

G E B A U S I E

B R Ü H L

GESCHÄFTSBERICHT

2014



LAGEBERICHT

2014

GEB AUSIE

**GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN GMBH
DER STADT BRÜHL**

ENGELDORFER STRASSE 2

50321 BRÜHL

66. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2014

Gliederung

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

- 1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Geschäftsentwicklung
- 1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

2. Darstellung der Lage

- 2.1 Vermögenslage
- 2.2 Finanzlage
- 2.3 Ertragslage

3. Nachtragsbericht

4. Risikobericht

- 4.1 Risikomanagement
- 4.2 Risiken der künftigen Entwicklung
- 4.3 Chancen der künftigen Entwicklung
- 4.4 Finanzinstrumente

5. Prognosebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Konjunktur entwickelte sich in 2014 verhalten, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich nur leicht verbessert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Damit ergab sich 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,6 %. Der Verbraucherpreisindex stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % und die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember 2014 auf 6,4% (Vorjahr: 6,7%).

Die Rahmenbedingungen für Gesellschaften im Wohnungsbau sind einer rechtlichen Unsicherheit und einer stetigen Verschlechterung ausgesetzt. Beispielhaft sind hier zu nennen die regelmäßige Unwirksamkeitserklärung durch die Rechtsprechung bezüglich der Schönheitsreparaturklauseln, der Kappungsgrenzenverordnung, der ständig verschärften Energieeinsparverordnung, der Mietpreisbremse, die ständig steigenden Grund- und Grunderwerbsteuern, und der Förderbedingungen beim sozialen Wohnungsbau, die einem kontinuierlichen Veränderungsprozess unterliegen.

Dies führt zu verringerten Investitionen in Neubau und Bestand, zur Verknappung von Wohnraum in attraktiven Orten, zu einer geringeren Rentabilität des Geschäftsmodells und zu steigenden Mieten und Mietnebenkosten.

1.2 Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr, wie in den Vorjahren, den Gesellschaftszweck, nämlich vorrangig für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu sorgen, verfolgt.

Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft bewirtschaftete mit Stand 31.12.2014 2.160 (Vorjahr: 2.123) eigene Mietwohnungen in 336 (Vorjahr: 331) Häusern mit 136.335 (Vorjahr: 133.418) qm Wohnfläche. Die Vergrößerung der Wohnfläche resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des Neubaus (Kierberger Str./Zum Sommersberg) mit 3.321 qm.

Weiterhin befinden sich 4 Läden, 179 Garagen, 5 Tiefgaragen, die teilweise mit Einstellboxen ausgestattet sind (Anzahl: 113), 258 Abstellplätze sowie 2 Büros und 11 Kinderspielplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Der Wohnungsbestand der Gebausie befindet sich ausnahmslos im Stadtgebiet Brühl mit dem Schwerpunkt in Brühl-Vochem.

Bestandserhaltung / Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T" 2.670 (Vorjahr 2.380), davon T" 178 für Versicherungsschäden (Vorjahr 147) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T" 851 (Vorjahr 566).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T"	Vorjahr T"
Lfd. Instandhaltung	1.002	875
Planmäßige Instandhaltung	247	298
Versicherungsfälle	178	147
Instandhaltung bei Mieterwechsel	851	566
Komplettsanierung	1.051	887
Mietwirksame Instandhaltung	811	1.272
Zwischensumme:	4.140	4.045
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-1.470	-1.665
Instandhaltungsaufwendungen	2.670	2.380

Im Geschäftsjahr erfolgten umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem mit Anbringung von Wärmedämmung, in der Schöffenstraße 13-17 und am Thüringer Platz 5-13.

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandsmodernisierung 21 Wohnungen (Vorjahr 30) komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T"	Vorjahr T"
Instandhaltungsaufwendungen	2.670	2.380
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	343	335
Erstattungen von Versicherungen	-178	-147
Gesamt	2.835	2.568
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	20,68	19,26

Mietenentwicklung

Von den 2.160 Mietwohnungen (Vorjahr 2.123) sind 1.706 freifinanzierte (Vorjahr 1.617) und 454 öffentlich geförderte (Vorjahr 506) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt "/m² 5,61 (Vorjahr 5,75) und bei den preisgebundenen Wohnungen "/m² 5,13 (Vorjahr 4,88).

Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2014 T" 9.242 (Vorjahr T" 9.021). Die Umsatzsteigerung resultiert vorrangig aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen, aus der Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale bei den öffentlich geförderten Objekten (II. BV) und bei Neuvermietungen im aktuell fertiggestellten Neubau.

