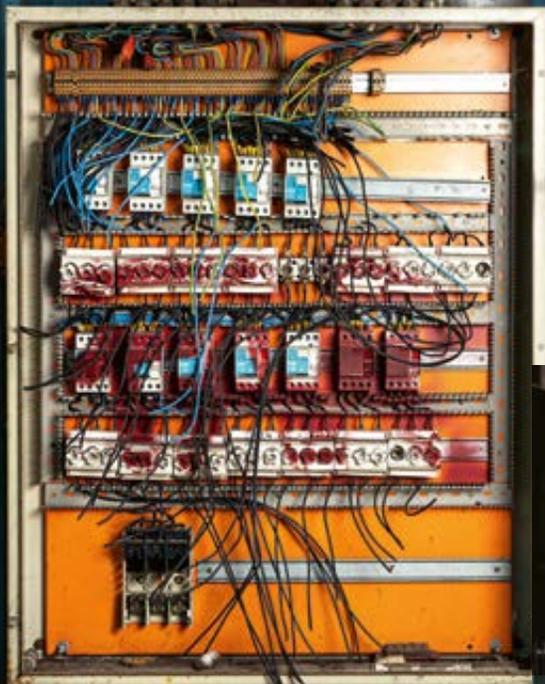


# WIR MACHEN WEITER!





sehenswert

Mit unserem Geschäftsbericht für 2019 möchten wir Ihnen wieder von den vielen spannenden neuen und fortlaufenden Projekten der GEBAG in Duisburg erzählen. So haben wir die Neubauoffensive im vergangenen Jahr genauso vorangetrieben wie zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen und die Entwicklung der Flächen, die auch in den nächsten Jahren die GEBAG weiter beschäftigen werden. Spannende Herausforderungen im Jahr 2019 und in Zukunft!

Die Titelfotos unserer verschiedenen Kapitel zeigen – mit einer Ausnahme – aktuelle GEBAG-Objekte. Gerade alte Hallen, wie zum Beispiel in Wedau, bieten eine tolle Kulisse. Der konnte sich auch GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer nicht entziehen, wie Sie sehen werden.

Mit einer Location machen wir unser Bekenntnis zur Stadt Duisburg noch einmal deutlich sichtbar: Unser Kapitel Daten + Fakten wird eingeleitet mit Fotos aus dem Landschaftspark Nord – einer besonderen Duisburger Sehenswürdigkeit, die unbedingt einen Besuch wert ist.

Und nun: Vorhang auf für 2019.

12

**BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG**

40

**NEUBAU**

64

**FLÄCHENENTWICKLUNG**

88

**ARBEITEN**

100

**KOMMUNIKATION  
+ SPONSORING**

118

**ZAHLEN. DATEN. FAKTEN**



1.000

# Agenda 2019

Geschäftsbericht 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.



Wir haben viel zu tun – und packen es an. Es macht mich stolz, was wir bei der GEBAG schon erreicht haben – insbesondere im vergangenen Jahr. Darüber berichten wir hier in unserem Geschäftsbericht für 2019.



Alle  
Zeichen  
auf  
Zukunft

Gern überlasse ich „die Manege“ unseren Projekten und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – allen voran unseren Azubis. Wir schauen in diesem Bericht zwar auf das vergangene Jahr, aber eigentlich stehen bei der GEBAG die Zeichen auf Zukunft. Unsere aktuell neun Auszubildenden, alles angehende Kaufleute der Immobilienwirtschaft, sind die „Zukunftsbotschafter“ der GEBAG. Jeder von ihnen begleitet Sie durch ein anderes Kapitel unseres Rückblicks 2019.

**Bernd Wortmeyer**  
Geschäftsführer

# BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG



Luca Holznagel ist bei der GEBAG Auszubildender im 1. Jahr. Mit ihm starten wir in das Kapitel Bestandsbewirtschaftung. Hier geht es um alles, was Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung der 12.303 GEBAG-Wohnungen in Duisburg betrifft.



A white paper napkin is the central focus, featuring a green graphic with the text "30.05" and "Er". In the background, a small basket of bread is visible. The text on the napkin is partially obscured by a shadow.

Die Verbesserung des Kundenservices stand neben dem Thema Modernisierung 2019 ganz oben auf der Agenda des Bereichs Bestandsbewirtschaftung. So konnte das Projekt „Dezentrale Servicebüros“ erfolgreich abgeschlossen werden.



**GEBAG**  
*mehr als gewährt*

öffnung  
9.2019

**Läuft**

Die Mitarbeiter des Bereichs Bestandsbewirtschaftung verwalten und vermieten 2019 insgesamt 12.303 Wohnungen, von denen 2.998 öffentlich gefördert sind. Sie sind auch zuständig für die 169 Gewerbeeinheiten und 3.425 Garagen und Stellplätze der GEBAG in Duisburg. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 standen 745 Wohnungen leer, das sind 23 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Diese Leerstände resultierten allerdings hauptsächlich daraus, dass viele Wohnungen aufgrund der zahlreichen geplanten Modernisierungsmaßnahmen oder auch vorgesehener Abbrüche bewusst nicht vermietet wurden. Darunter fallen insgesamt 513 Wohnungen. Der rein marktbedingte Leerstand lag am 31. Dezember bei 232 Einheiten und damit bei 1,9 Prozent. Die weiteren gewollten Leerstände folgen also wie im Vorjahr auch weiterhin dem Ziel, den Wohnungsbestand optisch, technisch, energetisch und damit nachhaltig zu optimieren. Allein für das Jahr 2020 plant die GEBAG, auf diese Weise rund 79 Millionen Euro in die eigenen Häuser zu investieren.

Natürlich legt die GEBAG einen starken Fokus darauf, die Gebäude und Wohnungen in einem guten Zustand und zu einem guten Mietpreis am Markt anbieten zu können. Zusätzlich zu den Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen hat die GEBAG auch 2019 wieder mehr als 9 Millionen Euro in die Instandhaltung ihrer Wohnungen gesteckt.

Zu einem guten Produkt „Wohnen“ gehören aber nicht nur die Wohnungen und deren Umfeld. Gleichzeitig ist der

kommunalen Tochtergesellschaft auch ein guter Service für die Mieter wichtig. Deshalb hat die GEBAG bereits 2018 damit begonnen, Servicebüros vor Ort in den Siedlungen zu errichten. Im Mai 2019 konnten die ersten beiden Kundencenter in Hamborn und in Homberg offiziell eröffnet. Am 30. September wurde dann auch die Eröffnung des letzten Büros in Wanheim gefeiert. Am Gebrannten Heidgen 15 ist die Adresse der dritten dezentralen Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter aus Wanheimerort, dem Biegerhof und dem Duisburger Süden und natürlich für Neukunden, die Wohnungen in den jeweiligen Gebieten suchen. Hier hat die GEBAG ihr Büro im Erdgeschoss eines neuen Mehrfamilienhauses eingerichtet. Mit dieser Eröffnung hat die GEBAG das Projekt „Errichtung dezentraler Kundenbüros“ fertiggestellt. Sie ist damit den Wünschen ihrer Kunden gefolgt, die in Umfragen den Wunsch nach den jeweiligen Ansprechpartnern vor Ort geäußert hatten.

Neben den drei dezentralen Büros für Duisburg-West, Nord und Süd bleibt die Hauptverwaltung der GEBAG in der Tiergartenstraße als vierte Anlaufstelle für Mieter und Neukunden in Duisburg-Mitte bestehen.



22!

In die Um- und Ausbaumaßnahmen der eigenen Gebäude hat die GEBAG 2019 insgesamt einen Betrag von knapp 22,8 Millionen Euro investiert. Zusätzlich wurden Grundstücke und Außenanlagen für weitere rund 944.000 Euro erneuert und verschönert. Laufende Modernisierungsprojekte wurden 2019 abgeschlossen und neue Maßnahmen begonnen.

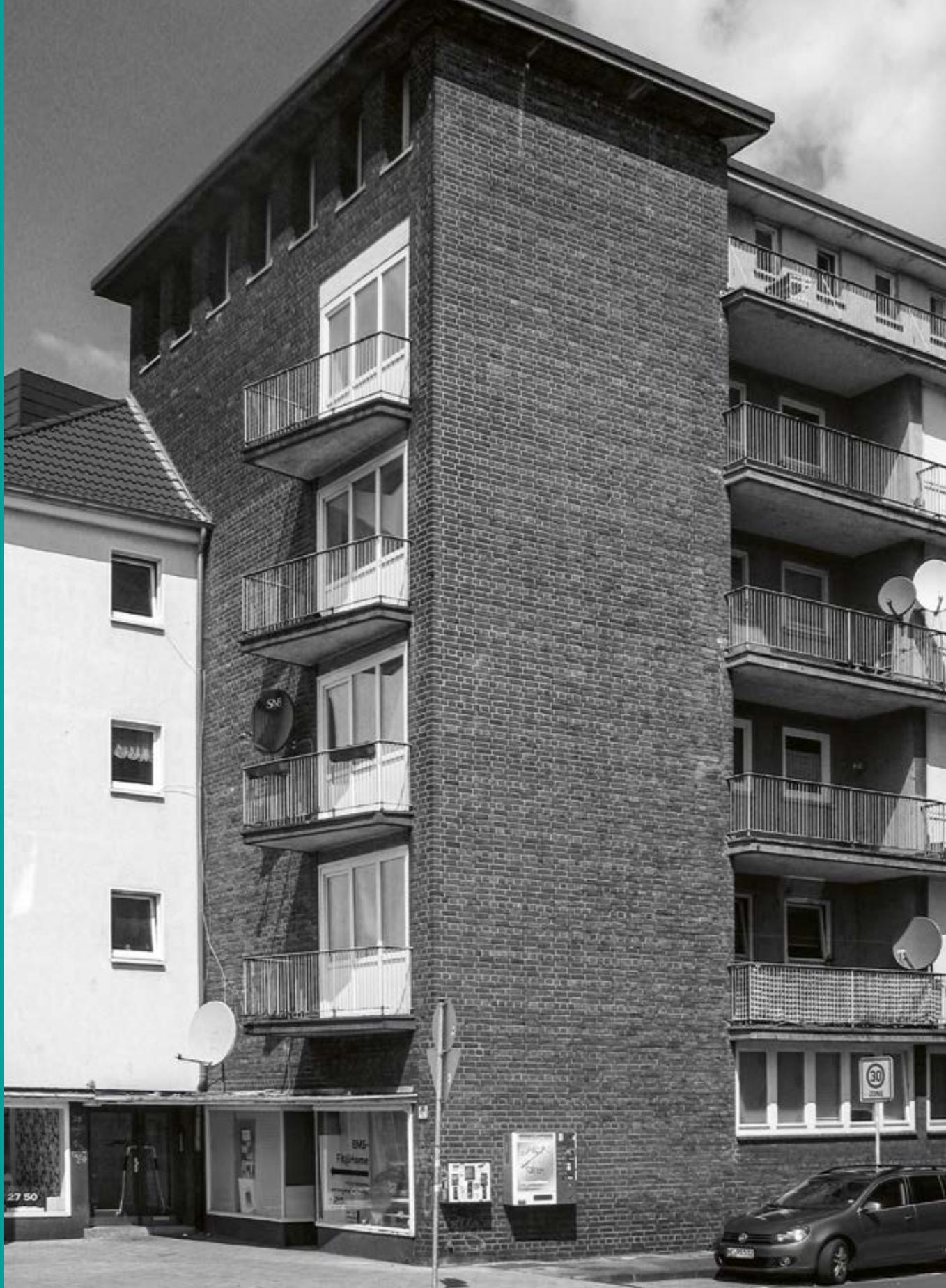
8 Mio.



Zum Beispiel in Duisburg-Huckingen. Hier wurde 2019 mit der Sanierung des achtstöckigen Wohngebäudes an der Fliesch 11 begonnen. Das Haus stammt aus den 60er Jahren und bekommt unter anderem neue Balkone. Die Fassade wird nach den aktuellsten energetischen Standards modernisiert und dabei auch optisch deutlich aufgewertet. Zusätzlich werden in den Wohnungen und den Hausfluren neue Fenster eingebaut und auch die Haus- sowie Wohnungseingangstüren der 32 Wohnungen werden auf den neuesten Stand gebracht. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Winter 2020 fertiggestellt.



# 1 / Huckingen





Zweites Beispiel: Dellviertel. Hier stehen die Gebäude an der Ecke Cecilienstraße 38/Mercatorstraße 176–178 auf dem Bauplan. Die 26 Wohnungen werden ab 2019 bis zum September 2020 modernisiert. Konkret wird das Dach erneuert und die Fassade gedämmt. Die 26 Wohnungen bekommen neue Fenster und Balkone.

2

# / Dellviertel





Im Duisburger Norden bekommen die Häuser in der Hans-Sachs-Straße in Hamborn ein komplettes Facelifting. Dach und Fassade werden saniert, neue Fenster eingebaut und Balkone installiert. Außerdem wird die gesamte Haustechnik modernisiert – neue Elektroleitungen verlegt, die Heizungsanlage und Sanitäreinrichtungen werden erneuert. Auch die Wohnungen selbst werden einer Komplettmodernisierung unterzogen: Die Grundrisse werden überarbeitet und vergrößert, sodass aus bisher zwölf nunmehr acht Wohnungen werden. Die umfassenden Modernisierungsarbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2020 fertig.

# 3 / Hamborn

A close-up photograph of a handprint in sand. The handprint is formed by a shallow depression in the sand, with the fingers pointing towards the top right. Two thin, light-colored sticks are placed vertically in the spaces between the fingers, mimicking the shape of a hand. The sand is a light brown color and has a slightly grainy texture. The lighting is from the upper left, casting soft shadows.

Hand  
angelegt

Neben diesen drei beispielhaft genannten Maßnahmen gab es 2019 weitere große Modernisierungsprojekte. Oft gehören auch Veränderungen der Grundrisse oder die teilweise Schaffung von Barrierefreiheit dazu. Teilweise modernisiert die GEBAG auch einzelne nicht mehr zeitgemäße Wohnungen, aus denen die Mieter ausgezogen sind. Hier wird dann vor der Wiedervermietung „Hand angelegt“. Oft werden Bäder überarbeitet oder erneuert, neue Fliesen verlegt oder die Elektrik wird auf den aktuellen Stand gebracht. Insgesamt 223 Wohnungen hat die GEBAG so 2019 umfangreich und nachhaltig verbessert. Die Investitionssumme in die Einzelmaßnahmen beträgt 2019 rund 7,9 Millionen Euro, die in der genannten Gesamtsumme enthalten sind.

Zwei besondere und sehr unterschiedliche weitere Großmodernisierungsmaßnahmen der nächsten Jahre stellen wir auf den nächsten Seiten noch gesondert vor: die Straußsiedlung und den Citywohnpark.



## GROSSMODERNISIERUNG „STRAUSSIEDLUNG“

Im Juli 2019 fiel in Duisburg-Neudorf der Startschuss für die Modernisierung der „Straußsiedlung“. Die Gebäude werden umfangreich saniert und sind hierfür sukzessive leer gezogen worden. Sie stammen aus den 1920er Jahren und stehen seit 18 Jahren unter Denkmalschutz.

2016 hatte die GEBAG einen Wettbewerb zur Überplanung der Siedlung ausgelobt, aus dem das Kölner Architekturbüros Molestina als Gewinner hervorgegangen ist. Der Siegerentwurf sieht neben den jetzt begonnenen Modernisierungsmaßnahmen auch ergänzende Neubauten vor.

Bei den Gebäuden in der Strauß- und Nibelungenstraße werden unter anderem Fenster und Haustüren ausgetauscht, die Dächer und Fassaden saniert und Balkone angebaut. Durch Grundrissveränderungen und die Zusammenlegung von Wohnungen bleiben von ursprünglich 39 Wohnungen in zwei Teilbauabschnitten künftig 31 Wohnungen mit modernen Zuschnitten übrig. Ein Highlight in der Siedlung werden auch im Erdgeschoss die Umbauten von Erkerzimmern zu einem Wintergarten mit Gartenzugang sein.



Mit einer Fertigstellung des ersten Teilbauabschnitts rechnet die GEBAG im Herbst 2020. Die Wohnungen sind frei finanziert und werden im Anschluss zu einem Quadratmeterpreis von 7 Euro vermietet. Die GEBAG investiert rund 6,7 Millionen Euro in die Modernisierung, ein Teil davon wird mit Mitteln der Denkmalförderung bezuschusst.

Die Arbeiten sind der Auftakt für eine komplette Sanierung der Siedlung. Die Sanierung der weiteren Wohnungen befindet sich 2019 ebenso in der Planung wie der Neubau von 22 Wohnungen, die perspektivisch die Straußsiedlung erweitern sollen. Alle Maßnahmen werden in enger Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Duisburg ausgeführt.

# 30.



# 000 m<sup>2</sup> Zukunft

Aus dem Citywohnpark wird „Wohnen im Park“. Der Citywohnpark ist die größte zusammenhängende Siedlung der GEBAG und gleichzeitig ihr größtes Modernisierungsprojekt der kommenden Jahre. Voraussichtlich sechs bis sieben Jahre wird es dauern, die 70er-Jahre-Siedlung auf Vordermann zu bringen.

# Warum 16 Hochhäuser aufwändig modernisieren und nicht abreißen und neu bauen?

Die Frage kann man sich stellen, wenn man die Hochhäuser im Citywohnpark in Hochfeld sieht – und auch wieder nicht. Der GEBAG war schnell klar: Der Citywohnpark hat eine gute Lage in der Nähe zur Duisburger Innenstadt, die Grundrisse der 424 Wohnungen in den 70er-Jahre-Bauten sind immer noch gefragt und zeitgemäß und nachhaltiger ist eine Modernisierung allemal. Die GEBAG hat in der Siedlung in den letzten Jahren auch bereits viel getan – das Projekt Heimatgarten, das Nachbarschaftscafé, das Repaircafé Duisentrieb und vieles mehr wurden initiiert, um die Nachbarschaft der rund 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken. Mit Erfolg. 2019 hat die GEBAG außerdem einen kleinen zentralen Kiosk aufwändig saniert, um hier das Büro des zuständigen Verwalters als Ansprechpartner in der Siedlung einzurichten. Alle Zeichen stehen also auf Zukunft.

Bereits Ende 2018 hat die GEBAG zur Vorbereitung der Baumaßnahme einen Wettbewerb ausgelobt. Aufgabe war die energetische Sanierung und die gestalterisch-funktionale Aufwertung der Wohnanlage. Es sollten die Dachflächen, die Fassadengestaltung und -sanierung und besonders auch die Außenanlagen in den Blick genommen werden. Der Citywohnpark soll künftig als neues Entree für Hochfeld fungieren. Neue öffentliche Wege sollen den Stadtteil näher an die Innenstadt und auch an den Rhein anbinden. Durch eine verbesserte Freiraumgestaltung und die Aufwertung der Eingangsbereiche der Häuser sollen Kommunikationsräume geschaffen werden, um das Miteinander der Bewohner noch weiter zu stärken. Außerdem sollen die Hauszugänge weitestgehend barrierefrei gestaltet werden.

Zum einstufigen Verfahren wurden vier Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros eingeladen. Die eingereichten Planungen wurden in der Jurysitzung im März 2019 präsentiert und diskutiert. Das Verfahren für sich entscheiden konnte schließlich das Team vom Duisburger Büro Druschke und Grosser Architektur zusammen mit den wbp Landschaftsarchitekten aus Bochum.



Im Juni 2019 wurden die Pläne des Büros der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Siegerentwurf stellt die über mehr als 40 Jahre gewachsenen Außenanlagen und Baumbestände in den Mittelpunkt: So entsteht ein Park-Charakter, der die nachbarschaftlichen Beziehungen fördert und stärkt. Ein zentraler Platz mit Fitness-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen soll rund um das GEBAG-Außenbüro in der Mitte der Anlage entstehen. Die Planung stärkt also auch weiterhin das Leben im Quartier. Durch die Verbindung von sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit kann ein Leuchtturmprojekt für Duisburg und insbesondere für den Stadtteil Hochfeld gelingen.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, ließ es sich nicht nehmen, im Rahmen ihrer Quartiersbereisung vorbildlicher Projekte der landesweiten Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ persönlich im Citywohnpark vorbeizuschauen. Im Gepäck hatte sie die Fördermittelbereitstellung des Landes, die sie an Oberbürgermeister Sören Link und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer übergab. Die umfassende Sanierung der Siedlung wird vom Land mit Wohnraumfördermitteln aus der Modernisierungsoffensive mit bis zu 37 Millionen Euro gefördert. Auch das ist ein deutliches Zeichen für den Citywohnpark.

Die Sanierung des Citywohnparks sieht die GEBAG auch in einem größeren Zusammenhang. Die Aufwertung Hochfelds steht für die nächsten Jahre im GEBAG-Aufgabenheft. Die nur wenige Schritte entfernte im Jahr 2017 erworbene Fläche der ehemaligen Theisen-Kabelwerke, die alte Feuerwache in der Friedenstraße 5 sowie eine Reihe von weiteren Gebäuden, die die GEBAG rund um das Gelände bereits im Besitz hatte oder aber zusätzlich angekauft hat, werden in eine Gesamtentwicklung einbezogen. Hierfür soll es einen städtebaulichen Wettbewerb geben. Als Zeichen für den Start der Entwicklung Hochfelds hat die GEBAG im November 2019 bereits eines ihrer Gebäude in der Friedenstraße 17 abgebrochen.

## GEBAG KAUFTE DREI SENIORENWOHNANLAGEN

Im Mai 2019 hat die GEBAG drei Seniorenwohnanlagen mit insgesamt 131 Wohnungen von der Gemeinnützigen Gesellschaft für Paritätische Sozialdienste – kurz PariSozial – Duisburg gekauft. Zu den Wohnkomplexen gehören auch drei Begegnungsstätten.

