

**Geschäftsbericht der GEBAG  
Duisburger Baugesellschaft mbH**

**20  
07**









20

# **AGENDA**

Geschäftsbericht der GEBAG

02



2015

# AGENDA

Geschäftsbericht der GEBAG

Das Jahr 2020 wird wohl den meisten Menschen in ganz besonderer Erinnerung bleiben als das „Corona-Jahr“ – und auch wenn man es an der ein oder anderen Stelle nicht mehr hören mag, wir wollen uns doch in unserer Rückschau auf 2020 auch damit beschäftigen. Es geht gar nicht anders, die Pandemie hat vieles verändert.

**Und noch ein wichtiger Hinweis vorweg:** Bei der GEBAG wird das Thema Gleichberechtigung im Berufsalltag groß geschrieben und gelebt. 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.

**01**  
10

**02**  
16

**03**  
24

**04**  
38

**05**  
44

**06**  
52

**07**  
62





**08**  
82

**09**  
94

**10**  
106

**11**  
114

**12**  
122

**ZAHL  
EN  
DATE  
N  
FAKT  
EN**  
134





# BERND WORTMEYER

## GESCHÄFTSFÜHRER

Das Jahr 2020 war für uns alle wohl ein sehr ungewöhnliches Jahr – die Corona-Pandemie hat unsere bisher gewohnten Strukturen, unseren Arbeitsalltag und auch unser Privatleben gehörig durcheinandergebracht. Dieses neuartige Virus hat uns alle vor neue Herausforderungen gestellt, die es zu meistern galt, und hat uns neue Denk- und Sichtweisen gelehrt. Ich freue mich daher umso mehr, sagen zu können, dass auch das vergangene Jahr für die GEBAG ein erfolgreiches Jahr war.

Wir konnten unseren Geschäftsbetrieb aufrechterhalten – wenn auch nicht mehr wie gewohnt nur im Büro, sondern vielfach am heimischen Schreibtisch, verbunden durch Videokonferenzen und E-Mails. Physische Termine haben so gut wie gar nicht mehr stattgefunden, war man im Büro – so war das Gebäude oft sehr leer. Umso mehr freute man sich über Begegnungen mit Kolleginnen und Kollegen oder aber auch mit deren Hunden, die in dieser Zeit oft mit zur Arbeit gekommen sind – so wie Cocker-spaniel Nala. Das hat unsere Arbeitswelt bleibend verändert. Bei der GEBAG wird das mobile Arbeiten auch nach der Pandemie weiter zum Alltag gehören.

Ich freue mich, Ihnen nun den Geschäftsbericht 2020 vorlegen zu können – wieder mit vielen spannenden GEBAG-Projekten in einem außergewöhnlichen Jahr.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre.

Ihr



Bernd Wortmeyer

*Bleiben Sie gesund!*

Die GEBAG hat aber trotz dieser widrigen Umstände ihre Projekte gut vorangetrieben, wie wir auf den folgenden Seiten gerne zeigen möchten. In harten Zahlen ausgedrückt hat es die GEBAG geschafft, das Jahr mit einem Plus von rund 5 Millionen Euro abzuschließen und damit das Jahresergebnis von 2019 um etwa 1,5 Millionen Euro zu übertreffen. Die GEBAG-Eigenkapitalquote stieg von 10 auf 11 Prozent und ist damit sicher weiter ausbaufähig – zeigt aber die richtige Tendenz. Durch die zahlreichen Neubauten und Ankäufe stieg der Wohnungsbestand um 174 Einheiten auf 12.477 Wohnungen. Davon standen rein marktbedingt am 31. Dezember gerade mal 91 leer. Das waren 141 Wohnungen weniger als im letzten Jahr und das macht zum 31. Dezember eine Quote von 0,7 Prozent aus.

Als Grund für den geringeren Leerstand sind sicherlich auch die zahlreichen Investitionen der GEBAG im vergangenen Jahr zu sehen: 60,8 Millionen Euro hat das Unter-

nehmen insgesamt in die Hand genommen – 27,7 Millionen Euro davon wurden in die Modernisierung der GEBAG-Wohnungen gesteckt; 26,2 Millionen Euro in Neubauprojekte.

Die Tochtergesellschaft, die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft, hat dazu noch weitere 28,6 Millionen Euro in die GEBAG-eigenen Flächen investiert. Dass hinter diesen Zahlen auch eine Menge an Manpower steckt, ist nachvollziehbar und erklärt, warum auch das Personal mit 204 Mitarbeitern am 31. Dezember 2020 um 13 Köpfe über der Vorjahreszahl lag.

So weit bis hierhin die Zahlen. Jetzt möchten wir Sie aber gemeinsam mit einigen Kolleginnen und Kollegen der GEBAG an die Hand nehmen und gemeinsam mit Ihnen das Jahr 2020 Monat für Monat Revue passieren lassen. Mit dem Januar fangen wir an. **WAS FÜR EIN JAHR!**



# TIM WEICHELT + MILA

MITARBEITER IM PORTFOLIOMANAGEMENT

01  
JANUAR

Was für ein Jahr! In der Zeit der Corona-Pandemie hat sich ganz schön viel geändert – für mich sowohl privat als auch beruflich: Der Ausbruch der Krise hat der Digitalisierung vieler deutscher Firmen einen entscheidenden Schub gegeben – auch bei der GEBAG. Vor zwei Jahren hätte ich wirklich nicht gedacht, dass ich einmal das Privileg genießen dürfte, mehrere Tage die Woche im Homeoffice arbeiten zu können. Das hat Corona nun also möglich gemacht – und bei der GEBAG wird diese Möglichkeit auch nach der Pandemie bestehen bleiben.

Das Arbeiten von zu Hause aus hatte für mich auch privat einen positiven Nebeneffekt: Meine Tochter Mila wurde im Januar 2020 geboren, gerade, als das Virus sich langsam weltweit bemerkbar machte. Durch die viele Zeit im Homeoffice war es mir möglich, sie – trotz der Arbeit – täglich aufwachsen zu sehen und zu erleben.

*Das war für uns als kleine Familie wirklich eine wunderschöne „Begleiterscheinung“ in dieser so ungewöhnlichen und ungewissen Zeit der Pandemie!*

Doch auch im Homeoffice ging das Tagewerk natürlich weiter: In enger Abstimmung mit der Geschäftsführung wurde entschieden, während der Hochphase der Pandemie die ursprünglich geplante Anpassung der Mieten auszusetzen und erst im Jahr 2021 durchzuführen – dies geschah auch aus Rücksichtnahme auf unsere Mieterinnen und Mieter, die ja auch einer (finanziell) ungewissen Zukunft entgegenblickten. Denn wie sich die Pandemie entwickeln würde, konnte ja niemand so recht vorhersagen.

Trotz all dieser und vieler weiterer Unwägbarkeiten haben wir jedoch eines auch während der gesamten Zeit nie aus den Augen verloren: unser Ziel, die Stadt Duisburg mit bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität zu versorgen. Insgesamt konnten wir im Jahr 2020 neue öffentliche Mittel für die Modernisierung unserer Bestände sowie für Neubauten in Höhe von insgesamt 12,6 Millionen sichern. Ziel erreicht, oder?

## FEIERLICHE ERÖFFNUNG IM NORDEN

BEREITS AM 16. JANUAR STEHT DIE ERSTE VERANSTALTUNG  
BEI DER GEBAG AN. GEMEINSAM MIT DER LEBENSHILFE DUISBURG  
WIRD DIE KITA „WIRBELWIND“ IN DER WERTHSTRASSE  
IN DUISBURG-LAAR ERÖFFNET.



# WIR





# BELWIND

Mit rund 50 Gästen inklusive Kita-Kindern, Eltern, Beteiligten der Stadt Duisburg, der GEBAG und der Lebenshilfe wird die Inbetriebnahme der sechs-gruppigen Kindertagesstätte mit Gesang, Kuchen und Kakao gefeiert.

Durch die modulare Bauweise konnte die GEBAG den Neubau in nur rund vier Monaten fertigstellen. 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 Duisburg nun in Laar anbieten. Die GEBAG hat rund 2,8 Millionen Euro in den Bau investiert.

In direkter Nachbarschaft zur Kita entsteht ein weiteres Neubauprojekt der GEBAG: Am ehemaligen Schulstandort in der Werthstraße 53–59 werden vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 öffentlich geförderten, barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen gebaut. Die Wohnungen sollen im Februar 2021 fertiggestellt werden.

**UND NOCH EINE KITA  
ZUM JAHRESSTART  
AUF DEM GRUNDSTÜCK  
IN DER PAUL-RÜCKER-  
STRASSE IN NEUENKAMP FÄLLT  
IM JANUAR – FAST ZEITGLEICH  
MIT DER „WIRBELWIND“-  
ERÖFFNUNG – DER START-  
SCHUSS FÜR DEN NEUBAU EINER  
STÄDTISCHEN KINDERTAGES-  
STÄTTE FÜR 70 BIS 80 KINDER.**



# KITA DIE ZWEITE

Dazu gehört ein Familienzentrum mit Beratungs- und Freizeitangeboten für Eltern und Familien wie beispielsweise Sprachkurse, Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten. Zusätzlich werden die oberen Räume für das Jugendzentrum „Die Insel“ ausgebaut. Die „Insel-Angebote“ richten sich an Kinder zwischen sechs und zwölf sowie an Jugendliche von 13 bis 19 Jahren. Neben Mittagsverpflegung wird das Zentrum auch eine Hausaufgabenbetreuung sowie diverse Kreativ- und Sportangebote bieten.

Die GEBAG investiert in das Projekt rund 5,8 Millionen Euro. Der Neubau entsteht in direkter Nachbarschaft zur alten Kita, die nach der Fertigstellung abgebrochen werden soll.





Was für ein Jahr! Auch wir in der Abteilung Mietrecht wurden durch die Pandemie vor neue Herausforderungen gestellt. Direkt im ersten Lockdown war klar, dass wir mit Mietrückständen und Mahnungen anders umgehen müssten und wollten – schließlich waren auch viele unserer Mieterinnen und Mieter beruflich unmittelbar von der Corona-Krise betroffen, verloren ihre Jobs oder waren durch Quarantäne- oder Krankheitszeiten plötzlich nicht mehr dazu in der Lage, ihre Rechnungen in gewohnter Weise zu zahlen.

*Es war klar: Wir werden angemessen reagieren.*

Daher haben wir uns jeden einzelnen Mietrückstand angesehen und mit dem jeweiligen Mieter gesprochen, haben nach Gründen gefragt und mit jedem eine individuelle Lösung gefunden. Natürlich war das ein ziemlicher Aufwand, aber er hat sich gelohnt: Die Mieter waren sehr erleichtert, dass sie mit uns direkt sprechen und alles Wichtige klären konnten. So konnten wir vielen auch die Angst davor nehmen, während der Krise auch noch das Dach über dem Kopf zu verlieren. Es war schön zu wissen, dass wir den Menschen irgendwie helfen können in dieser ungewöhnlichen Zeit – auch wenn mir die persönlichen Termine mit unseren Mietern gefehlt haben. Im persönlichen Gespräch, von Angesicht zu Angesicht, lassen sich viele Dinge manchmal noch einfacher klären.

Aufgrund der gesetzlichen Sonder-Regelungen konnten Mietzahlungen von April bis einschließlich Juni 2020 ausgesetzt werden. Theoretisch könnte eine Stundung dieser Rückstände auch noch bis in den Juni 2022 gezogen werden, das wollen aber die meisten Mieter ohnehin nicht. Die meisten unserer Kunden haben ihre Nachzahlung schon vollständig geleistet oder zahlen nach Wiederaufnahme ihrer beruflichen Tätigkeit fleißig ihre Raten.



# RICHT FEST

GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer, Dachdeckermeister Sebastian Kovacs und Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link beim Richtfest der GEBAG im Reiserweg in Großenbaum.

## **REISERWEG FEIERT IM FEBRUAR WIRD IM REISERWEG IN GROSSENBAUM RICHTFEST GEFEIERT.**

Gemeinsam mit Oberbürgermeister Sören Link, Baubeteiligten und zukünftigen Mietern wird mit traditioneller Richtkrone und dem obligatorischen Zimmermannspruch auf die Fertigstellung des Rohbaus angestoßen.

Die GEBAG hatte 2018 auf dem Baugrundstück zwei alte Mehrfamilienhäuser abgebrochen, um an dieser Stelle neu zu bauen. Seit April 2019 werden hier zwei Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohnungen und rund 2.500 Quadratmetern Wohnfläche errichtet. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen werden 52 bis 102 Quadratmeter groß und sind zum überwiegenden Teil öffentlich gefördert. Die Mieten liegen hier bei 5,55 Euro pro Quadratmeter im Monat.

Acht Wohnungen in den Staffelgeschossen sind frei finanziert und kosten rund 9 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die GEBAG investiert rund 5,1 Millionen Euro in die Neubauten, deren Fertigstellung Ende 2020 geplant ist.





## **STARTSCHUSS GEFALLEN**

2017 WURDE VOM LAND NRW EIN 5-JÄHRIGES MODELLVORHABEN ZUM ANKAUF VON PROBLEMIMMOBILIEN GESTARTET. ZIEL DES PROJEKTS: IN DEN GROSSSTÄDTEN, DIE SICH MIT EINER BESONDERS STARKEN ARMUTSZUWANDERUNG AUS RUMÄNIEN UND BULGARIEN KONFRONTIERT SEHEN, UNBEWOHNBAREN WOHNRAUM VOM MARKT ZU NEHMEN. DIE STADT DUISBURG SETZT DAS PROJEKT GEMEINSAM MIT IHRER KOMMUNALEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT UM.





Mit der Immobilie in der Kaiser-Wilhelm-Straße 253 in Marxloh reißt die GEBAG im Februar 2020 die erste von elf angekauften Immobilien ab. Das Modellvorhaben Problemimmobilien schlägt für die Nachnutzung solcher Flächen beispielsweise die Einrichtung von sogenannten Pocket-Parks vor. Die GEBAG wird die Gestaltung dieser Flächen gemeinsam mit der EG DU und den unmittelbaren Nachbarn erarbeiten.

Wichtig ist für die GEBAG vor allem eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklung der frei werdenden Flächen in den jeweiligen Quartieren, die für die Bürgerinnen und Bürger Duisburgs eine langfristige Steigerung ihrer Wohn- und Lebensqualität nach sich zieht.

# DUISBURG GEHT'S AN





# HEL AU

DIE GEBAG IST BEIM DUISBURGER ROSENMONTAGSZUG WIEDER MIT EINEM EIGENEN WAGEN DABEI. NACH DEM MOTTO „**BEIM WOHNEN HABEN WIR IN DUISBURG DEN HUT AUF**“ WERDEN GEMEINSAM MIT MASKOTTCHEN ELVIS, DEM GEBAG-ERDMÄNNCHEN, ORDENTLICH KAMELLE UNTER DIE ZAHLREICHEN ZUSCHAUER GEBRACHT.



# SABINE LÜCK + NEELE

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION (SPONSORING, EVENTS, GRAFIK)

# 03

MÄRZ

Was für ein Jahr! Als ich Mitte März meinen Laptop zum Arbeiten am heimischen Esstisch aufgeklappt habe, hätte ich mir wirklich nicht träumen lassen, dass das ein längerfristiger Zustand werden könnte ... So langfristig, dass ich irgendwann in der zweiten Jahreshälfte beschlossen habe: So geht das nicht mehr weiter! Seither sitze ich am Basteltisch meiner Tochter Neele in den vielen Wochen des Home-schoolings auch mit ihr zusammen.

Und so musste ich dann oft wechseln zwischen Matheaufgaben, der Gestaltung von Anzeigen oder Flyern, Sachkundeunterricht und Videokonferenzen – das war schon ein ganz schöner Spagat! Man will ja versuchen, allen gerecht zu werden: der eigenen Arbeit, sich selbst, aber eben auch seinem Kind und seiner Familie ... Das war nicht immer leicht.

*Umso dankbarer bin ich jedoch, dass wir einen krisensicheren Arbeitsplatz haben und uns nicht um unser Gehalt oder unseren Job sorgen mussten. Auch, dass so großzügig Homeoffice möglich gemacht wurde und wir technisch so gut ausgestattet sind, das ist wirklich viel wert!*

Viel wert ist aber auch der kreative Austausch im Team – das steht bei uns in der Unternehmenskommunikation normalerweise auf der Tagesordnung: Wir entwickeln gemeinsam Ideen, tauschen uns aus, geben Manöverkritik. Oft entstehen gemeinsam einfach die besten Ideen! Das war in Homeoffice-Zeiten natürlich nur eingeschränkt möglich – und eine Videokonferenz ist einfach nicht das Gleiche wie ein Meeting „live und in Farbe“.

Das Gemeinschaftliche, die Team-Arbeit, das fehlt mir schon sehr! Ich freue mich einfach schon riesig darauf, wenn die Pandemie irgendwann ein Ende hat und ich mit meiner Lieblingskollegin wieder gemeinsam bei einer Tasse Kaffee in den Büro-Alltag starten kann ...

# ZEIT GEIST



## **NEUER LOOK**

DIE GEBAG BEGINNT IM MÄRZ 2020 MIT DER MODERNISIERUNG  
DES GEBÄUDES AN DER FLIESCH 11 IM SÜDLICHEN STADTTTEIL  
HUCKINGEN.

Das achtgeschossige Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen und einem GEBAG-Büro im Erdgeschoss wird im bewohnten Zustand zeitgemäß umgebaut. Es bekommt eine Wärmedämmung und die Ethernit-Fassade wird zurückgebaut. Fertiggestellt wird das Gebäude im März 2021.







**03**  
MÄRZ

**WEG MIT DEM SCHROTT**  
IN MARXLOH BEGINNT DIE  
GEBAG MIT DEM ABRISS EINER  
WEITEREN PROBLEMMIMMOBILIE  
IN DER WESELER STRASSE.

# ES WIRD BUNT

Als Folgebebauung wird das „bunte Haus der Lebenshilfe“ mit über 2.000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche geplant, das neben einer Kindertagesstätte auch Wohngruppen und therapeutische Angebote beherbergen wird. Die Lebenshilfe Duisburg schließt mit der GEBAG einen Mietvertrag für die Nutzung des Gebäudes mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Mit dem Neubau wird im Januar 2021 begonnen.



# SERVICE WEITER DENKEN

EIN VERSPRECHEN AN UNSERE KUNDEN



Im Bereich Bestandsbewirtschaftung wird 2020 eine Reihe von Projekten angestoßen. So startet die GEBAG im März auf Basis der Ergebnisse ihrer Umfrage zur Mieterzufriedenheit mit einer Service-offensive unter dem Titel „Service.Weiter.Denken“. Es wird eine Gruppe von „Servicebotschaftern“ benannt, die in umfassenden Workshops ein Serviceversprechen erarbeiten. Die Workshops werden begleitet durch die Beratungsagentur Analyse & Konzepte aus Hamburg, die die GEBAG bereits bei der Durchführung der Mieterumfrage im Jahr 2019 unterstützt hatte.

Das Ergebnis ist ein Versprechen, das die GEBAG ihren Kundinnen und Kunden geben möchte: für mehr Service, mehr Nähe, mehr Schnelligkeit! Das neue GEBAG-Serviceversprechen heißt „Service.Weiter.Denken“ und ruht auf drei Säulen:

Dialog, Qualität und Nähe.

## ABRISS WEITERER PROBLEMIMMOBILIEN

Trotz des Pandemieschocks und der unwirklichen Stimmung weltweit: Das Tagesgeschäft der GEBAG geht weiter. So wird im März mit dem Abriss einer weiteren Problemimmobilie begonnen: In der Schulstraße 26a in Duisburg-Beeck wird zunächst vorsichtig die Schadstoffsanierung in Angriff genommen.

Danach werden die Nebengebäude mit einer Stahlkonstruktion gesichert und die restlichen Gebäudeteile beseitigt. Die Arbeiten werden im Sommer abgeschlossen. Ein Konzept für die Nachnutzung der Fläche wird noch entwickelt.

# NEUE



Neubau

03  
MÄRZ



**ZEIT**

**NEUBAU IN DUISBURG-GROSSENBAUM**  
ENDE MÄRZ FÄLLT DER STARTSCHUSS FÜR EIN PROJEKT  
IM DUISBURGER SÜDEN.





Im Uhlenbroicher Weg 105 a errichtet die GEBAG ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohnungen. Auf über 1.400 Quadratmetern Wohnfläche entstehen 16 öffentlich geförderte und drei freifinanzierte Wohnungen.

Das fünfgeschossige Gebäude wird barrierearm geplant. Die Kaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen wird 5,70 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Miete der freifinanzierten Wohnung beträgt voraussichtlich 9,00 Euro pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten. Die eigentlich geplante Veranstaltung zum 1. Spatenstich fällt aus. Fertiggestellt werden soll das Gebäude Ende 2021.

# START SCHUSS



## GEBAG / UND PLÖTZLICH ÄNDERT SICH ALLES

Das im neuen Serviceversprechen aufgerufene Thema „Nähe“ bekommt im März plötzlich eine ganz andere, neue Wertigkeit: Am 11. März ruft die WHO eine Pandemie aus. Der Krisenstab der Stadt Duisburg verbietet alle Veranstaltungen mit mehr als 1.000 Besuchern.

Es werden erste Messen abgesagt wie die Weinmesse oder die „Spiel doch!“ im Landschaftspark Nord. Ab dem 16. März werden Schulen und Kitas geschlossen.

Die GEBAG hat inzwischen einen eigenen Krisenstab gebildet. Am 16. März werden die Hauptverwaltung der GEBAG und alle Servicebüros zunächst bis zum 30. März geschlossen. Ab dem 17. März gibt es bei der GEBAG eine umfassende Homeoffice-Regelung.

Der für Ende März bereits komplett geplante jährliche GEBAG-Familientag beim MSV fällt aus. Die Hauptverwaltung in der Tiergartenstraße ist wie leergefegt. Das Jahr steht plötzlich Kopf.

Das Gebot der Stunde?  
#abstandhalten #stayathome



## WELT

**16/03** In Deutschland nimmt die Zahl von Hamsterkäufen zu – besonders beliebt: Toilettenpapier, Mehl und Hefe. Die Franzosen bunkern indes Kondome und Rotwein; in den Niederlanden werden Mitte März die Marihuana-Vorräte in den Coffeeshops leer gekauft.

**17/03** Die Fußball-Europameisterschaft wird um ein Jahr verschoben.

**18/03** Zur Eindämmung der Pandemie schließt die Stadt Duisburg alle Restaurants, auch Friseure und andere körpernahe Dienstleistungen müssen schließen.

**22/03** Es werden Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen in Deutschland verhängt. Auch in Duisburg gilt ein Kontaktverbot – Zusammenkünfte in der Öffentlichkeit von mehr als zwei Personen sind verboten. Viele Betriebe – auch die GEBAG – schicken ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teilweise oder vollständig ins Homeoffice.

**24/03** Die Olympischen Spiele in Tokio werden um ein Jahr verschoben.

**29/03** Die Stadt Duisburg verbietet per Allgemeinverfügung Hamsterkäufe.

**31/03**  
Die Duisburger Friedhöfe melden vermehrt Diebstähle von Toilettenpapier und Seife auf den Toiletten.



Was für ein Jahr! Durch die Corona-Pandemie mussten wir uns plötzlich auf eine ziemlich neue Situation einstellen: Mobiles Arbeiten stand auf einmal auf der Tagesordnung. Wir aus dem Team der IT mussten da ziemlich schnell reagieren: Wer braucht noch mobile Endgeräte? Wer ist wie ausgestattet? Welche Geräte und Software brauchen wir, um auch zu Hause gut arbeiten zu können?

Insbesondere in den ersten vier Wochen, also Mitte März bis Mitte April, waren wir im Support massiv gefordert, schließlich war nicht nur für uns die Situation völlig neu: Zwar waren wir räumlich alle voneinander getrennt, aber waren dennoch durch viele Fragen und Hilfestellungen immer mit allen Kolleginnen und Kollegen in Verbindung. Dabei hat sich natürlich im Laufe der Monate vor allem MS Teams als neuer, auch abteilungsübergreifender Kommunikationskanal etabliert. Und das wird sich wohl auch nach Corona nicht mehr ändern.

*Ich finde, die Pandemie hat uns auch neue Chancen gezeigt, für neue Kommunikationsmittel und -wege.*

Es haben sich neue Prozesse ergeben, neue Möglichkeiten, den eigenen Arbeitsalltag zu gestalten. Ein neues Arbeiten hat begonnen, quasi „Arbeiten 4.0“. Und ich bin gespannt, wie es – nach der Pandemie – damit weitergeht!

## NEUE HOMEPAGE FÜR BAUPROJEKT „AM ALTEN ANGERBACH“

In Duisburg-Huckingen im Neubaugebiet „Am alten Angerbach“ entsteht auf 170.000 Quadratmetern ein neues Wohngebiet mit rund 280 Wohneinheiten und einer fünfgruppigen Kindertagesstätte. Das Grundstück gehört der Stadt Duisburg, die GEBAG tritt als Flächenentwicklerin auf und ist für die Erschließung und Vermarktung zuständig.

Um die Informationen für Kunden und die interessierte Öffentlichkeit gebündelt anbieten zu können, bringt die GEBAG im April eine neue Website an den Start: am-alten-angerbach.de geht online. Neben Informationen zum Projekt und zum städtebaulichen Konzept wird auch das Konzeptvergabeverfahren noch einmal zusammengefasst. 2019 wurden im Rahmen dieser Konzeptvergabe die ersten Baufelder an Investoren und Investorengruppen vergeben, die insgesamt 110 Doppel- sowie 23 freistehende Einfamilienhäuser errichten werden. Rund 100 Grundstücke sind noch für den Verkauf an Endkunden vorgesehen.

# ON LINE





## GEBAG / UMGANG MIT DER PANDEMIE

Nach der ersten Schockstarre heißt es, sich auf die veränderten Bedingungen einzustellen. In enger Zusammenarbeit zwischen Bestandsbewirtschaftung und Rechtsabteilung entwickelt die GEBAG eine Verfahrensweise zum Umgang mit Mietausfällen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Damit soll Mieterinnen und Mietern, die aufgrund der Covid-Maßnahmen unverschuldet – zum Beispiel durch Kündigung ihres Arbeitsverhältnisses, Betriebsschließungen oder die Anordnung von Kurzarbeit – in Zahlungsschwierigkeiten kommen, geholfen werden. Die in Rückstand geratenen Mieter werden kontaktiert und in gemeinsamen Gesprächen werden Stundungsmöglichkeiten erörtert und Zahlungspläne vereinbart.

Die IT der GEBAG entwickelt einen Notfallplan zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs im Quarantänefall, der gottlob nicht zum Einsatz kommen wird.

Die GEBAG beschließt 12 Leitlinien für Schutzmaßnahmen bei Bauvorhaben in Zeiten von Corona.

