit dem damaligen NRW-Sozialminister Rainer Schmetzer an die Mieter, ein junges Paar mit drei Kindern, übergeben.

Das Land fördert das Projekt von Diakonie, GEBAG und Stadt in den nächsten Jahren mit jährlich 100.000 Euro. Finanziert werden damit zwei Mitarbeiter, die das Akquirieren weiterer Häuser genauso übernehmen wie die Vergabe der Wohnungen an Bewerber.





KONZEPT NEUENKAMP AUSGEZEICHNET

Im November 2017 wurden in der NRW.BANK neun Wohnungsunternehmen aus Nordrhein-Westfalen mit Zertifikaten für den erfolgreich gestalteten Prozess des Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ ausgezeichnet. Die GEBAG war mit ihrer Siedlung Neuenkamp unter den ausgezeichneten Gesellschaften.

Mit der Zertifizierung sollen richtungsweisende Konzepte für bezahlbare Wohnungen und Quartiere, in denen alle Generationen eine Heimat finden können, unterstützt werden. Wie zum Beispiel das GEBAG-Quartiersprojekt Neuenkamp, das zum Ziel hat, eine selbstständige Lebensführung aller Haushalte zu ermöglichen. So sollen die Menschen möglichst lange in der gewohnten Umgebung bleiben können – also in der eigenen Wohnung und dem eigenen Quartier.

Um die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen, hat die GEBAG eine Mieterumfrage durchgeführt. Doch nicht nur Mieterbeteiligung war ein Schlüssel des Erfolgs, sondern auch die Beteiligung verschiedener Akteure, die sich regelmäßig getroffen haben. Gemeinsam diskutierte Fragen waren zu Beispiel, wie sich die Wohnqualität und das Wohnumfeld verbessern oder das soziale Miteinander gestalten lassen. Für die Wohnqualität beispielsweise wurde auf den Abbau von Barrieren im Außenbereich gesetzt, auf energetische Sanierung und eine Verbesserung der Hauseingänge. Das soziale Miteinander soll unter anderem durch ein Quartiersbüro, einen Begegnungsraum und ein Mobilitätskonzept gestärkt werden.





AUSGEZEICHNETER HEIMATGARTEN

Im September 2017 hat die GEBAG für ihr Urban-Gardening-Projekt „Heimatgarten“ eine Auszeichnung der UN-Dekade erhalten. Schauplatz des prämierten Heimatgartens ist eine 6.000 Quadratmeter große Fläche in der Siedlung in der Franz-Schubert-Straße in Duisburg Rheinhausen. Die GEBAG hat 2014 dort eine Gemeinschaftsgartenfläche errichtet und das Projekt 2015 zu einem Integrationsprojekt ausgeweitet.

Gemeinsam mit den Mietern wurden über 40 Hochbeete geplant, gebaut, bepflanzt und anschließend von den Hobby-Gärtnern in der Siedlung genutzt und gepflegt. Ziel war es vor allem, Nachbarn verschiedener Nationalitäten miteinander ins Gespräch zu bringen und so für funktionierende Nachbarschaften zu sorgen.

Für den Zeitraum von 2011 bis 2022 haben die Vereinten Nationen die Dekade „Biologische Vielfalt“ ausgerufen. Die GEBAG wurde beim Sonderwettbewerb „Soziale Natur – Natur für alle“ ausgezeichnet. Im Oktober 2017 wurde die Auszeichnung durch Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link an GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer übergeben. Inzwischen gibt es Heimatgärten in drei weiteren Siedlungen und noch fünf sind in Planung.





NEUBAU

WICHTIGER BAUSTEIN 2017:

NEUBAU

Die GEBAG modernisiert nicht nur verstärkt ihre eigenen Häuser, sondern errichtet auch wieder neue Gebäude für das eigene Portfolio.

Seit 2015 wurden insgesamt 23,6 Millionen Euro in Neubauten investiert.

Im Oktober 2017 konnten für rund 8,5 Millionen Euro 56 neue Wohnungen in der Stormstraße in Duisburg-Rheinhausen fertiggestellt werden.

Begonnen wurde mit einem nahezu baugleichen Haus in der Forststraße in Wanheimerort.

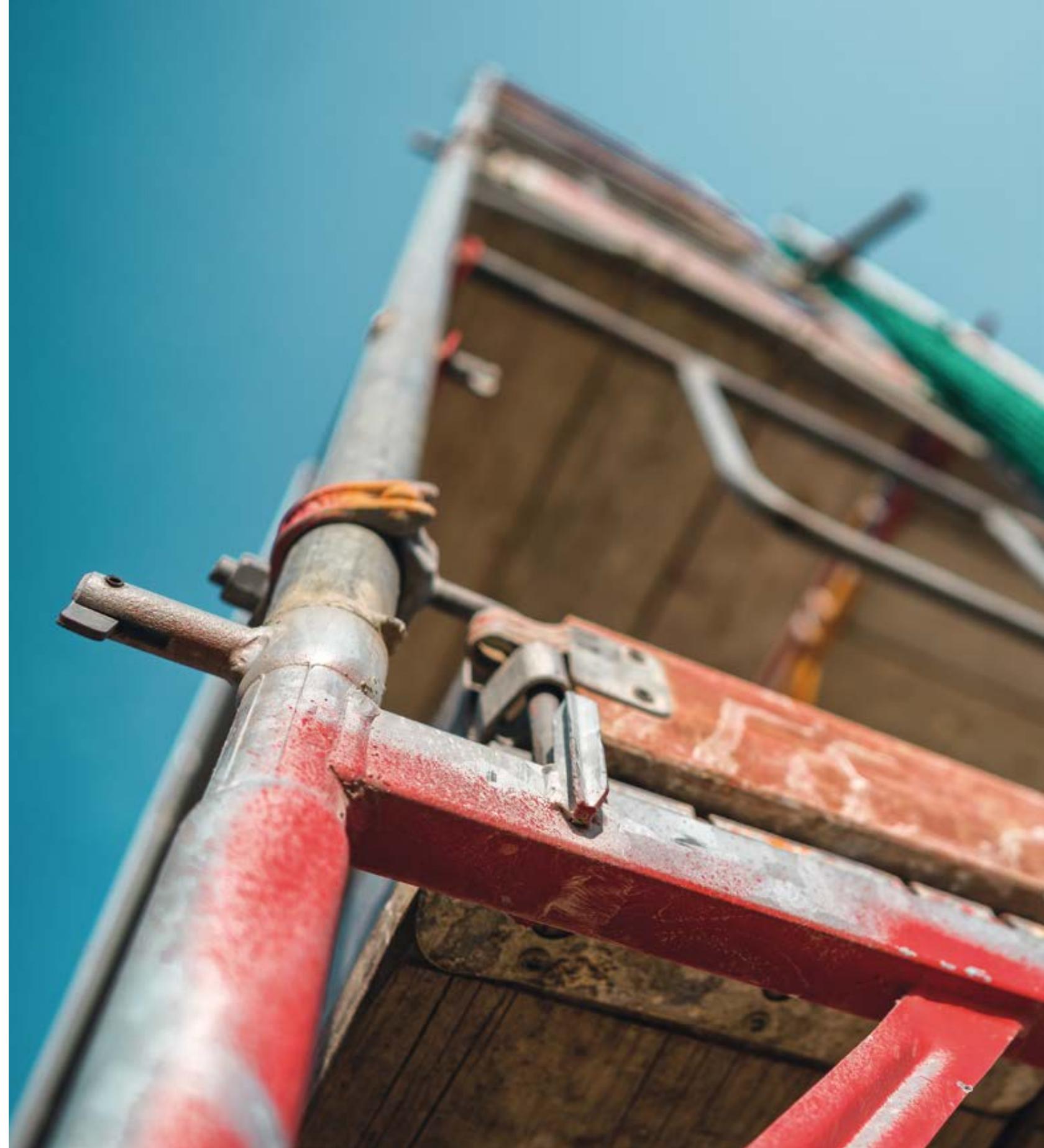
Weitergebaut wurde zudem an 14 Wohnungen in der Friedrich-Alfred-Straße.

Wichtig bleibt dabei, bezahlbaren Wohnraum für Duisburgerinnen und Duisburger zu schaffen.

Deswegen wurde der überwiegende Teil der Wohnungen in den drei Objekten mit öffentlicher Förderung errichtet. Somit liegt die Miete dort bei 5,25 Euro pro Quadratmeter im Monat.

2017 war auch das Startjahr für ein neues Segment in Sachen Neubau: Die GEBAG hat mit den Neu- und Umlanungen von sechs weiteren Kitas begonnen.

Unsere Baustellen sind überall in der Stadt zu sehen.



ÜBERGABE DER REITBAHN

Im März 2016 hat die GEBAG den Grundstein für das erste Cohousing-Projekt in Duisburg gelegt. 2017 wurde das Projekt fertiggestellt. Das Mehrfamilienhaus in der Reitbahn im Duisburger Dellviertel unterscheidet sich deutlich von einem „normalen“ Mietshaus und wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Verein „Gemeinsam leben“ für dessen Bedürfnisse maßgeschneidert.

Die Architektur ist auf die Förderung der sozialen Kontakte ausgerichtet. Es gibt Gemeinschaftseinrichtungen, die von den Bewohnern vielfach genutzt werden können.

Das Gebäude konnte im Mai 2017 bezogen werden – für die GEBAG ein spannendes und erfolgreiches Projekt.



Die GEBAG hat das Haus über einen Generalmietvertrag komplett an den Verein vermietet. Der Verein vermietet die einzelnen Wohnungen weiter und bietet hier eine besondere Form der Nachbarschaft. Jeder Mieter lebt für sich in seiner eigenen Wohnung, aber gewünscht ist trotzdem ein Miteinander, bei dem die Mitbewohner aufeinander achten.



FERTIGSTELLUNG STORMSTRASSE

Fertiggestellt wurde im Oktober 2017 der Neubau der GEBAG in der Stormstraße in Duisburg-Rheinhausen. Das barrierefreie Mehrfamilienhaus mit 48 öffentlich geförderten und acht frei finanzierten Wohnungen ist voll vermietet. Der Wohnungsmix bietet Raum für die verschiedensten Ansprüche: von der 46 Quadratmeter großen 1-Personen-Wohnung bis zum 109 Quadratmeter großen Penthouse mit Dachterrasse. Das Investitionsvolumen lag bei rund neun Millionen Euro.



Für die öffentlich geförderten Wohnungen liegt die Miete bei 5,25 Euro – bei den frei finanzierten Wohnungen im Staffelgeschoss bei 7,50 Euro pro Quadratmeter monatlich.

GRUNDSTEINLEGUNG FRIEDRICH-ALFRED-STRASSE

Ein wesentlicher Bestandteil des Kerngeschäftes der Gebag ist die Bereitstellung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Duisburg. Am 6. Februar legte die GEBAG den Grundstein für weitere 14 neue, öffentlich geförderte Wohnungen in der Friedrich-Alfred-Straße in Duisburg-Rheinhausen. Hier entstehen barrierefreie Ein- bis Vierzimmerwohnungen in Größen zwischen 48 und 97 Quadratmetern mit Balkon oder Loggia. Im Sommer 2018 wurde das Gebäude fertiggestellt. 2,4 Millionen Euro investiert die Gebag in den Standort.



Symbolische Grundsteinlegung für 14 Wohnungen in Rheinhausen:
v. l. Polier Daniel Tillmann, SPD-Landtagsmitglied Rainer Bischoff,
Architekt Dirk Druschke, Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer
und Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link

RICHTFEST FORSTSTRASSE

2017 wurde mit dem Neubau in der Forststraße in Wanheim begonnen. Am 27. März konnte unter Beteiligung von Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link der erste Spatenstich gefeiert werden – am 7. September fand das Richtfest statt. Das Gebäude liegt am Rande des ehemaligen Kasernengeländes der Britischen Rheinarmee. Hier stand ein ehemaliges Offiziersgebäude der Kaserne, dessen Ruine im Frühjahr 2015 abgerissen wurde. Die 48 öffentlich geförderten Mietwohnungen sind zwischen rund 46 und 97 Quadratmeter groß. Im Staffelgeschoss befinden sich zusätzlich sieben frei finanzierte Penthäuser in Größen von 76 bis 112 Quadratmetern. Die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 3.800 Quadratmeter. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2018 geplant. Die Baukosten betragen rund 7 Millionen Euro.



OB Sören Link, Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer, Landtagsabgeordnete Sarah Philipp und Architekt Rahim Sediqie (v. l.) lassen die Bagger rollen.



KITA WUNDERLAND

Im Rahmen ihres Einsatzes für die Stadtentwicklung in Duisburg und um das soziale Angebot für ihre Mieter abzurunden, engagiert sich die GEBAG ab 2017 auch verstärkt beim Bau von Kindergärten und Kindertagesstätten.

Im Februar 2017 fand die Grundsteinlegung für die Kita „Wunderland“ im Wohnpark Neuenhof statt. Hier investierte die GEBAG auf dem ehemaligen Gelände der Britischen Rheinarmee rund 2,3 Millionen Euro. Der Neubau bietet 70 bedarfsgerechte Plätze für Kinder mit und ohne Handicap.

Auf 690 Quadratmetern haben vier Gruppenräume plus Nebenräume Platz. Zusätzlich steht ein Außenbereich mit 1.000 Quadratmetern Spielfläche zur Verfügung.

Die GEBAG hat 2017 mit den Planungen für weitere Aus- und Umbauten von Kindergärten begonnen – zum Beispiel im Märchenweg und Am Förkelsgraben.

Gemeinsame Grundsteinlegung am gebrannten Heidgen: v. l. Architekt Dieter Düster, Lebenshilfe-Geschäftsführer Michael Reichelt, Kita Leiterin Petra Augustin, Lebenshilfe-Vorstandsvorsitzende Dagmar Frochte, Duisburgs OB Sören Link und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer versenken die Kupferkapsel mit den klassischen Utensilien im Mauerwerk der neuen Kita.



„Wunderland“ feiert mit 200 großen und kleinen Gästen

Mieter und Träger ist die Lebenshilfe Duisburg
Eröffnung im September 2017



KITA WUNDERLAND

FLÄCHEN ENTWICKLUNG

The image shows the interior of a large, industrial-style building with a complex, high-ceilinged structure. The roof is composed of a dense network of steel beams and a large section of glass panels, allowing natural light to filter through. The floor is a mix of concrete and areas where green plants and weeds are growing, suggesting a state of transition or renovation. The overall atmosphere is one of a vast, open space being prepared for future use.

NEUES STANDBEIN DES ERFOLGES

FLÄCHENENTWICKLUNG

Mit fast 100 Hektar Wohnbauflächen befassten sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des noch relativ jungen, aber schnell wachsenden Geschäftsfeldes im Jahr 2017 und zum ersten Mal leistete das Geschäftsfeld mit rund 1,5 Millionen Euro einen Beitrag zum positiven Ergebnis der GEBAG.

