

G E B A U S I E

B R Ü H L

GESCHÄFTSBERICHT

2013



LAGEBERICHT

2013

GEB AUSIE
GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN GMBH
DER STADT BRÜHL

ENGELDORFER STRASSE 2

50321 BRÜHL

65. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2013

Gliederung

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

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

2. Darstellung der Lage

- 2.1 Ertragslage
- 2.2 Finanzlage
- 2.3 Vermögenslage

3. Nachtragsbericht

4. Risikobericht

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

5. Prognosebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Konjunktur entwickelte sich in 2013 verhalten, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich nur leicht verbessert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet in 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 % und erwies sich damit in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Der Verbraucherpreisindex stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 %.

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 31.12.2013 2.123 (Vorjahr: 2.122) eigene Mietwohnungen in 331 (Vorjahr: 331) Häusern mit 133.418 (Vorjahr: 133.717) qm Wohnfläche. Die Verringerung der Wohnfläche resultiert aus dem Abgang von Mansardenflächen.

Weiterhin befinden sich 4 Läden, 179 Garagen, 4 Tiefgaragen mit 113 Einstellboxen, 258 Abstellplätze sowie 2 Praxen / Büros und 16 Kinderspielplätze im Eigentum der Gesellschaft.

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

Bestandserhaltung / Modernisierung

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

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes TEUR 2.380 (davon TEUR 147 für Versicherungsschäden) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf TEUR 566.

Die Instandhaltungskosten können nicht in voller Höhe aus den in der Miete enthaltenen Ansätzen gedeckt werden.

Maßnahmen im einzelnen:	<u>TEUR</u>
Lfd. Instandhaltung	875
Planmäßige Instandhaltung	298
Versicherungsfälle	147
Instandhaltung bei Mieterwechsel	566
Komplettsanierung	887
Mietwirksame Instandhaltung	<u>1.272</u>
Zwischensumme:	4.045
abzügl. aktivierter Mod-Maßnahmen	<u>./.</u> 1.665
Instandhaltungsaufwendungen 2013	2.380 =====

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 92 Mietwohnungen in der Dresdner Straße 1-9 und in der Königsberger Straße 4-6b sowie in der Schöffestraße 13-17. Es erfolgten weitere Restarbeiten der Sanierungsmaßnahme Stiftstraße 2-20 aus 2011. Weiterhin wurden 30 einzelne Mietwohnungen, vorrangig in Brühl-Vochem komplett modernisiert.

Nach Abzug der aktivierten Modernisierungskosten von TEUR 1.665 verbleiben Erhaltungsaufwendungen von TEUR 2.380. Nach der Hinzurechnung von anteiligen Personal- und Sachaufwendungen von TEUR 91 gemäß BAB sowie nach Abzug der Erstattungen von Versicherungen TEUR 147 verbleiben TEUR 2.324. Dies entspricht einem Instandhaltungssatz von EUR 17,42 pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: TEUR 3.072 bzw. EUR 22,97 pro qm).

Mietenentwicklung

Von den 2.123 Mietwohnungen sind 1.617 freifinanzierte und 506 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt EUR/m² 5,75; bei den preisgebundenen Wohnungen EUR/m² 4,88.

Die Mieterträge betrugen 2013 TEUR 9.021 (2012: TEUR 8.972). Die Umsatzsteigerung resultiert vorrangig aus Mietanpassungen bei modernisierten Wohnungen und bei Neuvermietung von freifinanzierten Mietwohnungen.

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen TEUR 371 (2012: TEUR 611), Abschreibungen auf Mietforderungen TEUR 195 (2012: TEUR 192), Kosten für Miet- und Räumungsklagen TEUR 8 (2012: TEUR 14) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Wertberichtigungen TEUR 77 (2012: TEUR 83). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u. a.) belaufen sich auf TEUR 471 oder 3,64 % (2012: TEUR 734 oder 5,65 %) der Sollmieten und Umlagen von TEUR 12.944 (2012: TEUR 13.000).

