

G E B A U S I E

B R Ü H L

GESCHÄFTSBERICHT



LAGEBERICHT

2018

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

70. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2018

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

Weltwirtschaft: Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Die Finanzpolitik ist uneinheitlich, in einigen wirtschaftlich bedeutenden Ländern ist die Finanzpolitik expansiv. Dagegen gibt es auch andere Länder mit restriktiver Finanzpolitik.

EU: Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen. Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend.

Deutschland: Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich in 2018 in allen Bereichen positiv weiterentwickelt. Damit ergab sich 2018 ein Wirtschaftswachstum von 1,7 % (Vorjahr: 1,9%). Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember 2018 auf 4,9 % (Vorjahr: 5,3 %).

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 Kappungsgrenzenverordnung, die Veränderungen im Bau- und Bauordnungsrecht, die ständig verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV), die Mietpreisbremse, die Verschlechterungen durch das Zweite Mietrechtspaket, die ständig steigenden Grund- und Grunderwerbsteuern, die Unklarheit der künftigen Grundsteuersystematik 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.

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 31.12.2018 2.136 (Vorjahr: 2.150) eigene Mietwohnungen in 332 (Vorjahr: 335) Häusern mit 134.970 qm (Vorjahr: 135.758 qm) Wohnfläche.

Weiterhin befinden sich 5 Läden, 175 Garagen, 5 Tiefgaragen, die teilweise mit Einstellboxen ausgestattet sind (Anzahl: 113), 258 Abstellplätze sowie 1 Büro und 11 Kinderspielflächen 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 2018 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T€ 2.963 (Vorjahr 2.893), davon T€ 227 für Versicherungsschäden (Vorjahr 164) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T€ 947 (Vorjahr 1.137).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Laufende Instandhaltung	1.101	1.036
Planmäßige Instandhaltung	190	101
Versicherungsfälle	227	164
Instandhaltung bei Mieterwechsel	947	1.137
Komplettsanierung	339	224
Mietwirksame Instandhaltung	483	814
Zwischensumme:	3.287	3.476
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-324	-583
Instandhaltungsaufwendungen	2.963	2.893

Im Geschäftsjahr wurden Im Bungarten 10 eine Badstrangsanierung und in der Lesingstrasse 10 eine Sanierung der Blitzschutzanlage durchgeführt.

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandmodernisierung 40 Wohnungen komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.963	2.893
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	617	448
Erstattungen von Versicherungen	-227	-164
Gesamt	3.353	3.177
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	24,84	23,40

Mietenentwicklung

Von den 2.136 Mietwohnungen (Vorjahr 2.150) sind 1.769 freifinanzierte (Vorjahr 1.783) und 367 öffentlich geförderte (Vorjahr 367) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt €/m² 6,30 (Vorjahr 6,23) und bei den preisgebundenen Wohnungen €/m² 5,21 (Vorjahr 5,17).

Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2018 T€ 10.059 (Vorjahr T€ 10.007).

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T€ 263 (Vorjahr: T€ 266), Abschreibungen auf Mietforderungen T€ 47 (Vorjahr T€ 82), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T€ 1 (Vorjahr T€ 4) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T€ 33 (Vorjahr T€ 49). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u.a.) belaufen sich auf T€ 278 oder 2,0 % (Vorjahr T€ 303 oder 2,2 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T€ 14.089 (Vorjahr T€ 14.074).

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 109 (Vorjahr 154) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 44 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 42) entfallen i.W. auf Renovierung und Modernisierung 5 (Vorjahr 6), auf strategischen Leerstand (Kernsanierungsprojekt Matthäusstraße u.ä.) 28 Einheiten (Vorjahr 22), 5 (Vorjahr 8) Wohnungen wurden zum 01.11.2018 bzw. 01.12.2018 neu vermietet (Vorjahr 8). Hierbei handelt es sich um die Zahlen zum 15.11.2018, die dem Aufsichtsrat im Dezember vorgelegt wurden.