Dahinter stehen viele anspruchsvolle Projekte, allen voran, „Am alten Angerbach“, Wedau Süd und Nord und das Duisburger Leuchtturmprojekt „Mercatorviertel“, für das in 2017 drei Investoren ihre konkreten Absichten zum Kauf bekundet haben. Alle drei beabsichtigen, für den eigenen Bestand und in hoher architektonischer Qualität zu bauen. Mit den endgültigen Vertragsabschlüssen wird noch 2018 gerechnet.

Damit hätte die GEBAG die komplette Fläche vermarktet.



AM ALTEN ANGERBACH

In Duisburg-Huckingen, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf, befindet sich das begehrte Entwicklungsgebiet „Am alten Angerbach“. Hier beplant die GEBAG eine bisher landwirtschaftlich genutzte circa 170.000 Quadratmeter große Fläche aus dem Besitz der Stadt Duisburg mit anspruchsvollem Einfamilienhausbau, untergeordnetem Mehrfamilienhausbau und einer Kindertagesstätte. Das Grundstück liegt direkt am Alten Angerbach, in der Nähe von Sport-, Freizeit- und Infrastrukturangeboten. Hier wird zukünftig individuelle Bebauung für circa 270 Wohneinheiten auf attraktiven Grundstücken entstehen.

In 2017 konnte die GEBAG das Städtebau- und das Freiraumkonzept erstellen und mit der Erschließungsplanung beginnen. Aufträge für alle notwendigen Gutachten wurden vergeben und die Artenschutzprüfungen abgeschlossen. Auch den ersten Schritt zur Vermarktung konnte die GEBAG 2018 gehen. So wurde eine eigene Marke für die Fläche entwickelt und die ersten Gespräche mit potenziellen Investoren wurden geführt. Der Abschluss der Gutachten und die Offenlegung sind für 2018 geplant.



AM ALTEN ANGERBACH

In Planung:
170.000m²
Freiraum zur
individuellen
Bebauung für
circa 270 neue
Wohneinheiten

MERCATORVIERTEL

In bester Innenstadtlage – direkt vor dem Duisburger Rathaus und mitten zwischen Innenhafen und Duisburger Innenstadt gelegen – befindet sich das „Mercatorviertel“. Hier entsteht auf den 28.500 Quadratmetern eines ehemaligen Schulstandortes ein komplett neues Quartier zum Wohnen. Die GEBAG ist für die Erschließung und die Vermarktung des Grundstücks zuständig.

2017 ging die Flächenentwicklung mit großen Schritten weiter voran. Aufträge für alle notwendigen Gutachten wurden vergeben und mit der Erschließungsplanung wurde begonnen. Die archäologischen Grabungen konnten 2017 abgeschlossen werden.

2016 legte das Berliner Architekturbüro Gewers Pudewill einen städtebaulichen Entwurf vor, mit dem es der GEBAG möglich wurde, auf Investorensuche zu gehen. Eine eigene Marke mit eigenem Logo wurde für das Gelände entwickelt, die GEBAG war mit dem Projekt auf der EXPO REAL vertreten und auf vielen Veranstaltungen präsent. Bis zum Jahresende konnten für alle Quartiere auf dem Gelände ernsthaft interessierte Investoren gefunden werden.

Mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens und dem Baubeginn für die Erschließungsarbeiten ist im Mai 2019 zu rechnen.



Da das Grundstück eine so exponierte Lage hat, hatte die GEBAG den Duisburgerinnen und Duisburgern zugesagt, die Fläche nicht durchgehend brachliegen zu lassen, sondern für Zwischennutzungen zu sorgen. So konnten 2017 in einem großen Festzelt auf dem Gelände die Kulturveranstaltung „Duisburger Akzente“ stattfinden. Zuvor hatte der Hauptausschuss Duisburger Karneval das Zelt schon für zwei Karnevalspartys genutzt.

Von Juli bis Oktober ließ die GEBAG auf dem Gelände den „Mercator Beach“, mit chilliger Strandatmosphäre mitten in der Stadt entstehen. Gefolgt von der „Mercator Wiesn“, dem Oktoberfest in einer stilechten Almhütte.



ZWISCHENNUTZUNG

WORT GEHALTEN

2017 feierte auch der Mercatorbeach seine Premiere. Eine von vielen Zwischennutzungen, mit denen die GEBAG das Gelände – wie versprochen – bis zum Baubeginn mit Leben füllt.



Läuft!

WEDAU SÜD

Das überregionale Stadtentwicklungsprojekt mit besonderer Strahlkraft ist sicherlich die ehemalige Bahnfläche in Wedau-Süd. Die GEBAG fungiert als Erschließungsträgerin für das rund 60 Hektar große Gelände. Die Flächenentwicklung und die Vermarktung liegen in den Händen der DB-Immobilien und der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG). Eigentümerin des Grundstückes ist die Deutsche Bahn.

Auf dem Areal sollen rund 3.000 Wohnungen entstehen. Die Entwicklung der Fläche schritt 2017 planmäßig weiter voran. Die Rahmenplanung wurde genauso abgeschlossen wie alle notwendigen Gutachten. Als ein Meilenstein 2017 ist sicherlich die Ausrichtung des freiraumplanerischen Wettbewerbs für das Entwicklungsgebiet zu nennen, der gemeinsam von DB Immobilien, BEG und GEBAG ausgerichtet wurde. Eine anspruchsvolle, gut durchdachte Freiraumplanung war das Ziel und das Berliner „Atelier Loidl“ hat nach der Auffassung der Jury den besten Entwurf dafür geliefert. Alle eingereichten Entwürfe wurden nach der Entscheidung der Jury in einer Ausstellung auch den Duisburger Bürgerinnen und Bürgern zugänglich gemacht.

Ebenfalls 2017 fiel die Entscheidung, dass der Wedauer Sportverein ETuS nicht wie ursprünglich geplant verlagert wird, sondern an seinem ursprünglichen Standort bleiben kann.

Unter dem Titel „6 Seen Wedau – Wohnen am Wasser“ wird das Projekt in den kommenden Jahren weiter realisiert werden. Die nächsten Schritte werden in 2018 die Offenlegung des Bebauungsplans mit den dazugehörigen Beschlüssen sein.





WEDAU NORD

Die GEBAG treibt gemeinsam mit der Deutschen Bahn die Flächenentwicklung eines insgesamt 90 Hektar großen Grundstücks in Duisburg-Wedau voran. 60 Hektar davon entfallen auf die Fläche Wedau Süd, auf der das Projekt 6 Seen Wedau entwickelt wird. Auf der rund 30 Hektar großen Teilfläche „Wedau Nord“ ist eine flexible gewerbliche und universitäre Nutzung geplant. Die Universität Duisburg-Essen, die Stadt Duisburg und die GEBAG haben im Juli 2017 einen Letter of Intent unterschrieben, in dem die gemeinsamen Pläne für Wedau Nord fixiert wurden.

Darin erklärt die Universität ihre Absicht, eine insgesamt rund 20.000 Quadratmeter große Teilfläche als Erweiterung ihres bisherigen Standorts zu nutzen. Die GEBAG hat die entsprechenden Grundstücke und Gebäude deshalb von der DB AG Immobilien gekauft, um sie nach den Umbauten an die Universität zu vermieten.

Für die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Grundstück werden GEBAG und Universität gemeinsam ein Nutzungskonzept entwickeln. Die GEBAG wird dann die notwendigen Baumaßnahmen durchführen. Dazu gehören die Erschließung, die Sanierung und der Umbau der denkmalgeschützten Gebäude.

Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2017 geschlossen. Der Besitzübergang wurde für 2018 vereinbart.

Gemeinsam für eine dynamische Standort- entwicklung

Unirektor Prof. Dr. Ulrich Radtke, NRW-Bauministerin
Ina Scharrenbach, GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer
und Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link.



Neuer Campus
in historischen
Mauern. Die
GEBAG schafft
Synergien –
ein großes Plus
für Duisburg.





THEISEN-KABELWERKE

Im Oktober 2017 hat die GEBAG die rund 18.000 Quadratmeter große Fläche der Theisen-Kabelwerke an der Musfeldstraße in Duisburg-Hochfeld gekauft.

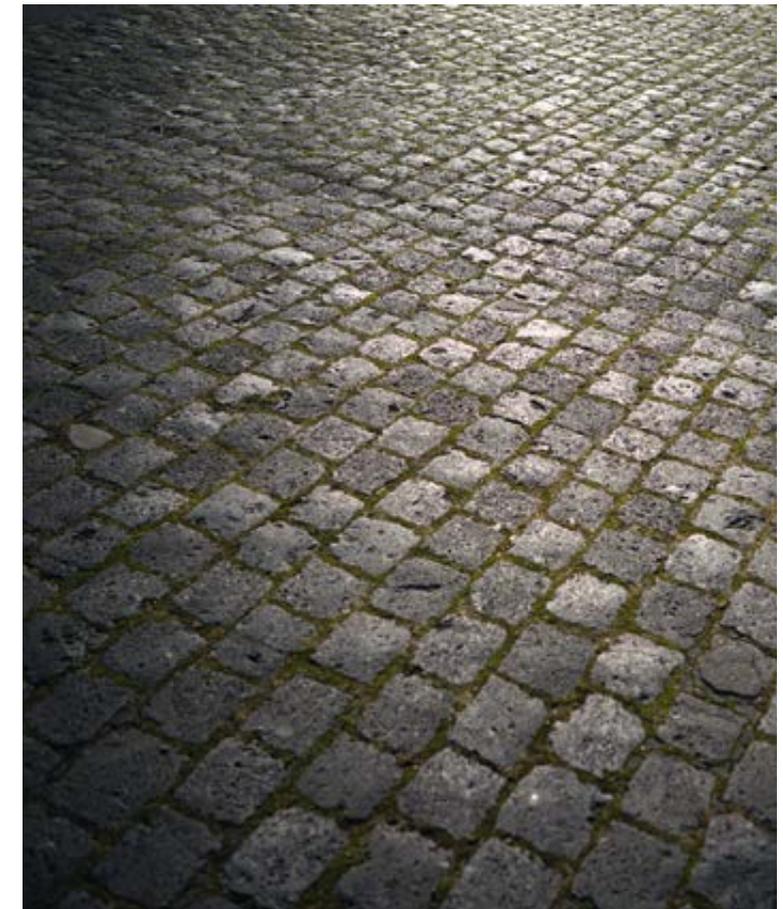
Die Gebäude auf dem Gelände wurden im Jahr 1900 für einen Schlachthof errichtet und 1928 erweitert. Mitte der 1950er Jahre zogen hier die Produktionshallen der Theisen-Kabelwerke ein. Aktuell wird die Fläche hauptsächlich gewerblich genutzt.

Die GEBAG möchte an der Stelle strategische Wohnbauflächenentwicklung betreiben und plant für 2018 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Dabei soll eine Strategie entwickelt werden, wie das Gelände erschlossen werden soll und welche Nutzungen hier sinnvoll wären.

Die GEBAG würde gern noch weitere (unter anderem städtische) Flächen in der Nähe ankaufen und in die Entwicklung im Sinne der Stadt Duisburg einbeziehen.

Im Fall des Theisen-Geländes hat die GEBAG zum ersten Mal eine Entwicklungsfläche von Dritten angekauft – bis zu diesem Zeitpunkt hat sie immer städtische oder eigene Flächen entwickelt.

Damit schlägt die GEBAG noch einmal ein neues Kapitel für den Geschäftsbereich der Flächenentwicklung auf.





„Für uns lief die EXPO REAL schon im letzten Jahr sehr gut, aber in diesem Jahr wurden unsere Erwartungen weit übertroffen“,

stellt Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer zufrieden fest.

Die GEBAG bei der EXPO REAL

Mit vier Modellen waren die Duisburger Akteure am Stand der Metropole Ruhr auf der EXPO REAL 2017 in München vertreten. Gleich zwei davon hat die GEBAG beigesteuert: das Mercatorviertel und das Projekt „6 Seen Wedau“. Gerade das mehr als zwei Quadratmeter große Wedau-Modell zog die immer wieder die Blicke auf sich.

In zahlreichen Gesprächen machten die Vertreter der GEBAG auf die Stadt Duisburg als Investitionsstandort und auf ihre Flächenprojekte aufmerksam und das mit Erfolg.

Für alle Flächen, die die GEBAG im Gepäck hatte, gab es eine ganze Reihe von ernsthaften Interessenten. Viele sehr konkrete Gespräche zum Mercatorviertel sind auch nach dem Ende der Messe in erfolgreiche Verhandlungen übergegangen.

Durch die Teilnahme am EXPO-Dialog am Stand der Deutschen Bahn gelang es GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer gemeinsam mit Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link das Projekt Wedau auch noch einmal einem breiteren Messepublikum nahezubringen. In der Gesprächsrunde mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und der DB-Finanzvorständin Ute Möbus wurden die Meilensteine der 90 Hektar großen Bahnfläche Wedau Süd thematisiert und ein Ausblick auf die Planungen auf der Nordfläche wurde gegeben.

Das Thema „Regionale Wohnstandorte an Haltepunkten der Schiene“ wurde am NRW-Messestand auch noch einmal in einer Expo-Talkrunde gemeinsam mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch, Ute Möbus, Bernd Wortmeyer und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter beleuchtet.

Für die GEBAG war die EXPO REAL 2017 eine so erfolgreiche Veranstaltung, dass die erneute Teilnahme 2018 bereits sicher ist.

Anteilseignerin an der EG DU

Rückwirkend zum Jahresanfang hat die GEBAG im September 2017 die städtischen Anteile an der Entwicklungsgesellschaft Duisburg (EG DU) erworben. Damit verfügt die GEBAG über eine 50-prozentige Beteiligung an der EG DU. Die andere Hälfte der Anteile hält weiterhin die Bürgerstiftung Duisburg.

EG DU und GEBAG befassen sich mit denselben Themen, z. B. mit Problemimmobilien, Nachbarschaften und Quartiersentwicklung, deshalb war die Übernahme der Anteile an der EG DU ein naheliegender Entschluss. Die EG DU ist ein wichtiger Baustein für die funktionierende Stadtentwicklung in Duisburg. Im Zusammenspiel von Bürgerstiftung Duisburg und GEBAG kann die EG DU diese Rolle in der Zukunft noch effektiver ausfüllen als bisher.