Die PariSozial war in 2018 auf der Suche nach einer externen Verwaltung für ihre Wohnungen und hat deshalb bei der GEBAG angefragt. Eine reine Verwaltung der Anlagen ließ sich für die GEBAG organisatorisch und wirtschaftlich allerdings nicht darstellen, sehr wohl aber ein Ankauf der Gebäude und die Verwaltung im eigenen Bestand. Für die Mieterinnen und Mieter der drei Wohnanlagen hat sich durch den Verkauf an die GEBAG so gut wie nichts geändert – nur die Kontoverbindung für die Überweisung der Miete musste geändert werden.

Mit dem Ankauf der Wohnanlagen vom PariSozial hat die GEBAG in Duisburg dann insgesamt 732 Seniorenwohnungen im Besitz. Diese Wohnungen sind überwiegend öffentlich gefördert und daher ausschließlich für Mieterinnen und Mieter im Alter ab 60 Jahren anmietbar. Bei der GEBAG tragen all diese Wohnungen das Label „Wohnen 60plus“. Alle Anlagen verfügen über Gemeinschaftsräume oder Begegnungsstätten für soziale Angebote. Die sozialen Angebote werden nach wie vor über PariSozial organisiert.

# PariSozial

161-



-163

# Preiswürdig? BeWiesen!

Das Pilotprojekt „beWiesen“, ein Schulprojekt an der Herbert Grillo-Gesamtschule in Duisburg-Marxloh, an dem auch die GEBAG beteiligt ist, wurde im Dezember 2019 zur Freude aller Beteiligten in Essen als „Vorbildprojekt“ der Sozialen Stadt NRW ausgezeichnet.



(V.L.) ROBERT AMBRÉE VON DER MONTAG-STIFTUNG „URBANE RÄUME“ UND STEFAN SCHWARZ, FACHBEREICHSLIETTER VOM ESSENER AMT FÜR STADTERNEUERUNG, ÜBERREICHTEN DEN PREIS AN DIE DELEGATION AUS DUISBURG, VERTRETEN DURCH MICHAELA DIERKES VON DER STADTTEILARBEIT BEIM AMT FÜR SOZIALES UND WOHNEN, RÜDIGER GEISSLER, AG-LEITER AN DER HERBERT-GRILLO GESAMTSCHULE, KAREN DIETRICH, STADTTEILMANAGERIN FÜR MARXLOH, CARSTEN TUM, GESCHÄFTSFÜHRER DER EG-DU, UND DENNIS IFKOVITZ, ABTEILUNGSLEITER SOZIAL- UND QUARTIERSMANAGEMENT BEI DER GEBAG

Bei dem Projekt werden im Rahmen der Schulzeit in einer Berufsorientierungs-AG zwei Schülergruppen mit neun bzw. sechs Schülern im Alter zwischen 15 und 16 Jahren unter Anleitung eines Handwerksmeisters mit verschiedenen Gewerken bei der Wohnungsrenovierung vertraut gemacht. Ziel ist es, die Schülerinnen und Schüler konkret und praxisorientiert auf die Berufswahl vorzubereiten.

Entstanden ist die Idee im Frühjahr 2018 im Marxloher Arbeitskreis „AK DU 11“, der die Frage thematisierte, wie der Wohnungsleerstand in Marxloh bekämpft werden kann. Zugleich war die Herbert-Grillo-Gesamtschule auf der Suche nach Möglichkeiten, ihre Schüler praxisnah auf die kommende Berufswahl vorzubereiten und gerade die Schüler zu unterstützen, die es auf dem Ausbildungsmarkt schwer haben. Die GEBAG stellte als Kooperationspartner im Arbeitskreis fünf leerstehende renovierungsbedürftige Wohnungen zur Verfügung und hat vor Projektbeginn die notwendigen Sanitär- und Elektroarbeiten von entsprechenden Fachbetrieben durchführen lassen. Danach konnten sich die Schüler ganz praxisnah unter professioneller Anleitung an Maler- und Tapezierarbeiten, Boden- oder Fliesenarbeiten ausprobieren, um zu schauen, ob ein handwerklicher Beruf für die Zukunft das Richtige für sie sein könnte – eine große Hilfe also bei der Entscheidung für den künftigen Ausbildungsplatz. Das Ergebnis wurde von allen Projektpartnern und auch den teilnehmenden Schülern überaus positiv bewertet – der Preis war dann für alle auch noch einmal eine schöne Bestätigung dafür.

Als weitere Projektpartner ausgezeichnet wurden die AWO Integration GmbH, der Verein Tausche Bildung für Wohnen, die WerkStadt Duisburg GmbH sowie die EG DU (Entwicklungsgesellschaft Duisburg), die am 1. Januar 2020 zu einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der GEBAG werden wird.

Nach dem Ende der „beWiesen!“-Renovierung wurden die Wohnungen bis auf Weiteres mietfrei sozialen Projekten zur Verfügung gestellt. Die Herbert-Grillo-Gesamtschule überlegt, das Projekt „beWiesen!“ weiterzuführen und sogar noch auszubauen: Ziel der Schule ist es weiterhin, ihre Schülerinnen und Schüler schon frühzeitig und intensiv bei der Suche nach einem passenden Ausbildungsplatz zu fördern. Man kann sich vorstellen, eine Schülerfirma zu gründen, die ihr Know-how im Bereich Renovieren in Marxloh einsetzt, um beispielsweise sozial benachteiligte Bürgerinnen und Bürger zu unterstützen.

## WIEDER PREISWÜRDIG: HEIMATGARTEN RHEINHAUSEN

Seit Sommer 2014 gibt es in der Wohnsiedlung in der Franz-Schubert-Straße in Duisburg Rheinhausen den ersten „Heimatgarten“ – der war so erfolgreich, dass er flugs weitere Urban-Gardening-Projekte gleichen Namens in drei weiteren GEBAG-Siedlungen nach sich zog. Nach 2017 kann sich die GEBAG nun zum zweiten Mal über eine hohe Auszeichnung freuen: Der Rheinhausener Heimatgarten wurde nochmals als Vorbildprojekt der UN-Dekade für biologische Vielfalt gekürt – eine echte Ehre!

Auf 6.000 Quadratmetern wird in Rheinhausen bei jedem Wetter täglich an den 35 Hochbeeten gearbeitet. Wichtigster Ansatz bei dem Projekt ist aber am Ende nicht die Ernte von Gemüse oder der dekorative Effekt von Blumen – vielmehr soll die gemeinsame Gartenarbeit die Nachbarn aus den verschiedenen Kulturen zusammenbringen, um das nachbarschaftliche Miteinander und den Austausch im Quartier zu fördern. Das klappt auch ganz hervorragend. Die Kinder spielen unabhängig von Sprache und Herkunft miteinander, während ihre Eltern in Sichtweite gärtnern, bauen, Gartenfeste feiern und ihr Wissen austauschen. Das ist gelebte Integration im Quartier!

Aktuell betreibt die GEBAG vier Heimatgärten in Duisburg – neben der Franz-Schubert-Straße noch im Citywohnpark, im Biegerhof und in Neuenkamp. Der anhaltende Erfolg der Projekte ist jedoch Grund genug für eine Ausweitung der „grünen Arbeit“ – die Planungen laufen ...

## Info

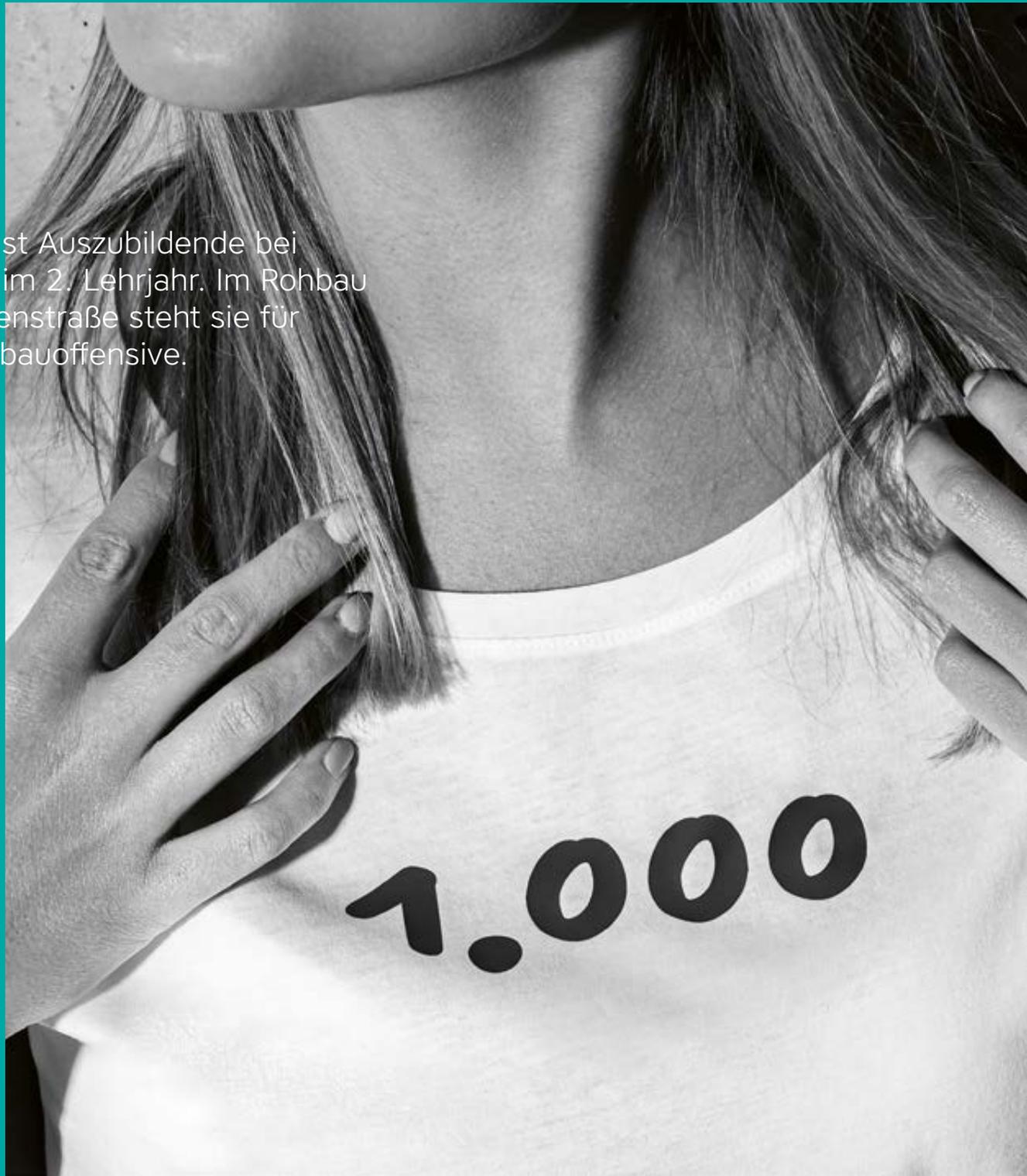
Die UN-Dekade für biologische Vielfalt ist eine Initiative der Vereinten Nationen. Sie zeichnet regelmäßig vorbildliche Projekte aus, alle prämierten Projekte haben besondere soziale und ökologische Schwerpunkte. Allen gemein ist jedoch der Fokus auf die Erhaltung und Förderung der Biodiversität in Europa: [www.undekade-biologischevielfalt.de](http://www.undekade-biologischevielfalt.de).

*Heimatgarten*  
RHEINHAUSEN



# NEUBAU

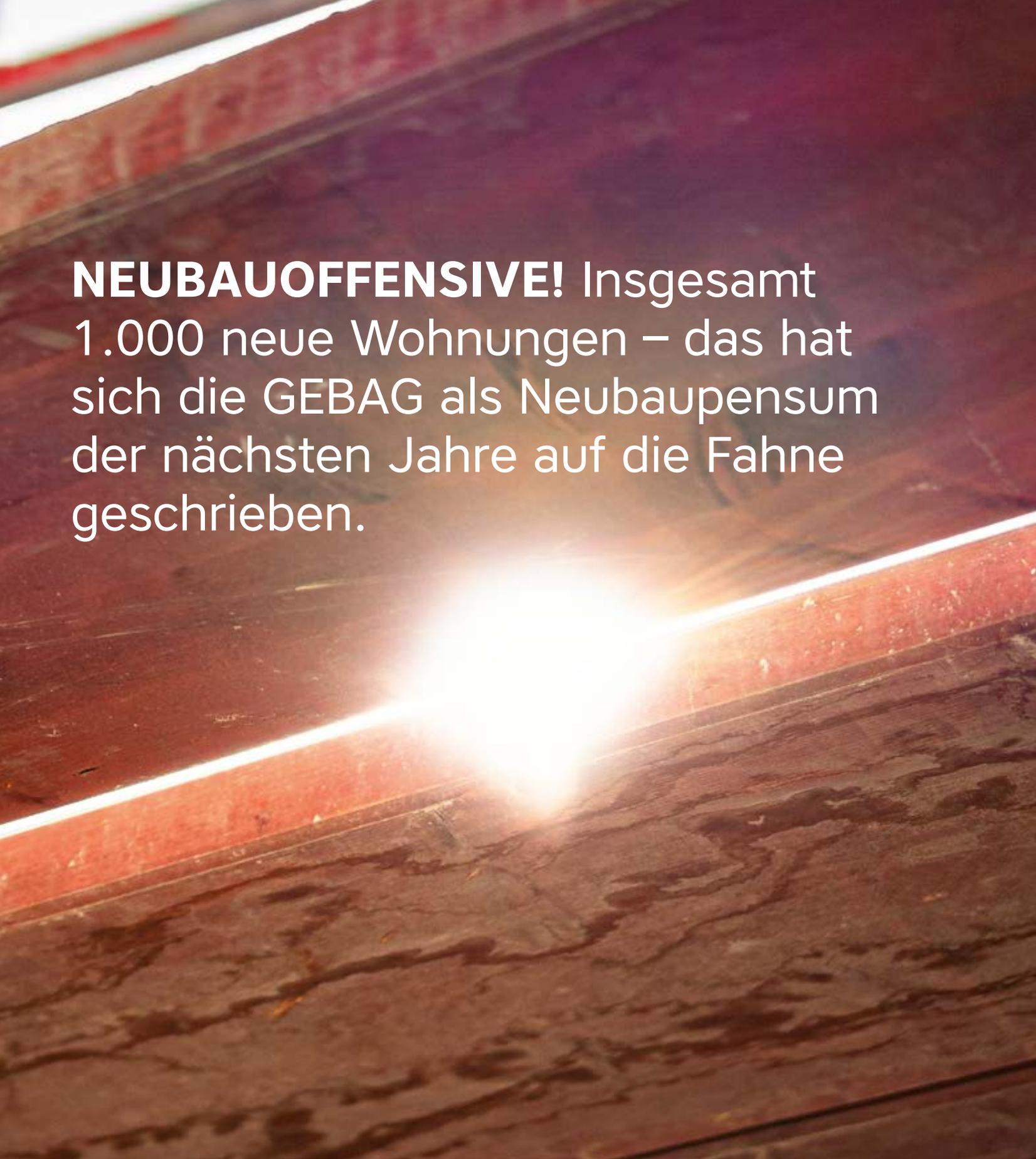
Pia Amling ist Auszubildende bei der GEBAG im 2. Lehrjahr. Im Rohbau in der Grabenstraße steht sie für unsere Neubauoffensive.







Es  
geht  
voran



**NEUBAUOFFENSIVE!** Insgesamt 1.000 neue Wohnungen – das hat sich die GEBAG als Neubaupensum der nächsten Jahre auf die Fahne geschrieben.

2019



2019 hat die GEBAG mehrere Kitas und auch zwei Gebäude mit 30 Wohnungen in Wanheim fertiggestellt und den Bau weiterer 14 Häuser mit insgesamt 191 Wohnungen mitbegonnen. Die Planungsarbeiten für diese Projekte haben alle bereits im Jahr 2018 stattgefunden. Ein strammes Programm, das nun sukzessive abgearbeitet wird.

Bereits vorbereitet wurde der Bau weiterer 33 Wohnungen in der Ulmenstraße in Rumeln-Kaldenhausen und 14 Wohnungen in der Hubertusstraße, deren Baubeginn für 2020 geplant ist. Für beide Projekte wurden 2019 Machbarkeitsstudien erstellt, genauso wie für die geplante fünfgruppige Kita mit angeschlossenem Blockheizkraftwerk auf der Fläche „Am alten Angerbach“, mit deren Bau im Januar 2021 begonnen werden soll. Alle Neubauten bleiben im Bestand der GEBAG.

Nicht nur Neubauten, sondern auch Abbrüche gehörten zu den Projekten der GEBAG 2019. Neben eigenen Objekten, die einer sofortigen Neubebauung Platz machen mussten, baut die GEBAG aktuell auch Gebäude zurück, die problematisch für das jeweilige Umfeld sind – auch wenn eine Folgebebauung noch nicht in der konkreten Planung ist. Ein Beispiel dafür ist das Gebäude in der Friedenstraße 19 in Hochfeld. Im November 2019 wurde mit den Arbeiten begonnen – ein langwieriger Abbruch, da das Gebäude nur Stück für Stück abgetragen werden kann, weil es sich eine Giebelwand mit dem Nachbargebäude teilte. Der Abriss ist ein Startschuss zur Flächenentwicklung rund um das ehemaligen Theisen-Kabelwerk und ein weiterer Baustein zur Entwicklung Hochfelds.

Das Thema Abbrüche wird die GEBAG auch in den nächsten Jahren weiter beschäftigen. Allein für 2020 stehen schon eine ganze Reihe an Gebäuden auf dem Plan. Darunter werden auch Häuser sein, die die GEBAG mit Städtebaufördermitteln aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien“ im Auftrag der Stadt Duisburg erworben hat. Eine weitere dieser Immobilien hat die GEBAG 2019 gekauft. Duisburg gehört bei diesem Modellvorhaben zu den acht nordrhein-westfälischen Städten, die fünf Jahre dabei unterstützt werden, problematische Immobilien vom Markt zu nehmen und „Schandflecken“ in den Quartieren zu beseitigen, um damit ganze Stadtviertel aufzuwerten. Duisburg ist die einzige Stadt, die das Problem gemeinsam mit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft angeht. Oft ist es schwierig, überhaupt an die Hausbesitzer heranzukommen. Gelingt das, sind auch die Kaufverhandlungen meist nicht unproblematisch. Bereits bis einschließlich 2019 hat die Stadt Duisburg es mit dieser Teamarbeit geschafft, elf der insgesamt 15 für das Vorhaben angemeldeten Immobilien anzukaufen. Verhandlungen für weitere Objekte laufen bereits. Damit war Duisburg deutlich schneller als die meisten anderen beteiligten Städte, denen bis zum Zeitpunkt des Zwischenberichts des Ministeriums im Juni 2019 zum Teil im gleichen Zeitraum noch nicht ein einziger Ankauf gelungen war.

## WANHEIM

Im April 2018 hat die GEBAG mit dem Neubau von zwei Punkthäusern in Duisburg-Wanheim begonnen. Im November 2019 konnten die neuen Mieter in die 30 öffentlich geförderten Wohnungen im Duisburger Süden einziehen.

Die Größen der Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit Balkon liegen zwischen 54 und 100 Quadratmetern. Die GEBAG investierte in das Projekt rund 5,8 Millionen Euro. Im Erdgeschoss des Gebäudes mit der Hausnummer 15 ist die GEBAG selbst mit ihrem neuen Servicebüro Süd eingezogen. Auf 185 Quadratmetern finden die Mieter der GEBAG aus Wanheimerort, dem Duisburger Süden und dem Biegerhof hier ihre Ansprechpartner dezentral in Wohnungsnähe.

Mit den beiden Neubauten hat das Baugebiet „Wohnpark Neuenhof“ seinen Abschluss gefunden. Hier hat die GEBAG auf einem ehemaligen Kasernengelände seit 2006 insgesamt 121 Einfamilienhäuser als Bauträgermaßnahmen errichtet und die von der Lebenshilfe betriebene Kita „Wunderland“ gebaut.





# Punkthäuser in Wanheim



## KITA-NEUBAU IN NEUENKAMP

Auf dem Grundstück Paul-Rücker-Straße/ Benediktstraße in Duisburg-Neuenkamp entsteht bis Anfang 2021 ein zweigeschossiger Neubau mit über 1.200 Quadratmetern Fläche. Hier ziehen eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum und das Jugendzentrum „die Insel“ ein.

Betreiberin wird die Stadt Duisburg sein, die hier vier Gruppen mit insgesamt 70 bis 80 Kindern betreuen wird. In zwei Gruppen findet eine U3-Betreuung statt. Zur Kindertagesstätte gehört auch ein Familienzentrum, das Beratungs- und Freizeitangebote für Eltern und Familien bereithält. Hier können beispielsweise Sprachkurse besucht werden. Außerdem gibt es Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten und Unterstützung bei rechtlichen oder integrativen Fragen.





...was los!

AUS DEN GROSSZÜGIG VERGLASTEN SPIELFLUREN DER KITA AM FÖRKELSGRABEN  
FÄLLT DER BLICK AUF DAS IDYLLISCHE GRUNDSTÜCK MIT DEM ALTEM BAUMBESTAND.





„Die Insel“ zieht ins Obergeschoss des Neubaus ein. Das Jugendzentrum richtet sich an Kinder zwischen sechs und zwölf sowie an Jugendliche von 13 bis 19 Jahren und bietet neben Mittagsverpflegung auch eine Hausaufgabenbetreuung und ein vielseitiges Kreativ- und Sportangebot. Die GEBAG investiert in das Projekt rund 5,8 Millionen Euro. Der Neubau entsteht in direkter Nachbarschaft zur alten Kita, die im Anschluss an die Fertigstellung abgebrochen wird. Der Neubau hat durch seine neue Platzierung auf dem Grundstück künftig die Adresse Benediktstraße 46 – anstelle von Paul-Rücker-Straße 37.