MSI/Pro/  
Duo

CF/MD

04  
APRIL

## WELT

**06/04** Deutschland registriert erstmals über 100.000 Infizierte.

**16/04** Neuer Trend Autokino: Auch in Duisburg kann man in den kommenden drei Wochen vom Lenkrad aus Hollywood-Blockbuster schauen und Popcorn knabbern.

**20/04** Deutschland erlässt erste vorsichtige Lockerungen – so öffnen in Berlin, Brandenburg und Sachsen die Schulen.

**22/04** IKEA in Duisburg-Hamborn öffnet wieder – und vor dem Möbelhaus bildet sich morgens eine rund 300 Meter lange Warteschlange mit kauffreudigen Kunden.

**27/04** In ganz Deutschland gilt mittlerweile eine Mundschutzpflicht, beispielsweise beim Einkaufen oder in Bus und Bahn.

**29/04** Biontech und Pfizer beginnen in Deutschland damit, ihre Impfstoffe an Menschen zu testen.





# DENISE ZIMMERMANN + LASCO

ASSISTENTIN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

05  
MAI

Was für ein Jahr! Für mich hat das Jahr 2020 sowohl beruflich als auch privat einige Veränderungen mit sich gebracht: Im Mai habe ich als Assistentin der Geschäftsführung bei der GEBAG angefangen, also mitten im ersten Corona-Sommer. Ich wurde sehr herzlich begrüßt und schnell in den Kreis der „GEBAGianer“ aufgenommen. Das Kennenlernen der Kollegen lief entweder persönlich im Büro (dann natürlich mit Abstand und unter Einhaltung aller Hygiene- und Sicherheitsvorgaben) oder eben in Videokonferenzen über Teams.

Aber egal ob virtuelles oder reales Kennenlernen: Alle Kolleginnen und Kollegen, denen ich begegnet bin, haben mich stets unterstützt und standen mir zur Seite. Und so konnte ich auch während Corona ein Gespür für die GEBAG entwickeln: für die Firma und ihre Strukturen, für die Kollegen, für die Zusammenarbeit und Kultur. Deshalb habe ich mich – trotz Hygiene- und Abstandsregeln, trotz der gesamten Corona-Situation – wirklich schnell wohlfühlt.

*Und noch jemand fühlt sich pudelwohl bei der GEBAG: unser Hund Lasco! Er durfte und darf öfter mit ins Büro kommen.*

Und auch er wurde von allen Kolleginnen und Kollegen wirklich herzlich aufgenommen und wird immer wieder freudestrahlend begrüßt – und er freut sich mindestens genauso sehr. Und das liegt definitiv nicht an den Leckerchen, sondern an den Kollegen und Vorgesetzten.

Mein persönliches Highlight im „Corona-Jahr“? Ich habe geheiratet! Auch hier hatte ich großes Glück, denn wir konnten trotz aller Einschränkungen und neuer Regelungen einen wunderschönen Tag mit unseren Familien und Freunden verbringen.

Alles in allem also ein gelungenes Jahr – trotz der Pandemie und aller ungewöhnlicher Umstände!

## **MEILENSTEIN IN NEUDORF ERREICHT**

DIE GEBAG ERRICHTET IN DER GRABENSTRASSE 201-203 EIN MEHR-FAMILIENHAUS, IM MAI 2020 WURDE DER ROHBAU FERTIGGESTELLT.



Auf insgesamt 1.261 Quadratmetern Wohnfläche entstehen 17 barrierefreie Wohnungen, die zwischen 57 und 130 Quadratmetern groß sind.

Die Wohnungen sind frei finanziert, der Mietpreis wird voraussichtlich bei 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter liegen. Der Neubau wird im ersten Quartal 2021 fertiggestellt. Die GEBAG investiert rund 3,7 Millionen Euro in das Projekt. Das Richtfest muss ausfallen.

# ROH BAU

# SPI RIT



**ABBRUCH IN WEDAU-NORD**  
DIE BAUARBEITEN AUF DER FLÄCHE IN WEDAU-NORD  
SCHREITEN VORAN.

Ab Mitte Mai reißt die GEBAG das ehemalige Badehaus auf der rund 30 Hektar großen Fläche ab. Die Abbrucharbeiten des über 460 Quadratmeter großen Gebäudes werden voraussichtlich vier Wochen dauern. In Zukunft soll auf der Fläche, die sich nördlich an 6-Seen-Wedau anschließt, ein Technologie-campus mit universitätsnaher Nutzung entstehen.





WELT

**01 + 02/05** Die ersten Anti-Corona-Demos finden statt.

**06/05** Weitere Lockerungen der Kontaktbeschränkungen werden beschlossen.

**24/05** Die Zahl der Corona-Fälle ist insgesamt rückläufig: In Duisburg liegt die Sieben-Tage-Inzidenz bei 13,6.

05  
MAI

**GEBAG** / vorsichtige Öffnung: Nach über sieben Wochen öffnet die GEBAG unter Berücksichtigung von angemessenen Schutzmaßnahmen am 11. Mai wieder ihre Zentrale und die Servicebüros. Allerdings können Kundenbesuche ausschließlich nach vorheriger Terminabsprache erfolgen.

An diesem Termin dürfen maximal zwei externe Besucher teilnehmen, zudem herrscht für die Kunden der GEBAG bei allen Terminen eine Maskenpflicht. Bevorzugt wird allerdings die digitale Kontaktaufnahme.

Der Targobank Run in Duisburg, an dem die GEBAG – genauso wie rund 6000 weitere Läuferinnen und Läufer – immer mit einem Team teilgenommen hat, wird genauso abgesagt wie die Wohnungsbörse in der Duisburger Innenstadt.





# TOBIAS ZINGSEM

BEREICHsverwalter FÜR DAS DELLVIERTEL  
UND HOCHFELD

06  
JUNI

Was für ein Jahr! Als Bereichsverwalter bin ich einer der ersten Ansprechpartner für unsere Mieterinnen und Mieter bei allen möglichen Fragen, mein Büro liegt dabei zentral mitten im Citywohnpark in Hochfeld. Dabei ist es natürlich von Vorteil, wenn man direkt vor Ort ist: Man ist schnell erreichbar und man kann so kurzfristig auf Anfragen und Probleme reagieren. Das wissen auch unsere Mieter sehr zu schätzen.

So war ich natürlich auch während der Corona-Pandemie vor Ort im Büro im Einsatz – und viel mit unseren Mieterinnen und Mietern im Gespräch: Es ging um die Pandemie als solche, die Einhaltung der AHA-Regeln, um Sorgen, Nöte und Ängste. Hier war Fingerspitzengefühl gefragt, die Pandemie hat einfach für ein hohes zwischenmenschliches Spannungsgefühl gesorgt.

*Letztendlich konnten wir aber alle Spannungen und auch so manches Gefühl der Unzufriedenheit oder Unverständnis durch Gespräche und eine freundliche, aber bestimmte Haltung lösen – schließlich dienen die Corona-Maßnahmen in allererster Linie dem Schutz aller und sind keine mutwillige Einschränkung.*





**06**  
JUNI

**AUFBRUCHSTIMMUNG**  
MEHRFAMILIENHAUS IN  
ALT-HOMBERG WIRD  
IM JUNI ABGEBROCHEN.

# ALT MACHT NEU

Die GEBAG reißt ein Mehrfamilienhaus in der Duisburger Straße in Alt-Homberg ab. An gleicher Stelle solle ein dreigeschossiger Neubau mit acht barrierearmen Wohnungen auf insgesamt 674 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Baubeginn wird Mitte Juli sein. Die Bauzeit wird rund 13 Monate betragen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 2,7 Millionen Euro.

## **STARTSCHUSS**

ABRISS DER EHEMALIGEN ABFERTIGUNGSHALLE GÜTERBAHNHOF.  
ENDE 2018 HAT DIE GEBAG DAS LANGE BRACHLIEGENDE  
GRUNDSTÜCK „AM ALTEN GÜTERBAHNHOF“ GEKAUFT.

# MEI





# LENNSTEIN

## VON LINKS:

Bruno Sagurna (stellv. Vorsitzender Aufsichtsrat GEBAG), Rainer Enzweiler (Vorsitzender Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Verkehr), Andree Haack (Wirtschaftsdezernent), Oberbürgermeister Sören Link, Bernd Wortmeyer (Geschäftsführer GEBAG), Martin Linne (Stadtplanungsdezernent)

Die Entwicklung des Geländes nimmt 2020 weiter Fahrt auf: Bei einem Pressetermin am 9. Juni stellen Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link, GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer und Stadtplanungsdezernent Martin Linne die nächsten Schritte für eines der größten Flächenentwicklungsprojekte der Stadt vor.

Der nächste große Meilenstein beginnt im Juli mit dem Abbruch der großen ehemaligen Abfertigungshalle im nordwestlichen Teil des Geländes. Der Abbruch dauert rund drei Monate. Zeitgleich wird Ende Juli der zweistufige Planungswettbewerb gestartet, an dem Teams aus Architektur und Städtebau sowie Landschaftsarchitektur teilnehmen werden. Begleitet wird der Wettbewerb von einem Bürgerbeteiligungsverfahren, das aufgrund der Corona-Pandemie erstmals online durchgeführt wird. Im November 2019 hatte der Kick-Off zur Bürgerbeteiligung noch „live“ in der Mercatorhalle stattgefunden.

## **AB IN DIE ZUKUNFT**

GEBAG STARTET WETTBEWERB ZUR ENTWICKLUNG  
DES THEISENGELÄNDES






Das Theisen-Gelände in Hochfeld macht einen ersten Schritt in Richtung Zukunft: Die GEBAG startet einen Planungswettbewerb zur Entwicklung des Geländes. Der zweistufige städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb findet als Einladungswettbewerb statt, d. h., es werden ausgewählte Städtebau-Büros zur Teilnahme aufgerufen. Die Entscheidung der Jury über den Siegerbeitrag wird im November 2020 fallen.

Mit der Entwicklung des Theisen-Geländes möchte die GEBAG auch einen Beitrag zur positiven und zukunftsgerichteten Entwicklung Hochfelds leisten und ein attraktives Quartier entwickeln, in dem hochwertiges und dennoch bezahlbares Wohnen angeboten werden kann.

Die GEBAG hatte das zentral in Hochfeld an der Musfeldstraße gelegene Gelände der ehemaligen Theisen-Kabelwerke Ende 2017 gekauft. Durch diverse Zukäufe im direkten Umfeld, u. a. durch die ehemalige Feuerwache in der Heerstraße, ist die zu beplanende Gesamtfläche mittlerweile auf eine Größe von rund drei Hektar angewachsen.

# AM START



**GEBAG** / Der für den 10. Juni geplante GEBAG-Betriebsausflug wird schweren Herzens abgesagt – und soll im September nachgeholt werden.

Die Münchner Expo Real, an der die GEBAG jährlich teilnimmt, beschließt, die Messe im Oktober als Hybrid-Veranstaltung teils vor Ort, teils virtuell stattfinden zu lassen.



06  
JUNI

## WELT

**01/06** Das Pfingstwochenende lockt viele Menschen nach draußen, die Zahl von (Tages-)Touristen und Ausflüglern nimmt zu. An der Ostsee müssen wegen Überfüllung einige Orte abgeriegelt werden.

**03/06** Die Bundesregierung beschließt ein 130 Milliarden Euro schweres Konjunkturpaket, um die Wirtschaft nach dem Lockdown anzukurbeln. Geplant sind beispielsweise die Absenkung der Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020 und ein „Kinderbonus“. In Duisburg wurde zum ersten Mal seit Mitte März in den letzten 24 Stunden keine Neuinfektion registriert.

**13/06** Die Corona-Warn-App geht an den Start.



# FREDERICK GIPPER + PETER RIEGEL

VERTRIEBSTEAM DER FLÄCHENENTWICKLUNG

07  
JULI

Was für ein Jahr! Wir haben beide im „Corona-Jahr“ unsere Jobs bei der GEBAG angetreten. Eine klassische Einarbeitung mit einem Rundgang durch das Gebäude, einem Meeting mit dem kompletten Team oder einer gemeinsamen Mittagspause? Das war leider alles undenkbar! Stattdessen haben wir die meisten Kolleginnen und Kollegen erst einmal nur bei einer Videokonferenz oder am Telefon kennengelernt. Das kann und konnte jedoch das echte, richtige Kennenlernen nicht ersetzen – das kam eben erst nach und nach in der letzten Zeit.

Natürlich haben die technischen Möglichkeiten die Einarbeitung während Corona deutlich vereinfacht. Wenn man bedenkt, in was für einer Ausnahmesituation wir uns befunden haben, so können wir wirklich allen nur danken und ein Kompliment aussprechen – es hat alles einwandfrei geklappt!

Und sicherlich hat Corona unsere Arbeitswelt nachhaltig verändert: Wir gehen davon aus, dass auch in Zukunft Besprechungstermine oder kurze Abstimmungen eher als Videokonferenz denn als „echte“ Meetings stattfinden werden. Es wird wohl eine gesunde Mischung werden.

*Trotzdem: Wir freuen uns natürlich schon jetzt darauf, endlich alle Kolleginnen und Kollegen persönlich - und vor allem ohne Maske und Abstand - zu treffen. Wir sind sicher: Die Zeit wird kommen!*

**AM ALTEN ANGERBACH**  
VERMARKTUNG AN ENDKUNDEN IN VOLLEM GANG





Am 1. Juli startet die weitere Vermarktung im Baugebiet „Am Alten Angerbach“. 32 unbebaute Grundstücke, die voraussichtlich zwischen 279 und 558 Quadratmetern groß sein werden, sollen an private Endkunden veräußert werden. Der Quadratmeterpreis beträgt 720 Euro plus Grunderwerbsnebenkosten.

Die Vergabe von 14 Grundstücken im ersten und 18 Grundstücken im zweiten Bauabschnitt erfolgt über ein notariell begleitetes Losverfahren. Die Auslosung wird Anfang September 2020 stattfinden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Grundstück „Am Alten Angerbach“ ist im Besitz der Stadt Duisburg. Die GEBAG ist mit der Erschließung und der Vermarktung der Fläche beauftragt. Mit der Vermarktung des dritten Bauabschnittes wird voraussichtlich zum Ende des Jahres begonnen.

# NATUR NAH LEBEN



## **ASSISTENZSYSTEME FÜR SENIOREN**

IM JULI 2020 WERDEN DIE SENIORENWOHNUNGEN DIGITAL



Gemeinsam mit der Better@Home Service GmbH und dem Evangelischen Christophoruswerk Duisburg startet die GEBAG ein Pilotprojekt, bei dem Wohnungen mit digitalen Assistenzsystemen ausgestattet werden.

Die GEBAG bewirtschaftet 17 Wohnanlagen mit rund 750 seniorengerechten Wohnungen. In einer ersten einjährigen Projektphase sollen bis zu 70 dieser Wohnungen mit modernen Assistenzsystemen ausgestattet werden. Mieterinnen und Mieter können zwischen unterschiedlichen Komponenten wählen, wie beispielsweise Notrufknöpfen in Schlaf- oder Badezimmern, indirekter Beleuchtung, um die Orientierung in der Dunkelheit zu erleichtern, oder einer Alarmanlage, die über Sensoren die Bewegungen des Bewohners misst. Registriert der Sensor über einen längeren Zeitraum keine Bewegung in der Wohnung, so wird ein Alarm ausgelöst. Das System wird zentral über ein in der Wohnung installiertes Tablet gesteuert und ist beispielsweise mit Angehörigen verbunden, die in einem Notfall via SMS, Anruf oder über eine App informiert werden.

So will die GEBAG ihren Mieterinnen und Mietern mehr Sicherheit im Alltag bieten und auch den Angehörigen ein sicheres und gutes Gefühl vermitteln, die ihre Verwandten gut versorgt wissen.

# WOHNEN 2.0



**AZUBI-PROJEKT  
INSPIRIERT  
MODERNISIERUNG**  
DIE GEBAG HAT IM  
JULI MIT DER MODERNI-  
SIERUNG VON FÜNF  
MEHRFAMILIENHÄU-  
SERN IN DER FRIEDRICH-  
EBERT-STRASSE 62-70  
BEGONNEN.





Die Wohnhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen wurden 1953 gebaut und müssen nun grundlegend saniert werden. Die Baumaßnahme in Homberg-Hochheide ist aber keine ganz gewöhnliche Maßnahme. Die Abschlussarbeit von drei GEBAG-Auszubildenden bildet die Grundlage für die Planungen: Jedes Jahr entwickeln Azubis im letzten Lehrjahr eine Modernisierungs- oder Neubau-Maßnahme anhand eines real existierenden Objekts aus dem GEBAG-Bestand. Das Besondere bei dieser Arbeit war, dass die Planung so realistisch und gut durchdacht war, dass man sie als Grundlage für die konkrete Umsetzung der Modernisierung nutzen konnte.

Die Häuser mit einer Gesamtwohnfläche von rund 940 Quadratmetern werden komplett energetisch saniert, außerdem werden die Außenanlagen und Hauseingangssituationen überarbeitet und Balkone angestellt. Die Gesamtplanung der Modernisierung stammt vom Oberhausener Architekturbüro MaDaKo.

Die Planungen für die energetische Sanierung der Mehrfamilienhäuser, die Dacherneuerung und die Außenanlagenplanungen wurden dabei inspiriert vom Konzept der Auszubildenden, ebenso wie die Aufwertung der Wohnungen durch angestellte Balkone bzw. die Schaffung von Mietergärten für die Erdgeschoss-Wohnungen.

Die Modernisierungsmaßnahme, die im bewohnten Zustand durchgeführt wird, wird voraussichtlich Ende Juni 2021 abgeschlossen sein. Die GEBAG rechnet mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 1,4 Mio. Euro.

# GUTE ARBEIT

## **AUF DEN STAND GEBRACHT**

IN DER HANS-SACHS-STRASSE 2-4 IN OBERMARXLOH WIRD EBENFALLS IM JULI DIE MODERNISIERUNG EINES ZWEIFESCHOSSIGEN MEHRFAMILIENHAUSES FERTIGGESTELLT.



# **ÜBER HOLT**



Aus vormals 12 wurden durch Grundrisszusammenlegung acht moderne Wohnungen. Das Gebäude kann zu einem Mietpreis von 6 Euro pro Quadratmeter am 1. Juli wieder bezogen werden.

**SPATENSTICH IN NEUMÜHL**  
IM NORDEN VON DUISBURG ENTSTEHEN BIS ENDE 2021  
22 NEUE WOHNUNGEN.

**SPA**





# TENSTICH

VON LINKS:  
Oberbürgermeister  
Sören Link, GEBAG-  
Geschäftsführer  
Bernd Wortmeyer  
und Bezirksbürger-  
meister Marcus  
Jungbauer beim  
Spatenstich.

Am 1. Juli wird in der Veilchenstraße in Neumühl tatsächlich „live“ gemeinsam mit Oberbürgermeister Sören Link der erste Spatenstich für zwei Mehrfamilienhäuser mit 22 öffentlich geförderten Wohnungen gefeiert – allerdings ohne Gäste, nur mit Pressebegleitung.

Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen werden 50 bis 97 Quadratmeter groß und sind öffentlich gefördert. Die Nettokaltmieten liegen hier bei 5,70 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die GEBAG investiert rund 5,2 Millionen Euro in die Häuser, deren Fertigstellung Anfang Dezember 2021 geplant ist.





## **14 NEUE WOHNUNGEN IN HOMBERG** IN DER HUBERTUSSTRASSE WIRD MITTE JULI MIT DEN ARBEITEN FÜR EINEN WEITEREN NEUBAU BEGONNEN.

Auf insgesamt 1.049 Quadratmetern Wohnfläche entstehen 14 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, die zwischen 49 und 101 Quadratmetern groß sein werden. Die Planung des barrierearmen Gebäudes stammt vom Essener Architekturbüro Tolckmitt Architekten. Der geplante 1. Spatenstich fällt auch bei diesem Projekt aus.

Die Bauzeit wird rund 15 Monate betragen. Die GEBAG investiert rund 3,3 Millionen Euro in den Neubau. Die Wohnungen in der Hubertusstraße sind öffentlich gefördert. Die monatliche Kaltmiete beträgt voraussichtlich 5,70 Euro pro Quadratmeter plus 3 Euro Nebenkosten.

# COOLE ECKE

**NEUBAU IN  
ALT-HOMBERG**  
BAUBEGINN  
NUMMER DREI  
IM JULI: NACH  
DEM ABBRUCH  
DES ALTEN  
GEBÄUDES IM  
JUNI GEHT ES  
AUCH IN DER  
DUISBURGER  
STRASSE  
WEITER.







In der Duisburger Straße 373 entsteht ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die GEBAG realisiert hier acht Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen in Größen zwischen 49 und 120 Quadratmetern. Die Wohnungen sind barrierearm und mit dem Aufzug zu erreichen. Die Erdgeschosswohnungen haben Terrassen und eigene Gartenbereiche, die Wohnungen in den oberen Etagen einen großzügigen Balkon. Die zwei größten Wohnungen im oberen Stockwerk werden als zweigeschossige Maisonette-Wohnungen geplant, mit zwei Zimmern im ausgebauten Spitzboden.

Die Bauzeit wird rund 13 Monate betragen, sodass mit einem Einzug der neuen Mieterinnen und Mieter im September 2021 zu rechnen ist. Die GEBAG investiert rund 2,7 Millionen Euro in den Standort. Die Wohnungen in der Duisburger Straße sind frei finanziert und werden voraussichtlich 8 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter kosten plus 3 Euro Nebenkosten.

# AUS BLICK



# WAS DENKST DU?

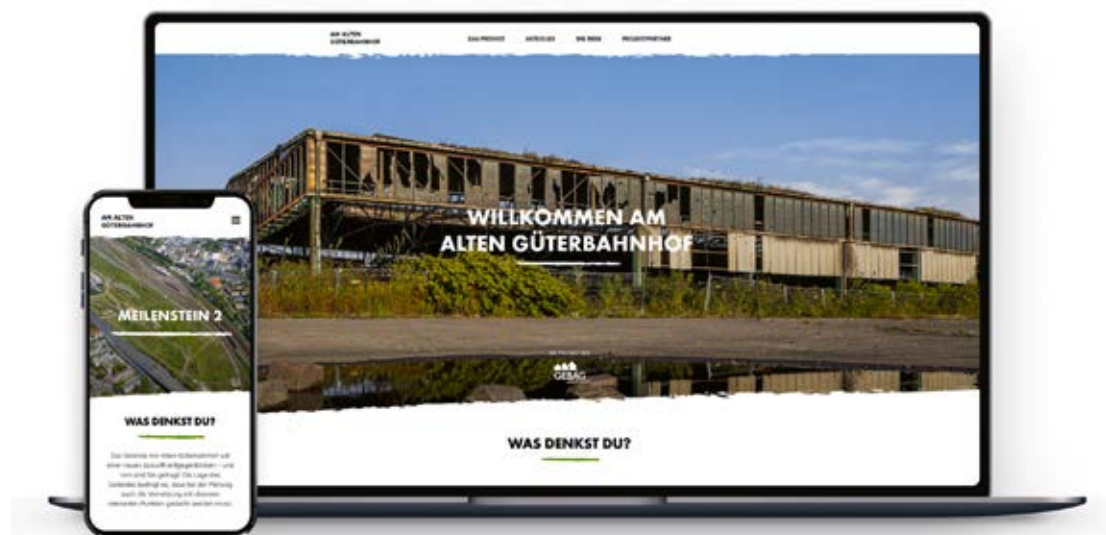
**BÜRGERBETEILIGUNG 2.0 – WIR GEHEN ONLINE!**  
UNTER DEM MOTTO „WAS DENKST DU?“ STARTET IM JULI  
DIE WEBSITE ZUR ONLINE-BÜRGERBETEILIGUNG ZUR  
ENTWICKLUNG DES GELÄNDES AM ALTEN GÜTERBAHNHOF.

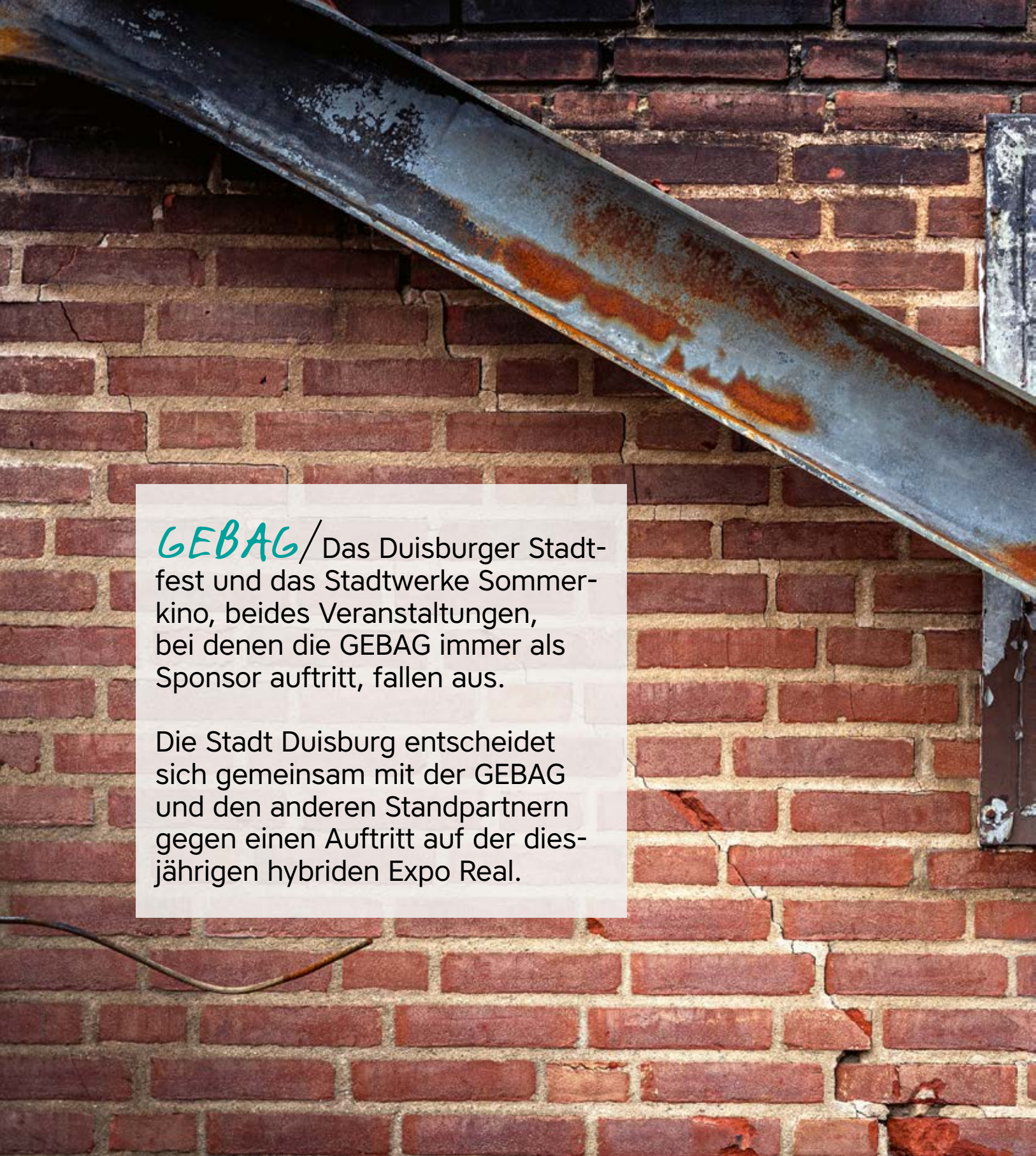
Unter [am-alten-gueterbahnhof.de](http://am-alten-gueterbahnhof.de) sind alle Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, ihre Ideen für die zukünftige Entwicklung des Geländes, das die GEBAG Ende 2018 gekauft hat, einzubringen. Dabei werden konkrete Vorschläge für sieben unterschiedliche Teil-Aspekte abgefragt, die bei der Entwicklung des Geländes berücksichtigt werden sollen, beispielsweise die Anbindung an den Hauptbahnhof und die Innenstadt oder die Einbindung der Gedenkstätte zur Loveparade-Katastrophe.

