

AGENDA 2018 / Geschäftsbericht
der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

WEITER SO!



WAS IST EIGENTLICH MIT DEN KLEINEN DINGEN?

Ein Rückblick auf das Jahr 2018 zeigt ja in der Regel nur die großen Meilensteine oder herausragenden Ereignisse in einem Unternehmen innerhalb eines Geschäftsjahres auf. Aber was ist eigentlich mit den kleinen Dingen? Wer wertet denn die Wichtigkeit von Ereignissen in einem Jahr? Wir haben einmal die Referats- und Abteilungsleiter bei der GEBAG gefragt: „Was waren Eure ganz persönlichen GEBAG-Highlights 2018?“ Die entsprechenden ganz subjektiven Antworten begleiten uns durch den Bericht für das Jahr 2018.

Die Bilder zu den Statements wurden alle auf dem Gelände der ehemaligen Theisen-Kabelwerke fotografiert. Die 18.000 Quadratmeter große Entwicklungsfläche in der Musfeldstraße in Duisburg-Hochfeld hat die GEBAG Ende 2017 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. Mit der Überplanung des Geländes soll Hochfeld näher an die Innenstadt gerückt werden. Ziel ist es, neue Perspektiven zur Aufwertung und Belebung des ganzen Stadtteils zu schaffen.



... **BAUEN**

42

NEUBAU

Mit einer Neubauoffensive will die GEBAG für modernen, bezahlbaren Wohnraum in Duisburg sorgen.



... **MACHEN**

94

ARBEITEN

Gegenseitige Wertschätzung, gutes Arbeitsklima, gute Chancen – drei gute Gründe, bei der GEBAG zu arbeiten.



... **FÜR
DUISBURG**

SPONSORING

104

Kultur, Feste, Brauchtumsveranstaltungen, Leistungs- und Breitensport und soziales Engagement – all das unterstützt die GEBAG gern als Sponsor.

10

... **NACH VORN**

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

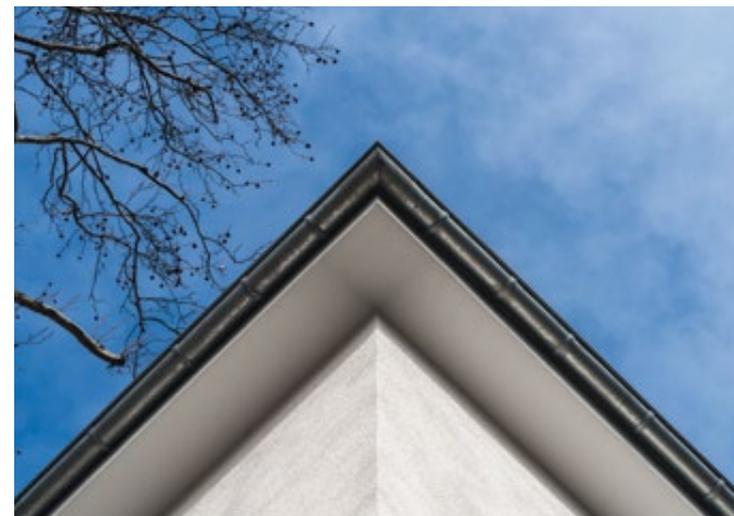
Das Thema Modernisierung stand 2018 wieder ganz oben auf der Liste, aber auch die Digitalisierung beschäftigte die GEBAG.

66

... **ENTWICKELN**

FLÄCHENENTWICKLUNG

Die GEBAG ist Motor für Stadtentwicklung in Duisburg. Das hat sie mit dem Ankauf des alten Güterbahnhofs 2018 bekräftigt.



116

ZAHLEN / DATEN / FAKTEN

A photograph of a person's legs from the knees down, wearing black denim jeans and white high-top sneakers with white laces. The person is walking on a teal-colored carpet. The background is a solid teal color.

Agenda 2018

Arbeitsbericht der GEBAG

Und noch ein wichtiger Hinweis vorweg: Bei der GEBAG wird das Thema Gleichberechtigung im Berufsalltag groß geschrieben und gelebt, wie man auch in unserem Kapitel „Arbeiten bei der GEBAG“ deutlich sehen kann. Deswegen erlauben wir uns, in diesem Geschäftsbericht rein aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum zu verwenden. Für die GEBAG ist es selbstverständlich, dass weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten dabei ausdrücklich mitgemeint sind.



Seit viereinhalb Jahren bin ich nun Geschäftsführer der GEBAG in Duisburg und ich blicke wirklich zufrieden zurück auf diese Zeit, die wie im Flug vergangen ist. Wer hätte gedacht, dass die GEBAG sich innerhalb dieser kurzen Zeit zur Nummer Eins der Flächenentwickler in Duisburg entfalten würde? Mit dem Kauf des Geländes am alten Güterbahnhof haben wir dieser Entwicklung 2018 natürlich noch einmal „die Krone aufgesetzt“. Auch nicht zugetraut hätte man uns vor einigen Jahren, dass wir wieder so viel in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investieren können, um ihn zukunftsfähig zu machen. Und nicht zuletzt war es sicher eine Überraschung, dass wir 2018 eine regelrechte Neubauoffensive gestartet haben. Mehr als 1.000 Wohnungen wollen wir in den nächsten Jahren bauen – viele davon öffentlich gefördert.

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist es natürlich bei all diesen Dingen unser primäres Interesse, die Stadt Duisburg voranzubringen und hier einen Ort zu schaffen, an dem man gerne wohnen möchte – und zwar in einer guten Wohnqualität und zu einem bezahlbaren Preis. Dafür bin ich in Duisburg angetreten. Das ist ein ordentliches Arbeitspensum, das wir uns da vorgenommen haben und das nur mit einer guten Mannschaft zu schaffen ist. Und diese gute Mannschaft hat die GEBAG. Auch darauf schaue ich 2018 zufrieden zurück.

BERND WORTMEYER
GESCHÄFTSFÜHRER

WEITER

NACHVORN



BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG



HIER MÖCHTE ICH
AUCH NOCH ETWAS
LOSWERDEN

„Mein persönliches Highlight in 2018 war die Eröffnung des Mutter-Kind-„Wohnheimes“ der Lebenshilfe Duisburg auf der Margarethenstraße an der Ecke Hochfeldstraße. Nach erfolgreichem Umbau und Sanierung der zuvor leerstehenden Immobilie konnten wir diese erfolgreich neu am Markt platzieren.“

DANIEL MÜLLER
ABTEILUNGSLEITER KUNDENBETREUUNG

KUNDENSERVICE, MODERNISIERUNG UND QUARTIERS- MANAGEMENT

Die Mitarbeiter der Bestandsbewirtschaftung verwalten und vermieten 2018 insgesamt 12.090 Wohnungen, von denen 2.795 öffentlich gefördert sind. Sie sind auch zuständig für die 153 Gewerbeeinheiten und 3.372 Garagen und Stellplätze der GEBAG in Duisburg.

Ende 2018 standen insgesamt 722 GEBAG-Wohnungen leer und damit 78 Wohnungen mehr als im Jahr davor. Das klingt eher nicht gut, schaut man aber genauer hin, so erkennt man, dass dies durchaus Folge der Unternehmensstrategie ist: Der rein marktbedingte Leerstand ist im Vergleich zu 2017 um 16 Wohnungen gesunken und lag mit 216 Wohnungen bei einer Quote von 1,8 Prozent.

Gestiegen ist allein die Anzahl der Wohnungen, die wegen geplanter Modernisierungen nicht wieder am Markt platziert wurden, weil die Arbeiten in bewohntem Zustand nicht möglich wären. 435 Wohnungen waren das Ende 2018. Das folgt dem klaren Ziel: Die GEBAG investiert weiter in großem Umfang in ihre Wohnungen.

Das Thema Modernisierung hat den Bereich Bestandsbewirtschaftung, zu dem die entsprechende technische Abteilung seit Jahresbeginn organisatorisch gehört, auch 2018 in großem Maß beschäftigt. Veränderungen der Grundrisse, die teilweise Schaffung von Barrierefreiheit, energetische Optimierung der Gebäude und die Erneuerung von Bädern und technischen Einrichtungen in den Wohnungen dienen der nachhaltigen Behebung von Leerständen. Durch die Maßnahmen können die Wohnungen wieder erfolgreich am Markt platziert werden.

In 91 Häusern wurden größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, davon 31 Einfamilienhäuser in der Diergardt-Siedlung, der Rest in Mehrfamilienhäusern und ganzen Siedlungen. So wurden zum Beispiel die Mehrfamilienhäuser in der Friedhofsallee 126–148 ebenso fertig gestellt wie die Grabenstraße 205–209, der Sternbuschweg 164–168, der Uhlenbroicher Weg 107 und einige mehr. Darüber hinaus hat die GEBAG eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen vorgenommen. 305 Wohnungen waren hierfür 2018 in Arbeit oder in Vorbereitung. Bei 227 davon waren die Maßnahmen so umfangreich, dass sie 2018 eine wesentliche Verbesserung darstellten und den Gebäudewert erhöht haben. Die Investitionssumme dieser Maßnahmen aus dem Jahr 2018 beläuft sich auf rund 6,75 Millionen Euro. Insgesamt hat die GEBAG 2018 mehr als 18,7 Millionen Euro in die Um- und Ausbaumaßnahmen investiert plus 675.000 Euro für die Verbesserung von Außenanlagen.

Zum Bereich Bestandsbewirtschaftung gehört auch die im Jahr 2015 neu gegründete Abteilung Sozial- und Quartiersmanagement, die 2018 einen weiteren Aufschwung erlebte: Die Abteilung vergrößerte sich deutlich von drei auf neun Mitarbeiter. Unter anderem wurden drei Quartiersmanagerinnen installiert, die sich in den drei großen Siedlungen Biegerhof, Citywohnpark und Neuenkamp um die Quartiersentwicklung und funktionierende Nachbarschaften kümmern und erste Ansprechpartnerinnen für die Mieterinnen und Mieter vor Ort sind. 2019 werden weitere Quartiershelfer eingestellt, die das Quartiersmanagement weiter unterstützen sollen.



MODERNISIERUNG STAND 2018 GANZ WEIT OBEN AUF DER AGENDA – SO WIE HIER IN DER FRIEDHOFSALLEE 126–148 (LINKS) ODER IN MARGARETHENSTRASSE 24–26.





MODERNISIERT 2018 – GRABENSTRASSE 205-209



„Mein Highlight in 2018 war, dass aus meiner kleinen „Aufbau-Abteilung“ eine wirkliche Abteilung mit entsprechender Verantwortung wurde. Die Aufgaben sind dementsprechend klarer definiert worden. Alles zuvor hatte sich angefühlt wie ein Projekt. Seit letztem Jahr sind es Sachgebiete mit ausformulierten Aufgaben und Zielen, was nun die ersten Früchte trägt. In diesem Zusammenhang war es eine großartige Feststellung, dass das, was wir machen, wirklich funktioniert.“

DAS, WAS WIR MACHEN, FUNKTIONIERT

DENNIS IFKOVITZ
ABTEILUNGSLEITER SOZIAL- UND QUARTIERSMANAGEMENT

In Duisburg-Homberg hat die GEBAG ein Mehrfamilienhaus in der Margarethenstraße 1a mit ehemals zwölf Wohnungen speziell für die Zwecke der Lebenshilfe Duisburg völlig umgebaut. Im Frühjahr 2018 ging die Mutter-Kind-Einrichtung an den Start.

Das „Mutter-Kind-Wohnen“ bietet ein langfristiges Betreuungskonzept für bis zu sechs (werdende) Mütter mit ihren Kindern, die beispielsweise aufgrund einer Krisen- oder persönlichen Notsituation nicht (mehr) dazu in der Lage sind, die Betreuung ihres Kindes alleine zu bewältigen. Die Einrichtung bietet dabei eine 24-Stunden-Betreuung und hilft den Müttern beim Aufbau einer Bindung zum eigenen Kind und bei einer selbstbestimmten Lebensführung. Zusätzlich bietet die Lebenshilfe hier das Konzept der sogenannten „begleiteten Inobhutnahme“ für bis zu sechs Kinder an, das – im Gegensatz zum Mutter-Kind-Wohnen – eine kurzfristige und vorübergehende Betreuung der Kinder vorsieht.

Die achtmonatigen Modernisierungsarbeiten des Gebäudes aus den 1950er-Jahren hat die GEBAG speziell auf die

Lebenshilfe als Mieterin ausgerichtet. 850.000 Euro hat sie dabei investiert. Die Grundrisse der insgesamt 734 Quadratmeter Wohnfläche wurden speziell auf die Bedürfnisse der neuen Nutzung ausgerichtet. Auch die Außenanlagenplanung folgt besonders den kindlichen Bedürfnissen.



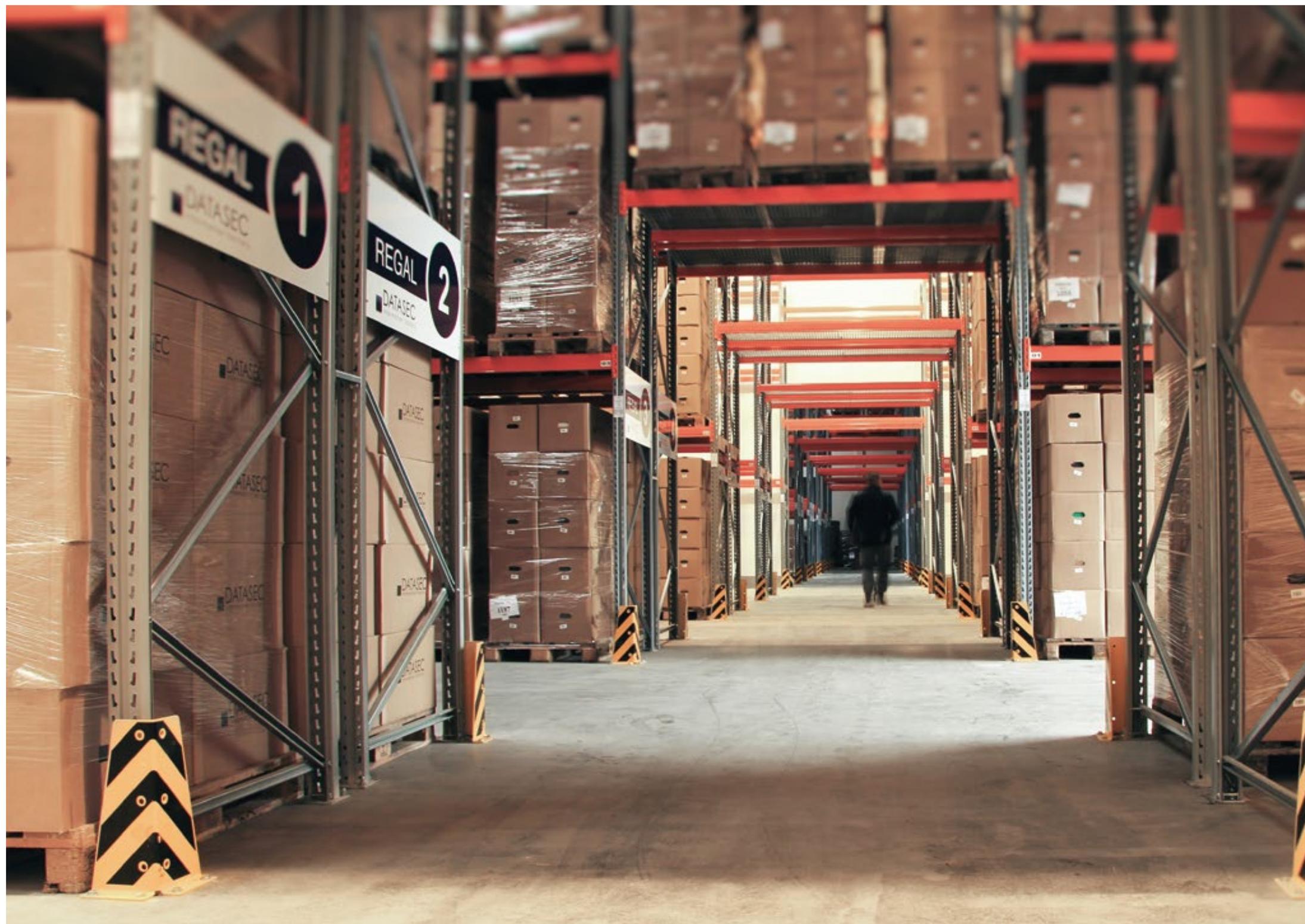
GEBORGENHEIT FÜR MUTTER UND KIND





2018 ist die GEBAG zwei weitere Schritte Richtung Digitalisierung gegangen. In zwei großen Projekten wurden die digitale Mieterakte und das digitale Kundencenter eingeführt.