## DREI FERTIGSTELLUNGEN

Auch zwei weitere fertiggestellte Kitas gibt es für 2019 zu vermelden. Im Märchenweg in Duisburg-Wedau konnte die gleichnamige Kita im Sommer fertiggestellt werden. Rund 2,7 Millionen Euro hat die GEBAG in das Gebäude investiert, das eine besonders schöne und bunte Fassadengestaltung erhalten hat. Auch hier ist die Stadt Duisburg Betreiberin.

Im April 2019 konnte auch die viergruppige Kita am Förkelsgraben 35 in Duisburg-Hüttenheim an den IMD und das Jugendamt übergeben und in Betrieb genommen werden. Hier wurde seit Ende 2017 der vorhandene Altbau saniert und durch einen Neubau erweitert. Eine Besonderheit der Kita „Am Förkelsgraben“ ist ihre idyllische Lage inmitten eines kleinen Wäldchens mit einem weitläufigen Außengelände zum Spielen im Freien.



KITA WIRBELWIND

 **Lebenshilfe**  
Duisburg | selbstbestimmte Sozialdienste  
gemeinnützige GmbH

## DUISBURG-LAAR

Gleich zwei Projekte starteten in 2019 im Duisburger Norden. In der Werthstraße in Laar baut die GEBAG auf einem ehemaligen Schulstandort, dessen Gebäude die GEBAG zuvor abgebrochen hat. Folgen sollen an der Stelle eine KiTa und vier Mehrfamilienhäuser für den Bestand der GEBAG.

# Wirbel im Norden





Der Startschuss fiel zuerst für die sechsgruppige KiTa in der Werthstraße 51. Aufgrund der modularen Bauweise war die Bauzeit rasant kurz: im Juni begonnen – im Oktober als drittes Kita-Projekt der GEBAG 2019 fertiggestellt und bereits am 4. November von der Lebenshilfe Duisburg als Betreiberin bezogen und auf den schönen Namen „Wirbelwind“ getauft. In dem zweigeschossigen Gebäude werden künftig Kinder in sechs Gruppen auf rund 1000 Quadratmetern Platz zum Spielen und Toben haben. Auch eine U3-Betreuung kann die Lebenshilfe anbieten. Die GEBAG hat rund 2,8 Millionen Euro in den Neubau investiert

In direkter Nachbarschaft entsteht ein weiteres Neubauprojekt: In der Werthstraße 53–59 errichtet die Baugesellschaft vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 öffentlich geförderten, barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen. Die offizielle Grundsteinlegung wurde am 20. August gefeiert. Die Häuser werden über drei bzw. vier Etagen verfügen und sind alle mit Aufzügen ausgestattet. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen sind zwischen 55 und 110 Quadratmeter groß. Die Mieten liegen bei 5,25 Euro pro Quadratmeter, zur Anmietung benötigt man einen Wohnberechtigungsschein.

Die GEBAG investiert in den Neubau rund 9,3 Millionen Euro. Die Fertigstellung der Wohnungen ist aktuell für Februar 2021 geplant. Auch diese Wohnungen bleiben im Besitz der GEBAG.

IM AUGUST WAR OFFIZIELLE GRUNDSTEINLEGUNG: GEBAG-GESCHÄFTSFÜHRER BERND WORTMEYER UND ARCHITEKT JOACHIM SCHRÖDER LEGEN HAND AN IN DER WERTHSTRASSE.



Werthstraße  
Projekt der GEBAG  
2019



## BAUBEGINN GRABENSTRASSE

Im Juli 2019 begann die GEBAG mit den Vorbereitungen für ein weiteres Neubauprojekt. Zwei Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen aus dem eigenen Bestand hat die GEBAG in der Grabenstraße 201–203 abgebrochen, um hier neu zu bauen. Im November konnte dann mit dem Neubau an gleicher Stelle begonnen werden.

Es entstehen 17 neue Wohnungen auf insgesamt 1.261 Quadratmetern Wohnfläche. Die zwischen 55 und 130 Quadratmetern großen Mietwohnungen sind freifinanziert, der Mietpreis wird voraussichtlich bei 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter liegen. Die GEBAG geht von einer knapp einjährigen Bauzeit aus, so dass die Fertigstellung für das letzte Quartal 2020 vorgesehen ist. Die GEBAG investiert rund 3,7 Millionen Euro in das Neubauprojekt. Der Neubau in der Grabenstraße ist der Schlusspunkt von groß angelegten Arbeiten im Quartier, die mit Bestandsmodernisierungen begonnen hatten. Die Modernisierungen in der Kraut-, Akazienstraße und weiteren Teilen der Grabenstraße wurden bereits 2017 und 2018 abgeschlossen. Im Innenhof der Siedlung wurde im Oktober 2019 mit der Errichtung eines Gemeinschaftshauses begonnen, das voraussichtlich im Mai 2021 fertiggestellt wird.

Das Gebäude wird 97 Quadratmeter groß sein und verfügt über einen rund 45 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum plus Sanitärbereich und Küche. Die Räume können dann von den Bewohnern der Siedlung günstig für private Feierlichkeiten oder gemeinsame Aktivitäten angemietet werden.

# 1+mit\*









## NEUBAUTEN GROSSENBAUM

Im April 2019 hat die GEBAG mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Reiserweg 17–19 begonnen. Im beliebten Duisburger Stadtteil Großenbaum werden insgesamt 33 Ein- bis Vierzimmerwohnungen in Größen von 52 bis 100 Quadratmetern entstehen. 24 davon werden mit öffentlichen Fördermitteln finanziert und werden nach der Fertigstellung zum günstigen Mietpreis von 5,55 Euro pro Quadratmeter anzumieten sein. In den Staffelgeschossen der Zwei- bzw. Dreigeschosser werden 8 freifinanzierte Wohnungen zu einem Mietpreis von 9 Euro pro Quadratmeter gebaut.

Bereits im November 2018 hatte die GEBAG mit dem Abbruch ihrer beiden alten Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle begonnen. Die 26 Wohnungen standen schon lange zum größten Teil leer und wurden 2015 kurzfristig von der Stadt Duisburg als Flüchtlingsunterkünfte genutzt.

Der erste Bauabschnitt soll im Sommer 2020 fertiggestellt werden. Zum Jahresende findet dann das komplette Projekt seinen Abschluss. Rund 6,3 Millionen Euro investiert die GEBAG in diesen Standort.

# Start- schuss

## KLIMASCHUTZ IN DEN VIERLINDENHÖFEN

Hoch oben im Norden Duisburgs – genauer gesagt im Stadtbezirk Walsum – hat die GEBAG im Juli 2019 mit dem Bau ihrer ersten Klimaschutzsiedlung begonnen. In der Goerdeler Straße im Walsumer Stadtteil Vierlinden entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss. 98 barrierearme Wohnungen in Größen von 57 bis 118 Quadratmetern werden hier gebaut. 54 davon sind öffentlich gefördert. In Anlehnung an den Namen des Stadtteils bekam die Siedlung ihren Namen: „Vierlindenhöfe“.

Das Besondere an den Vierlindenhöfen: Sie sind besonders „grün“. Damit ist an dieser Stelle natürlich nicht nur die Fassadenfarbe gemeint, die hier aber durchaus auch symbolisch verstanden werden darf. Die Vierlindenhöfe werden Vorbild in Sachen Klimaschutz sein. Hier geht es um Themen wie Energie-Einsparungen, Ökostrom und klimafreundliche Bauweisen. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die Energieagentur.NRW hat das GEBAG-Projekt 2018 in das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“ aufgenommen. Als Bestandteil der nordrhein-westfälischen Energie- und Klimaschutzstrategie sollen mit dem Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ die wärmebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter konsequent reduziert werden.

# Gutes Klima









Hierfür müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen etwa 50–60 Prozent unter den Werten liegen, die Gebäude nach der Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2009 (EnEV 2009) erfüllen. Mit den Planungen an der Goerdelerstraße hat die GEBAG diese Anforderungen erfüllt.

Auch wenn es bei den Klimaschutzsiedlungen schwerpunktmäßig um die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geht, sollen sie sich darüber hinaus durch besondere städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen. So legen es die Richtlinien für die Siedlungen fest. Ziel ist es, umweltverträgliches Bauen als einen wichtigen Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu fördern.

In der Goerdelerstraße werden die künftigen Bewohner auf Wunsch auf so genannten Mieterstrom zurückgreifen können. Das bedeutet, ein Vertragspartner der GEBAG gewinnt Strom aus Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Siedlung. Dieser Strom wird zu einem günstigen Preis an die Mieter verkauft. Auch Carsharing ist Thema in den Vierlindenhöfen und es wird auch eine Fahrradvermietung geben. Ebenfalls errichtet werden Ladeplätze für Elektro-Autos. Doch es geht beim Bau dieser besonderen Siedlung nicht nur um ökologische Aspekte – auch auf ein nachhaltiges Miteinander wird Wert gelegt. Große Grün- und Spielflächen schaffen Räume für Begegnungen und bringen die Mieter im Quartier zusammen. Erklärtes Ziel der GEBAG ist es hier: umweltverträglich zu bauen und gleichzeitig eine nachhaltige Quartiersentwicklung umzusetzen.

Die Kaltmiete wird voraussichtlich bei 5,55 Euro pro Quadratmeter bei den öffentlich geförderten Wohnungen bzw. 8 Euro pro Quadratmeter bei den frei finanzierten Wohnungen liegen. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich im Sommer 2021 fertiggestellt, der zweite Bauabschnitt im darauffolgenden Frühling. Die GEBAG investiert in diesen Standort rund 24 Millionen Euro.

# FLÄCHENENTWICKLUNG

Zaim Krasniqi ist im zweiten Jahr seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann und steht hier in der großen Halle des ehemaligen Ausbesserungswerks in Wedau-Nord.



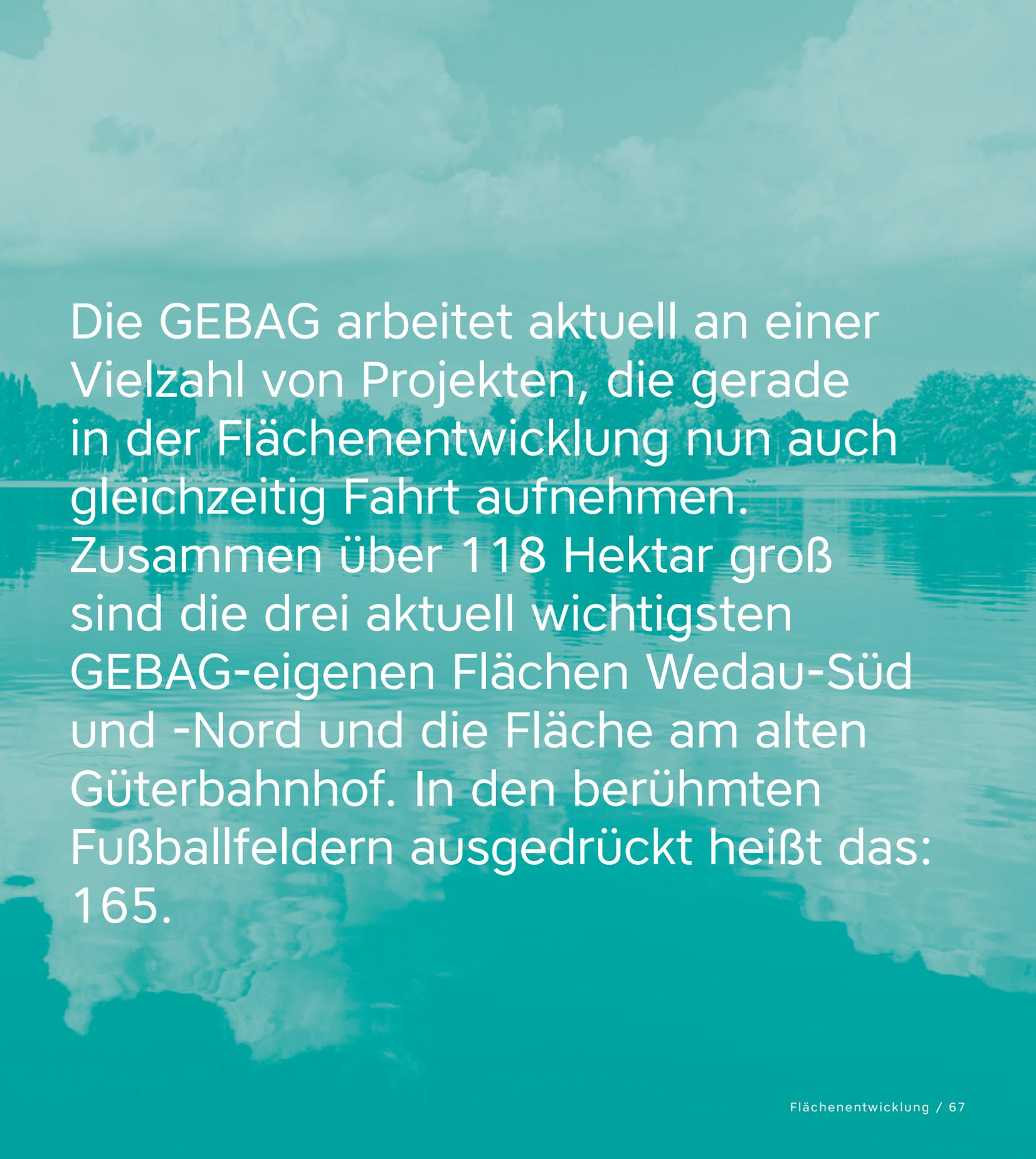


118 HA

# Duisburg



# hat Platz!



Die GEBAG arbeitet aktuell an einer Vielzahl von Projekten, die gerade in der Flächenentwicklung nun auch gleichzeitig Fahrt aufnehmen. Zusammen über 118 Hektar groß sind die drei aktuell wichtigsten GEBAG-eigenen Flächen Wedau-Süd und -Nord und die Fläche am alten Güterbahnhof. In den berühmten Fußballfeldern ausgedrückt heißt das: 165.

Viele unterschiedliche Akteure und Projektbeteiligten spielen dabei eine Rolle – sowohl Vertreter der GEBAG als auch eine Menge externe Beteiligte. Für ein modernes und agiles Projektmanagement sind nicht nur Fachkompetenz, Struktur und Organisation von Bedeutung, sondern auch ein wertschätzendes, kooperatives und gutes Miteinander.

Deshalb hat die GEBAG im Dezember 2019 zu einer großen Kooperationsveranstaltung eingeladen. Vertreter der Stadt Duisburg, Architekten, Ingenieure, Projektentwickler und viele andere Beteiligte kamen zusammen, um den Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zu legen. Prof. Jörg Probst befasste sich in einer Keynote mit Menschen und Unternehmen, Moderatorin Miriam Beul ging in Interviews mit den Gästen den menschlichen Aspekten des Projektmanagements nach. Am Ende des Abends waren sich die Gäste einig – das war ein guter Start in die kommende Projektarbeit.

Bei den Projekten selbst schritten die Bewilligungsverfahren weiter voran. Das gilt für die Gebiete in Wedau genauso wie für das Gelände „Am alten Angerbach“ und für das Mercatorviertel.

Beim Mercatorviertel konnten als Zwischennutzung im Jahr 2019 noch zwei Veranstaltungen auf dem Gelände stattfinden. Im Februar feierte der Hauptausschuss Duisburger Karneval im Festzelt auf der Fläche und im April folgten die Duisburger Schützen e.V. mit dem Stadtschützenfest. Das werden aber die letzten beiden Zwischennutzungen auf dem

Gelände gewesen sein. Das Jahr 2019 war in Bezug auf das Mercatorviertel geprägt von intensiven Abstimmungsprozessen zwischen der Tiefbauplanung und den Belangen der Archäologie. Nachdem die Offenlage des Bebauungsplans im Mai erfolgt war, konnte der Satzungsbeschluss November 2019 gefasst werden. Auch der Kaufvertrag für das erste der insgesamt sechs Baufelder konnte 2019 von der Stadt Duisburg als Eigentümerin des Grundstücks geschlossen werden. Im Dezember ging das so genannte „Poststraßenquartier“ direkt gegenüber vom Duisburger Rathaus über ein Wettbewerbsverfahren an den Investor Blankbau Mercator Hotel GmbH. Hier sollen ab 2020 ein Hotel und ein Bürogebäude entstehen.

Zu Gast war die GEBAG mit ihren Projekten auch wieder im Oktober auf der Expo Real. Am neu gestalteten Stand der Metropole Ruhr war die GEBAG wie in den Vorjahren Partner am Stand von Duisburg. Das große Modell von 6 Seen Wedau war auch 2019 wieder beliebter Anziehungspunkt und gerade zu dem Projekt reihte sich ein Gespräch ans nächste.

Außerdem hatte Bernd Wortmeyer für die GEBAG 2019 die Chance, sowohl beim Standtalk der Business Metropole Ruhr als auch beim Talk des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) am Stand des Landes NRW gemeinsam mit Oberbürgermeister Sören Link zu zeigen, dass Duisburg beim Flächenangebot ganz weit vorne ist. Immer nach dem Motto: „Duisburg hat Platz!“







# EXPO REAL



SEHR VIELE GUTE GESPRÄCHE PRÄGTEN AUCH IN DIESEM JAHR WIEDER DEN AUFTRITT DER STADT DUISBURG UND DER GEBAG AUF DER EXPO REAL IN MÜNCHEN.





## WOHNEN AM ALTEN ANGERBACH

Im südlich gelegenen Duisburger Stadtteil Huckingen entsteht das neue Wohngebiet „Am alten Angerbach“. Auf rund 170.000 Quadratmetern werden circa 300 Wohneinheiten und eine fünfgruppige Kita entstehen. Das städtebauliche Konzept teilt das Neubaugebiet ganz bewusst in Wohnbereiche und in großzügige Freiraumflächen ein. Über 22 Prozent der knapp 17 Hektar großen Fläche sind als öffentliche Grünflächen inklusive Quartiersplätzen geplant. Die Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der Zukunftsinitiative „Wassersensible Stadt – Wasser in der Stadt von morgen“.

Im Gegensatz zu den Entwicklungsflächen „Am alten Güterbahnhof“ und Duisburg-Wedau gehört die Fläche am Angerbach nicht der GEBAG, sondern ist im Besitz der Stadt Duisburg. Aufgabe der GEBAG ist an dieser Stelle die Entwicklung des Quartieres mit der Erschließung und der Vermarktung der Grundstücke, die Errichtung der Kita für den eigenen Bestand und der Bau eines Blockheizkraftwerks zur Energieversorgung des Quartiers. Diese Aufgaben erledigt sie im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags für die Stadt Duisburg.

2019 konnten die ersten Meilensteine bei der Entwicklung der Fläche erreicht werden. Im Februar wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, der dann im August rechtskräftig wurde. Ebenfalls im Februar 2019 begann das Verfahren zur Vergabe der für Investoren gedachten fünf Baufelder mit insgesamt 110 Doppel- sowie 23 Einfamilienhäusern. Durch das Verfahren der Konzeptvergabe sollten die übergeordneten städtebaulichen, architektonischen und auch ökologischen Ziele gesichert werden. Die Baufelder sollen durch den jeweiligen Investor schlüsselfertig und als Gesamtkonzept entwickelt und errichtet werden.

Interessierte Investoren konnten ihre Konzepte bis zum April einreichen. Am 14. Mai 2019 fand die Jurysitzung statt. 14 Investoren und Investorengruppen hatten ihre Konzepte eingereicht. Die siebenköpfige Jury, der u. a.

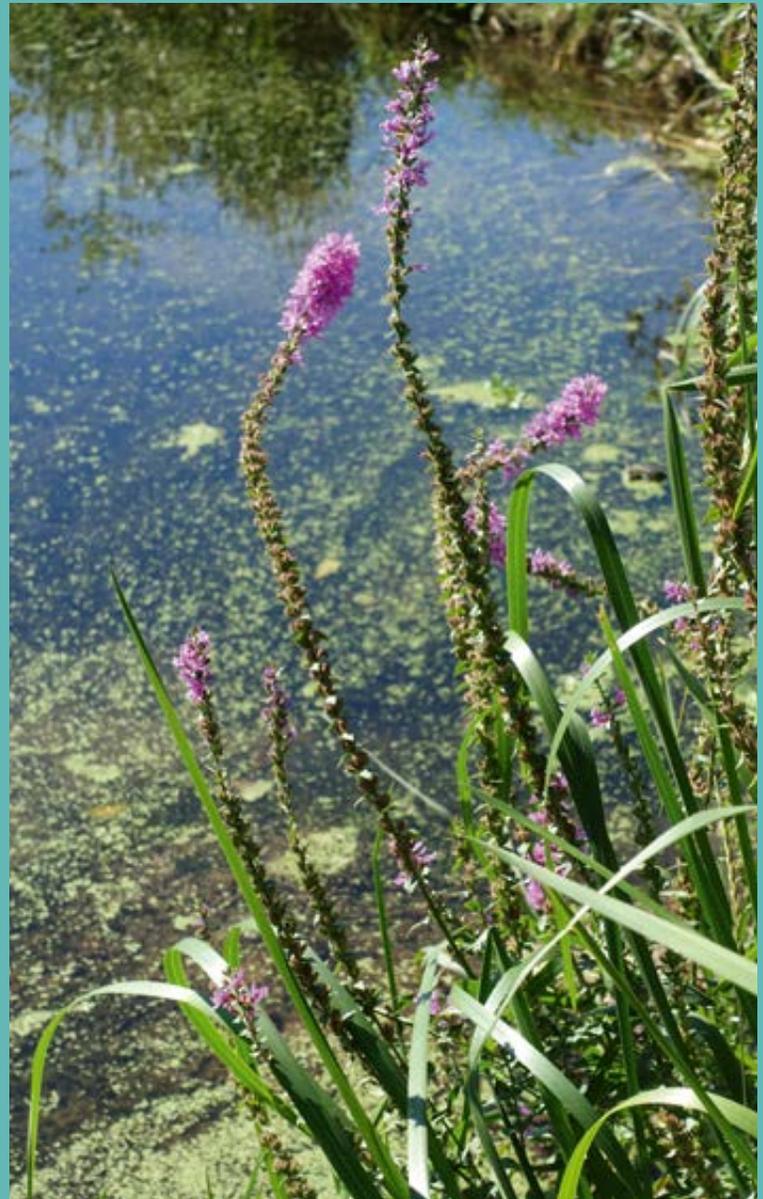


Wirtschaftsdezernent Andree Haack und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer angehörten, kürte aus den Einreichungen insgesamt drei Gewinner.