Mietausfälle resultieren u. a. aus Leerständen bei den Mieterwechseln bis zur Neuvermietung. Sie ergaben sich maßnahmenbedingt während der Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie strukturbedingt durch die Mieterstruktur. Vermietungsschwierigkeiten ergaben sich insbesondere bei schlecht ausgestatteten Wohnungen sowie bei Wohnungen in Hochhäusern.

Kündigungen erfolgten im Berichtsjahr 2013 bei 182 (2012: 164) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 47 leeren Wohnungen am 31.12.2013 entfallen auf Renovierung und Modernisierung 7, schwerer vermietbar waren 25 Einheiten, 15 Wohnungen wurden zum 01.01. und 01.02.2013 neu vermietet.

Mit Ausfällen in der Größenordnung von 2012 rechnet die Geschäftsführung auch noch in den nächsten Jahren, wenn die Fluktuation im Bestand und am Wohnungsmarkt in Brühl nicht weiter zurückgeht und nachhaltig keine ausreichenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmittel zur Verfügung stehen.

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen

Stadt Brühl	12	
Stadtwerke Brühl	12	
Baugenossenschaft Brühl	300	
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	<u>151</u>	475

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten

Stadt Brühl	3 Garagen
Stadtwerke Brühl	6 Garagen 1 Gaststätte
Baugenossenschaft Brühl	1 gewerbl. Einheit / Büro 54 Garagen 69 TG-Einstellplätze 64 Abstellplätze
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	102 Garagen

Neben den für die Stadt Brühl verwalteten Wohnungen und Garagen werden im Rahmen des Facility-Managements für die Stadt Brühl sämtliche Rathäuser, Kindergärten/Kindertagesstätten, Jugendzentren, Schulen, Sport-/Turnhallen, Feuer-/ Rettungswachen, Sportheime und die Bücherei verwaltet.

Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Gesellschaft ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von TEUR 3.201 erwirtschaftet gegenüber TEUR 2.657 in 2012. Das Ergebnis liegt leicht über dem Plan.

Rechtliche Veränderungen

Mit dem 24.06.2004 wurden Anteile der Stadt Brühl an der Gebausie Brühl GmbH an die Stadtwerke Brühl GmbH verkauft. Durch diesen Verkauf haben sich die Anteilsverhältnisse wesentlich verändert, zumal die Gebausie Brühl GmbH einen gewissen 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 Gebausie GmbH, Brühl.

Die Stadtwerke Brühl GmbH in 50321 Brühl ist das Mutterunternehmen der Kapitalgesellschaft, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Von den Dividenden . und 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 GmbH) ein unbefristeter Ergebnisabführungsvertrag vor einem Notar beurkundet und am 26.08.2010 im Handelsregister eingetragen.

Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung vom 21.08.2013 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss für das Jahr 2012 festgestellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und dem Aufsichtsrat und den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2013	2012	2011	2010	2009
Bestandszahlen						
Eigene Mieteinheiten	Anzahl	2.123	2.122	2.160	2.164	2.164
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Bewirtschaftete Fläche/Mieteinheiten	qm	133.418	133.717	135.675	137.759	137.738
davon öffentlich gefördert	qm	35.008	36.053	40.669	40.669	40.669
Bewirtschaftete Fläche/Gewerbeeinheiten	qm	981	981	981	981	981
Fremdverwaltete Einheiten						
Wohneinheiten	Anzahl	475	475	554	560	560
Gewerbeeinheiten	Anzahl	2	2	2	2	2

		2013	2012	2011	2010	2009
Sollmieten	TEUR	9.021	8.972	8.944	8.399	8.271
Durchschnittliche Sollmieten	EUR/qm/p.m.	5,59	5,55	5,45	5,05	4,96
Leerstand / Erlösschmälerung	TEUR	260	446	550	417	355
Leerstandsquote	%	2,88	4,48	6,34	4,67	4,08
Mietausfallquote	%	1,16	1,37	2,02	1,88	2,02
Fluktuationsquote	%	8,57	7,73	8,52	8,83	9,62
Durchschnittliche Netto-Instandhaltungskosten	EUR/qm/p.a.	16,93	19,91	18,76	17,63	18,35

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von TEUR 3.201 gegenüber einem Jahresüberschuss in 2012 von TEUR 2.657 ab.