Die Eingaben der Bürger werden den Teams aus Städtebau und Landschaftsplanung, die am städtebaulichen Wettbewerb teilnehmen, zur weiteren Bearbeitung vorgelegt. So fließen die Ideen der Bürgerinnen und Bürger weiter in den Prozess ein.

Die erste Phase der Bürgerbeteiligung läuft bis Ende Oktober 2020. Die Nutzung eines ganz neuen Verfahrens zur Bürgerbeteiligung zeigt, dass eine Krise wie die Corona-Pandemie auch Innovationen befördern kann. Die Entscheidung zum Gewinner-Team des städtebaulichen Wettbewerbs fällt im März 2021 eine Fachjury.

Der Planungswettbewerb mündet bis 2022 in einen städtebaulichen Rahmenplan und den sich daraus ergebenden Bebauungsplan. Dieser wird voraussichtlich 2023 Rechtskraft erlangen.





**GEBAG** / Das Duisburger Stadtfest und das Stadtwerke Sommerkino, beides Veranstaltungen, bei denen die GEBAG immer als Sponsor auftritt, fallen aus.

Die Stadt Duisburg entscheidet sich gemeinsam mit der GEBAG und den anderen Standpartnern gegen einen Auftritt auf der diesjährigen hybriden Expo Real.

07  
JULI

## WELT

**15/07** Die Stadt Duisburg meldet den 60. Corona-Toten seit Beginn der Pandemie.

**21/07** Die EU beschließt ein Haushalts- und Hilfspaket in Höhe von insgesamt 1,8 Billionen Euro.

**28/07** Das Robert-Koch-Institut registriert eine wieder stärker ansteigende Zahl von Neuinfektionen.



# JÜRGEN KLIPPEL + PETER SIELSKI

HAUSMEISTER UND FAHRER

# 08

AUGUST

Was für ein Jahr! Das Corona-Virus hat unseren gemeinsamen beruflichen Alltag ganz schön durcheinandergebracht: Denn viele unserer Aufgaben leben vor allem davon, dass wir sie gemeinschaftlich als Team ausführen können. Das war natürlich alles nicht mehr möglich.

Stattdessen hieß es: Umdenken! Botenfahrten, Lieferfahrten, unsere täglichen „Post-Runden“ in die Außen- und Servicebüros: Das alles (und noch viel mehr) durften wir plötzlich nicht mehr gemeinsam erledigen. Wir mussten uns aufteilen, einer vor Ort in der Hauptverwaltung, der andere unterwegs – und umgekehrt. Arbeiten im Schichtbetrieb, von heute auf morgen.

*Und wenn wir mal gemeinsam eine Tour machen könnten, dann ging das nur, wenn wir uns den großen VW-Bus geteilt haben. Da saß dann einer vorn am Steuer und einer ganz hinten – wirklich ein verrücktes Jahr, dieses „Corona-Jahr“!*

Noch dazu hat uns die Pandemie plötzlich auch vor Fragen gestellt, mit denen wir vorher nie gerechnet hatten: Wo sollten wir auf einmal genügend Toilettenpapier herbekommen, um das ganze Unternehmen zu versorgen – jetzt, wo auf einmal alle Welt Hamsterkäufe tätigte? Das Gleiche galt auch für Hygiene-Produkte wie Desinfektionsmittel – auf einmal ein heiß gefragter Artikel, natürlich auch für die GEBAG.



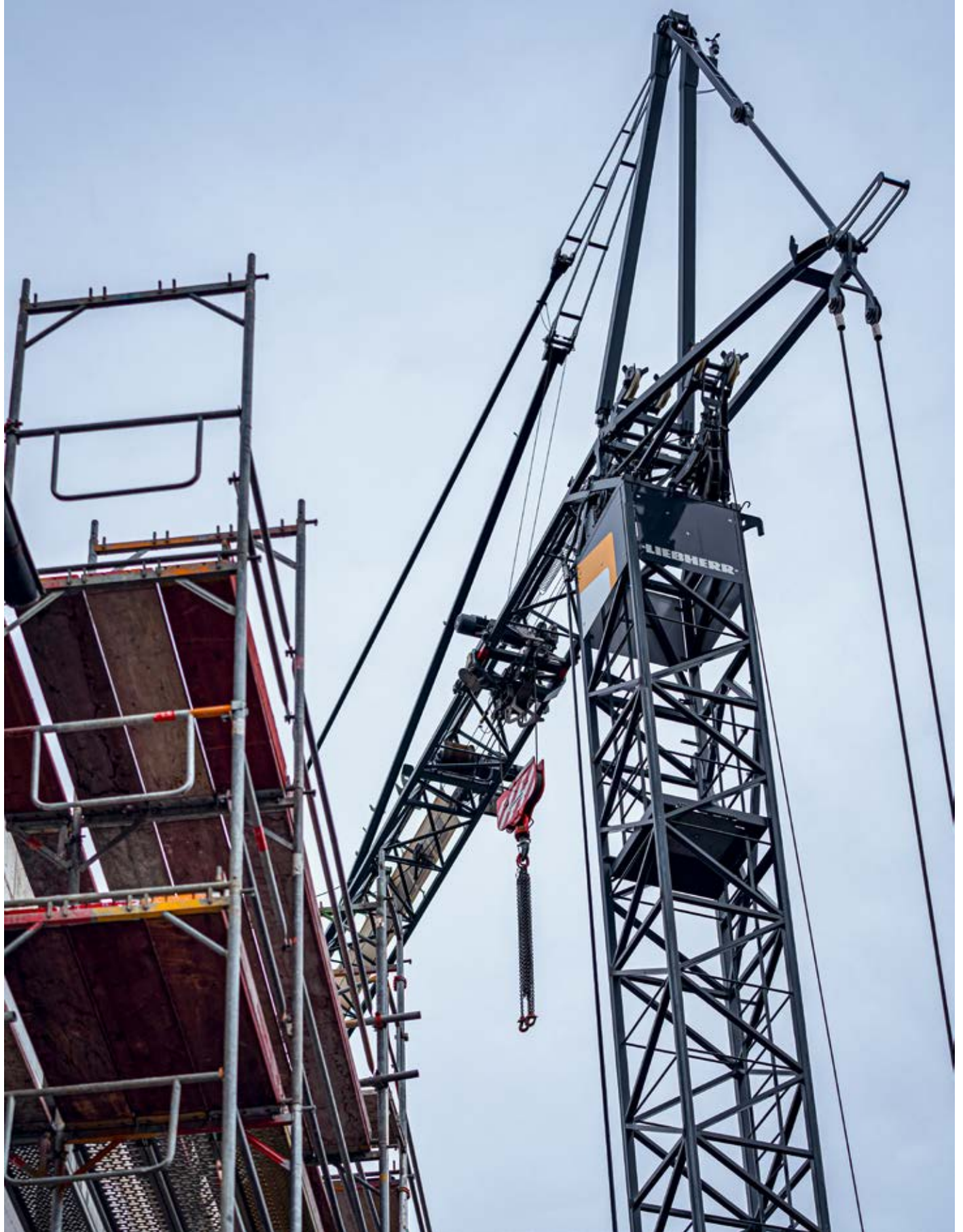




# QUARTIER

## **GEBAG STELLT VOR**

AM 5. AUGUST LÄDT DIE GEBAG ZU EINER QUARTIERS-  
BEGEHUNG IN NEUDORF EIN. ANLASS IST DIE VORSTELLUNG  
DER MODERNISIERUNGS- UND NEUBAUMASSNAHMEN  
DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT IN DER AKAZIEN-, KRAUT-  
UND GRABENSTRASSE.



Die GEBAG hatte von Juni 2016 bis Juli 2018 ihre Siedlung in der Kraut-, Graben- und Akazienstraße umfassend modernisiert. 64 Wohnungen hat die GEBAG in der Siedlung aus dem Jahr 1927 auf den aktuellen Stand gebracht.

Seit November 2019 baut die GEBAG außerdem in der Grabenstraße 203 ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 17 barrierefreien Wohnungen, die zwischen 55 und 130 Quadratmetern groß sind. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen sind frei finanziert, der Mietpreis liegt voraussichtlich bei 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Der vom Duisburger Architekturbüro Druschke + Grosser geplante Neubau wird Ende Januar 2021 fertiggestellt. Teil der Neubaumaßnahme ist auch die Errichtung eines Quartiershauses, das die Mieterinnen und Mieter für Aktivitäten und Feste anmieten können.





## **ES GEHT VORAN!**

AM 31. AUGUST MACHT SICH OBERBÜRGERMEISTER SÖREN LINK GEMEINSAM MIT GEBÄUGESCHÄFTSFÜHRER BERND WORTMEYER EIN BILD VON DEN AKTUELL LAUFENDEN MODERNISIERUNGSARBEITEN IN DER STRAUSSIEDLUNG. MIT DABEI SIND AUCH DIE BUNDESTAGSABGEORDNETE BÄRBEL BAS (MITTE) UND BEZIRKS-BÜRGERMEISTERIN ELVIRA ULITZKA (LI.) UND SPD-RATSFRAU SUSANNE ZANDER (RE.)

# **RUND GANG**



Da die Straußsiedlung seit 2001 denkmalgeschützt ist, werden alle Maßnahmen in enger Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Duisburg ausgeführt. Die Modernisierung wird durch Mittel der öffentlichen Hand gefördert, insgesamt stehen rund 371.000 Euro zur Verfügung. Davon stammen 100.000 Euro aus der Denkmalförderung des Landes NRW aus dem Jahr 2019 sowie 271.000 Euro aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm VII der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien.

Im ersten Bauabschnitt werden unter anderem neue Fenster und Haustüren eingesetzt, Dächer und Fassaden saniert. Außerdem werden Umbauten und Grundrissveränderungen vorgenommen und Wohnungen teilweise zusammengelegt – so werden aus ursprünglich 39 Wohnungen in zwei Teilbauabschnitten künftig 31 Wohnungen. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eigene Mietergärten. Die Dachflächen von Anbauten, die die EG-Wohnungen vergrößern, ermöglichen die Schaffung von Balkonen in den oberen Etagen.

Bis Dezember 2020 werden damit insgesamt 20 Wohnungen in der Straußstraße 10–18 und in der Nibelungenstraße 94 fertiggestellt. Die Wohnungen sind frei finanziert und werden im Anschluss zu einem Quadratmeterpreis von 7,00 Euro vermietet. Die GEBAG investiert rund 6,7 Millionen Euro in die Modernisierung.

Ab August 2020 werden elf weitere Wohnungen im zweiten Teilbauabschnitt saniert. Hier rechnet die GEBAG mit einer Fertigstellung im Herbst 2021. Zudem werden perspektivisch 47 öffentlich geförderte Wohnungen die Straußsiedlung erweitert, die in drei Bauabschnitten realisiert werden. Der Beginn der Bauarbeiten ist für das Frühjahr 2021 vorgesehen.

**6-SEEN-WEDAU NIMMT WEITER FORMEN AN**  
AUF INSGESAMT 60 HEKTAR BRACHLIEGENDER  
BAHNFLÄCHE ENTSTEHT IM DUISBURGER  
SÜDEN MIT 6-SEEN-WEDAU DAS GRÖSSTE  
STADTENTWICKLUNGSPROJEKT IN NORDRHEIN-  
WESTFALEN.



**FEIER  
LAUNE**






Auf dem südlichen Areal des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bahn entsteht ein regional bedeutsames Wohngebiet mit rund 3000 Wohneinheiten, einem Nahversorgungszentrum, Kindertagesstätten und einer Grundschule.

Nach mehrfacher Verschiebung wegen der Corona-Maßnahmen gibt es dann am 25. August doch Grund zum Feiern auf der Entwicklungsfläche 6-Seen-Wedau: GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer führt gemeinsam mit Ministerin Ina Scharrenbach und Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link den symbolischen Spatenstich zum Bau des Lärmschutzwalles durch. Nicht zum ersten Mal informiert sich NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach in Duisburg über den Stand der Dinge beim Großprojekt 6-Seen-Wedau. Diesmal gilt es auch, selbst mit anzupacken.

Der Lärmschutzwall wird an der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Bahntrasse errichtet. Mit einer Gesamtlänge von ca. 2,5 Kilometern und einer maximalen Höhe von bis zu 15 Metern soll er die Lärmbelastung durch den Zugverkehr verringern. Der Lärmschutzwall besteht aus einer Bodenaufschüttung und einer darauf aufgesetzten, 8 Meter hohen und begrünten Lärmschutzwand. Durch unterschiedliche Bepflanzungen wird künftig eine ganzjährige Begrünung gewährleistet. Auf dem Lärmschutzwall wird auch die geschützte Zauneidechse ihr neues Habitat finden.

Die Fundamentierung des Lärmschutzwalls läuft seit Anfang Mai 2020. Die Gesamtfertigstellung der Lärmschutzanlage wird voraussichtlich im Herbst 2021 erfolgen.



**GEBAG** / Das 6-Seen-Wedau-Familienfest, das die GEBAG normalerweise im August ausrichtet, fällt im Jahr 2020 angesichts der Corona-Lage ebenfalls aus.



# 08

AUGUST

## WELT

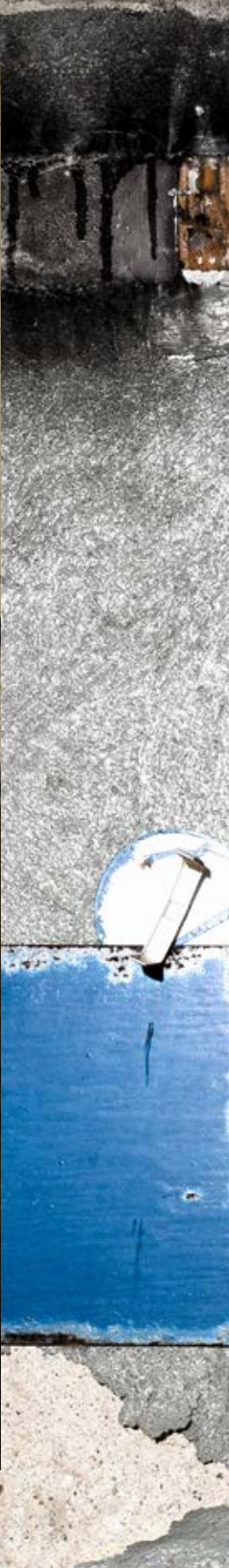
**08/08** Für Rückkehrer aus Corona-Risikogebieten gilt ab sofort eine Testpflicht.

**11/08** In Russland wird weltweit der erste Corona-Impfstoff zugelassen.

**19/08** Die Stadt Duisburg hat eine Corona-Hotline eingerichtet, die die häufigsten Fragen der Bürgerinnen und Bürger automatisiert beantwortet.

**29/08** 38.000 Menschen demonstrieren in Berlin gegen die Corona-Maßnahmen. Die Polizei löst die Demo auf, rund 300 Menschen werden festgenommen.





# MARTINA RAYMANS

PROJEKTLEITERIN IM BEREICH NEUBAU

# 09

SEPTEMBER

Was für ein Jahr! Natürlich hat uns die Pandemie auch auf unseren laufenden Baustellen total erwischt. Hier mussten wir in vielen Bereichen umdenken oder neue Workflows definieren: Neben den verschärften Hygienemaßnahmen, die die Arbeit der Dienstleister insgesamt oder gemeinsame Termine wie Baustellengespräche oder -begehungen erschwert haben, war das zeitgleiche Arbeiten von unterschiedlichen Gewerken kaum machbar. Hier waren vor allem Arbeiten im Innenausbau betroffen – Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für unterschiedliche Firmen tätig sind, durften eben nicht mehr auf engem Raum nebeneinander arbeiten. Das hat Abläufe verzögert.

Dazu kamen krankheits- oder quarantänebedingte Personalausfälle bei Dienstleistern und Handwerksbetrieben – auch, wenn wir bei der GEBAG personell kaum von der Corona-Pandemie betroffen waren. Und die Pandemie hatte natürlich auch Auswirkungen auf Materiallieferung: Dadurch, dass im ersten Halbjahr 2020 weltweit die Produktion von gewissen Baumaterialien heruntergefahren wurde, kam es auf unseren Baustellen auch immer wieder zu Materialengpässen.

*Doch auch, wenn wir an der ein oder anderen Stelle zu kämpfen hatten und uns manchmal auch recht spontan eine Lösung einfallen lassen mussten: Am Ende hat das Meiste doch geklappt – und der Verzug hält sich in Grenzen. Was wir daraus gelernt haben? Es geht irgendwie immer alles gut – man muss eben optimistisch bleiben!*

## KLIMASCHUTZSIEDLUNG „VIERLINDENHÖFE“

Im Oktober 2019 hat die GEBAG mit dem Neubau von insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern begonnen, die als „Vierlindhöfe“ die erste Klimaschutzsiedlung der Wohnungsbaugesellschaft werden. Anstelle des ursprünglich geplanten Richtfestes lädt die GEBAG am 3. September Medienvertreter zu einer Begehung der Baustelle und zur Vorstellung des Projekts ein.

Gemeinsam mit GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer macht sich auch Oberbürgermeister Sören Link ein Bild vor Ort.

Insgesamt entstehen auf dem Gelände der ehemaligen Fridtjof-Nansen-Realschule in der Goerdelerstraße in Walsum 98 Wohnungen, davon 54 öffentlich gefördert. Die Kaltmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 5,50 Euro pro Quadratmeter, die frei finanzierten Wohnungen kosten 8 Euro Kaltmiete, jeweils zzgl. ca. 3 Euro Nebenkosten.





Der erste Bauabschnitt, der drei Häuser mit insgesamt 61 Wohnungen umfasst, wird voraussichtlich im Spätsommer 2021 fertiggestellt. 37 weitere Wohnungen im zweiten Bauabschnitt werden voraussichtlich im Frühjahr des Folgejahrs bezugsfertig sein.

Die GEBAG hat ein eigenes Mobilitätskonzept für die Siedlung entwickelt. Ziel ist der weitgehende Verzicht auf Autos bzw. die Forcierung von Elektromobilität. Dazu werden im Quartier Ladesäulen für Elektroautos aufgestellt, auch Carsharing-Modelle werden geprüft. Photovoltaik-Anlagen sorgen für Öko-Strom, der von den Mietern abgenommen werden kann; begrünte Dächer leisten ihren Beitrag zum Klimaschutz.

Die „Vierlindenhöfe“ wurden 2018 in das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“ der Energieagentur.NRW aufgenommen.

# KLIMA

## **MODERNISIERUNG IN HUCKINGEN**

IM SEPTEMBER 2020 WIRD IM ÄHRENFELD 34-38 IM DUISBURGER SÜDEN EINE WEITERE MODERNISIERUNGSMASSNAHME FERTIGGESTELLT.



# **HALBES DUTZEND**



In den zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern wurden aus ehemals 12 nun sechs großzügig geschnittene, moderne Wohnungen. Die alten Balkone wurden abgebrochen und durch neue Vorstellbalkone ersetzt.

# UND LOS



## **ABRISS IN RUMELN-KALDENHAUSEN**

ES TUT SICH WAS AUF DEM GELÄNDE DER EHEMALIGEN FRÖBELSCHULE IN DER ULMENSTRASSE IN RUMELN-KALDENHAUSEN.



Ende September beginnt die GEBAG mit dem Abriss der Schulgebäude im Westen von Duisburg. Ab Mitte 2021 ist auf dem rund 4000 Quadratmeter großen Grundstück der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Es entstehen insgesamt 33 öffentlich geförderte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, die über Terrassen und Mietergärten bzw. großzügige Balkone in den oberen Etagen verfügen.

Der vom Duisburger Architekturbüro Ropertz und Partner geplante Neubau wird voraussichtlich im Herbst 2022 fertiggestellt. Die GEBAG investiert insgesamt rund 7,5 Millionen Euro in das Projekt.





VON LINKS:  
Machen sich vor Ort ein Bild von den Bauarbeiten auf der Fläche „Am Alten Güterbahnhof“: Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link, GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer, Rainer Enzweiler (CDU-Fraktionsvorsitzender), Jens Sperke (Abteilungsleiter Flächenentwicklung GEBAG) und Bruno Sagurna (SPD-Fraktionsvorsitzender).



# VORAN

**ES GEHT VORAN AM ALTEN GÜTERBAHNHOF**  
DER SEIT JUNI LAUFENDE ABRISS DER EHEMALIGEN ABFERTIGUNGSHALLE IST OBERIRDISCH IM SEPTEMBER NAHEZU ABGESCHLOSSEN.

## WELT

**02/09** Ganz Spanien gilt als Corona-Risikogebiet.

**04/09** Deutschland diskutiert über die Verkürzung von Quarantänezeiten.

**11/09** Mit 1.800 Neuinfektionen innerhalb von 24 Stunden gibt es in Deutschland so viele neue Corona-Fälle wie zuletzt Ende April.

**22/09** Bayern verschärft die geltenden Corona-Schutzmaßnahmen: Maskenpflicht auf stark besuchten öffentlichen Plätzen, ein erweitertes Alkoholverbot in der Öffentlichkeit, Sperrstunde ab 23 Uhr, Kontaktbeschränkungen.

**29/09** Weltweit sind über eine Million Menschen im Zusammenhang mit dem Coronavirus gestorben.

AGAIN



09

SEPTEMBER

**GEBAG** / Die jährliche Wohnungsbörse in Hamborn fällt aus.

Der vom Juni verschobene GEBAG-Betriebsausflug wird nicht mehr terminiert und damit final abgesagt.



# MARGARETHE KUCHARCZYK

TEAM REINIGUNGSKRÄFTE

10  
OKTOBER

Was für ein Jahr! Dieses Virus hat wirklich unsere ganze Welt verändert. Für uns im Reinigungsteam war natürlich das Thema „Hygiene“ von allergrößter Bedeutung. Insbesondere in den Räumlichkeiten der GEBAG, wo ja vor der Pandemie auch immer viel Kundenverkehr geherrscht hat, war ein munteres Treiben, ein stetiges Kommen und Gehen – und plötzlich war das alles nicht mehr möglich!

Wir mussten uns auf eine völlig neue Situation einstellen – arbeiten im Schichtbetrieb, ohne Kontakt zu anderen Kollegen, konstant mit Maske arbeiten ... Eine wirklich große Veränderung in unserem Arbeitsalltag!

*Wir haben jedoch das Glück, dass wir ein tolles, eingespieltes Team sind und wir uns jederzeit aufeinander verlassen können.*

Deshalb bin ich auch in Corona-Zeiten genauso gern zur Arbeit gekommen wie sonst auch, selbst wenn so einige Hygienemaßnahmen und Vorschriften uns die Arbeit in mancher Hinsicht erschwert haben.

Eines kann ich jedoch auch schon ganz sicher sagen: Ich freue mich schon jetzt auf den Tag, wo diese Pandemie zu Ende ist, wenn wir wieder normal arbeiten können – und wenn ich alle Kolleginnen und Kollegen wiedersehen kann. Und zwar ohne Maske, dafür aber mit einem entspannten Lächeln im Gesicht!

**MOBILITÄT –  
MADE BY GEBAG**







Seit Ende Oktober stehen an 25 Standorten im Duisburger Stadtgebiet in den Quartieren der GEBAG 125 Mietfahräder bereit, um bequem von A nach B zu rollen. Die Leihräder erweitern das bestehende Metropolraduhr-Fahrradleihsystem Nextbike und sind eine ideale Ergänzung zum Öffentlichen Personennahverkehr. Registrierte Kunden können die Fahräder ganz einfach via Nextbike-App oder per Anruf ausleihen.

GEBAG-Mieter genießen Sonderkonditionen für alle Leihräder von Nextbike: 30 Minuten kostenlose Nutzung pro Ausleihe auf maximal zwei Rädern gleichzeitig.

# GEBAG ROLLT

## **ERSTE PHASE ONLINE-BÜRGERBETEILIGUNG BEENDET**

Der nächste Meilenstein ist geschafft: Über drei Monate waren die Duisburgerinnen und Duisburger aufgerufen, bei der Online-Bürgerbeteiligung zum Gelände „Am Alten Güterbahnhof“ mitzumachen und ihre Ideen und Vorstellungen für die zukünftige Nutzung des rund 30 Hektar großen Geländes loszuwerden. Am 26. Oktober endet die erste Phase der Online-Bürgerbeteiligung.

Fast 1.000 Vorschläge wurden eingereicht: Ökologische Architektur und genügend Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität werden ebenso gefordert wie bezahlbare Wohnungen, an die Kneipen- und Gastroszene soll gedacht werden, Kunst und Kultur dürfen nicht zu kurz kommen.

Parallel zur ersten Phase der Online-Bürgerbeteiligung wird im Sommer der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen gestartet. 17 Teams aus Deutschland und Europa haben sich der spannenden Aufgabe angenommen, für das rund 30 Hektar große Filetgrundstück in allerbesten Innenstadtlage eine Vision für die Zukunft zu entwickeln. Den Teams werden nun die Ideen für die weitere Bearbeitung in der ersten Wettbewerbsphase überreicht, sodass die Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger einen direkten Einfluss auf die weitere Planung nehmen können.

Im Dezember berät die Jury in ihrer ersten Sitzung über die Entwürfe und entscheidet, welche der eingereichten Arbeiten das meiste Potenzial hat. Diese werden dann im Rahmen der zweiten Wettbewerbsphase überarbeitet. Dann kommen auch wieder die Bürger ins Spiel: Die nächste Phase der Online-Bürgerbeteiligung startet Mitte Dezember 2020.