DIE ZUKUNFT IST
DIGITAL



Die digitale Mieterakte hat 2018 die Papierakten bei der GEBAG ersetzt, die kilometerlang in Aktenschränken und Archiven standen. Das war eine Mammutaufgabe. Bereits Ende 2017 wurde mit studentischen Hilfskräften damit begonnen, Mieterakten auszusortieren und Unterlagen zu beendeten Mietverhältnissen fachgerecht zu entsorgen. Übrig blieben immer noch rund 18.000 Akten von Wohnungen, Garagen, Gewerberäumen und Häusern. Die wurden in drei LKW-Ladungen dann Anfang 2018 zu einem externen Dienstleister transportiert, der noch einmal alles aussortierte, was nach der neuen EU-DSGVO vernichtet werden musste. Die übrigen Akten wurden allesamt eingescannt – insgesamt 507.619 Seiten Papier! Die Original-Schriftstücke werden zunächst zwischengelagert, bis klar ist, dass beim Digitalisierungsvorgang alles wie geplant funktioniert hat. Anschließend werden alle Akten datenschutzkonform vernichtet.

Die digitale Mieterakte bietet nicht nur den Vorteil, dass die GEBAG viel Platz gewonnen hat, sondern hat den entscheidenden Pluspunkt, dass die Kundenbetreuer direkt von ihrem Arbeitsplatz aus auf alle Akten zugreifen können – egal, ob sie in der GEBAG-Zentrale in der Tiergartenstraße oder in einem der externen Servicebüros sitzen. Außerdem hat sich die GEBAG mit der digitalen Mieterakte zukunftsorientiert und EU-DSGVO-konform aufgestellt.

2018 neu eingeführt wurde außerdem das digitale Kundencenter. Hier werden alle Mieteranliegen, egal, ob sie die GEBAG telefonisch, per Brief oder mit elektronischer Post erreichen, als Ticket offiziell im System erfasst und an die zuständigen Mitarbeiter weitergeleitet. Das können Anfragen nach Bescheinigungen sein, genauso wie allgemeine Fragen, Reparaturmeldungen oder Beschwerden. Ist die Anfrage fertig bearbeitet, wird das Ticket im System geschlossen und der gesamte Vorgang wird in der digitalen Mieterakte archiviert. So stellt die GEBAG sicher, dass bei Kundenrückfragen jeder Mitarbeiter aus dem Kundenservice kompetent Auskunft geben kann.



SCHAF
ALLES
TIP

FE NICHT,
ZU
PEN

„Für mich war das Highlight 2018 die Abholung der Original-Mieterakten im Rahmen der Digitalisierung. Wir hatten eine prima Gelegenheit, uns von ganz viel altem Papier zu trennen und uns mit der digitalen Mieterakte konform zur EU-DSGVO neu aufzustellen.“

KAI VAN DER HOVEN
ABTEILUNGSLEITER IT

Die GEBAG hat ihre Wohngebäude in der Kopernikusstraße im Duisburger Norden umfassend modernisiert. 2018 wurde das Projekt mit einer aufwändigen Außenflächengestaltung abgerundet.

Schon an den Fassaden der Gebäude finden sich Motive, die an Leben und Werk des Astronomen Nikolaus Kopernikus erinnern, den Namenspaten der Straße. Auch die Planung der völlig neu gestalteten Außenanlagen ist von seinen Thesen und Entdeckungen inspiriert: In den vier zwischen den Gebäuderiegeln liegenden Grünflächen finden sich unser Sonnensystem und das uns umgebende Weltall optisch in der Landschaftsplanung wieder. Ein Hügel, dessen weiße Bepflanzung an die Milchstraße erinnert, eine Sonne aus gelben Blumen und Wegführungen, die von oben betrachtet aussehen wie Sonnenstrahlen und Planetenkurven – die heliozentrische Weltanschauung des

Nikolaus Kopernikus hat die GEBAG auf die Landschaftsarchitektur übertragen. Auch die neu geschaffenen Spielflächen in der Wohnanlage wurden an die Thematik angepasst und zeigen sich als wilde „Kometenhaufen“ oder nehmen die Farben der Erde – blau und grün – in ihre Gestaltung auf. Einbezogen in die Gestaltung wurden auch die neuen Müllbehälter. Die Wirtschaftsbetriebe Duisburg haben hier Halbunterflurbehälter installiert, die zur Hälfte im Boden versenkt sind. Die Container wurden vom Duisburger Graffiti-Künstler Marten Dalimot gestaltet und zeigen den Namenspatron der Straße sowie comichafte Abbildungen von Sternen und Planeten.



STERNSTUNDE IN HAMBORN



In Duisburg-Marxloh hat die GEBAG im Mai 2018 gemeinsam mit der Duisburger Caritas in der Hermannstraße eine Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige eröffnet. Das Konzept vereint das einer klassischen Wohngemeinschaft mit den Vorzügen der individuellen Pflege zuhause.



NEU IM PORTFOLIO: DIE PFLEGE-WG





Bis 2016 hat die evangelische Kirchengemeinde die Räume für ein Beratungs- und Begegnungszentrum genutzt. Nach der Einstellung dieses Angebots entstand bei der GEBAG, die in direkter Nachbarschaft bereits Seniorenwohnungen hat, die Idee, die leerstehenden Räumlichkeiten zu kaufen und zu nutzen. Ein Umbau in mehrere Wohnungen bot sich aufgrund des Grundrisses nicht an, aber nach einigen Überlegungen kristallisierte sich eine Idee heraus: Die Immobilie hat großes Potenzial für die Umnutzung zu einer Wohngemeinschaft.

Das Grundprinzip der neuen Pflege-WG ist das gleiche wie bei jeder herkömmlichen WG auch: Menschen leben zusammen, teilen sich Gemeinschaftsräume, Kosten und Verantwortung. In diesem Fall stellt die Caritas als Anbieterin zusätzlich pflegerische Angebote. So gibt es eine hauswirtschaftliche Mitarbeiterin, die bei der Grundreinigung der Wohnung, beim Kochen und bei hauswirtschaftlichen Tätigkeiten unterstützt. Eine Koordinatorin entwickelt zusammen mit den Bewohnern eine für alle verbindliche „Gemeinschaftsordnung“, hilft bei der Planung gemeinsamer Unternehmungen und vermittelt Hilfe bei Arztbesuchen oder Behördengängen. Wichtigster Baustein der Pflege-WG ist jedoch der Einsatz des ambulanten Pflegedienstes: Die Bewohner werden ihren individuellen Bedarfen entsprechend in ihrem Zuhause gepflegt. Ein Notrufsystem bietet weitere Sicherheit in den eigenen vier Wänden.

Insgesamt hat die Wohngemeinschaft Platz für fünf pflegebedürftige Menschen mit einer körperlichen Behinderung oder Erkrankung. Die WG bietet Einzelzimmer, barrierefreie Badezimmer, eine Gemeinschaftsküche mit großem Gemeinschaftsraum und einen Garten.

Jeder Mieter zahlt für das eigene Zimmer und anteilig für die gemeinschaftlich genutzten Räume eine Grundkaltmiete. Darüber hinaus erhebt die Caritas einen Pauschalbetrag für die hauswirtschaftliche Unterstützung. Ebenfalls pauschal verrechnet und auf die fünf Bewohner der Pflege-WG umgelegt werden die Einsätze der WG-Koordinatorin, die Haushaltungskosten und die Kosten für das Notrufsystem.





Im Mai 2018 hat die GEBAG mit dem Bau von zwei neuen Servicebüros in Hamborn und Homberg begonnen. Im Spätsommer folgte der Baubeginn einer dritten Kunden-Servicestelle in Wanheim. Die Büros sollen Anlaufstelle für Mieter und Neukunden sein.

Der Neubau des Servicebüros Nord in der Wielandstraße und des Büros West in der Ulmenstraße wurden im Dezember fertiggestellt. Am Gebrannten Heidgen in Wanheim baut die GEBAG bis zum Spätsommer 2019 zwei neue Mehrfamilienhäuser. Hier wird das Büro Süd mit zwei Kundenteams ins Erdgeschoss eines der Gebäude einziehen. Das Servicebüro in der GEBAG-Hauptverwaltung in der Tiergartenstraße bleibt weiterhin bestehen. Die GEBAG investiert in die beiden Servicebüros, die 2018 fertiggestellt wurden, eine Summe von insgesamt knapp 1,5 Mio. Euro.

Umfragen unter den Mietern der GEBAG hatten gezeigt, dass sie den direkten Kontakt zu den jeweiligen Ansprechpartnern vor Ort, also in der Nähe ihrer Wohnung, sehr schätzen. Die GEBAG reagierte darauf und ist vom Nutzen für alle Beteiligten überzeugt.

Neben kurzen Wegen für Service, Reparaturen und den direkten Mieterkontakt im Quartier erhält mit den drei neuen Anlaufstellen eine weitere Neuerung in der Kundenbetreuung der GEBAG Einzug: Künftig werden auf rund 250 Quadratmetern jeweils zwei Kundenteams, bestehend aus Kundenbetreuer und Techniker, in je einem Außenbüro anzutreffen sein. Außerdem soll es neue, einheitliche Servicezeiten und die Möglichkeit einer gezielten Terminabstimmung geben.



GEBAG VOR ORT



MODERNISIERT 2018 – LERCHENSTRASSE 47



„Mein persönliches Highlight war die Umstrukturierung der Bereiche. Die Abteilung Modernisierung wurde aus dem Bereich Technik in den Bereich Bestandsbewirtschaftung überführt und das klappt prima, denn genau da gehört sie meiner Meinung nach auch hin. Ein weiteres Highlight war der Bericht über meine Arbeit bei der GEBAG in unserer Mieterzeitung.“

STRUKTUR IN ALLEN BEREICHEN

MATTHIAS RIBKA
ABTEILUNGSLEITER MODERNISIERUNG



NEUBAU

WEITER BAUEN



ERSTE WEIHNACHTSFEIER BEI DER GEBAG

„Ich habe erst im September 2018 meine neue Stelle bei der GEBAG angetreten und eines meiner Highlights war der erste Durchgang durch das Haus zusammen mit dem damaligen Bereichsleiter Herrn Rohde zur Vorstellung meiner Person als neuer Abteilungsleiter Neubau. Durchweg und in allen Abteilungen im Haus wurde ich freundlich, positiv und immer mit einem Lächeln empfangen, was mir den Einstieg bei der GEBAG im Besonderen sympathisch und einfach machte.“

RALF LÜTZENRATH
ABTEILUNGSLEITER NEUBAU

START DER NEUBAUOFFENSIVE

Lange Jahre hat die GEBAG nicht mehr für den eigenen Bestand gebaut. Das hat sich in den letzten Jahren geändert und 2018 kann man als Initialzündung für eine Neubauoffensive bezeichnen.

Insgesamt will die GEBAG in den nächsten Jahren rund 1000 Wohnungen in Duisburg neu bauen.

Für viele Projekte fiel 2018 der Startschuss: Unter anderem wurde mit der Entwurfsplanung für das Projekt in der Grabenstraße 201–203 in Duisburg-Neudorf begonnen. Nach dem Abbruch eines alten Wohnhauses wird die GEBAG dort 17 barrierearme Wohnungen bauen. In der Werthstraße in Laar wurde ein altes Schulgebäude zurückgebaut und die Planungen für 43 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine sechsgruppige Kindertagesstätte wurden vorangetrieben. Der Baustart ist für Juli 2019 vorgesehen.

Auch im Reiserweg 17–19 in Duisburg-Großenbaum werden 33 neue Wohnungen geplant – auch hier wurde der Abbruch eines Altgebäudes mit 26 Wohnungen begonnen. Auch diese Wohnungen sind barrierearm und öffentlich gefördert.

In der Paul-Rücker-Straße in Duisburg-Neuenkamp wurde die Entwurfsplanung für eine Kindertagesstätte und ein Jugendheim fertiggestellt und die Ausschreibung vorbereitet. Der Baustart soll 2019 erfolgen und ein erstes Signal für die Quartiersentwicklung der GEBAG in Neuenkamp sein.

Die Planungen für den Neubau in der Goerdelerstraße im Stadtteil Walsum starteten 2018. Hier entsteht eine Klimaschutzsiedlung mit 98 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen. Eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau am Uhlenbroicher Weg ebnete den Weg für den Bau von weiteren 19 öffentlich geförderten Wohnungen.

Alle Neubauten bleiben im Bestand der GEBAG. Aufgrund der vielen bereits angestoßenen oder aber geplanten Projekte wurde 2018 die Notwendigkeit eines systematischen Multiprojektmanagements erkannt und mit dessen professioneller Umsetzung begonnen.



DIE NEUBAUTEN AM REISERWEG 17 BIS 19 WURDEN VOM ARCHITEKTURBÜRO DD PROJEKTPLANUNG ENTWORFEN (LINKS). DIE NEUEN HÄUSER IN DER GRABENSTRASSE 201-203 STAMMEN AUS DER FEDER DES ARCHITEKTURBÜROS DRUSCHKE UND GROSSER (OBEN).

30 NEUBAU- WOHNUNGEN IN WANHEIM

Im April 2018 hat die GEBAG mit den Neubauarbeiten in Duisburg-Wanheim begonnen. 30 Mietwohnungen entstehen Am gebrannten Heidgen 15–17. Die beiden Punkthäuser erhalten jeweils fünf Etagen plus Staffelgeschoss.



Die Größen der Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit Balkon liegen zwischen 54 und 100 Quadratmetern. Auch hier baut die GEBAG öffentlich gefördert, deshalb liegt der Mietpreis bei 5,25 Euro pro Quadratmeter im Monat. Im Erdgeschoss eines der Häuser wird außerdem auf 185 Quadratmetern das neue GEBAG-Servicebüro-Süd entstehen.

Die GEBAG investiert in das Projekt voraussichtlich 5,8 Mio. Euro und die Fertigstellung ist im August 2019 geplant. Die Planung der Gebäude stammt vom Duisburger Architekturbüro dd projektplanung.

Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Duisburger Süden will die GEBAG weiter zu einer positiven Aufwertung des Stadtbilds beitragen. Mit den beiden Neubauten findet das Baugebiet „Wohnpark Neuenhof“ seinen Abschluss. Hier hat die GEBAG auf einem ehemaligen Kasernengelände seit 2006 insgesamt 121 Einfamilienhäuser und die von der Lebenshilfe betriebene Kita „Wunderland“ gebaut und an die jetzigen Eigentümer verkauft.



In der Friedrich-Alfred-Straße 31 in Rheinhausen ist im Juli 2018 ein weiteres Mehrfamilienhaus fertiggestellt worden.



NEUBAU RHEINHAUSEN IST FERTIG



Auf über 1.000 Quadratmetern sind 14 öffentlich geförderte und barrierefreie Wohnungen entstanden. Außerdem wurde für die Mieterinnen und Mieter eine Grünfläche mit Spielplatz geschaffen.

Gebaut wurden Ein- bis Vierzimmerwohnungen in Größen zwischen 48 und 97 Quadratmetern mit Balkon oder Loggia. Geheizt wird mit Fernwärme. Die Miete beträgt 5,25 Euro pro Quadratmeter im Monat.

Die GEBAG hat in das von Druschke und Grosse Architekten (Duisburg) geplante Projekt rund 2,7 Millionen Euro investiert, die Bauzeit betrug gut eineinhalb Jahre.