Der Jahresüberschuss liegt über dem Planergebnis für 2013 von TEUR 2.400.

Der Umsatzsteigerung bei den Umsatzerlösen bei der Hausbewirtschaftung von TEUR 186 resultiert vorrangig aus gesunkenen Erlösschmälerungen.

Bei den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich eine Erhöhung von TEUR 9, die aus der Abrechnung erhöhter Verwaltungskosten resultiert.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 441 resultiert daraus, dass im Geschäftsjahr keine Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen zu verzeichnen sind sowie geringeren Versicherungserstattungen.

Die Verminderung von TEUR 104 bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen resultiert aus der im Vorjahr vorgenommenen Sonderabschreibung durch den Abgang eines Restbuchwertes für fünf abgerissene Mietwohnobjekte, die durch Neubauten ersetzt werden.

Die Verringerung bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen von TEUR 57 gegenüber dem Vorjahr basiert auf der niedrigeren Verzinsung im Bereich von Tagesgeldanlagen und Termingeldern sowie der Inanspruchnahme von Liquiditätskrediten aus dem Cashpooling.

Der Rückgang bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von TEUR 21 resultiert vorrangig aus der fortschreitenden Zinsdegression der Dauerfinanzierungsmittel.

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. In der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 ergibt sich ein Betrag für die Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 3.201.

2.2 Finanzlage

Von Seiten der Gesellschaft wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen, sei es nun gegenüber finanzierenden Banken oder unseren Handwerksfirmen, termingerecht nachkommen zu können.

Kapitalflussrechnung

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.201	2.657
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.018	1.122
Zunahme (i.Vj. Zunahme) der langfristigen Rückstellungen	-11	18
Gewinn aus Anlagenabgängen und außerordentlichen Posten	0	-337
Zunahme (i. Vj. Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-36	51
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	0
Zunahme (i.Vj. Zunahme) der Posten des Umlaufvermögens	-188	-75
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	144	538
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.172	3.974
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	515
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.320	-2.719
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.322	-2.204
Auszahlungen (-) an Gesellschafter	-2.657	-3.679
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	2.288
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.856	-1.073
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.513	-2.464
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.707	-694
Finanzmittelfonds am 1. Januar	11.669	12.363
Finanzmittel am 31. Dezember	6.962	11.669

Die Bilanz zum 31. Dezember 2013 enthält mit TEUR 38.214 langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 76,8 % auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 2013 29,5 % (2012: 28,8 %). Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2013 zusammen aus Eigenkapital von TEUR 14.659, Rückstellungen von TEUR 208 und langfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 20.049.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind Ende 2013 durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2013 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2014 gewährleistet.

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.215 auf TEUR 49.731 verringert. Das Eigenkapital blieb dabei unverändert. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,7 Prozentpunkte auf 29,5 %.

Beim Anlagevermögen haben sich insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Dresdner Straße 1-9 / Königsberger Straße 4-6b sowie erfolgter Restarbeiten der Sanierungsmaßnahme Stiftstraße 2-20 aus 2011 und der Modernisierung von 30 einzelnen Mietwohnungen von insgesamt TEUR 1.163 und der planmäßigen Abschreibung von TEUR 988, um TEUR 175 erhöht. Darüber hinaus haben sich die Anlagen im Bau aufgrund der Aktivierung der Kosten für die Neubaumaßnahme Zum Sommersberg und der Modernisierungsmaßnahme Schöffenstrasse 13-17 um TEUR 3.128 erhöht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich zum Vorjahr um TEUR 373 vermindert. Hierin ist ein Liquiditätskredit von TEUR 3.000 an die Stadt Brühl ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel haben sich um TEUR 3.710 auf TEUR 3.959 verringert.