Flächenentwicklung

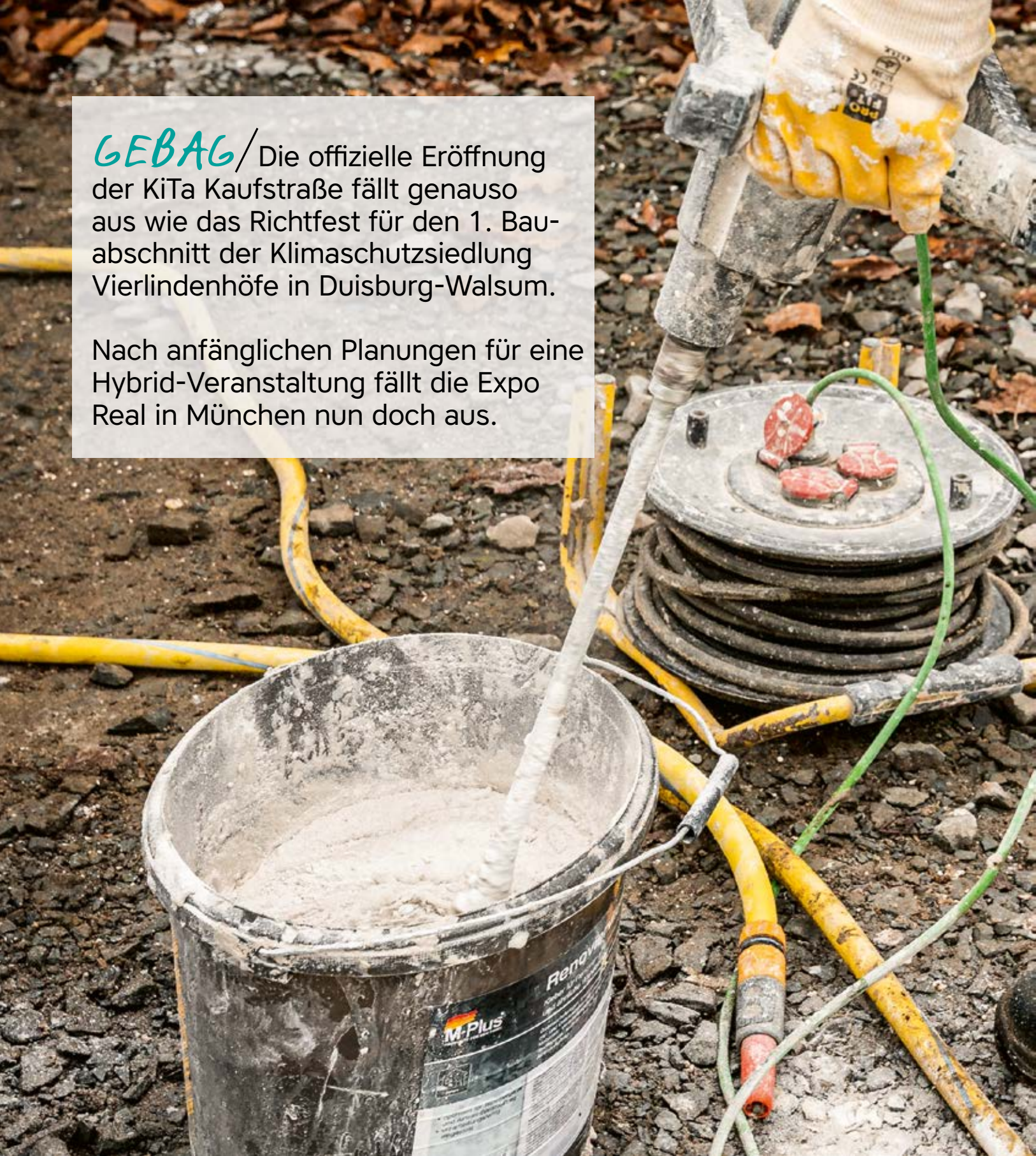
**10**  
OKTOBER



**ASE EINS**

**GEBAG** / Die offizielle Eröffnung der KiTa Kaufstraße fällt genauso aus wie das Richtfest für den 1. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung Vierlindenhöfe in Duisburg-Walsum.

Nach anfänglichen Planungen für eine Hybrid-Veranstaltung fällt die Expo Real in München nun doch aus.



10  
OKTOBER

## WELT

**08/10** Die Zahl der Neuinfektionen in Deutschland steigt auf über 4.000 Fälle täglich.

**12/10** Mit einer 7-Tage-Inzidenz von 50,1 gilt Duisburg nun offiziell als Risikogebiet. Das hat zum Beispiel Folgen bei der Urlaubsplanung: In einigen Bundesländern, beispielsweise in Bayern, herrscht ein Beherbergungsverbot für Urlauber aus Risikogebieten.

**14/10** Bund und Länder einigen sich auf neue gemeinsame Regeln zur Eindämmung der Pandemie: Begrenzung der Personenzahl bei privaten Feiern, eine Sperrstunde in der Gastronomie ab 23 Uhr, Maskenpflicht dort, wo Menschen eng zusammenkommen. Diese Regeln greifen in Duisburg ab dem 17. Oktober.

**18/10** Die Zahl der weltweit bestätigten Infektionsfälle steigt auf über 40 Millionen – 1,1 Millionen Menschen sind gestorben.

**22/10** In Duisburg gilt ab sofort eine Maskenpflicht in Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen. Der Krisenstab der Stadt sagt den Weihnachtsmarkt ab.

**28/10** Bund und Länder beschließen einen „Teil-Lockdown“: Es dürfen sich maximal zwei Haushalte treffen, Gastronomie- und Tourismusbranche müssen ebenso wie Kultureinrichtungen im November schließen. Schulen, Handel, Wirtschaft werden am Laufen gehalten. In Duisburg liegt die Sieben-Tage-Inzidenz bei 201,5.

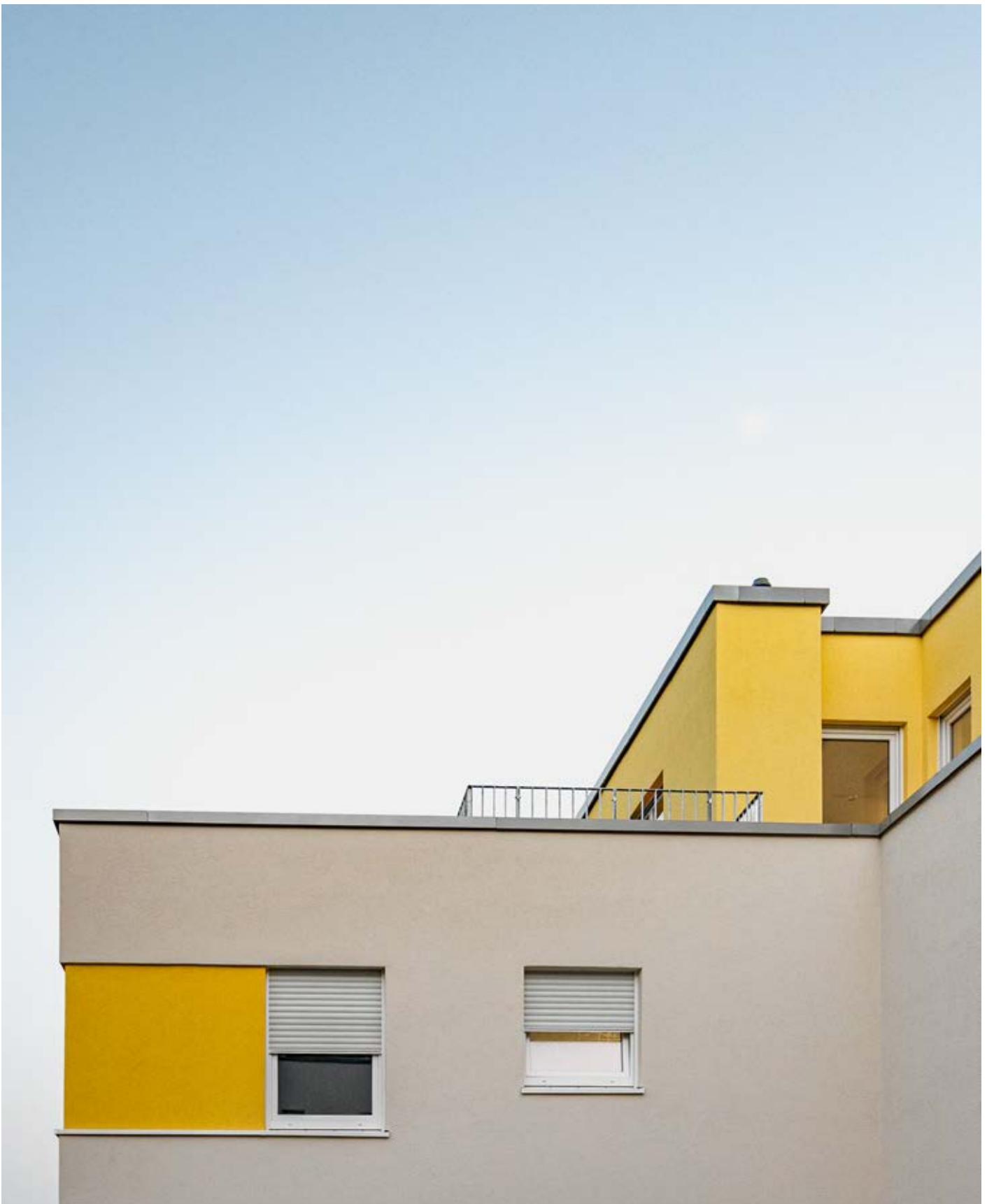


Was für ein Jahr! Die Pandemie hatte natürlich auch direkten Einfluss auf unseren Alltag bei der GEBAG: Kundentermine konnten gar nicht mehr oder nur mit Einschränkungen stattfinden, dazu kam die viele Zeit im Homeoffice und ohne direkten Kontakt zu den Kollegen – es lief eben alles per Telefon, Mail oder Videokonferenz. Da hat sich unser Arbeiten schon gewaltig geändert!

Auch Wohnungsübergaben, -abnahmen oder Reparaturtermine konnten nicht mehr ohne Weiteres durchgeführt werden. Da mussten wir uns dann schon etwas einfallen lassen: Mieter haben während der Pandemie oft einfach Fotos des Schadens in ihrer Wohnung gemacht und sie uns kurz gemailt. So konnten wir dann aus der Ferne den Schaden begutachten und beschließen, wie wir nun weiter vorgehen.

*Eine solche Ausnahmesituation macht eben auch kreativ!*

Diese Umstellungen haben auch deswegen größtenteils gut funktioniert, weil unsere Mieterinnen und Mieter sich flexibel gezeigt und uns nach Kräften unterstützt haben, das war und ist eine große Hilfe. Deshalb möchte ich an dieser Stelle auch einmal „Danke!“ an unsere Kunden sagen – für sie war die Situation natürlich auch nicht einfach und sie haben toll mit uns an einem Strang gezogen!





**NEUBAUPROJEKT**  
REISERWEG 17-19 IN GROSSENBAUM  
WIRD IM NOVEMBER FERTIGGESTELLT



# LICHT BLICK



Alt Feuerwache um 1911



Covent Garden, London



Karl-Lohn-Schule + Hermann-Diller



Beilung Schlegelgark + Bruno Taut

# WETTBEWERB ENTSCHIEDEN DIE ZUKUNFT DES THEISEN-GELÄNDES IN DUISBURG-HOCH- FELD WIRD 2020 KONKRETER: DIE GEBAG UND DIE STADT DUISBURG HATTEN IM SOMMER DES JAHRES ZU EINEM STÄDTE- BAULICH-FREIRAUM- PLANERISCHEN WETTBEWERB IN ZWEI BEARBEITUNGS- PHASEN INSGESAMT ELF TEAMS VON ARCHITEKTURBÜROS UND LANDSCHAFTS- PLANERN EINGELADEN.

Zielerreichte der Theisenstadt zum Herbst 2020. Die gesamte langgestreckte Anbaufläche oberhalb des alten Theisen-Geländes wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Beim Wettbewerb** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.

**Regulierungsbefugnisse** Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden. Die Theisenstadt wird bis zum Sommer 2020 durch den Wettbewerb entschieden.



Szenario - Neubaubereich alteses Szenario



Szenario - Neubaubereich mögliches Szenario



Inhalt der Auslobung ist die Neuplanung des insgesamt rund drei Hektar großen Areals mit ca. 200 Wohnungen, hierbei soll eine Mischung aus überwiegend öffentlich geförderten, aber auch frei finanzierten Einheiten vorgesehen werden. Auch eine sechsgruppige Kindertagesstätte sowie eine mögliche Erweiterung des Geländes der Grundschule Friedenstraße sollen in der Planung berücksichtigt werden. Eine besondere Herausforderung stellen die denkmalgeschützten Hallensegmente auf dem Gelände dar, welche vollumfänglich erhalten bleiben sollen.



Im November tagt die Jury, um über den Siegerentwurf für die Neuplanung des Theisen-Geländes in Hochfeld abzustimmen. Zum Sieger gekürt wurde der Entwurf des Teams Schönborn Schmitz Architekten aus Berlin mit Querfeldeins Landschaft, Dresden.

# ERSTE WAHL

## WELT

**02/11** Das öffentliche Leben in Deutschland wird weitestgehend heruntergefahren.

**05/11** Deutschland verzeichnet 20.000 Neuinfektionen pro Tag – trotz verschärfter Schutzmaßnahmen.

**07/11** Bund und Länder beschließen eine gemeinsame Impf-Strategie: Der Bund soll die Impfstoffe beschaffen und finanzieren.

**16/11** Der Inzidenzwert in Duisburg liegt bei knapp 300 – damit ist Duisburg der traurige „Spitzenreiter“ in NRW.

**18/11** Das neue Infektionsschutzgesetz wird beschlossen. Gegen das Gesetz demonstrieren in Berlin Tausende – die Polizei löst die Demo aufgrund von Hygieneverstößen mit Wasserwerfern und Pfefferspray auf.

**20/11** Biontech und Pfizer beantragen in den USA die Zulassung ihres Impfstoffs.

**24/11** Die ersten Bundesländer verlängern die Weihnachtsferien.

**25/11** Der Teil-Lockdown wird verlängert, Empfehlungen für Weihnachten und Silvester werden ausgesprochen.

**30/11** Der US-Konzern Moderna beantragt als erstes Unternehmen die Zulassung eines Corona-Impfstoffs in der EU.

11  
NOVEMBER

**GEBAG**/ Zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelten bei der GEBAG ab sofort diese zusätzlichen Regeln:

- Besprechungen und Meetings dürfen nur noch digital stattfinden.
- Die gesamte Belegschaft wird abteilungsweise in Schichten aufgeteilt. So gibt es jetzt in jeder Abteilung zwei Teams, die sich in den kommenden Wochen und Monaten nicht mehr begegnen dürfen. Ist Team A im Büro, muss Team B im Homeoffice arbeiten – und umgekehrt. Grundsätzlich wird bei der GEBAG weitestgehend im Homeoffice gearbeitet.



# ASTRID JONKMANN

QUARTIERSMANAGERIN FÜR DEN STADTTEIL NEUENKAMP

# 12

DEZEMBER

Was für ein Jahr! Ziemlich schnell hieß es ja: „Bleibt Zuhause!“ Leider war und ist diese Aufforderung ziemlich kontraproduktiv zu meinem Job: Sinn der Quartiersarbeit ist es, die Anwohner im Quartier zu erreichen, Nachbarn zusammenzubringen und die Anonymität einer Großwohnsiedlung aufzubrechen. Das passt natürlich nicht zu der Angst vor der Ansteckung und dem gezwungenen Leben auf Abstand.

Also mussten wir neue Wege gehen, um die Menschen im Quartier zu erreichen: So führten wir viele „Balkongespräche“ und lange Telefonate mit unseren Mietern. Mir war es dabei wichtig, den Menschen zuzuhören und mich ihrer Sorgen und Ängste anzunehmen. Ich war selbst nicht frei von Sorge um meine eigene Familie, wollte aber auch die Mieter in meinem Quartier nicht im Regen stehen lassen und weiter für sie da sein.

Veranstaltungen vor Ort konnten zwar nicht wie gewohnt stattfinden, aber wir entwickelten neue Ideen und Konzepte: So wurde der „I-Dötzchen-Nachmittag“ ins Leben gerufen. Vom Balkon unseres Quartiersbüros aus haben wir kostenfreie Bastelsets für Schulanfänger ausgegeben. Unsere Aktion wurde dankbar angenommen und wir haben viel positives Feedback bekommen.

In der Weihnachtszeit erstrahlte dann das gesamte Quartier in „neuem Licht“: Zum ersten Mal gab es das „lebendige Adventsfenster“. Zwar durften wir nicht gemeinsam singen oder Geschichten vorlesen, aber an 24 Tagen wurden viele Fenster in Neuenkamp von Anwohnern und lokalen Akteuren geschmückt und abends hell erleuchtet, so dass Spaziergänger ihre Freude daran hatten. Vor unserem GEBAG-Fenster des Quartiersbüros durfte sich jeder Besucher auch einen kleinen Weihnachtsstern mitnehmen.

*So konnten wir in all den Monaten immer wieder dafür sorgen, dass die Menschen in Neuenkamp mit einem Lächeln durch ihr Quartier gingen.*

Und das ist am Ende des Tages die schönste Belohnung für meine Arbeit – wenn die Mieterinnen und Mieter glücklich sind und kurz ihre Sorgen vergessen können.

Güterbahnhof

1001  
Gesamtplan 1:2.000







# AUSWAHL

## **SIEBEN TEAMS AUSGEWÄHLT**

SEIT DEM SOMMER LÄUFT DER STÄDTEBAULICH-FREIRAUM-PLANERISCHE WETTBEWERB ZUR ENTWICKLUNG DES GELÄNDES AM ALTEN GÜTERBAHNHOF. IM DEZEMBER ENTSCHIEDET DIE JURY, ZU DER AUCH OBERBÜRGERMEISTER SÖREN LINK UND BERND WORTMEYER ZÄHLEN, FÜR WELCHE TEAMS ES IN DIE NÄCHSTE RUNDE GEHT.

17 Teams hatten in der ersten Phase des Wettbewerbs ihre Entwürfe eingereicht, die Jury hat sieben Planungen ausgewählt, die das größte Potenzial für eine weitere Bearbeitung gezeigt haben. Die sieben Teams werden nun in der zweiten Wettbewerbsphase bis Ende Februar ihre Entwürfe überarbeiten. Parallel dazu startet auch die nächste Phase der Online-Bürgerbeteiligung. Auf der Projektwebsite [am-alten-gueterbahnhof.de](http://am-alten-gueterbahnhof.de) finden die User den nächsten „Meilenstein“. Die Entwürfe der sieben von der Jury ausgewählten Teams werden detailliert vorgestellt, mit Lageplänen, Perspektiven und einer Präsentation zur Leitidee hinter dem jeweiligen Entwurf. Und auch die Teams selbst stellen sich und ihre Konzepte in einem Video vor.

Die Bürgerinnen und Bürger können sich direkt auf der Website zu jedem Entwurf äußern: Was gefällt ihnen gut? Wo gibt es vielleicht noch Verbesserungsbedarf? Die Meinungen der User werden den Teams – wie schon bei der ersten Phase der Online-Beteiligung – wieder vollumfänglich zur Verfügung gestellt.

Im März 2021 wird die Jury den Sieger des Wettbewerbs küren. Der daraus resultierende Entwurf ist die Grundlage für die weiteren Planungen für den Bebauungsplan und den städtebaulichen Rahmenplan. Das Bauleitplanverfahren soll im Sommer des kommenden Jahres starten. Die GEBAG rechnet damit, dass der Bebauungsplan im Jahr 2023 Rechtskraft erlangen wird. Das Projekt wird voraussichtlich im Jahr 2030 abgeschlossen sein.

**WIR  
WERFEN  
SCHON  
EINMAL  
EINEN  
BLICK  
IN DIE  
ZUKUNFT**



Im März 2021 entscheidet sich die Jury einstimmig für den Entwurf, der auch bei den Duisburgerinnen und Duisburgern Favorit war. Die Duisburger Dünen vom Büro CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten und Fugmann Janotta und Partner mbH, beide Berlin, werden einstimmig und mit deutlichem Abstand zum Sieger des Verfahrens erklärt.

## 6-SEEN-WEDAU

### VERMARKTUNG WIRD VORBEREITET

Das Projekt 6-Seen-Wedau nähert sich den nächsten Meilensteinen und die Arbeiten auf der Fläche laufen auf Hochtouren: Hier geht es insbesondere beim Bau der neuen Kleingartenanlage sowie beim Lärmschutzwall ordentlich voran. Die neue Kleingartenanlage soll im Februar 2021 fertiggestellt werden.

Auch der Lärmschutzwall wächst von Tag zu Tag – am Ende der Bauzeit im September 2021 wird er rund 2,5 Kilometer lang und bis zu 15 Meter hoch sein. Doch nicht nur auf der Fläche selbst tut sich so einiges, auch im Hintergrund laufen die Arbeiten auf Hochtouren: Im Dezember wird der Vertriebsstart vorbereitet.

Der öffentliche Startschuss soll dann im ersten Quartal 2021 fallen. Im Rahmen der vorbereitenden Vertriebsplanung wird im Dezember festgelegt, welche Baufelder auf der Projektfläche zu welchem Zeitpunkt vermarktet werden, zudem werden Auslobungs- und Vermarktungsunterlagen erstellt.

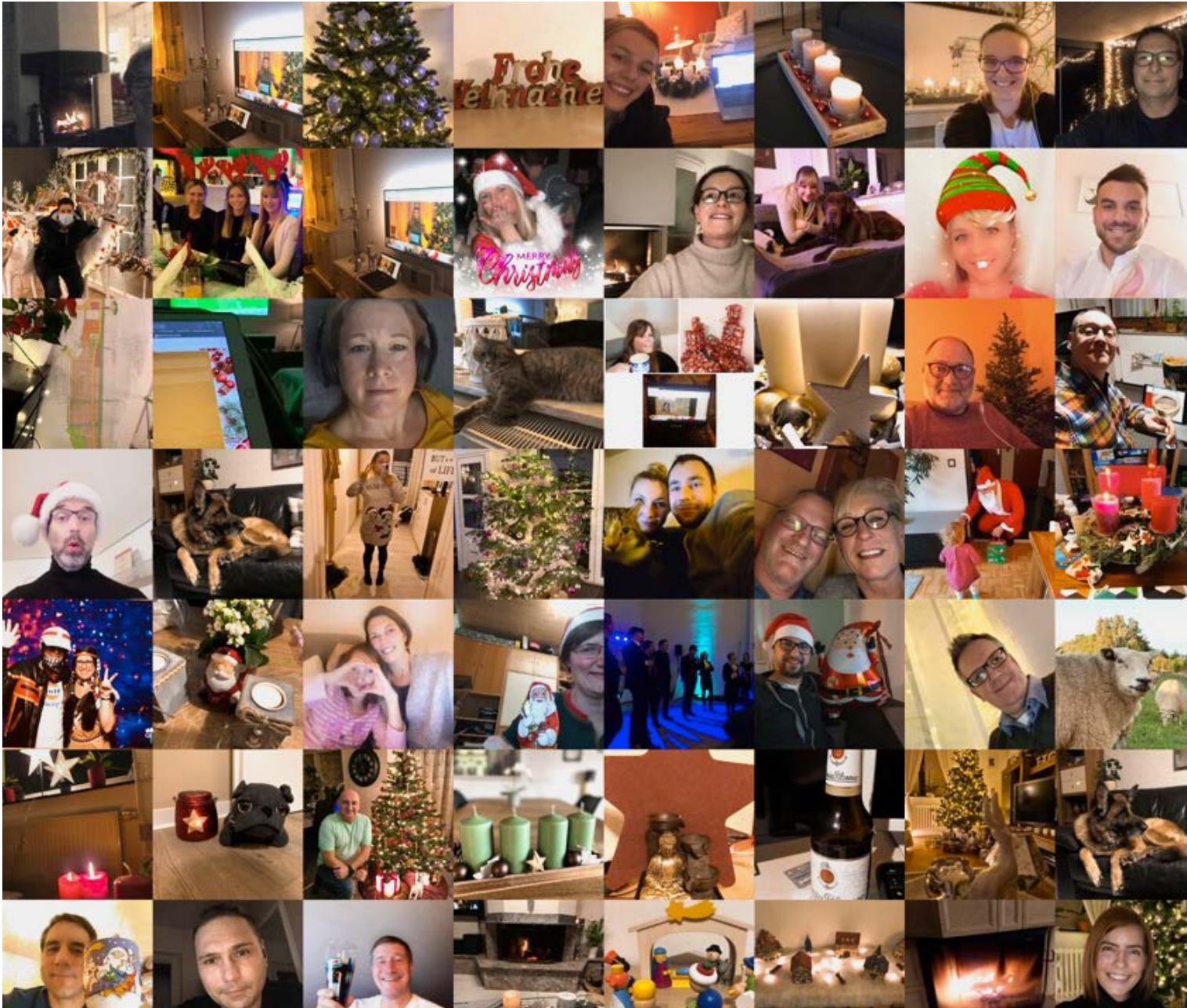
Die Projektfläche wird in unterschiedlich große Vermarktungslose unterteilt. Die daraus entstehenden Baugrundstücke werden größtenteils direkt an Investoren vermarktet, die dann wiederum Endkunden ansprechen werden. Die Lose sollen dann im Rahmen eines kombinierten Bieter- und Wettbewerbsverfahrens angeboten werden. Der Vertrieb der ersten Investorenbaufelder soll noch in der ersten Jahreshälfte 2021 starten. Insgesamt werden voraussichtlich 20 Vermarktungslose vergeben. Pro Los rechnet die GEBAG mit einer Vermarktungsdauer von rund sechs Monaten vom Wettbewerbsstart bis zum Zuschlag für das jeweilige Grundstück.