Alle Wohnungen waren bei der Fertigstellung bereits vermietet.



Mit dem Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses wurde im April 2018 begonnen. Acht öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet die GEBAG in der Charlottenstraße 92 in Duisburg-Homberg.



Die Fertigstellung des dreigeschossigen Gebäudes mit Aufzug findet planmäßig im April 2019 statt. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in Größen zwischen 52 und 96 Quadratmetern und mit einer Gesamtwohnfläche von rund 637 Quadratmetern sind bereits alle vermietet. Alle Wohnungen sind mit Balkonen oder Dachterrasse ausgestattet und verfügen über elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und je nach Größe über zwei Badezimmer.

Im Außenbereich wurde für Mietergärten und für Kinderspielflächen in einem Gemeinschaftsgarten gesorgt. Die Miete beträgt 5,25 Euro pro Quadratmeter im Monat.

Die Gesamtinvestition lag bei rund 2,1 Millionen Euro.

WEITERER NEUBAU IN HOMBERG



ZUSAMMEN
SPIELEN
DIE WELT ENTDECKEN
AUFWACHSEN
LACHEN
FREUDE HABEN
ERKUNDEN
SINGEN UND TANZEN
LEBEN
WILLKOMMEN IM
KINDERGARTEN

Im Märchenweg in Duisburg-Wedau wird seit Ende Juli 2018 der bis dahin dreigruppige Kindergarten umgebaut. Nach dem Umbau wird in einer der Gruppen U3-Betreuung möglich sein.



Die GEBAG investiert rund 2,7 Millionen Euro in das Umbauvorhaben, das eine Fläche von 2.000 Quadratmetern umfasst und voraussichtlich im Sommer 2019 abgeschlossen sein wird. Bei der Planung wurden die künftigen jungen Nutzer der Kita natürlich besonders berücksichtigt – so wurden für die Fassadengestaltung freundliche und sonnige Farbnuancen wie Gelb-, Grün- und Blautöne gewählt.

Mieterin der Räumlichkeiten und Betreiberin der Kindertagesstätte ist die Stadt Duisburg. Durch den Umbau konnte die GEBAG dazu beitragen, den weiter steigenden Bedarf an U3-Betreuungsplätzen in Duisburg zu decken.



STARTSCHUSS FÜR DIE KITA MÄRCHENWEG

Nach nur vier Monaten Bauzeit konnte die Kita „Rheinpiraten“ im Neubau der GEBAG Eröffnung feiern. Die Lebenshilfe Duisburg betreibt die Einrichtung in den Räumen in Rheinhausen.



Seit Oktober 2018 können hier Kinder in insgesamt sechs Gruppen und einer angeschlossenen Tagesgruppe auf über 1.300 Quadratmetern toben und spielen. Die schnelle Bauzeit von nur wenigen Monaten – der Startschuss fiel erst im Mai 2018 – ließ sich vor allem durch die modulare Bauweise der Kindertagesstätte realisieren. Insgesamt investierte die GEBAG rund 2,7 Millionen Euro in den Neubau.

Fast sechs Jahre waren die Kinder der städtischen KITA vorher in Interims-Containern untergebracht. Die GEBAG stieg dann 2018 endgültig in das Projekt ein. An der Eröffnung nahmen auch die kleinen „Rheinpiraten“ bereits teil und erkundeten nicht nur die neuen Räume, sondern auch die kindgerechten Außenanlagen mit Begeisterung.

PIRATEN IN RHEINHAUSEN



KITA RHEINPIRATEN



Nach rund 12 Monaten Bauzeit hat die GEBAG im April 2018 in der Prinzenstraße in Duisburg-Homberg sechs öffentlich geförderte Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien fertiggestellt.



Die Häuser bieten Platz auf 127 Quadratmetern, die auf sechs Zimmer verteilt und damit auf die Bedürfnisse von größeren Familien abgestimmt sind. Die Gebäude bleiben im Bestand der GEBAG und werden an Familien mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Der Mietpreis beträgt 5,25 Euro. Bereits vor der Fertigstellung waren für alle sechs Häuser Mieterinnen und Mieter gefunden.

Die Investition in den Standort lag bei rund 1,6 Millionen Euro.

REIHENHÄUSER FÜR FAMILIEN



Der Hochbunker auf dem Marktplatz in Duisburg-Laar wurde 1942 als Luftschutzraum an der Ecke Schill- und Florastraße errichtet. 2018 wurde er abgebrochen.

EIN SCHWERERER BROCKEN



Das Gebäude, das bis zu 548 Menschen Schutz bei Bombenangriffen bieten konnte, war ursprünglich mit Klinkerplatten verkleidet. 1950/51 wurde der sechsgeschossige Bunker zu Wohnungen umgebaut. Dafür wurden 90 Fensteröffnungen in das Gebäude geschnitten und insgesamt 24 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.100 Quadratmetern geschaffen.

Seit 1995 stand das Gebäude leer und ging 1998 von der Stadt Duisburg in den Besitz der städtischen Gesellschaft DBV über, die bis 2016 versucht hat, den Bunker zu verkaufen. 2017 fiel dann der Entschluss, das Grundstück durch die GEBAG selbst zu entwickeln.

Der Bunker prägte das Stadtbild um den Laarer Marktplatz. 2018 hat die GEBAG den Hochbunker am Theobarkowski-Platz abgebrochen. 9.000 Kubikmeter umbauter Raum mussten weichen, um neuen Planungen Platz zu machen.

Bei den Abbrucharbeiten zeigte sich das Gebäude hartnäckiger als ursprünglich angenommen. Deutlich mehr Bewehrungsstahl und Wandstärken von bis zu 1,10 Meter sowie die bis zu 1,50 Meter dicke obere Geschossdecke sorgten unter anderem dafür, dass der Abbruch länger dauerte als geplant. Zu guter Letzt konnte der Bagger aber auch die 1,30 Meter dicke Bodenplatte beseitigen. Der komplette Schutt wurde abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt.

Ursprünglich wollte die GEBAG an der Stelle 14 öffentlich geförderte Wohnungen errichten. Die Planung konnte in der ursprünglichen Form nicht umgesetzt werden. An einem neuen Konzept für eine Folgebebauung wird aktuell gearbeitet.

WEITER

ENTWICKELN



FLÄCHENENTWICKLUNG

ENTWICKELN



„Mein erstes „GEBAG-Highlight 2018“ war die organisatorische Zuordnung des Einkaufs an die Geschäftsführung. Als Abteilung können wir jetzt wieder unabhängiger agieren. Wir sind froh, dass Herr Wortmeyer diesen Schritt vollzogen hat. Als zweites die klare Positionierung der GEBAG innerhalb der Stadt Duisburg, unter anderem auch als Flächenentwickler. Die GEBAG wird jetzt wieder als „Gestalter“ der Stadt wahrgenommen.“

DIE GEBAG IST KLAR POSITIONIERT

GÜNTHER SOMMER
ABTEILUNGSLEITER EINKAUF

„WANN SIEHT MAN ENDLICH MAL WAS?“

„Man nehme ein Grundstück oder kaufe einfach eins und baue dann darauf ein Haus oder was sonst gerade benötigt wird oder sinnvoll erscheint ...“ – so oder so ähnlich könnte eine vereinfachte Betrachtung aussehen, wenn man sich dem Thema Flächenentwicklung nähert. So einfach ist es aber leider nicht: Die Entwicklung einer Fläche braucht – auch wenn man richtig schnell ist – mehrere Jahre.

Flächenentwicklung ist eine überaus komplexe und damit auch langwierige Aufgabe. Wenn es zum Ankauf einer Fläche kommt, dann sind vorher bereits viele Fragen in der so genannten „Phase Null“ beantwortet worden: Ist die Entwicklung gerade dieser Fläche mit Blick auf strategische Stadtentwicklung der Stadt Duisburg sinnvoll? Mit welchen Funktionen soll die Fläche ausgestattet werden? Welche Zielgruppen sollen erreicht werden? Ist die Entwicklung der Fläche zukunftsfähig, nachhaltig, wirtschaftlich, rechtlich möglich – und, und, und...

Wenn die relevanten Fragen der „Phase Null“ positiv beantwortet sind, setzt die eigentliche Entwicklung auf. Dabei ist eine unübersehbar erscheinende Zahl von Dingen zu erledigen. Der Grundstücksankauf steht am Anfang: ein Prozess, der sich nicht selten über Monate oder gar Jahre mit Kaufvertragsverhandlungen erstreckt, die eben nicht nur den eigentlichen Verkauf mit Besitz- und Eigentumsübergang und einem vereinbarten Kaufpreis regeln, sondern auch eine Reihe weiterer Verkaufs- und Kaufbedingungen.

Im Hintergrund stehen schon die Wirtschaftlichkeitsberechnung und Risikoprüfungen, die sogenannten Due-Diligence-Prüfungen. Sie werden in technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht vorgenommen und mit einem belastbaren Ergebnis abgeschlossen. Dabei beschäftigen sich die Verantwortlichen in der Flächenentwicklung mit Themen von A wie Altlasten über B wie Baugrund, Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht, D wie Denkmalschutz, E wie Exit-Strategie, S wie Stakeholder-Analyse und so weiter bis Z wie Zahlengrundlagen, Zielgruppen und Zielkonflikte.

Als wesentliche Grundlage für die Umsetzung einer Flächenentwicklung braucht man Planungsrecht. Hier werden meist in einem Bauleitplanverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der sogenannten „Träger öffentlicher Belange“ – das sind zum Beispiel Bundes- und Landesbehörden, Energieversorger, Entsorgungsfirmen, Betreiber von Telekommunikationsnetzwerken, Bahn, Feuerwehr, Rettungsdienste etc. – mitunter mehrere hundert Anregungen in einem auch rechtlich sehr anspruchsvollen Abwägungsprozess gewürdigt. Am Ende steht die Entscheidung des Stadtrates, der den Bebauungsplan als Satzung beschließt.

Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des Gebietes und die geplanten Hochbauten und Infrastrukturmaßnahmen, wie zum Beispiel die Energieversorgung durch Fernwärme durch ein vor Ort als Teilprojekt geplantes und zu bauendes Blockheizkraftwerk, geschaffen.

Es sind aber nicht nur die planungsrechtlichen Festsetzungen, die über die Struktur und Qualität der zu entwickelnden Flächen entscheiden. Daneben sind es auch Inhalte, die sich aus einem intelligenten Mobilitätskonzept ergeben, aus Digitalisierungsstrategien wie Smart-City oder aus nachhaltigen Ver- und Entsorgungskonzepten.

Gleichzeitig werden die Vorüberlegungen zur Vermarktung der entstehenden Baugrundstücke durch Markt-, Wettbewerbs- und Zielgruppenanalysen konkretisiert und Marke-



tingstrategien für den erfolgreichen Verkauf der Grundstücke entwickelt. Einfach nur für den erfolgreichen Verkauf? Was ist denn eigentlich ein erfolgreicher Verkauf für die GEBAG? Neben der Vermarktungsstrategie gilt es, die städtebauliche und architektonische Qualität in den einzelnen Baufeldern sicherzustellen. Dies wird in der Regel durch Wettbewerbsverfahren sichergestellt.

Und das macht die GEBAG alles allein? Nein. Die GEBAG ist Eigentümerin oder Dienstleister, sie ist für das Projektmanagement und die Projektsteuerung verantwortlich und vieles mehr. Sie ist aber nicht allein. Die sehr gute und kooperative Zusammenarbeit im Stadtkonzern ist (ihr) dabei sehr wichtig. Am Ende ist es eine geschlossene Mannschaftsleistung im Interesse und Dienst der Stadt Duisburg.

All das und noch vieles mehr ist Flächenentwicklung. Oder besser: Raumentwicklung. An den Stellen werden wichtige und wertvolle Beiträge für eine gute und positive Stadtentwicklung mit neuen Stadträumen und Quartieren in Duisburg geleistet.

Also: Auch wenn auf der Fläche selbst noch keine Veränderung sichtbar ist, läuft beim Projekt die Arbeit schon mit Hochdruck, damit überhaupt die Grundlagen für eine vernünftige Entwicklung der Fläche gelegt sind – damit man dann auch „endlich“ etwas sieht ...

DIE IDEE, AUF EINEM TEIL
DES GRUNDSTÜCKS AM
MERCATORVIERTEL EINE
TEMPORÄRE BLUMENWIESE
AUSZUSÄEN, STAMMT
VON DER INITIATIVE „KANTS
GARTEN“.

Ein Beispiel, wie viele äußere und unerwartete Umstände die Entwicklung eines Grundstückes verlängern können, ist das ehemalige Schulgrundstück zu Füßen des Duisburger Rathauses und der Salvatorkirche: das Mercatorviertel.



MERCATORVIERTEL – AUF GUTEM GRUND





Unter der Oberfläche fanden die Archäologen immer mehr Bedeutsames. So wurde der historische Grund unter der 28.500 Quadratmeter großen Fläche zu einem der größten Flächendenkmale Deutschlands. Die Grabungen förderten immer mehr Gebäudefundamente des ausgehenden Mittelalters zutage – unter ihnen auch die Wohnhäuser von Gerhard Mercator und Ott Vogel. Das führte zu einer deutlichen Verzögerung bei der Entwicklung der Fläche.

Dennoch wurden bei der Entwicklung weitere wichtige Meilensteine erreicht und im Bereich der Vermarktung konnten große Erfolge gefeiert werden: So wurden Absichtserklärungen mit drei Investoren zur kompletten Bebauung des Grundstücks geschlossen. Diese Investoren sind bereits 2018 in die Abstimmung der Planungen mit dem städtischen Planungsamt, der Unteren Denkmalbehörde und der GEBAG eingestiegen. Damit ist das Mercatorviertel nahezu komplett vermarktet.

Ebenfalls 2018 gab es die Absichtsbekundung der Bürgerstiftung Duisburg zum Wiederaufbau des Mercatorhauses durch eine neu zu gründende Genossenschaft. Da das Mercatorviertel eine so exponierte Lage hat, hatte die GEBAG immer zugesagt, das Gelände auch in der Zwischenzeit temporär zu nutzen, um den Bürgern zu zeigen: Hier passiert etwas. An diese Zusage hat sie sich auch 2018 gehalten.

So wurde im April auf Initiative der Ehrenamtler von „Kants Garten“ unter dem Motto „blühende Brache“ eine bunte Blumenwiese auf einer Teilfläche des Geländes ausgesät. Am 30. Juni eröffnete der „Mercator Beach“ zum zweiten und letzten Mal seine Pforten. Sechs Wochen lang bot das Gelände Gelegenheit, chilliges Beachambiente mitten in Duisburgs Innenstadt zu genießen. 500 Tonnen feinsten Quarzsand hat die GEBAG dafür auf dem Gelände aufschütten lassen, um mit 60 Liegestühlen, zehn Strandkörben, Lounge Ecke, Cocktails und leiser Musik für Atmosphäre zu sorgen. Mit im Boot war wie im Vorjahr das Team von Radio Duisburg. Und im Sommer 2018 hat auch das Wetter richtig mitgespielt.

Bereits im Februar hat die GEBAG die Fläche im Rahmen eines Sponsorings für den Hauptausschuss des Duisburger Karnevals hergerichtet, damit hier im Festzelt in der Session 2018 von Weiberfastnacht bis Rosenmontag ausgiebig gefeiert werden konnte. Der HDK kann das Gelände auch 2019 noch einmal gleichwertig nutzen, das wird dann aber die letzte Zwischennutzung gewesen sein, denn mit dem Satzungsbeschluss wird Ende 2019 gerechnet und dann können die Bauarbeiten beginnen.

In Duisburg Huckingen, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf, befindet sich das begehrte Entwicklungsgebiet „Am alten Angerbach“

KONZEPTVERGABE-
VERFAHREN
STARTKLAR

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. Hier wird zukünftig individuelle Bebauung für 320 Wohneinheiten auf attraktiven Grundstücken entstehen.