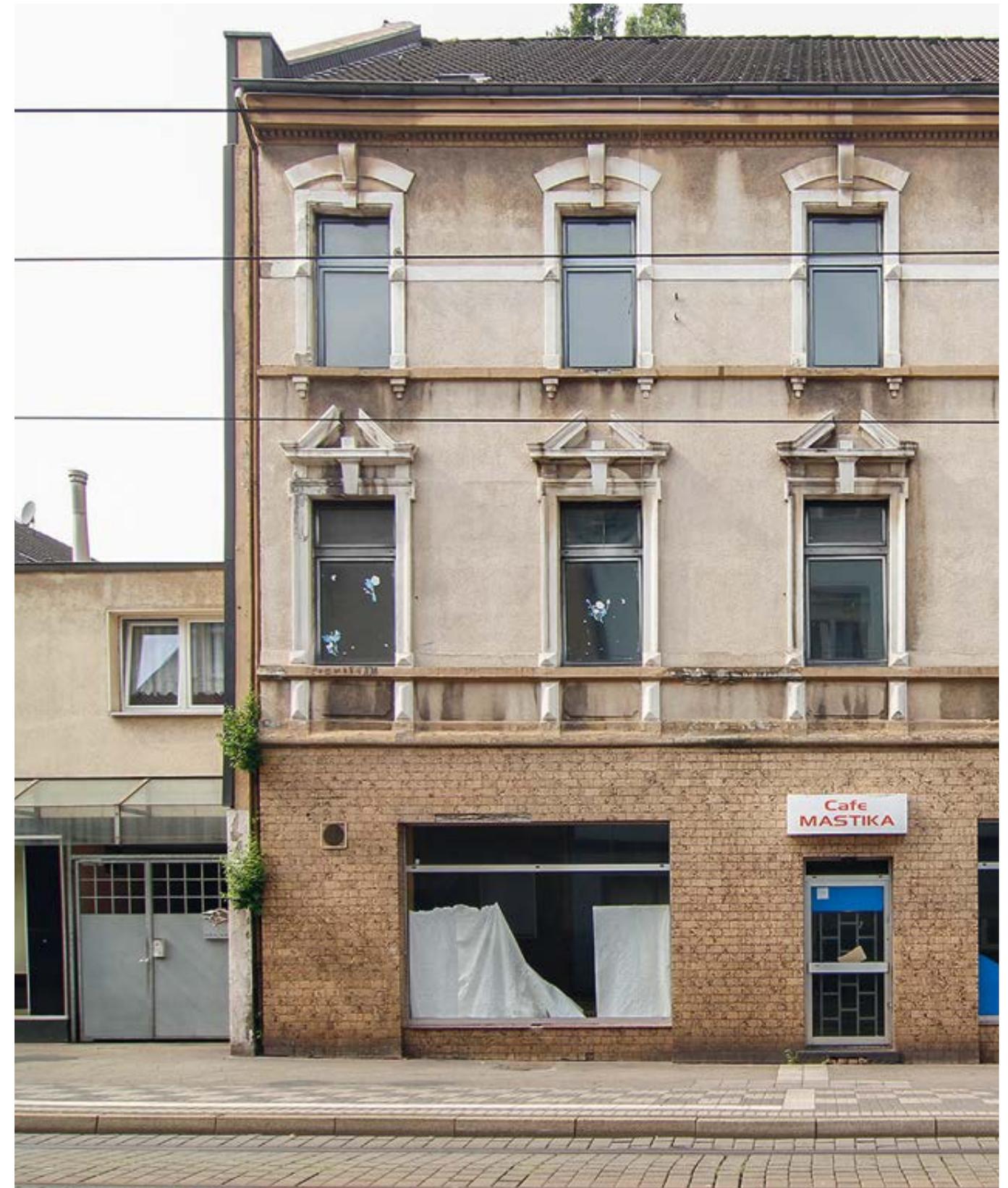
Die GEBAG ist Motor für Stadterneuerung und Quartiersmanagement in benachteiligten Quartieren.

Ankauf Problemimmobilien

Einen gemeinsamen Weg beschreiten die GEBAG und die Stadt Duisburg auch beim Kampf gegen Schrottimmobilien in Duisburg.

Ein vom Land NRW initiiertes Modellprojekt hat das Ziel, in Großstädten, die aufgrund des EU-Freizügigkeitsrechts eine besondere Armutszuwanderung aus Rumänien und Bulgarien haben, unbewohnbaren Wohnraum vom Markt zu nehmen. Duisburg hat insgesamt Fördermittel in Höhe von 7,5 Millionen Euro beantragt und wird das Projekt gemeinsam mit der GEBAG umsetzen.

Im Vorgriff auf den Förderbescheid hat die GEBAG im August 2017 die erste Problemimmobilie in Marxloh erworben. Weitere werden folgen. Die GEBAG wird die Häuser dann sanieren oder abreißen und will damit für eine deutliche Aufwertung des jeweiligen Umfeldes sorgen – im Sinne einer positiven Stadtentwicklung in Duisburg.





ARBEITEN BEI DER GEBAG

GUTE LEUTE

Der Arbeitsbericht 2017 zeigt es: Die GEBAG stellte sich auch 2017 wieder vielen neuen Aufgaben. Für diese immer neuen Herausforderungen braucht es eine starke Mannschaft, die die neue Strategie nicht nur mitträgt, sondern auch aktiv und mit ganzer Kraft vorantreibt.

13 Neueinstellungen hat die GEBAG im Jahr 2017 vorgenommen, um sich mit insgesamt 154 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – 79 Frauen und 75 Männern – um das Erreichen der gemeinsamen Ziele zu kümmern, und es werden für die wachsenden Aufgaben weiterhin noch mehr gebraucht.

Bei der GEBAG wird deswegen besonders viel Wert darauf gelegt, qualifizierte Mitarbeiter nicht nur zu gewinnen, sondern auch langfristig an das Unternehmen zu binden. Dafür sind der Geschäftsführung sowohl ein gutes Betriebsklima als auch eine angenehme Arbeitsatmosphäre wichtig.





GUT DRAUF!

Ein Baustein dabei ist das gute betriebliche Gesundheitsmanagement, um Gesundheit, aber auch Motivation der Beschäftigten zu fördern. 2017 wurden der Belegschaft deswegen zahlreiche Kurs- und Check-up Möglichkeiten geboten. Bereits zwei Mal hat sich die GEBAG mit ihrem Gesundheitsmanagement am Prämienv erfahren „Sichere und gesunde Unternehmen“ der Unfallkasse Nordrhein-Westfalen erfolgreich beteiligt und jeweils die beste Bewertungstufe erreicht. Die gewonnenen Geldprämien wurden dann wiederum in zusätzliche Leistungen im Gesundheitsmanagement investiert.

„Es ist ganz beachtlich, wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der neuen Unternehmensstrategie mitgezogen haben – und das bei den wirklich vielen Veränderungen, die es zu bewältigen galt. Das ist gar nicht hoch genug einzuschätzen.“

Bernd Wortmeyer



ZUM NACHHALTIGEN
PERSONALMANAGEMENT
GEHÖRT DARÜBER HINAUS
NATÜRLICH AUCH
DIE KONTINUIERLICHE
QUALIFIZIERUNG
UND WEITERENTWICKLUNG
DER MITARBEITER.

SO GAB ES AUCH 2017 NEBEN INHOUSE-SEMINAREN
VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN
ZUM INDIVIDUELLEN BESUCH EXTERNER FORTBILDUNGEN
FÜR ALLE MITARBEITER.



2017 wurde das Thema Führungskräfte-Training besonders groß geschrieben. Dafür nutzte die GEBAG das Know-how externer Berater, die auch Managementprozesse im Tagesgeschäft beobachtet, analysiert und durch zahlreiche Trainings optimiert haben. Es wurde weiter an einer strukturierten und nachhaltigen Führungskräfteentwicklung gefeilt und ein gemeinsames Führungsverständnis erarbeitet. Aus der Unternehmensstrategie wurden Ziele definiert, auf die einzelnen Unternehmensbereiche heruntergebrochen und Planungsverantwortliche festgelegt. Grundlage dafür war der Wirtschaftsplan.

GEBAG ÜBERALL IN DUISBURG

Mietwohnungen, bei denen jeder Tag zum echten Heimspiel wird, finden Sie nur auf www.gebag.de



**Mehr Heimvorteil
pro m²**



...alles
1A TOPPREISE!
für:
Zahngold,
Bruchgold,
Schmelzgold,
Oma-Gold,
Ketten,
Ringe,
...
einfach
...alles
was aus Gold ist.
**Bargeld
sofort!**
...alles



KOMMUNIKATION

Der Bereich Unternehmenskommunikation wurde in den letzten beiden Jahren bei der GEBAG besonders groß geschrieben und personell weiter verstärkt. Als Referat ist die Unternehmenskommunikation direkt der Geschäftsführung unterstellt.

Ziel: Wir wollen in der Stadt gesehen werden und wir wollen Duisburg unterstützen.
Im Großen wie im Kleinen.

Das macht die GEBAG zum Beispiel beim Sponsoring. Beim Sport unterstützen wir viele kleine Events, Kinder- und Jugendmannschaften – aber natürlich auch den MSV. Kulturell reicht das Spektrum von kleineren Veranstaltungen im Stadtteil bis hin zu den Duisburger Akzenten, die 2017 ihre temporäre Heimat in einem Zelt auf dem Mercatorviertel gefunden haben.

Unser mobiles GEBAG-Wohnzimmer war bei vielen Veranstaltungen präsent und mit einer fahrenden Umzugskiste waren wir sogar 2017 beim Duisburger Rosenmontagszug dabei.

Mit einer großen Imagekampagne wurde die GEBAG 2017 dann in der ganzen Stadt vor allem eins: Unübersehbar!



*Mehr Mozart
pro m²*

Mietwohnungen, die Ihr Leben inspirieren, finden Sie nur auf www.gebag.de. Suchen Sie sich eine aus: 12.000 Wohnungen in Duisburg, individuell und bezahlbar. Klingt toll, oder?



83%
kannten uns.
Jetzt kennen
uns mehr

Imagekampagne 2017



**Mehr Rock 'n' Roll
pro m²**

Mietwohnungen, in denen Sie der Star sind, finden Sie nur auf www.gebag.de. Suchen Sie sich eine aus: 12.000 Wohnungen in Duisburg, individuell und bezahlbar. Das rockt.



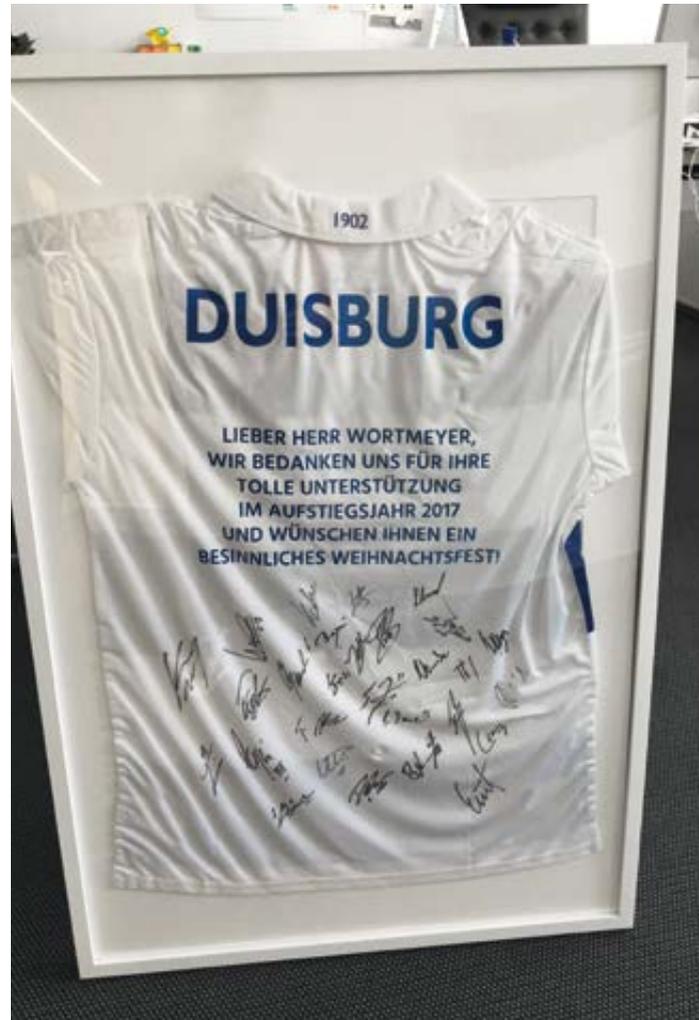


**Neu in 2017:
Mit dem mobilen
Wohnzimmer auf
Duisburger Events
unterwegs**

WO ES RÄUME GIBT!

GEMEINSAM MIT DEM MSV

In Duisburg geht eigentlich nichts ohne den MSV und 2017 schafften die Zebras den Sprung in die zweite Liga. Natürlich ist die GEBAG als Exklusiv-Partner weiterhin Sponsor der erfolgreichen Jungs. Auch beim traditionellen GEBAG-Familientag in der Schauinsland-Arena gabs 2017 wieder familienfreundliche Eintrittspreise zum MSV-Heimspiel und ein buntes Begleitprogramm für Kinder – inklusive Besuch vom Ennatz, versteht sich.





**MSV – live im
„Wohnzimmer“
kann man
nicht kaufen –
kann man nur
gewinnen**

GEBAG
Wohnzimmer

Mehr
Stimmung-in-der-Bude
pro m²





**Seit Mai 2017
monatlich
im Fernsehen:
„Endlich zuhause“.
Die GEBAG-Serie.
Bei Studio 47.**

i-DÖTZCHEN-TAG

IM ZOO

AUF TOUR MIT DER GEBAG

Der „i-Dötzchen-Tag“ ist die Auftaktveranstaltung für das neue „Zooschuljahr“. Von diesem Tag an haben Klassen bzw. Gruppen der städtischen Grundschulen und Kindergärten ein Jahr lang freien Eintritt in den Duisburger Zoo – gesponsert von GEBAG, Sparkasse Duisburg und dem Zoo.



DUISBURG HELAU!

WIR PACKEN
MIT AN!



Premiere! Zum ersten Mal war die GEBAG 2017 mit einem eigenen Wagen beim Rosenmontagszug in Duisburg vertreten. Unübersehbar war die Truppe der GEBAG-Umzugshelfer in ihrer rollenden Umzugskiste. Unzählige Bonbons in Miniumzugskisten, Müsli-Riegel und Schokoriegel flogen in die Hände der Duisburger Jecken und wir waren bestimmt nicht zum letzten Mal dabei.



