

G E B A U S I E

BRÜHL

GESCHÄFTSBERICHT

2017



LAGEBERICHT

2017

**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

69. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2017

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 befindet sich in einem breiten Aufschwung. Dies wird auch gestützt durch die weiterhin expansive Geldpolitik, die durch die niedrigen Zinsen, den Staaten größere Spielräume gibt.

In der EU hat sich die Wirtschaftslage sehr positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote sinkt in allen Staaten weiter. Es werden nur sehr moderat steigende Verbraucherpreise erwartet.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich in 2017 in allen Bereichen positiv weiterentwickelt. Damit ergab sich 2017 ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % (Vorjahr: 1,9%). Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember 2017 auf 5,3% (Vorjahr: 5,8%).

Die Rahmenbedingungen für Gesellschaften im Wohnungsbau sind einer rechtlichen Unsicherheit und in den vergangenen Jahren einer stetigen Verschlechterung ausgesetzt. Beispielhaft sind hier zu nennen die regelmäßige Unwirksamkeitserklärung durch die Rechtsprechung bezüglich der Schönheitsreparaturklauseln, die Kapfungsgrenzenverordnung, die Veränderungen im Bau- und Bauordnungsrecht, die ständig verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV), 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.

Weitere Rahmenbedingungen sind das in den Ballungsräumen nur begrenzt verfügbare Bauland. Außerdem die Überlastung der Behörden bezüglich Bebauungsplänen und Baugenehmigungen sowie der Baufirmen und der Bauhandwerksfirmen. Bei den Firmen führt dies auch zu höheren Baukosten. Dazu wirkt sich mittlerweile auch der Arbeitskräftemangel in der Bauwirtschaft und der Immobilienbranche aus, so dass Stellen nicht oder mit nicht ausreichend qualifizierten Arbeitskräften besetzt werden können.

Diese Rahmenbedingungen dämpfen die Investitionen in Neubau und Bestand an den nachgefragten Orten. Außerdem führt dies zu einer geringeren Rentabilität des Geschäftsmodells und zu steigenden Mieten und Mietnebenkosten.

In 2017 fanden die Bundestagswahl und in NRW die Landtagswahl statt. Wohnungs(bau)politische Änderungen stehen bei allen Parteien prominent auf der Agenda. In NRW sind für die Wohnungswirtschaft bereits einige positive Themen erkennbar bzw. in die Wege geleitet; z.B. weiterentwickelte und verlässliche Fortführung des geförderten Wohnungsbaus, Veränderungen in der Landesbauordnung (LBO) und Überprüfung der weiteren Verschärfung der EnEV. Insgesamt wird die weitere Entwicklung gespannt zu beobachten sein.

1.2 Geschäftsentwicklung

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

Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft bewirtschaftete mit Stand 31.12.2017 2.150 (Vorjahr: 2.144) eigene Mietwohnungen in 335 (Vorjahr: 334) Häusern mit 135.758 qm (Vorjahr: 135.267 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 2017 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T€ 2.893 (Vorjahr 2.750), davon T€ 164 für Versicherungsschäden (Vorjahr 153) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T€ 1.137 (Vorjahr 792).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Laufende Instandhaltung	1.036	1.072
Planmäßige Instandhaltung	101	202
Versicherungsfälle	164	153
Instandhaltung bei Mieterwechsel	1.137	792
Komplettsanierung	224	297
Mietwirksame Instandhaltung	814	833
Zwischensumme:	3.476	3.349
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-583	-599
Instandhaltungsaufwendungen	2.893	2.750

Im Geschäftsjahr wurden die umfangreichen Fassadensanierungsmaßnahmen, mit teilweiser Anbringung von Wärmedämmung, in der Richard-Bertram-Straße durchgeführt. Außerdem wurden Im Bungarten Fassade und Balkone saniert.

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandmodernisierung 42 Wohnungen komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.893	2.750
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	448	415
Erstattungen von Versicherungen	-164	-153
Gesamt	3.177	3.012
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	23,40	22,27

Mietenentwicklung

Von den 2.150 Mietwohnungen (Vorjahr 2.144) sind 1.783 freifinanzierte (Vorjahr 1.777) und 367 öffentlich geförderte (Vorjahr 367) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt €/m² 6,23 (Vorjahr 6,22) und bei den preisgebundenen Wohnungen €/m² 5,17 (Vorjahr 5,15).

Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2017 T€ 10.007 (Vorjahr T€ 10.023).

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T€ 266 (Vorjahr: T€ 233), Abschreibungen auf Mietforderungen T€ 82 (Vorjahr T€ 133), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T€ 4 (Vorjahr T€ 4) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T€ 49 (Vorjahr T€ 56). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u.a.) belaufen sich auf T€ 303 oder 2,2 % (Vorjahr T€ 314 oder 2,2 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T€ 14.074 (Vorjahr T€ 14.014).

Mietausfälle resultieren überwiegend aus Leerständen bei den Mieterwechseln, der Zeitraum zwischen Kündigung und Neuvermietung. Sie ergaben sich maßnahmenbedingt während der Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Besonders ist auf das Kernsanierungsprojekt in der Matthäusstraße hinzuweisen.

Kündigungen erfolgten im Geschäftsjahr bei 154 (Vorjahr 129) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 42 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 32) entfallen auf Renovierung und Modernisierung 6 (Vorjahr 2), auf strategischen Leerstand (Kernsanierungsprojekt Matthäusstraße) 22 Einheiten (Vorjahr 9), 8 Wohnungen wurden zum 01.11.2017 bzw. 01.12.2017 neu vermietet (Vorjahr 15). Hierbei handelt es sich um die Zahlen zum 31.10.2017, die dem Aufsichtsrat im Dezember vorgelegt wurden.

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen:

	Anzahl	m ²
Stadtwerke Brühl	6	434
Baugenossenschaft Brühl	289	18.554
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	0	0
Gesamt	295	18.988

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	
Baugenossenschaft Brühl	53	53	Garagen
	69	69	TG-Einstellplätze
	64	64	Abstellplätze
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	0	96	Garagen

Um die Voraussetzungen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Immobiliengesellschaften ab 2016 zu erfüllen, mussten wir die Gewerbeobjekte bei der Fremdverwaltung abgeben.

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 28.06.2017 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2016 festge-

stellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und dem Aufsichtsrat und den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen		2017	2016	2015	2014
Eigene Wohneinheiten	Anzahl	2.150	2.144	2.152	2.160
Gewerbereinheiten	Anzahl	5	5	6	6
Bewirtschaftete Fläche / Wohneinheiten	qm	135.758	135.267	135.901	136.335
davon öffentlich gefördert	qm	26.469	26.469	27.181	32.485
Fremdverwaltete Wohneinheiten	Anzahl	295	448	480	480
Gewerbereinheiten	Anzahl	0	0	2	2
Sollmieten	T€	10.007	10.023	9.855	9.242
Durchschnittliche Sollmieten	€/ qm / p. M.	6,13	6,16	6,00	5,61
Leerstand / Erlösschmälerung*	T€	228	163	263	332
Leerstandsquote*	%	2,28	1,63	2,67	3,59
Mietausfallquote*	%	0,84	1,40	1,88	2,14
Fluktuationsquote*	%	7,16	6,02	7,71	10,42

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

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Grundstücke und Bauten	41.833	41.132	701	1,7%
Anlagen im Bau	165	616	-451	-73,2%
Unfertige Leistungen	3.869	3.907	-38	-1,0%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.333	6.930	-597	-8,6%
Übrige Posten	197	263	-66	-25,1%
	52.397	52.848	-451	-0,9%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 451 auf T€ 52.397 verringert (Vorjahr Erhöhung um T€ 452).

Im Geschäftsjahr wurde der Neubau in der Winterburg 48 fertiggestellt und T€ 1.354 den Grundstücken und Bauten zugeführt. Ein Teil der Baukosten wurde bereits in den Vorjahren unter den Anlagen im Bau ausgewiesen.