Durch erfolgreiche Kaufverhandlungen zwischen der Stadt Duisburg und der katholischen Kirchengemeinde St. Judas Thaddäus konnten 2018 drei über die Gesamtfläche verstreute insgesamt gut 9.200 Quadratmeter große Grundstücke erworben werden. Diese Grundstücke waren nach Lage und Zuschnitt unzweckmäßig auf der Gesamtfläche verteilt. In einem solchen Fall kann ein sogenanntes Umlenungsverfahren in Gang gesetzt werden, das eine sinnvolle Bebauung der Gesamtfläche ermöglicht. Durch den Ankauf konnte dieses recht langwierige Verfahren, das zum Beispiel den Tausch von Flächen oder Entschädigungszahlungen

vorsieht, vermieden und der Gesamtentwicklungsprozess beschleunigt werden.

Weitere wichtige Etappenziele für den alten Angerbach 2018: Die Offenlegungsbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung und für den Bebauungsplan wurden im Mai bzw. im Juli durch den Rat der Stadt Duisburg gefasst. Außerdem konnte das Konzeptvergabeverfahren für die fünf Investorenbaufelder im November erfolgreich im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt werden, der das Konzept befürwortet hat. So konnten die Vorbereitungen für das Vergabeverfahren getroffen werden. Erklärtes Ziel von GEBAG und der Stadt Duisburg ist es, die Vergabe nicht in erster Linie nach wirtschaftlichen Aspekten durchzuführen, sondern die übergeordneten städtebaulichen, architektonischen und auch ökologischen Ziele zu sichern. Im Februar 2019 sollte dann der Aufruf zur Abgabe von Konzepten erfolgen. Die Baufelder sollen durch den jeweiligen Investor schlüsselfertig und als Gesamtkonzept entwickelt und errichtet werden. Nach aktuellem Stand erfolgt die Vergabe

der Baufelder im Mai 2019. Dann werden die Gewinner-Konzepte der Investoren zur Bauantragsreife gebracht und die Vermarktung an Endkunden wird anlaufen. Die Hochbauarbeiten auf den fünf Baufeldern können dann beginnen, wenn die Erschließungsarbeiten durch die GEBAG fertiggestellt worden sind. Das soll voraussichtlich im 4. Quartal 2020 der Fall sein.

Privatkunden, die sich für den Kauf eines einzelnen verbleibenden unbebauten Grundstücks interessieren, werden von der GEBAG auf einer Interessentenliste geführt. Das Interesse ist enorm: Aktuell hat die GEBAG rund 600 Interessenten vorgemerkt.

DIE KÄUFER FÜR DIE FÜNF INVESTORENBAUFELDER WIRD DIE GEBAG 2019 IM RAHMEN EINER KONZEPTEVERGABE ERMITTELN.





Im Oktober 2018 gab es in Duisburg-Wedau einen weiteren Anlass zum Feiern: Das Projekt 6-Seen-Wedau auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs und Bahn-Ausbesserungswerks machte sich auf den Weg zum nächsten Etappenziel.

DAS BAULAND
KANN KOMMEN
WEDA



Bis zu 3.000 neue Wohneinheiten sollen in den nächsten Jahren auf der Brachfläche entstehen. Die Fläche wurde innerhalb von dreieinhalb Jahren zum Bebauungsplan geführt. Das ist in Anbetracht vieler Herausforderungen durch Arten- und Lärmschutz, Erschließung, Bodenaufbereitung und Verlagerungen eine hervorragende Leistung. Die GEBAG fungiert hier als Erschließungsträgerin und wird die Errichtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus übernehmen.

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans im Mai 2018 in die Offenlage gegangen war, ging nun das Bieter- und Investorenauswahlverfahren für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 5.500 Quadratmetern an den Start.

Grund genug, gemeinsam auf dem Gelände zu feiern. „Das Bauland kann kommen“ hieß die Veranstaltung, bei der unter anderem NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, DB-Vorstand Ute Möbus und Oberbürgermeister Sören Link zu Gast waren und gemeinsam mit Bernd Wortmeyer und vielen Gästen den nächsten Meilenstein des Projektes gefeiert haben.

Seit Beginn des Projektes wurden auf der 60 Hektar großen Fläche bereits etwa 45 Kilometer Schienen zurückgebaut, rund 540.000 Kubikmeter Schotter aus der Fläche aufgenommen und auf einer Fläche von 50 Hektar wurde der Grünwuchs zurückgeschnitten. Im zweiten Halbjahr 2018 wurden rund 80.000 Kubikmeter Feinkorn entsorgt und die nächsten Arbeiten vorbereitet: die Ausschreibung des Bodenmanagements und des Lärmschutzwalls mit einer Länge von 2,4 Kilometern.

Der Bebauungsplan soll 2019 beschlossen werden.



Im Oktober 2018 geriet Duisburg ins Staunen. Am 2. Oktober unterschrieb Bernd Wortmeyer in Berlin den Kaufvertrag für den Erwerb der gesamten 30 Hektar großen Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs südlich und nördlich des Karl-Lehr-Tunnels von der Kurt-Krieger-Gruppe. Ein Gelände, das Duisburg über Jahre gespalten hat.



AM ALTEN GÜTERBAHNHOF





2005 wurde Sir Norman Foster von der Stadt Duisburg mit der Zukunftsplanung des Geländes beauftragt und entwickelte mit seinem Masterplan auch das Markenzeichen „Duisburger Freiheit“. Auf der Grundlage des Masterplanes Innenstadt sollte südlich der Koloniestraße ein Dienstleistungsstandort mit Hotel, Gastronomie und hochwertigem Lebensmitteleinzelhandel zur Versorgung des Quartiers realisiert werden. Eine städtebauliche Verträglichkeit von Wohnnutzung sollte geprüft werden. 2010 verkauft die Grundstückseigentümerin Aurelis Asset GmbH das ehemalige Bahngelände dann an die Krieger Grundstück GmbH. Inhaber Kurt Krieger plante hier die Errichtung eines großen Möbelzentrums, verwarf die Pläne aber dann 2015 wieder. Ab 2016 sollte an dieser Stelle ein Designer-Outlet-Center (DOC) errichtet werden. Diese Pläne scheiterten dann im September 2017 mit einer knappen Mehrheit von 51,09 Prozent am Votum der Duisburger Bürgerinnen und Bürger in einem entsprechenden Bürgerentscheid. Seitdem ist die Zukunft des Geländes wieder völlig offen. 2010 geriet das Gelände als Veranstaltungsort der Loveparade mit ihrem tragischen Ausgang in den Fokus der Öffentlichkeit.

Wesentliches Kriterium für den Kauf war die Sicherung dieses für die weitere Stadtentwicklung enorm wichtigen Grundstückes in bester Innenstadtlage. So kann die GEBAG die weitere Gestaltung und Steuerung der Stadtentwicklung durch die Stadt Duisburg gewährleisten.

Die GEBAG plant auf dem rund 30 Hektar großen Gelände keine eigenen Bauinvestitionen. Vielmehr wird sie sich in ihrer Funktion als Flächenentwicklerin auf die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, die Baureifmachung inklusive des Abbruchs der alten Gebäude und die federführende Vermarktung des Geländes an potenzielle Investoren konzentrieren. Möglich ist auch die Übernahme der Erschließungsarbeiten – ähnlich also wie beim Mercatorviertel. Klare Vereinbarung ist, dass auf dem Grundstück kein Möbel- oder Teppichmarkt entstehen darf. Ebenfalls fest vereinbart ist, dass die Bürgerinnen und Bürger Duisburgs bei den Überlegungen zur Nutzung beteiligt werden.



2018 war die Teilnahme der Stadt Duisburg an der Expo Real in München ganz besonders erfolgreich.



Die gesamte Duisburger Delegation, zu der wie in den Vorjahren auch die GEBAG gehörte, reiste nach drei Tagen auf Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen am 10. Oktober hochzufrieden zurück ins Ruhrgebiet.

Wie in jedem Jahr war Duisburg Teil des Gesamtstandes der Metropole Ruhr. Die GEBAG hatte natürlich das große Modell des Geländes 6-Seen-Wedau im Gepäck, das wie bereits im Vorjahr die Blicke der Besucher auf sich zog. Zusätzlich vermarktete die GEBAG in München auch die 30 Hektar große Nordfläche – für universitäre und gewerbliche Nutzungen mit Forschungsbezug.

Doch damit nicht genug, war der GEBAG doch sechs Tage vor dem Aufbruch an die Isar noch der Kauf des Güterbahnhofsgeländes gelungen. Aufgrund der Berichterstattung war die Fläche schon im Fokus von Entwicklern und Investoren. So konnten viele interessante Gespräche geführt und Kontakte geknüpft werden.

Der GEBAG ist es gemeinsam mit den anderen Delegationsmitgliedern 2018 gelungen, in München weiter am Image Duisburgs als Investitionsstandort zu feilen. Zahlreiche Entscheider der Immobilienbranche nehmen Duisburg heute anders wahr als noch vor wenigen Jahren. Insgesamt war festzustellen, dass Duisburg das Interesse von Investoren und Projektentwicklern geweckt hat. Die Nähe zum übersättigten Immobilienstandort Düsseldorf hat vielen die Augen für Duisburg geöffnet. In der Mercatorstadt zu investieren, zahlt sich aus, denn man hat erkannt, dass hier die Renditechancen höher sind als andernorts.



DUISBURG KOMMT!

Einhelliger Tenor vieler Fachbesucher: Duisburg kommt.



„Ich bin seit 2011 wieder bei der GEBAG und mein Arbeitsalltag war immer – gerade im Rahmen der Restrukturierung – von (Not-)Verkäufen geprägt. Seit dem durch Herrn Wortmeyer eingeläuteten Kurswechsel wurden Verkäufe nur noch moderat und strategisch vollzogen. Und 2018? Wir haben so viele Objekte und Fläche erworben. Gekrönt von dem Ankauf der Duisburger Freiheit, die nun endlich wieder im Besitz der Stadt/GEBAG ist. Einfach eine tolle Entwicklung, die mir jeden Tag große Freude bereitet.“

FÜR MICH WAR EHRLICH GESAGT DAS GANZE JAHR 2018 EIN HIGHLIGHT

LANA TIMMERING
ABTEILUNGSLEITERIN PORTFOLIOMANAGEMENT

WEITER

MAACHEN



ARBEITEN BEI DER GEBAG



„Mein persönliches Highlight 2018 war die erstmalige Durchführung der Mitarbeitergespräche. Die für die Vorbereitung auf die Gespräche investierte Zeit wurde mit durchweg positiven, vertrauensvollen und konstruktiven Gesprächen belohnt. Besonders beeindruckend war die geringe Abweichung bezüglich der Einschätzung der Kompetenzen. Die Einschätzungen der Mitarbeiter und der Führungskraft haben sich größtenteils gedeckt.“

RICHTIG.. GUTE GESPRÄCHE

OLIVER PASCHEK
ABTEILUNGSLEITER BUCHHALTUNG

GUTES KLIMA SUPER CHANCEN

Die GEBAG wächst und der Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern wächst mit. So wurden weitere Neueinstellungen vorgenommen: 27 neue Mitarbeiter waren es 2018. Damit stieg die Gesamtzahl auf 166, inklusive der Teilzeitkräfte und der neun Auszubildenden. Perspektivisch sind auch in den kommenden Jahren weitere Einstellungen – vor allem im Bereich der Flächenentwicklung – geplant.

Der Fachkräftemangel geht dabei natürlich auch an der GEBAG nicht spurlos vorüber. Gerade in den technischen Bereichen – vor allem den Ingenieurberufen – sind gute Leute schwer zu finden. Die GEBAG versucht hier auch weiterhin mit einem systematischen Personalmanagement, professioneller Personalentwicklung, einem betrieblichen Gesundheitsmanagement und einem wertschätzenden Arbeitsumfeld zu punkten, um damit Mitarbeiter zu gewinnen und vor allem auch zu halten.

2018 wurden die üblichen Zielvereinbarungsgespräche in enger Abstimmung mit dem Betriebsrat durch die Einführung eines Mitarbeiterdialogs ersetzt. Hier erhält der Mitarbeiter von seinem Vorgesetzten eine Einschätzung zu Stärken und möglichen Entwicklungsfeldern. Ein qualifiziertes und faires gegenseitiges Feedback soll die Qualität der Zusammenarbeit stärken und optimieren und führt zu einer bedarfsorientierten Mitarbeiter-Qualifizierung. Außerdem sollen Leistungs- und Potenzialträger identifiziert werden, auch um sie für weitere Karriereschritte fit zu machen.

Der Einführung dieser neuen Gesprächskultur ist eine umfangreiche Führungskräfteentwicklung vorausgegangen. Regelmäßige Trainings sowie die individuelle Möglichkeit zur Supervision durch eine externe Personalberaterin sollen hier laufend weiter optimieren. Auch die Mitarbeiter sind vor der Einführung der Gespräche in Schulungen ausführlich über die Kriterien des neuen Kompetenzmodells informiert worden und hatten die Möglichkeit, offene Fragen zu klären. Nach der Durchführung des ersten Mitarbeiterdialogs im August wurde das Feedback der Mitarbeiter in einer Online-Umfrage eingeholt. 81 Prozent der Mitarbeiter haben sich an der anonymen Befragung beteiligt. Die Zustimmungswerte bei den insgesamt 12 Fragen lagen insgesamt weit im positiven Bereich – je nach Frage zwischen 77 und 97 Prozent. Sehr, sehr hohe positive Werte haben alle Führungskräfte bei Wertschätzung, Respekt, Atmosphäre und Zeit erreicht. Die Freitextmöglichkeit wurde von den Mitarbeitern außergewöhnlich oft und sehr positiv genutzt. Die Frage danach, ob die Mitarbeitergespräche ein gutes Instrument seien, wurde mit 92 Prozent Zustimmung beantwortet.

Vier ausgewählte Mitarbeiter, die bei der GEBAG als Potenzialträger identifiziert wurden, bekamen 2018 die Chance, an einem mehrmonatigen Förderprogramm des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) teilzunehmen. Ziel war die Befähigung zur Übernahme von Sonderaufgaben und abteilungsübergreifenden Projekten im Unternehmen. Dabei wurden die inhaltlichen Schwerpunkte gesetzt bei den Themen: Rollenklärung, Kommunikation und Führung in Projekten, Changemanagement sowie klassisches und agiles Projektmanagement, Kreativität und Innovation, Kompetenz für Digitalisierung und Präsentation und Auftritt.

2018 hat die GEBAG außerdem die Patenschaft für die WIR-Akademie übernommen. „WIR“, das sind dreizehn Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, die sich zusammengeschlossen haben, um sich fachlich auszutauschen und auch gemeinsame Ziele voranzutreiben. WIR - Wohnen im Revier - steht für eine nachhaltige, quartiersorientierte Weiterentwicklung in ökonomischer, städtebaulicher, sozialer und ökologischer Verantwortung. 2012 hat die Gruppe die WIR-Akademie gegründet, um eine



EIN WERTSCHÄTZENDES ARBEITSUMFELD, ZAHLREICHE GESUNDHEITS- UND SOZIALLEISTUNGEN SOWIE EINE STRATEGISCHE PERSONALENTWICKLUNG SORGEN BEI DER „GEBAG-MANNSCHAFT“ FÜR EINE DURCHWEG POSITIVE GRUNDSTIMMUNG.



gemeinsame Personalentwicklung zu betreiben. Im Vordergrund der Akademie steht der Aufbau eines Netzwerkes für engagierte junge Beschäftigte im WIR-Verbund und die Vermittlung von Softskills und Methodenkompetenzen. Das Thema 2018 lautete „Arbeitswelten praxistauglich gestalten“ und die GEBAG hat vier Mitarbeitern die Gelegenheit zur Teilnahme gegeben. Als Patin hat sie auch die Organisation von Kick-Off-Veranstaltung, Schulterblick und 3-tägiger Präsenzphase einschließlich der Abschlussveranstaltung im Sportpark Wedau übernommen.