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T" 396 (Vorjahr: T" 371), Abschreibungen auf Mietforderungen T" 185 (Vorjahr T" 195), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T" 12 (Vorjahr T" 8) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T" 109 (Vorjahr T" 77). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u. a.) belaufen sich auf T" 484 oder 3,7 % (Vorjahr T" 497 oder 3,8 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T" 13.183 (Vorjahr T" 12.946).

Mietausfälle resultieren überwiegend aus Leerständen bei den Mieterwechseln bis zur Neuvermietung. Sie ergaben sich maßnahmenbedingt während der Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Vermietungsschwierigkeiten ergaben sich insbesondere bei Wohnungen ohne Balkon.

Kündigungen erfolgten im Geschäftsjahr bei 225 (Vorjahr 182) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 52 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 47) entfallen auf Renovierung und Modernisierung 2 (Vorjahr 7), auf strategischen Leerstand 23 Einheiten (Vorjahr 25), 15 Wohnungen wurden zum 01.12. bzw. 01.01.2015 neu vermietet (Vorjahr 25). Hierbei handelt es sich um die Zahlen zum 30.11.2014, die dem Aufsichtsrat im Dezember vorgelegt wurden.

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen:

	Anzahl	m ²
Stadt Brühl	20	1.727
Stadtwerke Brühl	16	949
Baugenossenschaft Brühl	292	18.727
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	152	8.520

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	
Stadt Brühl	3	3	Garagen
Stadtwerke Brühl	6	6	Garagen
	1	1	Gaststätte
Baugenossenschaft Brühl	1	1	gewerbl. Einheit / Büro
	54	54	Garagen
	69	69	TG-Einstellplätze
	64	64	Abstellplätze
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	96	96	Garagen

Neben den für die Stadt Brühl verwalteten Wohnungen und Garagen werden im Rahmen des Facility-Managements für die Stadt Brühl sämtliche Rathäuser, Schulen, Kindertagesstätten, Jugendzentren, Sport-/Turnhallen, Feuer-/ Rettungswachen, Sportheime und die Bücherei verwaltet. Es gibt aktuell Überlegungen, dass städtische Facility-Management in eine AöR auszugliedern.

Gesellschafter

Mit dem 24.06.2004 wurden Anteile der Stadt Brühl an der Gebausie an die Stadtwerke Brühl GmbH verkauft. Durch diesen Verkauf haben sich die Anteilsverhältnisse wesentlich verändert, zumal die Gebausie einen Anteil selbst erworben hat. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 2.502.800 " verteilt sich nunmehr zu 79 % (1.977.200 ") auf die Stadtwerke Brühl GmbH, zu 6 % (150.200 ") auf die Stadt Brühl sowie die eigenen Anteile in Höhe von 15 % (375.400 ") auf die Gesellschaft selbst.

Die Stadtwerke Brühl GmbH, Brühl ist das Mutterunternehmen der Kapitalgesellschaft, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Von stimmberechtigten Geschäftsanteilen entfallen 93 % auf die Stadtwerke Brühl GmbH und 7 % auf die Stadt Brühl.

Ergebnisabführungsvertrag

Im August 2010 wurde zwischen der Organträgerin (Stadtwerke Brühl GmbH) und der Organgesellschaft (Gebausie) ein unbefristeter Ergebnisabführungsvertrag vor einem Notar beurkundet und am 26.08.2010 im Handelsregister eingetragen.

Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung vom 07.11.2014 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2013 festgestellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und dem Aufsichtsrat und den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen		2014	2013	2012	2011	2010
Eigene Mieteinheiten	Anzahl	2.160	2.123	2.122	2.160	2.164
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Bewirtschaftete Fläche / Mieteinheiten	qm	136.335	133.418	133.717	135.675	137.759
davon öffentlich gefördert	qm	32.485	35.008	36.053	40.669	40.669
Bewirtschaftete Fläche / Gewerbeeinheiten	qm	721	981	981	981	981
Fremdverwaltete Einheiten						
Wohneinheiten	Anzahl	475	475	475	554	560
Gewerbeeinheiten	Anzahl	2	2	2	2	2
Sollmieten	T"	9.242	9.021	8.972	8.944	8.399
Durchschnittliche Sollmieten	" / qm / p. M.	5,62	5,59	5,55	5,45	5,05
Leerstand / Erlösschmälerung*	T"	332	260	446	550	417
Leerstandsquote*	%	3,59	2,88	4,48	6,34	4,67
Mietausfallquote*	%	0,93	1,16	1,37	2,02	1,88
Fluktuationsquote*	%	10,42	8,57	7,73	8,52	8,83

* Berechnung auf Basis der Netto-Sollmiete, d.h. ohne Vorauszahlungen

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	
	T"	T"	T"	%
Grundstücke und Bauten	41.599	34.559	7.040	20,37%
Anlagen im Bau	466	3.563	-3.097	-86,92%
Unfertige Leistungen	3.659	3.774	-115	-3,05%
Sonstige Vermögensgegenstände	1.062	3.147	-2.085	-66,25%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.748	3.959	789	19,93%
Übrige Posten	652	729	-77	-10,56%
	52.186	49.731	2.455	4,94%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T" 2.455 auf T" 52.186 erhöht (Vorjahr Verringerung um T" 1.215).

