

**G E B A U S I E**

**BRÜHL**

**GESCHÄFTSBERICHT**

**2016**





# **LAGEBERICHT**

**2016**

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

**ENGELDORFER STRASSE 2**

**50321 BRÜHL**

Sitz der Gesellschaft: Brühl  
Handelsregister B 43250, AG Köln

**68. GESCHÄFTSJAHR**

**01. Januar bis 31. Dezember 2016**

## **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
- 2.4 Kapitalflussrechnung

### **3. Risikobericht**

- 3.1 Risikomanagement
- 3.2 Risiken der künftigen Entwicklung
- 3.3 Chancen der künftigen Entwicklung
- 3.4 Finanzinstrumente

### **4. Prognosebericht**

## **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Weltwirtschaft hat sich leicht belebt. Getragen wird dies hauptsächlich vom privaten Konsum sowie dem Beschäftigungszuwachs in den wichtigen Industrieländern. Dies wird auch gestützt durch die expansive Geldpolitik. Diese birgt auch Risiken, ebenso wie die noch vorhandenen Probleme im Bankensektor und dem Austritt Großbritanniens aus der EU.

In der EU haben sich im Laufe des Jahres die Exporte positiv entwickelt. Dadurch ist die Arbeitslosenquote leicht gesunken. Die Verbraucherpreise stagnierten in den letzten zweieinhalb Jahren.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich in 2016 leicht positiv entwickelt. Damit ergab sich 2016 ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % (Vorjahr: 1,7%). Hauptmotor war der Konsum der privaten Haushalte und des Staates, sowie der Aufschwung im Bau- und Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember 2016 auf 5,8% (Vorjahr: 6,1%).

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, die Kappungsgrenzenverordnung, die Veränderungen im Bau- und Bauordnungsrecht, die ständig verschärfte Energieeinsparverordnung, die Mietpreisbremse, die geplanten Verschlechterungen durch das Zweite Mietrechtspakt, die ständig steigenden Grund- und Grunderwerbsteuern und die Förderbedingungen beim sozialen Wohnungsbau, die einem kontinuierlichen Veränderungsprozess unterliegen.

Diese Risiken führen zu verhaltenen 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 31.12.2016 2.144 (Vorjahr: 2.152) eigene Mietwohnungen in 334 (Vorjahr: 335) Häusern mit 135.267 qm (Vorjahr: 135.901 qm) Wohnfläche.

Weiterhin befinden sich 4 Läden, 175 Garagen, 5 Tiefgaragen, die teilweise mit Einstellboxen ausgestattet sind (Anzahl: 113), 258 Abstellplätze sowie 1 Büro und 11 Kinderspielplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Der Wohnungsbestand der Gebausie liegt im Stadtgebiet Brühl, wovon sich rd. 40 % in Brühl-Vochem befinden.

### **Bestandserhaltung / Modernisierung**

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

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T€ 2.750 (Vorjahr 3.124), davon T€ 153 für Versicherungsschäden (Vorjahr 166) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T€ 792 (Vorjahr 913).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Laufende Instandhaltung	1.072	1.010
Planmäßige Instandhaltung	202	165
Versicherungsfälle	153	166
Instandhaltung bei Mieterwechsel	792	913
Komplettsanierung	297	699
Mietwirksame Instandhaltung	833	998
Zwischensumme:	3.349	3.951
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-599	-827
Instandhaltungsaufwendungen	2.750	3.124

Im Geschäftsjahr erfolgten umfangreiche Fassadensanierungsmaßnahmen, mit teilweiser Anbringung von Wärmedämmung, in der Richard-Bertram-Straße.

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandsmodernisierung 55 Wohnungen komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.750	3.124
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	415	433
Erstattungen von Versicherungen	-153	-166
Gesamt	3.012	3.391
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	22,27	24,95

## Mietenentwicklung

Von den 2.144 Mietwohnungen (Vorjahr 2.152) sind 1.777 freifinanzierte (Vorjahr 1.777) und 367 öffentlich geförderte (Vorjahr 375) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt €/m<sup>2</sup> 6,22 (Vorjahr 6,12) und bei den preisgebundenen Wohnungen €/m<sup>2</sup> 5,15 (Vorjahr 5,14).

Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2016 T€ 10.023 (Vorjahr T€ 9.855). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Mieterhöhungen nach Mietenspiegel per April 2015 über den kompletten freifinanzierten Wohnungsbestand.

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T€ 233 (Vorjahr: T€ 337), Abschreibungen auf Mietforderungen T€ 133 (Vorjahr T€ 160), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T€ 4 (Vorjahr T€ 6) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T€ 56 (Vorjahr T€ 70). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u.a.) belaufen sich auf T€ 314 oder 2,2 % (Vorjahr T€ 433 oder 3,2 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T€ 14.014 (Vorjahr T€ 13.671).

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

Kündigungen erfolgten im Geschäftsjahr bei 129 (Vorjahr 166) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 32 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 47) entfallen auf Renovierung und Modernisierung 2 (Vorjahr 9), auf strategischen Leerstand 9 Einheiten (Vorjahr 16), 15 Wohnungen wurden zum 01.11.2016 bzw. 01.12.2016 neu vermietet (Vorjahr 11). Hierbei handelt es sich um die Zahlen zum 31.10.2016, die dem Aufsichtsrat im Dezember vorgelegt wurden.

## Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen:

	Anzahl	m <sup>2</sup>
Stadtwerke Brühl	6	434
Baugenossenschaft Brühl	290	18.629
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	152	8.520
Gesamt	448	27.583

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	
Stadt Brühl	0	3	Garagen
Stadtwerke Brühl	0	6	Garagen
	0	1	Gaststätte
Baugenossenschaft Brühl	0	1	gewerbl. Einheit / Büro
	53	54	Garagen
	69	69	TG-Einstellplätze
	64	64	Abstellplätze
Bedburger Kleinwohnungs- genossenschaft	96	96	Garagen

Um die Voraussetzungen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Immobilien-gesellschaften ab 2016 zu erfüllen, mussten wir die Gewerbeobjekte bei der Fremd-verwaltung abgeben.

### **Gesellschafter**

Mit dem 24.06.2004 wurden Anteile der Stadt Brühl an der Gebausie an die Stadt-werke Brühl GmbH verkauft. Durch diesen Verkauf haben sich die Anteilsverhältnis-se 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 Gesell-schaft selbst.

Die Stadtwerke Brühl GmbH, Brühl ist das Mutterunternehmen der Kapital-gesellschaft, 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 22.06.2016 wurde der von der Geschäfts-führung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2015 festge-stellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und dem Aufsichtsrat und den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.



### 1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen		2016	2015	2014	2013	2012
<b>Eigene Wohneinheiten</b>	Anzahl	2.144	2.152	2.160	2.123	2.122
Gewerbereinheiten	Anzahl	5	6	6	6	6
Bewirtschaftete Fläche / Wohneinheiten	qm	135.267	135.901	136.335	133.418	133.717
davon öffentlich gefördert	qm	26.469	27.181	32.485	35.008	36.053
<b>Fremdverwaltete Wohneinheiten</b>	Anzahl	448	480	480	475	475
Gewerbereinheiten	Anzahl	0	2	2	2	2
Sollmieten	T€	10.023	9.855	9.242	9.021	8.972
Durchschnittliche Sollmieten	€/ qm / p. M.	6,16	6,00	5,61	5,59	5,55
Leerstand / Erlösschmälerung*	T€	163	263	332	260	446
Leerstandsquote*	%	1,63	2,67	3,59	2,88	4,48
Mietausfallquote*	%	1,40	1,88	2,14	1,16	1,37
Fluktuationsquote*	%	6,02	7,71	10,42	8,57	7,73

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

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€	%
Grundstücke und Bauten	41.132	41.886	-754	-1,8%
Anlagen im Bau	616	68	548	805,9%
Unfertige Leistungen	3.907	3.834	73	1,9%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.930	6.333	597	9,4%
Übrige Posten	263	275	-12	-4,4%
	52.848	52.396	452	0,9%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 452 auf T€ 52.848 erhöht (Vorjahr Erhöhung um T€ 337).

Aus dem Anlagevermögen wurde die Immobilie Theodor-Körner-Str.21a (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Gebausie) verkauft. Der Restbuchwert betrug T€ 126 und der Kaufpreis T€ 833. Der Reingewinn lag somit bei T€ 707. Im Übrigen waren die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und die Anlagen im Bau (Neubau Winterburg) leicht unter den Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft das Treppenhaus in der Lessingstr. 10 und die Fassade in der Richard-Bertram-Str. aufwandswirksam für T€ 48 und T€ 226 modernisiert.