Kunstprojekt

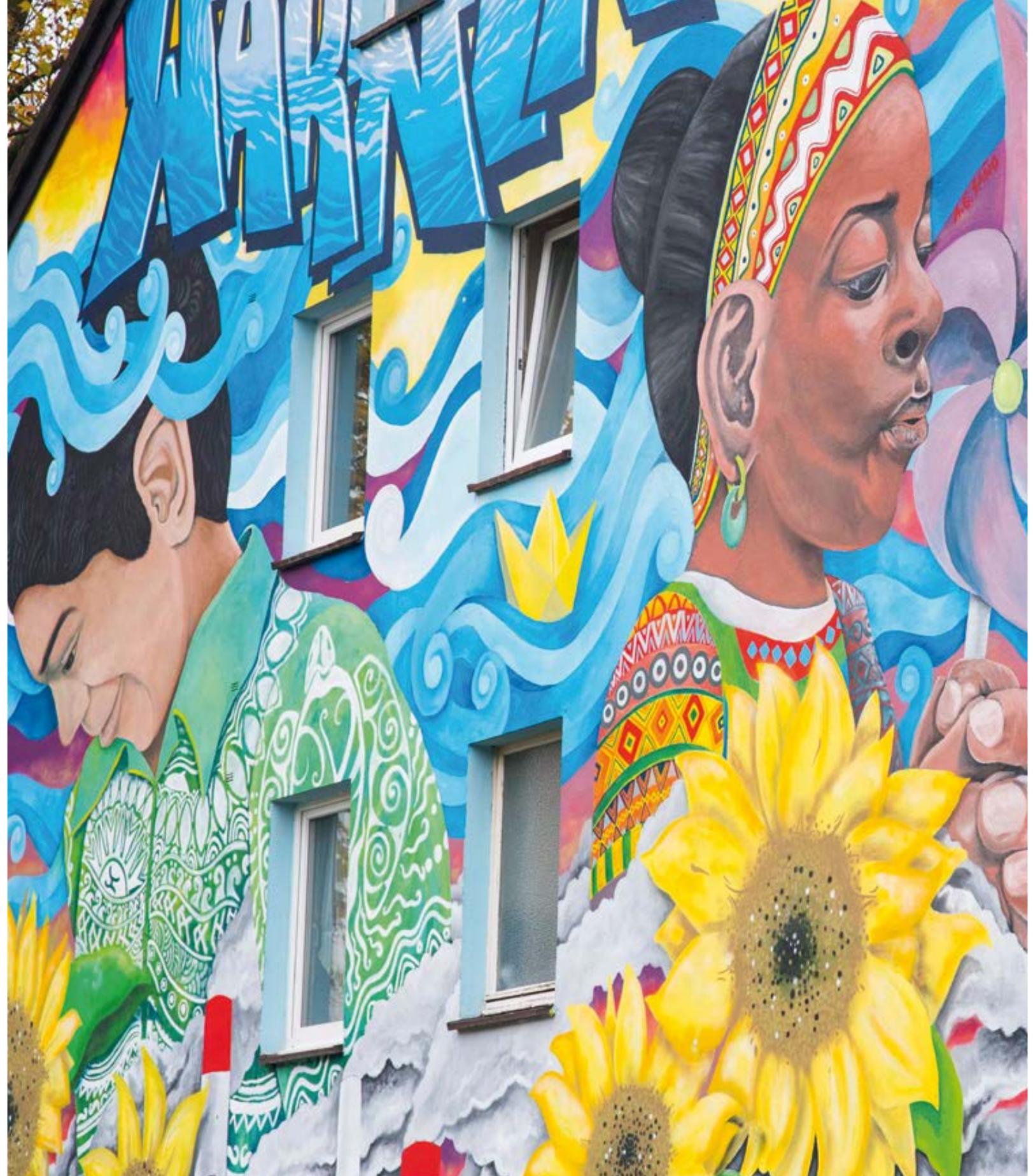
Im Rahmen der Urban-Art-Kampagne „Weltbaustellen NRW“ stellte die GEBAG an der Düsseldorfer Straße eine Hausfassade zur Verfügung, die von den Künstlern A. G. Saño von den Philippinen und Robin Meyer aus Duisburg gemeinsam gestaltet wird.

Die beiden Künstler realisierten von August bis September am GEBAG-Gebäude ein Wandbild mit dem Schwerpunkt Klimawandel.



**„Bei dieser
Baustelle
dürfte es kein
Gemecker
geben ...“**

„Weltbaustelle“ Eine Welt Netz NRW



GLOBALISIERUNG MAL GANZ ANDERS

Das Wandbild ist Teil der Kampagne „Weltbaustellen NRW“, die seit 2016 in bis dahin 16 Städten in Nordrhein-Westfalen durchgeführt wurde.



Unzählige Aktivitäten und Veranstaltungen – gerade auch für Kinder –, jede Menge Projekte, Kleinsponsoring, aber auch Werbung haben 2017 dafür gesorgt, dass die GEBAG als unübersehbarer Teil von Duisburg wahrgenommen wird. 2017 konnte man sich regelmäßig auch im Fernsehen über Themen rund ums Wohnen und ums Wohnen rund um die GEBAG informieren. Unsere Sendereihe „endlich zuhause“ bei Studio 47 wurde einmal monatlich ausgestrahlt und wird 2018 fortgesetzt.



Zahlen Daten Fakten

Geschäftsbericht 2017

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig und eingehend mit der Lage und Entwicklung der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (im Folgenden „GEBAG“ genannt). Er hat die Geschäftsführung entsprechend dem Gesetz und dem Public Corporate Governance Kodex für die Beteiligungsunternehmen und Betriebe der Stadt Duisburg überwacht, unterstützt und in Fragen des Unternehmens beraten. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat in sämtliche Entscheidungen, die für die GEBAG von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden.

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die GEBAG wesentlichen Aspekte der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Lage der Gesellschaft einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements sowie über weitere Themen. Im Hinblick auf die wesentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft in den Kerngeschäftsfeldern Bestandsbewirtschaftung und Flächenentwicklung erfüllte die Berichterstattung der Geschäftsführung die qualitativen Ansprüche des Aufsichtsrates. Gegenstand der Berichterstattung waren dabei die Wirtschafts- und Finanzpläne, Grundstücksgeschäfte und Investitionsprogramme für Maßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligungsunternehmen. Über Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen informierte die Geschäftsführung in schriftlicher und mündlicher Form.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Arbeits-, Prüfungs- und Finanzausschuss gebildet. Der Ausschuss setzt sich aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden, vier Vertretern des Gesellschafters, dem Vorstandsvorsitzenden der Sparkasse Duisburg und zwei Arbeitnehmern zusammen. Der Ausschuss trat im Berichtsjahr drei Mal zusammen. Die bedeutsamen Geschäftsvorfälle wurden im Einzelnen geprüft. Über die zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte wurden die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Beschlüsse vorbereitet und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Behandlung der Tagesordnungspunkte wurde in angemessenem Umfang Raum gegeben, um eine intensive Diskussion zu ermöglichen. Die Diskussionsergebnisse und gefassten Beschlüsse sind ausführlich protokolliert worden. Die Protokolle wurden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats, vom Geschäftsführer und der Protokollführerin unterzeichnet und sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Regelmäßige Themenschwerpunkte in den Aufsichtsratssitzungen im Berichtsjahr 2017 bildeten:

- Soll-/Ist-Abweichungen zum Wirtschaftsplan
- Die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen
- Die Entwicklung der Liquidität
- Die Entwicklung der Unternehmensbeteiligungen
- Die Entwicklung der Investitionen und Aufwendungen für Flächenentwicklungen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat auftragsgemäß die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Jahresabschlüsse 2015 der GEBAG vorgenommen. Durchzuführen war dabei auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). In der Aufsichtsratssitzung am 09.06.2017 wurde der Jahresabschluss 2016 vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Der Prüfer bestätigte, dass Jahresabschluss und Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Es gab keine Einwendungen bezüglich der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Geschäftsführung. Der Jahresabschluss konnte deshalb vom Wirtschaftsprüfer ohne Einschränkungen testiert werden.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat, den Führungskräften sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH für die im Berichtsjahr 2017 geleistete hervorragende Arbeit.

Duisburg, 12. Juni 2018



Carsten Tum
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht für das Geschäftsjahr

2017

1 GRUNDLAGEN

1.1 GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Alleinige Gesellschafterin der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (GEBAG) ist die Stadt Duisburg. Das Stammkapital beträgt 8.600.000,00 €.

Gegenstand und Zweck der GEBAG ist die Errichtung, die Betreuung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Die GEBAG kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die GEBAG darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese mit dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zusammenhängen. Die GEBAG kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben Zweigniederlassungen errichten und andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen.

1.2 BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG NW

Die GEBAG ist im Geschäftsjahr 2017 ihren gesellschaftsvertraglichen Aufgaben nachgekommen. Sie übernimmt Aufgaben der Stadtentwicklung, der Erneuerung und Sanierung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie der Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum in Duisburg.

Durch die wirtschaftliche Betätigung der Gesellschaft wird der vorgesehene Gesellschaftszweck verfolgt.

1.3 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Der Immobilienbestand der GEBAG unterteilt sich in die folgenden Einheiten:

WOHNUNGS- BESTAND

	Einheiten 31.12.2017	Einheiten 31.12.2016
frei finanzierte Wohnungen	9.332	9.434
öffentlich geförderte Wohnungen	2.770	2.647
	12.102	12.081
<hr/>		
Gewerbeeinheiten	140	106
Garagen und Stellplätze	3.397	3.324
Sonstige Einheiten	22	24

Der Zugang bei den Gewerbeeinheiten resultiert aus dem Erwerb einer noch mit Hallen- und Werksgebäuden bebauten Entwicklungsfläche. Im Zuge der weiteren Entwicklung dieser Fläche ist der Abriss der Gewerbeeinheiten vorgesehen. Bis dahin werden die Mietverträge fortgeführt.

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2017 eine Gesamtwohnfläche von 787.320 m², die sich auf eine Fläche von 602.421 m² frei finanziertem und auf eine Fläche von 184.899 m² öffentlich gefördertem Wohnraum aufteilt. Die bewirtschaftete Fläche der Gewerbeimmobilien beträgt 39.789 m².

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die GEBAG außerdem den Hausbesitz der Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV) & Co. Immobilien KG mit 164 Gebäuden, in denen sich 180 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden, sowie sieben Garagen.



1.4

MITARBEITER

Der Personalbestand der GEBAG betrug am 31. Dezember 2017 insgesamt 154 Beschäftigte. Davon bestanden mit neun Beschäftigten zeitlich befristete Anstellungs- bzw. Arbeitsverträge. Vom gesamten Personalbestand waren 34 Mitarbeiter/innen teilzeitbeschäftigt.

Der Anteil der Frauen in der Belegschaft beträgt 51 %.
Zum 31. Dezember 2017 bildet die GEBAG 11 Auszubildende aus.

2

WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Weltwirtschaft zeigte im Jahr 2017 einen kräftigen Aufschwung. Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern war ein Wachstum von insgesamt 4,2 % zu verzeichnen. In der Gesamtbetrachtung stieg das globale Bruttoinlandsprodukt um 3,1 % (im Vorjahr 2,4 %).

In der Europäischen Union erfuhren die Volkswirtschaften ebenfalls einen flächendeckenden Aufschwung. Der Brexit verlangsamte bisher nur die konjunkturelle Dynamik in Großbritannien. Trotz dieser positiven Entwicklungen dämpfte die anhaltende Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern die konjunkturelle Erholung.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Im Jahresdurchschnitt wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %. Dieses Wachstum resultiert aus der weiterhin hohen Auslandsnachfrage und belebt damit auch die gewerblichen Investitionen und den privaten Konsum. Darüber hinaus kommt die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank der Konjunktur zugute.

Die höchste Entwicklungsrate im Jahr 2017 weist der Dienstleistungsbereich „Information und Kommunikation“ mit 3,9 % auf. Das Baugewerbe (2,2 %) konnte ebenfalls eine deutlich positive Entwicklung verzeichnen.

Die Wertschöpfungsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte um 1,4 % gesteigert werden. Die Bauinvestitionen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % erhöht. Dies lag vor allem an höheren Investitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnbauten. Die Anzahl der zum Neubau genehmigten Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr allerdings um 7,0 % gesunken. Diese Entwicklung wird auf Vorzieheffekte aus dem Jahr 2016 zurückgeführt.

Das Zinsniveau in der Bundesrepublik entwickelte sich im Jahr 2017 in Abhängigkeit von Darlehensvolumina und Fristigkeiten unterschiedlich. Für kurzfristige Kredite mit einem Volumen unter 1,0 Mio. € sank das Zinsniveau noch einmal um 0,03 Prozentpunkte auf 2,45 %. Das Zinsniveau für langfristige Kredite mit einem Volumen über 1,0 Mio. € erhöhte sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um 0,14 Prozentpunkte auf einen Wert von 1,63 %. Die Beschäftigung in Deutschland erreichte mit 44,3 Mio. Erwerbstätigen (Vorjahr: 43,7 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die bundesweite Arbeitslosenquote betrug im Dezember des Jahres 5,3 % (Vorjahr: 5,8 %); dies entspricht einer Anzahl von 2,38 Mio. Arbeitslosen in Deutschland. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Duisburg ist für den Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahreswert um 0,9 Prozentpunkte gesunken und liegt bei 11,7 %.

Im Jahr 2017 betrug die Nettokaltmiete im Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten 5,78 €/m². Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die Miethöhen in den unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten drastisch unterscheiden. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind weiter angespannt, was sich insbesondere in den Ballungsgebieten zeigt. Indizien für diese Situation sind hohe Miet- und Kaufpreise am Immobilienmarkt – insbesondere in Köln und Düsseldorf. Der dringend benötigte Wohnungsneubau zieht langsam an, wobei der Geschosswohnungsbau einen wichtigen Treiber darstellt. Allerdings deckt der Neubau den Wohnungsbedarf nicht. Ein großes Hindernis für die Bautätigkeit stellen mangelnde oder sehr teure Baugrundstücke dar. Vor diesem Hintergrund entsteht Neubau vorwiegend um die Ballungsräume herum oder innerhalb der Ballungsgebiete in einem sehr hohen Preissegment mit entsprechenden Renditeerwartungen.

Die Wohnungsnachfrage wandelt sich zeitgleich qualitativ und quantitativ – in Duisburg, aber auch in ganz Nordrhein-Westfalen. Flüchtlinge verlassen – sofern sie einen anerkannten Schutzstatus haben – die Sammelunterkünfte und drängen als Nachfrager von günstigem Wohnraum auf den Markt. So werden wieder vermehrt große, familiengeeignete Wohnungen nachgefragt. Die bereits seit vielen Jahren bekannten demografischen Entwicklungen und energetischen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen parallel.

2.2 VERLAUF DES GESCHÄFTSJAHRES 2017

2.2.1 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes stellt eines der beiden wesentlichen Geschäftsfelder der GEBAG dar.