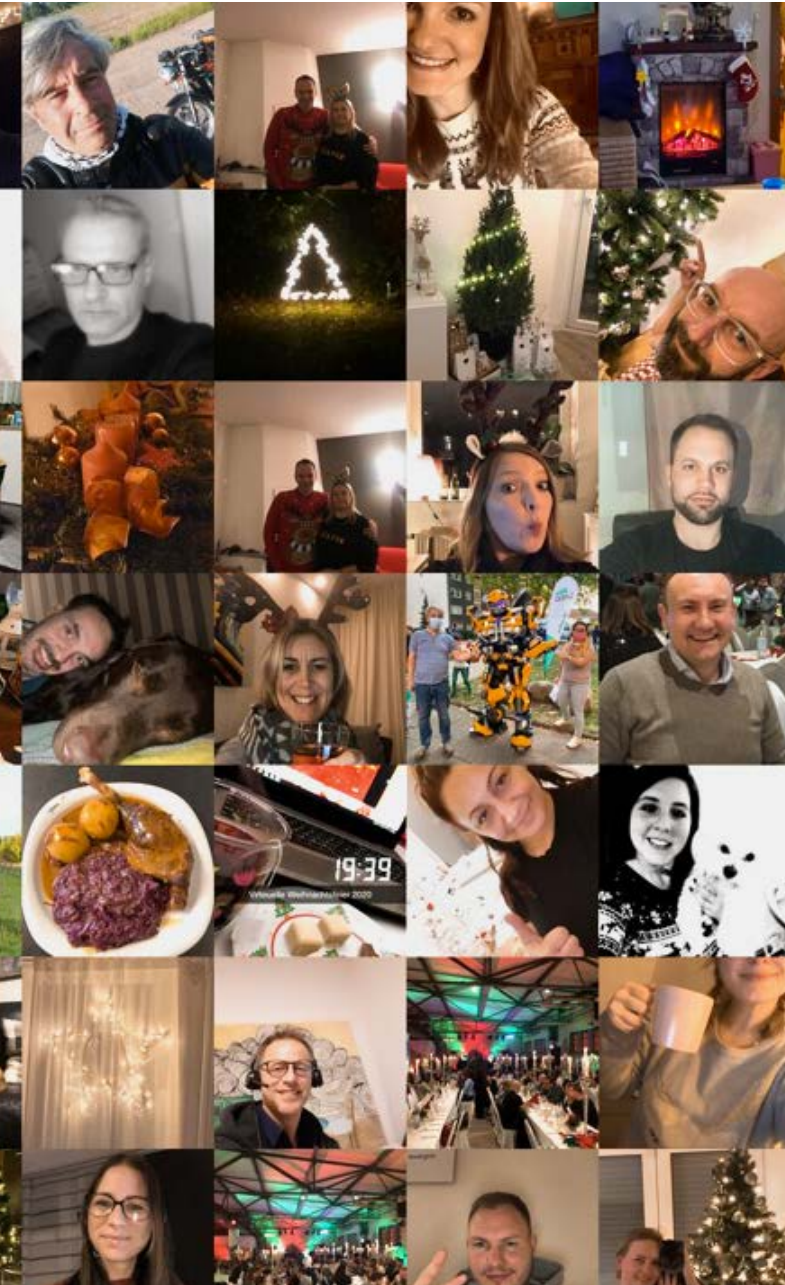
# ZUKUNFTS VISION





# ZU GUTER LETZT WIRTUELLES WEIHNACHTSGLÜCK






Am Ende dieses seltsamen Jahres 2020 ist es zwar nicht möglich, dass alle Kolleginnen und Kollegen der GEBAG mit einer realen gemeinsamen Weihnachtsfeier auf das Jahr 2020 zurückblicken und damit auch auf das, was die GEBAG trotz aller schwierigen Umstände gewuppt hat. Es war aber klar, dass irgendeine Alternative her musste, um den Zusammenhalt der in die verschiedensten Home-office-Richtungen verstreuten „GEBAGianer“ zu stärken. Deshalb gab es 2020 die erste digitale Weihnachtsfeier der GEBAG – das „Wirtuelle Glück“.

Live moderiert wurde die Veranstaltung von Moderatoren aus einem Studio in Köln mit einem Grußwort vom zugeschalteten Studiogast Bernd Wortmeyer. Dazu gab es Quizfragen rund um die GEBAG, bei denen es auch etwas zu gewinnen gab, eingebundene Video-Glücksbotschaften von Kollegen, Musik und viel gute Laune im rege genutzten Live-Chat der Veranstaltung.

Eine Weihnachtsfeier der ganz anderen Art – wie vieles in 2020. Rund 135 Kolleginnen und Kollegen saßen dabei am 8. Dezember von 19.30 bis 20.30 Uhr gleichzeitig vor ihren Bildschirmen zu Hause und alle waren begeistert – auch wenn wir für 2021 hoffen, wieder gemeinsam „live und in Farbe“ miteinander feiern und lachen zu können. – Was für ein Jahr!

# X- MAS



**GEBAG**/ Und auch die traditionelle und allseits beliebte Weihnachtsfeier der GEBAG fällt der Pandemie zum Opfer. Stattdessen feiern wir ein WIRtuelles Weihnachtsglück – die erste (und hoffentlich auch einzige) digitale Weihnachtsfeier bei der GEBAG!



12  
DEZEMBER

## WELT

**02/12** Der Teil-Lockdown wird vorzeitig bis zum 10. Januar verlängert.

**08/12** In Großbritannien werden die ersten Menschen in Europa geimpft.

**12/12** Die Deutsche Post meldet mit 56 Millionen ausgelieferten Paketen binnen einer Woche einen neuen Unternehmensrekord.

**19/12** Deutschland vermeldet mit 31.553 Neuinfektionen innerhalb von 24 Stunden einen neuen Höchststand. In Großbritannien breitet sich eine Virus-Mutation aus.

**21/12** Der Impfstoff von Biontech/Pfizer wird in der EU genehmigt.

**24/12** Die bundesweite 7-Tage-Inzidenz liegt zu Weihnachten bei 211.

**26/12** Eine 101-Jährige in Halberstadt (Sachsen-Anhalt) wird als erste Deutsche geimpft. Einen Tag später beginnt die bundesweite Impfkampagne.



A close-up, vertical photograph of a tree trunk. The bark is highly textured, with deep ridges and grooves, and a color ranging from light tan to grey. The lighting is bright, creating strong highlights and shadows that emphasize the rough surface. The background is blurred, showing more of the tree's trunk.

**ZAHL  
EN  
DATE  
N  
FAKT  
EN**

# **BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DEN KONZERNABSCHLUSS 2020**

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2020 regelmäßig und eingehend sowohl mit der Lage und Entwicklung der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (nachfolgend „GEBAG“ genannt) als auch der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend „GEBAG FE“ genannt).

Der Aufsichtsrat führte seine Geschäfte stets nach Maßgabe geltender Gesetze, den Regelungen der Gesellschaftsverträge sowie im Einklang mit dem Public Corporate Governance Kodex der Stadt Duisburg. Das Gremium hat die Geschäftsführung im Sinne der Unternehmensinteressen sowie der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung überwacht, unterstützt und beraten.

Die Amtszeit des Aufsichtsrates der GEBAG endet gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag mit dem Ende einer Wahlperiode des Rates der Stadt Duisburg. Nach den Kommunalwahlen im Jahr 2020 wurden die heute amtierenden Aufsichtsratsmitglieder in der Sitzung des Rates der Stadt Duisburg am 16.11.2020 in den Aufsichtsrat der GEBAG entsandt. Die konstituierende Sitzung des amtierenden Aufsichtsrates fand am 16.12.2020 in Präsenzform statt.

Trotz der Beschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie, welche das Jahr 2020 prägten, wurde der Aufsichtsrat in sämtliche Entscheidungen, die für die GEBAG und für die GEBAG FE von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden.

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher, mündlicher und virtueller Form über alle für die Konzerngesellschaften wesentlichen Aspekte der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Lage der Gesellschaft einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements sowie über weitere Themen.

Die Berichterstattung der Geschäftsführung erfüllte zu jeder Zeit die qualitativen Ansprüche des Aufsichtsrates, insbesondere im Hinblick auf die wesentliche Tätigkeit in den Geschäftsfeldern Bestandsbewirtschaftung und Flächenentwicklung sowie in Bezug auf die Ergebnis- und Liquiditätsentwicklungen.

Im Jahr 2020 fanden vier ordentliche Aufsichtsratsitzungen statt. Zudem wurden zwei schriftliche Umlaufverfahren durchgeführt.

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

Sowohl der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als auch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft haben die Jahresabschlüsse und die Lageberichte der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH bzw. der GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH zum 31.12.2020 jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Zudem wurden für beide Gesellschaften die Prüfungen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) durchgeführt. In der Aufsichtsratssitzung am 25.05.2021 wurden die Jahresabschlüsse 2020 der Konzerngesellschaften durch die Abschlussprüfer vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Berücksichtigung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Mutterunternehmens GEBAG hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. dem Konzernabschluss der GEBAG zum 31. Dezember 2020 ebenfalls einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

In der Aufsichtsratssitzung am 25.05.2021 wurden der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht 2020 der Konzerngesellschaften durch die Konzernabschlussprüfer vorgestellt und durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Duisburg, 25.05.2021



Bruno Sagurna  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# **LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**







**1**

**GRUND  
LAGEN  
DES  
KONZERNS**



## 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

Der GEBAG-Konzern ist eine der größten Immobiliengesellschaften in und für Duisburg. Die Schwerpunkte der Tätigkeiten der Konzerngesellschaften umfassen die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sowie die Entwicklung eigener und fremder Flächen für die weitere immobilienwirtschaftliche Nutzung.

Im Kerngeschäftsfeld „Bestandsbewirtschaftung“ werden rd. 12.500 eigene Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet. Im Vordergrund der Bewirtschaftung und der Entwicklung des Geschäftsbereiches stehen hierbei wirtschaftliche, technische, aber auch soziale und gesellschaftliche Aspekte.

Im Rahmen des Geschäftsfeldes „Flächenentwicklung“ werden eigene Flächen mit einer Größe von rd. 110 Hektar entwickelt, um Teilflächen an verschiedene Investoren zur Bebauung und weiteren Nutzung zu veräußern. Zudem werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung für die Stadt Duisburg Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 20 Hektar entwickelt, erschlossen und an Investoren veräußert. Die Stadt Duisburg verfügt weiterhin über eine Reihe von Flächenpotenzialen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung genutzt werden können. Der Bereich der Flächenentwicklung hat das Ziel, die Stadtentwicklung zu unterstützen.

Der GEBAG-Konzern versteht sich als nachhaltiger und sozialer Bestandsbewirtschafter sowie innovativer Flächenentwickler, der Ansprechpartner rund um Immobilien und Stadtentwicklung innerhalb der Stadt Duisburg ist.

## 1.2 KONZERNSTRUKTUR UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

### KONZERNSTRUKTUR

Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, (GEBAG) ist als Muttergesellschaft des Konzerns zum 31.12.2020 an den folgenden Gesellschaften mit den aufgeführten Anteilen beteiligt.

<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>ANTEIL</b>
GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH, Duisburg, (GEBAG FE)	100,00 %
Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg, (DBV GmbH)	100,00 %
EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg, (EG DU)	100,00 %
Haus Ruhrort II GmbH i.L., Duisburg, (HR II GmbH i.L.)	50,00 %
Grafschaft Moers Siedlungs- & Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort, (GM GmbH)	7,10 %
Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH, Duisburg, (GfW GmbH)	6,25 %



# KONSOLIDIERUNGSKREIS

Zum 31.12.2020 umfasste der Konsolidierungskreis des GEBAG-Konzerns die folgenden Gesellschaften, die im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen werden:

- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg (GEBAG)
- GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH, Duisburg (GEBAG FE)

Die GEBAG ist die Muttergesellschaft des GEBAG-Konzerns und hält 100 % der Anteile an der GEBAG FE. Zwischen dem Mutter- und Tochterunternehmen besteht zum 31.12.2020 kein Gewinnabführungsvertrag. Die GEBAG führt als wohnungsbestandshaltende Gesellschaft auch die Bewirtschaftung der Wohnungen aus. Die Entwicklungen und Veräußerungen von Flächen zur wohn- und weiteren immobilienwirtschaftlichen Nutzung werden von der GEBAG FE vorgenommen. Die Geschäftsführung der GEBAG besteht aus einem einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, der ebenfalls einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der GEBAG FE ist.

## Die beiden weiteren **100%igen Tochterunternehmen**

- Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg,
- EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg,

haben für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns eine untergeordnete Bedeutung und werden unter Bezugnahme auf § 296 Abs. 2 HGB zum 31.12.2020 nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

## Das **Gemeinschaftsunternehmen**

- Haus Ruhrort II GmbH i.L., Duisburg,

an dem die GEBAG mit einem Anteil von 50 % beteiligt ist, wird gemäß § 310 HGB nicht quotal in den Konzernabschluss einbezogen; das Wahlrecht wird nicht in Anspruch genommen. Die dann geltenden Vorschriften für assoziierte Unternehmen (§ 311 HGB) finden keine Anwendung, da auch diese Beteiligungen für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 311 Abs. 2 HGB). Die Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG wurde mit Datum vom 16.06.2020 aus dem Handelsregister gelöscht und die Liquidation der Gesellschaft damit beendet. Aus der Liquidation der Gesellschaft hat die GEBAG einen Überschuss in Höhe von 61 T€ erhalten.

## Die **Beteiligungen** der GEBAG an der

- Grafschaft Moers Siedlungs- & Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort,  
und der
  - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH, Duisburg,
- sind geringer als 20 %, so dass diese Beteiligungen zu Anschaffungskosten bilanziert werden.



**2**

**WIRT  
SCHAFTS  
BERICHT**

## 2.1

# GESAMT- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamte wirtschaftliche Entwicklung weltweit – und damit auch in Deutschland – stand im Geschäftsjahr 2020 unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Die Pandemie und die Maßnahmen zu deren Eindämmung führten insbesondere im ersten Halbjahr zu drastischen wirtschaftlichen Einbrüchen der Weltproduktion. Der wirtschaftliche Einbruch zum Ende des zweiten Quartals 2020 verlief dabei international weitgehend synchron – mit Ausnahme von China, dessen Pandemie- und Konjunkturverlauf etwa ein Quartal vorauslief.

Die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften fiel im zweiten Quartal 2020 um etwa 10 % geringer aus als Ende 2019. Eine wirtschaftliche Erholung setzte ab Mai 2020 nach dem Abflauen der ersten Corona-Welle ein; die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends konnten jedoch nicht wieder erreicht werden.

Im Euroraum waren Länder mit hohem Anteil an personennahen Dienstleistungen sowie Länder mit langanhaltenden strikten Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie besonders stark von der Corona-Krise betroffen; das Bruttoinlandsprodukt der EU-27 lag im Jahr 2020 um 7 % unter dem des Vorjahres.

In Deutschland dagegen fiel der wirtschaftliche Einbruch – über alle Wirtschaftsbereiche betrachtet – mit einem im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 % rückläufigen Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften noch einigermaßen moderat aus. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 mit 11,5 % so stark zurückging, wie es seit Bestehen der Bundesrepublik nie zuvor innerhalb eines Sechsmonatszeitraumes der Fall war.

Auch in Deutschland waren Branchen mit hoher sozialer Interaktion wie Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen besonders stark betroffen. In produzierenden Wirtschaftsbereichen dagegen setzten im zweiten Halbjahr bereits starke Nachholeffekte ein, die den konjunkturellen Einbruch auf das Gesamtjahr betrachtet wieder etwas relativiert haben.

Nahezu alle Wirtschaftsbereiche waren und sind von großer Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie geprägt. So gingen im Jahr 2020 der private Konsum um 6,6 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 14,1 % zurück. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen im Zuge der staatlichen Krisenintervention um 6,6 % – mit der Folge des zweithöchsten Finanzierungsdefizites seit der deutschen Vereinigung; defizitär überhaupt erstmalig wieder seit 2011.

Die deutsche Immobilienwirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Dieser erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben natürlich auch den Wirtschaftsstandort Duisburg getroffen. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Duisburg ist für den Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahreswert um 2 Prozentpunkte noch deutlicher gestiegen und liegt nun bei 12,4 %. In Duisburg bezogen zum Jahresende 75.399 Menschen Transferleistungen, etwa 1 % mehr als im Vorjahr. Die Kaufkraft in Duisburg liegt durchschnittlich 10 % unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen bundesweit auch in den Pandemiezeiten weiter an, wenn auch mit einem Plus von 4 % etwas moderater als in den Vorjahren. Im Jahr 2019 wurden in Deutschland entsprechend im Vergleich zum Vorjahr knapp 2 % mehr Wohnungen fertiggestellt (293.000 Wohnungen), aufgrund der ebenfalls seit längerer Zeit im Jahr 2019 wieder angestiegenen Baugenehmigungen wird sich dieser Trend wohl im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt haben.

Im Jahr 2019 betrug die Nettokaltmiete im Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten 7,04 €/m<sup>2</sup>, das entspricht einem Anstieg von über 2,4 % 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. Das Wachstum in den Großstädten, an der Rheinschiene und im Münsterland hält an. Daher weist der Immobilienmarkt in diesen Regionen weiterhin hohe Miet- und Kaufpreise auf. Im Gegensatz zur Rheinschiene verharren die Preise in Duisburg 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 der unterschiedlichen Lebensmodelle der Haushalte völlig unterschiedliche Wohnungstypen durch die einzelnen Gruppen nachgefragt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bereits seit vielen Jahren bekannten demografischen Entwicklungen weiterhin zu einer starken Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum führen. Die energetischen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft werden nicht zuletzt durch die steigenden Energiepreise und die politische Zielsetzung zur Dekarbonisierung im Gebäudesektor ebenfalls eine der großen zukünftigen Herausforderungen sein.

Für die in Duisburg bestehenden Baulandreserven wird sukzessiv Planungs- und Baurecht entwickelt, um die Potenziale für die zukünftige Wohnraumversorgung zu bieten. Der durchschnittliche Baulandpreis für den Neubau von Eigenheimen betrug in Duisburg seit zehn Jahren weitgehend unverändert 270,00 € je qm. Aufgrund der Preisentwicklung in den benachbarten Städten und Gemeinden ist von einem starken regionalen Gefälle mit deutlich höheren Baulandpreisen im Duisburger Süden auszugehen. So lagen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser zum Großteil im Jahr 2019 innerhalb einer Spanne von 160.000,00 € und 520.000,00 €.

Ähnlich verhielten sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen. Sie lagen im Jahr 2019 regelmäßig innerhalb einer Spanne von etwa 750,00 € je qm und 2.600,00 € je qm; beim Erstverkauf von neu errichteten Eigentumswohnungen lag der Durchschnittspreis etwa bei 3.200,00 € je qm.

## 2.2 **ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSFELDER**

Der GEBAG-Konzern umfasst die Geschäftsfelder Bestandsbewirtschaftung (2.2.1), Flächenentwicklung (2.2.2), Betreuungs- und Geschäftsbesorgungsleistungen (2.2.3) sowie sonstige Geschäftstätigkeiten (2.2.4). Dabei bilden die Bestandsbewirtschaftung und die Flächenentwicklung die beiden Kerngeschäftsfelder.

### 2.2.1 **ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG**

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes stellt das wesentliche und umsatzstärkste Geschäftsfeld des GEBAG-Konzerns dar.

## 2.2.1.1 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Der Immobilienbestand des Konzerns, der ausschließlich aus den Objekten der GEBAG besteht, umfasst die folgenden eigenen Einheiten:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Einheiten	m <sup>2</sup>	Einheiten	m <sup>2</sup>
Wohnungsbestand				
frei finanzierte Wohnungen	9.454	611.868	9.305	601.724
öffentlich geförderte Wohnungen	3.023	200.337	2.998	198.475
<b>Gesamt</b>	<b>12.477</b>	<b>812.205</b>	<b>12.303</b>	<b>800.199</b>
Gewerbeeinheiten	150		153	
Kindergärten	16	52.102	16	52.740
Garagen und Stellplätze	3.462		3.425	
Sonstige Einheiten	21	88	21	88

## 2.2.1.2 SOLLMIETEN

Der GEBAG-Konzern erzielte in den einzelnen Segmenten die folgenden Sollmieten:

	2020	2019	VERÄNDERUNGEN
	T€	T€	T€
Wohnungen	51.355	50.533	822
Gewerbe	2.619	2.117	502
Kindergärten	2.289	2.111	178
Garagen/Stellplätze	964	983	-19
sonstige Vermietungen	509	470	39
	<b>57.736</b>	<b>56.214</b>	<b>1.522</b>

Im Konzern beträgt die durchschnittliche Miete für Wohnraum im Berichtsjahr 5,36 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,32 €/m<sup>2</sup>).



## 2.2.1.3 LEERSTÄNDE

Im GEBAG-Konzern umfasst der Leerstand am 31.12.2020 eine Anzahl von 590 Wohnungen; dies entspricht einer Verringerung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahr um 155 Einheiten. Insbesondere konnte im Jahr 2020 der marktbedingte Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 141 Einheiten deutlich abgebaut werden

Für die aktiv bewirtschafteten Einheiten ergibt sich am Bilanzstichtag eine Leerstandsquote von 3,3 % (Vorjahr 5,2 %). Zum Leerstand ergeben sich darüber hinaus die weiteren Kennzahlen:

### LEERSTAND

		2020	2019
marktbedingt	Anzahl	91	232
	%	0,7	1,9
Modernisierung	Anzahl	327	406
	%	2,6	3,3
<b>Zwischensumme: Leerstand aktiv bewirtschaftete Wohnungen</b>		418	638
		3,3	5,2
Verkauf	Anzahl	7	0
	%	0,1	0,0
Unvermietbarkeit (inkl. Abbruch)	Anzahl	165	107
	%	1,3	0,9
<b>Zwischensumme: Leerstand nicht aktiv bewirtschaftete Wohnungen</b>		172	107
		1,4	0,9
Gewerbe	m <sup>2</sup>	7.469	7.140
Erlösschmälerungen Wohnungen	T€	2.256	2.795
Erlösschmälerungen Gewerbe	T€	342	406
Erlösschmälerungen Garagen	T€	66	92
Fluktuation	Anzahl	929	1.143
Fluktuationsquote	%	7,5	9,3

## 2.2.1.4

# BESTANDSVERBESSERENDE AUFWENDUNGEN UND INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Konzern Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von insgesamt 58.579 T€ und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 9.453 T€ ausgeführt:

	2020 T€	2019 T€
Bestandsmodernisierungen	27.708	23.757
Bestandsneubauten	26.219	16.437
Planungs- und Erschließungskosten	3.688	5.820
Erwerbe	964	9.062
<b>Investitionen in den Immobilienbestand</b>	<b>58.579</b>	<b>55.076</b>
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	<b>9.453</b>	<b>9.162</b>

Im Konzern beträgt die durchschnittliche Miete für Wohnraum im Berichtsjahr 5,36 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,32 €/m<sup>2</sup>).

## BESTANDSNEUBAUTEN

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Neubaumaßnahme mit insgesamt 33 Mietwohnungen fertiggestellt.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2020 eine Kindergartenerweiterung fertiggestellt.

Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich sieben Projekte mit 221 Wohnungen (davon 149 Wohnungen öffentlich gefördert) sowie ein neuer Kindergarten im Bau.

## BESTANDSMODERNISIERUNG

Für Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten wurde im Geschäftsjahr 2020 insgesamt ein Betrag von 26.730 T€ investiert. Zudem wurden Maßnahmen auf den Grundstücken und in den Außenanlagen in Höhe von 978 T€ durchgeführt.

Darin enthalten sind mit 7.215 T€ Einzelwohnungsmodernisierungsmaßnahmen, die die Ausstattungen und Einrichtungen von insgesamt 265 Wohnungen umfangreich und nachhaltig verbessert haben.

# SACHEINLAGEN DER GESELLSCHAFTERIN STADT DUISBURG

Die Gesellschafterin Stadt Duisburg hat im Geschäftsjahr 2020 Sacheinlagen in Form von drei unbebauten Grundstücken für das Anlagevermögen mit einem Wert von insgesamt 3.500 T€ vorgenommen.

Zudem wurde durch eine weitere Maßnahme ein unbebautes Grundstück im Wert von 403 T€ eingelegt, das dem Umlaufvermögen zugeordnet wurde.

## 2.2.2 ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES FLÄCHENENTWICKLUNG

Im Eigentum des Konzerns befanden sich zum 31.12.2020 unbebaute Grundstücksflächen mit einer Größe von insgesamt rd. 1.088.636 m<sup>2</sup>.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

	<b>31.12.2020</b> Größe	<b>31.12.2019</b> Größe
6 Seen Wedau	ca. 530.389 m <sup>2</sup>	ca. 484.575 m <sup>2</sup>
Duisburger Dünen (vormals: Am Alten Güterbahnhof)	ca. 298.180 m <sup>2</sup>	ca. 280.701 m <sup>2</sup>
Wedau-Nord	ca. 260.067 m <sup>2</sup>	ca. 260.067 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.088.636 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 1.025.343 m<sup>2</sup></b>

Zur Fläche „6 Seen Wedau“ sind im Geschäftsjahr 2020 weitere 45.814 m<sup>2</sup> Fläche von der Stadt Duisburg und den Wirtschaftsbetrieben Duisburg erworben worden.

Der Fläche „Duisburger Dünen“ (vormals: „Duisburger Freiheit“) sind aufgrund des räumlichen Zusammenhanges zwei weitere Grundstücke zugeordnet worden.



## ENTWICKLUNG VON GRUNDSTÜCKEN FÜR DRITTE

Zum Schluss des Geschäftsjahres 2020 führte der Konzern zwei Flächenentwicklungsprojekte für die Stadt Duisburg durch.

Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

	<b>31.12.2020</b> Größe	<b>31.12.2019</b> Größe
Am Alten Angerbach	ca. 170.000 m <sup>2</sup>	ca. 170.000 m <sup>2</sup>
Mercatorviertel	ca. 34.000 m <sup>2</sup>	ca. 34.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 204.000 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 204.000 m<sup>2</sup></b>

Darüber hinaus hat der GEBAG-Konzern für die Stadt Duisburg die Baugrundaufbereitung des städtischen Verkaufsgrundstückes „Schifferstr./Alter Holzhafen“ durchgeführt.

### 2.2.3

## **ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSFELDES BETREUUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGS- LEISTUNGEN**

Zum 31.12.2020 wurden 168 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 943 Wohnungen, 230 Garagen und einem Gewerbe verwaltet. Aus diesen Verwaltungen wurden Einnahmen in Höhe von 290 T€ erzielt.

Darüber hinaus bestehen Geschäftsbesorgungsverträge mit der SD Schulbaugesellschaft Duisburg mbH (Erträge im Jahr 2020 in Höhe von 42 T€) und der Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV) & Co. Immobilien KG (Erträge im Jahr 2020 in Höhe von 50 T€).

### 2.2.4

## **SONSTIGE GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden ein unbebautes Grundstück und eine Splitterparzelle des Sachanlagevermögens mit einem Buchgewinn von 119 T€ veräußert.

Außerdem wurde aus der Veräußerung von acht Zechenhäusern im Geschäftsjahr 2020 ein Buchgewinn von 109 T€ realisiert.