Die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen bei den Grundstücken mit Wohnbauten incl. Neubau Winterburg lagen leicht über den Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft die rückseitige Fassade in der Richard-Bertram-Straße 42-46 und die Fassade und Balkone der Häuser Im Bungarten 8-12 aufwandswirksam für T€ 191 und T€ 224 modernisiert.

Daneben sind rd. T€ 1.691 in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 42 Wohnungen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind um rd. T€ 600 verringert worden. Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 enthält mit T€ 42.029 (Vorjahr T€ 41.782) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 80,2 % (Vorjahr 79,1 %) auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

2.2 Finanzlage

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	16.854	16.069	785	4,9%
Rückstellungen	315	330	-15	-4,5%
Verbindlichkeiten aus				
Kredit	26.691	27.618	-927	-3,4%
Erhaltene Anzahlungen	4.151	4.068	83	2,0%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.377	2.872	-495	-17,2%
Übrige Posten	2.009	1.891	118	6,2%
	52.397	52.848	-451	-0,9%

Das Eigenkapital steigt aufgrund der Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss um T€ 785 (Vorjahr T€ 1.410). Dadurch erhöht sich die Eigenkapitalquote um 1,8 (Vorjahr 2,4) Prozentpunkte auf 32,2 % (Vorjahr 30,4 %).

Die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Krediten enthält auch Sondertilgungen von rd. T€ 355; daneben gab es noch eine Darlehensauszahlung für das Bauprojekt Winterburg 48 von T€ 460.

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2017 zusammen aus Eigenkapital von T€ 16.854 (Vorjahr T€ 16.069), langfristigen Rückstellungen von T€ 187 (Vorjahr T€ 192) und langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 26.691 (Vorjahr T€ 27.618). Der Betrag ist damit unverändert. Die Rücklagendotierung ist für die langfristige Sicherstellung der Finanzierung der Neubauten und anderen Bauvorhaben erforderlich.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 42.029 (Vorjahr T€ 41.782) sind Ende 2017 durch langfristige Finanzierungsmittel von T€ 43.732 (Vorjahr T€ 43.879) fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2017 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2018 jederzeit gewährleistet.

2.3 Ertragslage

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.808	13.781	27	0,2%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	85	105	-20	-19,0%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.708	6.639	69	1,0%
Personalaufwand	1.345	1.152	193	16,8%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.284	1.282	2	0,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	663	639	24	3,8%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	756	790	-34	-4,3%
Übrige Posten	18	803	-785	-97,8%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.155	4.187	-1.032	-24,6%

Der geringfügige Rückgang der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betrifft die Beendigung der Verwaltungsdienstleistungen für die Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft.

Der Anstieg der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus der Ergänzung der Technischen Abteilung um 2 Stellen.

Bei der Veränderung des übrigen Postens handelt es sich im Vorjahr im Wesentlichen um den Ertrag aus dem Verkauf der Theodor-Körner-Straße 21a (T€ 707).

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 3.155 gegenüber T€ 4.187 (Vorjahr) ab. Im Geschäftsjahr werden T€ 785 (Vorjahr 1.410) in die Rücklagen eingestellt. Der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung liegt somit über dem Planergebnis für 2017 von T€ 2.770 (Vorjahr 2.777).

2.4 Kapitalflussrechnung

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€	%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.155	4.187	-1.032	-24,6%
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.284	1.282	2	0,2%
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-14	-72	58	-80,6%
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	748	781	-33	-4,2%
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-707	707	-100,0%
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	102	-109	211	-193,6%
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	112	2	110	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.387	5.364	23	0,4%
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	861	-861	-100,0%
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.531	-1.183	-348	29,4%
Erhaltene Zinserträge	0	0	0	-
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-1.531	-322	-1.209	375,5%
Auszahlung an Anteilseigner	-2.777	-2.996	219	-7,3%
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	466	583	-117	-20,1%
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.394	-1.251	-143	11,4%
gezahlte Zinsaufwendungen	-748	-781	33	-4,2%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-4.453	-4.445	-8	0,2%
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-597	597	-1.194	-200,0%
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.930	6.333	597	9,4%
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.333	6.930	-597	-8,6%
Kassenbestand	2	2	0	0,0%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	6.331	6.928	-597	-8,6%
<i>davon Mietkautionenkonten</i>	967	891	76	8,5%
Cash Pool	0	0	0	-
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.333	6.930	-597	-8,6%

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€ 5.387 (Vorjahr 5.364) sehr positiv und zeigt, dass die Gebausie mit der Vermietungstätigkeit ein ertragreiches Geschäft betreibt.