Daneben sind noch rd. T€ 1.359 in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 55 Wohnungen.

Die Anlagen im Bau enthalten im Wesentlichen die Baukosten für den Neubau Winterburg 48. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2017 geplant.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 enthält mit T€ 41.782 (Vorjahr T€ 42.035) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 79,1 % (Vorjahr 80,2 %) auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

## 2.2 Finanzlage

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	16.069	14.659	1.410	9,6%
Rückstellungen	330	402	-72	-17,9%
Verbindlichkeiten aus Krediten	27.618	28.286	-668	-2,4%
Erhaltene Anzahlungen	4.068	4.056	12	0,3%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.872	3.134	-262	-8,4%
Übrige Posten	1.891	1.859	32	1,7%
	52.848	52.396	452	0,9%

Das Eigenkapital steigt aufgrund der Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss um T€ 1.410. Dadurch erhöht sich die Eigenkapitalquote um 2,4 (Vorjahr Verringerung um 0,2) Prozentpunkte auf 30,4 % (Vorjahr 28,0 %).

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2016 zusammen aus Eigenkapital von T€ 16.069 (Vorjahr T€ 14.659), langfristigen Rückstellungen von T€ 192 (Vorjahr T€ 198) und langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 27.618 (Vorjahr T€ 28.286). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Rücklagendotierung, die für die langfristige Sicherstellung der Finanzierung der Neubauten und anderen Bauvorhaben erforderlich ist.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 41.782 (Vorjahr T€ 42.035) sind Ende 2016 durch langfristige Finanzierungsmittel von T€ 43.879 (Vorjahr T€ 43.143) fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2017 jederzeit gewährleistet.

## 2.3 Ertragslage

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.781	13.334	447	3,4%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	105	539	-434	-80,5%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.639	7.014	-375	-5,3%
Personalaufwand	1.152	1.391	-239	-17,2%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.282	1.259	23	1,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	639	826	-187	-22,6%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	790	829	-39	-4,7%
Übrige Posten	803	442	361	81,7%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	4.187	2.996	1.191	39,8%

Die Umsatzsteigerung bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 447 (Vorjahr T€ 547) resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Mieterspiegel über den kompletten freifinanzierten Wohnungsbestand per 01.04.2015.

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betrifft im Wesentlichen die Übertragung des städtischen Gebäudemanagements an die neu gegründete AöR (StadtServiceBetrieb Brühl AöR). Da im identischen Umfang Personalaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand weggefallen ist, ist dies insgesamt für die Gebausie ohne nennenswerte Ergebnisauswirkung.

Der Rückgang der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergab sich aus einem Rückgang an Komplettanierungen. Diese sind von Auszügen von Mietern abhängig und daher variabel.

Bei der Veränderung des übrigen Postens handelt es sich im Wesentlichen um den Ertrag aus dem Verkauf der Theodor-Körner-Str. 21a (T€ 707) und der Grundsteuerbelastung (T€ 400), die aufgrund der Steuererhöhung gestiegen ist.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 4.187 gegenüber T€ 2.996 (Vorjahr) ab. Im Geschäftsjahr werden T€ 1.410 in die Rücklagen eingestellt. Der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung liegt somit über dem Planergebnis für 2016 von T€ 2.777 (Vorjahr 2.631).

## 2.4 Kapitalflussrechnung

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€	%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	4.187	2.996	1.191	39,8%
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.282	1.259	23	1,8%
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-72	-53	-19	-
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	781	817	-36	-4,4%
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-707	-166	-541	-
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-109	108	-108	-100,0%
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	2	-87	89	-
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.364</b>	<b>4.874</b>	<b>490</b>	<b>10,1%</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	861	350	511	-
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.183	-1.306	123	-9,4%
Erhaltene Zinserträge	0	1	-1	-100,0%
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-322</b>	<b>-955</b>	<b>633</b>	<b>-66,3%</b>
Auszahlung an Anteilseigner	-2.996	-2.725	-271	9,9%
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	583	1.216	-633	-52,1%
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.251	-1.010	-241	23,9%
gezahlte Zinsaufwendungen	-781	-818	37	-4,5%
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-4.445</b>	<b>-3.337</b>	<b>-1.108</b>	<b>33,2%</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	597	582	15	2,6%
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.333	5.751	582	10,1%
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.930	6.333	597	9,4%
Kassenbestand	2	1	1	100,0%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	6.928	6.332	596	9,4%
<i>davon Mietkautionenkonten</i>	891	801	90	11,2%
Cash Pool	0	0	0	-
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.930	6.333	597	9,4%