3. Nachtragsbericht

Der Aufsichtsrat (Beschluss vom 12. Februar 2014) und die Gesellschafterversammlung (Beschluss vom 20. Februar 2014) haben beschlossen den Geschäftsführer Herrn Jungels mit sofortiger Wirkung abuberufen und das Anstellungsverhältnis ordentlich zum 30. September 2014 zu kündigen.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

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

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

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

Die Leerstände basieren zum großen Teil auf Wohnungen, die aufgrund der baulichen Substanz schwer vermietbar sind. Diese Mietausfälle beeinträchtigen zwar die Entwicklung der Ertragslage sowie der Vermögens- und Finanzlage, sie stellen aber derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft dar.

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

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der unter 4.2 benannten Risiken hat die Unternehmensleitung in 2005 und 2006 ein bestandsübergreifendes Portfolio mit einer Unternehmensstrategie erstellt, welches bis 2014 umgesetzt werden soll.

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

4.4 Finanzinstrument

Besondere Finanzinstrumente sind bei der Gesellschaft nicht zu verzeichnen, bzw. sind für die Beurteilung der Lage und für die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens nicht von Belang.

5. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2014

Für das Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von TEUR 2.600 zu rechnen ist. Für Instandhaltungs- und mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan TEUR 4.780 (2013: TEUR 3.815) angesetzt. Wesentliche Veränderungen der Vermögens- und Finanzlage werden nicht erwartet.

Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2014

	<u>Gesamtkosten EUR</u>
1. <u>Instandhaltung</u>	
a) Laufende Instandhaltung	800.000,00
b) Instandhaltung Mieterwechsel	680.000,00
Instandhaltung Mieterwechsel 25 WE Kompl.Mod.	1.000.000,00
c) Planmäßige Instandhaltung	150.000,00
d) Kompl. Badsanierung	220.000,00
2. <u>Wertverbesserungen Heizung/Elektro/Fenster</u>	
Einbau Heizungen	0,00
Elektromodernisierung	80.000,00
Fenstermodernisierung	0,00
Einbau Rauchmelder	90.000,00
3. <u>Instandhaltung Wohnumfeld</u>	
Außenanlagen, Spielplätze	60.000,00
4. <u>Instandhaltung Versicherung</u>	200.000,00
5. <u>Wertverbesserungsprojekte</u>	
Thüringer Platz 5-13	1.100.000,00
Schöffenstrasse 13-17	225.000,00
Erstellung von Parkplätzen	100.000,00
Außenanlage Königsberger/Dresdner Str.	40.000,00
Vorplanung Matthäusstraße	35.000,00
Gesamtsumme:	4.780.000,00 =====

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.

Die Geschäftsführung schätzt die Entwicklung des in 2005 von der Stadt Brühl übernommenen Gebäudemanagements als weiteres Geschäftsfeld positiv ein. Sie trägt nachhaltig zur Verbesserung der Ertragslage bei.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft die Mietwohnhäuser Schöffenstraße 13,15,17 modernisiert. Hierbei handelt es sich um drei Häuser mit 15 Wohnungen, Baujahr 1965, mit 1.186 qm Wohnfläche. Die Gebäude werden wärmegeklämmt, in den Dachgeschossen erfolgte die Sanierung / Erweiterung von Dachgeschosswohnungen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf TEUR 650.

Für das Geschäftsjahr 2014 ist die Wärmedämmung und Balkonsanierung des Straßenzuges Thüringer Platz 5-13 mit 5 Häusern, 36 Wohnungen und 2.655 qm Wohnfläche vorgesehen. Die Modernisierungskosten sind bei diesem Objekt mit TEUR 950 veranschlagt.

Die Finanzierung erfolgt mit Eigenkapital und mit Mitteln des Programms 152 „Energieeffizient Sanieren“ der KfW Bankengruppe.

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 Berichtsjahr 2013 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z.B. eine sichere und sozial verantwortbare und preiswerte Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereit zu stellen, nachgekommen.