2.3

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE



## 2.3.1 VERMÖGENSLAGE

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

	2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	512.270	74,0	470.814	74,3	41.456
Umlaufvermögen	177.895	25,7	160.853	25,4	17.042
Rechnungsabgrenzungsposten	653	0,1	395	0,1	258
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.364	0,2	1.424	0,2	-60
	<b>692.182</b>	<b>100,0</b>	<b>633.486</b>	<b>100,0</b>	<b>58.696</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	68.307	9,9	59.703	9,4	8.604
Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen	5.388	0,8	5.562	0,9	-174
Rückstellungen	11.768	1,7	20.332	3,2	-8.564
Verbindlichkeiten	603.370	87,1	545.181	86,1	58.189
Rechnungsabgrenzungsposten	3.349	0,5	2.708	0,4	641
	<b>692.182</b>	<b>100,0</b>	<b>633.486</b>	<b>100,0</b>	<b>58.696</b>

Das Sachanlagevermögen erhöht sich zunächst durch Investitionen und Sacheinlagen in Höhe von insgesamt 63.307 T€.

Diese Zunahme setzt sich wie folgt zusammen:

Investitionen durch Modernisierung	27.708 T€
Investitionen durch Neubau	26.219 T€
Investitionen durch Planungs- und Erschließungskosten	3.688 T€
Investitionen durch Erwerb von Immobilien	964 T€
Anschaffung beweglicher Vermögensgegenstände	985 T€
Sacheinlagen	3.743 T€

Demgegenüber stehen Verminderungen des Sachanlagevermögens in Höhe von 20.625 T€. Sie resultieren aus planmäßigen Abschreibungen (15.485 T€), außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gebäude (419 T€) und aus Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten nicht realisierter Projekte (61 T€).

Zudem führen die Abgänge aus den Übertragungen von Flächen des Anlagevermögens in das Flächenentwicklungsprojekt „Duisburger Dünen“ (3.930 T€), aus Verkauf (254 T€), aus Umgliederungen in das Umlaufvermögen (202 T€) und sonstige Abgänge (274 T€) zu einer weiteren Abnahme des Sachanlagevermögens.

Im Saldo erhöht sich das Sachanlagevermögen um 42.682 T€.

Die Verminderung des Finanzanlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um 1.125 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Liquidation der Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG (1.094 T€).

Das Umlaufvermögen erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 17.042 T€.

Diese Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme von Fremdkosten, aktivierten Fremdkapitalzinsen und Eigenleistungen für die Projekte „6 Seen Wedau“ (8.997 T€) und „Duisburger Dünen“ (3.015 T€), aus dem Übertrag von Flächen des Anlagevermögens in das Flächenentwicklungsprojekt „Duisburger Dünen“ (3.930 T€) sowie die Sacheinlage eines Grundstücks mit einem Wert von 433 T€ durch die Gesellschafterin Stadt Duisburg.

Die Zunahme des Eigenkapitals zum 31.12.2020 um 8.604 T€ ergibt sich aus dem Konzern-Jahresüberschuss 2020 (4.701 T€) sowie durch die Erhöhung der Kapitalrücklagen aufgrund der Sacheinlagen von vier unbebauten Grundstücken (3.903 T€).

Die Rückstellungen zum 31.12.2020 haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 8.564 T€ verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Steuerrückstellung und der Rückstellungen für Zinsen auf Steuerzahlungen in Höhe von 4.548 T€. Außerdem wurde die Rückstellung für Grunderwerbsteuern mit 3.450 T€ in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 58.189 T€ erhöht.

Dies resultiert im Wesentlichen aus Zugängen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern in Höhe von 91.360 T€. Im Geschäftsjahre 2020 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 18.185 T€ sowie sonstige Rückzahlungen und Tilgungsnachlässe in Höhe von 4.548 T€ geleistet.

Die übrigen Verbindlichkeiten sanken insgesamt um 12.634 T€. Diese Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen der Flächen „6 Seen Wedau“ und „Wedau-Nord“ von 21.461 T€. Die Verbindlichkeiten werden entsprechend den kaufvertraglichen Vereinbarungen in den Jahren 2021 bis 2025 fällig.

Die Verbindlichkeitsquote ist gegenüber dem Vorjahr auf 87,1 % gestiegen (Vorjahr 86,1 %).



## 2.3.2 FINANZLAGE

In der folgenden Übersicht wird die Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2020 dargestellt. Der Cashflow erfolgt nach den Vorgaben des DRS 21.

	2020 T€	2019 T€	VERÄNDERUNGEN T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.070	3.240	-11.310
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-52.934	-49.682	-3.252
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	59.947	46.186	13.761
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.057	-256	-801
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	17.834	18.090	-256
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	16.777	17.834	-1.057

Im Folgenden wird die Konzern-Bilanz zum 31.12.2020 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	2020 T€	2019 T€	VERÄNDERUNGEN T€
<b>MITTEL- UND LANGFRISTIGER BEREICH</b>			
Vermögenswerte	637.602	582.682	54.920
Finanzierungsmittel	637.983	565.086	72.897
Unter-/Überdeckung	381	-17.596	17.977
<b>KURZFRISTIGER BEREICH</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	16.777	20.147	-3.370
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	37.803	30.657	7.146
	54.580	50.804	3.776
Kurzfristige Verpflichtungen	54.199	68.400	-14.201
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-Geldbedarf)	<b>381</b>	<b>-17.596</b>	<b>17.977</b>

Aus der Gegenüberstellung der Vermögenswerte und der Finanzierungsmittel bzw. der kurzfristigen Verpflichtungen des Konzerns ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 eine positive Stichtagsliquidität in Höhe von 381 T€.

## 2.3.3 ERTRAGSLAGE

	2020 T€	2019 T€	VERÄNDERUNGEN T€
<b>BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG</b>			
Erträge	60.771	59.192	1.579
Aufwendungen	-53.287	-51.751	-1.536
<b>Ergebnis Bestandsbewirtschaftung</b>	<b>7.484</b>	<b>7.441</b>	<b>43</b>
<b>FLÄCHENENTWICKLUNG</b>			
Erträge	7.388	7.327	61
Aufwendungen	-7.460	-7.688	228
<b>Ergebnis Flächenentwicklung</b>	<b>-72</b>	<b>-361</b>	<b>289</b>
<b>SONSTIGER BEREICH</b>			
Erträge	4.166	6.713	-2.547
Aufwendungen	-6.877	-10.336	3.459
<b>Ergebnis Sonstiger Bereich</b>	<b>-2.711</b>	<b>-3.623</b>	<b>912</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.701</b>	<b>3.457</b>	<b>1.244</b>

Die dargestellten Jahresüberschüsse des Konzerns setzen sich unter Einbeziehung der internen Betriebsabrechnung zusammen. Diese in der Struktur einer Segmentbetrachtung 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 2020 schließt insgesamt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.701 T€ ab und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1.244 T€ verbessert.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung wurde im Vergleich zum Vorjahr um 43 T€ auf 7.484 T€ verbessert. Die Mieterlöse konnten im Geschäftsjahr 2020 um 1.103 T€ gesteigert und die Erlösschmälerungen aus der Vermietung um 629 T€ verringert werden. Allerdings erhöhten sich aufgrund der Investitionen in Neubauten und Modernisierungen die planmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien des Sachanlagevermögens um 1.133 T€.

Das Ergebnis dieses Kerngeschäftsfeldes hat weiterhin einen ganz wesentlichen Einfluss auf den erwirtschafteten Überschuss des Konzerns im Geschäftsjahr 2020.

Das negative Ergebnis im Segment Flächenentwicklung resultiert im Wesentlichen aus Anlaufverlusten der Konzerngesellschaft aus den entsprechenden Verwaltungs- und Vertriebskosten. Die für die Entwicklung der Projektflächen entstandenen Eigen- und Fremdleistungen wurden, soweit diese handelsrechtlich aktivierungsfähig sind, erfolgsneutral behandelt.

Im Geschäftsjahr 2020 wird für den Sonstigen Bereich ein Fehlbetrag in Höhe von 2.711 T€ ausgewiesen. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus anteiligen Kosten der Verwaltung (2.076 T€), aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Gebäuden und Bauvorbereitungskosten sowie Abbruchkosten (669 T€) und aus Nebenkosten der Geldbeschaffung (645 T€). Diesen Belastungen stehen Erträge aus den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (738 T€) und Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (119 T€) gegenüber.

## 2.4 NICHTFINANZIELLE INDIKATOREN

### MITARBEITER

Der GEBAG-Konzern beschäftigte zum 31.12.2020 insgesamt 204 Mitarbeiter\*innen (Vorjahr: 191 Mitarbeiter\*innen). Sämtliche Mitarbeiter\*innen sind im Mutterunternehmen des Konzerns angestellt. Diese teilen sich wie folgt auf:

	PERSONEN	MÄNNLICH		WEIBLICH	
		absolut	%	absolut	%
Beschäftigte (Vollzeit)	159	92	57,86	67	42,14
Beschäftigte (Teilzeit)	45	8	17,78	37	82,22
<b>Gesamt</b>	<b>204</b>	<b>100</b>	<b>49,02</b>	<b>104</b>	<b>50,98</b>
<b>Davon:</b>					
Befristete Anstellung	20				
Ausbildung	9				
Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	5				
Freistellung Altersteilzeit	8				
Sonstige Freistellung	2				

Bei Umrechnung der Teilzeitbeschäftigten auf Vollzeitäquivalenzen ergibt sich ein Mitarbeiterbestand von 179,8 Beschäftigten.

Der Anteil der Frauen in der Belegschaft beträgt 50,98 %. Die GEBAG übernimmt eine gleichstellungspolitische Verantwortung; zum 01. Januar 2020 wurde ein Gleichstellungsplan eingeführt.

Der Personalbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 um 13 Mitarbeiter\*innen.

## SOZIAL- UND QUARTIERSMANAGEMENT

Das Sozial- und Quartiersmanagement des Konzerns hat im Geschäftsjahr 2020 die Quartierskonzepte zur Senkung der Leerstands- und Fluktuationsquote, zur Integration von Flüchtlingen sowie zur Unterstützung älterer Mieter in ihren Wohnungen weiterentwickelt und umgesetzt. Einige Quartiersmanager sind unmittelbar in den Quartieren untergebracht, um einen besseren und schnelleren Kontakt zu den Mietern gewährleisten zu können.

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



3



**RISIKO  
MANAGE  
MENT**

Die GEBAG verfügt über ein auf ihre Unternehmensgröße und -struktur abgestimmtes Risikomanagementsystem unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Vorgaben in Bezug auf das Risikomanagement 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.

Die Risiken, die zukünftig aus der Flächenentwicklung bestehen, werden im Folgenden beschrieben und werden kontinuierlich betrachtet. Für die Flächenentwicklung wurde im Jahr 2020 ein eigenes auf die Unternehmensgröße und -struktur sowie den Tätigkeitsbereich abgestimmtes internes Kontrollsystem erarbeitet, welches sich in der Einführung befindet.

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



# 4

## RISIKO- UND CHANCEN BERICHT



Die durch das Covid-19-Virus (auch Corona-Virus genannt) ausgelöste Pandemie beherrschte im Jahr 2020 die Wirtschaft sowie das gesamte gesellschaftliche und private Leben in einem historischen Ausmaß. Die Zahl der Infizierten in Deutschland hat sich mit unterschiedlicher Dynamik, aber dennoch stetig erhöht.

Im Laufe des Jahres 2020 wurden gesetzliche Vorgaben geschaffen und andere Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung durch die Politik mit dem Ziel umgesetzt, durch erhebliche Einschränkungen des öffentlichen Lebens die Ausbreitung der Pandemie in Deutschland einzudämmen und die Bevölkerung zu schützen. Gleichzeitig wurden finanzielle Unterstützungsmaßnahmen auf den Weg gebracht, um die erheblichen negativen wirtschaftlichen Folgen abzumildern.

Nach dem Abflauen des Infektionsgeschehens im Sommer 2020 und damit einhergehenden Lockerungen ist im späten Herbst 2020 eine so genannte „Zweite Welle“ aufgetreten, die wiederum sukzessive zu einem zunehmend verstärkten „Lockdown“ geführt hat.

Auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses befindet sich Deutschland noch in einer Phase der erheblichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Zu welchem Zeitpunkt diese Maßnahmen wieder gelockert bzw. aufgehoben oder nochmals verschärft werden, ist derzeit nicht abzusehen. Die weiteren Maßnahmen werden sicherlich auch entscheidend von der zeitlichen Umsetzung der bundesweiten Impfungen, aber auch vom weiteren Infektionsgeschehen insbesondere aufgrund verschiedener Virusmutationen abhängig sein.

Bislang war die Immobilienwirtschaft – so auch die Flächenentwicklung – nur in einem vergleichsweise überschaubaren Maß von den negativen wirtschaftlichen Folgen betroffen. Mit Fortsetzung der einschränkenden Maßnahmen sind jedoch wirtschaftliche oder finanzielle Einbußen, die auch erheblich ausfallen können, und deutliche Hemmnisse bei den Planungs- und Bauprozessen nicht auszuschließen.

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

Gleichwohl bestehen branchentypische Risiken aus der Umfeld- und Branchensituation, finanzwirtschaftliche Risiken sowie Portfolio-, Bau- und Erschließungs- sowie Vertriebs- und Personalrisiken.

Gerade bei den Projekten unseres Konzerns, die sich über einen Zeitraum von bis zu 13 Jahren erstrecken werden, können sich im Laufe der Projektrealisierungen die Marktbedingungen im Vergleich zu den bisherigen Einschätzungen erheblich verändern.

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 Bürger. 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 wurden 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 Haushaltgröße – 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 Strategien unseres Konzerns 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.

Neben dem ausreichend in Duisburg vorhandenen Bauland begünstigt auch der derzeitige Kapitalmarkt weiterhin die Wohnungsbauminvestitionen. Allerdings erschweren andererseits die vielfältigen gesetzlichen Regulierungen bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben eine schnelle Durchführung dieser Investitionen.

Aus den konzerneigenen Entwicklungsflächen ergeben sich erhebliche Stadtentwicklungspotenziale. Neben einem ökonomischen Fokus werden hier ökologische und soziale Aspekte Raum finden.

Auf der Fläche „6 Seen Wedau“ wird Wohnraum in mittlerer und hoher Qualität für etwa 10.000 Menschen entstehen. Eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands steht für überregionale Strahlkraft, hohe Lebensqualität, innovative Ideen und wassersensible Stadtentwicklung in unmittelbarer Nähe zu Grün- und Naherholungsgebieten sowie einem neuen Forschungs- und Technologiestandort. Die Fläche „Duisburger Dünen“ zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und die verkehrsgünstige Anbindung aus. Zudem besitzt sie eine Verbindungsfunktion zwischen der Duisburger Innenstadt und dem

Sportpark Wedau. Das Gebiet bietet die Chance, ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil mit einem Dienstleistungsangebot sowie Gewerbe und Einzelhandel und einem Wohnanteil in zentraler Lage zu werden.

Für die Fläche „Wedau-Nord“ ist ein erstes Nutzungskonzept entwickelt worden. Auf dieser Fläche sollen neben den ingenieurwissenschaftlichen Fakultäten der Universität Duisburg-Essen Forschungs- und Entwicklungsunternehmen, Start-ups und Co-Working-Flächenbetreiber angesiedelt werden. Sie soll zudem für Technologiefirmen ohne unmittelbaren Hochschulbezug einen Standort bieten. Diese Planungsbausteine werden um die Aspekte studentisches Wohnen und Leben ergänzt.

Jede dieser drei Flächen weist damit für sich eigene Innovationsschwerpunkte auf; gleichwohl betrachten wir sie mit all ihren Unterschieden unter einer gemeinsamen Entwicklungssicht.

Der derzeitige Kapitalmarkt begünstigt weiterhin die Entwicklung des ausreichend in Duisburg vorhandenen Baulandes und die Wohnungsbauinvestitionen von Investoren und Selbstnutzern. Allerdings erschweren die vielfältigen gesetzlichen Regulierungen bei der Planung und Umsetzung von Projekten die Durchführung dieser Investitionen. Auch die Corona-Pandemie hatte bislang keine Auswirkungen auf das Investitionsverhalten; der Einfluss der Pandemie für die kommenden Monate und Jahre bleibt dennoch abzuwarten.

## FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Das Klima an den Finanz- und Kapitalmärkten war aus Sicht unseres Konzerns im Geschäftsjahr 2020 – trotz der anhaltenden Corona-Pandemie – für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln günstig. Kreditinstitute haben die Konzernunternehmen als verlässlichen Partner während der Pandemie gewertet. Die GEBAG hat anstehenden Prolongationen umgesetzt und weitere Neuvaluierungen durchgeführt. So konnte die Gesellschaft vom anhaltenden niedrigen Zinsniveau profitieren.

Für den Geschäftsbereich „Bestandsbewirtschaftung“ haben die Wohnraumförderprogramme des Landes NRW eine wesentliche Bedeutung für unsere Investitionsstrategien. Es ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren wieder Fördermittel in großem Umfang nach Duisburg fließen werden, um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum maßgeblich zu unterstützen.

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

Zinsrisiken bestehen für den Bereich der Bestandsbewirtschaftung nur in sehr begrenztem Rahmen. Die Prolongationszeitpunkte für auslaufende Zinsbindungen sind über einen Zeitraum von 20 Geschäftsjahren verteilt. Darlehen aus diesem Bereich werden stets mit langen Zinsbindungsfristen abgeschlossen.

Im Geschäftsbereich der „Flächenentwicklung“ wird die Aufnahme von nicht dinglich besicherten Projektfinanzierungsmitteln erforderlich sein. Jedoch kann diese Art von Kredit schwer einschätzbaren Bewertungs- und Vergabekriterien der Finanzierer unterliegen, so dass dennoch nicht von einer verlässlichen Finanzierbarkeit zukünftiger Projekte ausgegangen werden kann.

Bereits von der Corona-Pandemie wurden im Geschäftsjahr 2019 für das Projekt „6 Seen Wedau“ Projektfinanzierungsmittel aufgenommen. Nach der Konkretisierung der Planungen und den Fortschritten der Projektmaßnahmen der Projekte „Duisburger Dünen“ und „Wedau-Nord“ soll im Jahr 2021 die Aufnahme weiterer Mittel sondiert werden.

Die Entwicklungs- und Erschließungskosten der Fläche „6 Seen Wedau“ sind in dem aus heutiger Sicht notwendigem Umfang jedoch verbindlich im Rahmen einer üblichen Projektfinanzierung finanziert. Verpflichtungen aus diesem Konsortialkreditvertrag mit einer Laufzeit bis Ende 2025 sind durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Duisburg abgesichert. Darüber hinaus besteht eine Cost-Overrun-Garantie der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH gegenüber dem Kreditgeber zur Finanzierung des Projektes „6 Seen Wedau“. Des Weiteren sind ausreichend Fremdmittel vorhanden. Die erwarteten Finanzierungskosten sind im Rahmen der Projektkalkulation durch die Verkaufserlöse gedeckt. Weitere Finanzierungsbedarfe entstehen aus heutiger Sicht und unter der Voraussetzung eines erwartungsgemäßen Bau- und Vertriebsverlaufes für die Fläche „6 Seen Wedau“ nicht.

Die Entwicklungs- und Erschließungskosten der Flächen „Duisburger Dünen“ sind zum 31.12.2020 durch eigene Finanzierungsmittel nur in der Größenordnung finanziert, wie sie für das Herrichten des Grundstückes durch den Abriss der vorhandenen Bauwerke und zur Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung angefallen sind.

Die Kosten der Projekte „Duisburger Dünen“ und „Wedau-Nord“ sind zum jetzigen Planungsstand geschätzt worden. Eine Kostengenauigkeit kann erst sukzessive im weiteren Planungsverlauf erfolgen. Gleichwohl wird eine Zwischenfinanzierung der bis dahin anfallenden Planungskosten erforderlich.

Die beiden Projekte müssen nach Abschluss entsprechender Projektplanungen in den kommenden Geschäftsjahren noch finanziert werden. Nach den bisherigen Erfahrungen gehen wir davon aus, dass auch eine solche Projektfinanzierung zu marktüblichen Konditionen beschafft werden kann. Eine zukünftig restriktive Finanzierungspolitik unserer Finanzierungspartner, die auch zum Scheitern des gesamten Projektes führen kann, ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Die in Abhängigkeit von den zukünftigen Erschließungsplanungen durchzuführenden besonderen städtebaulichen und infrastrukturellen Maßnahmen müssen je nach Art der beabsichtigten Nutzung auch durch öffentliche oder privatwirtschaftliche Fördermittel unterstützt werden. Dies gilt hauptsächlich für das Entwicklungsprojekt „Wedau-Nord“, aber auch für das Projekt „Duisburger Dünen“. Ein Ausbleiben derartiger Fördermittel kann letztendlich auch zum Scheitern der vorgesehenen Nutzungskonzepte führen.

Zeitliche Verzögerungen im Bau- oder Vertriebsverlauf, veränderte Baukosten oder geringere erzielbare Grundstückswerte können im weiteren Projektverlauf zu erhöhtem Finanzierungsbedarf führen, der am Markt zu den dann geltenden Rahmenbedingungen beschafft werden müsste. Hieraus kann auch eine Unwirtschaftlichkeit des gesamten Projektes entstehen.

Eine zukünftig restriktive Finanzierungspolitik unserer Finanzierungspartner, die auch zum Scheitern eines gesamten Entwicklungsprojektes führen kann, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zukünftige Flächenentwicklungen für Dritte (aktuell für die Stadt Duisburg) werden aus entsprechend vertraglich vereinbarten Abschlagszahlungen finanziert; hier besteht allenfalls ein kurzfristiger Zwischenfinanzierungsbedarf.

Inwieweit künftig noch Unternehmensfinanzierungsmittel gewährt werden, bleibt ebenfalls abzuwarten; diese sind jedoch auch für die weiteren Investitions- und Finanzplanungen des Konzerns nicht zwingend erforderlich.

## PORTFOLIORISIKEN IN DER BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Portfoliorisiken werden im Rahmen eines Portfoliomanagementsystems überwachen und gesteuert. Aus den Erkenntnissen dieses Systems werden daraus Bewirtschaftungsstrategien für unsere Bestandsquartiere entwickelt.

Investitionsentscheidungen treffen wir in einem festgelegten Verfahren, das die Entwicklungschancen des Bestandes aus diesen Maßnahmen den wirtschaftlichen Risiken gegenüberstellt. Hierbei werden Liquiditätsparameter sowie die Entwicklung des Verkehrswertes und GuV-basierte Daten zugrunde gelegt. Während und insbesondere zum Schluss der Maßnahmen werden die Planungsparameter überprüft; Abweichungen werden im Sinne eines lernenden Systems bei zukünftigen Investitionsentscheidungen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Quartiersstrategien können dazu führen, dass Neubaumaßnahmen und Modernisierungen durchgeführt werden, die nur eine minimale Rendite erwirtschaften. Hier steht der kommunale gesellschaftliche Auftrag im Fokus unseres Handelns.

Mit dem Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes sowie auf Grundlage weiterer gesetzlicher Rahmenbedingungen wie dem Brennstoffemissionshandelsgesetz und dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz werden neue Grundlagen für die künftige Bestandsentwicklung geschaffen.

Zusätzlich zu der Betrachtung des Dreiklangs ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bei der Bestandsentwicklung wird die GEBAG künftig ein aktives CO<sub>2</sub>-Monitoring in die Portfolioanalyse integrieren.

In diesem Zusammenhang werden derzeit die technischen Bestandsdaten, die Energieträger sowie der Verbrauch fossiler Brennstoffe je Gebäude strukturiert zusammengetragen. Diese Daten werden in künftige Investitionsentscheidungen einfließen. Zudem wird derzeit eine Möglichkeit erarbeitet, den Effekt technischer Baumaßnahmen auf den Verbrauch fossiler Brennstoffe in verschiedenen Varianten je geplanter Modernisierungsmaßnahme darzustellen und auszuwerten.

Bei Erstellung des Jahresabschlusses ist noch nicht absehbar, ob die zukünftige CO<sub>2</sub>-Bepreisung zumindest anteilig auf die Mieter umlagefähig sein wird. Vor diesem Hintergrund werden die technischen Daten und Verbrauchsdaten genutzt, um die Belastung aus CO<sub>2</sub>-Preisen für das Jahr 2021 sowie der folgenden Jahre zu schätzen. Der hälftige Wert dieser Belastung aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung wird in der Ergebnishochrechnung sowie Wirtschaftsplanung aus Vorsichtsgründen zu Lasten der GEBAG zum Ansatz gebracht.

Entsprechend unserer unternehmensstrategischen Ausrichtung berücksichtigen wir in hohem Maße auch soziale und ökologische Aspekte im Rahmen unserer Bestandsbewirtschaftung.

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

## PLANUNGSRISIKEN IN DER FLÄCHENENTWICKLUNG

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 andauernde Kontaktverbote und Versammlungseinschränkungen bestehen.

Gerade bei den Projekten, die sich über einen Zeitraum von bis zu 13 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 übernommen und damit die Projektrisiken für das Projekt „6 Seen Wedau“ minimiert.

# BAU- UND ERSCHLIESSUNGSRISIKEN

Unsere Investitions- und Entwicklungsmaßnahmen werden grundsätzlich von externen Architektur- und Ingenieurbüros geplant und während der gesamten Erstellungsphase begleitet.

Trotz sorgfältiger Kostenschätzungen und -planungen kann es teilweise zu marktbedingten erheblichen Vergabeverlusten, aber auch -gewinnen kommen. Der konzernweite Einkauf hilft, derartige Entwicklungen einzuschränken. Bei Aufstellung des Konzernabschlusses waren für die bis dahin vergebenen Bauleistungen nahezu durchweg leichte Vergabegewinne feststellbar.

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

Für die Umsetzung der Bau-, Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen beauftragt der GEBAG-Konzern zudem bevorzugt Generalunternehmer im Partnering-Verfahren. Durch dieses Verfahren können Kostenveränderungen wegen veränderter Material- oder Personalkosten während der Erstellungsphase weitgehend vermieden werden, sind jedoch nicht auszuschließen.

Den Baurisiken wird durch eine begleitende Projektsteuerung vorgebeugt; bei größeren oder komplexeren Projekten wird ein externer Projektsteuerer eingesetzt. Regelmäßige Projektberichte stellen eine rechtzeitige Handlungsfähigkeit sicher. Dennoch können Planungsfehler und insbesondere bei der Modernisierung älterer Gebäude neue Erkenntnisse zum baulichen Zustand auftreten, die zu Mehrkosten führen.

Bei den zu entwickelnden Grundstücken handelt es sich um Industrie-/Eisenbahnbrachen. Die Bodensituation ist hinsichtlich Bodenbelastungen und Gründungerschwernissen untersucht worden und im Rahmen eines genehmigten Bodenmanagementkonzeptes aus heutiger Sicht beherrschbar. Im Laufe der weiteren Erdarbeiten sind neue Erkenntnisse hinsichtlich der Bodenqualitäten oder neue umweltrechtliche Bewertungen nicht auszuschließen; hieraus kann es zu auch erheblichen Mehrkosten kommen.