Zum dauerhaften Erhalt dieser Ertragskraft investiert die Gebausie in Neubauten und die Modernisierung von Wohnungen und Häusern.

Im Geschäftsjahr wurde ein Teil der Investitionen durch die Aufnahme von Darlehen von T€ 466 (Vorjahr T€ 583) finanziert. Der gesamte Cashflow war mit T€ 597 negativ (Vorjahr T€ 597 positiv), da die Bankguthaben leicht reduziert wurden.

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 Abschreibungen auf Forderungen wie in den Vorjahren zu rechnen. Die Erlösschmälerungen werden durch das Kernsanierungsprojekt Matthäusstraße leicht ansteigen.

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 alle 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 klaren Unternehmensstrategie, bestehend aus Modernisierungen, Kernsanierungen und Neubauten, erstellt.

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

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Brühl plant die Gesellschaft auch Projekte im Bereich (Ersatz-)Neubau und Nachverdichtung.

3.4 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente.

4. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von rd. T€ 2.500 (Vorjahr rd. T€ 2.770) gerechnet wird. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T€ 4.425 (Vorjahr rd. T€ 3.725) angesetzt. Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht erwartet.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 sind folgende umfassende Baumaßnahmen geplant (geplante Kosten für 2018):

- Erschließung und Beginn der Planungsarbeiten des Neubaus im Baugebiet Bonnstraße (Südfriedhof) (T€ 4.300) – mittlerweile gehen wir von einem Baubeginn in 2019 aus, auch weil bislang der notarielle Kaufvertrag für das Grundstück noch nicht unterzeichnet werden konnte.
- Start der Kernsanierung der Häuser in der Matthäusstraße (T€ 1.950)

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 2017 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, 06.06.2018

Die Geschäftsführung

Volker Heidkamp

A K T I V S E I T E	31.12.2017 €	31.12.2016 €	P A S S I V S E I T E	31.12.2017 €	31.12.2016 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	2.502.800,00	2.502.800,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	95,17	Eigene Anteile	-375.400,00	-375.400,00
			Nettobetrag des gezeichneten Kapitals	2.127.400,00	2.127.400,00
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.610.744,00	40.899.399,47	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.699,59	70.863,97	2. Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72	3. Andere Gewinnrücklagen	3.787.128,21	3.001.925,95
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		14.726.472,81	13.941.270,55
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.295,57	30.304,10	III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	164.699,46	616.129,27		16.853.872,81	16.068.670,55
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00			
	42.025.729,34	41.777.987,53	B. RÜCKSTELLUNGEN		
III. Finanzanlagen			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	187.326,00	191.595,00
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Genossenschaftsanteile	860,00	860,00	3. sonstige Rückstellungen	128.123,22	138.234,04
	3.460,00	3.460,00		315.449,22	329.829,04
	42.029.189,34	41.781.542,70	C. VERBINDLICHKEITEN		
B. UMLAUFVERMÖGEN			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.538.625,90	27.313.951,79
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	152.503,90	304.459,99
1. Unfertige Leistungen	3.869.019,91	3.907.373,18	3. Erhaltene Anzahlungen	4.150.671,00	4.068.186,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00	4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	1.079.119,00	1.019.170,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
1. Forderungen aus Vermietung	81.490,99	94.964,58	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	699.498,97	640.838,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.963,39	5.660,39
3. Forderungen gegen Gesellschafter	2.592,91	36.239,79	8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.377.400,87	2.872.213,16
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	9. Sonstige Verbindlichkeiten	126.654,92	119.112,53
5. sonstige Vermögensgegenstände	71.066,99	88.484,20		35.128.438,01	36.343.592,24
	155.150,89	219.688,57	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	99.315,63	106.364,84
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.333.234,38	6.930.362,96			
	10.357.405,18	11.057.424,71			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.481,15	9.489,26			
	<u>52.397.075,67</u>	<u>52.848.456,67</u>		<u>52.397.075,67</u>	<u>52.848.456,67</u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017	2016
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.807.617,18	13.780.567,39
b) aus Betreuungstätigkeit	84.919,37	104.533,57
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	<u>13.892.536,55</u>	<u>13.885.100,96</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-38.353,27	73.206,73
3. andere aktivierte Eigenleistungen	172.289,63	95.557,94
4. sonstige betriebliche Erträge	283.061,87	1.033.988,01
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.708.470,41	6.638.518,03
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>6.708.470,41</u>	<u>6.638.518,03</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.013.409,69	871.063,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	331.151,82	281.414,79
	<u>1.344.561,51</u>	<u>1.152.478,54</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.283.710,22	1.282.276,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	663.120,10	638.706,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	380,39	315,93
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	756.142,81	789.650,46
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	3.553.910,12	4.586.539,87
13. sonstige Steuern	398.707,86	399.667,26
14. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	2.370.000,00	2.777.000,00
15. Jahresüberschuss	<u>785.202,26</u>	<u>1.409.872,61</u>
16. Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	-785.202,26	-1.409.872,61
17. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