Beim Anlagevermögen haben sich insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des Neubaus erhöht.

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 hat die Gesellschaft die Mietwohnhäuser Schöffenstraße 13,15,17 modernisiert. Hierbei handelt es sich um drei Häuser mit 15 Wohnungen, Baujahr 1965, mit 1.186 qm Wohnfläche. Die Gebäude wurden wärmedämmend, das Dachgeschoss wurde komplett mit neuem Dachstuhl und erstmalig mit Dachterrassen erstellt und es wurden 45 qm zusätzliche Wohnfläche geschaffen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf T" 1.061.

Der Neubau in der Kierberger Str./Zum Sommersberg ist in 2014 bezugsfertig geworden und die meisten Mieter sind in die Wohnungen eingezogen. Die gesamten bisherigen Baukosten betragen T" 6.482, wovon T" 3.486 in 2014 bezahlt wurden.

Daneben sind noch rd. T" 620 (Vorjahr T" 652) in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 21 Wohnungen (Vorjahr 30).

Die Anlagen im Bau enthalten im Wesentlichen die in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 erfolgte Wärmedämmung des Straßenzuges Thüringer Platz 5-13 mit 5 Häusern, 36 Wohnungen und 2.655 qm Wohnfläche. Die Modernisierungskosten werden sich auf ca. T" 458 belaufen.

Die Finanzierung erfolgt mit Eigenkapital, Bankdarlehen und mit Mitteln des Programms 152 sEnergieeffizient Sanieren%der KfW Bankengruppe.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen einen Liquiditätskredit von T" 1.000 (Vorjahr T" 3.000) an die Stadt Brühl.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2014 enthält mit T" 42.173 (Vorjahr T" 38.214) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 80,8% (Vorjahr 76,8%) auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

2.2 Finanzlage

	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	
	T"	T"	T"	%
Eigenkapital	14.659	14.659	0	0,00%
Rückstellungen	455	434	21	4,84%
Verbindlichkeiten aus				
Kredit	28.080	25.569	2.511	9,82%
Erhaltene Anzahlungen	4.005	3.990	15	0,38%
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	2.725	3.201	-476	-14,87%
Übrige Posten	2.262	1.878	384	20,45%
	52.186	49.731	2.455	4,94%

Das Eigenkapital blieb unverändert. Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 1,4 (Vorjahr erhöht um 0,7) Prozentpunkte auf 28,1% (Vorjahr 29,5 %).

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2014 zusammen aus Eigenkapital von T" 14.659 (Vorjahr T" 14.659), langfristigen Rückstellungen von T" 198 (Vorjahr T" 208) und langfristigen Verbindlichkeiten von T" 28.080 (Vorjahr T" 25.569). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung des Darlehens zur Finanzierung vom Neubau.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T" 42.173 (Vorjahr T" 38.214) sind Ende 2014 durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel von T" 42.936 (Vorjahr T" 40.436) fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2014 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2015 jederzeit gewährleistet.

2.3 Ertragslage

	2014 T"	2013 T"	Veränderung T"	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.787	12.575	212	1,69%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	573	517	56	10,83%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.448	6.193	255	4,12%
Personalaufwand	1.359	1.299	60	4,62%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.098	1.018	80	7,86%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	853	762	91	11,94%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	845	790	55	6,96%
Übrige Posten	-32	171	-203	-118,71%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.725	3.201	-476	-14,87%

Die Umsatzsteigerung bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T" 212 (Vorjahr T" 186) resultiert vorrangig aus Mieterhöhungen und Mietanpassungen im Zuge der Neuvermietungen.

Bei den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich eine Erhöhung von T" 56 (Vorjahr Erhöhung T" 9), die aus der Abrechnung gestiegener Verwaltungskosten resultiert.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gab es folgende Entwicklung: Die Kosten der Instandhaltung sind um T" 290 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen bei Mieterwechseln. Bei den Nebenkosten sind die Heizkosten aufgrund des milden Winters um rd. T" 100 gesunken.