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 T€ 5.364 (Vorjahr 4.874) sehr positiv und zeigt, dass die Gebausie mit der Vermietungstätigkeit ein ertragreiches Geschäft betreibt.

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

Im Geschäftsjahr wurden die Investitionen durch die Aufnahme von Darlehen von T€ 583 (Vorjahr T€ 1.216) finanziert. Der gesamte Cashflow war mit T€ 597 (Vorjahr T€ 582) positiv, da die Zahlungseingänge die Auszahlungen übertreffen.

### **3. Risikobericht**

#### **3.1 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.

#### **3.2 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 ähnlich geringen Erlösschmälerungen und Abschreibungen wie in den Vorjahren zu rechnen.

Potentielle Leerstände basieren zum großen Teil auf Wohnungen, die aufgrund des Zustands der Wohnung, Erstbezug vor rd. 40-50 Jahren und bislang keine wesentlichen Modernisierungen / Sanierungen, schwer vermietbar sind oder aufgrund von Bauvorschriften nicht vermietet werden dürfen. Die Mietausfälle beeinträchtigen zwar geringfügig die Ertragslage, sie stellen aber derzeit kein wesentliches Risiko für die Gesellschaft dar.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen konnten die Wohnungen wieder vermietet werden. Auch in den nächsten Jahren werden wir weiterhin umfangreiche Investitionen in Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen tätigen, um die dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.

#### **3.3 Chancen der künftigen Entwicklung**

Aufgrund der unter 3.2 benannten Risiken hat die Unternehmensleitung ein bestandsübergreifendes Portfolio mit einer Unternehmensstrategie erstellt.

Diese Unternehmensstrategie wurde vom Aufsichtsrat genehmigt. Die Gesellschaft ist in der Lage, mit den Mieteinnahmen und den aus ggf. erfolgten Verkäufen realisierten finanziellen Mitteln die erforderlichen planmäßigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten.

### **3.4 Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente.

## **4. Prognosebericht**

### **Wirtschaftsplan 2017**

Für das Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von rd. T€ 2.770 (Vorjahr rd. T€ 2.777) zu rechnen ist. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T€ 3.725 (Vorjahr rd. T€ 3.755) angesetzt. Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht erwartet.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 sind folgende umfassende Baumaßnahmen geplant (geplante Kosten für 2017):

- Fertigstellung des Neubaus in der Winterburg 48 (T€ 750)
- Grundstückskauf im Baugebiet Bonnstr. (Südfriedhof), Erschließung und Beginn des Neubaus (T€ 6.150) – aktuell gehen wir von einem Baubeginn in 2018 aus
- Start der Kernsanierung der Häuser in der Matthäusstr. (T€ 1.100)

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.

### **Dank der Geschäftsführung**

Den Erfolg im Geschäftsjahr 2016 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, 23.05.2017