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

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2017 €	Abschreibungen			Stand 31.12.2017 €	Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €		Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Zuschreibungen Abgänge €		Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	186.790,55	0,00	0,00	0,00	186.790,55	186.695,38	95,17	0,00	186.790,55	95,17	0,00
	186.790,55	0,00	0,00	0,00	186.790,55	186.695,38	95,17	0,00	186.790,55	95,17	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.111.066,77	614.235,26	1.353.549,10	0,00	83.078.851,13	40.211.667,30	1.256.439,83	0,00	41.468.107,13	40.899.399,47	41.610.744,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.007.323,59	0,00	0,00	0,00	1.007.323,59	936.459,62	10.164,38	0,00	946.624,00	70.863,97	60.699,59
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	413.854,23	15.002,31	0,00	0,00	428.856,54	383.550,13	17.010,84	0,00	400.560,97	30.304,10	28.295,57
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	616.129,27	902.119,29	-1.353.549,10	0,00	164.699,46	0,00	0,00	0,00	0,00	616.129,27	164.699,46
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	83.328.655,07	1.531.356,86	0,00	0,00	84.860.011,93	41.550.667,54	1.283.615,05	0,00	42.834.282,59	41.777.987,53	42.025.729,34
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
	83.518.905,62	1.531.356,86	0,00	0,00	85.050.262,48	41.737.362,92	1.283.710,22	0,00	43.021.073,14	41.781.542,70	42.029.189,34

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

Anhang 2017

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 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.

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 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.

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

3,68 % (Vorjahr 4,01 %) (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 Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	81.491 (94.965)	49.830 (26.865)

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 GmbH Brühl	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	3.001.926	785.202	3.787.128
Gesamt	13.941.271	785.202	14.726.473

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

Rückstellung für	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Urlaub	34.727	37.012
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	34.200	34.700
Ausstehende Rechnungen	18.075	11.241
Interne Jahresabschlusskosten	15.396	14.168
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	14.500	13.400
Steuerberatungskosten	6.500	6.000
Arbeitnehmerjubiläen	4.225	5.093
Rückstellung für Rechts- und Gerichtskosten	500	1.500
Potentielle Erstattungsansprüche von Mietern	0	15.120
Gesamt	128.123	138.234

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 un- ter 1 Jahr (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren (Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	26.538.625,90 (27.313.951,79)	4.509.548,98 (1.254.384,31)	17.664.246,17 (20.012.624,58)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	152.503,90 (304.459,99)	31.722,29 (74.218,23)	67.895,39 (122.350,03)
Erhaltene Anzahlun- gen	4.150.671,00 (4.068.186,00)	4.150.671,00 (4.068.186,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.079.119,06 (1.019.170,03)	1.079.119,06 (1.019.170,03)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätig- keit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	699.498,97 (640.838,35)	699.498,97 (640.838,35)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesell- schaftern	3.963,39 (5.660,39)	3.963,39 (5.660,39)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	2.377.400,87 (2.872.213,16)	2.377.400,87 (2.872.213,16)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbind- lichkeiten	126.654,92 (119.112,53)	126.654,92 (119.112,53)	0,00 (0,00)
Gesamt	35.128.438,01 (36.343.592,24)	12.978.579,48 (10.053.783,00)	17.732.141,56 (20.134.974,61)