Die Erhöhung der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren hauptsächlich aus den Steigerungen bei der EDV um T" 35 (Installation der neuen PCs), der nicht abziehbaren Vorsteuer um T" 41 und der Personalsuche um T" 27.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T" 2.725 gegenüber einem Jahresüberschuss in 2013 von T" 3.201 ab. Der Jahresüberschuss liegt somit über dem Planergebnis für 2014 von T" 2.647 (Vorjahr 2.400).

2.4 Kapitalflussrechnung

	2014 T "	2013 T "	Veränderung	
			T "	%
1. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.725	3.201	-476	-14,87%
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.098	1.018	80	7,86%
3. Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	21	-47	68	-144,68%
4. Cashflow	3.844	4.172	-328	-7,86%
5. Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	0,00%
6. Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	292	-188	480	-255,32%
7. Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	399	144	255	177,08%
8. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.535	4.128	407	9,86%
9. Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	0	0	0,00%
10. Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2	2	-100,00%
11. Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.055	-4.320	-735	17,01%
12. Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-5.055	-4.322	-733	16,96%
13. Auszahlung an Anteilseigner	-3.201	-2.657	-544	20,47%
14. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.914	0	3.914	0,00%
15. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.404	-1.856	452	-24,35%
16. Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-691	-4.513	3.822	-84,69%
17. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.211	-4.707	3.496	-74,28%
18. Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.962	11.669	4.707	-40,34%
19. Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.751	6.962	5.751	82,61%

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Kassenbestand	1	6	-5	-83,33%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	4.747	3.953	794	20,09%
<i>davon Mietkautionenkonten</i>	-642	-480	162	-33,75%
Cash Pool	1.003	3.003	2.000	-66,60%
	5.751	6.962	1.211	-17,39%

Im Finanzmittelfonds sind auch die Mietkautionen enthalten, die von uns nur treuhänderisch gehalten werden und somit nicht zu unserer freien Verfügung stehen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist mit T¹ 4.535 (Vorjahr 4.128) sehr positiv und zeigt, dass die Gebausie mit der Vermietungstätigkeit ein ertragreiches Geschäft betreibt.

Zum dauerhaften Erhalt dieser Ertragskraft hat die Gebausie umfangreich in den Neubau und die Modernisierungen der Wohnungen investiert.

Im Geschäftsjahr wurden die Investitionen umfangreich durch die Aufnahme von Darlehen von T¹ 3.914 (Vorjahr T¹ 0) finanziert. Die Auszahlung an die Anteilseigner war dann aber so hoch, dass der gesamte Cashflow mit T¹ -1.211 (Vorjahr T¹ -4.707) negativ ist.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen werden beobachtet und in die Betrachtung mit einbezogen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können. Der Aufsichtsrat wird gemäß KonTraG über die Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes stellt den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dar. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Beobachtungsbereich große Bedeutung zu. Auch in den nächsten Jahren ist mit ähnlichen Erlösschmälerungen und Abschreibungen wie in den Vorjahren zu rechnen.

Die Leerstände basieren zum großen Teil auf Wohnungen, die aufgrund der baulichen Substanz schwer vermietbar sind oder aufgrund von Bauvorschriften nicht weitervermietet werden dürfen. Die Mietausfälle beeinträchtigen zwar die Ertragslage, sie stellen aber derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft dar.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen konnten die Wohnungen wieder vermietet werden. Auch in den nächsten Jahren müssen erhöhte Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet werden, um die dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der unter 4.2 benannten Risiken hat die Unternehmensleitung ein bestandsübergreifendes Portfolio mit einer Unternehmensstrategie erstellt.

Diese Unternehmensstrategie wurde vom Aufsichtsrat befürwortet. Die Gesellschaft ist in der Lage, mit den durch die Verkäufe realisierten finanziellen Mitteln die erforderlichen

derlichen planmäßigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten.

4.4 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine besonderen Finanzinstrumente.

5. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von rd. T" 2.631 (Vorjahr rd. T" 2.647) zu rechnen ist. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T" 2.900 (Vorjahr rd. T" 4.800) angesetzt. Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht erwartet.

Im Geschäftsjahr 2015 wird die Gesellschaft die Mietwohnhäuser Friedrich-Ebert-Str. 26-30 modernisieren. Hierbei handelt es sich um drei Häuser mit 18 Wohnungen, Baujahr 1965, mit 1.188,00 qm Wohnfläche. Die Gebäude werden wärmege-dämmt, in den Dachgeschossen erfolgt die Sanierung der Dachgeschosswohnungen und die Fenster werden erneuert. Die Gesamtkosten sind mit T" 650 geplant.

Im Geschäftsjahr 2015 beginnen die Planungs- und Baumaßnahmen zum Neubau in der Winterburg 48. Die Kosten sind mit über 1 Mio. " veranschlagt.