Die Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa



A K T I V S E I T E	31.12.2016	31.12.2015	P A S S I V S E I T E	31.12.2016	31.12.2015
	€	€		€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	95,17	442,85		2.502.800,00	2.502.800,00
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.899.399,47	41.643.799,89	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.863,97	81.028,34	2. Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72	3. Andere Gewinnrücklagen	3.001.925,95	1.592.053,34
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		13.941.270,55	12.531.397,94
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.304,10	77.110,06	<b>III. Bilanzgewinn</b>		
6. Anlagen im Bau	616.129,27	68.045,60		0,00	0,00
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00		16.068.670,55	14.658.797,94
	41.777.987,53	42.031.274,61	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00		191.595,00	198.004,00
2. Genossenschaftsanteile	860,00	860,00	<b>II. Steuerrückstellungen</b>		
	3.460,00	3.460,00		0,00	0,00
	41.781.542,70	42.035.177,46	<b>III. sonstige Rückstellungen</b>		
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				138.234,04	203.787,45
<b>I. Vorräte</b>				329.829,04	401.791,45
1. Unfertige Leistungen	3.907.373,18	3.834.166,45	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00	<b>I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	94.964,58	113.970,60		27.313.951,79	27.925.155,70
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>		
3. Forderungen gegen Gesellschafter	36.239,79	12.833,73		304.459,99	361.297,60
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>		
5. sonstige Vermögensgegenstände	88.484,20	56.969,07		4.068.186,00	4.056.263,20
	219.688,57	183.773,40	<b>4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung</b>		
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				1.019.170,03	936.808,08
	6.930.362,96	6.332.639,14	<b>5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>		
	11.057.424,71	10.350.578,99		0,00	0,00
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<b>6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
	9.489,26	10.026,00		640.838,35	664.844,78
	<u>52.848.456,67</u>	<u>52.395.782,45</u>	<b>7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>		
				5.660,39	0,00
			<b>8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>		
				2.872.213,16	3.134.429,47
			<b>9. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
				119.112,53	152.583,63
				36.343.592,24	37.231.382,46
			<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
				106.364,84	103.810,60
				<u>52.848.456,67</u>	<u>52.395.782,45</u>

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

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.780.567,39	13.333.610,95
b) aus Betreuungstätigkeit	104.533,57	538.767,76
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	<u>13.885.100,96</u>	<u>13.872.378,71</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	73.206,73	175.519,45
3. andere aktivierte Eigenleistungen	95.557,94	67.602,49
4. sonstige betriebliche Erträge	1.033.988,01	501.034,24
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.638.518,03	7.014.019,65
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>6.638.518,03</u>	<u>7.014.019,65</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	871.063,75	1.051.084,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	281.414,79	339.623,69
	<u>1.152.478,54</u>	<u>1.390.708,20</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.282.276,51	1.258.524,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	638.706,16	826.099,61
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	315,93	508,86
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	789.650,46	829.021,66
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.586.539,87</b>	<b>3.298.670,21</b>
13. sonstige Steuern	399.667,26	302.663,93
14. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	2.777.000,00	2.996.006,28
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.409.872,61</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
16. Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	-1.409.872,61	0,00
17. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

**Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl  
Engeldorfer Straße 2, 50321 Brühl**

**Anhang 2016**

**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 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.

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

Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) i.d.F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 23. Juli 2015 aufgestellt.

Die erstmalige Anwendung der durch das BilRUG geänderten handelsrechtlichen Vorschriften führt dazu, dass die in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 ausgewiesenen Beträge mit den Vorjahresvergleichszahlen, die unter Berücksichtigung von § 265 Abs. 2 Satz 2 HGB nicht angepasst worden sind, teilweise nur eingeschränkt vergleichbar sind (Art. 75 Abs. 2 Satz 3 EGHGB).

**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 Geschäftsjahr 2009 modernisierten Maßnahmen, die das gesamte Objekt betreffen und das Nutzungspotential des Objekts wesentlich erweitern bzw. verlängern, erfolgt eine Verlängerung der Nutzungsdauer. Bei den ab 1991 fertiggestellten Objekten wurden die damaligen 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 entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzung 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 DZ Bank (ehem. Westdeutschen Genossenschaftszentralbank AG) und als andere Finanzanlagen die Beteiligungen der Münchener Hypothekbank 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.

Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet.

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

Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,01 % (Vorjahr 3,89 %) (10jähriger Durchschnittszinssatz) sowie eine Rententrendannahme von 1,9 % (Vorjahr 1,9 %) zugrunde gelegt.

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

### **C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **I. Bilanz**

1. Das Anlagevermögen wird im Anlagenspiegel gesondert dargestellt.
2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Forderungen Insgesamt (Vorjahr) €	davon mit einer Restlauf- zeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	94.965 (113.971)	26.865 (31.130)

Die Forderungen gegen Gesellschafter und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

4. 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 €
insgesamt:	100 % Anteile	2.502.800,00 €

## 5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.230	0	1.278.230
Bauerneuerungsrücklage	9.661.115	0	9.661.115
Andere Gewinnrücklagen	1.592.053	1.409.873	3.001.926
Gesamt	12.531.398	1.409.873	13.941.271