Das erste Baufeld ging an die Dornieden Generalbau GmbH aus Mönchengladbach, deren Konzept die Errichtung von 24 Doppelhäusern und drei freistehenden Einfamilienhäusern im KfW-55-Standard vorsieht. Die Baufelder 2–4 gingen an eine Investorengruppe, bestehend aus der Kueppersliving Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG (Krefeld), area & clavis Wohnungsbau GmbH (Duisburg/Moers) und der Blankbau SCS GmbH & Co. KG (Duisburg). Hier sieht das Konzept den Bau von 86 Doppel- sowie 12 Einfamilienhäusern vor, die durch eine Vielzahl von Grundrissen für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen eine breite Zielgruppe ansprechen sollen.

Das fünfte Baufeld schließlich wird durch die Jakob Durst GmbH & Cie aus Mönchengladbach entwickelt. Der Investor plant die Errichtung von acht freistehenden Einfamilienhäusern, die ebenfalls den KfW-55-Standard erfüllen und sich durch die Verwendung von natürlichen Materialien auszeichnen.

Zu vergeben sind noch rund 100 unbebaute Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. Diese Grundstücke werde direkt an Endverbraucher verkauft. Damit soll 2020 begonnen werden. Die Vermarktung übernimmt auch hier die GEBAG.





## **KAUFVERTRAG FÜR WEDAU**

Seit 2017 ist die GEBAG mit im Boot bei einem der größten Städtebauprojekte Deutschlands – wenn nicht sogar dem größten. Die Entwicklung von 90 Hektar Brachfläche mitten zwischen den beiden Stadtzentren Duisburgs und Düsseldorfs geht nun mit großen Schritten ersten sichtbaren Baumaßnahmen entgegen.



DER UNTER DENKMALSCHUTZ STEHENDE WSSERTURM IST WIE EIN WAHRZEICHEN DER FLÄCHE 6 SEEN WEDAU. ER BLEIBT ERHALTEN.

Auf der 60 Hektar großen Südfläche werden unter dem Namen 6 Seen Wedau in den kommenden Jahren rund 3.000 Wohnungen entstehen – auch die GEBAG selbst will hier 300 öffentlich geförderte Wohnungen errichten. Auf den 30 Hektar der Nordfläche wird ein Campus der Universität Duisburg Essen mit angeschlossenen Technologiepark entstehen. Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung dieser Flächen erfolgt durch die GEBAG oder genauer durch die dafür 2019 gegründete hundertprozentige Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH.

2019 wurden die Karten beim Projekt Wedau aber noch einmal neu gemischt: Nach langwierigen Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin DB ist die GEBAG bzw. ihre Tochtergesellschaft auch Eigentümerin der Fläche. Am 27. November 2019 wurde in Berlin der notarielle Kaufvertrag unterschrieben. Damit steht der tatsächlichen Umsetzung dieses ambitionierten Projektes unter der Federführung der GEBAG nun nichts mehr im Wege. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan für 6 Seen Wedau erfolgt im Januar 2020 und danach ist der Baustart des Lärmschutzwalls geplant.

Beinahe 200 Millionen Euro wird die kommunale Gesellschaft in den kommenden Jahren hier investieren. Die Stadt Duisburg selbst sichert die Projektfinanzierung mit einer kommunalen Ausfallbürgschaft.





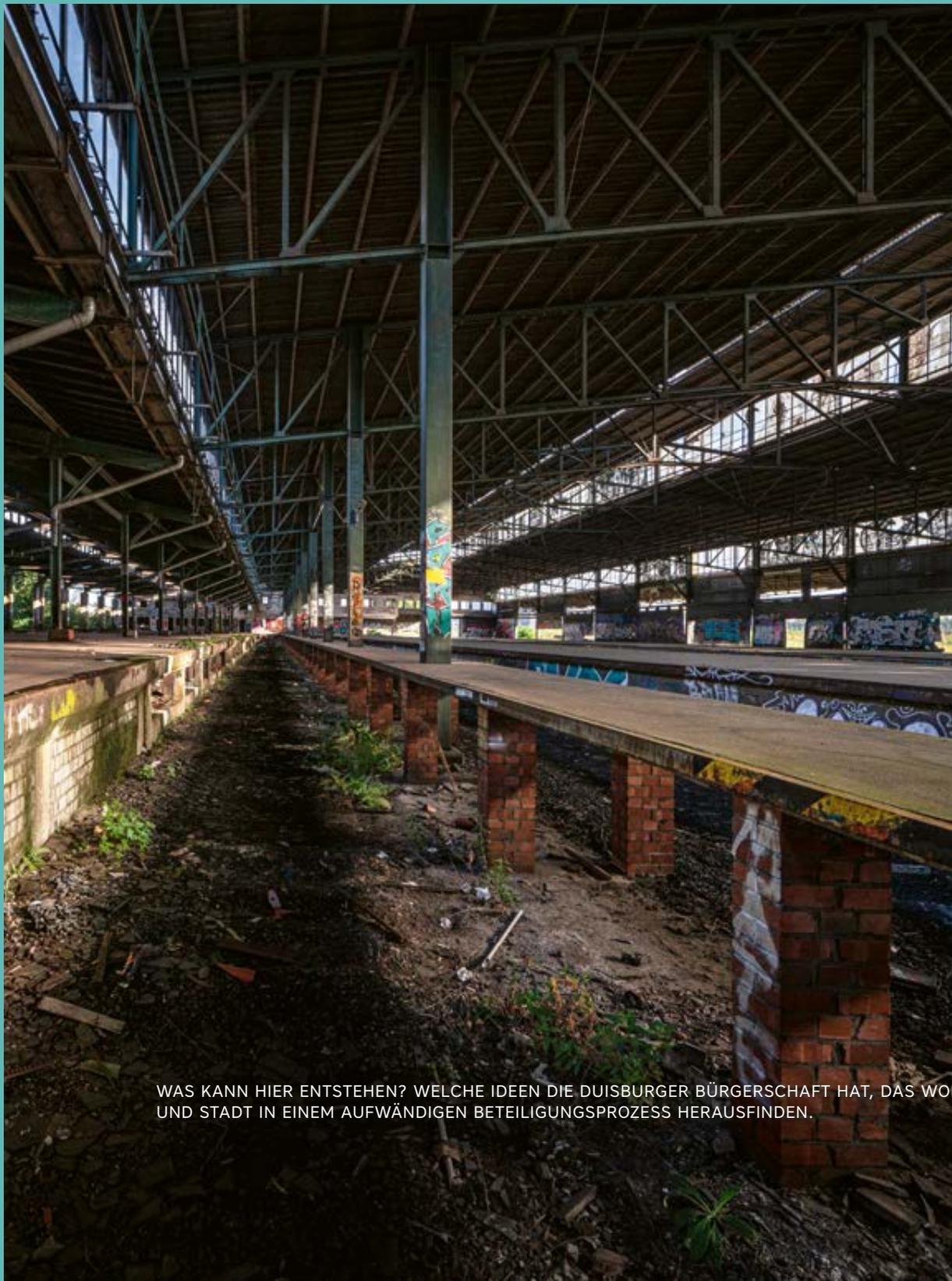
VON DER A59 SCHON IN DER FERNE ZU SEHEN: DIE HALLEN AUF DEM GELÄNDE DES ALTEN GÜTERBAHNHOFS. 2020 WERDEN SIE FALLEN.



## **BÜRGERBETEILIGUNG „AM ALTEN GÜTERBAHNHOF“ STARTET**

Im Oktober 2018 hatte die GEBAG die 28 Hektar große Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs südlich und nördlich des Karl-Lehr-Tunnels von der Kurt-Krieger-Gruppe gekauft. Ein Gelände, das in Duisburg immer wieder im Mittelpunkt von Diskussionen stand. 2005 wurde Sir Norman Foster von der Stadt Duisburg mit der Zukunftsplanung des Geländes beauftragt und entwickelte die Vision von einem Dienstleistungsstandort mit Hotel, Gastronomie, und hochwertigem Lebensmitteleinzelhandel. Eine städtebauliche Verträglichkeit von Wohnnutzung sollte geprüft werden.





WAS KANN HIER ENTSTEHEN? WELCHE IDEEN DIE DUISBURGER BÜRGERSCHAFT HAT, DAS WOLLEN GEBAG UND STADT IN EINEM AUFWÄNDIGEN BETEILIGUNGSPROZESS HERAUSFINDEN.





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

Nun ist es im Besitz der GEBAG. Wichtiger Unterschied zu den bisherigen Entwicklungen Zum ersten Mal hat die Stadt Duisburg es gemeinsam mit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft selbst in der Hand, das Gelände zu entwickeln. Mit einem breiten Beteiligungsprozess sollen die Anforderungen, Wünsche und Bedürfnisse von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Unternehmen und vor allem den Bürgerinnen und Bürgern eingesammelt und berücksichtigt werden. Bei einem Gelände, das die Bürger bisher so polarisiert hatte und das sich dazu in bester Innenstadtlage befindet, war es sowohl der GEBAG als auch der Stadt Duisburg klar, dass die neue Entwicklung nur mit enger Beteiligung der Duisburger Bürger stattfinden kann. Am 18. November 2019 fiel dann der Startschuss mit der Kick-off-Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung.

Rund 200 Bürgerinnen und Bürgern waren in die Mercatorhalle gekommen, um mit Oberbürgermeister Sören Link, GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer, Stadtplanungsdezernent Martin Linne und Zukunftsforscher Kai



VIELE IDEEN, DISKUSSIONEN UND ENTHUSIASMUS – DIE BESUCHER WAREN BEIM KICK-OFF MEETING KONZENTRIERT BEI DER SACHE.



Gondlach über die Zukunft des Geländes zu diskutieren. An fünf „Themeninseln“ konnten unterschiedliche Aspekte der Planung des Geländes wie Wohnen und soziale Infrastruktur, Städtebau und Baukultur, Mobilität und Umwelt, Teilhabe und Raum für Begegnung, Wirtschaft und Arbeit durch die Ideen der Teilnehmer mit Leben gefüllt werden. Von einem autofreien Quartier mit Vertical-Farming-Strukturen über die Etablierung eines soziokulturellen Zentrums mit Möglichkeiten für Start-ups und fortschrittlichen Technologien bis hin zu einem modernen neuen City-Quartier, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbindet – der Kreativität waren keine Grenzen gesetzt.

2020 sollen die erarbeiteten Ideen in sogenannten Leitbild-Werkstätten konkretisiert und weiter verfeinert werden. Ein sich daran anschließender städtebaulicher Wettbewerb soll bis 2021/2022 in einen städtebaulichen Rahmenplan und den sich daraus ergebenden Bebauungsplan münden. Voraussichtlich im Jahr 2023/2024 können auf dem Güterbahnhofsfläche die ersten Bautätigkeiten beginnen. Für Mitte 2020 ist bereits der Abbruch der alten, verfallenen Hallen geplant, die bisher von der A 59 weithin sichtbar sind. Mit diesem frühzeitigen Abbruch soll eines bereits jetzt ganz deutlich gemacht werden: Hier entsteht Zukunft!



## ARBEITEN BEI DER GEBAG



Auch Saskia Specht hat sich für eine Ausbildung bei der GEBAG entschieden und ist jetzt im dritten Jahr dabei. Sie ist eine von insgesamt neun Auszubildenden unter den insgesamt 191 „Gebagianern“.

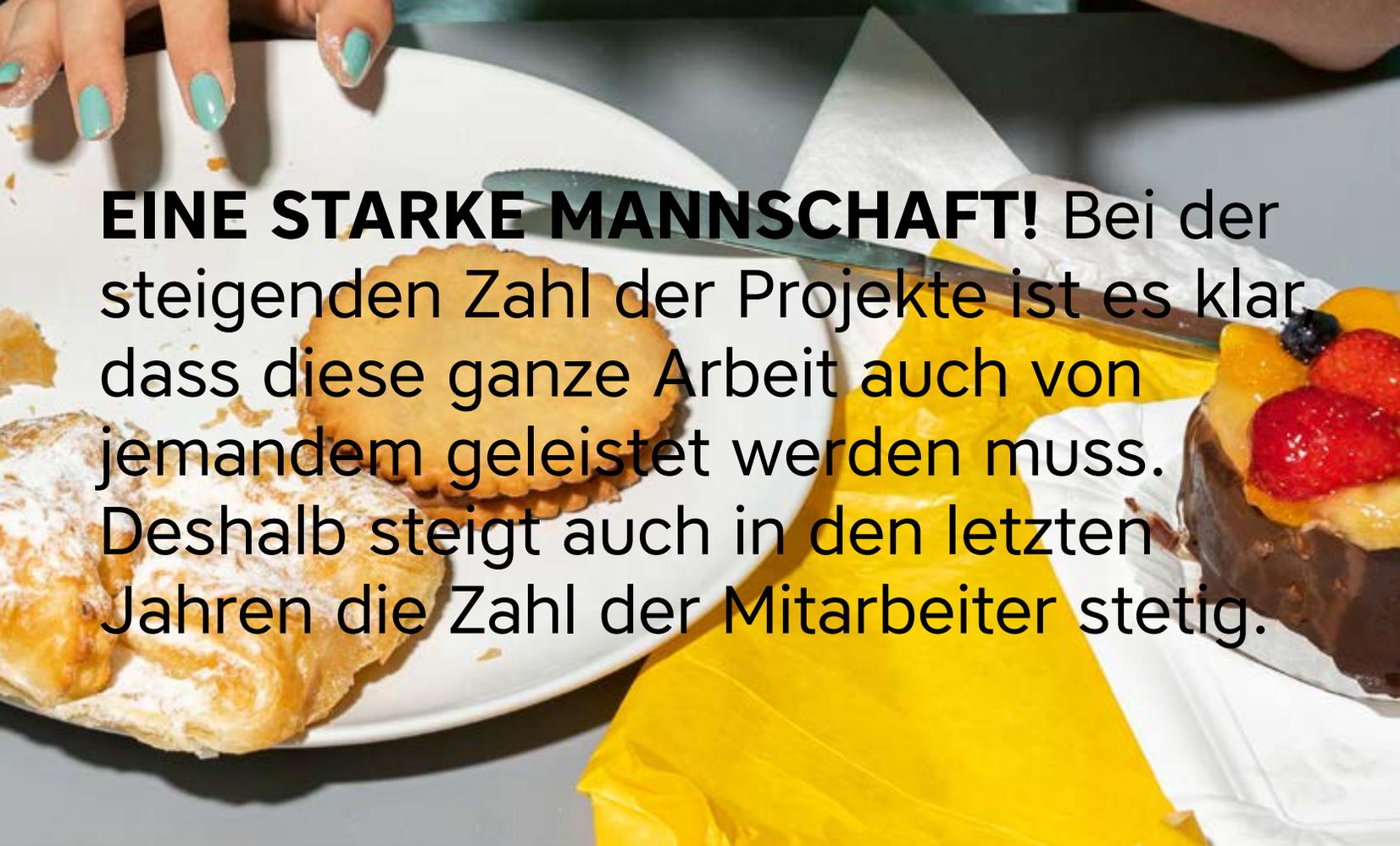


# Pfund zum Wuchern





**EINE STARKE MANNSCHAFT!** Bei der steigenden Zahl der Projekte ist es klar, dass diese ganze Arbeit auch von jemandem geleistet werden muss. Deshalb steigt auch in den letzten Jahren die Zahl der Mitarbeiter stetig.



+

25



Am 31. Dezember 2019 waren es 25 mehr als im Dezember des Vorjahres, also 191 – davon 42 in Teilzeit. 12 der neuen Mitarbeiter stammen aus einem Projekt für Langzeitarbeitslose und werden als Quartiershelfer im Bereich der technischen Bestandsbewirtschaftung und im Sozial- und Quartiersmanagement eingesetzt.

Um genug neue Mitarbeiter auf dem Arbeitsmarkt zu finden, hat die GEBAG 2019 darüber hinaus ein neues Online-Tool auf der Homepage installiert. Alle Bewerber können sich über das Bewerberportal auf [gebag.de](http://gebag.de) direkt auf die ausgeschriebenen Stellen bewerben und ihre Unterlagen dort hochladen. Das soll sowohl den Prozess der Bewerbung als auch das Auswahlverfahren vereinfachen und beschleunigen.

Die vielen neuen Mitarbeiter will die GEBAG natürlich so schnell und so gut wie möglich an Bord holen. Deshalb wurde im Juni 2019 ein strukturierter „Onboarding-Prozess“ eingeführt, um die Integration und Einarbeitung neu eingestellter Mitarbeiter zu optimieren. Die jeweilige Führungskraft arbeitet mit einer Checkliste, gegliedert in Vorbereitungs-, Orientierungs- und Integrationsphase, und der neue Mitarbeiter bekommt einen Paten an die Hand, der ihn einarbeitet. Während der Probezeit werden drei strukturierte Gespräche mit dem neuen Mitarbeiter geführt, deren Ergebnisse der Personalabteilung zur Verfügung gestellt werden. Diese Gespräche sollen gewährleisten, dass die neu eingestellten Beschäftigten sich „willkommen fühlen“ und motiviert sind. Probleme und Entwicklungsbedarfe sollen frühzeitig sichtbar werden, um rechtzeitig reagieren zu können.

Neben der fachlichen Einarbeitung wird eine Eingliederung auf allen Unternehmensebenen angestrebt, um eine reibungslose Zusammenarbeit zu gewährleisten. Dies soll dazu führen, eine frühzeitige und enge emotionale Bindung neuer Mitarbeiter mit dem Unternehmen herzustellen – er soll sich schnell als Teil der GEBAG-Familie fühlen.

Sowohl von den Führungskräften als auch von den Mitarbeitern gab es viel positives Feedback zum neuen „Onboarding“. Die Einarbeitung durch die Paten wird positiv wahrgenommen. In den Probezeitgesprächen wird wertvolles Feedback zur Zusammenarbeit ausgetauscht.



Ein erklärtes Ziel der Geschäftsführung ist es, ein positives Betriebsklima zu schaffen und damit Gesundheit und Motivation zu fördern. So sollen zukünftige Mitarbeiter für die GEBAG gewonnen und aktuelle möglichst lange im Unternehmen gehalten werden. Bei den wachsenden Aufgaben, denen sich die GEBAG stellt, ist eine starke Mannschaft unverzichtbar, die entschlossen jeden Tag daran arbeitet, dass Duisburg sich auch weiterhin stark entwickelt. Die GEBAG bietet ihren Mitarbeitern ein breites Gesundheitsmanagement, flexible Arbeitszeiten und vieles mehr. Eine zeitgemäße Büroausstattung mit höhenverstellbaren Schreibtischen und moderner Technik gehört bei der GEBAG zum Standard.

Auch auf die Förderung und Schulung der Mitarbeiter wird großer Wert gelegt: So werden regelmäßige Weiterbildungen unterstützt und qualifizierte Mitarbeiter weiterentwickelt. Über einen Mangel an qualifizierten Frauen kann man bei der GEBAG auch nicht klagen: Drei von fünf zentralen Unternehmensbereichen wurden 2019 von Frauen geführt, in vier weiteren Referaten und Abteilungen haben ebenfalls weibliche Führungskräfte das Sagen.



Die Geschäftsführung  
wollte 2019 von  
ihren Mitarbeitern  
ein direktes Feedback,  
wie zufrieden sie  
bei der GEBAG sind.  
Deshalb wurde im  
September 2019 eine  
anonyme Online-  
Mitarbeiterbefragung  
durchgeführt.  
Das Ergebnis sendet  
ein klares Signal:  
Vieles richtig gemacht!









Im Vergleich zur letzten Umfrage aus dem Jahr 2015, dem Jahr, als Bernd Wortmeyer bei der GEBAG als Geschäftsführer angetreten ist, steigerte sich die Gesamtzufriedenheit der Belegschaft um 23 Prozent. Besonders positiv wurden die Führungskräfte sowie die Arbeit der Geschäftsführung bewertet. Doch auch die Zufriedenheit mit den Arbeitsbedingungen und die Zusammenarbeit und der Zusammenhalt unter den Kollegen werden insgesamt sehr positiv gesehen. Insgesamt haben 121 Kollegen an der Umfrage teilgenommen. Das ist mit 81,2 Prozent eine sehr hohe Quote.

Auch an einer anderen Stelle kann man diese Zufriedenheit ablesen: bei „Kununu“, dem Portal, bei dem Mitarbeiter ihren aktuellen Arbeitgeber bewerten und wo sich auch qualifizierte Bewerber informieren, bevor sie sich einen Arbeitgeber aussuchen. Hier erreicht die GEBAG einen Score von 4,52 von maximal möglichen 5,0 Punkten und eine hundertprozentige Weiterempfehlungsrates – ein absoluter Top-Wert! Das zeigt sich auch in den Siegeln „Top Company“ sowie „Open Company“, die die GEBAG aufgrund ihrer guten Bewertungen Anfang 2019 von „Kununu“ erhalten hat.



Jana Pater ist angehende Immobilienkauffrau im dritten Ausbildungsjahr. Mit der Zahl 1.531 erinnert sie uns auf der Tribüne im MSV-Stadion an die Anzahl an Nennungen in den Medien, auf die es die GEBAG mit ihren vielen Aktivitäten 2019 bundesweit gebracht hat.