Die Männer-/Frauenquote bei der GEBAG lag 2018 bei jeweils 50 Prozent. Das ist für die Branche nicht unüblich. Weniger üblich ist aber, dass bei der GEBAG drei von fünf zentralen Unternehmensbereichen von Frauen geführt werden, in vier weiteren Referaten und Abteilungen haben ebenfalls weibliche Führungskräfte das Sagen. Bei der GEBAG ist Chancengleichheit keine Frage der Quote, sondern Bestandteil einer partnerschaftlichen Unternehmenskultur. Dazu passt, dass die GEBAG seit dem 1. Oktober freiwillig auch die Position einer Gleichstellungsbeauftragten geschaffen hat.

Abschließend sind noch organisatorische Umstrukturierungen für 2018 zu erwähnen. Die Abteilungen IT und Einkauf wurden im Januar 2018 zunächst direkt der Geschäftsführung zugeordnet und aus dem Fachbereich Technik herausgelöst. Im Oktober wurden beide dann zusammen mit dem Referat Personal dem neu gegründeten Bereich des Geschäftsführungsbüros zugeordnet. Der Bereich Modernisierung wurde aus dem Bereich Technik herausgenommen und der Bestandsbewirtschaftung zugeordnet, so wurden Informations- und Entscheidungswege verkürzt und optimiert.



**ZIEMLICH
GUT DRAUF :)**



„Ich freue mich, weiterhin fester Bestandteil des Unternehmens zu sein. Ich freue mich über das große Vertrauen in eine so junge Führungskraft wie mich und diese persönliche Chance. Und ich bin begeistert, mit wie wenig Vorurteilen das unter den Kollegen aufgenommen wurde. Das fügt sich absolut in meine persönlichen Lebensgrundsätze: Aus dem Lernen möchte ich nie herauskommen.“

DAS LEBEN ALS
GEBAGI ANER
BESTEHT QUASI AUS
HIGHLIGHTS

SANDRA ALTMANN
LEITERIN DES GESCHÄFTSFÜHRUNGSBÜROS

WEITERER FÜR



SPONSORING

DUISBURG



ICH KANN
MICH KAUM
ENTSCHEI
DEN

„Ich kann mich kaum entscheiden ... Es gab einfach viele Highlights. Es war mein zweites Jahr bei der GEBAG und ich freue mich immer wieder, dass ich Ende 2016 zum „Gebagianer“ geworden bin. Toll war, dass wir es 2018 auf sage und schreibe 470 Veröffentlichungen in den Medien gebracht haben, die fast alle positiv waren. Auch der Ankauf der Fläche am alten Güterbahnhof war ein weiterer Höhepunkt – es ist uns gelungen, dass von den langen Kaufverhandlungen mit der Krieger-Gruppe nichts vorzeitig an die Öffentlichkeit gelangt ist, so dass die Pressemitteilung am 2. Oktober für eine positive Riesenüberraschung in der Stadt gesorgt hat. Die Telefone liefen heiß, während Bernd Wortmeyer noch auf der Rückfahrt vom Notartermin im Zug aus Berlin saß.“

GERHILD GÖSSING

PRESSSPRECHERIN

LEITERIN REFERAT UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

SPONSORING – EIN HERZ FÜR DUISBURG

Ein fester und bedeutender Bestandteil der Kommunikation der GEBAG ist das Sponsoring. Die GEBAG sieht es als wichtige Aufgabe an, vielfältiges Engagement in der Stadt finanziell zu unterstützen.

Sponsoringaktivitäten ziehen sich durch alle Bereiche: von Kultur über Feste und Brauchtumsveranstaltungen bis hin zu Leistungs- und Breitensport und sozialem Engagement. Dabei unterstützt die GEBAG sowohl große als auch kleine Ereignisse.

Zwei kulturelle Großveranstaltungen erregten 2018 auch weit über die Stadtgrenzen hinaus Aufmerksamkeit: Wie in den Vorjahren war die GEBAG Hauptsponsor der Duisburger Akzente, des jährlich stattfindenden Kulturfestivals, das in seinem 40. Jahr rund 100 Events in der Stadt geboten hat. Zweites Kulturhighlight im Jahr 2018 war sicherlich die Jochen-Gerz-Ausstellung „The Walk – Keine Retrospektive“, eine Installation im Lehmbrock Museum, die die GEBAG als Sponsor mit ermöglicht hat.

Die Unterstützung von Festen und Brauchtumsveranstaltungen in Duisburg liegt der GEBAG am Herzen. Das Ruhrorter Hafenfest ist darum fester Bestandteil der GEBAG-Sponsoringliste und das Karnevalszeit des HDK war 2018 ebenso dabei wie viele Stadtteilfeste, das Drachenbootrennen, Aktivitäten der verschiedensten Karnevalsvereine oder die Patenschaft für den Mercatorbrunnen.

Ein wichtiger Teil unserer Unternehmensphilosophie ist die Unterstützung von sozialem Engagement. Dabei werden zum Beispiel Projekte gefördert, die es auch Kindern aus sozial schwächeren Familien ermöglichen, am sozialen Leben teilzunehmen. Dazu gehört zum Beispiel die Übernahme der Eintrittskosten in den Duisburger Zoo für Kindergärten und Grundschulklassen. Auftaktveranstaltung dafür ist der jährliche „I-Dötzchen-Tag“.

Durch einen teilweisen oder völligen Verzicht auf Mietzahlungen für genutzte Räume unterstützt die GEBAG regelmäßig die soziale Arbeit von Vereinen, sozialen Verbänden oder Ehrenamtlern. Auch Künstler profitieren von dieser Art des Sponsorings

Und nun zum Sport: Sport verbindet Generationen, Gesellschaftsschichten und Kulturen. Sport schafft Integration. Das passt zur GEBAG. Deshalb ist das Sport-sponsoring fester Bestandteil der Unternehmenskommunikation. Große und kleine Vereine und Aktionen werden regelmäßig unterstützt, wobei die Grenzen zwischen Sport- und Sozialsponsoring zum Teil fließend sind.

Die Hockeyfrauen vom Club Raffelberg erfahren genauso die finanzielle Unterstützung wie Kindermannschaften oder Erstklässler, deren Mitgliedschaft im Sportverein die GEBAG über die Aktion „Sportgutscheine“ angeregt werden soll.

Und last but not least: Kein Duisburg ohne die Zebras. Natürlich unterstützen wir die Mannschaft als Premiumsponsor. Ehrensache.

Für das große finanzielle Sport-Engagement der GEBAG wurde Bernd Wortmeyer 2018 mit dem „Sporthetz“ ausgezeichnet.

SPORTLEREHRUNG



FÜR DAS GROSSE ENGAGEMENT DER GEBAG IM BEREICH DES SPORTS KONNTE BERND WORTMEYER 2018 DIE AUSZEICHNUNG „SPORTHERZ“ ENTGEGENNEHMEN.



DIE GEBAG SIEHT DAS GENAUSO WIE EIN GROSSER TEIL DER DUISBURGERINNEN UND DUISBURGER: „WIR SIND ZEBRAS WEISS-BLAU.“



AUSGEZEICHNET

FASSADENWETTBEWERB
„MAKE UP DUISBURG“

KATEGORIE WOHN SIEDLUNGEN
1. PREIS:
EIFELSTRASSE 1–11
UETTELSHEIMER WEG 39–49
2. PREIS:
GRABENSTRASSE 135–137

KATEGORIE
HINTERFRONTEN/HINTERHÖFE
2. PREIS:
DÜSSELDORFER STRASSE 139

WETTBEWERB DES VERBANDS
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
„VIERTEL VOR GRÜN“
ANERKENNUNG „INNERSTÄD-
TISCHES GRÜNDACH“ IN DER
TONHALLENSTRASSE



Geschäftsbericht 2018

Zahlen / Daten / Fakten

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2018 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 und 2 außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die beiden außerordentlichen Sitzungen dienten dazu, den Aufsichtsrat kurzfristig über wesentliche Ereignisse im Geschäftsbetrieb der GEBAG zu informieren. So wurde am 25.07.2018 insbesondere über die Neuorganisation der Führungsebene berichtet und am 18.10.2018 über den Erwerb des Grundstücks „Am Alten Güterbahnhof“ beschlossen.

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 vier 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 2018 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 und den Wohnungsbestand

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat auftragsgemäß die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 der GEBAG vorgenommen. Durchzuführen war dabei auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). In der Aufsichtsratssitzung am 21.06.2018 wurde der Jahresabschluss 2017 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 2018 geleistete hervorragende Arbeit.

Duisburg, 18. Juni 2019


Andree Haack
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Lagebericht für das Geschäftsjahr

2018

1 GRUNDLAGEN

1.1 GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gegenstand und Zweck der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (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 2018 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 31.12.2018	Einheiten 31.12.2017
frei finanzierte Wohnungen	9.295	9.332
öffentlich geförderte Wohnungen	2.795	2.770
	12.090	12.102
Gewerbeeinheiten	153	140
Garagen und Stellplätze	3.372	3.397
Sonstige Einheiten	22	22

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2018 eine Gesamtwohnfläche von 786.903 m², die sich auf eine Fläche von 599.984 m² frei finanziertem und auf eine Fläche von 186.919 m² öffentlich gefördertem Wohnraum aufteilt. Die bewirtschaftete Fläche der Gewerbeimmobilien beträgt 43.950 m².

Zum 31. Dezember 2018 bewirtschaftete die GEBAG außerdem den Hausbesitz der Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV) & Co. Immobilien KG mit 149 Gebäuden, in denen sich 164 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden, sowie sechs Garagen.

1.4 MITARBEITER

Der Personalbestand der GEBAG betrug am 31. Dezember 2018 insgesamt 166 Beschäftigte. Dies teilen sich wie folgt auf:

	PERSONEN	männlich		weiblich	
		absolut	%	absolut	%
Angestellte (Vollzeit)	127	77	61 %	50	39 %
Angestellte (Teilzeit)	39	6	15 %	33	85 %
Gesamt	166	83		83	
Davon:					
Befristete Anstellung	7	5	71 %	2	29 %
Ausbildung	9	1	11 %	8	89 %
Freistellung Mutterschutz / Elternzeit	1	0	0 %	1	100 %
Freistellung Altersteilzeit	2	2	100 %	0	0 %

Von den aufgeführten Beschäftigungsverhältnissen bestanden mit sieben Beschäftigten zeitlich befristete Anstellungs- bzw. Arbeitsverträge.

Der Anteil der Frauen in der Belegschaft beträgt 50 %.

Der Rat der Stadt Duisburg hat entschieden, dass auch auf die städtischen Beteiligungsgesellschaften eine besondere gleichstellungspolitische Verantwortung mit einem hohen gesetzlichen Pflichtigkeitsgrad zukommt. Hierfür wird ein Gleichstellungsplan bis zum 31.12.2019 erarbeitet. Die Gleichstellungsbeauftragte hat ihre Tätigkeit bereits im Geschäftsjahr 2018 aufgenommen.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2018 haben Prognoseunsicherheiten in der Weltkonjunktur die zunächst expandierende globale Entwicklung der Weltwirtschaft in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt. Dennoch wird für die Industrienationen von einem Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion von ca. 3,3 % ausgegangen.

In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Finanzpolitik weiterhin expansiv ausgerichtet. Daher bleibt in den meisten Volkswirtschaften mit Unterstützung der geld- und finanzpolitischen Maßnahmen die Binnenkonjunktur die treibende Kraft der Entwicklung.

In der Europäischen Union schwächte sich die Konjunktur nach einer kräftigen Expansion im Vorjahr bereits im ersten Halbjahr 2018 ab. Die Geldmarktpolitik der EZB stützt die Konjunktur weiterhin mit niedrigen Leitzinsen. Trotz der konjunkturellen Abschwächung sank die Arbeitslosenquote im Euroraum auf 8,2 %.

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2018 weiterhin im Aufschwung befunden, wobei das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren geringer ausfiel. Die Wirtschaftsleistung wird im Jahr 2018 um ca. 1,7 % zugenommen haben. Dieser Zuwachs wurde erstmals durch die Binnennachfrage getragen und durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedriges Zinsniveau unterstützt.

Es ist davon auszugehen, dass die günstigen finanz- und geldpolitischen Rahmenbedingungen anhalten werden. Das Zinsniveau in der Bundesrepublik entwickelte sich im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Darlehensvolumina und Fristigkeiten unterschiedlich. Für kurzfristige Kredite mit einem Volumen unter 1,0 Mio. € sank das Zinsniveau zum Jahresende noch einmal um 0,40 Prozentpunkte auf 2,05 %. Für mittelfristige Kredite mit einem Volumen über 1,0 Mio. € erhöhte sich der Zinssatz gegenüber dem Vorjahr um 0,29 Prozentpunkte auf einen Wert von 1,80 %, während der Zinssatz für langfristige Kredite dieser Kategorie unverändert auf dem Niveau von 1,63 % verblieb.

Die Beschäftigung in Deutschland übertraf im Jahr 2018 mit 45,1 Mio. Erwerbstätigen nochmals den Vorjahreswert von 44,3 Mio. Im Dezember 2018 betrug die bundesweite Arbeitslosenquote 4,9 % (Vorjahr: 5,3 %); dies entspricht einer Anzahl von 2,21 Mio. Arbeitslosen in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Duisburg ist für den Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahreswert um 1,1 Prozentpunkte gesunken und liegt bei 10,6 %.

Die Aktivitäten zur Errichtung neuer Wohnungen konnten bundesweit deutlich belebt werden. Dennoch reicht die derzeitige Neubautätigkeit nicht aus, um den jährlichen bundesweiten Neubaubedarf von ca. 400.000 Wohnungen zu decken. Insbesondere besteht in den Ballungszentren und wachstumsstarken Regionen ein hoher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Weiterhin stellen, neben der Auslastung der Bauunternehmen und hohen regulativen Eingriffen, mangelnde oder sehr teure Baugrundstücke ein großes Hemmnis dar.

Im Jahr 2018 betrug die Nettokaltmiete im Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten 5,81 €/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, obwohl die Marktentwicklung regional sehr unterschiedlich verläuft. In der Rheinschiene und den übrigen Wachstumsregionen weist der Immobilienmarkt hohe Miet- und Kaufpreise auf.

Die Wohnungsnachfrage wandelt sich zeitgleich qualitativ und quantitativ – in Duisburg, aber auch in ganz Nordrhein-Westfalen. Es zeigt sich, dass auch in Duisburg ein hoher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht. Dabei werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Größe und den unterschiedlichen Lebensmodellen der Haushalte völlig unterschiedlichen Wohnungstypen durch die einzelnen Gruppen nachgefragt.

In Duisburg bestehen Baulandreserven, für die sukzessive Planungs- und Baurecht entwickelt wird und die Potenziale für die zukünftige Wohnraumversorgung bieten.

Die bereits seit vielen Jahren bekannten demografischen Entwicklungen und energetischen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen parallel.

2.2 VERLAUF DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

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:

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Wohnungen	49.104	47.764	1.340
Gewerbe	3.468	2.931	537
Garagen/Stellplätze	980	939	41
sonstige Vermietungen	360	340	20
	53.912	51.974	1.938

Die durchschnittliche Miete für Wohnraum beträgt im Berichtsjahr 5,23 €/m² (Vorjahr: 5,06 €/m²).

2.2.1.2 LEERSTÄNDE

Der Leerstand umfasst am 31. Dezember 2018 eine Anzahl von 722 Wohnungen; dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 78 Einheiten. Diese Leerstandszunahme ergibt sich jedoch hauptsächlich im Bereich des bewusst herbeigeführten Leerstandes wegen Modernisierung oder besonderer städtebaulicher Maßnahmen. Die Gesamtleerstandsquote am Bilanzstichtag betrug 5,97 % (Vorjahr 5,3 %). Zum Leerstand ergeben sich die folgenden Kennzahlen:

LEERSTAND		2018	2017
marktbedingt	Anzahl	216	232
	%	1,8	1,9
Modernisierung	Anzahl	435	354
	%	3,6	2,9
Verkauf	Anzahl	0	8
	%	0,0	0,1
derzeitige Unvermietbarkeit (inkl. Abbruch)	Anzahl	71	50
	%	0,6	0,4
Gewerbe	Anzahl	21	10
	%	13,8	9,3
Erlösschmälerungen Wohnungen	T€	2.438	2.218
Erlösschmälerungen Gewerbe	T€	358	238
Erlösschmälerungen Garagen	T€	87	66
Fluktuation	Anzahl	1.076	1.167
	Fluktuationsquote	%	8,9

2.2.1.3 MIETFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2018 werden Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 972 T€ ausgewiesen.