## 6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Urlaub	37.012	28.962
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	34.700	93.600
Potentielle Erstattungsansprüche von Mietern	15.120	30.240
Interne Jahresabschlusskosten	14.168	13.933
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	13.400	13.400
Ausstehende Rechnungen	11.241	8.774
Steuerberatungskosten	6.000	6.000
Arbeitnehmerjubiläen	5.093	5.448
Rückstellung für Rechts- und Gerichtskosten	1.500	3.430
Gesamt	138.234	203.787

7. 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 Kreditinstituten	27.313.951,79 (27.925.155,70)	1.254.384,31 (1.149.730,39)	20.012.624,58 (21.112.370,11)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	304.459,99 (361.297,60)	74.218,23 (92.198,31)	122.350,03 (141.560,82)
Erhaltene Anzahlungen	4.068.186,00 (4.056.263,20)	4.068.186,00 (4.056.263,20)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.019.170,03 (936.808,08)	1.019.170,03 (936.808,08)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	640.838,35 (664.844,78)	640.838,35 (664.844,78)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.660,39 (0,00)	5.660,39 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.872.213,16 (3.134.429,47)	2.872.213,16 (3.134.429,47)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	119.112,53 (152.583,63)	119.112,53 (152.583,63)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>36.343.592,24 (37.231.382,46)</b>	<b>10.053.783,00 (10.186.857,86)</b>	<b>20.134.974,61 (21.253.930,93)</b>

Der Ausweis gegenüber Gesellschaftern enthält die Stadt Brühl und die AÖR, gegenüber verbundenen Unternehmen die Stadtwerke Brühl. Dies dient der Angleichung an den Konzernabschluss.

## **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 gibt es keine Inanspruchnahme.

### **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. Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Jahresüberschuss 2016 vor Ergebnisabführung beträgt € 4.186.872,61. Davon werden € 2.777.000 als Ergebnis an den Gesellschafter Stadtwerke Brühl abgeführt. Der restliche Betrag von € 1.409.872,61 wird gemäß § 1 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrags vom 19.08.2010 mit Zustimmung der Organträgerin, der Stadtwerke Brühl, in die Gewinnrücklagen eingestellt und dient damit der notwendigen Finanzierung der aktuellen und geplanten Investitionen der Gebausie.

### **4. 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. Kautionen, die auf Sparbüchern angelegt wurden, bestehen in Höhe von 282 T€ (Vorjahr 289 T€). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkautionen bei einer Bank mit einem Betrag von 891 T€ (Vorjahr 801 T€).



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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	4	5
	-----	-----
	14	8

Zum 1.1.2016 wurde das städtische Gebäude-Management, das bislang von der Gebausie ausgeübt wurde, in eine AöR ausgegliedert. Sämtlich zugeordnete Mitarbeiter gehen in die AöR über. Für 2016 wurden die 3 geringfügig beschäftigten Hausmeister erstmalig mit in die Aufstellung aufgenommen.

6. Gesamtbezüge:  
des Aufsichtsrates
- 8.075 €  
(Vorjahr 7.775 €)
- Früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans  
(Angabe zur Pensionszahlung)
- 55.578 €  
(Vorjahr 54.026€)

Die Geschäftsführung (Frau Dr. Kapsa) ist bei den Stadtwerken angestellt und erhält keine direkten Bezüge von der Gesellschaft.

7. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt. Der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 3.951 € aus der Berechnung mit dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz.
8. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch die Mitgliedschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25 % (Vorjahr 4,25 %), zuzüglich 3,50 % Sanierungsgeld (Vorjahr 3,50 %). Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagesatz voraussichtlich ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2016 rund 805 T€ (Vorjahr 974 T€). Der Ausgleichsbetrag, den die Gesellschaft bei einem Ausscheiden aus der Mitgliedschaft bei der RZVK zu zahlen hat, beträgt ca. 3.138 T€ (Vorjahr 3.106 T€).
9. Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.
10. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrats wurden nicht eingegangen.

11. 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.

12. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa	Geschäftsführerin
------------------	-------------------

13. Mitglieder des Aufsichtsrates

**Vorsitzender**

Michael vom Hagen	Einkäufer
-------------------	-----------

**Stellvertretende Vorsitzende**

Elisabeth Jung	kfm. Angestellte i. R.
----------------	------------------------

Dieter Freytag	Bürgermeister
----------------	---------------

Frithjof Berg	Ltd. Verwaltungsdirektor a.D.
---------------	-------------------------------

Bernhard Breu	Dipl. Verwaltungswirt/ Volksschulleiter i. R.
---------------	--

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

Jochem Pitz	Rechtsanwalt
-------------	--------------

Dr. Wolfgang Kollenberg	Unternehmer
-------------------------	-------------

Franz Josef Gerharz	Dipl. Betriebswirt
---------------------	--------------------

Dietmar Vetterling	Pensionär
--------------------	-----------

Peter Kirf	Betriebswirt
------------	--------------

Rengin Isicok	Rechtsreferendarin
---------------	--------------------

Harry Hupp	Rentner
------------	---------

Hans Theo Klug	Oberstudiendirektor i. R.
----------------	---------------------------

Richard Wiese	Verwaltungsmitarbeiter
---------------	------------------------

Sebastian Kuhl	Kfm. Leiter der Stadtwerke Brühl GmbH
----------------	--

**Vertreter sind:**

Holger Köllejan  
Petra Surmann  
Eva-Maria Reiwer  
Josef Pütz  
Herbert Stilz  
Dr. Matthias Petran  
Ulla Vilkmann  
Michael Weitz

Kerstin Richter  
Johanna Mäsgen

Markus Weber  
Marie-Therese Brämer  
Eckhard Riedel  
Said Razzouki

Dipl. Kaufmann  
Kriminalhauptkommissarin  
Dipl. Kauffrau  
Rentner  
Sozialarbeiter  
Studiendirektor i.R.  
Dipl. Volkswirtin  
Integrationsfachkraft/  
Arbeitsvermittler  
Sozialwissenschaftl. Fachkraft  
Doktorandin/  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin  
Dipl.-Ingenieur  
Angestellte  
Heilpädagoge  
staatl. Gepr. Betriebswirt/  
Bilanzbuchhalter der  
Stadtwerke Brühl GmbH

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  
Harry Hupp  
Richard Wiese  
Sebastian Kuhl

Rechtsanwalt  
Rentner  
Verwaltungsmitarbeiter  
Kfm. Leiter der Stadtwerke  
Brühl GmbH

Brühl, 23.05.2017

Die Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa

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

## Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2016 €	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Zuschreibungen Abgänge €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2016 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	186.790,55	0,00	0,00	0,00	186.790,55	186.347,70	347,68	0,00	186.695,38	442,85	95,17
	<b>186.790,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.790,55</b>	<b>186.347,70</b>	<b>347,68</b>	<b>0,00</b>	<b>186.695,38</b>	<b>442,85</b>	<b>95,17</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.523.505,31	630.921,12	0,00	1.043.359,66	81.111.066,77	39.879.705,42	1.249.299,00	917.337,12	40.211.667,30	41.643.799,89	40.899.399,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.007.323,59	0,00	0,00	0,00	1.007.323,59	926.295,25	10.164,37	0,00	936.459,62	81.028,34	70.863,97
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	18.990,49	0,00	0,00	18.990,49	1,00	1,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.798,67	3.746,69	0,00	51.691,13	413.854,23	384.688,61	22.465,46	23.603,94	383.550,13	77.110,06	30.304,10
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	68.045,60	548.083,67	0,00	0,00	616.129,27	0,00	0,00	0,00	0,00	68.045,60	616.129,27
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>83.240.954,38</b>	<b>1.182.751,48</b>	<b>0,00</b>	<b>1.095.050,79</b>	<b>83.328.655,07</b>	<b>41.209.679,77</b>	<b>1.281.928,83</b>	<b>940.941,06</b>	<b>41.550.667,54</b>	<b>42.031.274,61</b>	<b>41.777.987,53</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
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
	<b>3.460,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.460,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.460,00</b>	<b>3.460,00</b>
	<b>83.431.204,93</b>	<b>1.182.751,48</b>	<b>0,00</b>	<b>1.095.050,79</b>	<b>83.518.905,62</b>	<b>41.396.027,47</b>	<b>1.282.276,51</b>	<b>940.941,06</b>	<b>41.737.362,92</b>	<b>42.035.177,46</b>	<b>41.781.542,70</b>