In unseren Auftragsverhältnissen kann es zu Bauzeitverzögerungen kommen, weil Baumaterialien und Personalkapazitäten fehlen oder Anschlussgewerke nicht nahtlos ausgeführt werden können. Solche zeitlichen Verzögerungen liegen derzeit für vereinzelte Baustellen vor und sind auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Nach der derzeitigen Einschätzung der Geschäftsführung führten diese Umstände allerdings nicht zu einer wesentlichen Verzögerung der Fertigstellung oder gar zu einer Gefährdung der Realisation der Projekte. Sämtliche Baustellen werden vor dem Hintergrund der Pandemie eng beobachtet.

Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurden bis zur Erstellung des Konzernabschlusses bisher keine nennenswerten Bauzeitverzögerungen festgestellt.

# VERTRIEBSRISIKEN IN DER FLÄCHENENTWICKLUNG

Unseren Projektkalkulationen liegen Verkaufseinschätzungen aus Sachverständigengutachten und vorhandenen Marktdaten zu Grunde, die nochmals intern plausibilisiert worden sind. Je nachdem, wie sich das Nutzungskonzept im weiteren Planungs- verlauf entwickelt, kann sich der Marktwert verändern.

Gleichwohl sind auch aus derzeitiger Sicht die Höhe und die Entwicklung der Grundstückskaufpreise nicht verlässlich planbar; dies gilt umso mehr, soweit ein erhebliches Flächenangebot in kurzer Zeit den Markt beeinflussen wird. Erst recht gelten diese Unwägbarkeiten für die zukünftige Entwicklung von Bodenwerten, die einer Vielzahl nur schwer einschätzbarer Beeinflussungs- faktoren unterliegen.

Die geplanten Verkaufserlöse können sich bereits zu Projektbeginn oder im weiteren Projektverlauf erhöhen oder vermindern. Im Rahmen des Vertriebs werden nur Teilflächen zeitlich voneinander unabhängig vermarktet, so dass auf Bodenwertverände- rungen im Projektverlauf flexibel reagiert werden kann.

Aufgrund der hohen Baulandnachfrage in Düsseldorf bei Knappheit an bebaubaren Grundstücken und einem vergleichsweise immer noch geringeren Niveau der Baulandpreise können sich die geplanten Verkaufserlöse jedoch auch deutlich positiver entwickeln.

Derzeit scheint ein erhebliches Investitionsinteresse von Projektentwicklern und sonstigen Investoren vorzuliegen; dies wird sicherlich gestützt durch die Kapitalmarktsituation und die positiv eingeschätzten Investitionschancen des Standortes Duisburgs. Auch wenn wir davon ausgehen, dass sich durch die Corona-Pandemie – wenn überhaupt – allenfalls kurzfristige Marktbeeinflussungen ergeben, sind auch ernsthafte Vertriebsschwierigkeiten beispielsweise durch veränderte wirtschaftliche Grundlagen bei Projektentwicklern oder Investoren nicht auszuschließen.



## PERSONALRISIKEN

Die immer anspruchsvollere Bestandsbewirtschaftung sowie das Neubau- und Modernisierungsprogramm des GEBAG-Konzerns führen zu einem hohen Bedarf an qualifizierten Fachkräften, der auch zum Schluss des Geschäftsjahres 2020 noch nicht vollständig gedeckt war. Zudem ist qualifiziertes Personal für den Bereich Flächenentwicklung erforderlich.

In den kaufmännischen und technischen Bereichen der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr zusätzliche Stellen geschaffen, die qualifiziert besetzt werden konnten. Insbesondere für den Neubau und die Flächenentwicklung besteht in Abhängigkeit von der Entwicklung der Bauvolumina aber noch weiterer Personalbedarf.

Grundlage für die Personalbeschaffung und -qualifizierung im gesamten Konzern ist eine jährliche Personalbedarfsanalyse, anhand derer die Personalsuche und Weiterentwicklung der vorhandenen Mitarbeiter erfolgt. Zur Personalentwicklung wird zudem auf Grundlage eines umfassenden Personalentwicklungskonzeptes gearbeitet.

Die GEBAG stellt sich als personalhaltende Muttergesellschaft des Konzerns mit vielfältigen Maßnahmen als attraktiver Arbeitgeber auf und bietet die Arbeitsplatz- und Beschäftigungssicherheit des öffentlichen Dienstes. Zusammen mit aus Arbeitnehmersicht attraktiven Aufgaben ist dies ein wichtiges Entscheidungskriterium zukünftiger Arbeitnehmer.

## GESAMTEINSCHÄTZUNG

Derzeit befindet sich Deutschland noch in einer Phase der erheblichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Zum welchen Zeitpunkt diese Maßnahmen wieder gelockert bzw. aufgehoben oder nochmals verschärft werden, ist derzeit nicht abzusehen. Die weiteren Maßnahmen werden sicherlich auch entscheidend von der zeitlichen Umsetzung der bundesweiten Impfungen, aber auch vom weiteren Infektionsgeschehens insbesondere aufgrund verschiedener Virusmutationen abhängig sein. Obwohl der Konzern im Geschäftsjahr 2020 und in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2021 in einem überschaubaren Maße von der Corona-Pandemie betroffen war, können für die Zukunft erhebliche wirtschaftliche und finanzielle Einbußen nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund und nach Darstellung der Risiken und Chancen der entwicklungsbestimmenden Größen lassen sich jedoch in der Gesamteinschätzung keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern feststellen.

**5**

**PROGNOSE  
BERICHT**

Die Geschäftstätigkeit des GEBAG-Konzerns konzentriert sich auf die Kerngeschäftsfelder „Bestandsbewirtschaftung“ und „Flächenentwicklung“. Weitere Tätigkeiten nehmen eine untergeordnete Bedeutung ein.

## BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Die wesentliche Aufgabe der Bestandsbewirtschaftung ist die Bewirtschaftung, Entwicklung und Verwaltung von rund 12.500 eigenen Wohnungen. Im Vordergrund stehen hierbei wirtschaftliche, technische, aber auch soziale und gesellschaftliche Aspekte. Zudem rückt die energetische Betrachtung des Immobilienportfolios im Jahr 2021 weiter in den Fokus.

Für das Jahr 2021 planen wir für Investitionen in den Neubau und die Bestandsmodernisierung ca. 65,7 Mio. €. Das Neubau- und Modernisierungsprogramm wird damit fortgesetzt.

Trotz der Pandemie wird ein weiterer moderater Anstieg der Mieterlöse prognostiziert, welcher im Wesentlichen auf die bereits zum Ende des Jahres 2020 durchgeführten Mieterhöhungen zur Anpassung von Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie die Neuvermietung von Modernisierungs- und Neubauwohnungen zurückzuführen ist. Insgesamt legen wir aber weiterhin Wert auf die Sozialverträglichkeit von Mieten. Für Mieter, die von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie betroffen sind, bieten wir jederzeit individuelle Lösungsmöglichkeiten in Form von Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen an.

Der marktbedingte Leerstand soll mit unseren Vermietungsstrategien, mit der gezielten Wohnungsaufbereitung bei Mieterwechseln und der weiteren Festigung der Mieterbindung durch ein starkes Sozial- und Quartiersmanagement auf niedrigem Niveau stabilisiert 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.

# FLÄCHENENTWICKLUNG

Die beschriebenen Flächenentwicklungsprojekte werden die Geschäftstätigkeit des GEBAG-Konzerns in den kommenden zehn bis 13 Jahren bestimmen.

Im Bereich Flächenentwicklung werden diese Großprojekte für eine neue Urbanität in der Stadt Duisburg sorgen. Die drei Flächen weisen eigene Innovationsschwerpunkte auf und bieten daher für Investoren und Nutzer unterschiedliche Potenziale. Obwohl sich die Flächen unterscheiden, betrachten wir diese aus einer gemeinsamen Entwicklungssicht. Für das Geschäftsjahr 2021 haben wir einen Markenbildungsprozess gestartet, um jede Fläche als Marke unter einer gemeinsamen Dachmarke zu entwickeln.

Der GEBAG-Konzern wird sich neben der Realisierung der drei Projekte gemeinsam mit der Stadt Duisburg auch mit zukünftigen Entwicklungsthemen beschäftigen.

Die Strategie des Kerngeschäftsfeldes Flächenentwicklung ist nicht auf Gewinnmaximierung, sondern vielmehr auf eine verlustfreie und bestmögliche innovative Stadtentwicklung ausgerichtet. Zur Realisierung dieses Ziels wird die Inanspruchnahme sämtlicher einschlägiger Fördermöglichkeiten geprüft.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 sind Projektkosten in Höhe von 28,1 Mio. € vorgesehen.

Das Kerngeschäftsfeld Flächenentwicklung wird von den bereits im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung bestehenden Systemen und Abläufen partizipieren. Wir werden ergänzend die internen Strukturen und Prozesse optimieren, um die besonderen Anforderungen der Durchführung von Wohnbauflächenentwicklungsprojekten zu erfüllen.

Interdisziplinäre Projektsitzungen, Planungs- und Baustellengespräche werden feste Bestandteile unseres weiterentwickelten internen Kontrollsystems sein. Diese dienen zum einen der Optimierung der Maßnahmen und zum anderen der Sicherstellung der Kontrolle und Weitergabe von Qualitätssicherungsvorgaben. Zudem sollen zukünftige Projektziele über eine fortzuschreibende Developerrechnung (Soll-Ist-Vergleich), Rahmen- und Detailterminpläne sowie ein Anti-Claim-Management aktiv gesteuert werden. Dabei wird unser Konzern von der ausgeprägten Führungskultur sowie den motivierten und zukunftsfähig aufgestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern profitieren.

# KONZERNENTWICKLUNG

Die Geschäftstätigkeit wird im Jahr 2021 insbesondere in den beiden Kerngeschäftsbereichen Bestandsbewirtschaftung und Flächenentwicklung intensiviert. Für das Jahr 2021 wird für den GEBAG-Konzern ein positives Konzernergebnis in Höhe von rd. 3,5 Mio. € prognostiziert. Dieses Konzernergebnis setzt sich zusammen aus dem positiven Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in Höhe von 7,3 Mio. €, dem negative Ergebnisse aus dem Bereich Flächenentwicklung (- 0,5 Mio. €) sowie negative Effekte aus dem sonstigen Bereich (- 3,3 Mio. €) entgegenstehen.

Der Personalbestand wird entsprechend den bevorstehenden Aufgaben wachsen und soll zum Jahresende 2021 plangemäß 205 Mitarbeiter (inkl. Auszubildende) betragen. Die Mitarbeiter der GEBAG bleiben die wesentlichen Erfolgsfaktoren der Entwicklung des gesamten Konzerns. Die Personalentwicklung, das Personalcontrolling sowie die Schulung der Führungskräfte werden daher auch im kommenden Jahr wieder im Fokus stehen.

Die Entwicklung der Arbeitsabläufe des Konzerns wurde im Berichtsjahr maßgeblich durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Der GEBAG-Konzern wird die Chance zur Veränderung insbesondere hinsichtlich der weiteren Einführung digitaler Prozesse und der Flexibilisierung durch mobiles Arbeiten bei zeitgleicher Sicherung des Bewährten nutzen.

Mobiles Arbeiten wird Treiber der Konzernentwicklung in den Jahren 2021 und 2022 sein, wobei die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur und die Optimierung sämtlicher Prozesse im Fokus des Handelns stehen werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern, sich langfristig als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren und effizient zu arbeiten.

Duisburg, den 15. April 2021



Bernd Wortmeyer

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		383.368,00	484.455,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.723.412,78		393.362.115,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.327.714,05		51.280.218,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.739.516,67		4.976.136,05
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182.882,34		182.882,34
Bauten auf fremden Grundstücken	6.111,00		6.418,00
Technische Anlagen und Maschinen	74.431,00		81.157,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.742.788,00		1.218.210,00
Anlagen im Bau	31.080.297,69		13.482.913,87
Bauvorbereitungskosten	6.189.615,24		3.824.342,00
Geleistete Anzahlungen	30.009,00	511.096.777,77	0,00
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	180.899,59		180.899,59
Beteiligungen	234.438,12		1.321.461,88
Sonstige Ausleihungen	249.934,11		287.470,40
Andere Finanzanlagen	125.130,00	790.401,82	125.130,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>512.270.547,59</b>	<b>470.813.810,27</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	114.051.545,54		96.858.398,17
Grundstücke mit fertigen Bauten	3.692.368,61		3.792.975,02
Unfertige Leistungen	39.599.628,67		35.250.807,71
Andere Vorräte	18.066,02	157.361.608,84	36.991,25
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.075.319,51		1.639.614,03
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	22.278,97		238.695,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.376,50		11.593,59
Sonstige Vermögensgegenstände	2.649.447,97	3.756.422,95	2.875.861,49
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.776.935,28	20.147.328,00
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	201.519,35		128.544,72
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	451.297,32	652.816,67	266.864,15
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>		<b>1.364.037,00</b>	<b>1.424.468,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>692.182.368,33</b>	<b>633.485.952,13</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>			
Mietkautionen		10.017.461,31	9.466.546,89
<b>GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN KAUTION</b>		<b>10.017.461,31</b>	<b>9.466.546,89</b>

<b>PASSIVA</b>	€	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		8.600.000,00	8.600.000,00
Kapitalrücklagen		10.902.633,00	7.000.000,00
<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
Bauerneuerungsrücklage	18.814.337,26		18.814.337,26
Andere Gewinnrücklagen	25.325.710,39	44.140.047,65	24.226.852,14
Verlustvortrag		-36.746,05	-2.395.354,19
Konzern-Jahresüberschuss		4.701.102,70	3.457.466,39
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>68.307.037,30</b>	<b>59.703.301,60</b>
<b>SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>5.387.936,15</b>	<b>5.562.177,63</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.294.349,00		2.161.477,00
Steuerrückstellungen	45.657,00		3.930.480,00
Sonstige Rückstellungen	9.427.754,90	11.767.760,90	14.239.370,85
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	440.026.182,96		367.288.965,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	91.556.716,90		95.297.030,52



<b>PASSIVA</b>	€	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Erhaltene Anzahlungen	43.216.880,56		37.546.145,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.739.789,11		1.447.363,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.684.468,70		43.522.152,09
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	780,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	145.423,77		79.137,39
davon aus Steuern:	63.660,23 €		(22.589,56 €)
		603.370.242,00	
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>3.349.391,98</b>	<b>2.708.351,22</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>692.182.368,33</b>	<b>633.485.952,13</b>
<b>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>			
Mietkautionen		10.017.461,31	9.466.546,89
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG</b>		<b>10.017.461,31</b>	<b>9.466.546,89</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS  
31. DEZEMBER 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung		82.700.656,24		80.998.763,25
b) aus Verkauf von Grundstücken		323.500,00		124.900,00
c) aus Betreuungstätigkeit		433.269,60		298.489,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		109.306,61	83.566.732,45	113.205,00
<b>ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>			7.287.318,77	6.943.272,74
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>			5.353.858,21	5.967.267,59
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>			3.290.537,53	5.566.021,78
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		42.431.219,89		40.936.643,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		307.909,21		4.188.608,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		3.187.739,82	45.926.868,92	1.807.212,72
<b>Rohergebnis</b>			<b>53.571.578,04</b>	<b>53.079.455,03</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>				
a) Löhne und Gehälter		10.746.187,09		9.795.002,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		3.111.756,12	13.857.943,21	2.571.254,86
(davon für Altersversorgung: 1.155.915,98 €)				(827.474,87)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>			16.132.817,77	14.370.967,49
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>			7.414.868,41	7.711.839,85
<b>ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	76.194,27			19.780,32
<b>ERTRÄGE AUS ANDEREN AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>	8.913,30			7.989,44
 <b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>				
Zinserträge	1.868,96			24.534,00
Negative Zinsen auf Geldanlagen	-22.666,67	-20.797,71	64.309,86	-26.453,04
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>			11.796.970,38	11.619.124,95
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 30.521,14 €)				(95.576,76)
 <b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			-53.044,03	707.614,32
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>4.486.332,16</b>	<b>6.329.501,91</b>
<b>Sonstige Steuern</b>			-214.770,54	2.872.035,52
<b>Konzernjahresüberschuss</b>			<b>4.701.102,70</b>	<b>3.457.466,39</b>



# **ANHANG**

**ZUM KONZERNABSCHLUSS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2020**

## A ALLGEMEINE ANGABEN

Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (GEBAG) ist Konzernobergesellschaft und wurde 1872 als Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft Aktiengesellschaft gegründet. Nach einem Formwechsel ist sie seit dem 13.02.2012 unter der Nummer HRB 24225 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Duisburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Duisburg. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Berücksichtigung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Eigenkapitalpiegel, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang einschließlich Anlagen-, Rückstellungs- und Verbindlichkeitspiegel. Die Geschäftsführung ist bei der Aufstellung des Konzernabschlusses von einer Fortführung der Geschäftsfelder Bestandsbewirtschaftung und Flächenentwicklung ausgegangen („going concern“).

Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. für Kapitalgesellschaften wurden in der aktuellen Fassung beachtet.

## B PFLICHT ZUR AUFSTELLUNG EINES KONZERNABSCHLUSSES, KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### PFLICHT ZUR AUFSTELLUNG EINES KONZERNABSCHLUSSES

Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, (GEBAG) ist zum 31.12.2020 an den folgenden Gesellschaften mit den aufgeführten Anteilen beteiligt.

<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>Anteil</b>	<b>Konsolidierungsmethode</b>
GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH, Duisburg, (GEBAG FE)	<b>100,00 %</b>	Vollkonsolidierung
Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg, (DBV GmbH)	<b>100,00 %</b>	Beteiligung
EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg, (EG DU)	<b>100,00 %</b>	Beteiligung
Haus Ruhrort II GmbH i. L., Duisburg, (HR II GmbH i. L.)	<b>50,00 %</b>	Beteiligung
Grafschaft Moers Siedlungs- & Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort, (GM GmbH)	<b>7,10 %</b>	Beteiligung
Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH, Duisburg, (GfW GmbH)	<b>6,25 %</b>	Beteiligung

Durch die Höhe ihrer Anteile hat die GEBAG auf ihre verbundenen Unternehmen einen beherrschenden Einfluss gemäß § 290 Abs. 1 HGB. Zum 31.12.2020 weist die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH eine Bilanzsumme von 134.458,6 T€ aus, so dass die GEBAG FE im Geschäftsjahr 2020 eine wesentliche Bedeutung für die Darstellung der tatsächlichen Verhältnisse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat. Die GEBAG ist damit als Mutterunternehmen des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020 zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Zum 31.12.2020 umfasste der Konsolidierungskreis des GEBAG-Konzerns die folgenden Gesellschaften, die im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen werden:

- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg (GEBAG)
- GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH, Duisburg (GEBAG FE)

Die GEBAG ist die Muttergesellschaft des GEBAG-Konzerns und hält 100 % der Anteile an der GEBAG FE. Zwischen dem Mutter- und Tochterunternehmen besteht kein Gewinnabführungsvertrag.

Die GEBAG führt als wohnungsbestandshaltende Gesellschaft auch die Bewirtschaftung der Wohnungen aus. Die Entwicklungen und Veräußerungen von Flächen zur wohn- und weiteren immobilienwirtschaftlichen Nutzung werden von der GEBAG FE ausgeführt.

Die Geschäftsführung der GEBAG besteht aus einem einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, der ebenfalls einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der GEBAG FE ist.

Die beiden weiteren **verbundenen Unternehmen**

- Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg,
- EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg,

haben für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns eine untergeordnete Bedeutung und werden unter Bezugnahme auf § 296 Abs. 2 HGB zum 31.12.2020 nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Das **Gemeinschaftsunternehmen**

- Haus Ruhrort II GmbH i.L., Duisburg,

an dem die GEBAG mit einem Anteil von 50 % beteiligt ist, ist für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Die GEBAG macht daher von ihrem Wahlrecht gemäß § 310 Abs. 1 HGB keinen Gebrauch und die Gesellschaft wird nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Aufnahme in den Konsolidierungskreis in den nachfolgenden Jahren ist ausgeschlossen, da sich die Haus Ruhrort II GmbH i.L. in Liquidation befindet.

Die **Beteiligungsanteile** der GEBAG an der

- Haus Grafschaft Moers Siedlungs- & Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort,  
und der
- Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH, Duisburg,

sind geringer als 20 %, so dass diese Beteiligungen gemäß § 311 Abs. 1 HGB nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehen sind.

## **KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE**

Der Konzernabschluss wurde zum Stichtag des Mutterunternehmens GEBAG zum 31.12.2020 aufgestellt, der auch dem Stichtag des Einzelabschlusses des einbezogenen Unternehmens entspricht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB). Dementsprechend sind die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Schulden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen worden. Bei der Schuldenkonsolidierung wurden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften des Konsolidierungskreises verrechnet. Eine Zwischenergebniseliminierung ist nicht durchzuführen, da keine konzerninternen Zwischengewinne bzw. -verluste generiert werden. Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden die konzerninternen Aufwendungen und Erträge eliminiert.

## **C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Für die Bilanzierung und Bewertung wurden die folgenden Methoden angewandt.

### **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 31.12.1990 vorhanden waren, auf deren Buchwerte zum 01.01.1991, im Übrigen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 01.01.1991. Bei den im Geschäftsjahr 2003 durch Verschmelzung übernommenen Gebäuden beziehen sich die Abschreibungssätze unter Berücksichtigung der bereits abgelauenen Nutzungsdauer auf die neu ermittelten Buchwerte zum 01.01.2003.

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 649,9 T€ aktiviert.

Bei der Erstellung von Neubauten werden die Kosten im Zugangsjahr zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit abgeschrieben. Zugänge durch Wertverbesserungen werden im Zugangsjahr mit den vollen Jahressätzen abgeschrieben. Gebäude, die Wohnzwecken dienen, werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren linear abgeschrieben. Degressiv abgeschrieben werden fünf Wohngebäude mit 1,25 % und 2,5 %.

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

Seit dem Geschäftsjahr 2015 werden Gebäude, die für die Unterbringung an Asylbewerbern und Flüchtlingen vorgesehen sind, über die Laufzeit von 15 Jahren abgeschrieben.

Die Kosten der Außenanlagen werden seit dem 01.01.1991 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.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 418,8 T€ vorgenommen.

## **FINANZANLAGEN**

Die Beteiligungen an den nicht konsolidierten Unternehmen 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 1.739,5 T€ aktiviert.

Die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der auf die Leerstände entfallenden Anteile angesetzt. Heizmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

## **RÜCKSTELLUNGEN**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren „projected unit credit method“ gebildet. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 2018 G für die Pensionsversicherung von Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 2,3 %, 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 31.12.2020 eine Höhe von 185,0 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 ratiert 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 31.12.2020 wird ein Betrag in Höhe von 559,4 T€ hieraus berücksichtigt. Der diese Verrechnung eines Verpflichtungsverhältnisses übersteigende Betrag von 1.364,0 T€ ist zum 31.12.2020 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 ein Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Diese Steuerlatenzen resultieren nicht aus Konsolidierungsvorgängen, sondern ergeben sich auf der Ebene der Einzelabschlüsse, so dass gemäß § 274 Abs. 1 HGB auf die Ausübung des Wahlrechtes verzichtet wird. Der Berechnung liegt ein unternehmensspezifischer Steuersatz von 34,0 % zugrunde.

Da durch die Konsolidierungsmaßnahmen keine Unterschiede zwischen der handelsrechtlichen und der steuerrechtlichen Bilanzierung entstanden sind, werden auf der Ebene des Konzerns keine latenten Steuern gemäß § 306 HGB gebildet.

# **D** ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## **I. BILANZ**

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

### **UMLAUFVERMÖGEN**

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten beinhaltet die Flächen, die für die Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung entwickelt werden sollen, mit einem Buchwert von insgesamt 114.051,5 T€ (Vorjahr: 96.858,4 T€). Im Posten Unfertige Leistungen sind noch abzurechnende Betriebskosten in Höhe von 26.909,2 T€ (Vorjahr: 26.043,2 T€) und nicht abgerechnete Leistungen aus der Baubetreuung in Höhe von 12.690,5 T€ (Vorjahr: 9.207,6 T€) enthalten. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin der GEBAG in Höhe von 1.551,4 T€ (Vorjahr: 291,1 T€) enthalten.

Zudem ist unter den sonstigen Vermögensgegenständen eine Forderung in Höhe von 189,8 T€ gegen ein ehemaliges Mitglied des Vorstandes des Mutterunternehmens enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufweist.

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**

Die Zusammensetzung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals sind im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 20.11.2019 wurde im Geschäftsjahr die Kapitalrücklage durch die Sacheinlagen von drei unbebauten Grundstücken mit einem Wert von 3.500,0 T€ und einer Barleinlage von 3.000,0 T€ erhöht. Im Jahr 2020 wurde die bedingte Kapitaleinzahlung aus dem Jahr 2019 in voller Höhe in die Kapitalrücklage eingestellt, da ein Private-Investor-Test (PIT) mit einem positiven Ergebnis im aktuellen Geschäftsjahr abgeschlossen wurde. Zudem wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Duisburg vom 05.06.2020 ein weiteres Grundstück zu einem Wert von 402,6 T€ eingelegt und erhöht die Kapitalrücklage um den entsprechenden Betrag.

### **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	1.981,0	565,3
– Zeitwert	1.923,4	569,6
Verpflichtungen	2.853,7	901,9
verrechnete Aufwendungen	70,3	12,8
verrechnete Erträge	60,3	-4,6

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

## VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten des Konzerns sowie deren Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage III zum Konzernanhang) dargestellt.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen 17,6 Mio. € (Vorjahr 17,8 Mio. €) auf durch die Gesellschafterin des Mutterunternehmens GEBAG gewährte Darlehen.

Am 02.12.2019 wurde zur Finanzierung der Entwicklungs- und Erschließungskosten des Projektes „6 Seen Wedau“ ein Konsortialkreditrahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 55 Mio. € abgeschlossen. Dieser war zum 31.12.2020 mit 36.000,0 T€ (Vorjahr: 8.000 T€) in Anspruch genommen. Zur Sicherung dieses Kredites hat die Stadt Duisburg mit Datum vom 13.12.2019 eine Ausfallbürgschaft gegeben.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter diesem Posten werden zum 31.12.2020 im Wesentlichen erhaltene Tilgungsnachlässe aus Wohnbaufinanzierungsdarlehen von 3.298,6 T€ (Vorjahr: 2.644,9 T€) und eine im Voraus erhaltene Leistung des Nutzers eines Parkhauses in Höhe von 50,7 (Vorjahr: 63,3 T€) erfasst.

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Im Segment der Bestandsbewirtschaftung wurden durch die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Garagen und Stellplätzen 82,7 Mio. € (Vorjahr: 81,0 Mio. €) erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse aus Betreuungs- und Geschäftsbesorgungstätigkeiten betragen 542,6 T€ (Vorjahr: 411,7 T€). Der Geschäftsbereich der Flächenentwicklung erzielte im Geschäftsjahr 2020 keine Erlöse. Aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens wurde ein Betrag von 323,5 T€ (Vorjahr: 124,9 T€) erzielt.