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

Den Erfolg des Geschäftsjahres 2013 verdankt die Gesellschaft auch dem außerordentlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihren Beitrag zum Gelingen danken die Geschäftsführer 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, 24. April 2014

Die Geschäftsführung

Gardemann

AKTIVSEITE	31.12.2013	31.12.2012	PASSIVSEITE	31.12.2013	31.12.2012
	"	"		"	"
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	2.127.400,00	2.127.400,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.865,77	572,28	II. Gewinnrücklagen		
			Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
II. Sachanlagen			Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.251.921,03	34.076.357,42	Andere Gewinnrücklagen	<u>1.592.053,34</u>	<u>1.592.053,34</u>
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	145.248,05	156.697,97	III. Jahresüberschuss	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72		<u>14.658.797,94</u>	<u>14.658.797,94</u>
4. Bauten auf fremden Grundstücken	557,28	1.114,55	B. RÜCKSTELLUNGEN		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.574,30	97.832,30	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	207.671,00	219.277,00
6. Anlagen im Bau	3.541.059,83	412.809,04	2. Steuerrückstellungen	0,00	8.662,00
7. Bauvorbereitungen	<u>21.529,56</u>	0,00	3. sonstige Rückstellungen	<u>226.075,00</u>	<u>253.757,00</u>
III. Finanzanlagen			C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.032.331,38	26.830.698,69
2. Genossenschaftsanteile	<u>860,00</u>	860,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	536.795,61	594.488,73
B. UMLAUFVERMÖGEN			3. Erhaltene Anzahlungen	3.990.205,24	4.011.276,00
I. Vorräte			4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	564.382,95	377.953,23
1. Unfertige erzeugnisse	3.773.542,16	3.766.717,90	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.944,53	780.833,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.497.766,73	3.040.738,91
1. Forderungen aus Vermietung	199.230,01	236.444,08	7. Sonstige Verbindlichkeiten	53.433,52	34.545.859,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	386.099,82	175.184,55	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	92.530,15	102.306,09
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.019,81	39.132,17			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.147.027,54</u>	4.135.074,65			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.959.368,33	7.669.149,34			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	21.140,84	14.390,31			
	<u>49.730.934,05</u>	<u>50.946.226,28</u>		<u>49.730.934,05</u>	<u>50.946.226,28</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2013 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 in 2013 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 Modernisierungsmaßnahmen Dresdner Straße 1-9, Königsberger Straße 4-6b, Stiftstraße 2-20 und Schöffenstraße 13-17 wurden 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 erfolgt eine Verlängerung der Nutzungsdauer auf 50 Jahre. Bei den ab 1991 fertiggestellten Objekten wurden die steuerlichen Sätze nach § 7 Abs. 5 EStG mit 2,5 % und 1,25 % 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 Mehrabschreibungen nach der degressiven Methode betragen 2013 TEUR 13. Die in 2002 von der Stadt Brühl erworbenen Bestände wurden bis auf einige Objekte im Geschäftsjahr 2007 und 2008 veräußert. Die verbleibenden Objekte werden linear mit 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

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

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

Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 410,00 Euro werden im Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter ab 410,01 Euro wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Die Anschaffungskosten der Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 7,69 %, 12,50 %, 16,67 % und 20 % entsprechend betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

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

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

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Absatz 2 HGB a. F. sind nicht gebildet. Für Bauinstandhaltung besteht eine Bauerneuerungsrücklage.

Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,88 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie eine Trendannahme von 2 % zugrunde gelegt.

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

Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2013 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschriften ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos als Verbindlichkeiten passiviert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr ansonsten unverändert.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EURO 3.773.542,16 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Forderungen insgesamt 2013 EURO	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EURO	Vorjahr mit einer Restlauf- zeit von mehr als 1 Jahr EURO
Forderungen aus Vermietung	199.230,01	53.489,48	45.538,24

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

3. Die in den „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthaltenen Forderungen aus dem Liquiditätsverbund (Cashpooling) mit der Stadt Brühl von 3.000.000,00 EURO haben langfristigen Charakter. Es sind in dem Posten keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahme aus Rücklagen während des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO
Gewinnrücklagen			
1) Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	1.278.229,70	0,00	1.278.229,70
2) Bauerneuerungs- rücklage	9.661.114,90	0,00	9.661.114,90
3) Andere Gewinn- rücklagen	1.592.053,34	0,00	1.592.053,34