1.531

Grand Staircase

# Tue Gutes



**... UND REDE DARÜBER.** Auch 2019 ist die GEBAG dem MSV als Premium-Sponsor treu geblieben – in jeder Liga. Duisburgs Herz schlägt für den MSV und das der GEBAG auch.





EIN HIGHLIGHT: EINMAL ALS EINLAUFKIND AN DER HAND EINES MSV-SPIELERS IN DIE VOLL BESETZTE SCHAUINSLANDARENA EINLAUFEN. DIE GEBAG MACHT'S MÖGLICH.

Für 2019 hat das Engagement auch bedeutet: Wir haben 44 Einlaufkinder glücklich gemacht, die im Laufe des Jahres an der Hand eines Spielers ins Stadion einlaufen durften. An zwei „GEBAG-Familientagen“ haben wir dafür gesorgt, dass mit reduzierten Eintrittspreisen für Familien viele zu günstigen Ticketpreisen auf der Tribüne Platz nehmen konnten und 84 Gästen konnten wir bei 21 Heimspielen die Gelegenheit geben, in unserer Loge, dem GEBAG-Wohnzimmer, Platz zu nehmen. Diese Plätze kann man nur gewinnen oder aus besonderem Anlass von uns geschenkt bekommen und der Andrang darauf ist immer groß.

Darüber hinaus unterstützen wir den Sport in Duisburg im Großen und im Kleinen. Die Hockeydamen vom Club Raffelsberg gehören da ebenso zu unseren Sponsoringnehmern wie der Stadtsportbund, viele Kinder und Jugendmannschaften, die wir mit Trikotsätzen oder Bällen unterstützen, und das Sommercamp der Fußballschule Kessen, das 2019 zum „GEBAG-Sommercamp“ wurde und ein großer Erfolg war.



NICHT NUR DIE VIELEN, TEILWEISE AUCH EXOTISCHEN SPORTARTEN, SONDERN AUCH MUSIKAKTS, UNTERHALTUNG UND VIEL SPASS MACHTEN DIE RUHR GAMES 2019 IN DUISBURG ZUM EREIGNIS. AUCH DER AUFTRITT VON CRO VOR DER GROSSARTIGEN KULISSE DES LANDSCHAFTSPARKS NORD SORGTE FÜR BEGEISTERUNG. DAS ALLES BEI FREIEM EINTRITT FÜR GROSS UND KLEIN. DA IST DIE GEBAG GERN AUCH DABEI.

Feste und Brauchtumsveranstaltungen in Duisburg liegen der GEBAG am Herzen. Sie machen eine Stadt lebenswert. Deswegen sponsern wir. Das Ruhrorter Hafenfest ist genauso fester Bestandteil der GEBAG-Sponsoringliste wie das Karnevalszelt des HDK, viele Stadtteilstefeste, das Drachenbootrennen, Aktivitäten der verschiedensten Karnevalsvereine und und und.

Ein besonderes Highlight 2019 waren sicher die Ruhr Games, bei denen die GEBAG als Sponsor aufgetreten ist. 110.000 Besucherinnen und Besucher hat es an vier Tagen im Juni nach Duisburg in den Landschaftspark gezogen. 5.600 Sportler aus 34 Nationen sind in 215 Sport-Disziplinen angetreten. Die vielen Besucher haben sich neuen Sportarten geöffnet und die Ruhr Games 2019 als Plattform für aktuelle Jugendkultur und als Präsentationsort für lokale und internationale Künstler und Kreative wahrgenommen. Eine tolle Veranstaltung in Duisburg – die GEBAG war gern Teil davon.







# GEBAG unterwegs

Präsenz zeigen. Das hatte sich die GEBAG auch für 2019 vorgenommen. Mit ihrem rollenden „Wohnzimmer“ war sie auf 18 Veranstaltungen im Stadtgebiet unterwegs. Ob Radwandertag, Rhein-Ruhr-Marathon, Duisburger Stadtfest, die Ruhrgames oder die Extraschicht im Landschaftspark – am GEBAG-Mobil kam eigentlich in diesem Jahr niemand vorbei.



2019 hat das Team vom GEBAG-Mobil auch noch Verstärkung bekommen. Beim „Erdmännchentag“, einer Veranstaltung, die die GEBAG gemeinsam mit dem Duisburger Zoo organisiert hat, wurde das neue Maskottchen im April vorgestellt. Damals hatte das GEBAG-Erdmännchen noch keinen Namen, der wurde erst bei einem Namenswettbewerb gesucht und gefunden: Elvis heißt der neue Kollege und der Zoo hat es sich nicht nehmen lassen, auch einen Vertreter aus dem eigenen Erdmännchengehege auf den gleichen Namen zu taufen. Ehrensache, dass die GEBAG für den echten Elvis auch die Patenschaft übernommen hat.



ZOODIREKTORIN ASTRID STEWIN UND  
SICH – BEGLEITET VOM FACHMÄNNISC  
BEIM VERPACKEN DES FUTTERS FÜR

Bei ihren Sponsoringaktivitäten engagiert sich die GEBAG ja immer sehr gern dort, wo die ganze Familie etwas davon hat. Das passt zur Strategie und zur Philosophie des Unternehmens und da darf der Zoo Duisburg natürlich nicht fehlen.

Seit einigen Jahren unterstützt die GEBAG bereits gemeinsam mit der Sparkasse Duisburg den freien Eintritt für die Duisburger Erstklässler und feiert einmal im Jahr als Startschuss den großen „I-Dötzchen Tag“, eine Veranstaltung, bei der es im Zoo dann von den frisch eingeschulten Erstklässlern nur so wimmelt und die jedes Jahr allen Beteiligten großen Spaß macht. 2019 hat die GEBAG die Zusammenarbeit mit dem Zoo noch intensiviert.

Jährlich werden nun gemeinsame Aktivitäten geplant. Für Giraffe Kiringo hat die GEBAG genauso die Patenschaft übernommen wie für Erdmännchen Elvis, den Namensvetter unseres Maskottchens.

Außerdem veranstaltete die GEBAG 2019 den ersten Erdmännchentag, der nun jährlich stattfinden soll und bei dem 2019 auch das GEBAG-Mobil vor Ort war. Ein Kontingent von Eintrittskarten, das die GEBAG Mieterfamilien zu besonderen Anlässen zur Verfügung stellt oder aber verlost, rundet die Zusammenarbeit ab.



GEBAG-GESCHÄFTSFÜHRER BERND WORTMEYER GEBEN DEN BLICK DES GEBAG-MASKOTTCHENS – GROSSE MÜHE DIE ERDMÄNNCHEN.

Im September 2019 lud die GEBAG noch einmal ein auf ihre Fläche in Wedau-Nord. Einer zum Abbruch vorgesehenen Halle auf dem Gelände des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerks in Duisburg-Wedau wurde mit der sommerlichen Spezialausgabe der Talk-Reihe „Let´s Immotalk“ noch einmal ordentlich Leben eingehaucht.

# Let´s Immotalk



Immobilienjournalistin Miriam Beul diskutierte auf der Bühne in der gut besuchten Halle mit ihren Gästen aus Politik und Immobilienwirtschaft über brachliegende Flächen wie die des Ausbesserungswerks in Wedau oder aber das Gelände am ehemaligen Güterbahnhof, das die GEBAG Ende letzten Jahres gekauft hat. Welche Potenziale bieten diese Flächen? Welche Chancen entstehen hier für die Stadt, aber auch für die Bürgerinnen und Bürger? Das waren Fragen, die GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer, Oberbürgermeister Sören Link, Baudezernent Martin Linne, Wirtschaftsdezernent Andree Haack und Marcel Abel, Direktor des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle, gemeinsam mit den zahlreichen Gästen diskutierten.

Tenor der Podiumsteilnehmer: Die GEBAG hat die Zügel bei beiden Großprojekten in der Hand und kann so im Sinne der Stadt Duisburg über die Architektur, den Nutzungsmix und die städtebaulichen Qualitäten mitbestimmen. Duisburg hat mit diesen Arealen das Potenzial, Entwickler und Investoren anzulocken, die in anderen Großstädten aufgrund der hohen Grundstückspreise keine Projekte mehr anschieben können oder wollen.

Imageanalyse

20

19

Die GEBAG hat viel getan 2019 und war sehr präsent. Dass sich das positiv auf Bekanntheit und Image auswirkt, war zu vermuten – im September 2019 gab es dann auch den Beweis dafür. Die Ergebnisse der neuen Imageanalyse wurden vorgelegt und verblüfften auch die Umfrageprofis des beauftragten Instituts „Analyse und Konzepte“. Sie hatten im Juli und August 308 Interviews mit Duisburgerinnen und Duisburgern geführt, die nicht Mieter bei der GEBAG waren.

# Ergebnis



A close-up, profile view of a man's head and shoulder. He is wearing black-rimmed glasses and a white t-shirt. The background is a blurred, light-colored wall.

Ergebnis: Insgesamt 59 Prozent der Befragten nennen die GEBAG bei der offenen Frage nach den ihnen bekannten Wohnungsunternehmen in Duisburg. Damit hat die GEBAG gegenüber 2016, als 37 Prozent der Befragten die GEBAG benannten, deutlich an Bekanntheit gewonnen. Die GEBAG ist somit weiterhin mit großem Abstand das bekannteste Wohnungsunternehmen in Duisburg vor der LEG und Vonovia.

Auch bei der expliziten, also gestützten Frage nach der Bekanntheit der GEBAG ist ein höherer Bekanntheitsgrad feststellbar. Insgesamt 88 Prozent der Befragten geben an, die GEBAG wenigstens den Namen nach oder besser zu kennen.

Bekannt ist den Befragten die GEBAG vor allem durch Freunde, Verwandte und Bekannte. An zweiter Stelle wurde angekreuzt, dass die GEBAG „allgemein bekannt ist in Duisburg“. Auch die „Berichterstattung in den Medien“ wird als Grund für die Bekanntheit der GEBAG an dritter Stelle genannt. 47 Prozent der Befragten schreiben der GEBAG ein positives Image zu und 43 Prozent bestätigen, dass die GEBAG für bezahlbaren Wohnraum sorgt. Jeder dritte Befragte hat eine positive Entwicklung der GEBAG wahrgenommen und sieht auch eine Modernisierung vieler Wohnungsbestände. Seriös ist die Eigenschaft, die die meisten Befragten mit der GEBAG in Verbindung bringen. 45 Prozent waren dieser Meinung.

**Wir finden:  
Die Ergebnisse können sich sehen lassen. Aber natürlich wollen wir noch mehr. Wir machen also weiter.**



Helin Yasar ist schon im dritten Ausbildungsjahr bei der GEBAG. Sie steht für die Daten und Fakten vor der Kulisse des Landschaftsparks Duisburg Nord.



CAG. AZ MIO.



# Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2019 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, der Stand der Projektentwicklungen 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 drei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Die drei außerordentlichen Sitzungen dienten dazu, den Aufsichtsrat kurzfristig über wesentliche Ereignisse im Geschäftsbetrieb der GEBAG zu informieren.

So wurden in der außerordentlichen Sitzung am 05.07.2019 Beschlussfassungen für die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden „GEBAG FE“ genannt) zu den Flächenentwicklungsprojekten „Wedau Süd“ und „Wedau Nord“ genehmigt.

In der außerordentlichen Sitzung am 26.11.2019 wurden Beschlussfassungen für die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der GEBAG FE zu Grundstücksgeschäften, Projektkosten und wesentlichen Verträgen sowie zur Kapitalausstattung der Tochtergesellschaft genehmigt.

In der außerordentlichen Sitzung am 04.12.2019 wurde der Ankauf der Flächen „Wedau Süd“ und „Wedau Nord“ durch die GEBAG nachträglich und ausdrücklich genehmigt und die Übertragung der Fläche „Wedau Süd“ auf die GEBAG FE beschlossen. Neben den ordentlichen und außerordentlichen Sitzungen wurde ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt, in welchem eine geringfügige Ergänzung des Gesellschaftsvertrages der GEBAG FE beschlossen wurde.

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 in den ersten beiden Sitzungen vorbereitet und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit der dritten Sitzung wurde der Ausschuss neu konzeptioniert. Seitdem werden ausgewählte Themenbereiche vertiefend behandelt, zu denen in den Aufsichtsratssitzungen nur die Ergebnisse der Befassung des Ausschusses vorgestellt werden.

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 Aufsichtsrates, vom Geschäftsführer, der Leiterin des Geschäftsführungsbüros und der Schriftführerin unterzeichnet und sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Regelmäßige Themenschwerpunkte in den Aufsichtsratssitzungen im Berichtsjahr 2019 bildeten:

- Soll-/Ist-Abweichungen zum Wirtschaftsplan
- Die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen
- Die Entwicklung der Liquidität
- Die Entwicklung der Investitionen und Aufwendungen für Flächenentwicklungen und den Wohnungsbestand
- Die Flächenentwicklungsprojekte 6 Seen Wedau, Am Alten Angerbach, Mercatorviertel, Duisburger Freiheit
- Die Entwicklung von Beteiligungsunternehmen und die Vorbereitung der Gesellschafterversammlungen
- Die Genehmigung von Grundstücksgeschäften

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat auftragsgemäß die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Jahresabschlüsse 2018 der Gesellschaft vorgenommen. Durchzuführen war dabei auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). In der Aufsichtsratssitzung am 18.06.2019 wurde der Jahresabschluss 2018 vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Der Prüfer bestätigt, 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 für die im Berichtsjahr 2019 geleistete hervorragende Arbeit.

Duisburg, 01.07.2020



Andree Haack  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019



# 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 2019 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 stellt sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt dar:

# Wohnungsbestand

	Einheiten 31.12.2019	Einheiten 31.12.2018
frei finanzierte Wohnungen	9.305	9.295
öffentlich geförderte Wohnungen	2.998	2.795
	<b>12.303</b>	<b>12.090</b>
Gewerbeeinheiten	153	138
Kindergärten	16	15
Garagen und Stellplätze	3.425	3.372
Sonstige Einheiten	21	22

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2019 eine Gesamtwohnfläche von 800.199 m<sup>2</sup>, (davon frei finanziert 601.724 m<sup>2</sup>, öffentlich gefördert: 198.475 m<sup>2</sup>). Die bewirtschaftete Fläche der Gewerbeimmobilien (einschließlich der Kindergärten) beträgt 43.950 m<sup>2</sup>.



## 1.4 MITARBEITER

Am 31. Dezember 2019 waren insgesamt 191 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 166 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) bei der GEBAG beschäftigt. Diese teilen sich wie folgt auf:

	PERSONEN	MÄNNLICH		WEIBLICH	
		absolut	%	absolut	%
Beschäftigte (Vollzeit)	149	89	60	60	40
Beschäftigte (Teilzeit)	42	8	19	34	81
<b>Gesamt</b>	<b>191</b>	<b>97</b>		<b>94</b>	
<b>Davon:</b>					
Befristete Anstellung	21				
Ausbildung	9				
Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	5				
Freistellung Altersteilzeit	3				
Sonstige Freistellung	5				

Bei Umrechnung der Teilzeitbeschäftigten auf Vollzeitäquivalenzen ergibt sich ein Mitarbeiterbestand von 167,4 Beschäftigten.

Der Anteil der Frauen in der Belegschaft beträgt 49 %. Die GEBAG übernimmt eine gleichstellungspolitische Verantwortung; zum 01. Januar 2020 wurde ein Gleichstellungsplan eingeführt.

Die Erhöhung des Personalbestandes zum 31. Dezember 2019 von insgesamt 25 Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern ist u. a. auf die Einstellungen von insgesamt 12 befristet eingestellte Quartiershelferinnen und -helfern zurückzuführen. Es handelt sich um geförderte Beschäftigungsverhältnisse für Menschen, die in den letzten sieben Jahren mehr als sechs Jahre arbeitssuchend waren und die wieder eine Perspektive am Arbeitsmarkt erhalten sollen.

# 2 Wirtschaftsbericht

## 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In der Europäischen Union hat sich die sehr verhaltene Konjunktorentwicklung des Vorjahres fortgesetzt. Die EZB stützt die öffentlichen Haushalte und die Wirtschaft weiterhin mit niedrigen Leitzinsen. Trotz der konjunkturellen Abschwächung ist die Arbeitslosenquote im Euroraum wiederum gesunken und weist einen Wert von 7,6 % auf.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft in den vergangenen Jahren hat sich im Jahr 2019 deutlich abgeflacht. Für das Jahr 2019 wird nur noch von einem Wachstum der inländischen Wirtschaftsleistung von 0,6 % ausgegangen. Dieses geringe Wachstum wird noch durch den privaten Konsum und die öffentlichen Ausgaben gestützt.

Für Kredite mit einem Volumen über 1,0 Mio. € ist das Zinsniveau für kurzfristige Kredite um 0,08 Prozentpunkte gestiegen, während die Zinssätze für mittel- und langfristige Kredite dieses Volumens um 0,29 Prozentpunkte bzw. 0,56 Prozentpunkte zurückgingen.

Die Beschäftigung in Deutschland übertraf im Jahr 2019 mit 45,3 Mio. Erwerbstätigen nur noch leicht den Vorjahreswert von 45,1 Mio. Im Dezember 2019 betrug die bundesweite Arbeitslosenquote 5,0 % (Vorjahr: 4,9 %); dies entspricht einer Anzahl von 2,27 Mio. Arbeitslosen in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Duisburg ist für den Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahreswert ebenfalls nur noch leicht um 0,2 Prozentpunkte gesunken und liegt bei 10,4 %.

Die Aktivitäten zur Errichtung neuer Wohnungen sind bundesweit weiterhin auf einem hohen Niveau. Dennoch reichen die im Jahr 2018 fertiggestellten Wohnungen von 287.400 Einheiten 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 2019 betrug die Nettokaltmiete im Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten 6,29 €/m<sup>2</sup>, das entspricht einem Anstieg von über 8 % gegenüber den Mieten des Vorjahres. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die Miethöhen in den unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten drastisch unterscheiden.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen bleiben weiter angespannt, obwohl die Marktentwicklung regional sehr unterschiedlich verläuft. In der Rheinschiene und den übrigen Wachstumsregionen weist der Immobilienmarkt hohe Miet- und Kaufpreise auf. In Duisburg verharren die Preise dagegen – wenn auch mit deutlichen Anstiegstendenzen – derzeit noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

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 von den unterschiedlichen Lebensmodellen der Haushalte völlig unterschiedliche Wohnungstypen durch die einzelnen Gruppen nachgefragt.

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

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

## 2.2 VERLAUF DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

### 2.2.1 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes stellt das wesentliche Geschäftsfeld der GEBAG dar.

#### 2.2.1.1 SOLLMIETEN

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

	<b>2019</b> T€	<b>2018</b> T€	<b>VERÄNDERUNGEN</b> T€
Wohnungen	50.533	49.104	1.429
Gewerbe	2.117	1.858	259
Kindergärten	2.111	1.610	501
Garagen/Stellplätze	983	980	3
sonstige Vermietungen	470	360	110
	<b>56.214</b>	<b>53.912</b>	<b>2.302</b>

Die durchschnittliche Miete für Wohnraum beträgt im Berichtsjahr 5,32 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,23 €/m<sup>2</sup>).

## 2.2.1.2 LEERSTÄNDE

Der Leerstand umfasst am 31. Dezember 2019 eine Anzahl von 745 Wohnungen; dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 23 Einheiten. Diese Leerstandszunahme betrifft jedoch im Wesentlichen Wohnungen, die unvermietbar sind und innerhalb städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen in den kommenden Jahren abgerissen werden sollen.

Die Gesamtleerstandsquote am Bilanzstichtag betrug 6,1 % (Vorjahr 6,0 %). Zum Leerstand ergeben sich die folgenden Kennzahlen:

# Leerstand

		2019	2018
marktbedingt	Anzahl	232	216
	%	1,9	1,8
Modernisierung	Anzahl	406	435
	%	3,3	3,6
Verkauf	Anzahl	0	0
	%	0,0	0,0
Unvermietbarkeit (inkl. Abbruch)	Anzahl	107	71
	%	0,9	0,6
Gewerbe	Anzahl	24	21
	%	14,2	13,8
Erlösschmälerungen Wohnungen	T€	2.795	2.438
Erlösschmälerungen Gewerbe	T€	406	358
Erlösschmälerungen Garagen	T€	92	87
Fluktuation	Anzahl	1.143	1.076
	Fluktuationsquote	%	9,3

### 2.2.1.3 MIETFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2019 werden Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 1.640 T€ ausgewiesen.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	T€	T€
Forderungen aus der Vermietung (brutto)		
aus aktiven Mietverhältnissen	1.439	884
aus ehemaligen Mietverhältnissen	585	461
	2.024	1.345
Wertberichtigungen	-384	-373
<b>Forderungen aus der Vermietung (netto)</b>	<b>1.640</b>	<b>972</b>
Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung	481	420

### 2.2.1.4 INSTANDHALTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2019 ausgewiesenen Kosten der laufenden Instandhaltung setzten sich wie folgt zusammen:

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	T€	€/m <sup>2</sup> /p. a.	T€	€/m <sup>2</sup> /p. a.
Kleinreparaturen – Wohnungen	7.774	9,65	7.311	9,13
Kleinreparaturen – Gewerbe	191	3,95	223	5,07
Kosten der Großinstandhaltungsmaßnahmen	1.197	1,51	1.650	1,67
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	<b>9.162</b>		<b>9.184</b>	

Der Rückgang der Kosten der Großinstandhaltungsmaßnahmen ist auf die Bündelung von Leistungen zu aktivierungspflichtigen Maßnahmen zurückzuführen.