Modernisierungsaufwendungen werden bei den preisgebundenen Wohnungen nach Fertigstellung und Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde in die Kostenmiete eingehen. Bei den preisfreien Wohnungen wird die Miete nach § 559 BGB angepasst.

Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GONW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr ihren satzungsgemäßen Aufgaben, im Wesentlichen der sicheren und sozial verantwortbaren und preiswerten Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereit zu stellen, nachgekommen.

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes sowie der Geschäftsanweisung durchgeführt.

Den Erfolg im Geschäftsjahr 2014 verdankt die Gesellschaft auch dem außerordentlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihren Beitrag zum Gelingen dankt die Geschäftsführung auch an dieser Stelle herzlich.

Die Geschäftsführung der Gebausie bedankt sich an dieser Stelle ferner bei allen Institutionen und Behörden, die die Gesellschaft fördern und mit denen sie in Geschäftsverbindung steht, für das entgegengebrachte Vertrauen und die fruchtbare Zusammenarbeit.

Brühl, 15.05.2015

Die Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa

A K T I V S E I T E	31.12.2014	31.12.2013	P A S S I V S E I T E	31.12.2014	31.12.2013
	"	"		"	"
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	2.127.400,00	2.127.400,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.059,11	1.865,77	II. Gewinnrücklagen		
II. Sachanlagen			Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.303.776,13	34.251.921,03	Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	133.799,15	145.248,05	Andere Gewinnrücklagen	1.592.053,34	1.592.053,34
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72	12.531.397,94	12.531.397,94	12.531.397,94
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	557,28	III. Jahresüberschuss	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.099,57	87.574,30	14.658.797,94	14.658.797,94	14.658.797,94
6. Anlagen im Bau	444.571,55	3.541.059,83	B. RÜCKSTELLUNGEN		
7. Bauvorbereitungen	21.529,56	21.529,56	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	197.742,00	207.671,00
42.168.066,68	38.209.179,77	38.209.179,77	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen			3. sonstige Rückstellungen	256.816,78	226.075,00
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00	454.558,78	433.746,00	433.746,00
2. Genossenschaftsanteile	860,00	860,00	C. VERBINDLICHKEITEN		
3.460,00	3.460,00	3.460,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.662.416,46	25.032.331,38
42.172.585,79	38.214.505,54	38.214.505,54	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	417.084,43	536.795,61
B. UMLAUFVERMÖGEN			3. Erhaltene Anzahlungen	4.005.140,25	3.990.205,24
I. Vorräte			4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	740.003,87	564.382,95
1. Unfertige Leistungen	3.658.647,00	3.773.542,16	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18,99	0,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.252.628,57	1.167.328,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.724.901,16	3.200.822,76
1. Forderungen aus Vermietung	153.683,19	199.230,01	8. Sonstige Verbindlichkeiten	162.314,13	53.993,32
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	242.776,39	386.099,82	36.964.507,86	34.545.859,96	34.545.859,96
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.321,15	30.019,81	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	108.149,65	92.530,15
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.061.613,41	3.147.027,54			
1.585.394,14	3.762.377,18	3.762.377,18			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.748.253,62	3.959.368,33			
9.992.294,76	11.495.287,67	11.495.287,67			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	21.133,68	21.140,84			
52.186.014,23	49.730.934,05	49.730.934,05		52.186.014,23	49.730.934,05

Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl, Brühl

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	2014	2013
	"	"
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.787.339,12	12.575.005,45
b) aus Betreuungstätigkeit	572.902,54	516.965,84
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	<u>13.360.241,66</u>	<u>13.091.971,29</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-114.895,16	6.824,26
3. andere aktivierte Eigenleistungen	45.877,73	148.679,66
4. sonstige betriebliche Erträge	325.467,04	306.241,92
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.448.251,83	6.193.424,23
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>6.448.251,83</u>	<u>6.193.424,23</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.042.595,56	998.536,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	316.064,63	300.741,60
	<u>1.358.660,19</u>	<u>1.299.278,22</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.098.112,21	1.018.211,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	853.329,15	762.270,61
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.306,51	6.134,49
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	845.202,85	789.846,93
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>3.019.441,55</u>	<u>3.496.819,85</u>
12. außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
13. außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. sonstige Steuern	294.540,39	295.997,09
16. Ergebnisabführung	2.724.901,16	3.200.822,76
17. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
18. Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00
19. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Bei der Gliederung ist die bisherige Form der Darstellung bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung beibehalten worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände (Software) sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen (33,3 % und 50,0 %) p. a. bewertet.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Bei Sachanlagenzugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, bei Wertverbesserungen auch Kosten für eigene Architektenleistungen und Verwaltungsleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen für Architekten bei aktivierten Einzelmodernisierungsmaßnahmen wurden mit Pauschalsätzen der HOAI bewertet. Die Eigenleistungen für Architekten- und Verwaltungsleistungen der großen Modernisierungsmaßnahmen werden durch den Betriebsabrechnungsbogen (BAB) ermittelt.

Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden wie im Vorjahr nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Wohnbauten, die bis einschließlich 1990 fertiggestellt wurden, erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Kosten werden generell nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei den seit dem Ge-

geschäftsjahr 2009 modernisierten Maßnahmen, die das gesamte Objekt betreffen und das Nutzungspotential des Objekts erweitern bzw. verlängern, erfolgt eine Verlängerung der Nutzungsdauer. Bei den ab 1991 fertiggestellten Objekten wurden die steuerlichen Sätze nach § 7 Abs. 5 EStG mit 2,5 % und 1,25 % bzw. die degressive Methode angewendet. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der geltenden Vorschriften fortgeführt. Die in 2002 von der Stadt Brühl erworbenen Bestände und später hergestellte Gebäude werden linear mit 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Separate Garagen auf eigenen und auf fremden Grundstücken wurden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 35 Jahren abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten werden zu den Anschaffungskosten ausgewiesen. Abwertungsbedarf hat sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 410 " werden im Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter über 410 " wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Die Anschaffungskosten der Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Unter den Finanzanlagen sind als Wertpapiere des Anlagevermögens die Beteiligungen an der Westdeutschen Genossenschaftszentralbank AG und als andere Finanzanlagen die Beteiligungen der Münchener Hypothekenbank und der VR-Bank Rhein-Erft eG zum Nominalwert ausgewiesen.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung auf leerstehende Wohnungen ausgewiesen.

Der Wertansatz bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen entspricht den voraussichtlich realisierbaren Beträgen. Uneinbringliche Forderungen wurden voll abgeschrieben. Ausfallrisiken bei Forderungen aus Vermietung wurden durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen berücksichtigt.

Geldbeschaffungskosten, bei denen gemäß § 250 Absatz 3 HGB (Disagio) von dem Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht worden ist, werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Absatz 2 HGB a. F. sind nicht gebildet.

Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,53 % (Vorjahr 4,88 %) sowie eine Trendannahme von 1,9 % (Vorjahr 2 %) zugrunde gelegt.

Andere Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Forderungen Insgesamt (Vorjahr) ”	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) ”
Forderungen aus Vermietung	153.683 (199.230)	28.620 (53.489)

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit und gegen verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

3. Die in den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthaltenen Forderungen aus dem Liquiditätsverbund (Cashpool) mit der Stadt Brühl und den Stadtwerken Brühl betragen 1.003.254 ” (Vorjahr 3.004.154 ”). Es sind in dem Posten keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres "	Entnahme aus Rücklagen während des Geschäfts- jahres "	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres "
<hr/>			
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.230	0	1.278.230
Bauerneuerungsrücklage	9.661.115	0	9.661.115
Andere Gewinnrücklagen	1.592.053	0	1.592.053

5. In den sSonstigen Rückstellungen% sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für	Geschäfts- jahr "	Vorjahr "
<hr/>		
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	13.000	15.470
Urlaub	38.703	56.152
Arbeitnehmerjubiläen	6.233	6.328
Interne Jahresabschlusskosten	11.400	23.800
Steuerberatungskosten	10.000	5.000
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	104.911	102.700
Altersteilzeit	0	16.625
Potentielle Erstattungsansprüche von Mietern	64.800	0
Rückstellung für Rechts- u. Gerichtskosten	7.770	0
Gesamt	<hr/> 256.817	<hr/> 226.075

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

	Verbindlichkeiten insgesamt (Vorjahr) „	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr (Vorjahr) „	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren (Vorjahr) „
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	27.662.416,46 (25.032.331,38)	1.002.008,88 (1.559.584,15)	18.069.258,13 (19.924.353,18)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	417.084,43 (536.795,61)	105.325,68 (118.125,98)	160.014,22 (118.125,98)
Erhaltene Anzahl- lungen	4.005.140,25 (3.990.205,24)	4.005.140,25 (3.990.205,24)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	740.003,87 (564.382,95)	740.003,87 (564.382,95)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstät- tigkeit	18,99 (0,00)	18,99 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.252.628,57 (1.167.328,70)	1.252.628,57 (1.167.328,70)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unterneh- men	2.724.901,16 (3.200.822,76)	2.724.901,16 (3.200.822,76)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbind- lichkeiten	162.314,13 (53.993,32)	162.314,13 (53.993,32)	0,00 (0,00)
Gesamt	36.964.507,86 (34.545.859,96)	9.995.341,53 (10.654.443,10)	18.229.272,35 (20.049.670,20)