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr resultiert im Wesentlichen aus einer Refinanzierung von höherverzinslichen Darlehen von rd. T€ 3.735 im 1. Quartal 2018. Der neue Darlehensvertrag mit Beginn im 1. Quartal 2018 hat ein Volumen von T€ 3.000.

Der Ausweis gegenüber Gesellschaftern enthält die Stadt Brühl und die StadServiceBetrieb Brühl AöR, der Ausweis 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. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Frau Dr. Kapsa wurde aufgrund der Aufsichtsrats- und Ratsbeschlüsse vom 14.05.2018 in der Gesellschafterversammlung am 17.05.2018 mit sofortiger Wirkung von ihrer organschaftlichen Stellung als Geschäftsführerin abberufen. Herr Heidkamp wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2018 zum neuen Geschäftsführer der Gebausie berufen.

2. 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.

3. 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.

4. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2017 vor Ergebnisabführung beträgt € 3.155.202,26. Davon werden € 2.370.000 als Ergebnis an den Gesellschafter Stadtwerke Brühl abgeführt. Der restliche Betrag von € 785.202,26 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.

5. 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 273 T€ (Vorjahr 282 T€). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkauttionen bei einer Bank mit einem Betrag von 967 T€ (Vorjahr 891 T€).

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>Gesamt</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2	13
Technische Mitarbeiter	6	4	10
	17	6	23

7. Gesamtbezüge:
des Aufsichtsrates

8.275 €
(Vorjahr 8.075 €)

Früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans
(Angabe zur Pensionszahlung)

57.037 €
(Vorjahr 55.578€)

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

8. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt. Der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 4.247 € aus der Berechnung mit dem 7-jährigen Durchschnittzinssatz.

9. 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 2017 rund 952 T€ (Vorjahr 805 T€). Der Ausgleichsbetrag, den die Gesellschaft bei einem Ausscheiden aus der Mitgliedschaft bei der RZVK zu zahlen hat, beträgt ca. 3.183 T€ (Vorjahr 3.138 T€).

10. Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

11. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.

12. 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.

13. Mitglieder der Geschäftsführung

Volker Heidkamp (ab 05.06.2018)

Geschäftsführer

Dr. Marion Kapsa (bis 14.05.2018)

Geschäftsführerin

14. 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

Volkshochschulleiter 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

Petra Surmann

Kriminalhauptkommissarin

Richard Wiese

Verwaltungsmitarbeiter

Sebastian Kuhl

Geschäftsführer der Stadtwerke
Brühl GmbH

Vertreter sind:

Holger Köllejan

Dipl. Kaufmann

Patrick Berg

Oberbrandmeister

Eva-Maria Reiwer

Dipl. Kauffrau

Josef Pütz

Rentner

Herbert Stilz

Sozialarbeiter

Dr. Matthias Petran

Studiendirektor i.R.

Ulla Vilkmann

Dipl. Volkswirtin

Michael Weitz

Integrationsfachkraft/
Arbeitsvermittler

Kerstin Richter

Sozialwissenschaftl. Fachkraft

Johanna Mäsger

Doktorandin/
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Markus Weber

Dipl.-Ingenieur

Marie-Therese Brämer

Angestellte

Eckhard Riedel

Heilpädagoge

Ralf Biesinger

Techn. Leiter der Stadtwerke
Brühl GmbH

Said Razzouki

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

Volkshochschulleiter i. R.

Jochem Pitz

Rechtsanwalt

Harry Hupp

Rentner

Richard Wiese

Verwaltungsmitarbeiter

Sebastian Kuhl

Geschäftsführer der Stadtwerke
Brühl GmbH

Brühl, 06.06.2018

Die Geschäftsführung

Volker Heidkamp