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

Rückstellung für

Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	15.470,00 EURO
Urlaub	56.152,00 EURO
Arbeitnehmerjubiläen	6.328,00 EURO
Interne Jahresabschlusskosten	23.800,00 EURO
Steuerberatungskosten	5.000,00 EURO
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	102.700,00 EURO
Altersteilzeit	<u>16.625,00 EURO</u>
	<u>226.075,00 EURO</u>

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

	Verbindlichkeiten insgesamt 2013	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
	EURO	EURO	EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	25.032.331,38 (26.830.698,68)	1.559.584,15 (936.273,49)	19.924.353,18 (22.084.220,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	536.795,61 (594.488,73)	118.125,98 (107.561,41)	118.125,98 (125.317,02)
Erhaltene Anzahl- ungen	3.990.205,24 (4.011.276,00)	3.990.205,24 (4.011.276,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	564.382,95 (377.953,23)	564.382,95 (377.953,23)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.944,53 (780.833,16)	870.944,53 (780.833,16)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unterneh- men	3.497.766,73 (3.040.738,91)	3.497.766,73 (3.040.738,91)	
Sonstige Verbind- lichkeiten	53.433,52 (67.437,53)	53.433,52 (67.437,53)	
Gesamt	34.545.859,96 (35.703.426,25)	10.654.443,10 (9.322.073,73)	20.049.670,20 (22.307.264,73)

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

	Ausweis in der Bilanz 31.12.2013	Davon gegen Gesell- schafterin Stadtwerke Brühl	Davon gegen Gesell- schafterin Stadt Brühl
	EURO	EURO	EURO
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	386.099,82 (175.184,55)	0,00 (0,00)	386.099,82 (175.184,55)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.019,81 (39.132,17)	30.019,81 (39.132,17)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.147.027,54 (4.135.074,65)	0,00 (0,00)	3.004.919,88 (4.007.590,58)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	536.795,61 (594.488,73)	0,00 (0,00)	163.797,45 (205.084,27)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.944,53 (780.833,16)	0,00 (0,00)	0,00 (1.900,04)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.497.766,73 (3.040.738,91)	3.497.766,73 (3.040.738,91)	0,00 (0,00)

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 / Cashpooling

Im Dezember 2008 wurde zwischen der Stadt Brühl, den Stadtwerken Brühl und der Gebausie GmbH eine Vereinbarung über einen gemeinsamen Liquiditätsverbund getroffen. Zum Bilanzstichtag 2013 nimmt die Stadt Brühl 3.000.000,00 EURO an liquiden Mitteln in Anspruch.

2. Ergebnisabführungsvertrag

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

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

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Erbbauzinsverpflichtungen sind aus der Miete zu decken. Zukünftige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Wohnungen können aus den Jahresergebnissen oder vorhandenen Eigenmitteln finanziert werden. Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls durch Eigenmittel, durch Inanspruchnahme von Darlehen der KfW-Bankengruppe oder branchenüblich fremdfinanziert. Kauttionen, die auf Sparbüchern angelegt wurden, bestehen in Höhe von 327 TEUR. Darüber hinaus besteht ein treuhänderisches Konto für Mietkauttionen ab 2011 bei einer Bank mit einem Betrag von 480 TEUR. Weiterhin bestehen für die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die betreuten Gesellschaften jeweils Girokonten, die treuhänderisch gehalten werden, mit einem Gesamtbetrag von 592 TEUR (davon gegenüber Stadtwerke Brühl 26 TEUR und gegenüber der Stadt Brühl 348 TEUR) zum 31.12.2013.

4. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	12	1
Technische Mitarbeiter	8	-
	----	----
	<u>19</u>	<u>1</u>

6. Gesamtbezüge:

des Aufsichtsrates	8.538,07 EURO
früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	51.963,29 EURO

Die Angaben über die Gesamtbezüge der Geschäftsführung unterbleiben mit Bezug auf § 286 Abs. 4 HGB.

7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind ausreichend zurückgestellt.

8. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch die Mitgliedschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt derzeit 4,25 % zuzüglich 3,50 % Sanierungsgeld. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagensatz voraussichtlich ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2013 insgesamt rund 933 TEURO. Ob und inwieweit aus diesen mittelbaren Versorgungszusagen Unterdeckungen bestehen, kann nicht abschließend beantwortet werden.