2.2.1.1 SOLLMIETEN

Die in den einzelnen Bereichen erzielten Sollmieten ergeben sich aus der folgenden Darstellung:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€
Wohnungen	47.764	46.546	1.218
Gewerbe	2.931	2.367	564
Garagen/Stellplätze	939	933	6
sonstige Vermietungen	340	336	4
	51.974	50.182	1.792

Die durchschnittliche Miete für Wohnraum beträgt im Berichtsjahr 5,06 €/m² (Vorjahr: 4,96 €/m²).

2.2.1.2 LEERSTÄNDE

Der Leerstand umfasst am 31. Dezember 2017 eine Anzahl von 644 Wohnungen; dies entspricht einer Reduktion gegenüber dem Vorjahr um 14 Einheiten. Die Gesamtleerstandsquote am Bilanzstichtag betrug 5,3 % (Vorjahr 5,5 %). Zum Leerstand ergeben sich die folgenden Kennzahlen:

LEERSTAND		2017	2016
marktbedingt	Anzahl	232	255
	%	1,9	2,1
Modernisierung	Anzahl	354	371
	%	2,9	3,1
Verkauf	Anzahl	8	21
	%	0,1	0,2
derzeitige Unvermietbarkeit (inkl. Abbruch)	Anzahl	50	11
	%	0,4	0,1
Gewerbe	Anzahl	10	9
	%	9,3	9,0
Erlösschmälerungen Wohnungen	T€	2.218	2.726
Erlösschmälerungen Gewerbe	T€	238	251
Erlösschmälerungen Garagen	T€	66	65
Fluktuation	Anzahl	1.167	1.094
	Fluktuationsquote	%	9,6

2.2.1.3 MIETFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2017 werden Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 924 T€ ausgewiesen.

	2017 T€	2016 T€
Forderungen aus der Vermietung (brutto)		
aus aktiven Mietverhältnissen	730	719
aus ehemaligen Mietverhältnissen	421	577
	1.151	1.296
Wertberichtigungen	-227	-343
Forderungen aus der Vermietung (netto)	924	953
Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung p. a.	618	1.105

2.2.1.4 INSTANDHALTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen Kosten der laufenden Instandhaltung setzten sich wie folgt zusammen:

	2017		2016	
	T€	€/m ² /p. a.	T€	€/m ² /p. a.
Kleinreparaturen – Wohnungen	7.370	9,36	8.960	11,54
Kleinreparaturen – Gewerbe	334	9,55	316	10,80
Kosten der Großinstandhaltungsmaßnahmen	2.119	2,69	2.044	2,63
Instandhaltungsaufwendungen	9.823		11.320	

Der Rückgang für Aufwendungen für Kleinreparaturen ergibt sich im Wesentlichen aus rückläufigen Schadensmeldungen der Mieterinnen und Mieter. Eine strategische Reduzierung der Aufwendungen für Kleinreparaturen ist nicht erfolgt.

2.2.1.5 BESTANDSVERÄUSSERUNG

Im Geschäftsjahr 2017 wurden sechs Gebäude mit 43 Wohneinheiten, das MSV-Trainingszentrum, ein unbebautes Grundstück sowie ein unbebautes Erbbaugrundstück veräußert. Bei Verkaufserlösen von insgesamt 3.034 T€ wurde ein Buchgewinn von 1.594 T€ und ein Buchverlust von 173 T€ erzielt.

2.2.1.6 BESTANDSERWEITERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Neubaumaßnahmen mit insgesamt 69 Wohnungen (davon 48 Wohnungen öffentlich gefördert) abgeschlossen. Die Gesamtinvestitionen für diese beiden Projekte belaufen sich auf insgesamt 10.816 T€. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2017 ein Kindergarten und zwei Kindergartenerweiterungen mit einer Gesamtinvestition von 3.413 T€ fertiggestellt. Zum Schluss des Geschäftsjahres befanden sich vier Projekte mit 75 Wohnungen (davon 68 Wohnungen öffentlich gefördert) und ein Kindergarten im Bau. Die Investitionskosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 7.331 T€ (voraussichtliche Gesamtinvestitionen rd. 17.238 T€).

2.2.1.7 BESTANDSMODERNISIERUNG

Zu den Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres 2017 an verschiedenen Objekten gehörten die Veränderungen der Grundrisse, die teilweise Schaffung von Barrierefreiheit und die energetische Optimierung. Zudem wurden Bäder und andere Einrichtungen in den Wohnungen erneuert. Diese Maßnahmen dienen der nachhaltigen Behebung bzw. Vermeidung von Leerständen und führen nach Abschluss der Maßnahme beinahe ausnahmslos zu einer direkten Neuvermietung. Für Um- und Ausbaumaßnahmen in den Bestandsobjekten wurde im Geschäftsjahr 2017 insgesamt ein Betrag von 17.844 T€ investiert. Zudem wurden Maßnahmen auf den Grundstücken und in den Außenanlagen in Höhe von 703 T€ durchgeführt. Darin enthalten sind Einzelwohnungsmodernisierungsmaßnahmen, die die Ausstattungen und Einrichtungen von insgesamt 242 Wohnungen umfangreich und nachhaltig verbessert haben. Die Investitionssumme dieser Maßnahmen aus dem Jahr 2017 beläuft sich auf 7.074 T€.

2.2.1.8 ERWERBE

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 19 bebaute und unbebaute Grundstücke zu Kaufpreisen in Höhe von 11.050 T€ erworben. Davon wurden acht Grundstücke als Erbbaurechte von der Stadt Duisburg auf die GEBAG übertragen. Auf diesen Flächen sollen Wohnungsneubauten und Kindergärten entwickelt und realisiert werden.

2.2.2 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Der Ausbau des zweiten Geschäftsfeldes „Wohnbauflächenentwicklung“ wurde im Geschäftsjahr 2017 weiter erfolgreich fortgesetzt.

Mit der Stadt Duisburg wurden zwei Geschäftsbesorgungsverträge über die Entwicklung und Erschließung der Flächen „Mercatorviertel“ (rd. 28.545 m²) und „Am Alten Angerbach“ (rd. 169.000 m²) geschlossen. Zudem besteht ein dritter Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Duisburg zur Baureifmachung eines städtischen Grundstücks im Duisburger Innenhafen.

Die GEBAG wird außerdem die Erschließung der südlichen Fläche des ehem. Güterbahnhofes in Duisburg-Wedau mit einer Gesamtgröße von rd. 60 ha durchführen und die Stadt Duisburg bei der Umsetzung ihrer städtebaulichen Anforderungen bei der Bebauung unterstützen. Entsprechende Vertragsverhandlungen werden derzeit mit der Flächeneigentümerin Deutsche Bahn AG geführt.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2017 Aufwendungen in Höhe von 3.254 T€ angefallen.

2.2.3 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BAUTRÄGERGESCHÄFT

Das Bauträgergeschäft wurde bereits im Geschäftsjahr 2016 eingestellt. Die bereits geschlossenen Verträge wurden im Geschäftsjahr 2017 durch die Fertigstellung und die Übergabe von 24 Einfamilienhäusern an die Erwerber erfüllt. Zudem wurden 14 unbebaute Grundstücke und eine Eigentumswohnung veräußert.

Aus diesen Veräußerungen wurden im Geschäftsjahr 2017 noch Erlöse in Höhe von insgesamt 10.323 T€ erzielt.

2.2.4 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BETREUUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSLEISTUNGEN

Für die Betreuung von 176 Eigentümergemeinschaften sowie einer Fremdverwaltung mit insgesamt 988 Wohnungen, 233 Garagen und einem Gewerbe wurden Erlöse in Höhe von 261 T€ erzielt. Darüber hinaus wurden 29 T€ aus der Betreuung eines Umbaus in einem Geschäftshaus erwirtschaftet.

Im Rahmen bestehender Geschäftsbesorgungsverträge mit der Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV) & Co. Immobilien KG, der Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG und der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH wurden für erbrachte Dienstleistungen insgesamt 168 T€ erfolgswirksam vereinnahmt.

2.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzstruktur des Unternehmens stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	407.222	86,9	408.076	91,3	-854
Umlaufvermögen	59.444	12,7	36.544	8,2	22.900
Rechnungsabgrenzungsposten	484	0,1	451	0,1	33
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.579	0,3	1.641	0,4	-62
	468.729	100,0	446.712	100,0	22.017
PASSIVA					
Eigenkapital	43.167	9,2	36.689	8,2	6.478
Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen	5.911	1,3	6.085	1,4	-174
Rückstellungen	12.897	2,8	11.599	2,6	1.298
Verbindlichkeiten	405.428	86,4	391.942	87,7	13.486
Rechnungsabgrenzungsposten	1.326	0,3	397	0,1	929
	468.729	100,0	446.712	100,0	22.017

Der Rückgang des Anlagevermögens um 854 T€ ergibt sich per Saldo aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens um 33.258 T€ einerseits, dem andererseits eine Verminderung der Finanzanlagen um 34.103 T€ und der immateriellen Vermögensgegenstände um 9 T€ gegenübersteht. Das Sachanlagevermögen erhöht sich zunächst durch Investitionen in Höhe von 46.891 T€.

DIESE INVESTITIONEN SETZEN SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Modernisierung	18.547 T€
Neubau	14.309 T€
Planungs- und Erschließungskosten	2.398 T€
Erwerb	11.262 T€
Anschaffung beweglicher Vermögensgegenstände	375 T€

Demgegenüber stehen Verminderungen des Sachanlagevermögens durch planmäßige (11.880 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (107 T€), durch Verkäufe (1.629 T€) und durch Umbuchungen vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen (17 T€).

Der Rückgang des Finanzanlagevermögens folgt aus der weiteren Abwicklung der Beteiligungen im Geschäftsjahr 2017. Er ergibt sich im Einzelnen aus der Rückzahlung von Ausleihungen an verbundene Unternehmen (25.345 T€), aus der Anwachsung der Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG auf die GEBAG (-5.757 T€), aus einer Entnahme aus der Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG (2.970 T€) sowie aus einer Abschreibung auf eine Beteiligung (110 T€).

Dem gegenüber steht der Erwerb von Anteilen an der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (79 T€).

Das Eigenkapital erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um den Jahresüberschuss von 6.478 T€. Die Eigenkapitalquote steigt damit im Vergleich zum Vorjahr von 8,2 % auf 9,2 %.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten um 13.486 T€ ist im Wesentlichen durch die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 16.785 T€ begründet. Dagegen ergibt sich aus der Saldierung der weiteren Verbindlichkeiten eine Reduzierung in Höhe von 3.299 T€.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern Darlehen in Höhe von 69.610 T€ ausgezahlt. Demgegenüber stehen Verminderungen durch planmäßige Tilgungen von 13.667 T€ und durch Sondertilgungen und Tilgungsnachlässe von 40.004 T€. Aus den Abgrenzungen der Zins- und Tilgungsleistungen zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt sich eine Zunahme in Höhe von 846 T€.

2.3.2 FINANZLAGE

In der folgenden Übersicht wird die Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.598	19.703	-6.105
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-10.832	-30.299	19.467
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	16.918	11.402	5.516
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	19.684	806	18.878
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.442	6.636	806
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	27.126	7.442	19.684

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2017 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€
MITTEL- UND LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	414.135	416.514	-2.379
Finanzierungsmittel	420.311	397.337	22.974
Über-/Unterdeckung	6.176	-19.177	25.353
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	27.126	7.442	19.684
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	27.468	22.756	4.712
	54.594	30.198	24.396
Kurzfristige Verpflichtungen	48.418	49.375	-957
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-Geldbedarf)	6.176	-19.177	25.353

Aus der Gegenüberstellung der Vermögenswerte und der Finanzierungsmittel bzw. der kurzfristigen Verpflichtungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2017 eine positive Stichtagsliquidität in Höhe von 6.176 T€.

Am 31. Dezember 2017 bestanden darüber hinaus nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Form von Dispositivkrediten in Höhe von insgesamt 9,0 Mio., die durch zwei Kreditinstitute gewährt wurden.

2.4

ERTRAGSLAGE

Die folgende betriebswirtschaftliche Darstellung der Ertragslage basiert auf der Ableitung aus der handelsrechtlichen Ergebnisrechnung:

	2017		2016		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse					
(einschließlich Bestandsveränderungen)	87.838	93,3	73.641	94,2	14.197
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.510	3,7	2.454	3,1	1.056
Gesamtleistung	91.348	97,0	76.095	97,3	15.253
Andere betriebliche Erträge	2.822	3,0	2.121	2,7	701
Betriebsleistung	94.170	100,0	78.216	100,0	15.954
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	47.597	50,5	41.495	53,1	6.102
Personalaufwand	9.441	10,0	8.912	11,4	529
Abschreibungen	11.965	12,7	11.214	14,3	751
Andere betriebliche Aufwendungen	5.700	6,1	5.582	7,1	118
Zinsaufwand	9.215	9,8	8.978	11,5	237
Aufwendungen für die Betriebsleistung	83.918	89,1	76.181	97,4	7.737
Betriebsergebnis	10.252	10,9	2.035	2,6	8.217
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-86		-456		370
Neutrales Ergebnis	-3.580		2.201		-5.781
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108		0		-108
JAHRESÜBERSCHUSS	6.478		3.780		2.698

Das Jahresergebnis des Berichtsjahres setzt sich unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung wie folgt zusammen:

	31.12. 2017 T€	31.12. 2016 T€	Veränderungen T€
A Betriebsergebnis			
Bestandsbewirtschaftung	7.585	4.265	3.320
Wohnbauflächenentwicklung	0	0	0
Bauträgergeschäft	1.516	-2.725	4.241
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	1.151	495	656
Betriebsergebnis	10.252	2.035	8.217
B Beteiligungs- und Finanzergebnis	-86	-456	370
C Neutrales Ergebnis	-3.580	2.201	-5.781
D Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108	0	-108
JAHRESÜBERSCHUSS	6.478	3.780	2.698

Das Geschäftsjahr 2017 schließt insgesamt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.478 T€ und ist damit gegenüber dem Vorjahresüberschuss von 3.780 T€ deutlich verbessert. Der für das Geschäftsjahr 2017 geplante Jahresüberschuss von 4.300 T€ wurde ebenfalls noch übertroffen.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.320 T€ auf 7.585 T€ im Geschäftsjahr 2017. Diese Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Sollmieten um 1.812 T€ sowie aus der Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen um 1.238 T€, die sich aus den zunehmenden Investitionen ergibt. Außerdem sind im Geschäftsjahr 2017 die Instandhaltungskosten um 1.498 T€ gesunken; hierbei handelt es sich jedoch hauptsächlich um einen einmaligen Effekt. Damit wird das gesamte Jahresergebnis hauptsächlich aus diesem Kerngeschäftsfeld erwirtschaftet. Das Ergebnis des Geschäftsbereichs „Flächenentwicklung“ blieb auch im Geschäftsjahr 2017 erwartungsgemäß noch ergebnisneutral. Das Geschäftsfeld „Bauträgergeschäft“ weist im Geschäftsjahr 2017 noch einmal einen Überschuss in Höhe von 1.516 T€ aus, der sich aus der Restabwicklung dieses Bereiches ergibt. Das Ergebnis des Geschäftsfeldes sonstige betriebliche Tätigkeiten wird überwiegend durch die Verkaufsaktivitäten von Gebäuden des Anlagevermögens bestimmt. Hieraus wurde im Geschäftsjahr 2017 ein positiver Ergebnisbeitrag von 1.203 T€ erwirtschaftet. Außerdem hat sich im Geschäftsjahr 2017 der regelmäßige Fehlbetrag aus den Betreuungs- und Geschäftsbesorgungstätigkeiten der vergangenen Jahre auf nur noch 52 T€ deutlich gemindert. Auch das jahrelang defizitäre Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Betrag von 370 T€ deutlich verbessert. Hier wirkt sich die Aufgabe von Unternehmensbeteiligungen deutlich ergebnisverbessernd aus.