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen:

	Anzahl	m ²
Stadtwerke Brühl	6	434
Baugenossenschaft Brühl	294	18.879
Gesamt	300	19.313

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	
Baugenossenschaft Brühl	53	53	Garagen
	69	69	TG-Einstellplätze
	69	64	Abstellplätze

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 12.07.2018 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2017 festgestellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen	2018	2017	2016	2015	2014
Eigene Wohneinheiten	2.136	2.150	2.144	2.152	2.160
Gewerbeeinheiten	5	5	5	6	6
Bewirtschaftete Fläche / Wohneinheiten	134.970	135.758	135.267	135.901	136.335
davon öffentlich gefördert	26.469	26.469	26.469	27.181	32.485
Fremdverwaltete Wohneinheiten	300	295	448	480	480
Gewerbeeinheiten	0	0	0	2	2
Sollmieten	10.059	10.007	10.023	9.855	9.242
Durchschnittliche Sollmieten	6,19	6,13	6,16	6,00	5,61
Leerstand / Erlösschmälerung*	203	228	163	263	332
Leerstandquote*	2,02	2,28	1,63	2,67	3,59
Mietausfallquote*	1,03	0,84	1,40	1,88	2,14
Fluktuationsquote*	5,10	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

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Grundstücke und Bauten	40.792	41.833	-1.041	-2,5%
Anlagen im Bau	968	165	803	-
Unfertige Leistungen	3.983	3.869	114	2,9%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.463	6.333	-870	-13,7%
Übrige Posten	159	197	-38	-19,3%
	51.365	52.397	-1.032	-2,0%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.032 auf T€ 51.365 verringert (Vorjahr Verringerung um T€ 451).

Die Veränderung bei den Grundstücken mit Wohnbauten basieren auf den Abschreibungen reduziert um die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr wurde mit den Bauarbeiten an den ersten beiden Häusern der Matthäusstr. (Nr. 21 und 23) begonnen und unter den Anlagen im Bau (rd. T€ 800) aktiviert.

Daneben sind rd. T€ 1.271 (Vorjahr T€ 1.691) in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 40 (Vorjahr 42) Wohnungen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind um rd. T€ 870 verringert worden.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 enthält mit T€ 41.786 (Vorjahr T€ 42.029) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 81,4 % (Vorjahr 80,2 %) auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

2.2 Finanzlage

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	18.336	16.854	1.482	8,8%
Rückstellungen	294	315	-21	-6,7%
Verbindlichkeiten aus Krediten	24.961	26.691	-1.730	-6,5%
Erhaltene Anzahlungen	4.232	4.151	81	2,0%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.516	2.377	-861	-36,2%
Übrige Posten	2.026	2.009	17	0,8%
	51.365	52.397	-1.032	-2,0%

Das Eigenkapital steigt aufgrund der Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss um T€ 1.482 (Vorjahr T€ 785). Dadurch erhöht sich die Eigenkapitalquote um 3,5 (Vorjahr 1,8) Prozentpunkte auf 35,7 % (Vorjahr 32,2 %).

Im Rahmen einer Refinanzierung wurden rd. T€ 5.000 Darlehen gekündigt (Sondertilgungen) und ein zinsgünstigeres Darlehen über T€ 3.000 neu abgeschlossen. Daneben gab es noch eine Darlehensauszahlung für das Sanierungsprojekt Matthäusstr. von T€ 255.

Die Reduzierung der Gewinnabführung um T€ 870 spiegelt sich in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2018 zusammen aus Eigenkapital von T€ 18.336 (Vorjahr T€ 16.854), langfristigen Rückstellungen von T€ 197 (Vorjahr T€ 222) und langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 23.180 (Vorjahr T€ 22.150). Der Gesamtbetrag ist damit nahezu unverändert. Die Rücklagendotierung ist für die langfristige Sicherstellung der Finanzierung der Neubauten und anderen Bauvorhaben erforderlich.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 41.786 (Vorjahr T€ 42.029) sind Ende 2018 durch langfristige Finanzierungsmittel von T€ 41.713 (Vorjahr T€ 39.225) fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2018 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2019 jederzeit gewährleistet.

2.3 Ertragslage

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.826	13.808	18	0,1%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	86	85	1	1,2%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.884	6.708	176	2,6%
Personalaufwand	1.487	1.345	142	10,6%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.373	1.284	89	6,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	742	663	79	11,9%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	640	756	-116	-15,3%
Übrige Posten	196	18	178	-
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.982	3.155	-173	-5,5%

Der Rückgang der Zinsen resultiert, wie in den Vorjahren, aus dem niedrigen Zinsniveau und der Refinanzierung.