	2018 T€	2017 T€
Forderungen aus der Vermietung (brutto)		
aus aktiven Mietverhältnissen	884	730
aus ehemaligen Mietverhältnissen	461	421
	1.345	1.151
Wertberichtigungen	-373	-227
Forderungen aus der Vermietung (netto)	972	924
Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung p. a.	420	618

2.2.1.4 INSTANDHALTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2018 ausgewiesenen Kosten der laufenden Instandhaltung setzten sich wie folgt zusammen:

	2018		2017	
	T€	€/m ² /p. a.	T€	€/m ² /p. a.
Kleinreparaturen – Wohnungen	7.311	7,41	7.370	9,36
Kleinreparaturen – Gewerbe	223	5,07	334	9,55
Kosten der Großinstandhaltungsmaßnahmen	1.650	1,67	2.119	2,69
Instandhaltungsaufwendungen	9.184		9.823	

Der Rückgang für Aufwendungen für Kleinreparaturen – bezogen auf die Aufwendungen je m² Wohnfläche – ergibt sich im Wesentlichen aus rückläufigen Schadensmeldungen der Mieterinnen und Mieter. Eine strategische Reduzierung der Aufwendungen für Kleinreparaturen ist nicht erfolgt. Der Rückgang der Kosten der Großmaßnahmen ist auf die Bündelung von Leistungen zu aktivierungspflichtigen Maßnahmen zurückzuführen.

2.2.1.5 BESTANDSVERÄUSSERUNG

Im Geschäftsjahr 2018 wurden sechs Gebäude mit 16 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit, zwei Garagen sowie zwei unbebaute Grundstücke veräußert.

Bei Verkaufserlösen von insgesamt 3.479 T€ wurden Buchgewinne von 683 T€ und ein Buchverlust von 270 T€ erzielt.

2.2.1.6 BESTANDSERWEITERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei öffentlich geförderte Neubaumaßnahmen abgeschlossen, die zum einen die Errichtung von 14 Mietwohnungen in einem Gebäude und zum anderen die Fertigstellung von sechs Miet-Einfamilienhäusern umfassen. Die Gesamtinvestitionen für diese beiden Projekte belaufen sich auf insgesamt 4.467 T€.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2018 ein Kindergarten, eine Kindergartenerweiterung und ein GEBAG-Servicebüro mit einer Gesamtinvestition von 3.753 T€ fertiggestellt.

Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich drei Projekte mit 93 Wohnungen (davon 86 Wohnungen öffentlich gefördert), zwei Kindergärten und ein GEBAG-Servicebüro im Bau. Die Investitionskosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 9.640 T€.

2.2.1.7 BESTANDSMODERNISIERUNG

Zu den Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres 2018 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 2018 insgesamt ein Betrag von 18.772 T€ investiert. Zudem wurden Maßnahmen auf den Grundstücken und in den Außenanlagen in Höhe von 675 T€ durchgeführt.

Darin enthalten sind Einzelwohnungsmodernisierungsmaßnahmen, die die Ausstattungen und Einrichtungen von insgesamt 227 Wohnungen umfangreich und nachhaltig verbessert haben. Die Investitionssumme dieser Maßnahmen aus dem Jahr 2018 beläuft sich auf 6.751 T€.

2.2.1.8 ERWERBE

Im Geschäftsjahr 2018 wurden bebaute und unbebaute Grundstücke zu Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt 2.103 T€ erworben.

2.2.2 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Positionierung des zweiten Geschäftsfeldes „Wohnbauflächenentwicklung“ wurde im Geschäftsjahr 2018 ausgebaut.

Insbesondere durch den Erwerb des in zentraler Lage befindlichen Grundstückes „Am Güterbahnhof Süd“ (rd. 280.700 m²) wird die GEBAG die Duisburger Stadtentwicklung maßgeblich mitgestalten.

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

Die GEBAG bereitet den Erwerb eines Bahngeländes in Duisburg-Wedau vor, um die Entwicklung dieser ca. 90 ha großen Fläche durchzuführen und nach vollumfänglicher Erschließung der Fläche an Investoren zu veräußern. Auf dieser Fläche soll Wohnungsbau und ein Universitäts- und Gewerbepark durch verschiedene Investoren realisiert werden. Auch damit unterstützt die GEBAG die städtebaulichen Pläne der Stadt Duisburg. Entsprechende Vertragsverhandlungen werden derzeit mit der Flächeneigentümerin Deutsche Bahn AG geführt. Die im Zuge der Vorbereitung und Prüfung des Erwerbs bereits entstandenen Kosten sind in Höhe von 1.693 T€ aktiviert.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2018 Aufwendungen in Höhe von 5.321 T€ angefallen.

2.2.3 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BAUTRÄGERGESCHÄFT

Das aktive Bauträgergeschäft wurde bereits im Geschäftsjahr 2016 eingestellt. Im Jahr 2018 wurden 11 unbebaute Grundstücke, zwei Eigentumswohnung und 16 Stellplätze veräußert.

Aus diesen Veräußerungen wurden im Geschäftsjahr 2018 Erlöse in Höhe von insgesamt 1.667 T€ erzielt.

2.2.4 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BETREUUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSLEISTUNGEN

Für die Betreuung von 176 Eigentümergemeinschaften sowie einer Fremdverwaltung mit insgesamt 1.138 Wohnungen, 292 Garagen und einem Gewerbe wurden Erlöse in Höhe von 278 T€ erzielt.

Für die Geschäftsbesorgung der Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV) & Co. Immobilien KG wurde ein Betrag von 95 T€ vereinnahmt.

Im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags mit der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH wurden für die von der GEBAG erbrachten Dienstleistungen 78 T€ in Rechnung gestellt.

Mit der Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH, Geschäftsführungsgesellschaft, wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, aus dem ein Erlös von 2 T€ erzielt wird.

2.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1 VERMÖGENSLAGE

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

	2018		2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	434.675	83,0	407.222	86,9	27.453
Umlaufvermögen	87.159	16,6	59.444	12,7	27.715
Rechnungsabgrenzungsposten	449	0,1	484	0,1	-35
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.487	0,3	1.579	0,3	-92
	523.770	100,0	468.729	100,0	55.041
PASSIVA					
Eigenkapital	53.097	10,1	43.167	9,2	9.930
Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen	5.736	1,1	5.911	1,3	-175
Rückstellungen	14.047	2,7	12.897	2,8	1.150
Verbindlichkeiten	449.116	85,8	405.428	86,4	43.688
Rechnungsabgrenzungsposten	1.774	0,3	1.326	0,3	448
	523.770	100,0	468.729	100,0	55.041

Der Erhöhung des Anlagevermögens um 27.453 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus Veränderungen des Sachanlagevermögens.

Das Sachanlagevermögen erhöht sich zunächst durch Investitionen in Höhe von 43.151 T€.

DIESE INVESTITIONEN SETZEN SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Modernisierung	19.794 T€
Neubau	14.976 T€
Planungs- und Erschließungskosten	3.699 T€
Erwerb	4.207 T€
Anschaffung beweglicher Vermögensgegenstände	475 T€

Demgegenüber stehen Verminderungen des Sachanlagevermögens durch planmäßige (12.808 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (311 T€) sowie durch Verkäufe (2.792 T€).

Der Anstieg des Eigenkapitals in Höhe von 9,9 Mio. € im Jahr 2018 resultiert aus der Bareinlage der Gesellschafterin Stadt Duisburg von 4,0 Mio. € und dem Jahresüberschuss von 5,9 Mio. €. Die EK-Quote steigt dadurch von 9,2 % auf 10,1 %.

Das Umlaufvermögen erhöht sich im Wesentlichen durch den Erwerb des Grundstücks „Am Güterbahnhof Süd“ sowie durch die noch nicht abgerechneten Leistungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen über Flächenentwicklungsmaßnahmen. Die liquiden Mittel haben dagegen im Vergleich zum Vorjahr abgenommen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten um 43.688 T€ ist im Wesentlichen aus Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern begründet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern Darlehen in Höhe von 60.220 T€ ausgezahlt. Des Weiteren sind Geldmarktrahmenkredite in Höhe von 10.300 T€ gewährt worden. Demgegenüber stehen Verminderungen durch planmäßige Tilgungen von 16.863 T€ sowie durch Sondertilgungen und Tilgungsnachlässe von 10.434 T€.

Die Verbindlichkeitenquote ist gegenüber dem Vorjahr auf 85,8 % gesunken (Vorjahr 86,4 %).

2.3.2 FINANZLAGE

In der folgenden Übersicht wird die Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 dargestellt:

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-18.615	13.598	-32.213
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-39.850	-10.832	-29.018
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	49.261	16.918	32.343
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-9.204	19.684	-28.888
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	27.126	7.442	19.684
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	17.922	27.126	-9.204

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2018 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€
MITTEL- UND LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	477.352	414.135	63.217
Finanzierungsmittel	481.926	420.311	61.615
Über-/Unterdeckung	4.574	6.176	-1.602
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	17.922	27.126	-9.204
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	28.496	27.468	1.028
	46.418	54.594	-8.176
Kurzfristige Verpflichtungen	41.844	48.418	-6.574
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-Geldbedarf)	4.574	6.176	-1.602

Aus der Gegenüberstellung der Vermögenswerte und der Finanzierungsmittel bzw. der kurzfristigen Verpflichtungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2018 eine positive Stichtagsliquidität in Höhe von 4.574 T€.

Am 31. Dezember 2018 bestand darüber hinaus eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie in Form von Dispositionskrediten in Höhe von insgesamt 9,0 Mio., die durch ein Kreditinstitut gewährt wurde, sowie weitere Darlehenszusagen in Höhe von 17,4 Mio. €.

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Bestandsbewirtschaftung			
Erträge	57.597	54.221	3.376
Aufwendungen	-48.773	-46.636	-2.137
Ergebnis Bestandsbewirtschaftung	8.824	7.585	1.239
Flächenentwicklung			
Erträge	4.542	8.880	-4.338
Aufwendungen	-6.440	-7.366	926
Ergebnis Flächenentwicklung	-1.898	1.514	-3.412
Sonstiger Bereich			
Erträge	4.026	3.065	961
Aufwendungen	-5.022	-5.685	663
Ergebnis Sonstiger Bereich	-996	-2.620	1.624
Jahresüberschuss	5.930	6.478	-548

Das Jahresergebnis des Berichtsjahres setzt sich unter Einbeziehung der internen Betriebsabrechnung wie vorher dargestellt zusammen. Diese in der Struktur einer Spartenbetrachtung dargestellten Werte der Ertragslage basieren auf der Ableitung aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung.

In die Werte der Bestandsbewirtschaftung geht aufgrund der Umsetzung des Controllingansatzes der GEBAG allerdings nur das Ergebnis aus der Saldierung der Erträge und Belastungen der Betriebskosten ein. In dieser Berechnung sind die Abrechnungserlöse der Betriebskosten (27.804 T€, Vorjahr: 26.409 T€) und die Aufwendungen aus deren Bezug (28.758 T€; Vorjahr: 30.902 T€) berücksichtigt.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt insgesamt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.930 T€ ab und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 548 T€ verschlechtert. Der für das Geschäftsjahr 2018 geplante Jahresüberschuss von 4.000 T€ wurde dennoch übertroffen.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.239 T€ auf 8.824 T€ im Geschäftsjahr 2018. Diese Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Sollmieten um 1.938 T€ sowie aus der Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen und Zinsen um 1.488 T€, die sich aus den zunehmenden Investitionen ergibt. Korrespondierend zu den Steigerungen der Investitionen in Neubauten und in die Bestandsimmobilien erhöhen sich die Abschreibungen auf die Immobilien des Sachanlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 um 869 T€. Infolge der Personalerweiterungen und der tariflichen Gehaltserhöhung sind die anteiligen Personal- und Verwaltungskosten der Sparte um 1.068 T€ angestiegen.

Das Ergebnis dieses Kerngeschäftsfelder hat einen ganz wesentlichen Einfluss auf den Überschuss des Geschäftsjahres 2018.

Die Sparte Flächenentwicklung umfasst neben dem zweiten Kerngeschäftsfeld Wohnbauflächenentwicklung auch das Bauträgergeschäft, welches sich in der Abwicklung befindet.

Im zweiten Kerngeschäftsfeld Wohnbauflächenentwicklung ist das Ergebnis auch im Jahr 2018 erfolgsneutral. Sämtliche Eigen- und Fremdleistungen werden den Projekten zugeordnet und aktiviert.

Im Zuge der Abwicklung des Bauträgergeschäftes nehmen die Erträge aus dieser Teilsparte ab. Das Ergebnis ist allerdings im Jahr 2018 durch die Zuführung zu einer Rückstellung für Gewährleistungsansprüche einer ehemaligen Eigentumsmaßnahme in Höhe von 1.670 T€ belastet.

Im Geschäftsjahr 2018 wird für den Sonstigen Bereich ein Fehlbetrag in Höhe von 996 T€ ausgewiesen. Dieses Ergebnis verbessert sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 1.161 T€ sowie durch die Erträge aus der Einstellung von Schadensersatzforderungen gegen ehemalige Vorstandsmitglieder in Höhe von insgesamt 643 T€.

Die GEBAG verfügt über ein auf ihre Unternehmensgröße und -struktur abgestimmtes Risikomanagementsystem unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Vorgaben des Corporate-Governance-Kodex der Stadt Duisburg. Bestandteile dieses Systems sind das interne Kontrollsystem, ein Controlling und ein Risiko-frühwarnsystem.

Sowohl das interne Kontrollsystem als auch verschiedene Controllinginstrumente wurden im Berichtsjahr optimiert und weiterentwickelt. Regelungen und Vorgaben des Risikomanagements wurden im Unternehmenshandbuch veröffentlicht, sodass diese jedem Mitarbeiter zugänglich sind.

Die Identifizierung und Bewertung unternehmensrelevanter Risiken ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher eine regelmäßige Kontrolle der identifizierten Risiken einschließt.

In seinen Sitzungen wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig über unternehmensrelevante Risiken und deren Bewertung und Entwicklung berichtet.

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Risiken registriert, die den Fortbestand der GEBAG gefährden könnten.

Gleichwohl bestehen allgemeine Markt-, Finanzierungs-, Portfolio- und Projektrisiken, die nachfolgend beschrieben und den dazugehörigen Chancen gegenübergestellt werden.

MARKTRISIKEN UND -CHANCEN

Duisburg, die frühere Stahl- und Kohlestadt, wird von Investoren als B-Standort angesehen. Dies verschafft der Stadt eine besondere Attraktivität auf dem Investmentmarkt, da die A-Standorte Deutschlands nach wie vor überhitzt sind. Zudem verfügt Duisburg teilräumlich über exzellente Wohnlagen.

Die Stadt Duisburg wird für Investoren und Nichtduisburger immer attraktiver. Dies spiegelt sich in den moderat angezogenen Kaufpreisen und Mieten wider. Gerade durch die Nähe zu Düsseldorf und die dort herrschende Angebotsknappheit und Preissituation wird die Suche auf den Duisburger Stadtraum nach vergleichsweise günstigem Wohnraum ausgeweitet. Durch die gute Anbindung an Düsseldorf wird sowohl der Duisburger Süden als auch die Citylage nachgefragt.

Die GEBAG nutzt die aktuellen Marktchancen durch die Errichtung von bezahlbarem Mietwohnungsbau für den eigenen Bestand und die Entwicklung von Wohnbauflächen. Eigene Hochbauaktivitäten und langfristige Bewirtschaftungsperspektiven stärken die Position der GEBAG am lokalen Wohnungsmarkt.

FINANZIERUNGRISIKEN UND -CHANCEN

Das Klima am Finanz- und Kapitalmarkt war im Geschäftsjahr 2018 – insbesondere durch den weiterhin niedrigen Leitzins – für die Beschaffung von Fremdmitteln positiv. Vor diesem Hintergrund war es im Berichtsjahr möglich, Finanzierungsmittel zu guten Konditionen zu akquirieren.