### **2.2.1.5 BESTANDSERWEITERUNGEN**

Im Geschäftsjahr 2019 wurden drei Neubaumaßnahmen mit insgesamt 93 Mietwohnungen fertiggestellt. Die Gesamtinvestitionen für diese drei Projekte belaufen sich auf insgesamt 14.687 T€.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2019 ein Kindergarten und eine Kindergartenerweiterung sowie zwei GEBAG-Servicebüros mit einer Gesamtinvestition von 8.192 T€ fertiggestellt.

Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich sechs Projekte mit 191 Wohnungen (davon 122 Wohnungen öffentlich gefördert), eine Kindergartenerweiterung sowie ein neuer Kindergarten im Bau. Die Investitionskosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 8.740 T€.

### **2.2.1.6 BESTANDSMODERNISIERUNG**

Zu den Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres 2019 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 zu einer direkten Neuvermietung.

Für Um- und Ausbaumaßnahmen in den Bestandsobjekten wurde im Geschäftsjahr 2019 insgesamt ein Betrag von 22.791 T€ investiert. Zudem wurden Maßnahmen auf den Grundstücken und in den Außenanlagen in Höhe von 966 T€ durchgeführt.

Darin enthalten sind Einzelwohnungsmodernisierungsmaßnahmen, die die Ausstattungen und Einrichtungen von insgesamt 223 Wohnungen umfangreich und nachhaltig verbessert haben. Die Investitionssumme dieser Maßnahmen aus dem Jahr 2019 beläuft sich auf 7.909 T€.

### **2.2.1.7 ERWERBE**

Im Geschäftsjahr 2019 wurden bebaute und unbebaute Grundstücke zu Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt 9.062 T€ erworben.

## **2.2.2 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG**

Das bisher zweite Geschäftsfeld „Wohnbauflächenentwicklung“ wird seit dem Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen durch die 100%ige Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (GEBAG FE) abgebildet.

Dazu wurde die bereits im Jahr 2018 erworbene Fläche „Duisburger Freiheit“, die sich in zentraler Lage des Duisburger Stadtzentrums befindet, sowie die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 erworbene südliche Teilfläche des ehemaligen Bahngeländes in Duisburg-Wedau („6 Seen Wedau“) durch Abspaltungen zum 31. Dezember 2019 auf die GEBAG FE übertragen.

Ergänzend zur Abspaltung der Fläche „6 Seen Wedau“ wurden für die bisher für dieses Projekt angefallenen Planungskosten von insgesamt 5.158 T€ an die GEBAG FE zu Buchwerten veräußert.

Am Ende des Geschäftsjahres 2019 wurde von der GEBAG außerdem die nördliche Fläche des ehemaligen Bahngeländes in Duisburg-Wedau („Wedau Nord“) erworben. Dieses Areal (rd. 260.000 m<sup>2</sup>) soll zu einem Universitätscampus mit angeschlossenen Technologiepark entwickelt und veräußert werden. Diese Fläche verbleibt zum Bilanzstichtag bei der GEBAG und soll Ende des Geschäftsjahres 2020 auf die GEBAG FE übertragen werden.

Weiterhin bestehen mit der Stadt Duisburg zwei Geschäftsbesorgungsverträge über die Entwicklung und Erschließung der Flächen „Am Alten Angerbach“ (rd. 169.000 m<sup>2</sup>) und „Mercatorviertel“ (rd. 28.545 m<sup>2</sup>) sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Duisburg zur Baureifmachung eines städtischen Grundstücks im Duisburger Innenhafen. Diese Geschäftsbesorgungsverträge sollen im Laufe des Geschäftsjahres 2020 ebenfalls auf die GEBAG FE übergehen und von dieser Gesellschaft erfüllt werden.

Für die Durchführung dieser Geschäftsbesorgungsverträge sind im Geschäftsjahr 2019 Leistungen in Höhe von 1.948 T€ erbracht worden.

### **2.2.3 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BAUTRÄGERGESCHÄFT**

Das aktive Bauträgergeschäft wurde bereits im Geschäftsjahr 2016 eingestellt. Im Jahr 2019 wurde noch ein ursprünglich für eine Bauträgermaßnahme vorgesehenes unbebautes Grundstück veräußert.

Aus dieser Veräußerung wurden im Geschäftsjahr 2019 Einnahmen in Höhe von 125 T€ erzielt. Daraus ergab sich ein Buchgewinn von 39 T€. Für noch anfallende Erschließungskosten wurde den Rückstellungen ein Betrag von 31 T€ zugeführt.

### **2.2.4 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BETREUUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSLEISTUNGEN**

Für die Betreuung von 169 Eigentümergemeinschaften sowie einer Fremdverwaltung mit insgesamt 1.108 Wohnungen, 292 Garagen und einem Gewerbe wurden Einnahmen in Höhe von 298 T€ erzielt.

Darüber hinaus besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV) & Co. Immobilien KG (Einnahmen im Jahr 2019 in Höhe von 95 T€) und mit der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (Einnahmen im Jahr 2019 in Höhe von 2 T€).

Mit der wachsenden Geschäftstätigkeit der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH wird das Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgung in den kommenden Jahren deutlich weiter ausgebaut.

## 2.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.3.1 VERMÖGENSLAGE

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

	2019		2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	519.822	86,9	434.675	83,0	85.147
Umlaufvermögen	76.781	12,8	87.159	16,6	-10.378
Rechnungsabgrenzungsposten	395	0,1	449	0,1	-54
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.424	0,2	1.487	0,3	-63
	<b>598.422</b>	<b>100</b>	<b>523.770</b>	<b>100,0</b>	<b>74.652</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	56.591	9,5	53.097	10,1	3.494
Sonderposten für bedingte Kapital- einzahlung in die Kapitalrücklage	3.000	0,5	0	0,0	3.000
Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen	5.562	0,9	5.736	1,1	-174
Rückstellungen	20.302	3,4	14.047	2,7	6.255
Verbindlichkeiten	510.259	85,2	449.116	85,8	61.143
Rechnungsabgrenzungsposten	2.708	0,5	1.774	0,3	934
	<b>598.422</b>	<b>100</b>	<b>523.770</b>	<b>100,0</b>	<b>74.652</b>

Das Sachanlagevermögen erhöht sich zunächst durch Investitionen in Höhe von 55.719 T€.

DIESE INVESTITIONEN SETZEN SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Modernisierung	23.757 T€
Neubau	16.437 T€
Erwerb	9.062 T€
Planungs- und Erschließungskosten	5.820 T€
Anschaffung beweglicher Vermögensgegenstände	643 T€

Demgegenüber stehen Verminderungen des Sachanlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen (14.183 T€), außerplanmäßige Abschreibungen (58 T€) sowie durch den Verkauf von Planungsleistungen an die GEBAG FE (5.158 T€).

Die Erhöhung des Finanzanlagevermögens um 49.065 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH in Form einer Sach- und Bareinlage (insgesamt 14.520 T€) und an der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (76 T€) sowie aus der Gewährung von Gesellschafterdarlehen an die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (34.462 T€).

Das Umlaufvermögen reduziert sich im Vergleich zum Vorjahr um 10.378 T€.

Diese Verminderung ergibt sich insbesondere aus dem Abgang des Grundstückes „Duisburger Freiheit“, das im Rahmen einer Abspaltung auf die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH übertragen worden ist (34.747 T€). Dem gegenüber steht der Erwerb von im Umlaufvermögen zu bilanzierenden bebauten und unbebauten Grundstücken in Höhe von 15.601 T€. Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück Wedau-Nord und 131 Zechenhauswohnungen, die einzeln vermarktet werden sollen.

Außerdem wurde im Geschäftsjahr 2019 das unbebaute Grundstück „6 Seen Wedau“ erworben, das jedoch noch im Geschäftsjahr 2019 ebenfalls im Rahmen einer Abspaltung an die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH übertragen worden ist.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 3,5 Mio. € im Jahr 2019 resultiert aus dem Jahresüberschuss. Die durch die Gesellschafterin Stadt Duisburg geleistete Bareinlage in Höhe von 3,0 Mio. € erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung eines positiven Private-Investor-Tests. Dieser Betrag wird zum 31.12.2019 als bedingte Kapitaleinzahlung in die Kapitalrücklage ausgewiesen. Unter Berücksichtigung dieses bedingten Kapitals ergibt sich daraus für das Geschäftsjahr 2019 eine Eigenkapitalquote von 10,0 %.

Die Rückstellungen stiegen im Wesentlichen aus Zuführungen auf der Grundlage des Betriebsprüfungsberichtes über die Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014 zzgl. der entsprechenden Zinsen (4.708 T€) und aus der Zuführung zu Rückstellungen für Grunderwerbsteuer für im Geschäftsjahr 2019 angeschaffte Grundstücke (3.450 T€). Dem gegenüber ergibt sich eine Reduzierung durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.818 T€.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 61.143 T€ erhöht.

Dies resultiert im Wesentlichen aus Zugängen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern in Höhe von 70.940 T€. Den Darlehensauszahlungen des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 97.351 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 16.611 T€ und sonstige Rückzahlungen und Tilgungsnachlässe in Höhe von 9.800 T€ gegenüber.

Die übrigen Verbindlichkeiten erhöhen sich im Wesentlichen um 11.100 T€ aus dem Grundstückskaufpreis für das unbebaute Grundstück Wedau-Nord, der entsprechend den kaufvertraglichen Vereinbarungen in den Jahren 2020 bis 2023 fällig wird.

Die Verbindlichkeitsquote ist gegenüber dem Vorjahr auf 85,2 % gesunken (Vorjahr 85,8 %).

## 2.3.2 FINANZLAGE

In der folgenden Übersicht wird die Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

	<b>2019</b> T€	<b>2018</b> T€	<b>Veränderungen</b> T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.821	-18.615	25.436
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-56.109	-39.850	-16.259
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	48.616	49.261	-645
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-672	-9.204	8.532
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	17.922	27.126	-9.204
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	17.250	17.922	-672

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	<b>2019</b> T€	<b>2018</b> T€	<b>Veränderungen</b> T€
<b>MITTEL- UND LANGFRISTIGER BEREICH</b>			
Vermögenswerte	546.657	477.352	69.305
Finanzierungsmittel	545.056	481.926	63.130
Unter-/Überdeckung	-1.601	4.574	-6.175
<b>KURZFRISTIGER BEREICH</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	19.563	17.922	1.641
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	32.201	28.496	3.705
	51.764	46.418	5.346
Kurzfristige Verpflichtungen	53.365	41.844	11.521
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-Geldbedarf)	<b>-1.601</b>	<b>4.574</b>	<b>-6.175</b>

Aus der Gegenüberstellung der Vermögenswerte und der Finanzierungsmittel bzw. der kurzfristigen Verpflichtungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 eine negative Stichtagsliquidität in Höhe von 1.601 T€.

Am 31. Dezember 2019 bestand eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie in Höhe von 5.687 T€. Zudem bestanden weitere vertraglich zugesicherte Darlehenszusagen in Höhe von 36,4 Mio. €.

## 2.4 ERTRAGSLAGE

	<b>2019</b> T€	<b>2018</b> T€	<b>Veränderungen</b> T€
<b>BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG</b>			
Erträge	59.192	57.597	1.595
Aufwendungen	-51.751	-48.773	-2.978
Ergebnis Bestandsbewirtschaftung	<b>7.441</b>	<b>8.824</b>	<b>-1.383</b>
<b>FLÄCHENENTWICKLUNG</b>			
Erträge	7.313	4.542	2.771
Aufwendungen	-7.652	-6.440	-1.212
Ergebnis Flächenentwicklung	<b>-339</b>	<b>-1.898</b>	<b>1.559</b>
<b>SONSTIGER BEREICH</b>			
Erträge	6.726	4.026	2.700
Aufwendungen	-10.334	-5.022	-5.312
Ergebnis Sonstiger Bereich	<b>-3.608</b>	<b>-996</b>	<b>-2.612</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.494</b>	<b>5.930</b>	<b>-2.436</b>

Die dargestellten Jahresergebnisse setzen sich unter Einbeziehung der internen Betriebsabrechnung zusammen. Diese in der Struktur einer Spartenbetrachtung dargestellten Werte der Ertragslage basieren auf der Ableitung aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung. Im Geschäftsfeld der Bestandsbewirtschaftung wurden die Erträge und Belastungen aus Nebenkosten saldiert dargestellt.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt insgesamt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.494 T€ ab und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 2.436 T€ verschlechtert. Der für das Geschäftsjahr 2019 geplante und mit Gesellschafterbeschluss vom 05.12.2018 beschlossene Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von 2.500 T€ wurde jedoch um 994 T€ überschritten.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung verringert sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.383 T€ auf 7.441 T€. Die Mieterlöse konnten im Geschäftsjahr 2019 um 2.306 T€ gesteigert werden. Allerdings erhöhten sich aufgrund der Investitionen in Neubauten und Modernisierungen die Abschreibungen auf die Immobilien des Sachanlagevermögens um 1.308 T€. Infolge der Schaffung zusätzlicher Stellen für die Bestandsbewirtschaftung sind die anteiligen Personal- und Verwaltungskosten der Sparte um 1.668 T€ angestiegen.

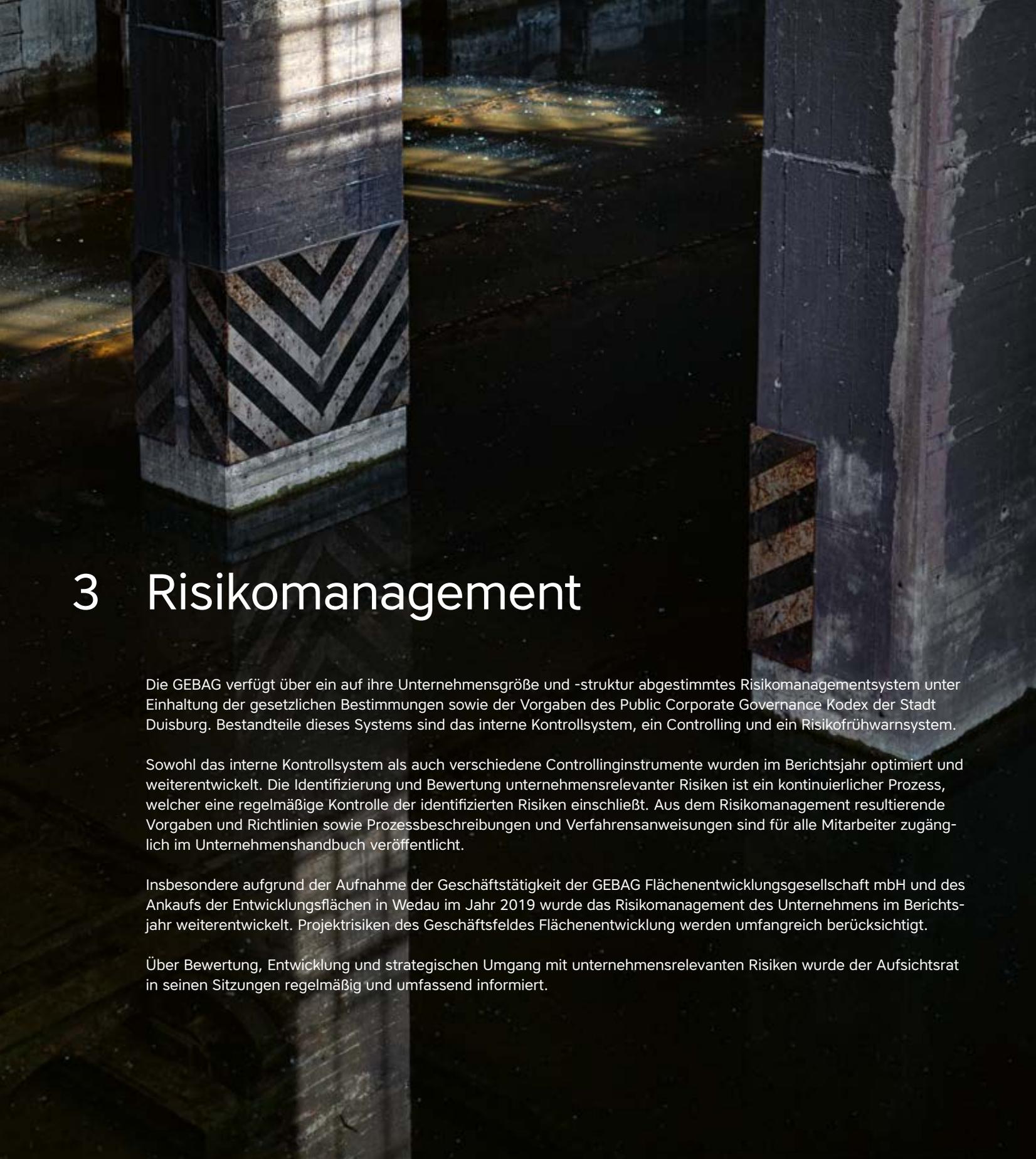
Das Ergebnis dieses Kerngeschäftsfeldes hat dennoch einen ganz wesentlichen Einfluss auf den Überschuss des Geschäftsjahres 2019.

Die Sparte Flächenentwicklung umfasst im Geschäftsjahr 2019 die Wohnbauflächenentwicklung und das sich in der Restabwicklung befindliche Bauträgergeschäft.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auch im Jahr 2019 erfolgsneutral. Aktivierungsfähige Eigen- und Fremdleistungen werden den Projekten zugeordnet und aktiviert.

Das Geschäftsfeld der Flächenentwicklung ist im Geschäftsjahr 2019 allerdings im Rahmen der Restabwicklung des Bauträgergeschäftes durch die Zuführung zu einer Rückstellung für Gewährleistungsansprüche eines bereits abgeschlossenen Projektes in Höhe von 312 T€ belastet.

Im Geschäftsjahr 2019 wird für den Sonstigen Bereich ein Fehlbetrag in Höhe von 3.608 T€ ausgewiesen. Dieses Ergebnis verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aus Zuführungen zu den Rückstellungen auf der Grundlage des Betriebsprüfungsberichtes über die Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014 zzgl. der entsprechenden Zinsen in Höhe von 4.708 T€ Diese Belastung mindert sich um 1.586 T€, die vertragsgemäß durch einen Dritten erstattet werden.



# 3 Risikomanagement

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

Sowohl das interne Kontrollsystem als auch verschiedene Controllinginstrumente wurden im Berichtsjahr optimiert und weiterentwickelt. Die Identifizierung und Bewertung unternehmensrelevanter Risiken ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher eine regelmäßige Kontrolle der identifizierten Risiken einschließt. Aus dem Risikomanagement resultierende Vorgaben und Richtlinien sowie Prozessbeschreibungen und Verfahrensanweisungen sind für alle Mitarbeiter zugänglich im Unternehmenshandbuch veröffentlicht.

Insbesondere aufgrund der Aufnahme der Geschäftstätigkeit der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH und des Ankaufs der Entwicklungsflächen in Wedau im Jahr 2019 wurde das Risikomanagement des Unternehmens im Berichtsjahr weiterentwickelt. Projektrisiken des Geschäftsfeldes Flächenentwicklung werden umfangreich berücksichtigt.

Über Bewertung, Entwicklung und strategischen Umgang mit unternehmensrelevanten Risiken wurde der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen regelmäßig und umfassend informiert.

# 4 Risiko- und Chancenbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Covid-19 Virus (auch Corona-Virus genannt) weltweit rasant ausgebreitet und im März 2020 auch Deutschland erreicht. Die Zahl der mit dem Corona-Virus infizierten Menschen wuchs in Deutschland stetig an. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses waren durch die Bundesregierung bereits weitreichende kontakteeinschränkende Maßnahmen getroffen, um die weitere Verbreitung des Virus einzudämmen.

Handel, Dienstleistungen und Gastronomie wurden dabei auf ein Mindestmaß an systemrelevanten Bestandteilen reduziert, aufgrund geschlossener Grenzen auch innerhalb der EU ist der Export vollständig eingebrochen, wegen unterbrochener Lieferketten ist auch die inländische Produktion weitgehend zum Erliegen gekommen. Eine erhöhte Anzahl von Insolvenzen und ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen waren jedoch bei Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht erkennbar.

Die Bundesregierung hat bei Aufstellung des Jahresabschlusses umfassende Hilfsprogramme zur Vermeidung eines vollständigen Zusammenbruchs der Wirtschaft und zur Sicherung der Beschäftigung in Aussicht gestellt, über deren genauen Umfang und deren Wirkungsweise lagen jedoch noch keine Erkenntnisse vor.

Insbesondere der weitere Verlauf und die Dauer der Pandemie und die Wirkung der beschriebenen Hilfspakete auf die lokale und überregionale Wirtschaft waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses in keiner Weise absehbar. Naturgemäß war von einer Lockerung der Maßnahmen der Bundesregierung im weiteren Jahresverlauf auszugehen, der Zeitpunkt solcher Lockerungen und die sich daran anschließenden Entwicklungen der Pandemie, zum Beispiel hinsichtlich des Ausbruchs einer „zweiten Welle“, waren noch völlig unklar.

Die Immobilienwirtschaft – und damit auch unser Unternehmen – wird wirtschaftlich insgesamt vergleichsweise nur in überschaubarem Maße von der Corona-Pandemie betroffen sein. Dennoch sind wirtschaftliche oder finanzielle Einbußen, die auch erheblich ausfallen können, und deutliche Investitionshemmnisse nicht auszuschließen.

Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens – auch unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie – gefährden könnten, sind nicht erkennbar.

Gleichwohl bestehen branchentypische Risiken aus der Umfeldsituation, finanzwirtschaftliche Risiken sowie Portfolio-, Bau-, Beteiligungs- und Personalrisiken.

Über diese Risiken und die damit einhergehenden Chancen wird im Folgenden berichtet:

## **UMFELD- UND BRANCHENEINSCHÄTZUNG**

Die lange Zeit rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Duisburg hat in den vergangenen Jahren aufgrund von Zuwanderungen eine Trendumkehr erfahren; die Einwohnerzahl liegt mittlerweile um die Marke von 500.000 Bürgerinnen und Bürgern. Gleichwohl wird für die kommenden Jahre erneut eine Schrumpfung der Bevölkerung prognostiziert, wenn auch nun ausgehend von einem erhöhten Niveau.