Die Kosten für den Umzug des Verwaltungsbüros sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 2.982 gegenüber T€ 3.155 (Vorjahr) ab. Im Geschäftsjahr werden T€ 1.482 (Vorjahr 785) in die Rücklagen eingestellt. Der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung liegt somit über dem Planergebnis für 2018 von T€ 2.500 (Vorjahr T€ 2.770).

2.4 Kapitalflussrechnung

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€	%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.982	3.155	-173	-5,5%
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.373	1.284	89	6,9%
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-21	-14	-7	50,0%
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	632	748	-116	-15,5%
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	-
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-81	102	-183	-179,4%
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	106	112	-6	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.991	5.387	-396	-7,4%
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	0	0	-
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	0	-1	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.128	-1.531	403	-26,3%
Erhaltene Zinserträge	0	0	0	-
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-1.129	-1.531	402	-26,3%
Auszahlung an Anteilseigner	-2.370	-2.777	407	-14,7%
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.255	466	2.789	598,5%
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-4.985	-1.394	-3.591	257,6%
Gezahlte Zinsaufwendungen	-632	-748	116	-15,5%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-4.732	-4.453	-279	6,3%
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-870	-597	-273	45,7%
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.333	6.930	-597	-8,6%
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.463	6.333	-870	-13,7%
Kassenbestand	1	2	-1	-50,0%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	5.462	6.331	-869	-13,7%
davon Mietkautionenkonten	1.058	967	91	9,4%
Cash Pool	0	0	0	-
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.463	6.333	-870	-13,7%

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€ 4.991 (Vorjahr T€ 5.387) 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.

Die Refinanzierung der Darlehen zeigt sich in den Ein- und Auszahlungen von Finanzkrediten im Geschäftsjahr. Der gesamte Cashflow war mit T€ 870 negativ (Vorjahr T€ 597 negativ), da die Bankguthaben 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. Potenzielle 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 aus 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 unter dem Titel „Offensive 400 plus“ Projekte im Bereich (Ersatz-)Neubau und Nachverdichtung.

3.4 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente.

4. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von rd. T€ 2.500 (Vorjahr rd. T€ 2.500) gerechnet wird. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T€ 4.600 (Vorjahr rd. T€ 4.425) angesetzt. Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht erwartet.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 sind folgende umfassende Baumaßnahmen geplant (geplante Kosten für 2019):

- Kauf, Erschließung und Beginn der Planungsarbeiten des Neubaus im Baugebiet Bonnstraße (Südfriedhof) / Louise-Straus-Str. (T€ 6.150) – mittlerweile gehen wir von einem Baubeginn in 2020 aus. Der notarielle Kaufvertrag für das Grundstück wurde am 29. April 2019 unterzeichnet.
- Fortsetzung der Kernsanierung der Häuser in der Matthäusstraße (T€ 2.000).

Modernisierungsaufwendungen werden bei den preisgebundenen Wohnungen (Altverfahren) 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 2018 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, 06.05.2019