7. Die Geschäftsbeziehungen mit den Gesellschafterinnen Stadt Brühl und Stadtwerke Brühl GmbH betrafen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	Gesamtbetrag (Vorjahr) „	davon gegen Gesell- schafterin Stadtwerke (Vorjahr) „	davon gegen Gesell- schafterin Stadt Brühl (Vorjahr) „
Forderungen aus Be- treuungstätigkeit	242.776,39 (386.099,82)	0,00 (0,00)	242.776,39 (386.099,82)
Forderungen gegenüber verbundenen Unterneh- men	127.321,15 (30.019,81)	126.526,60 (30.019,81)	794,55 (0,00)
Sonstige Vermögensge- genstände	1.061.613,41 (3.147.027,54)	0,00 (0,00)	1.003.254,74 (3.004.919,88)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditge- bern	417.084,43 (536.795,61)	0,00 (0,00)	122.510,63 (163.797,45)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	1.252.628,57 (1.167.328,70)	141.400,50 (296.384,17)	350,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Un- ternehmen	2.724.901,16 (3.200.822,76)	2.724.901,16 (3.200.822,76)	0,00 (0,00)
Saldo		-2.739.775,09 (-3.467.187,12)	1.123.965,05 (3.227.222,25)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

D. Sonstige Angaben

1. Liquiditätsverbund / Cashpool

Im Dezember 2008 wurde zwischen der Stadt Brühl, den Stadtwerken Brühl und der Gebausie GmbH eine Vereinbarung über einen gemeinsamen Liquiditätsverbund getroffen. Zum Bilanzstichtag nimmt die Stadt Brühl 1.000.000 " (Vorjahr: 3.000.000 ") an liquiden Mitteln in Anspruch.

2. Ergebnisabführungsvertrag

Im August 2010 wurde zwischen der Organträgerin (Stadtwerke Brühl GmbH in 50321 Brühl) und der Organgesellschaft (Gebausie GmbH in 50321 Brühl) ein unbefristeter Ergebnisabführungsvertrag vor einem Notar beurkundet und am 26.08.2010 im Handelsregister eingetragen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Erbbauzinsverpflichtungen werden aus der Miete gedeckt. Kauttionen, die auf Sparbüchern angelegt wurden, bestehen in Höhe von 300 T" (Vorjahr 327 T"). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkauttionen bei einer Bank mit einem Betrag von 642 T" (Vorjahr 480 T").

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1
Technische Mitarbeiter	8	0
	-----	-----
	19	1

5. Gesamtbezüge:
des Aufsichtsrates 9.650 "
(Vorjahr 8.538 ")
Früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans 51.853 "
(Vorjahr 51.963 ")

Der bis zum 20. Februar 2014 tätige Geschäftsführer Herr Jungels bekam im Jahr 2014 eine Gesamtvergütung von 100.459 " ausgezahlt.
Die Geschäftsführer Frau Dr. Kapsa und Herr Gardemann, die bei den Stadtwerken angestellt sind, erhalten keine direkten Bezüge von der Gesellschaft.

6. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt.
7. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch die Mitgliedschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % (Vorjahr 4,25 %), zuzüglich 3,50 % Sanierungsgeld (Vorjahr 3,50 %). Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagensatz voraussichtlich ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2014 rund 955 T" (Vorjahr 933 T"). Ob und inwieweit aus diesen mittelbaren Versorgungszusagen Unterdeckungen bestehen, kann nicht abschließend beantwortet werden.
8. Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.
9. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrats wurden nicht eingegangen.
10. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 2.502.800,00 " verteilt sich wie folgt:

Stadtwerke Brühl GmbH	79 % Anteile	1.977.200,00 "
Stadt Brühl	6 % Anteile	150.200,00 "
Gebausie Brühl GmbH	15 % Anteile	375.400,00 "
	<hr/>	<hr/>
insgesamt:	100 % Anteile	2.502.800,00 "

Die Stadtwerke Brühl GmbH in 50321 Brühl ist das Mutterunternehmen der Kapitalgesellschaft, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt. Von den dividenden- und stimmberechtigten Geschäftsanteilen entfallen 93 % auf die Stadtwerke Brühl GmbH und 7 % auf die Stadt Brühl.

11. Mitglieder der Geschäftsführung

Manfred Jungels (bis zum 20. Februar 2014)	Geschäftsführer
Erwin Gardemann (bis zum 31. Dezember 2014)	Geschäftsführer
Dr. Marion Kapsa (ab dem 10. November 2014)	Geschäftsführerin

12. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Michael vom Hagen (ab 02. September 2014)	Einkäufer
Hans Theo Klug (bis 02. September 2014)	Oberstudiendirektor i. R.