Hinzu kommen erkennbare Abwanderungstendenzen der Bevölkerung in das unmittelbare und weitere Umfeld, weil die Wohnpräferenzen in Duisburg derzeit nicht in dem nachgefragten Maße erfüllt werden können.

Der Wohnungsbestand in Duisburg gilt als überaltert; 78 % der Wohnungen sind vor 1979 erbaut, lediglich 6 % des Wohnungsbestandes wurde ab 2001 errichtet. Darüber hinaus ist die Wahrnehmung Duisburgs als attraktiver Wohnstandort eher verhalten; das Image Duisburgs konnte in den vergangenen Jahren nur in überschaubarem Maße positiv gestaltet werden.

Diese Aspekte führen dazu, dass Duisburg derzeit auch nicht in dem Maße von der angespannten Entwicklung des Wohnungsmarktes unter anderem in Düsseldorf profitieren kann, wie es eigentlich naheliegend wäre.

Die Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße – erkennbar an der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte – führt andererseits jedoch zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. In bestimmten Marktsegmenten und bestimmten regionalen Teilmärkten bestehen in Duisburg bereits erkennbare Nachfrageüberhänge.

Die Bestandsstrategien unseres Unternehmens setzen darauf, dass die Abwanderung von Duisburgerinnen und Duisburgern gemindert werden kann und es darüber hinaus zu einem Zuzug aus den benachbarten angespannten Wohnungsmärkten kommen wird. Dazu bedarf es unserer Auffassung nach der konsequenten Schaffung neuen Wohnraums, der zeitgemäßen und zukunftsfähigen Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes, einer verlässlichen Stadtentwicklung und weiterer Anstrengungen zur Imageverbesserung.

In Duisburg stehen ausweislich des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan rd. 300 ha Bruttobaulandfläche für 9.000 Wohneinheiten zur Verfügung; dies entspricht auch dem vom RVR im Rahmen des Regionalplanes Ruhr erwarteten Bedarf bis 2034. Diese Flächen müssen nun planerisch entwickelt und für den Wohnungsneubau erschlossen werden.

Der derzeitige Kapitalmarkt begünstigt Wohnungsbauinvestitionen; es bleibt jedoch abzuwarten, wie die Corona-Pandemie die Investitionen in den kommenden Monaten und Jahren beeinflussen wird. Auch das vergleichsweise günstige Mietniveau in Duisburg bleibt noch ein Investitionshemmnis.

## **FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN**

Das Klima an den Finanz- und Kapitalmärkten war aus Sicht unseres Unternehmens im Geschäftsjahr 2019 – insbesondere durch den weiterhin niedrigen Leitzins – für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln günstig.

Das Land NRW wird auch in den kommenden Jahren die für unsere Investitionsstrategien wichtige Wohnraumförderung fortführen. Es ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren wieder Fördermittel in großem Umfang nach Duisburg fließen werden.

Für unsere kommenden Investitionsmaßnahmen werden wir dinglich besicherte Projektfinanzierungsmittel beschaffen und dabei auch wirtschaftliche Konditionen vereinbaren können. Die vergleichsweise geringe Eigenkapitalquote unseres Unternehmens kann jedoch zukünftig zu zurückhaltender Kreditgewährung und höheren Finanzierungskosten führen.

Inwieweit künftig noch Unternehmensfinanzierungsmittel gewährt werden, bleibt ebenfalls abzuwarten; diese sind jedoch auch für die weitere Investitions- und Finanzplanung unseres Unternehmens nicht zwingend erforderlich.

Zinsrisiken bestehen für unser Unternehmen nur in sehr begrenztem Rahmen. Die Prolongationszeitpunkte für auslaufende Zinsbindungen sind über einen Zeitraum von 20 Geschäftsjahren verteilt.

## **PORTFOLIORISIKEN**

Im Rahmen unseres Portfoliomanagementsystems überwachen und steuern wir unsere Portfoliorisiken und entwickeln daraus Bewirtschaftungsstrategien für unsere Quartiere.

Investitionsentscheidungen treffen wir in einem festgelegten Verfahren, das die Entwicklungschancen des Bestandes aus diesen Maßnahmen den wirtschaftlichen Risiken gegenüberstellt. Während und insbesondere zum Schluss der Maßnahmen werden die Planungsparameter überprüft; Abweichungen werden im Sinne eines lernenden Systems bei zukünftigen Investitionsentscheidungen berücksichtigt.

Entsprechend unserer unternehmensstrategischen Ausrichtung berücksichtigen wir jedoch in hohem Maße auch soziale und ökologische Aspekte im Rahmen unserer Bestandsbewirtschaftung. In der Regel steht also nicht das Ziel einer höchstmöglichen Rendite der einzelnen Bestände im Vordergrund.

Ebenso schließen wir die Veräußerung von Beständen sehr weitgehend aus; das führt in Einzelfällen dazu, dass auch nicht rentierliche Bestände weiterhin bewirtschaftet werden.

## **BAURISIKEN**

Unsere Investitionsmaßnahmen werden grundsätzlich von externen Architektur- und Ingenieurbüros geplant und während der gesamten Bauphase begleitet.

Trotz sorgfältiger Kostenschätzungen und -planungen kann es teilweise zu marktbedingten erheblichen Vergabeverlusten, aber auch -gewinnen kommen. Unser zentraler Einkauf hilft, derartige Entwicklungen einzuschränken.

Planungsfehler und insbesondere bei der Modernisierung älterer Gebäude auftretende neue Erkenntnisse zum baulichen Zustand können zu Mehrkosten führen.

Wir bevorzugen die Umsetzung unserer Baumaßnahmen durch Generalunternehmer. Auch in derartigen Auftragsverhältnissen kann es aber – gerade unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie – zu Bauzeitverzögerungen kommen, weil Baumaterialien und Personalkapazitäten fehlen oder Anschlussgewerke nicht nahtlos ausgeführt werden können.

Den Baurisiken beugen wir durch eine begleitende Projektsteuerung vor; bei größeren oder komplexeren Projekten wird ein externer Projektsteuerer eingesetzt. Regelmäßige Projektberichte stellen eine rechtzeitige Handlungsfähigkeit sicher.

## **PERSONALRISIKEN**

Die immer anspruchsvollere Bestandsbewirtschaftung und die Übernahme neuer Aufgaben im Rahmen der Flächenentwicklung führt zu einem hohen Bedarf an hochqualifizierten Fachkräften, der auch zum Schluss des Geschäftsjahres 2019 noch nicht vollständig gedeckt war.

Grundlage für die Personalbeschaffung und -qualifizierung in unserem Unternehmen ist eine strategische Personalbedarfsanalyse, anhand derer die Personalsuche und Weiterentwicklung der vorhandenen Mitarbeiter erfolgt.

Gerade im bautechnischen Bereich können Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter derzeit nur schwer akquiriert werden.

Andererseits stellen wir uns mit vielfältigen Maßnahmen als attraktiver Arbeitgeber auf und bieten die Arbeitsplatz- und Beschäftigungssicherheit des öffentlichen Dienstes. Zusammen mit aus Arbeitnehmersicht attraktiven Aufgaben ist dies ein wichtiges Entscheidungskriterium zukünftiger Arbeitnehmer.

## **BETEILIGUNGSRISEN**

Durch die Ausweitung der Geschäftstätigkeit unserer Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH durch den Erwerb großer Flächen zur Entwicklung und anschließenden Veräußerung ergeben sich nun auch neue Beteiligungsrisiken.

Die Schaffung von Planungsrecht erfordert vielfältige Bürgerbeteiligungs- und Abstimmungsprozesse; dies gilt in ganz besonderem Maße für die großen, herausragenden und für Duisburgs Zukunft bedeutsamen Flächen. Diese Prozesse können zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen im Planungsverfahren mit entsprechenden Ergebnisverschlechterungen führen, insbesondere, soweit aus der Corona-Pandemie weitere oder länger andauernde Kontaktverbote und Versammlungseinschränkungen bestehen.

Gerade bei den Projekten, die sich über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren erstrecken werden, können sich auch die Marktbedingungen – einerseits hinsichtlich der Einschätzung der Erschließungskosten, andererseits hinsichtlich der Einschätzung der erzielbaren Veräußerungsgewinne – erheblich zu den ursprünglichen Annahmen verändern.

Diese Risiken werden durch die regelmäßige Projektberichterstattung eines externen Projektsteuerers beherrschbar. Zudem hat die Stadt Duisburg eine Ausfallbürgschaft für die Projektfinanzierungsmittel zugunsten der GEBAG Flächenentwicklung mbH übernommen und damit die Projektrisiken unserer Tochtergesellschaft für das Projekt „6 Seen Wedau“ minimiert.

Die Haftung unseres Unternehmens für die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH beschränkt sich auf die Einlage und die Gesellschafterdarlehen. Außerdem wurde eine Cost-Overrun-Garantie übernommen, die innerhalb festgelegter Rahmenbedingungen die Liquidität der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH sicherstellt.

# 5 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der GEBAG konzentriert sich zukünftig wieder auf das Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung. Die Aufgaben der Flächenentwicklung übernimmt die Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH. Weitere Tätigkeiten nehmen eine untergeordnete Bedeutung ein.

## 5.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die wesentliche Aufgabe der Bestandsbewirtschaftung ist die Bewirtschaftung und Verwaltung von rund 12.000 eigenen Wohnungen und die Erweiterung des Bestandsportfolios. Im Vordergrund stehen hierbei wirtschaftliche, technische, aber auch soziale und gesellschaftliche Aspekte.

Für das Jahr 2020 planen wir für Investitionen in die Bestandsmodernisierung und -erweiterung ca. 79,3 Mio. €.

Unter anderem durch die Bestandsinvestitionen wird ein weiterer Anstieg der Mieterlöse für 2020 prognostiziert. Insgesamt legt das Unternehmen aber auch im kommenden Jahr Wert auf die Sozialverträglichkeit von Mieten.

Die Reduzierung des marktbedingten Leerstands wird im Jahr 2020 weiter im Fokus der Bestandsbewirtschaftung stehen. Durch neue Vermietungsstrategien, gezielte Wohnungsaufbereitung bei Mieterwechseln und die Festigung der Mieterbindung durch ein starkes Sozial- und Quartiersmanagement sollen die Leerstandszahlen weiter gemindert werden.

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

## 5.2 UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Für das Jahr 2020 wird für die GEBAG bei leicht steigenden Mietererlösen erneut ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,0 Mio. € prognostiziert.

Der Personalbestand der GEBAG wird entsprechend den bevorstehenden Aufgaben wachsen und soll zum Jahresende 2020 plangemäß 201 aktive Mitarbeiter betragen. Die Mitarbeiter der GEBAG bleiben die wesentlichen Erfolgsfaktoren der Unternehmensentwicklung. Die Personalentwicklung, das Personalcontrolling sowie die Schulung der Führungskräfte werden daher auch im kommenden Jahr wieder im Fokus stehen. Außerdem werden digitale Geschäftsprozesse unsere zukünftige Arbeit unterstützen.

Duisburg, den 31. März 2020



Bernd Wortmeyer

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		484.455,00	351.376,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	393.362.115,59		362.453.316,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.280.218,55		44.516.126,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.976.136,05		2.662.320,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182.882,34		182.882,34
Bauten auf fremden Grundstücken	6.418,00		6.725,00
Technische Anlagen und Maschinen	81.157,00		72.722,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.218.210,00		881.347,00
Anlagen im Bau	13.482.913,87		17.081.187,56
Bauvorbereitungskosten	3.824.342,00		4.546.227,79
Geleistete Anzahlungen	0,00	468.414.393,40	62.971,71
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	14.726.431,90		51.192,65
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	34.462.392,95		0,00
Beteiligungen	1.321.461,88		1.400.796,88
Sonstige Ausleihungen	287.470,40		280.707,07
Andere Finanzanlagen	125.130,00	50.922.887,13	125.130,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>519.821.735,53</b>	<b>434.675.029,43</b>

<b>AKTIVA</b>	€	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Grundstücke ohne Bauten	11.825.883,32		33.231.663,26
Grundstücke mit fertigen Bauten	3.792.975,02		17.550,02
Unfertige Leistungen	35.250.807,71		32.971.268,26
Andere Vorräte	36.991,25	50.906.657,30	15.106,95
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.639.614,03		972.310,24
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	238.695,73		603.695,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.593,59		33.576,45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.544.395,98		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		78.424,19
Sonstige Vermögensgegenstände	2.875.861,49	6.310.160,82	1.313.463,43
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.563.224,33	17.921.531,79
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	128.544,72		153.497,11
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	266.864,15	395.408,87	295.942,08
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>		<b>1.424.468,00</b>	<b>1.487.328,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>598.421.654,85</b>	<b>523.770.386,94</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>			
Mietkautionen		9.466.546,89	9.123.909,46
<b>GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN KAUTION</b>		<b>9.466.546,89</b>	<b>9.123.909,46</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		8.600.000,00	8.600.000,00
Kapitalrücklagen		4.000.000,00	4.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	18.814.337,26		18.814.337,26
Andere Gewinnrücklagen	24.078.243,66	42.892.580,92	24.078.243,66
Verlustvortrag		-2.395.290,72	-8.325.519,62
Jahresüberschuss		3.494.148,97	5.930.228,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>56.591.439,17</b>	<b>53.097.290,20</b>
<b>BEDINGTE KAPITALEINZAHLUNG IN DIE KAPITALRÜCKLAGE</b>		<b>3.000.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>5.562.177,63</b>	<b>5.736.419,10</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.161.477,00		3.991.120,00
Steuerrückstellungen	3.930.480,00		371.480,00
Sonstige Rückstellungen	14.208.870,85	20.300.827,85	9.684.620,76

1 9,46 % bilanzielles EK

2 9,96 % bilanzielles EK mit Sopo Kapitaleinlage

3 10,89 % bilanzielles EK mit Sopo

<b>PASSIVA</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€	€
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	359.286.172,86		339.842.589,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	95.297.030,52		67.832.718,57
Erhaltene Anzahlungen	37.546.145,14		34.682.253,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.447.363,02		1.724.870,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.603.010,05		4.650.082,78
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		7.954,08
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		9.720,00
Sonstige Verbindlichkeiten	79.137,39		365.150,07
davon aus Steuern:	22.589,56 €		(305.286,37 €)
		510.258.858,98	
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>2.708.351,22</b>	<b>1.774.117,29</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>598.421.654,85</b>	<b>523.770.386,94</b>
<b>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>			
Mietkautionen		9.466.546,89	9.123.909,46
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG</b>		<b>9.466.546,89</b>	<b>9.123.909,46</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	80.998.763,25			77.071.604,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	124.900,00			1.666.725,00
c) aus Betreuungstätigkeit	298.489,71			277.954,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.705,00	81.536.857,96		191.895,54
<b>ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>			6.929.302,91	3.322.805,33
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>			5.967.267,59	4.997.709,84
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>			5.566.021,78	4.917.451,54
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	40.936.643,90			38.625.831,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.188.608,42			1.986.601,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.807.212,72	46.932.465,04		3.777.401,14
<b>Rohergebnis</b>			<b>53.066.985,20</b>	<b>48.056.312,14</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>				
a) Löhne und Gehälter	9.795.002,37			9.477.519,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 827.474,87 €)	2.571.254,86	12.366.257,23		2.771.908,07 (1.110.594,56)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
<b>ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>			14.370.967,49	13.226.632,22
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>			7.678.475,58	6.849.909,94
<b>ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	19.780,32			5.900,00
<b>ERTRÄGE AUS ANDEREN AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>	19.181,49			7.117,24
(davon aus verbundenen Unternehmen: 11.192,05 €)				(0,00)
<b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>				
Zinserträge	24.534,00			
Negative Zinsen auf Geldanlagen	-24.634,73	-100,73	38.861,08	0,00
<b>AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME</b>			0,00	7.954,08
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>			11.616.347,17	9.606.033,42
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 95.576,76 €)				(128.863,08)
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			707.614,32	-3.137,58
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>6.366.184,49</b>	<b>6.132.509,89</b>
<b>Sonstige Steuern</b>			2.872.035,52	202.280,99
<b>Jahresüberschuss</b>			<b>3.494.148,97</b>	<b>5.930.228,90</b>

# Anhang

## der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2019

### 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 2019 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 planmäßige Abschreibung bilanziert. Soweit erforderlich, wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

Die Abschreibungssätze beziehen sich bei Gebäuden, die bereits am 31. Dezember 1990 vorhanden waren, auf deren Buchwerte zum 01. Januar 1991, im Übrigen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 01. Januar 1991. Bei den im Geschäftsjahr 2003 durch Verschmelzung übernommenen Gebäuden beziehen sich die Abschreibungssätze unter Berücksichtigung der bereits abgelaufenen Nutzungsdauer auf die neu ermittelten Buchwerte zum 01. Januar 2003.

Für Zugänge bei den Sachanlagen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten zusätzlich zu den Fremdkosten auch Kosten für Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen werden zu Vollkosten (eigene Architekten- und kaufmännische Verwaltungsleistungen) aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden im Anlagevermögen Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von 432,6 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 Jahressätzen abgeschrieben.

Gebäude, die Wohnzwecken dienen, werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren linear abgeschrieben. Degressiv abgeschrieben werden fünf Wohngebäude mit 1,25 % und 2,5 %.

Gewerbegebäude und andere Gebäude, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen, werden über eine Nutzungsdauer zwischen 25 und 50 Jahren linear abgeschrieben.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 werden Gebäude, die für die Unterbringung an Asylbewerber 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 in Höhe von 884,5 T€ aktiviert.

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 für die Pensionsversicherung von Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 2,71 %, 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 2019 eine Höhe von 196,5 T€ auf.

Die Verträge über die Altersteilzeit sind nach dem sog. Blockmodell geschlossen worden. Die Bewertung der Aufstockungsbeträge erfolgte nach der FIFO-Methode. Die Aufstockungsbeträge haben hierbei einen Entlohnungscharakter, so dass die entsprechenden Rückstellungen rätierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase gebildet werden. Leistungen an Versicherungen zur Absicherung der Pensions- und Altersteilzeitzusagen werden gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den unter Rückstellungen ausgewiesenen Verpflichtungen verrechnet. Zum 31. Dezember 2019 wird ein Betrag in Höhe von 556,5 T€ hieraus berücksichtigt. Der dieser Verrechnung eines Verpflichtungsverhältnisses übersteigende Betrag von 1.424,5 T€ ist zum 31. Dezember 2019 als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ 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
- Anlagen im Bau
- Posten des Umlaufvermögens
- 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.

#### FINANZANLAGEVERMÖGEN

Im Finanzanlagevermögen wurden bisher eine Beteiligung an der Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH, Geschäftsführungsgesellschaft, ausgewiesen. Mit der Eintragung in das Handelsregister Duisburg am 12. Juli 2019 wurde die Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH, Geschäftsführungsgesellschaft, in die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (GEBAG FE) umfirmiert.

Der Beteiligungsbuchwert der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH erhöhte sich durch eine Bareinlage von 3.975,0 T€, die auf der Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 11. Dezember 2019 erfolgte.

Mit den zwei notariell beurkundeten Verträgen vom 11. Dezember 2019 und vom 12. Dezember 2019 wurden im Wege der Abspaltung die Grundstücke der Flächenentwicklungsprojekte „Duisburger Freiheit“ (bisherige Bezeichnung „Am Alten Güterbahnhof“) und „6 Seen Wedau“ aus dem Vermögen der GEBAG auf die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH mit Wirkung zum 31. Dezember 2019 übertragen. Aufgrund dieser Übertragungen erhöht sich der Buchwert der Beteiligung an der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH um 10.544,9 T€.

Die Beteiligung an der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH wird zum 31. Dezember 2019 mit einem Wert von insgesamt 14.545,5 T€ ausgewiesen.

Unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zum 31. Dezember 2019 Gesellschafterdarlehen an die Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH in Höhe von insgesamt 34.462,4 T€ ausgewiesen, die im Zuge des Übertragungsvorganges der Flächen und auf der Grundlage von Darlehensverträgen gewährt wurden.

#### UMLAUFVERMÖGEN

Im Posten Unfertige Leistungen sind noch abzurechnende Betriebskosten in Höhe von 26.043,2 T€ (Vorjahr: 25.654,3 T€) und nicht abgerechnete Leistungen aus der Baubetreuung in Höhe von 9.207,6 T€ (Vorjahr: 7.316,9 T€) enthalten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH in Höhe von 1.544,4 T€.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von 291,1 T€ (Vorjahr: 271,9 T€) enthalten.

Aufgrund einer mit dem ehemaligen Empfänger eines Teilbetrages aus einer Steuererstattung bestehenden Vereinbarung zur Übernahme eines Teilbetrages aus einer zu erwartenden Steuerbelastung ist unter den sonstigen Vermögensgegenständen ein Betrag von 1.586,0 T€ bilanziert.

Die Forderung in Höhe von 189,1 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.

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

## EIGENKAPITAL

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der GEBAG vom 11. Dezember 2019 hat die Alleingesellschafterin Stadt Duisburg am 16. Dezember 2019 eine Bareinlage in Höhe von 3.000.000,00 € unter dem Vorbehalt geleistet, dass ein Private-Investor-Test mit einem positiven Ergebnis abschließt. Dieser Betrag wird in einem Sonderposten „Bedingte Kapitaleinzahlung in die Kapitalrücklage“ unterhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

## 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:

	<b>Pensions- und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>Altersteilzeit- Verpflichtungen</b>
	T€	T€
Deckungsvermögen		
- Anschaffungskosten	2.037,5	435,7
- Zeitwert	1.981,0	565,3
Verpflichtungen	2.718,0	801,8
verrechnete Aufwendungen	139,6	9,8
verrechnete Erträge	61,2	-1,8

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

## VERBINDLICHKEITEN

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen 17,8 Mio. € (Vorjahr 18,0 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 2019 im Wesentlichen erhaltene Tilgungsnachlässe aus Wohnbaufinanzierungsdarlehen von 2.644,9 T€ und eine vorrauserhaltene Leistung des Nutzers eines Parkhauses in Höhe von 63,3 T€ erfasst.