Benötigte Darlehen zur Finanzierung von Investitionen in den Bestand wie Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen konnten problemlos beschafft werden. Eine Anschlussfinanzierung und Verlängerung der auslaufenden Darlehen ist der GEBAG ebenfalls zu stets guten Konditionen gelungen.

Das Zinsänderungsrisiko verteilt sich auf viele Jahre, da sich die Zinsausläufe auf die kommenden zwanzig Geschäftsjahre erstrecken. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Darlehensverträge wurden hauptsächlich – wie auch in den Jahren zuvor – als Volltilger-Darlehen vereinbart, sodass Darlehen während der Zinsbindung vollständig zurückbezahlt werden.

Die Unternehmensfinanzierung gewinnt neben der Objektfinanzierung weiter an Bedeutung. So ist der GEBAG im Berichtsjahr der Abschluss eines Schuldscheindarlehens zur Projektfinanzierung in Höhe von 20 Mio. € gelungen.

Dass die wirtschaftliche Situation der GEBAG als stabil eingestuft wird, zeigt sich in der guten Bonitätsbeurteilung der Creditreform aus dem Monat August 2018.

Finanzierungsrisiken bestehen für die GEBAG demnach nur im branchenüblichen Rahmen. Die Prolongationszeitpunkte sind über den Zeitraum von 20 Geschäftsjahren verteilt. Bei den im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossenen Annuitätendarlehen wird, über eine Laufzeit von 25 bis 30 Jahren, die volle Tilgung der Darlehenssumme mit dem Ende der Laufzeit des Darlehens erreicht.

PORTFOLIOCHANCEN UND -RISIKEN

Die GEBAG hat im Berichtsjahr 2018 einen Betrag in Höhe von 43,2 Mio. € in ihren Bestand investiert. Die Umsetzung dieser Investitionen trägt unter anderem auch dazu bei, dass bei diesen Objekten Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Investitionsentscheidungen werden mit Unterstützung eines Portfoliomanagementsystems getroffen. Dabei werden Neubaumaßnahmen auf die Nachfrage abgestimmt, um Vermarktungsrisiken zu vermeiden. Durch eine kontinuierliche Überwachung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden Investitionsrisiken geringgehalten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist wesentliche Aufgabe der GEBAG, Standorte in allen Bezirken der Stadt Duisburg durch Investitionen zu verbessern. Dieser Aufgabe wurde das Unternehmen auch im Berichtsjahr und mit Unterstützung des Portfoliobewertungssystems gerecht.

RISIKEN UND CHANCEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Wohnbauflächenentwicklung konnte als zweites Kerngeschäftsfeld im Berichtsjahr organisatorisch und fachlich weiter positioniert werden.

Aus den bestehenden Verträgen resultieren aufgrund der vollständigen Kostenübernahme durch die Auftraggeber keine wirtschaftlichen Risiken. Bei dem im Geschäftsjahr 2018 erworbenen und für die Entwicklung vorgesehenen Grundstück geht die GEBAG von einer wirtschaftlichen Verwertung dieser Fläche aus.

Gleichwohl besteht gerade bei großen Flächenentwicklungsprojekten mit einer Projektdauer über mehrere Jahre das Risiko sich verändernder Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einschätzung der Marktentwicklung.

5

PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der GEBAG wird sich auf die beiden Kerngeschäftsfelder Bestandsbewirtschaftung und Wohnbauflächenentwicklung konzentrieren. Weitere Tätigkeiten nehmen eine untergeordnete Bedeutung ein.

5.1

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die wesentliche Aufgabe der Bestandsbewirtschaftung ist als eines der zwei Kerngeschäftsfelder der GEBAG die Bewirtschaftung und Verwaltung von rund 12.000 eigenen Wohnungen. Im Vordergrund stehen hierbei wirtschaftliche, technische, aber auch soziale und gesellschaftliche Aspekte. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2019 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,5 Mio. € ausgegangen.

Die Eröffnung von drei Servicecentern im Geschäftsjahr 2019 führt für unsere Mieter zu einer Erleichterung der direkten Kontaktaufnahme zu den Kundenbetreuern und erhöht die Präsenz in unseren Beständen.

Bedingt durch eine organisatorische Veränderung zum 01. Januar 2018 und die damit einhergehende Übernahme der Abteilung Modernisierung wird von einer Verbesserung der Abläufe im Bereich der Bestandsentwicklung ausgegangen. In Zusammenarbeit mit der Kundenbetreuung wird die klare Modernisierungs- und Bestandsverbesserungsstrategie der GEBAG weiter ausgebaut.

Das Sozial- und Quartiersmanagement wird im kommenden Jahr wiederum personell wachsen. Weitere Quartierskonzepte zur Senkung der Leerstands- und Fluktuationsquote, zur Integration von Flüchtlingen sowie zur Unterstützung älterer Mieter in ihren Wohnungen werden entwickelt und umgesetzt. Einige Quartiersmanager werden im kommenden Geschäftsjahr unmittelbar in den Quartieren untergebracht, um einen besseren und schnelleren Kontakt zu den Mietern gewährleisten zu können.

Die nachhaltige Bestandsstrategie der GEBAG, die Stärkung des Quartiersgedankens und weitere Investitionen in den Neubau und die Modernisierung sind die wesentlichen Eckpfeiler für die weitere stabile Entwicklung des Geschäftsfeldes.

5.2

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Im Berichtsjahr 2018 wurde das Geschäftsfeld der Wohnbauflächenentwicklung weiter ausgebaut und konnte gefestigt werden. Duisburg verfügt über eine Reihe von Flächenpotenzialen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung genutzt werden können. Der Bereich der Wohnbauflächenentwicklung hat das Ziel, die Stadtentwicklung zu unterstützen.

Die derzeit durchgeführten Maßnahmen der Flächenentwicklung werden im Jahr 2019 nicht abgeschlossen sein. Daher wird auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen ein neutrales Ergebnis erwartet.

Das Bauträgergeschäft wird von der GEBAG nicht mehr durchgeführt, sodass der Fokus auf das Kerngeschäft der Wohnbauflächenentwicklung gelegt wird.

Neben Tätigkeiten für Dritte werden inzwischen auch eigene Entwicklungsflächen seitens der GEBAG angekauft. Die Entwicklung sämtlicher Flächen soll im kommenden Geschäftsjahr vorangetrieben werden.

Danach soll das Projekt „Mercatorviertel“ im Jahr 2021 zum Abschluss gebracht werden. Im Jahr 2024 soll die Erschließung der Fläche „Am Alten Angerbach“ vollständig fertiggestellt sein. Der Zeitrahmen der Entwicklung des Grundstücks im Duisburger Innenhafen hängt von den weiteren Planungen der Auftraggeberin ab.

Der im Berichtsjahr wesentlichste Ankauf ist im Oktober mit der Fläche „Duisburger Freiheit“ (Am Güterbahnhof Süd) gelungen, welche aufgrund ihrer Lage und Größe eine besondere Bedeutung für die Stadt Duisburg hat. Für die im Geschäftsjahr 2018 erworbene Fläche wird derzeit ein Entwicklungszeitraum von mindestens fünf Jahren angenommen.

Ein weiteres Wachstum des Geschäftsfeldes ist auch im kommenden Jahr vorgesehen. Der vorhandene Bedarf an Stadtentwicklung in Duisburg lässt ein steigendes Volumen des Kerngeschäftes der Wohnbauflächenentwicklung erwarten.

5.3

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Das Jahresergebnis 2018, die Stabilisierung des Geschäftsfeldes Wohnbauflächenentwicklung und die nachhaltige Bestandsstrategie der GEBAG verdeutlichen die positive Entwicklung des Unternehmens.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 weist ein Jahresergebnis in Höhe von 2,5 Mio. € aus. Dabei werden aus der Hausbewirtschaftung Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von 56 Mio.€ erwartet.

Um allen Anforderungen an das Unternehmen gerecht zu werden, wurde zum 01. Oktober 2018 eine erneute organisatorische Veränderung umgesetzt. Neben den beiden Kerngeschäftsfeldern Bestandsbewirtschaftung und Wohnbauflächenentwicklung und den beiden Finanzbereichen Betriebswirtschaft und Portfoliomanagement existiert seither ein fünfter Unternehmensbereich, das Geschäftsführungsbüro. Dem Geschäftsführungsbüro wurden die Abteilungen IT, Einkauf und Personal zugeordnet. Zudem werden aus dieser Organisationseinheit bereichsübergreifende Themen, z. B. zum Qualitäts- und Risikomanagement, gesteuert.

Das Wachstum der GEBAG erfordert ein moderates personelles Wachstum – insbesondere in den Geschäftsfeldern Bestandsbewirtschaftung und Wohnbauflächenentwicklung. Dies stellt die Führungskräfte vor neue Herausforderungen. Unter den Leitsätzen „Wir Führungskräfte als Vorbild“, „Wir Führungskräfte im Unternehmen“ und „Wir Führungskräfte und unsere Mitarbeiter“ wird die GEBAG auch im kommenden Jahr mit einem ausgeprägten Führungsverständnis agieren.

Zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Führungskraft und Mitarbeiter wurde im Jahr 2018 der sog. Mitarbeiterdialog eingeführt. Aufgrund der positiven Resonanzen der Mitarbeiter und Führungskräfte findet eine Fortsetzung dieser Dialoge im kommenden Geschäftsjahr statt. Durch gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen sollen die Kompetenzen und Potenziale der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erkannt und gefördert werden.

Auch der digitale Fortschritt steht im Fokus der Unternehmensentwicklung. Im Berichtsjahr konnten Digitalisierungsprojekte in das tägliche Arbeitsgeschäft eingebunden werden. Durch die Einführung eines Ticketsystems werden interne sowie externe mietvertragsrelevante Prozesse systemgesteuert erfasst. Dadurch werden die Anliegen der Mieter strukturierter und schneller bearbeitet. Die Zufriedenheit der Mieter soll gesteigert und langfristig gesichert werden. Weitere Projekte und Schulungen rund um die Digitalisierung sind für die kommenden Jahre geplant.

Die GEBAG ist mit ihren Geschäftsstrategien, einer ausgeprägten Führungskultur und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zukunftsfähig aufgestellt. So bleibt sie als nachhaltiger Bestandsbewirtschaftler und innovativer Flächenentwickler der Ansprechpartner rund um Immobilien und Stadtentwicklung innerhalb der Stadt Duisburg.

Duisburg, den 29. März 2019

Bernd Wortmeyer

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr	AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€	Umlaufvermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		351.376,00	281.337,00	Grundstücke ohne Bauten	33.231.663,26		1.091.983,84
Sachanlagen				Bauvorbereitungskosten	0,00		152.991,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	362.453.316,75		350.644.288,96	Grundstücke mit fertigen Bauten	17.550,02		350.671,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.516.126,08		38.629.020,26	Unfertige Leistungen	32.971.268,26		28.561.067,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.662.320,60		3.941.098,84	Andere Vorräte	15.106,95	66.235.588,49	9.481,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182.882,34		182.882,34	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Bauten auf fremden Grundstücken	6.725,00		18.964,00	Forderungen aus Vermietung	972.310,24		923.871,70
Technische Anlagen und Maschinen	72.722,00		53.445,00	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	603.695,73		238.695,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	881.347,00		655.119,00	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.576,45		0,00
Anlagen im Bau	17.081.187,56		8.389.421,02	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		548.128,37
Bauvorbereitungskosten	4.546.227,79		2.568.379,78	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	78.424,19		14.105,07
Geleistete Anzahlungen	62.971,71	432.465.826,83	0,00	Sonstige Vermögensgegenstände	1.313.463,43	3.001.470,04	427.481,24
Finanzanlagen				Flüssige Mittel			
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.192,65		51.192,65	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.921.531,79	27.126.419,11
Beteiligungen	1.400.796,88		1.391.076,88	Rechnungsabgrenzungsposten			
Sonstige Ausleihungen	280.707,07		320.599,00	Geldbeschaffungskosten	153.497,11		160.667,61
Andere Finanzanlagen	125.130,00	1.857.826,60	95.130,00	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	295.942,08	449.439,19	322.983,78
Anlagevermögen insgesamt		434.675.029,43	407.221.954,73	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		1.487.328,00	1.578.543,00
				BILANZSUMME		523.770.386,94	468.729.045,85
				Treuhandvermögen			
				Mietkautionen		9.123.909,46	8.963.984,47
				Guthaben bei Kreditinstituten Kaution		9.123.909,46	8.963.984,47
				Guthaben bei Kreditinstituten Baukonten	0,00	0,00	0,00

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	€	€	€
Gezeichnetes Kapital		8.600.000,00	8.600.000,00
Kapitalrücklagen		4.000.000,00	0,00
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		-8.325.519,62	-14.803.791,91
Jahresüberschuss		5.930.228,90	6.478.272,29
Eigenkapital insgesamt		53.097.290,20	43.167.061,30
Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen		5.736.419,10	5.910.660,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.991.120,00		3.874.263,00
Steuerrückstellungen	371.480,00		279.180,00
Sonstige Rückstellungen	9.684.620,76	14.047.220,76	8.743.868,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	339.842.589,97		314.914.269,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.832.718,57		50.484.108,44
Erhaltene Anzahlungen	34.682.253,57		29.977.732,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.724.870,55		1.970.276,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.650.082,78		4.207.901,17
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.954,08		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.720,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	365.150,07		3.873.807,10
davon aus Steuern:	305.286,37 €		(0,00 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €	449.115.339,59	(0,00 €)

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
Rechnungsabgrenzungsposten	1.774.117,29	1.325.917,81
BILANZSUMME	523.770.386,94	468.729.045,85
Treuhandverbindlichkeiten		
Mietkautionen	9.123.909,46	8.963.984,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.123.909,46	8.963.984,47
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	77.071.604,23		74.013.756,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.666.725,00		10.322.524,47
c) aus Betreuungstätigkeit	277.954,56		289.279,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	191.895,54	79.208.179,33	213.292,63
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.322.805,33	3.046.544,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.997.709,84	3.510.131,02
Sonstige betriebliche Erträge		4.917.451,54	3.650.605,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.625.831,74		41.381.165,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.986.601,02		3.460.245,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.777.401,14	44.389.833,90	2.755.544,72
Rohergebnis		48.056.312,14	47.449.179,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.477.519,34		7.885.927,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 793.063,09 €)	2.771.908,07	12.249.427,41	2.238.098,07 (793.063,09)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.226.632,22	12.072.916,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.849.909,94	8.479.626,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Erträge aus Beteiligungen	5.900,00		5.900,00
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.117,24		167.154,75
(davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €)			(158.867,13)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	13.017,24	108,34
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	110.000,00
Aufwendungen aus Verlustübernahme		7.954,08	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.606.033,42	10.251.278,06
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 128.863,08 €)			(149.428,95)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.137,58	104.188,59
Ergebnis nach Steuern		6.132.509,89	6.480.306,29
Sonstige Steuern		202.280,99	2.034,00
Jahresüberschuss		5.930.228,90	6.478.272,29