Im Geschäftsjahr 2017 wird schließlich ein „Neutrales Ergebnis“ mit einem Fehlbetrag in Höhe von 3.580 T€ ausgewiesen. Hier wirken sich insbesondere Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 935 T€ sowie Verluste aus der Anwachsung der „Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG“ in Höhe von 908 T€ und planmäßigen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 804 T€ aus.

4 BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT UND ZU FINANZIERUNGSINSTRUMENTEN

4.1 RISIKOMANAGEMENT

Die GEBAG verfügt über ein Risikomanagementsystem entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sowie der Unternehmensgröße und -struktur, welches im Berichtsjahr weiter ausgebaut wurde. Das System besteht aus einem internen Überwachungssystem mit interner Revision, einem Controlling und einem Frühwarnsystem. Das System entwickelt sich mit dem Unternehmen weiter.

Durch regelmäßige Beobachtungen und Analysen in allen Bereichen des Unternehmens wird sichergestellt, dass alle Vorgänge aufgezeigt werden, die aufgrund kritischer Werte eine Bestandsgefährdung oder eine bestandsgefährdende Entwicklung darstellen könnten.

Im Unternehmenshandbuch der GEBAG sind die Regelungen der Verantwortlichkeiten, Grundlagen zur Bearbeitung der Routineprozesse, Aussagen zu den Abläufen des Risikomanagements sowie unternehmens- und abteilungsspezifische Richtlinien aufgeführt.

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr regelmäßig in seinen Sitzungen über die wesentlichen Risiken sowie deren Bewertung und Entwicklung unterrichtet.

4.2 FINANZIERUNGSINSTRUMENTE

Derivate oder sonstige Zinssicherungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

5 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses bestanden keine erheblichen oder bestandsgefährdenden Risiken für die GEBAG.

Gleichwohl bestehen naturgemäß allgemeine Markt-, Finanzierungs-, Portfolio- und Projektrisiken, die im Folgenden beschrieben und den entsprechenden Chancen gegenübergestellt werden.

MARKTRISIKEN UND -CHANCEN

Die Stadt Duisburg, die lange als Abwanderungsstandort galt, grenzt an den Ballungsraum Düsseldorf und ist somit von verschiedenen Markttrends und den damit einhergehenden Chancen und Risiken betroffen. Der voranschreitende Strukturwandel in Duisburg – von einer Industriehochburg zu einem Dienstleistungsstandort – und die Nähe zu Düsseldorf führen zu positiven Entwicklungstendenzen Duisburgs, die sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen.

Allerdings verzeichnet der Duisburger Wohnungsmarkt sehr unterschiedliche Teilmärkte. Der Innenhafen, die Innenstadt und Altstadt sowie Gebiete auf der rechten Rheinseite hin zu Düsseldorf sind die am stärksten nachgefragten Wohngebiete der Stadt mit Angebotsmieten von durchschnittlich über monatlich 6 € je Quadratmeter Wohnfläche. Während sich mittlere Preislagen entlang der linken Rheinseite finden, gibt es Standorte im Duisburger Norden oder beispielsweise in Hochfeld mit einem deutlich niedrigeren Mietpreisniveau und strukturellen Problemlagen.

Von Investoren wird Duisburg als „B-Standort“ gehandelt. Aufgrund der stabilen Renditen in Duisburg und der insgesamt angespannten Investitionssituation in Deutschland zeigt sich Duisburg derzeit allerdings als immer beliebter werdender Investitionsstandort. Neben der Nachfrage nach Logistikimmobilien und universitätsnahen Gewerbeflächen steigt auch die Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in den Wohnungsmarkt – vor allem am Innenhafen und im Duisburger Süden.

Die Herausforderungen des Duisburger Wohnungsmarktes sind geprägt von stabilen Mieten und eher geringen Kaltmietenpotenzialen, einer stagnierenden Leerstandssituation, einem leichten quantitativen Überangebot von Wohnungen und einer durchschnittlich hohen Fluktuation. Zudem prägt eine qualitativ stark differenzierte Nachfrage den Wohnungsmarkt. Integration und Segregation sind Randthemen, die bei der Stadtentwicklung aber keinesfalls aus den Augen verloren werden dürfen.

Die GEBAG richtet sich mit ihren Strategien auf die beschriebenen Marktchancen aus und minimiert Marktrisiken aktiv. Dies geschieht insbesondere bei der Weiterentwicklung der beiden Kerngeschäftsfelder Bestandsbewirtschaftung und Wohnbauflächenentwicklung. Dieser Aspekt wird in den nachfolgenden Kapiteln weiter ausgeführt.

FINANZIERUNGSRISEN UND -CHANCEN

Der Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland zeigte sich auch im Jahr 2017 ausgeglichen mit insgesamt guter Finanzierungsbereitschaft der Akteure. Die GEBAG konnte dieses gute Klima nutzen und ihre Position am Finanz- und Kapitalmarkt weiter stärken.

Darlehen, welche vorwiegend zur Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand benötigt wurden, konnten im Berichtsjahr problemlos und zu guten Konditionen aufgenommen werden. Die Investitionspakete der GEBAG konnten bei Kreditinstituten stets platziert werden. Alle benötigten Kreditmittel konnten zu kapitalmarktüblichen Konditionen beschafft werden.

Sämtliche auslaufende Darlehen konnten ebenfalls problemlos anschlussfinanziert oder prolongiert werden. Im Übrigen verteilen sich die Zinsausläufe auf die kommenden zwanzig Geschäftsjahre, so dass sich auch das Zinsänderungsrisiko entsprechend auf viele Jahre verteilt. Bei Neufinanzierungsabschlüssen wird überwiegend die vollständige Tilgung während der Zinslaufzeit vereinbart. Ein Zinsänderungsrisiko besteht für die GEBAG vor diesem Hintergrund nicht.

Finanzierungsrisiken bestehen für die GEBAG demnach nur im branchenüblichen, überschaubaren und gut beherrschbaren Rahmen.

RISIKEN UND CHANCEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Das zweite Kerngeschäftsfeld der GEBAG, die Wohnbauflächenentwicklung, festigt sich zunehmend.

Projektrisiken, die sich in diesem Geschäftsfeld ergeben können, werden durch kluge Vertragsgestaltung und – bei Erforderlichkeit – durch entsprechende Fachberatung geringgehalten. Die Finanzierung der im Berichtsjahr laufenden Maßnahmen war jederzeit gesichert.

6

PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der GEBAG konzentriert sich aktuell und auch in Zukunft auf die beiden Kerngeschäftsfelder Bestandsbewirtschaftung und die Wohnbauflächenentwicklung. Weitere Tätigkeiten sind lediglich von untergeordneter Bedeutung.

Im kommenden Geschäftsjahr 2018 werden leicht steigende Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erwartet. Aufgrund der Investitionstätigkeiten der vergangenen Jahre stehen diesen Erlösen leicht erhöhte operative Kosten gegenüber. So wird für das Geschäftsjahr 2018 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.000 T€ ausgegangen. Der Cash Flow wird sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 leicht rückläufig entwickeln. Die Investitionen in den Bestandsneu- und -umbau werden auf ähnlichem Niveau weitergeführt und sind durch Fremdmittel finanziert.

6.1

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung des Wohnungsbestands mit über 12.000 eigenen Wohneinheiten stellt das originäre Kerngeschäft der GEBAG dar. Dabei wird im Rahmen einer ganzheitlichen Bestands- und Quartiersbetrachtung ein besonderes Augenmerk auf wirtschaftliche, technische, aber auch auf soziale und gesellschaftliche Aspekte gelegt.

Ziel der Bewirtschaftungsstrategien der GEBAG ist es, bezahlbaren bzw. günstigen Wohnraum in einer guten Qualität anzubieten. Aus diesem Grund verfolgt die GEBAG eine moderate Mietpolitik. Gesetzliche Mietsteigerungsmöglichkeiten werden nicht voll ausgeschöpft.

Trotzdem gelingt es der GEBAG, erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand – kostendeckend und wirtschaftlich – umzusetzen. Der teilweise bestehende Instandhaltungsstau wird auf diese Weise sukzessive weiter abgebaut. Der Wohnungsbestand wird in einen zukunftsfähigen und langfristig vermietbaren Zustand versetzt, um dem Leerstandsrisiko am Duisburger Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Die GEBAG verfolgt eine klare Modernisierungs- und Bestandsverbesserungsstrategie. Dabei werden auch demografische und energetische Entwicklungen berücksichtigt.

Der Quartiersgedanke rückt bei der Bestandsbewirtschaftung insgesamt weiter in den Focus. Ein zunehmend wichtiger Baustein der Bewirtschaftungsstrategien ist ein umfassendes Sozial- und Quartiersmanagement. Die nachhaltige Bestandsstrategie der GEBAG, die gesunkene Leerstandsquote sowie die stabile Fluktuation und die moderat steigenden Mieteinnahmen lassen eine insgesamt positive Prognose für die Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung zu.

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Das Geschäftsfeld der Wohnbauflächenentwicklung bei der GEBAG ist noch jung und befindet sich weiter im Aufbau. Ziel ist es, Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten und Duisburg durch die Bereitstellung von baureifen Wohnbauflächen als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Im Berichtsjahr 2017 umfassten die Tätigkeiten der GEBAG in diesem Zusammenhang die Begleitung von Bauleitplanverfahren, die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten und Nutzungskonzepten, die Akquise von und den Dialog mit Investoren sowie die Planung von Erschließungsleistungen, die zukünftig von der GEBAG durchgeführt werden. Im Rahmen der Flächenentwicklung werden außerdem einzelne Grundstücke für den eigenen Hochbau und die langfristige Bewirtschaftung gesichert. Das derzeit positive Investitionsklima auch für „B-Standorte“ unterstützt das Geschäftsfeld und kann eine zügige Stadtentwicklung fördern.

Das Geschäftsfeld der Wohnbauflächenentwicklung korrespondiert ferner mit dem ersten Kerngeschäftsfeld der GEBAG, der Bestandsbewirtschaftung. So können im Rahmen der Flächenentwicklung einzelne Grundstücke für den eigenen Hochbau und die langfristige Bewirtschaftung gesichert werden.

Das Geschäftsfeld der Wohnbauflächenentwicklung wird auch in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Dies geschieht u. a. durch eine geplante Organisationsveränderung und den weiteren spezifischen Wissensaufbau. Vor diesem Hintergrund kann für das Geschäftsfeld ein qualitatives und quantitatives Wachstum prognostiziert werden.

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Das Jahresergebnis sowie weitere bilanzielle Kennzahlen aus dem Berichtsjahr 2017 verdeutlichen die stetig positive Entwicklung der GEBAG. Die GEBAG setzt ihren Investitions-, Wachstums- und Stabilisationskurs erfolgreich fort.

Organisatorisch ist die GEBAG seit dem 01. Januar 2018 in vier Fachbereichen aufgestellt; das Kerngeschäft in Form der „Bestandsbewirtschaftung“ sowie der „Flächenentwicklung“ und die unterstützenden Bereiche „Portfolio-management“, „Betriebswirtschaft“. Die Aufgaben und Stellen des bislang bestehenden Bereiches „Technik“ sind je nach Zugehörigkeit den Bereichen „Bestandsbewirtschaftung“ und „Flächenentwicklung“ zugeordnet worden.

Personell wächst die GEBAG entsprechend ihren Aufgaben – insbesondere aus den beiden Kerngeschäftsfeldern – moderat. In diesem Zusammenhang wird weiterhin an der Führungskultur der GEBAG gearbeitet, wobei alle Führungskräfte intensiv geschult werden. Darüber hinaus wurden Führungskräfte und Mitarbeiter im Jahr 2017 auf die neuen Personalentwicklungsgespräche vorbereitet, welche ab dem kommenden Jahr mit jedem einzelnen Mitarbeiter geführt werden sollen. Im Mittelpunkt der künftigen Gespräche stehen die Kompetenzen und Potenziale der Mitarbeiter, was eine gezielte Personalentwicklung ermöglicht.

Auch der Megatrend der Digitalisierung ist in der GEBAG angekommen. So wurden im Jahr 2017 verschiedene Projekte zur Digitalisierung von Dokumenten und Prozessen durchgeführt, welche die GEBAG in den kommenden Jahren weiter begleiten werden. Um die positive Entwicklung der GEBAG und ihre neue Rolle in Duisburg zu kommunizieren und in die Mieterschaft und Bevölkerung zu tragen, wurde im Berichtsjahr eine erfolgreiche Imagekampagne gestaltet.

Die GEBAG ist mit ihren Geschäftsstrategien und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgezeichnet aufgestellt, um Wohnen und Stadtentwicklung in Duisburg zu stärken. Als verlässlicher, engagierter und wirtschaftlich stabiler Dienstleister bleiben wir „Das Immobilienunternehmen der Stadt Duisburg“.