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2019 wurden ausschließlich auf dem Gebiet der Stadt Duisburg erzielt. Neben der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Garagen und Stellplätzen (81,0 Mio. €, Vorjahr: 77,1 Mio. €) werden die Umsatzerlöse aus Betreuungs- und Geschäftsbesorgungstätigkeiten 413,3 T€, (Vorjahr: 469,8 T€) sowie aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens 124,9 T€, (Vorjahr: 1,7 Mio. €) erwirtschaftet.

### AUSSERGEWÖHNLICHE AUFWENDUNGEN

Im Zuge der Bilanzierung eines sonstigen Vermögensgegenstandes, der auf einer bestehenden Vereinbarung mit dem ehemaligen Empfänger eines Teilbetrages aus einer Steuererstattung zur Übernahme eines Teilbetrages aus einer zu erwartenden Steuerbelastung basiert, ist ein außergewöhnlicher Ertrag in Höhe von 1.586,0 T€ entstanden. Aus der Zuführung zu einer Rückstellung für Gewährleistungsansprüche aus einer ehemaligen Bauträgermaßnahme ist ein außergewöhnlicher Aufwand in Höhe von 210,0 T€ zu verzeichnen.

### PERIODENFREMDE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge vereinnahmt worden:

	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.080,6
Erträge aus früheren Jahren und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	265,0

Im Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen berücksichtigt worden:

	T€
Aufwendungen aus der Zuführung zu Steuerrückstellungen aufgrund des Berichtes der Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014	3.522,0
Aufwendungen aus der Zuführung zu sonstigen Rückstellungen für Zinsen auf Steuern aufgrund des Berichtes der Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014	1.101,8
Aufwendungen aus der Zuführung zu Steuerrückstellungen aus Leistungsabrechnung gegenüber den Duisburger Philharmonikern	107,0

### ZINSERGEBNIS

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 95,6 T€ (Vorjahr: 128,9 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## D. Sonstige Angaben

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 11. Dezember 2019 wurden die im Eigentum der GEBAG befindlichen Grundstücke des Flächenentwicklungsprojektes „Duisburger Freiheit“ auf die GEBAG FE übertragen. Des Weiteren wurden die Flächen des Wohnbauflächenentwicklungsprojektes „6 Seen Wedau“, die mit notariell beurkundetem Vertrag vom 27. November 2019 erworben wurden, mit dem am 12. Dezember 2019 notariell beurkundetem Abspaltungsvertrag ebenfalls von der GEBAG auf die GEBAG FE übertragen. Beide im Wege der Abspaltungen vorgenommenen Übertragungen der Grundstücke aus dem Vermögen der GEBAG auf die GEBAG FE erfolgten mit Wirkung zum 31. Dezember 2019.

Gemäß § 133 Abs. 1 und Abs. 3 UmwG haften beide Gesellschaften für die vor der Wirksamkeit der Abspaltung zum 31. Dezember 2019 von der GEBAG eingegangenen und begründeten Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner für die Dauer von fünf Jahren.

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: 2.963,6 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 21.377,7 T€ (Vorjahr: 5.620,3 T€). Dieses Obligo ist durch Fremdmittel gedeckt.

Im Rahmen des durch die Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH mit Datum vom 02. Dezember 2019 geschlossenen Konsortialkreditrahmenvertrages hat die GEBAG zur Absicherung dieses Vertrages eine Cost-Overrun-Garantie gegenüber den finanzierenden Banken abgegeben. Wesen des Konsortialkreditrahmenvertrages ist es, projektspezifische planmäßige Zwischenfinanzierungsbedarfe aus der Verrechnung von Projektkosten und Vermarktungserlösen bis zu einem Maximalbetrag von 55 Mio. € auszugleichen bzw. zu finanzieren. Sollten außerplanmäßige Zwischenfinanzierungsbedarfe entstehen, die die projektspezifischen planmäßigen Zwischenfinanzierungsbedarfe um einen weiteren Betrag von mehr als 7,65 Mio. € übersteigen, so ist die GEBAG aus dieser Garantie verpflichtet, den dann übersteigenden Betrag in Form von der Gewährung von Gesellschafterdarlehen oder Eigenkapitalfinanzierungen auszugleichen.

Weitere nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen aus dem Kaufpreis eines im Geschäftsjahr 2019 notariell beurkundeten Vertrages über den Erwerb einer Immobilie in Höhe von 22,0 T€ und aus der darauf anfallenden Grunderwerbsteuer von 1,4 T€. Die Finanzierung des Ankaufes ist gesichert.

An **frühere Vorstandsmitglieder** bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 126,3 T€ (Vorjahr: 261,3 T€) gezahlt.

Pensionsverpflichtungen für **frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans** und ihre Hinterbliebenen sind in Höhe von 1.934,7 T€ (Vorjahr: 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 2019 fixe Geschäftsführerbezüge in Höhe von 260.620,05 € erhalten. Als variabler Anteil wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 45.000,00 € ausgezahlt. Zudem wurden Beiträge zur Altersversorgung in Höhe von 42.593,56 € 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 2019 Vergütungen in Höhe von 109,7 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

		<b>Bezüge p. a.</b> in €
<b>ANDREE HAACK</b> Beigeordneter für Wirtschaft und Strukturentwicklung	Vorsitzender seit 09.04.2019	9.166,67
<b>PETER GRIEBELING</b> Kriminalbeamter i. R., Ratsherr Stadt Duisburg	stellv. Vorsitzender	8.750,00
<b>THEO PETERS</b> Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg	stellv. Vorsitzender Mitglied bis 13.03.2019	4.375,00
<b>BRUNO SAGURNA</b> Controller, Ratsherr Stadt Duisburg	seit 06.05.2019 stellv. Vorsitzender seit 18.06.2019	5.208,33
<b>ROLAND WIACKER</b> Kfm. Angestellter, GEBAG	stellv. Vorsitzender	8.750,00
<b>DR. JOACHIM BONN</b> Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Duisburg		9.812,50
<b>GÜRSEL DOGAN</b> Dipl. Ingenieur, Ratsherr Stadt Duisburg		6.250,00
<b>HERBERT EICKMANN</b> Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg		6.250,00
<b>KARLHEINZ HAGENBUCK</b> Drucker, Ratsherr der Stadt Duisburg		5.000,00
<b>WERNER VON HÄFEN</b> Hauptamtlicher Betriebsratsvorsitzender i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg		5.950,00
<b>KORNELIA HOFMANN-BONK</b> Kfm. Angestellte, GEBAG		5.000,00
<b>PETER KEIME</b> Leitender Angestellter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg		5.000,00
<b>THOMAS KNIEPS</b> Techn. Angestellter, GEBAG		5.000,00

	<b>Bezüge p. a.</b> in €
<b>HERBERT METTLER</b> Personalleiter i. R., Ratsherr Stadt Duisburg	5.950,00
<b>OLIVER PASCHEK</b> Kfm. Angestellter, GEBAG	5.000,00
<b>TOBIAS RICHTER</b> Kfm. Angestellter, GEBAG	6.250,00
<b>EGON ROHMANN</b> Rentner, Ratsherr Stadt Duisburg	5.000,00
<b>STÄNDIGER GAST DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES</b>	
<b>MARTIN LINNE</b> Beigeordneter des Dezernats für Stadtentwicklung und Umwelt seit 09.09.2019	3.000,00

Bis zum 09. April 2019 wurde der Aufsichtsrat übergangsweise durch die stellvertretenden Vorsitzenden geleitet.

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

	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital am 31.12.2019</b>	<b>Ergebnis für 2019</b>
	%	T€	T€
GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH, Duisburg (vormals: Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH, Geschäftsführungs- gesellschaft)	<b>100</b>	<b>25,6</b>	14.657,4
EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg	<b>100</b>	<b>52,0</b>	407,8
Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg	<b>100</b>	<b>25,6</b>	77,6
Haus Ruhrort II GmbH i. L., Duisburg	<b>50</b>	<b>12,4</b>	24,8
Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG i. L., Duisburg	<b>50</b>	<b>1.161,1</b>	2.322,1
			-36,7
			9,1
			1,1
			-0,2
			-15,9

Die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH ist durch Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichtes Duisburg am 12. Juli 2019 aus der Umfirmierung der Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH, Geschäftsführungsgesellschaft, entstanden.

Der Beteiligungsbuchwert an der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH erhöhte sich zum 31. Dezember 2019 durch eine Bareinlage in Höhe von 3.975,0 T€, die auf der Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 11. Dezember 2019 erfolgte, und durch die Umsetzung von zwei notariell beurkundeten Abspaltungsverträgen vom 11. Dezember 2019 und vom 12. Dezember 2019, in deren Rahmen die Übertragung von Grundstücken aus dem Vermögen der GEBAG auf die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH mit Wirkung zum 31. Dezember 2019 vereinbart wurde, um 10.544,9 T€.

Zudem gewährte die GEBAG im Zuge des Übertragungsvorganges der Flächen und auf der Grundlage eines Darlehensvertrages der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2019 Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 34.462,4 T€, die unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen sind. Mit notariell beurkundeter Annahmeerklärung vom 18. November 2019 hat die GEBAG einen Geschäftsanteil von 50 % an der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg erworben und ist damit alleinige Anteilseignerin der Gesellschaft. Die angegebenen Werte der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg, basieren auf einem vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses der GEBAG lag der Prüfungsbericht Gesellschaft noch nicht vor.

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 die Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Grundstücks-KG, Duisburg, im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

In den Vorjahren ist unter Bezugnahme auf den § 290 Abs. 5 HGB verzichtet worden, einen Konzernabschluss und -lagebericht aufzustellen. Durch die Einbringung der Immobilien in die Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH hat die GEBAG erstmalig zum 31. Dezember 2019 ein Konzernabschluss gemäß § 290 Abs. 1 HGB aufzustellen.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahr 2019:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	72	27
Technische Mitarbeiter/innen	68	4
Raumpflegerinnen	0	4
	<b>140</b>	<b>35</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

### **GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Im Geschäftsjahr ist für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses ein Honorar von 62,6 T€, für die Prüfungen des Berichtspaketes für das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF) ein Betrag von 2,8 T€ und für die Bestätigung eines Kennzahlennachweises ein Betrag von 1,7 T€ erfasst worden. Zudem wurde für Beratungsleistungen ein Betrag in Höhe 7,0 T€ abgerechnet.

### **ANGABEN GEMÄSS § 285 NR. 33 HGB**

Aufgrund der sich seit Beginn des Monats März 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, kann bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis erwartet werden.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2019 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachträglich beeinflusst haben.

### **OFFENLEGUNG KONZERNABSCHLUSS**

Die GEBAG stellt als Konzernmutter erstmalig einen Konzernabschluss gemäß § 290 HGB auf. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### **ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG**

Zur Verwendung des im Geschäftsjahr 2019 erwirtschafteten Jahresüberschusses in Höhe von 3.494,1 T€ schlägt die Geschäftsführung vor, den Betrag von 2.395.290,72 € mit dem noch vorhandenen Verlustvortrag zu verrechnen und der Restbetrag von 1.098.858,25 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen.

Duisburg, den 31. März 2020



Bernd Wortmeyer



# Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2019

	AK/HK				
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019
	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	838.678,07	263.875,28	-166.650,22	0,00	935.903,13
	838.678,07	263.875,28	-166.650,22	0,00	935.903,13
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	606.761.304,62	32.742.100,63	0,00	10.076.408,48	649.579.813,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.517.009,14	5.470.621,98	-127.717,71	3.390.042,66	79.249.956,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.676.299,27	2.303.202,03	-0,02	10.047,88	5.989.549,16
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182.882,34	0,00	0,00	0,00	182.882,34
Bauten auf fremden Grundstücken	151.074,77	0,00	0,00	0,00	151.074,77
Technische Anlagen und Maschinen	379.387,59	25.029,71	-22.777,40	0,00	381.639,90
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.379.685,42	618.365,96	-132.283,78	0,00	2.865.767,60
Anlagen im Bau	17.084.318,26	8.740.085,53	-251.003,29	-12.088.135,72	13.485.264,78
Bauvorbereitungskosten	4.546.227,79	5.819.400,12	-5.215.894,32	-1.325.391,59	3.824.342,00
Geleistete Anzahlungen	62.971,71	0,00	0,00	-62.971,71	0,00
	705.741.160,91	55.718.805,96	-5.749.676,52	0,00	755.710.290,35
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.192,65	14.595.904,25	0,00	79.335,00	14.726.431,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	34.462.392,95	0,00	0,00	34.462.392,95
Beteiligungen	3.510.796,88	0,00	0,00	-79.335,00	3.431.461,88
Sonstige Ausleihungen	280.707,07	46.800,00	-40.036,67	0,00	287.470,40
Andere Finanzanlagen	125.130,00	0,00	0,00	0,00	125.130,00
	3.967.826,60	49.105.097,20	-40.036,67	0,00	53.032.887,13
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>710.547.665,58</b>	<b>105.087.778,44</b>	<b>-5.956.363,41</b>	<b>0,00</b>	<b>809.679.080,61</b>

Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 310.381,79 € enthalten.

Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 25.743,86 € enthalten.

Bei den Zugängen der Position „Anlagen im Bau“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 96.493,00 € enthalten.

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT	BUCHWERT
01.01.2019	Abschreibung des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€		€	€	€
487.302,07	130.796,28	-166.650,22	0,00	451.448,13	484.455,00	351.376,00
487.302,07	130.796,28	-166.650,22	0,00	451.448,13	484.455,00	351.376,00
244.307.987,87	11.909.710,27	0,00	0,00	256.217.698,14	393.362.115,59	362.453.316,75
26.000.883,06	1.968.681,67	-2.372,77	2.545,56	27.969.737,52	51.280.218,55	44.516.126,08
1.013.978,67	1.980,00	0,00	-2.545,56	1.013.413,11	4.976.136,05	2.662.320,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.882,34	182.882,34
144.349,77	307,00	0,00	0,00	144.656,77	6.418,00	6.725,00
306.665,59	16.594,71	-22.777,40	0,00	300.482,90	81.157,00	72.722,00
1.498.338,42	281.025,30	-131.806,12	0,00	1.647.557,60	1.218.210,00	881.347,00
3.130,70	3.925,76	-4.705,55	0,00	2.350,91	13.482.913,87	17.081.187,56
0,00	57.946,50	-57.946,50	0,00	0,00	3.824.342,00	4.546.227,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.971,71
273.275.334,08	14.240.171,21	-219.608,34	0,00	287.295.896,95	468.414.393,40	432.465.826,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.726.431,90	51.192,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.462.392,95	0,00
2.110.000,00		0,00	0,00	2.110.000,00	1.321.461,88	1.400.796,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287.470,40	280.707,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.130,00	125.130,00
2.110.000,00	0,00	0,00	0,00	2.110.000,00	50.922.887,13	1.857.826,60
<b>275.872.636,15</b>	<b>14.370.967,49</b>	<b>-386.258,56</b>	<b>0,00</b>	<b>289.857.345,08</b>	<b>519.821.735,53</b>	<b>434.675.029,43</b>

# Rückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2019

	31.12.2018	Inanspruchnahme	Umbuchung
	€	€	€
<b>I. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN</b>			
	4.541.276,00	-260.745,50	0,00
<b>ABZGL. PLANVERMÖGEN</b>	-2.037.484,00	117.716,12	0,00
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	1.487.328,00	0,00	-62.860,00
	3.991.120,00	-143.029,38	-62.860,00
<b>II. STEUERRÜCKSTELLUNGEN</b>	371.480,00	-74.053,00	0,00
<b>III. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und anfallende Baukosten Bauträger	2.253.683,84	-35.368,14	0,00
2. Rückstellungen für Altersteilzeit	559.694,00	-110.528,00	0,00
abzgl. Planvermögen	-435.720,46	116.878,69	0,00
	123.973,54	6.350,69	0,00
3. Rückstellungen für Personal- und Verwaltungskosten	1.675.973,72	-1.060.520,56	0,00
4. Rückstellungen für Jahresabschluss-/ Steuerberatungskosten	194.868,73	-81.699,41	0,00
5. Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	464.534,14	-214.249,59	0,00
6. Folgen aus der Einstellung der Erweiterung Museum Küppersmühle	3.483.500,00	0,00	0,00
7. Zinsen für Gewerbe-, Körperschafts- und Umsatzsteuer früherer Jahre	43.800,00	0,00	0,00
8. Rückstellung für noch anfallende Bau-/ Erschließungs-/Anschaffungskosten	1.444.286,79	-430.980,90	0,00
	9.684.620,76	-1.816.467,91	0,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>14.047.220,76</b>	<b>-2.033.550,29</b>	<b>-62.860,00</b>

Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	31.12.2019
€	€	€	€
-1.817.687,00	115.554,50	139.568,00	2.717.966,00
0,00	0,00	-61.189,12	-1.980.957,00
0,00	0,00	0,00	1.424.468,00
-1.817.687,00	115.554,50	78.378,88	2.161.477,00
-947,00	3.634.000,00	0,00	3.930.480,00
-21.074,30	301.000,00	0,00	2.498.241,40
0,00	342.879,00	9.768,00	801.813,00
0,00	-248.338,70	1.831,63	-565.348,84
0,00	94.540,30	11.599,63	236.464,16
-129.967,25	991.896,19	0,00	1.477.382,10
-35.169,32	103.800,00	0,00	181.800,00
0,00	328.685,96	5.598,25	584.568,76
0,00	195.000,00	0,00	3.678.500,00
-4.500,00	1.079.000,00	0,00	1.118.300,00
-72.159,46	3.492.468,00	0,00	4.433.614,43
-262.870,33	6.586.390,45	17.197,88	14.208.870,85
<b>-2.081.504,33</b>	<b>10.335.944,95</b>	<b>95.576,76</b>	<b>20.300.827,85</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019

	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>	359.286.172,86 (339.842.589,97)	17.235.000,97 (14.093.295,44)	342.051.171,89 (325.749.294,53)
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN</b>	95.297.030,52 (67.832.718,57)	4.257.406,16 (3.598.540,91)	91.039.624,36 (64.234.177,66)
<b>ERHALTENE ANZAHLUNGEN</b>	37.546.145,14 (34.682.253,57)	37.546.145,14 (32.776.730,05)	0,00 (1.905.523,52)
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG</b>	1.447.363,02 (1.724.870,55)	1.447.363,02 (1.724.870,55)	0,00 (0,00)
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	16.603.010,05 (4.650.082,78)	9.236.298,93 (4.450.582,78)	7.366.711,12 (199.500,00)
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN</b>	0,00 (7.954,08)	0,00 (7.954,08)	0,00 (0,00)
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS BESTEHT</b>	0,00 (9.720,00)	0,00 (9.720,00)	0,00 (0,00)
<b>SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	79.137,39 (365.150,07)	25.857,57 (308.787,88)	53.279,82 (56.362,19)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>510.258.858,98</b> (449.115.339,59)	<b>69.748.071,79</b> (56.970.481,69)	<b>440.510.787,19</b> (392.144.857,90)

davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon gegenüber der Gesellschafterin €	gesicherte Verbindlichkeiten €	Art der Sicherung
68.624.855,89 (71.326.370,04)	273.426.316,00 (254.422.924,49)	0,00 (0,00)	340.523.099,28 (317.551.063,13)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
35.633.805,27 (28.452.885,67)	55.405.819,09 (35.781.291,99)	17.804.379,60 (17.953.640,08)	17.869.597,18 (19.125.031,06)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
0,00 (1.905.523,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7.366.711,12 (199.500,00)	0,00 (0,00)	23.721,04 (21.971,93)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
14.119,13 (13.383,48)	39.160,69 (42.978,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>111.639.491,41</b> (101.897.662,71)	<b>328.871.295,78</b> (290.247.195,19)	<b>17.828.100,64</b> (17.975.612,01)	<b>358.392.696,46</b> (336.676.094,19)	

# 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die in Abschnitt 1.2. des Lageberichts enthaltenen lageberichts-fremden Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 15. Juni 2020

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



# Impressum

## **Herausgeber**

GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH  
Bernd Wortmeyer  
Geschäftsführer

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**

aib GmbH / Martin Heinbach (S. 49,50) / Mario Brand (S. 113) / Frank Elschner (S. 72/73)  
expofair.de – gerber (S. 14/15, 33, 52–55, 104/105) / GEBAG (S. 20–25, 39, 76/77)  
Saeed Kakavand, Christoph Maderer (S.106/107) / Holger Krüssmann (S. 36) / Bettina Osswald (S. 85–87)

Alle anderen Fotos: Daniel Koke

## **Visualisierungen**

S. 21: An der Fliesch, S. 23: Cecilienstraße sowie S. 25: Hans-Sachs-Straße: GEBAG / Kersting + Gallhoff, Duisburg  
S. 30–34: Citywohnpark, Entwurf: Druschke und Grosser Architektur, Duisburg / Visualisierung: Filippo Fanciotti  
S. 49: Kita Paul-Rücker, GEBAG / Architektur Hemmers, Aachen  
S. 50–52: Kita Am Förkelsgraben, aib GmbH, Duisburg  
S. 56: Neubau Werthstraße, GEBAG / Schröder Architekten, Essen  
S. 57–58: Neubau Grabenstraße, GEBAG / Druschke und Grosser Architektur, Duisburg  
S. 59–60: Neubau Reiserweg, GEBAG / dd Projektplanung, Duisburg  
S. 61–64: Vierlinden-Höfe, GEBAG / HGMB Architekten, Düsseldorf  
S. 75–76: Angerbach, Jakob Durst GmbH & Cie

## **Druck**

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

## **Papier**

Arctic Volume white by Arctic Paper



**GEBAG.DE**