Die Geschäftsführung



Volker Heidkamp

A K T I V S E I T E	31.12.2018	31.12.2017	P A S S I V S E I T E	31.12.2018	31.12.2017
	€	€		€	€
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	905,16	0,00	Eigene Anteile	-375.400,00	-375.400,00
			Nettobetrag des gezeichneten Kapitals	<u>2.127.400,00</u>	<u>2.127.400,00</u>
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.580.507,68	41.610.744,00	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.536,22	60.699,59	2. Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72	3. Andere Gewinnrücklagen	<u>5.269.505,49</u>	<u>3.787.128,21</u>
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		16.208.850,09	14.726.472,81
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.678,35	28.295,57	III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	968.287,70	164.699,46		<u>18.336.250,09</u>	<u>16.853.872,81</u>
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00			
	<u>41.781.300,67</u>	<u>42.025.729,34</u>	B. RÜCKSTELLUNGEN		
III. Finanzanlagen			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	173.003,00	187.326,00
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	<u>120.990,09</u>	<u>128.123,22</u>
	<u>3.460,00</u>	<u>3.460,00</u>		293.993,09	315.449,22
	<u>41.785.665,83</u>	<u>42.029.189,34</u>	C. VERBINDLICHKEITEN		
B. UMLAUFVERMÖGEN			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.829.437,67	26.538.625,90
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	131.992,64	152.503,90
1. Unfertige Leistungen	3.983.251,48	3.869.019,91	3. Erhaltene Anzahlungen	4.231.854,50	4.150.671,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00	4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	1.216.882,45	1.079.119,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
1. Forderungen aus Vermietung	63.823,84	81.490,99	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	577.074,06	699.498,97
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.288,39	3.963,39
3. Forderungen gegen Gesellschafter	734,67	2.592,91	8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.515.696,86	2.377.400,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>133.569,96</u>	<u>126.654,92</u>
5. sonstige Vermögensgegenstände	58.251,58	71.066,99		32.640.796,53	35.128.438,01
	<u>122.810,09</u>	<u>155.150,89</u>	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	93.583,98	99.315,63
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.462.868,67	6.333.234,38		<u>93.583,98</u>	<u>99.315,63</u>
	<u>9.568.930,24</u>	<u>10.357.405,18</u>			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.027,62	10.481,15			
	<u>51.364.623,69</u>	<u>52.397.075,67</u>		<u>51.364.623,69</u>	<u>52.397.075,67</u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.825.687,95	13.807.617,18
b) aus Betreuungstätigkeit	86.447,68	84.919,37
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	<u>13.912.135,63</u>	<u>13.892.536,55</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	114.231,57	-38.353,27
3. andere aktivierte Eigenleistungen	147.865,05	172.289,63
4. sonstige betriebliche Erträge	334.788,37	283.061,87
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.884.194,37	6.708.470,41
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>6.884.194,37</u>	<u>6.708.470,41</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.153.915,21	1.013.409,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	333.043,60	331.151,82
	<u>1.486.958,81</u>	<u>1.344.561,51</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.372.638,14	1.283.710,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	742.224,33	663.120,10
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	349,34	380,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	639.635,35	756.142,81
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	3.383.718,96	3.553.910,12
13. sonstige Steuern	401.341,68	398.707,86
14. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	1.500.000,00	2.370.000,00
15. Jahresüberschuss	<u>1.482.377,28</u>	<u>785.202,26</u>
16. Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	-1.482.377,28	-785.202,26
17. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

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

Anhang 2018

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2018 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 nach 2014 hergestellten Gebäude werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzung linear mit 2 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Separate Garagen auf eigenen und auf fremden Grundstücken werden 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 800 € (Vorjahr 410 €) werden im Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter über 800 € 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 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 (50 - 80 %) 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 %

(Vorjahr 3,68 %) (Vorjahr 10jähriger Durchschnittzinssatz) sowie eine Rententrendannahme von 0 % (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	63.824 (81.491)	50.039 (49.830)

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	3.787.128	1.482.377	5.269.505
Gesamt	14.726.473	1.482.377	16.208.850

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

Rückstellung für	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Urlaub	47.428	34.727
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	24.100	34.200
Interne Jahresabschlusskosten	15.482	15.396
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	12.100	14.500
Ausstehende Rechnungen	10.408	18.075
Steuerberatungskosten	6.500	6.500
Arbeitnehmerjubiläen	4.972	4.225
Rückstellung für Rechts- und Gerichtskosten	0	500
Gesamt	120.990	128.123

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 ge- genüber Kreditinsti- tuten	24.829.437,67 (26.538.625,90)	1.764.197,77 (4.509.548,98)	19.279.679,84 (17.664.246,17)
Verbindlichkeiten ge- genüber anderen Kreditgebern	131.992,64 (152.503,90)	17.222,51 (31.722,29)	56.230,35 (67.895,39)
Erhaltene Anzahlun- gen	4.231.854,50 (4.150.671,00)	4.231.854,50 (4.150.671,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.216.882,45 (1.079.119,06)	1.216.882,45 (1.079.119,06)	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	577.074,06 (699.498,97)	577.074,06 (699.498,97)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten ge- genüber Gesell- schaftern	4.288,39 (3.963,39)	4.288,39 (3.963,39)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten ge- genüber verbunde- nen Unternehmen	1.515.696,86 (2.377.400,87)	1.515.696,86 (2.377.400,87)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlich- keiten	133.569,96 (126.654,92)	133.569,96 (126.654,92)	0,00 (0,00)
Gesamt	32.640.796,53 (35.128.438,01)	9.460.786,50 (12.978.579,48)	19.335.910,19 (17.732.141,56)

Durch Grundpfandrechte sind Darlehen in Höhe von T€ 19.772 besichert.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus einer Refinanzierung von höherverzinslichen Darlehen, wobei das Volumen der Tilgung über der Neuaufnahme lag.