Stellvertretender Vorsitzender

Elisabeth Jung (ab 02. September 2014)	kfm. Angestellte i. R.
Dieter Freytag (ab 17. Februar 2014)	Bürgermeister
Frithjof Berg	Leitender Verwaltungsdirektor
Bernhard Breu	Beamter i.R.
Heinz Hepp	Rentner
Jochem Pitz	Rechtsanwalt
ab 02. September 2014:	
Dr. Wolfgang Kollenberg	Unternehmer
Franz Josef Gerharz	Dipl. Betriebswirt
Dietmar Vetterling	Pensionär
Peter Kirf	Betriebswirt
Rengin Isicok	Rechtsreferendarin
Harry Hupp	kfm. Angestellter
Johanna Mäsgen	Doktorandin/ wissenschaftliche Mitarbeiterin
Hans Theo Klug	Oberstudiendirektor i. R.
Stefan Spainghaus	Prokurist der Stadtwerke Brühl GmbH
bis 02. September 2014:	
Gregor Golland	Dipl.-Kaufmann
Manfred Zöllner	Dipl.-Ingenieur
Norbert Schmidt	Richter i.R.
Matthias Fischer	Oberstudienrat
Markus Weber	Dipl.-Ingenieur
Hans Meeth	Kaufmann

Vertreter sind:

Holger Köllejan	Dipl. Kaufmann
Petra Surmann	Kriminalhauptkommissarin
Eva-Maria Reiwer	Diplom Kauffrau
Josef Pütz	Rentner
Herbert Stilz	Sozialarbeiter
Dr. Matthias Petran	Studiendirektor i.R.
Ulla Vilkmann	Volkswirtin
Michael Weitz	Angestellter
Kerstin Richter	Sozialwissenschaftl. Fachkraft
Uwe Lorbach	Jurist
Markus Weber	Dipl.-Ingenieur
Marie-Therese Brämer	Angestellte
Eckhard Riedel	Heilpädagoge

Vertreter des Bürgermeisters ist sein Vertreter im Amt.

Der Prüfungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender

Heinz Hepp	Rentner
------------	---------

Stellvertretender Vorsitzender

Bernhard Breu	Beamter i.R.
Jochem Pitz	Rechtsanwalt
Harry Hupp	kfm. Angestellter
Johanna Mäsger	Doktorandin/ wissenschaftliche Mitarbeiterin
Stefan Spainghaus	Prokurist der Stadtwerke Brühl GmbH

Brühl, 15.05.2015

Die Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa

Gebausic Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl, Brühl

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2014	Stand 01.01.2014	Zuschreibungen Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	220.224,50	0,00	0,00	33.719,55	186.504,95	218.358,73	806,66	33.719,55	185.445,84	1.865,77	1.059,11
	220.224,50	0,00	0,00	33.719,55	186.504,95	218.358,73	806,66	33.719,55	185.445,84	1.865,77	1.059,11
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.890.639,22	4.563.137,31	3.541.059,83	0,00	79.994.836,36	37.638.718,19	1.052.342,04	0,00	38.691.060,23	34.251.921,03	41.303.776,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.059.727,66	0,00	0,00	0,00	1.059.727,66	914.479,61	11.448,90	0,00	925.928,51	145.248,05	133.799,15
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	0,00	0,00	0,00	161.289,72	0,00	0,00	0,00	0,00	161.289,72	161.289,72
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.991,49	0,00	0,00	0,00	18.991,49	18.434,21	556,28	0,00	18.990,49	557,28	1,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.934,44	48.483,60	0,00	1.050,13	455.367,91	320.360,14	32.958,33	1.050,13	352.268,34	87.574,30	103.099,57
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.541.059,83	444.571,55	-3.541.059,83	0,00	444.571,55	0,00	0,00	0,00	0,00	3.541.059,83	444.571,55
7. Bauvorbereitungen	21.529,56	0,00	0,00	0,00	21.529,56	0,00	0,00	0,00	0,00	21.529,56	21.529,56
	77.101.171,92	5.056.192,46	0,00	1.050,13	82.156.314,25	38.891.992,15	1.097.305,55	1.050,13	39.988.247,57	38.209.179,77	42.168.066,68
III. Finanzanlagen											
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
2. Genossenschaftsanteile	860,00	0,00	0,00	0,00	860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860,00	860,00
	3.460,00	0,00	0,00	0,00	3.460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.460,00	3.460,00
	77.324.856,42	5.056.192,46	0,00	34.769,68	82.346.279,20	39.110.350,88	1.098.112,21	34.769,68	40.173.693,41	38.214.505,54	42.172.585,79