Duisburg, den 31. März 2018

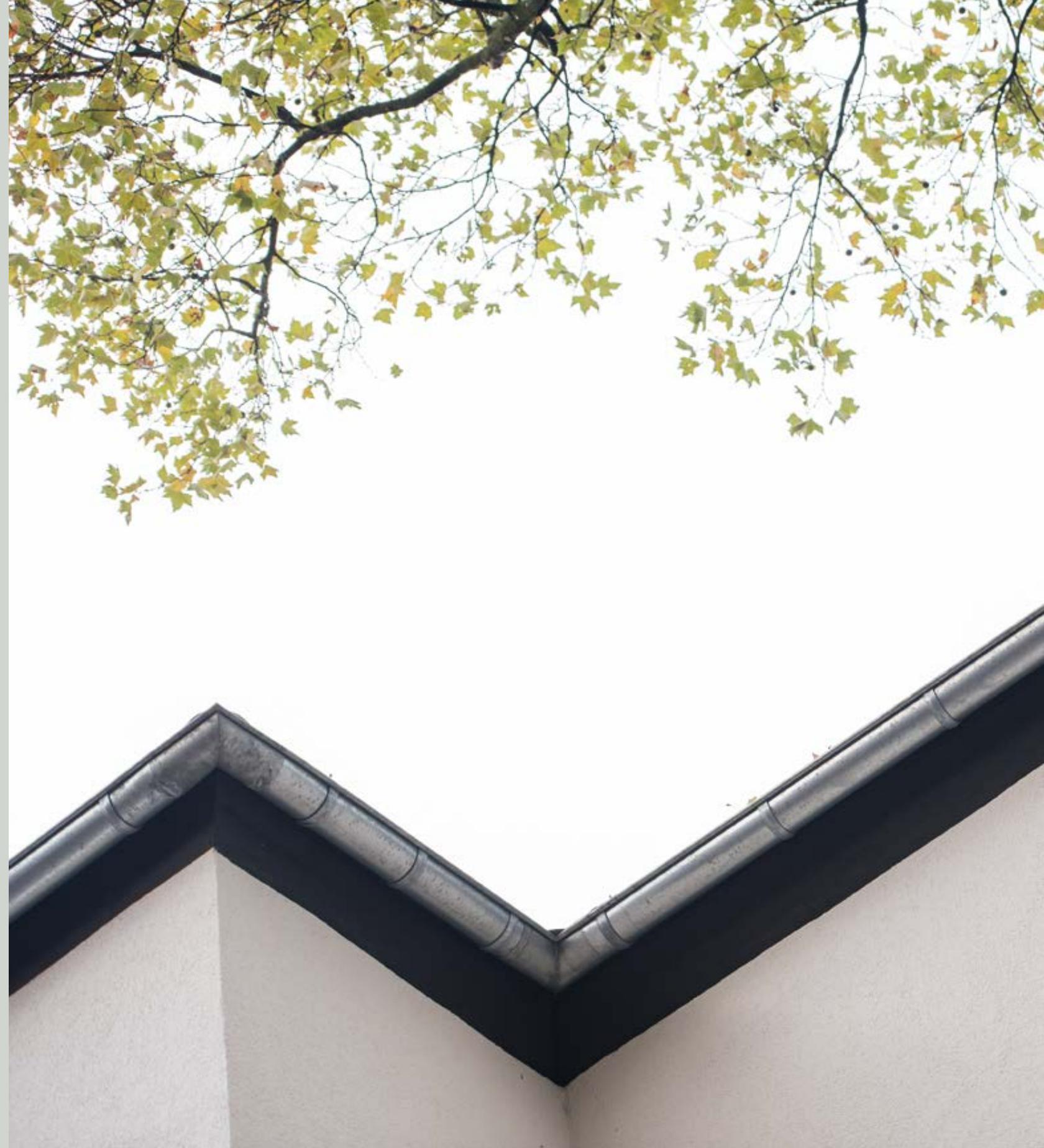
Bernd Wortmeyer

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	281.337,00		157.714,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	281.337,00	136.504,90
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	350.644.288,96		333.753.552,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.629.020,26		25.578.513,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.941.098,84		4.153.576,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182.882,34		208.945,34
Bauten auf fremden Grundstücken	18.964,00		24.744,00
Technische Anlagen und Maschinen	53.445,00		36.328,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	655.119,00		419.362,00
Anlagen im Bau	8.389.421,02		7.011.666,77
Bauvorbereitungskosten	2.568.379,78		585.860,80
Geleistete Anzahlungen	0,00	405.082.619,20	51.594,52
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.192,65		5.807.977,67
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		25.344.897,63
Beteiligungen	1.391.076,88		4.392.239,00
Sonstige Ausleihungen	320.599,00		408.027,89
Andere Finanzanlagen	95.130,00	1.857.998,53	5.080,00
Anlagevermögen insgesamt		407.221.954,73	408.076.585,69

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umlaufvermögen	€	€	€
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.091.983,84		2.479.064,23
Bauvorbereitungskosten	152.991,42		112.370,06
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		3.154.696,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	350.671,61		599.870,82
Unfertige Leistungen	28.561.067,01		20.789.167,96
Andere Vorräte	9.481,63	30.166.195,51	15.186,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	923.871,70		952.900,24
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	238.695,73		5.325,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	548.128,37		159,76
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		420.996,58
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.105,07		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	427.481,24	2.152.282,11	571.858,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		27.126.419,11	7.442.369,95
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	160.667,61		179.297,33
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	322.983,78	483.651,39	271.245,47
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		1.578.543,00	1.641.312,00
BILANZSUMME		468.729.045,85	446.712.406,30
Treuhandvermögen			
Mietkautionen		8.963.984,47	8.525.328,15

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	€	€	€
Gezeichnetes Kapital		8.600.000,00	8.600.000,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	18.814.337,26		18.814.337,26
Andere Gewinnrücklagen	24.078.243,66	42.892.580,92	24.078.243,66
Verlustvortrag		-14.803.791,91	-18.583.516,74
Jahresüberschuss		6.478.272,29	3.779.724,83
Eigenkapital insgesamt		43.167.061,30	36.688.789,01
Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen		5.910.660,57	6.084.902,04
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.874.263,00		2.920.615,00
Steuerrückstellungen	279.180,00		96.485,28
Sonstige Rückstellungen	8.743.868,04	12.897.311,04	8.582.052,72
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314.914.269,91		307.747.608,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.484.108,44		40.866.227,65
Erhaltene Anzahlungen	29.977.732,10		30.084.935,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.970.276,41		1.274.962,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.207.901,17		6.869.340,04
Sonstige Verbindlichkeiten	3.873.807,10		5.099.567,95
davon aus Steuern:	0,00		(5.899,92)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00	405.428.095,13	(119.105,80)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.325.917,81	396.921,04
BILANZSUMME		468.729.045,85	446.712.406,30
Treuhandverbindlichkeiten			
Mietkautionen		8.963.984,47	8.525.328,15



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE
ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	74.013.756,54		70.896.944,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.322.524,47		6.133.483,52
c) aus Betreuungstätigkeit	289.279,81		252.864,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	213.292,63	84.838.853,45	509.632,45
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.046.544,70	-4.132.484,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.510.131,02	2.454.099,82
Sonstige betriebliche Erträge		3.650.605,26	5.549.033,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	41.381.165,10		36.076.121,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.460.245,32		5.419.569,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.755.544,72	47.596.955,14	0,00
Rohergebnis		47.449.179,29	40.167.883,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.885.927,79		7.474.512,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 793.063,09 €)	2.238.098,07	10.124.025,86	1.918.719,11 (574.922,05)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.072.916,68	11.383.661,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.479.626,90	6.124.002,33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Erträge aus Beteiligungen	5.900,00		0,00
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	167.154,75		1.107.300,30
(davon aus verbundenen Unternehmen: 158.867,13 €)			(1.057.890,16)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108,34	173.163,09	14.969,89
Abschreibungen auf Finanzanlagen		110.000,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.251.278,06	10.862.850,40
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 149.428,95 €)			(81.607,03)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		104.188,59	4.285,29
Ergebnis nach Steuern		6.480.306,29	3.522.122,61
Sonstige Steuern		2.034,00	-257.602,22
Jahresüberschuss		6.478.272,29	3.779.724,83

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

	AK/HK					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	BUCHWERT
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	597.971,08	73.182,03	-96.923,34	136.504,90	710.734,67	440.257,08	86.063,93	-96.923,34	429.397,67	281.337,00	157.714,00
Geleistete Anzahlungen	136.504,90	0,00	0,00	-136.504,90	-0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00	136.504,90
	734.475,98	73.182,03	-96.923,34	0,00	710.734,67	440.257,08	86.063,93	-96.923,34	429.397,67	281.337,00	294.218,90
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	557.214.661,51	23.147.118,77	-1.738.570,83	5.325.777,29	583.948.986,74	223.461.108,82	10.462.817,04	-619.228,08	233.304.697,78	350.644.288,96	333.753.552,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.018.020,21	13.359.288,21	-2.184.678,59	951.075,11	63.143.704,94	25.439.506,29	1.259.856,98	-2.184.678,59	24.514.684,68	38.629.020,26	25.578.513,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.164.744,49	397.989,97	-482.699,26	-126.982,46	4.953.052,74	1.011.167,93	785,97	0,00	1.011.953,90	3.941.098,84	4.153.576,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	208.945,34	0,00	-26.063,00	0,00	182.882,34	0,00	0,00	0,00	0,00	182.882,34	208.945,34
Bauten auf fremden Grundstücken	289.030,55	0,00	-1.227,10	0,00	287.803,45	264.286,55	5.780,00	-1.227,10	268.839,45	18.964,00	24.744,00
Technische Anlagen und Maschinen	468.809,41	28.793,47	-129.069,07	0,00	368.533,81	432.481,41	11.676,47	-129.069,07	315.088,81	53.445,00	36.328,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.040.947,78	346.106,77	-321.345,05	45.056,02	2.110.765,52	1.621.585,78	155.405,79	-321.345,05	1.455.646,52	655.119,00	419.362,00
Anlagen im Bau	7.011.666,77	7.369.514,04	0,00	-5.991.759,79	8.389.421,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.389.421,02	7.011.666,77
Bauvorbereitungskosten	585.860,80	2.241.869,91	-90.530,50	-168.820,43	2.568.379,78	0,00	90.530,50	-90.530,50	0,00	2.568.379,78	585.860,80
Geleistete Anzahlungen	51.594,52	0,00	0,00	-51.594,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.594,52
	624.054.281,38	46.890.681,14	-4.974.183,40	-17.248,78	665.953.530,34	252.230.136,78	11.986.852,75	-3.346.078,39	260.870.911,14	405.082.619,20	371.824.144,60
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	8.738.727,07	0,00	-8.687.534,42	0,00	51.192,65	2.930.749,40	0,00	-2.930.749,40	0,00	51.192,65	5.807.977,67
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	25.344.897,63	0,00	-25.344.897,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.344.897,63
Beteiligungen	6.392.239,00	79.335,00	-2.970.497,12	0,00	3.501.076,88	2.000.000,00	110.000,00	0,00	2.110.000,00	1.391.076,88	4.392.239,00
Sonstige Ausleihungen	408.027,89	0,00	-87.428,89	0,00	320.599,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.599,00	408.027,89
Andere Finanzanlagen	5.080,00	90.050,00	0,00	0,00	95.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.130,00	5.080,00
	40.888.971,59	169.385,00	-37.090.358,06	0,00	3.967.998,53	4.930.749,40	110.000,00	-2.930.749,40	2.110.000,00	1.857.998,53	35.958.222,19
Anlagevermögen insgesamt	665.677.728,95	47.133.248,17	-42.161.464,80	-17.248,78	670.632.263,54	257.601.143,26	12.182.916,68	-6.373.751,13	263.410.308,81	407.221.954,73	408.076.585,69

Die Umbuchung in Höhe von -17.248,78 EUR betrifft Umbuchungen vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen (25.000,00 EUR) und Umbuchungen vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen (-42.248,78 EUR). Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 237.343,80 € enthalten. Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 20.148,96 € enthalten. Bei den Zugängen der Position „Anlagen im Bau“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 15.036,93 € enthalten.

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL
ZUM 31. DEZEMBER 2017

	31.12.2016	Inanspruchnahme	Umbuchung	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.374.126,00	-189.810,44	0,00	0,00	36.168,44	168.508,00	4.388.992,00
abzgl. Planvermögen	-3.094.823,00	140.797,22	0,00	923.098,16	0,00	-62.344,38	-2.093.272,00
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.641.312,00	0,00	-62.769,00	0,00	0,00	0,00	1.578.543,00
	2.920.615,00	-49.013,22	-62.769,00	923.098,16	36.168,44	106.163,62	3.874.263,00
II. Steuerrückstellungen	96.485,28	0,00	0,00	-5,28	182.700,00	0,00	279.180,00
III. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und anfallende Baukosten Bauträger	346.310,38	-37.661,36	0,00	-21.466,73	337.500,00	0,00	624.682,29
2. Rückstellungen für Altersteilzeit	563.449,00	-126.222,94	0,00	-6.454,06	0,00	16.372,00	447.144,00
abzgl. Planvermögen	-290.199,36	114.430,61	0,00	0,00	-107.937,10	15.746,36	-267.959,49
	273.249,64	-11.792,33	0,00	-6.454,06	-107.937,10	32.118,36	179.184,51
3. Rückstellungen für Personal- und Verwaltungskosten	504.041,51	-419.255,60	0,00	0,00	716.300,52	0,00	801.086,43
4. Rückstellungen für Jahresabschluss-/ Steuerberatungskosten	146.000,00	-70.000,00	0,00	0,00	125.588,73	0,00	201.588,73
5. Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	1.022.863,65	-708.718,06	0,00	-97.011,88	724.336,63	11.146,97	952.617,31
6. Folgen aus der Einstellung der Erweiterung Museum Küppersmühle	4.719.978,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.719.978,54
7. Zinsen für Körperschaftssteuer und Umsatzsteuer früherer Jahre	52.209,00	0,00	0,00	-30.709,00	11.800,00	0,00	33.300,00
8. Rückstellung für noch anfallende Bau-/ Erschließungskosten	1.517.400,00	-613.469,77	0,00	0,00	327.500,00	0,00	1.231.430,23
	8.582.052,72	-1.860.897,12	0,00	-155.641,67	2.135.088,78	43.265,33	8.743.868,04
Rückstellungen insgesamt	11.599.153,00	-1.909.910,34	-62.769,00	767.451,21	2.353.957,22	149.428,95	12.897.311,04

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
ZUM 31. DEZEMBER 2017

	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gegenüber der Ge- sellschafterin	gesicherte Verbindlichkeiten	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314.914.269,91 (307.747.608,11)	15.976.614,84 (11.875.916,13)	298.937.655,07 (295.871.691,98)	54.801.850,51 (59.337.324,78)	244.135.804,56 (236.534.367,20)	0,00 (0,00)	301.640.234,73 (290.438.949,81)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.484.108,44 (40.866.227,65)	3.172.674,18 (2.527.127,50)	47.311.434,26 (38.339.100,15)	24.741.961,50 (23.077.493,87)	22.569.472,76 (15.261.606,28)	18.933.677,59 (19.633.716,50)	20.792.862,24 (15.322.232,89)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	29.977.732,10 (30.084.935,42)	29.159.593,15 (30.084.935,42)	818.138,95 (0,00)	818.138,95 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.970.276,41 (1.274.962,04)	1.970.276,41 (1.274.962,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.207.901,17 (6.869.340,04)	4.026.159,17 (6.676.849,61)	181.742,00 (192.490,43)	181.742,00 (192.490,43)	0,00 (0,00)	8.023,68 (23.817,50)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.873.807,10 (5.099.567,95)	3.814.523,90 (5.037.515,19)	59.283,20 (62.052,76)	12.685,53 (12.024,67)	46.597,67 (50.028,09)	3.796.784,65 (4.867.939,87)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	405.428.095,13 (391.942.641,21)	58.119.841,65 (57.477.305,89)	347.308.253,48 (334.465.335,32)	80.556.378,49 (82.619.333,75)	266.751.874,99 (251.846.001,57)	22.738.485,92 (24.525.473,87)	322.433.096,97 (305.761.182,70)	

ANHANG DER GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (GEBAG) wurde 1872 als Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft Aktiengesellschaft gegründet. Nach Formwechsel ist sie seit dem 13. Februar 2012 unter der Nummer HRB 24225 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Duisburg eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Duisburg. Das Stammkapital beträgt 8.600.000,00 €.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (GEBAG) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Berücksichtigung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt sowie nach den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. veröffentlichten Anwendungsformblättern für Kapitalgesellschaften gegliedert.