Diese Umsatzerlöse des Konzerns im Geschäftsjahr 2020 wurden ausschließlich auf dem Gebiet der Stadt Duisburg erwirtschaftet.

### AUSSERGEWÖHNLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Zum Ausgleich der coronabedingten Belastungen aus den Serviceverträgen „Duisburger Philharmoniker“ erhält die GEBAG von der Stadt Duisburg einen Betrag von 719,1 T€ für das Geschäftsjahr 2020.

Aus der Liquidation der Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG wurde ein Gewinn in Höhe von 61,4 T€ vereinnahmt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 1.163,1 T€ vorgenommen.

### PERIODENFREMDE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge vereinnahmt worden:

	T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	635,5
Erträge aus früheren Jahren und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	336,9
Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen	253,7

Als periodenfremde Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2020 außerplanmäßigen Abschreibungen der Buchwerte von Immobilien des Sachanlagevermögens in Höhe von 418,8 T€ entstanden.

### ZINSERGEBNIS

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 30,5 T€ (Vorjahr: 95,6 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## E SONSTIGE ANGABEN

Aufgrund von konzerninternen Abspaltungsvorgängen, in deren Rahmen Entwicklungsflächen von der GEBAG auf die GEBAG FE übertragen wurden, haften beide Gesellschaften **gemäß § 133 Abs. 1 und Abs. 3 UmwG** für die vor der Wirksamkeit der Abspaltungen der Geschäftsjahre 2019 und 2020 von der GEBAG eingegangenen und begründeten Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner für die Dauer von jeweils fünf Jahren.

Im Rahmen des durch die konsolidierte Tochtergesellschaft GEBAG FE mit Datum vom 02.12.2019 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.

Mit Datum vom 10.06.2020/03.07.2020 hat die GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH mit der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH einen Generalunternehmervertrag über die Erbringung von Erschließungsleistungen auf der städtischen Entwicklungsfläche „Am Alten Angerbach“ geschlossen. Zur Sicherung etwaiger Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Generalunternehmervertrag hat die GEBAG vertragsgemäß eine Patronatserklärung in Höhe der Haftung der Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH gegenüber der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH abgegeben. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als nicht wahrscheinlich angesehen.

Im Geschäftsjahr bestehen **nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, aus beauftragten, aber noch nicht durchgeführten Bau- und Flächenentwicklungsleistungen in Höhe von 29.637,7 T€ (Vorjahr: 24.321,8 T€). Dieses Obligo ist durch Fremdmittel gedeckt.

Aus einem im Geschäftsjahr 2020 und einem vor Aufstellung des Jahresabschlusses im Jahr 2021 notariell beurkundeten Vertrag über den Erwerb jeweils einer Immobilie bestehen weitere nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 2.150,0 T€ und aus der darauf anfallenden Grunderwerbsteuer von 139,8 T€. Die Finanzierungen der Ankäufe sind bereits gesichert.

An **frühere Vorstandsmitglieder** bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 203,2 T€ (Vorjahr: 126,3 T€) gezahlt.

Pensionsverpflichtungen für **frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans** und ihre Hinterbliebenen sind in Höhe von 1.961,7 T€ (Vorjahr: 1.934,7 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 des Konzerns** waren im Berichtsjahr wie folgt besetzt und erhielten die folgenden Bezüge:

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft GEBAG war im Geschäftsjahr 2020 wie folgt besetzt:

**Bernd Wortmeyer, einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer, Unna**

Der Alleingeschäftsführer der Konzernobergesellschaft GEBAG Bernd Wortmeyer hat im Geschäftsjahr 2020 fixe Geschäftsführerbezüge in Höhe von 266.528,52 € erhalten. Als variabler Anteil wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 45.000,00 € ausgezahlt. Zudem wurden Beiträge zur Altersversorgung in Höhe von 68.862,00 € gezahlt. Entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen nutzt der Geschäftsführer einen Dienstwagen.

Als Alleingeschäftsführer der GEBAG FE erhält der Geschäftsführer der GEBAG keine Bezüge.

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES DER KONZERNBERGESELLSCHAFT

Der Rat der Stadt Duisburg wurde nach dem Ergebnis der Kommunalwahl am 13.09.2020 neu besetzt. Aus den daraus folgenden Neuwahlentscheidungen von Mitgliedern in den Aufsichtsrat der GEBAG resultierten im Jahr 2020 zwei unterschiedliche Zusammensetzungen dieses Gremiums der GEBAG.

Bis zur Konstituierung des Aufsichtsrates der neuen Ratsperiode am 16.12.2020 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrates Vergütungen in Höhe von 89,9 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

		<b>Bezüge p. a.</b> in €
<b>ANDREE HAACK</b>		
Beigeordneter für Wirtschaft und Strukturentwicklung	Vorsitzender	9.375,00
<b>PETER GRIEBELING</b>		
Kriminalbeamter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg	stellv. Vorsitzender	7.291,67
<b>BRUNO SAGURNA</b>		
Controller, Ratsherr der Stadt Duisburg	stellv. Vorsitzender	7.291,67
<b>ROLAND WIACKER</b>		
Kfm. Angestellter, GEBAG	stellv. Vorsitzender	7.291,67
<b>DR. JOACHIM BONN</b>		
Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Duisburg		6.135,41

	<b>Bezüge p. a.</b> in €
<b>GÜRSEL DOGAN</b> Dipl. Ingenieur, Ratsherr der Stadt Duisburg	5.208,33
<b>HERBERT EICKMANN</b> Rentner, Ratsherr der Stadt Duisburg	3.125,00
	bis 19.05.2020
<b>KARLHEINZ HAGENBUCK</b> Drucker, Ratsherr der Stadt Duisburg	4.166,67
<b>WERNER VON HÄFEN</b> Hauptamtlicher Betriebsratsvorsitzender i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg	4.908,34
<b>KORNELIA HOFMANN-BONK</b> Kfm. Angestellte, GEBAG	4.166,67
<b>PETER KEIME</b> Leitender Angestellter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg	4.166,67
<b>THOMAS KNIEPS</b> Techn. Angestellter, GEBAG	4.166,67
<b>HERBERT METTLER</b> Personalleiter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg	4.908,34
<b>OLIVER PASCHEK</b> Kfm. Angestellter, GEBAG	4.166,67
<b>TOBIAS RICHTER</b> Kfm. Angestellter, GEBAG	5.208,33
<b>EGON ROHMANN</b> Rentner, Ratsherr der Stadt Duisburg	4.166,67
<b>STÄNDIGER GAST DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES</b>	
<b>MARTIN LINNE</b> Beigeordneter des Dezernats für Stadtentwicklung und Umwelt	4.166,67

Nach der Konstituierung des Aufsichtsrates in der neuen Ratsperiode am 16.12.2020 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrates Vergütungen in Höhe von 16,9 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

		<b>Bezüge p. a.</b> in €
<b>BRUNO SAGURNA</b>		
Controller, Ratsherr der Stadt Duisburg	Vorsitzender	1.666,67
<b>PETER GRIEBELING</b>		
Kriminalbeamter i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg	1. stellv. Vorsitzender	1.250,00
<b>MICHAEL STRECK</b>		
Techn. Angestellter, GEBAG	2. stellv. Vorsitzender	1.250,00
<b>RALF JÖRG BROTZKI</b>		
Kaufm. Angestellter, Ratsherr der Stadt Duisburg		833,33
<b>ANDREA DEMMING-ROSENBERG</b>		
Büroleiterin, Ratsfrau der Stadt Duisburg		833,33
<b>MATTHIAS-MARIA EIDENS</b>		
Diplom-Sozialarbeiter, Ratsherr der Stadt Duisburg		833,33
<b>WERNER VON HÄFEN</b>		
Hauptamtlicher Betriebsratsvorsitzender i. R., Ratsherr der Stadt Duisburg		966,66
<b>KARLHEINZ HAGENBUCK</b>		
Drucker, Ratsherr der Stadt Duisburg		966,66
<b>BÄRBEL HASSHOFF</b>		
Kaufm. Angestellte, GEBAG		833,33
<b>KAI VON DER HOVEN</b>		
Kaufm. Angestellter, GEBAG		833,33
<b>DENNIS IFKOVITZ</b>		
Kaufm. Angestellter, GEBAG		833,33
<b>ANDREAS LAASCH</b>		
Geschäftsführer, Ratsherr der Stadt Duisburg		833,33
<b>SYLVIA LINN</b>		
Betriebswirtin, Ratsfrau der Stadt Duisburg		833,33



	<b>Bezüge p. a.</b> in €
<b>MARTIN LINNE</b> Beigeordneter des Dezernats für Stadtentwicklung und Umwelt	833,33
<b>FELIX LÜTKE</b> Büroleiter, Ratsherr der Stadt Duisburg	833,33
<b>OLIVER PASCHEK</b> Kaufm. Angestellter, GEBAG	833,33
 <b>STÄNDIGER GAST DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES</b>	
<b>MARTIN MURRACK</b> Stadtdirektor und Kämmerer der Stadt Duisburg	833,33
<b>ANDREE HAACK</b> Beigeordneter für Wirtschaft und Strukturentwicklung	833,33

Im Jahr 2020 erhielten sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates Vergütungen in Höhe von insgesamt 106,8 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug im Jahr 2020:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	78	28
Technische Mitarbeiter/innen	69	10
Raumpflegerinnen	0	4
	<b>147</b>	<b>42</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

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.

An folgenden nicht dem Konsolidierungskreise zugehörigen Gesellschaften werden **Kapitalanteile** von mehr als 20 % gehalten:

	Anteil am Kapital		Eigenkapital am 31.12.2020	Ergebnis für 2020
	%	T€	T€	T€
GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbH, Duisburg	100	25,6	21.401,4	-286,0
EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg	100	52,0	451,7*	52,9*
Duisburger Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (DBV), Duisburg	100	25,6	78,4	0,8
Haus Ruhrort II GmbH i. L., Duisburg	50	12,4	24,8*	2,6*

\* Werte aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019

Die angegebenen Werte der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Duisburg, basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2019\*). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses der GEBAG lag der Prüfungsbericht der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht vor.

Die Liquidationen der Haus Ruhrort II GmbH, Duisburg, wurde am 01. Februar 2018 ins Handelsregister eingetragen und am 07. März 2018 im Bundesanzeiger bekannt gegeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses der GEBAG war die Liquidation der Gesellschaft noch nicht abgeschlossen. Die angegebenen Werte basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2019\*). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses der GEBAG lag der Jahresabschluss der Haus Ruhrort II GmbH i.L. für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht vor.

Die Haus Ruhrort II Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG wurde mit Datum vom 16.06.2020 aus dem Handelsregister gelöscht und die Liquidation der Gesellschaft damit beendet.

## **GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS GEMÄSS § 314 ABS. 1 NR. 9 HGB**

Im Geschäftsjahr ist für die gesetzliche Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses ein Honorar von 109,2 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 1,6 T€ erfasst worden. Zudem wurde für Beratungsleistungen ein Betrag in Höhe 15,1 T€ abgerechnet.

Für die GEBAG FE beträgt das Gesamthonorar für die gesetzliche Abschlussprüfung 23,5 T€ (Vorjahr: 21,0 T€).

## **SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Der Konzern macht vom Wahlrecht der Segmentberichterstattung gemäß § 294 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Weise Gebrauch, dass keine Erstellung vorgenommen wird.

## **ANGABEN GEMÄSS § 314 NR. 25 HGB**

Auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses befindet sich Deutschland noch in einer Phase der erheblichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die Corona-Pandemie. Zu welchem Zeitpunkt diese Maßnahmen wieder gelockert bzw. aufgehoben oder nochmals verschärft werden, ist derzeit nicht abzusehen. Die weiteren Maßnahmen werden sicherlich auch entscheidend von der zeitlichen Umsetzung der bundesweiten Impfungen, aber auch vom weiteren Infektionsgeschehens insbesondere aufgrund verschiedener Virusmutationen abhängig sein.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernanhangs für das Geschäftsjahr 2020 sind – auch unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie – keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachträglich beeinflusst haben.

## **ERGEBNISVERWENDUNG DER KONZERNBEREITERGESSELLSCHAFT**

Der im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 4.701,1 T€ wird für die Verrechnung mit dem noch vorhandenen Verlustvortrag von 36,7 T€ und für die Einstellung des Restbetrages von 4.664,4 € in die andere Gewinnrücklage verwendet.

Duisburg, den 15. April 2021



Bernd Wortmeyer

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## **IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Entgeltlich erworbene Lizenzen

## **SACHANLAGEN**

Grundstücke und grundstücksgleiche  
Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche  
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche  
Rechte ohne Bauten

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

Bauten auf fremden Grundstücken

Technische Anlagen und Maschinen

Andere Anlagen, Betriebs-  
und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Geleistete Anzahlungen

## **FINANZANLAGEN**

Anteile an verbundenen Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Beteiligungen

Sonstige Ausleihungen

Andere Finanzanlagen

## **Anlagevermögen insgesamt**

Die Umbuchung in Höhe von -202.343,82 EUR betrifft eine Umbuchung vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen (Wedau Nord).

Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 304.237,20 € enthalten.

Bei den Zugängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 8.697,31 € enthalten.

Bei den Zugängen der Position „Anlagen im Bau“ sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 336.952,91 € enthalten.

AK/HK				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT	BUCHWERT	
01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Abschreibung des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
935.903,13	67.178,82	-84.316,71	0,00	918.765,24	451.448,13	168.265,82	-84.316,71	0,00	535.397,24	383.368,00	484.455,00
935.903,13	67.178,82	-84.316,71	0,00	918.765,24	451.448,13	168.265,82	-84.316,71	0,00	535.397,24	383.368,00	484.455,00
649.579.813,73	31.652.220,84	0,00	2.907.505,89	684.139.540,46	256.217.698,14	13.196.138,54	0,00	2.291,00	269.416.127,68	414.723.412,78	393.362.115,59
79.249.956,07	1.637.365,81	-253.833,14	1.898.750,33	82.532.239,07	27.969.737,52	2.237.078,50	0,00	-2.291,00	30.204.525,02	52.327.714,05	51.280.218,55
5.989.549,16	3.942.763,61	-3.929.974,91	-248.582,08	5.753.755,78	1.013.413,11	826,00	0,00	0,00	1.014.239,11	4.739.516,67	4.976.136,05
182.882,34	0,00	0,00	0,00	182.882,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.882,34	182.882,34
151.074,77	0,00	0,00	0,00	151.074,77	144.656,77	307,00	0,00	0,00	144.963,77	6.111,00	6.418,00
381.639,90	8.787,18	-18.967,79	0,00	371.459,29	300.482,90	15.513,18	-18.967,79	0,00	297.028,29	74.431,00	81.157,00
2.865.767,60	976.614,94	-167.110,57	0,00	3.675.271,97	1.647.557,60	451.632,87	-166.706,50	0,00	1.932.483,97	1.742.788,00	1.218.210,00
13.485.264,78	21.370.859,26	-273.108,57	-3.498.597,87	31.084.417,60	2.350,91	1.769,00	0,00	0,00	4.119,91	31.080.297,69	13.482.913,87
3.824.342,00	3.687.980,19	-61.286,86	-1.261.420,09	6.189.615,24	0,00	61.286,86	-61.286,86	0,00	0,00	6.189.615,24	3.824.342,00
0,00	30.009,00	0,00	0,00	30.009,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.009,00	0,00
755.710.290,35	63.306.600,83	-4.704.281,84	-202.343,82	814.110.265,52	287.295.896,95	15.964.551,95	-246.961,15	0,00	303.013.487,75	511.096.777,77	468.414.393,40
180.899,59	0,00	0,00	0,00	180.899,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.899,59	180.899,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.431.461,88	6.530,00	-3.203.553,76	0,00	234.438,12	2.110.000,00	0,00	-2.110.000,00	0,00	0,00	234.438,12	1.321.461,88
287.470,40	0,00	-37.536,29	0,00	249.934,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	249.934,11	287.470,40
125.130,00	0,00	0,00	0,00	125.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.130,00	125.130,00
4.024.961,87	6.530,00	-3.241.090,05	0,00	790.401,82	2.110.000,00	0,00	-2.110.000,00	0,00	0,00	790.401,82	1.914.961,87
<b>760.671.155,35</b>	<b>63.380.309,65</b>	<b>-8.029.688,60</b>	<b>-202.343,82</b>	<b>815.819.432,58</b>	<b>289.857.345,08</b>	<b>16.132.817,77</b>	<b>-2.441.277,86</b>	<b>0,00</b>	<b>303.548.884,99</b>	<b>512.270.547,59</b>	<b>470.813.810,27</b>

# RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

## ZUM 31. DEZEMBER 2020

	31.12.2019	Inanspruchnahme	Umbuchung
	€	€	€
<b>I. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN</b>			
	2.717.966,00	-334.531,23	0,00
<b>ABZGL. PLANVERMÖGEN</b>	-1.980.957,00	117.790,26	0,00
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	1.424.468,00	0,00	-60.431,00
	2.161.477,00	-216.740,97	-60.431,00
<b>II. STEUERRÜCKSTELLUNGEN</b>	3.930.480,00	-3.631.087,84	0,00
<b>III. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>1.</b> Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und anfallende Baukosten Bauträger	2.498.241,40	-287.621,45	0,00
<b>2.</b> Rückstellungen für Altersteilzeit abzgl. Planvermögen	801.813,00	-7.917,35	0,00
	-565.348,84	206.261,25	0,00
	236.464,16	198.343,90	0,00
<b>3.</b> Rückstellungen für Personal- und Verwaltungskosten	1.477.382,10	-806.226,90	0,00
<b>4.</b> Rückstellungen für Jahresabschluss-/ Steuerberatungskosten	212.300,00	-125.734,85	0,00
<b>5.</b> Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	584.568,76	-315.119,71	0,00
<b>6.</b> Folgen aus der Einstellung der Erweiterung Museum Küppersmühle	3.678.500,00	0,00	0,00
<b>7.</b> Zinsen für Gewerbe-, Körperschafts- und Umsatzsteuer früherer Jahre	1.118.300,00	-1.028.661,00	0,00
<b>8.</b> Rückstellung für noch anfallende Bau-/ Erschließungs-/Anschaffungskosten	4.433.614,43	-3.967.746,54	0,00
	14.239.370,85	-6.332.766,55	0,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>20.331.327,85</b>	<b>-10.180.595,36</b>	<b>-60.431,00</b>

Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	31.12.2020
€	€	€	€
0,00	400.042,23	70.259,00	2.853.736,00
0,00	0,00	-60.257,26	-1.923.424,00
0,00	0,00	0,00	1.364.037,00
0,00	400.042,23	10.001,74	2.294.349,00
-253.735,16	0,00	0,00	45.657,00
-275,76	102.186,74	0,00	2.312.530,93
-1.249,65	96.459,00	12.780,00	901.885,00
0,00	-215.158,44	4.631,35	-569.614,68
-1.249,65	-118.699,44	17.411,35	332.270,32
-561.855,20	951.905,50	0,00	1.061.205,50
-1.765,15	166.020,00	0,00	250.820,00
-7.072,43	804.124,44	3.108,05	1.069.609,11
0,00	195.000,00	0,00	3.873.500,00
-63.239,00	2.900,00	0,00	29.300,00
0,00	32.651,15	0,00	498.519,04
-635.457,19	2.136.088,39	20.519,40	9.427.754,90
<b>-889.192,35</b>	<b>2.536.130,62</b>	<b>30.521,14</b>	<b>11.767.760,90</b>

# VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

## ZUM 31. DEZEMBER 2020

	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>	440.026.182,96 (367.288.965,67)	17.801.983,09 (17.237.793,78)	422.224.199,87 (350.051.171,89)
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN</b>	91.556.716,90 (95.297.030,52)	9.264.821,56 (4.257.406,16)	82.291.895,34 (91.039.624,36)
<b>ERHALTENE ANZAHLUNGEN</b>	43.216.880,56 (37.546.145,14)	37.826.789,19 (37.546.145,14)	5.390.091,37 (0,00)
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG</b>	1.739.789,11 (1.447.363,02)	1.739.789,11 (1.447.363,02)	0,00 (0,00)
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	26.684.468,70 (43.522.152,09)	7.311.157,58 (24.237.140,97)	19.373.311,12 (19.285.011,12)
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS BESTEHT</b>	780,00 (0,00)	780,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	145.423,77 (79.137,39)	95.395,69 (25.857,57)	50.028,08 (53.279,82)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>603.370.242,00</b> (545.180.793,83)	<b>74.040.716,22</b> (84.751.706,64)	<b>529.329.525,78</b> (460.429.087,19)



davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon gegenüber der Gesellschafterin €	gesicherte Verbindlichkeiten €	Art der Sicherung
114.136.373,09	308.087.826,78	0,00	384.529.985,02	Grundpfandrechte
			36.000.000,00	Bürgschaft
(68.624.855,89)	(281.426.316,00)	(0,00)	(340.523.099,28)	Grundpfandrechte
			(8.000.000,00)	Bürgschaft
29.523.049,18	52.768.846,16	17.593.015,41	16.198.647,20	Grundpfandrechte
(35.633.805,27)	(55.405.819,09)	(17.804.379,60)	(17.869.597,18)	Grundpfandrechte
5.390.091,37	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)	
19.373.311,12	0,00	23.721,04	0,00	
(15.366.711,12)	(3.918.300,00)	(23.721,04)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
14.895,60	35.132,48	0,00	0,00	
(14.119,13)	(39.160,69)	(0,00)	(0,00)	
<b>168.437.720,36</b>	<b>360.891.805,42</b>	<b>17.616.736,45</b>	<b>400.728.632,22</b>	
(119.639.491,41)	(340.789.595,78)	(17.828.100,64)	(366.392.696,46)	

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH, DUISBURG

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der GEBAG Duisburger Baugesellschaft, Duisburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GEBAG Duisburger Baugesellschaft, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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, 17. Mai 2021

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

Redaktionelle Mitarbeit  
Lisa Melchior

## KREATIV DIREKTION, REALISATION

Q-Haus 31

## POSTPRODUKTION

Q-Haus 31 Joachim Schmitz, Daniel Koke

## FOTOS

expofair.de – gerber 12/13, 18/19, 22/23, 73, 84/85, 89  
GEBAG 20/21, 26, 69, 70/71  
Adobe Stock 66  
Bettina Osswald 108/109  
Alle anderen Fotos: Daniel Koke

## Visualisierungen

40–41 Am Alten Angerbach: DORNIEDEN Generalbau GmbH, Mönchengladbach  
126–127 Lageplan Güterbahnhof: CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten,  
Berlin, und FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB, Berlin  
alle anderen Visualisierungen: Pure 3D

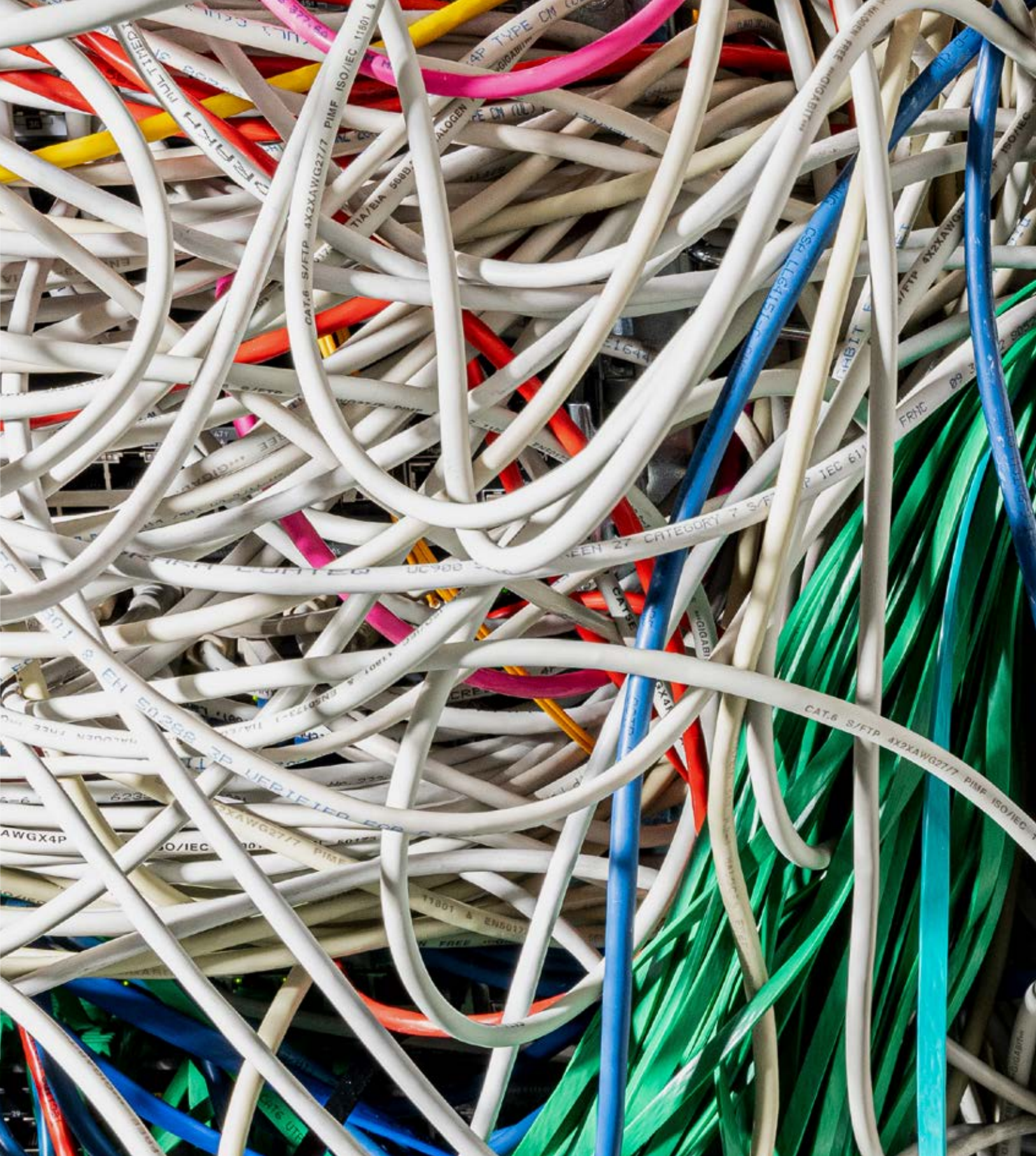
## DRUCK

Schmidt, Ley + Wiegandt GmbH + Co. KG  
ea02934b-5a6a-460a-95b9-7547ab55bb36

## PAPIER

Arctic Volume white by Arctic Paper















**GEBAG.DE**