9. Vorschüsse oder Kredite an den Geschäftsführer oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

10. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrats wurden nicht eingegangen.

11. 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:	<u>100 % Anteile</u> =====	<u>2.502.800,00 "</u> =====

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

Manfred Jungels (bis zum 20. Februar 2014)	Geschäftsführer
Erwin Gardemann	Geschäftsführer

13. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Hans Theo Klug	Oberstudiendirektor
----------------	---------------------

Stellvertretender Vorsitzender

Frithjof Berg	Leitender Verwaltungsdirektor
---------------	-------------------------------

Michael Kreuzberg (bis 6. Oktober 2013)	Landrat Rhein-Erft-Kreis
Dieter Freytag (ab 17. Februar 2014)	Bürgermeister
Gregor Golland	Dipl.-Kaufmann
Bernhard Breu	Beamter i.R.
Manfred Zöllner	Dipl.-Ingenieur
Norbert Schmidt	Richter i.R.
Heinz Hepp	Rentner
Matthias Fischer	Oberstudienrat
Michael vom Hagen	Einkäufer
Markus Weber	Dipl.-Ingenieur
Jochem Pitz	Rechtsanwalt
Hans Meeth	Kaufmann
Stefan Spainghaus	Prokurist der Stadtwerke Brühl

Vertreter sind:

Wolfgang Poschmann	stellv. Bürgermeister
Dietmar Vetterling	Beamter a.D.
Frank Klein	Berufssoldat
Herbert Stilz	Sozialarbeiter
Karin Boley	Landwirtin
Dr. Matthias Petran	Studiendirektor i.R.
Ulla Vilkmann	Volkswirtin
Agnes Niclasen	Dipl.-Sozialarbeiterin
Johanna Mäsger	Studentin
Marie-Therese Brämer	Angestellte
Heinz Schmitz	Pensionär

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.
Manfred Zöllner	Dipl.-Ingenieur
Jochem Pitz	Rechtsanwalt
Michael vom Hagen	Einkäufer
Stefan Spainghaus	Prokurist der Stadtwerke Brühl

Brühl, 24. April 2014

Die Geschäftsführung

Gardemann

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2013 "	Abschreibungen			Stand 31.12.2013 "	Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2012 "	Zugänge "	Umbuchungen "	Abgänge "		Stand 01.01.2012 "	Zugänge "	Zuschreibungen Abgänge "		Stand 31.12.2013 "	Stand 31.12.2013 "
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	217.804,52	2.419,98	0,00	0,00	220.224,50	217.232,24	1.126,49	0,00	218.358,73	1.865,77	572,28
	217.804,52	2.419,98	0,00	0,00	220.224,50	217.232,24	1.126,49	0,00	218.358,73	1.865,77	572,28
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.727.285,79	1.163.353,44	0,00	0,00	71.890.639,23	36.650.928,37	987.789,83	0,00	37.638.718,20	34.251.921,03	34.076.357,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.059.727,66	0,00	0,00	0,00	1.059.727,66	903.029,69	11.449,92	0,00	914.479,61	145.248,05	156.697,97
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	17.876,94	557,27	0,00	18.434,21	557,28	1.114,55
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.904,17	7.030,27	0,00	0,00	407.934,44	303.071,87	17.288,27	0,00	320.360,14	87.574,30	97.832,30
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	412.809,04	3.128.250,79	0,00	0,00	3.541.059,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3.541.059,83	412.809,04
6. Bauvorbereitungen	0,00	21.529,56	0,00	0,00	21.529,56	0,00	0,00	0,00	0,00	21.529,56	0,00
	72.781.007,87	4.320.164,06	0,00	0,00	77.101.171,93	37.874.906,87	1.017.085,29	0,00	38.891.992,16	38.209.179,77	34.906.101,00
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
	73.002.272,39	4.322.584,04	0,00	0,00	77.324.856,43	38.092.139,11	1.018.211,78	0,00	39.110.350,89	38.214.505,54	34.910.133,28