Der Ausweis gegenüber Gesellschaftern enthält die Stadt Brühl und die StadtServiceBetrieb 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

Mit notariellem Kaufvertrag vom 29. April 2019 wurde das Grundstück Bonnstr./Louise Straus Str. für € 1,7 Mio. erworben.

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 2018 vor Ergebnisabführung beträgt € 2.982.377,28. Davon werden € 1.500.000 als Ergebnis an den Gesellschafter Stadtwerke Brühl abgeführt. Der restliche Betrag von € 1.482.377,28 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. Kautionen, die auf Sparbüchern angelegt wurden, bestehen in Höhe von 262 T€ (Vorjahr 273 T€). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkautionen bei einer Bank mit einem Betrag von 1.058 T€ (Vorjahr 967 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

12.200 €
(Vorjahr 8.275 €)

früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans
(Angabe zur Pensionszahlung)

58.707 €
(Vorjahr 57.037 €)

der Geschäftsführung

84.508 €
(Vorjahr 0 €)

8. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt. Der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 3.602 € 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 2018 rund 1.000 T€ (Vorjahr 952 T€). Der Ausgleichsbetrag, den die Gesellschaft bei einem Ausscheiden aus der Mitgliedschaft bei der RZVK zu zahlen hat, beträgt ca. 3.292 T€ (Vorjahr 3.183 T€).
10. Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

11. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrats 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 bis 10.05.2019)	Geschäftsführer
Dr. Marion Kapsa (bis 17.05.2018)	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 (bis 31.10.2018)	Unternehmer
Franz Josef Gerharz	Dipl. Betriebswirt
Dietmar Vetterling	Pensionär
Peter Kirf	Betriebswirt
Rengin Isicok	Rechtsanwältin
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/

Kerstin Richter
Johanna Mäsgen

Markus Weber
Marie-Therese Brämer
Eckhard Riedel
Ralf Biesinger

Said Razzouki

Arbeitsvermittler
Sozialwissenschaftl. Fachkraft
Doktorandin/
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Dipl.-Ingenieur
Angestellte
Heilpädagoge
Techn. Leiter der Stadtwerke
Brühl GmbH
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
Harry Hupp
Richard Wiese
Sebastian Kuhl

Rechtsanwalt
Rentner
Verwaltungsmitarbeiter
Geschäftsführer der Stadtwerke
Brühl GmbH

Brühl, 06.05.2019

Die Geschäftsführung


Volker Heidkamp

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

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2018 €	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Zuschreibungen Abgänge €	Stand 31.12.2018 €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	186.790,55	1.357,79	0,00	0,00	188.148,34	186.790,55	452,63	0,00	187.243,18	0,00	905,16
	186.790,55	1.357,79	0,00	0,00	188.148,34	186.790,55	452,63	0,00	187.243,18	0,00	905,16
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.078.851,13	340.880,38	-36.905,54	232.588,83	83.150.237,14	41.468.107,13	1.334.211,16	232.588,83	42.569.729,46	41.610.744,00	40.580.507,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.007.323,59	0,00	0,00	0,00	1.007.323,59	946.624,00	10.163,37	0,00	956.787,37	60.699,59	50.536,22
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	428.856,54	20.193,76	0,00	0,00	449.050,30	400.560,97	27.810,98	0,00	428.371,95	28.295,57	20.678,35
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	164.699,46	766.682,70	36.905,54	0,00	968.287,70	0,00	0,00	0,00	0,00	164.699,46	968.287,70
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	84.860.011,93	1.127.756,84	0,00	232.588,83	85.755.179,94	42.834.282,59	1.372.185,51	232.588,83	43.973.879,27	42.025.729,34	41.781.300,67
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
	85.050.262,48	1.129.114,63	0,00	232.588,83	85.946.788,28	43.021.073,14	1.372.638,14	232.588,83	44.161.122,45	42.029.189,34	41.785.665,83