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

	AK/HK					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT	BUCHWERT
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018	01.01.2018	Abschreibung des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	710.734,67	178.559,34	-50.615,94	0,00	838.678,07	429.397,67	108.050,34	-50.145,94	0,00	487.302,07	351.376,00	281.337,00
	710.734,67	178.559,34	-50.615,94	0,00	838.678,07	429.397,67	108.050,34	-50.145,94	0,00	487.302,07	351.376,00	281.337,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	583.948.986,74	21.475.820,38	-420.113,60	1.756.611,10	606.761.304,62	233.304.697,78	11.256.753,70	-160.852,84	-92.610,77	244.307.987,87	362.453.316,75	350.644.288,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.143.704,94	5.939.995,11	-243.978,40	1.677.287,49	70.517.009,14	24.514.684,68	1.476.425,58	-82.837,97	92.610,77	26.000.883,06	44.516.126,08	38.629.020,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.953.052,74	1.858.981,86	-2.371.482,76	-764.252,57	3.676.299,27	1.011.953,90	2.691,58	0,00	-666,81	1.013.978,67	2.662.320,60	3.941.098,84
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182.882,34	0,00	0,00	0,00	182.882,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.882,34	182.882,34
Bauten auf fremden Grundstücken	287.803,45	0,00	-136.728,68	0,00	151.074,77	268.839,45	12.239,00	-136.728,68	0,00	144.349,77	6.725,00	18.964,00
Technische Anlagen und Maschinen	368.533,81	33.664,47	-22.810,69	0,00	379.387,59	315.088,81	14.387,47	-22.810,69	0,00	306.665,59	72.722,00	53.445,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.110.765,52	440.893,99	-171.974,09	0,00	2.379.685,42	1.455.646,52	214.665,99	-171.974,09	0,00	1.498.338,42	881.347,00	655.119,00
Anlagen im Bau	8.389.421,02	9.640.076,13	0,00	-945.178,89	17.084.318,26	0,00	2.463,89	0,00	666,81	3.130,70	17.081.187,56	8.389.421,02
Bauvorbereitungskosten	2.568.379,78	3.698.610,93	-138.954,67	-1.581.808,25	4.546.227,79	0,00	138.954,67	-138.954,67	0,00	0,00	4.546.227,79	2.568.379,78
Geleistete Anzahlungen	0,00	62.971,71	0,00	0,00	62.971,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.971,71	0,00
	665.953.530,34	43.151.014,58	-3.506.042,89	142.658,88	705.741.160,91	260.870.911,14	13.118.581,88	-714.158,94	0,00	273.275.334,08	432.465.826,83	405.082.619,20
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.192,65	0,00	0,00	0,00	51.192,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.192,65	51.192,65
Beteiligungen	3.501.076,88	9.720,00	0,00	0,00	3.510.796,88	2.110.000,00		0,00	0,00	2.110.000,00	1.400.796,88	1.391.076,88
Sonstige Ausleihungen	320.599,00	35.800,00	-75.691,93	0,00	280.707,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.707,07	320.599,00
Andere Finanzanlagen	95.130,00	30.000,00	0,00	0,00	125.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.130,00	95.130,00
	3.967.998,53	75.520,00	-75.691,93	0,00	3.967.826,60	2.110.000,00	0,00	0,00	0,00	2.110.000,00	1.857.826,60	1.857.998,53
Anlagevermögen insgesamt	670.632.263,54	43.405.093,92	-3.632.350,76	142.658,88	710.547.665,58	263.410.308,81	13.226.632,22	-764.304,88	0,00	275.872.636,15	434.675.029,43	407.221.954,73

Die Umbuchung in Höhe von 142.658,88 EUR betrifft Umbuchungen vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen (147.900,00 EUR) und Umbuchungen vom Anlagevermögen nach Forderungen (-5.241,12 EUR).

Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 219.382,95 € enthalten.

Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 10.322,51 € enthalten.

Bei den Zugängen der Position „Anlagen im Bau“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 77.915,81 € enthalten

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2018

	31.12.2017	Inanspruchnahme	Umbuchung	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.388.992,00	-402.278,88	0,00	0,00	400.944,88	153.618,00	4.541.276,00
abzgl. Planvermögen	-2.093.272,00	117.451,86	0,00	0,00	0,00	-61.663,86	-2.037.484,00
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.578.543,00	0,00	-91.215,00	0,00	0,00	0,00	1.487.328,00
	3.874.263,00	-284.827,02	-91.215,00	0,00	400.944,88	91.954,14	3.991.120,00
II. Steuerrückstellungen	279.180,00	-103.853,42	0,00	-3.846,58	200.000,00	0,00	371.480,00
III. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und anfallende Baukosten Bauträger	624.682,29	-40.464,73	0,00	-18.533,72	1.688.000,00	0,00	2.253.683,84
2. Rückstellungen für Altersteilzeit	447.144,00	-11.145,00	0,00	0,00	115.064,00	8.631,00	559.694,00
abzgl. Planvermögen	-267.959,49	78.432,61	0,00	0,00	-264.686,31	18.492,73	-435.720,46
	179.184,51	67.287,61	0,00	0,00	-149.622,31	27.123,73	123.973,54
3. Rückstellungen für Personal- und Verwaltungskosten	801.086,43	-715.600,52	0,00	-700,00	1.591.187,81	0,00	1.675.973,72
4. Rückstellungen für Jahresabschluss-/ Steuerberatungskosten	201.588,73	-82.081,37	0,00	-8.918,63	84.280,00	0,00	194.868,73
5. Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	952.617,31	-688.030,71	0,00	-30.381,34	220.543,67	9.785,21	464.534,14
6. Folgen aus der Einstellung der Erweiterung Museum Küppersmühle	4.719.978,54	0,00	0,00	-1.236.478,54	0,00	0,00	3.483.500,00
7. Zinsen für Körperschaftssteuer und Umsatzsteuer früherer Jahre	33.300,00	0,00	0,00	0,00	10.500,00	0,00	43.800,00
8. Rückstellung für noch anfallende Bau-/ Erschließungskosten	1.231.430,23	-615.143,44	0,00	0,00	828.000,00	0,00	1.444.286,79
	8.743.868,04	-2.074.033,16	0,00	-1.295.012,23	4.272.889,17	36.908,94	9.684.620,76
Rückstellungen insgesamt	12.897.311,04	-2.462.713,60	-91.215,00	-1.298.858,81	4.873.834,05	128.863,08	14.047.220,76

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
ZUM 31. DEZEMBER 2018

	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon gegenüber der Gesellschafterin €	gesicherte Verbindlichkeiten €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	339.842.589,97 (314.914.269,91)	14.093.295,44 (15.976.614,84)	325.749.294,53 (298.937.655,07)	71.326.370,04 (54.801.850,51)	254.422.924,49 (244.135.804,56)	0,00 (0,00)	317.551.063,13 (301.640.234,73)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.832.718,57 (50.484.108,44)	3.598.540,91 (3.172.674,18)	64.234.177,66 (47.311.434,26)	28.452.885,67 (24.741.961,50)	35.781.291,99 (22.569.472,76)	17.953.640,08 (18.933.677,59)	19.125.031,06 (20.792.862,24)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	34.682.253,57 (29.977.732,10)	32.776.730,05 (29.159.593,15)	1.905.523,52 (818.138,95)	1.905.523,52 (818.138,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.724.870,55 (1.970.276,41)	1.724.870,55 (1.970.276,41)	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	4.650.082,78 (4.207.901,17)	4.450.582,78 (4.026.159,17)	199.500,00 (181.742,00)	199.500,00 (181.742,00)	0,00 (0,00)	21.971,93 (8.023,68)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.954,08 (0,00)	7.954,08 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.720,00 (0,00)	9.720,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	365.150,07 (3.873.807,10)	308.787,88 (3.814.523,90)	56.362,19 (59.283,20)	13.383,48 (12.685,53)	42.978,71 (46.597,67)	0,00 (3.796.784,65)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	449.115.339,59 (405.428.095,13)	56.970.481,69 (58.119.841,65)	392.144.857,90 (347.308.253,48)	101.897.662,71 (80.556.378,49)	290.247.195,19 (266.751.874,99)	17.975.612,01 (22.738.485,92)	336.676.094,19 (322.433.096,97)	

ANHANG DER GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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. Der Sitz der Gesellschaft ist Duisburg.

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH 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 die planmäßige Abschreibung bilanziert. Soweit erforderlich, wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 311,0 T€ erfolgt.

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 Fremd-

kosten auch Kosten für Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen werden zu Vollkosten (eigene Architekten- und kaufmännische Verwaltungsleistungen) aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden im Anlagevermögen Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von 307,6 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 Jahresätzen 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 seit 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.

Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB wurden im Geschäftsjahr erstmalig im Umlaufvermögen in Höhe von 100,8 T€ aktiviert.

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 Anteilen 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 2018 G (im Vorjahr: Richttafeln 2005 G) für die Pensionsversicherung von Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 3,21 %, 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 2018 eine Höhe von 357,3 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, sodass die entsprechenden Rückstellungen rätierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase gebildet werden.

Leistungen an Versicherungen zur Absicherung der Pensions- und Altersteilzeitzusagen werden gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den unter Rückstellungen ausgewiesenen Verpflichtungen verrechnet. Zum 31. Dezember 2018 wird ein Betrag in Höhe von 550,2 T€ hieraus berücksichtigt. Der diese Verrechnung eines Verpflichtungsverhältnisses übersteigende Betrag von 1.487,3 T€ ist zum 31. Dezember 2018 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 ohne Bauten
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
- Bauten auf fremden Grundstücken
- Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung
- Sonderposten mit Rücklageanteil
- Pensionsrückstellungen
- Sonstige Rückstellungen

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Rücklage gemäß § 6b EStG ergibt sich im Bilanzposten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten eine passive Steuerlatenz.

Aus der Saldierung der aktiven und passiven Differenzbeträge ergibt sich weiterhin ein Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Absatz 1 HGB, die bestehenden Steuerlatenzen unverrechnet auszuweisen, wird verzichtet. Der Berechnung liegt ein unternehmensspezifischer Steuersatz von 34,0 % zugrunde.

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 25.654,3 T€ (Vorjahr: 25.307,3 T€) und nicht abgerechnete Leistungen aus der Baubetreuung in Höhe von 7.316,9 T€ (Vorjahr: 3.253,7 T€) enthalten.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von 271,9 T€ (Vorjahr: 111,8 T€) enthalten.

Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Forderung in Höhe von 173,9 T€ gegen ein ehemaliges Mitglied des Vorstandes weist eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten auf. Die Restlaufzeiten der übrigen Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände betragen wie im Vorjahr bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der GEBAG vom 05. Dezember 2018 hat die Alleingesellschafterin Stadt Duisburg am 11. Dezember 2018 eine Bareinlage in Höhe von 4.000.000,00 € geleistet. Dieser Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

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 Altersversorgungsverpflichtungen sowie die zugehörigen Aufwendungen und Erträge miteinander verrechnet

	Pensions- und ähnliche Verpflichtungen T€	Altersteilzeit- Verpflichtungen T€
Deckungsvermögen		
- Anschaffungskosten	2.093,3	268,0
- Zeitwert	2.037,5	435,7
Verpflichtungen	4.541,3	559,7
verrechnete Aufwendungen	153,6	8,6
verrechnete Erträge	61,7	-18,5

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

Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen 18,0 Mio. € (Vorjahr 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 2018 erhaltene Tilgungsnachlässe aus Wohnbaufinanzierungsdarlehen von 1.698,1 T€ und eine vorausserhaltene Leistung des Nutzers eines Parkhauses in Höhe von 76,0 T€ erfasst.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2018 wurden ausschließlich auf dem Gebiet der Stadt Duisburg erzielt. Neben der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Garagen und Stellplätzen (77,1 Mio. €, Vorjahr: 74,0 Mio. €) werden die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens (1,7 Mio. €, Vorjahr: 10,3 Mio. €) sowie aus Betreuungs- und Geschäftsbesorgungstätigkeiten (469,8 T€, Vorjahr: 502,6 T€) erwirtschaftet.

Außergewöhnliche Aufwendungen

Aus der Zuführung zu einer Rückstellung für Gewährleistungsansprüche aus einer ehemaligen Bauträgermaßnahmen sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 1.670,0 T€ entstanden.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge vereinnahmt worden:

	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.295,0
Erträge aus früheren Jahren und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	663,5

Zinsergebnis

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 128,9 T€ (Vorjahr: 149,4 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 2.963,6 T€ (Vorjahr: 5.091,6 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 5.620,3 T€. Dieses Obligo ist durch Fremdmittel gedeckt.

Weiter nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen aus den Kaufpreisen von im Geschäftsjahr 2018 notariell beurkundeten Verträgen über den Erwerb von Immobilien in Höhe von 6.647,3 T€ und aus der darauf anfallenden Grunderwerbsteuer von 432,1 T€. Die Finanzierungen der Ankäufe sind bereits gesichert.

An **frühere Vorstandsmitglieder** bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 261,3 T€ (Vorjahr: 201,0 T€) gezahlt.

Pensionsverpflichtungen für **frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans** und ihre Hinterbliebenen sind in Höhe von 3.545,0 T€ gebildet.

Vorschüsse und Kredite an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden nicht gewährt.

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorganes 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 2018 fixe Geschäftsführerbezüge in Höhe von 249.412,54 € erhalten. Als variabler Anteil wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 45.000,00 € ausgezahlt. Zudem wurden Beiträge zur Altersversorgung in Höhe von 20.032,56 € 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:

		Bezüge p. a. in €
Carsten Tum Beigeordneter des Stadtentwicklungsdezernats	Vorsitzender (bis 31.12.2018)	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	8.750,00
Dr. Joachim Bonn Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Duisburg		6.250,00
Gürsel Dogan Dipl. Ingenieur, Ratsherr Stadt Duisburg		6.250,00

	Bezüge p. a. in €
Herbert Eickmanns Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg	6.250,00
Karlheinz Hagenbuck Drucker, Ratsherr der Stadt Duisburg	5.000,00
Werner von Häfen Hauptamtlicher Betriebsratsvorsitzender, Ratsherr der Stadt Duisburg	5.950,00
Kornelia Hofmann-Bonk Kfm. Angestellte, GEBAG	5.000,00
Peter Keime Leitender Angestellter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg	5.000,00
Thomas Knieps Techn. Angestellter, GEBAG	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

Seit dem 01. Januar 2019 wird der Aufsichtsrat übergangsweise durch die stellvertretenden Vorsitzenden geleitet.

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

	Anteil am Kapital		Eigenkapital am 31.12.2018 T€	Ergebnis für 2018 T€
	%	T€		
Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH Geschäftsführungsgesellschaft, Duisburg	100	25,6	174,2	0,0
Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg	100	25,6	76,4	-0,3
EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg	50	26,0	422,9	57,8
Haus Ruhrort II GmbH i.L., Duisburg	50	12,5	43,9	3,6
Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG i.L., Duisburg	50	1.169,0	2.338,0	-98,2

Die Liquidationen der Haus Ruhrort II GmbH, Duisburg, wurde am 01. Februar 2018 ins Handelsregister eingetragen. Für die Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG, Duisburg, erfolgt die Eintragung der Liquidation ins Handelsregister am 04. Mai 2018.
Am 07. März 2018 wurden die Liquidationen der Haus Ruhrort II GmbH, Duisburg, und der Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG, Duisburg, im Bundesanzeiger bekannt gegeben.
Die angegebenen Werte der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg, basieren auf einem vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses der GEBAG lag der Prüfungsbericht Gesellschaft noch nicht 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 Arbeitentgelte.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahr 2018:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	66	21
Technische Mitarbeiter/innen	58	8
Raumpflegerinnen	0	4
	124	33

Außerdem wurden durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr ist für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses ein Honorar von 56,7 T€, für die Prüfungen des Berichtspaketes für das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF) ein Betrag von 2,4 T€ sowie für die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung ein Betrag von 1,5 T€ erfasst worden. Zudem wurde für Beratungsleistungen ein Betrag in Höhe 1,0 T€ abgerechnet.

Angaben gemäß § 285 Nr. 33 HGB

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 5.930,2 T€ mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Duisburg, den 29. März 2019



Bernd Wortmeyer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in Abschnitt 1.2. des Lageberichts enthaltenen lageberichts-fremden Angaben haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 10. Mai 2019

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



AGENDA 2018

IMPRESSUM

Herausgeber

GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
Geschäftsführer Bernd Wortmeyer

Tiergartenstraße 24-26 / 47053 Duisburg
T +49 203 6004-0

info@gebag.de
gebag.de

Konzept, 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

Mario Brand, DATASEC information factory GmbH,
Frank Elschner, Annika Feuss Fotografie, GEBAG,
Nicole Gerber Expofair, Daniel Koke, Guido Meincke,
Michael Oberländer

Druck

Druckhaus Ley + Wiegandt
ea02934b-5a6a-460a-95b9-7547ab55bb36

Papier

Arctic Volume white by Arctic Paper

GEBAG.DE