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt, die gegenüber dem Vorjahr unverändert blieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung ausgewiesen. Der lineare Abschreibungssatz beträgt 20 % bis 33 %.

Sachanlagen

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibung bilanziert. Soweit erforderlich, wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 107 T€ vorgenommen worden.

Die planmäßigen Abschreibungen bei den Immobilien des Sachanlagevermögens wurden mit der Aufhebung der Steuerbefreiung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen an die steuerlichen Abschreibungssätze gemäß § 7 EStG angepasst.

Die Abschreibungssätze beziehen sich bei Gebäuden, die bereits am 31. Dezember 1990 vorhanden waren, auf deren Buchwerte zum 01. Januar 1991, im Übrigen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 01. Januar 1991. Bei den im Geschäftsjahr 2003 durch Verschmelzung übernommenen Gebäuden beziehen sich die Abschreibungssätze unter Berücksichtigung der bereits abgelaufenen Nutzungsdauer auf die neu ermittelten Buchwerte zum 01. Januar 2003. Für Zugänge bei den Sachanlagen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten zusätzlich zu den Fremdkosten auch Kosten für Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen werden zu Vollkosten (eigene Architekten- und kaufmännische Verwaltungsleistungen) aktiviert. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden im Berichtsjahr in Höhe von 272,5 T€ aktiviert.

Bei der Erstellung von Neubauten werden die Kosten im Zugangsjahr zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit abgeschrieben. Zugänge durch Wertverbesserungen werden im Zugangsjahr mit den vollen Jahressätzen abgeschrieben.

Gebäude, die Wohnzwecken dienen, werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren linear abgeschrieben. Degressiv abgeschrieben werden fünf Wohngebäude mit 1,25 % und 2,5 %. Gewerbegebäude und andere Gebäude, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen, werden über eine Nutzungsdauer zwischen 25 und 50 Jahren linear abgeschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2015 werden Gebäude, die für die Unterbringung an Asylbewerbern und Flüchtlingen vorgesehen sind, über die Laufzeit von 15 Jahren abgeschrieben. Die Kosten der Außenanlagen werden nach dem 01. Januar 1991 gesondert ausgewiesen und linear mit 10 % abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 5 % und 33 1/3 % planmäßig linear abgeschrieben.

Wertaufholungen waren nach den gegebenen Verhältnissen im Geschäftsjahr nicht vorzunehmen.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die an Mitarbeiter gewährten niedrig verzinslichen Ausleihungen sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Im Geschäftsjahr waren Wertaufholungen nach den gegebenen Verhältnissen nicht vorzunehmen.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der Gegenstände des Umlaufvermögens erfolgte unter Beachtung des Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Bei fertigen Bauten wurden die Herstellungskosten wie beim Anlagevermögen ermittelt. Für etwaige Gewährleistungsansprüche bei verkauften Objekten wurden Rückstellungen gebildet. Die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der auf die Leerstände entfallenden Anteile angesetzt.

Heizmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigungen bzw. Sofortabschreibungen Rechnung getragen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu ihren Nennwerten ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren „projected unit credit method“ gebildet. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 2005 G für die Pensionsversicherung von Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 3,68 %, der auf Basis des 10-Jahres-Durchschnitts ermittelt wurde, einem Gehaltstrend von 0,0 % sowie einem Rententrend von 2,0 % zugrunde.

Der sich aus der Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren im Vergleich zum bisherigen Ansatz des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren ergebende Unterschiedsbetrag weist zum 31. Dezember 2017 eine Höhe von 353,1 T€ auf.

Die Verträge über die Altersteilzeit sind nach dem sog. Blockmodell geschlossen worden. Die Bewertung der Aufstockungsbeträge erfolgte nach der FIFO-Methode. Die Aufstockungsbeträge haben hierbei einen Entlohnungscharakter, so dass die entsprechenden Rückstellungen rätierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase gebildet werden.

Leistungen an Versicherungen zur Absicherung der Pensions- und Altersteilzeitzusagen werden seit Einführung des BilMoG mit den unter Rückstellungen ausgewiesenen Verpflichtungen verrechnet. Zum 31. Dezember 2017 wird ein Betrag in Höhe von 514,7 T€ hieraus berücksichtigt. Der dieser Verrechnung eines Verpflichtungsverhältnisses übersteigende Betrag von 1.578,5 T€ ist zum 31. Dezember 2017 als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung“ ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern

Die latenten Steuern bilden sich aus den Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten. Aus den folgenden Bilanzposten ergeben sich aktive Steuerlatenzen:

- Grundstücke mit Wohnbauten
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
- Grundstücke ohne Bauten
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
- Bauten auf fremden Grundstücken
- Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung
- Sonderposten mit Rücklageanteil
- Pensionsrückstellungen
- Sonstige Rückstellungen

Passive Steuerlatenzen liegen nicht vor. Auf die Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Absatz 1 HGB, den Überhang aktiver latenter Steuern zu bilanzieren, wird verzichtet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

Die Zusammensetzung und die Entwicklung des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel (Anlage I zum Anhang) dargestellt.

Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind noch abzurechnende Betriebskosten in Höhe von 25.307,3 T€ (Vorjahr: 20.789,2 T€) und nicht abgerechnete Leistungen aus der Baubetreuung in Höhe von 3.253,7 T€ enthalten. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von 111,8 T€ (Vorjahr: 101,3 T€) enthalten.

Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände betragen wie im Vorjahr bis zu einem Jahr.

Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen

Dieser Posten umfasst Baukostenzuschüsse für den Umbau und Neubau von zwei Gewerbeimmobilien. Die Zuwendungen werden jährlich entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude aufgelöst.

Rückstellungen

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden folgende Vermögensgegenstände und Schulden aus Altersversorgungs- verpflichtungen sowie die zugehörigen Aufwendungen und Erträge miteinander verrechnet:

	Pensions- und ähnliche Verpflichtungen T€	Altersteilzeit- Verpflichtungen T€
Deckungsvermögen		
- Anschaffungskosten	3.094,8	290,2
- Zeitwert	2.093,3	268,0
Verpflichtungen	4.389,0	447,1
verrechnete Aufwendungen	168,5	16,4
verrechnete Erträge	62,3	-15,7

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Rückstellungen sind im Rückstellungsspiegel (Anlage II zum Anhang) dargestellt.

Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen 18,9 Mio. € auf durch die Gesellschafterin gewährte Darlehen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten sowie deren Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage III zum Anhang) dargestellt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter diesem Posten werden zum 31. Dezember 2017 erhaltene Tilgungsnachlässe aus Wohnbaufinanzierungsdarlehen von 1.237,3 T€ und eine vorauserhaltene Leistung des Nutzers eines Parkhauses in Höhe von 88,7 T€ erfasst.

II.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2017 wurden ausschließlich auf dem Gebiet der Stadt Duisburg erzielt. Neben der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Garagen und Stellplätzen werden die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens sowie aus Betreuungs- und Geschäftsbesorgungstätigkeiten erwirtschaftet.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge vereinnahmt worden:

	T€
Erträge aus früheren Jahren und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	216,9
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	155,6
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	116,3

Zinsergebnis

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 149,4 T€ (Vorjahr: 81,6 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse für dinglich gesicherte Darlehen an Verkaufsobjekten mit einer Gesamtsumme von 5.091,6 T€ (Vorjahr: 5.470,6 T€). Im Geschäftsjahr bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, aus beauftragten, aber noch nicht durchgeführten Bauleistungen in Höhe von 9.273 T€.

Dieses Obligo ist durch Fremdmittel gedeckt.

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 201,0 T€ (Vorjahr: 213,5 T€) gezahlt. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in Höhe von 3.404,8 T€ gebildet. Vorschüsse und Kredite an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden nicht gewährt.

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder zugunsten des Aufsichtsrates.

Die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr wie folgt besetzt und erhielten die folgenden Bezüge:

Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Bernd Wortmeyer hat im Geschäftsjahr 2017 fixe Geschäftsführerbezüge in Höhe von 214.600,80 € erhalten. Als variabler Anteil wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 45.000,00 € ausgezahlt. Zudem wurden Beiträge zur Altersversorgung in Höhe von 19.555,30 € gezahlt. Entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen nutzt der Geschäftsführer einen Dienstwagen.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017 Vergütungen in Höhe von 104,8 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

Carsten Tum

Beigeordneter des Stadtentwicklungsdezernats Vorsitzender 11.250,00

Peter Griebeling

Kriminalbeamter i. R., Ratsherr Stadt Duisburg stellv. Vorsitzender 8.750,00

Theo Peters

Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg stellv. Vorsitzender 8.750,00

Roland Wiacker

Kfm. Angestellter, GEBAG stellv. Vorsitzender seit 14.03.2017 7.812,50

Dr. Joachim Bonn

Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Duisburg 6.250,00

Gürsel Dogan

Dipl. Ingenieur, Ratsherr Stadt Duisburg 5.000,00

Herbert Eickmanns

Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg 7.604,20

Karlheinz Hagenbuck

Drucker, Ratsherr der Stadt Duisburg 5.000,00

Werner von HäfenHauptamtlicher Betriebsratsvorsitzender,
Ratsherr der Stadt Duisburg**Bezüge p. a.**
in €

5.950,00

Kornelia Hofmann-Bonk

Kfm. Angestellter, GEBAG

Mitglied seit
14.03.2017

5.000,00

Peter Keime

Leitender Angestellter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg

6.250,00

Thomas Knieps

Techn. Angestellter, GEBAG

Mitglied seit
27.11.2017

0,00

Petra Krewett

Techn. Angestellte, GEBAG

Mitglied bis
31.10.2017

5.000,00

Herbert Mettler

Personalleiter i. R., Ratsherr Stadt Duisburg

5.950,00

Oliver Paschek

Kfm. Angestellter, GEBAG

5.000,00

Tobias Richter

Kfm. Angestellter, GEBAG

6.250,00

Egon Rohmann

Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg

5.000,00

Mit Veröffentlichungen im Bundesanzeiger am 07. März 2018 wurden die Liquidationen der Haus Ruhrort II GmbH, Duisburg, und der Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG, Duisburg, bekannt gegeben.

Es liegen **keine Geschäfte mit nahestehenden Personen** zu nicht marktüblichen Konditionen vor.

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht laut Tarifvertrag (TVöD) **eine zusätzliche Altersversorgung** bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse für Gemeinden, Mindener Str. 2 in 50679 Köln. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,25 % zuzüglich 3,5 % Sanierungsgeld der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug im Jahr 2017:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	61	23
Technische Mitarbeiter/innen	48	7
Raumpflegerinnen	0	4
	109	34

Die Gesellschaft besitzt **Kapitalanteile** in Höhe von mehr als 20 % von folgenden Unternehmen:

	Anteil am Kapital		Eigenkapital am 31.12.2017	Ergebnis für 2017
	%	T€		
Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH Geschäftsführungsgesellschaft, Duisburg	100	25,6	174,2	12,4
Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg	100	25,6	76,7	1,8
EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg	50	26,0	365,0	57,6
Haus Ruhrort II GmbH, Duisburg	50	12,5	40,3	3,9
Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG, Duisburg	50	929,3	2.301,6	3.102,1

Außerdem wurden durchschnittlich 11 Auszubildende beschäftigt.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr ist für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses ein Honorar von 63,8 T€, für die Prüfungen des Berichtspaketes für das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF) ein Betrag von 1,7 T€ sowie für die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung ein Betrag von 1,7 T€ erfasst worden.

Angaben gemäß § 285 Nr. 33 HGB

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2017 sind keine Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachträglich beeinflusst haben.

Zu Ergebnisverwendung schlägt die Geschäftsführung vor, den im Geschäftsjahr 2017 erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 6.478,3 T€ mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Duisburg, den 31. März 2018



Bernd Wortmeyer

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

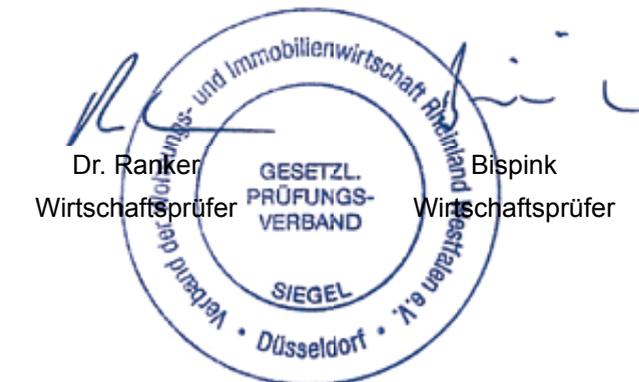
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 9. Mai 2018

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Agenda 2017

Impressum

HERAUSGEBER

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH
GESCHÄFTSFÜHRER BERND WORTMEYER

TIERGARTENSTRASSE 24-26 / 47053 DUISBURG
T +49 203 6004-0

INFO@GEBAG.DE
GEBAG.DE

REDAKTION

GERHILD GÖSSING
LEITERIN REFERAT UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION
+49 203 6004-170
GERHILD.GOESSING@GEBAG.DE

KREATIV DIREKTION, REALISATION

Q-HAUS₃₁

POSTPRODUKTION

Q-HAUS₃₁ JOACHIM SCHMITZ, DANIEL KOKE

FOTOS

FRANK ELSCHNER, GEBAG, NICOLE GERBER EXPOFAIR, CELINE IRLE,
PHILIPP HYPENDAHL, H2M, DANIEL KOKE, MICHAEL OBERLÄNDER,
STUDIO 47, BERND UHLEN, STADT DUISBURG

DRUCK

DRUCKHAUS LEY + WIEGANDT

PAPIER

ARCTIC VOLUME WHITE BY ARCTIC PAPER

GEBAG.DE