

G E B A U S I E

BRÜHL

GESCHÄFTSBERICHT

2015



LAGEBERICHT

2015

**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

67. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2015

Gliederung

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.2 Geschäftsentwicklung

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

2.2 Finanzlage

2.3 Ertragslage

3. Nachtragsbericht

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

4.4 Finanzinstrumente

5. Prognosebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Konjunktur entwickelte sich in 2015 verhalten, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich regional unterschiedlich entwickelt. 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 Zentralbanken und Volkswirtschaften sind weiterhin mit den Folgen beschäftigt. Wirtschaftlich scheint sich der Euro-Raum leicht positiv zu entwickeln.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich in 2015 leicht positiv entwickelt. Damit ergab sich 2015 ein Wirtschaftswachstum von 1,7 % (Vorjahr: 1,6%). Hauptmotor war der Konsum der privaten Haushalte und des Staates. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %. Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember 2015 auf 6,1% (Vorjahr: 6,4%). Die Zuwanderung bzw. der Zuzug von Flüchtlingen hat auch Auswirkungen auf den Konsum und die Investitionen.

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

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

1.2 Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr, wie in den Vorjahren, den Gesellschaftszweck, nämlich vorrangig für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu sorgen, verfolgt. Außerdem wurden einige Wohnungen an die Stadt Brühl vermietet, die darin Flüchtlinge unterbringt.

Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft bewirtschaftete mit Stand 31.12.2015 2.152 (Vorjahr: 2.160) eigene Mietwohnungen in 335 (Vorjahr: 336) Häusern mit 135.901 qm (Vorjahr: 136.335 qm) Wohnfläche.

Weiterhin befinden sich 4 Läden, 175 Garagen, 5 Tiefgaragen, die teilweise mit Einstellboxen ausgestattet sind (Anzahl: 113), 258 Abstellplätze sowie 2 Büros und 11 Kinderspielplätze im Eigentum der Gesellschaft.

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

Bestandserhaltung / Modernisierung

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

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T€ 3.124 (Vorjahr 2.670), davon T€ 166 für Versicherungsschäden (Vorjahr 178) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T€ 913 (Vorjahr 851).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€*
Laufende Instandhaltung	1.010	1.002
Planmäßige Instandhaltung	165	234
Versicherungsfälle	166	178
Instandhaltung bei Mieterwechsel	913	851
Komplettsanierung	699	1.053
Mietwirksame Instandhaltung	998	822
Zwischensumme:	3.951	4.140
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-827	-1.470
Instandhaltungsaufwendungen	3.124	2.670

Im Geschäftsjahr erfolgten umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem mit Anbringung von Wärmedämmung, in der Friedrich-Ebert-Straße 26-30.

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandsmodernisierung 45 Wohnungen komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.124	2.670
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	433	366
Erstattungen von Versicherungen	-166	-178
Gesamt	3.391	2.858
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	24,95	20,96

Mietenentwicklung

Von den 2.152 Mietwohnungen (Vorjahr 2.160) sind 1.777 freifinanzierte (Vorjahr 1.706) und 375 öffentlich geförderte (Vorjahr 454) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt €/m² 6,12 (Vorjahr 5,72) und bei den preisgebundenen Wohnungen €/m² 5,14 (Vorjahr 4,97).

Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2015 T€ 9.855 (Vorjahr T€ 9.242). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Mietenspiegel über den kompletten freifinanzierten Wohnungsbestand.

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T€ 337 (Vorjahr: T€ 396), Abschreibungen auf Mietforderungen T€ 160 (Vorjahr T€ 185), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T€ 6 (Vorjahr T€ 12) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T€ 70 (Vorjahr T€ 109). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u.a.) belaufen sich auf T€ 433 oder 3,2 % (Vorjahr T€ 484 oder 3,7 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T€ 13.671 (Vorjahr T€ 13.183).

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

Kündigungen erfolgten im Geschäftsjahr bei 166 (Vorjahr 225) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 47 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 52) entfallen auf Renovierung und Modernisierung 9 (Vorjahr 2), auf strategischen Leerstand 16 Einheiten (Vorjahr 23), 11 Wohnungen wurden zum 01.12.2015 bzw. 01.01.2016 bzw. 01.02.2016 neu vermietet (Vorjahr 15). Hierbei handelt es sich um die Zahlen zum 09.12.2015, die dem Aufsichtsrat im Dezember vorgelegt wurden.

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen:

	Anzahl	m ²
Stadt Brühl	20	1.727
Stadtwerke Brühl	16	949
Baugenossenschaft Brühl	292	18.727
Bedburger Kleinwohnungsgenossenschaft	152	8.520
Gesamt	480	29.923

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten:

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

Neben den für die Stadt Brühl verwalteten Wohnungen und Garagen wurden im Rahmen des Gebäudemanagements für die Stadt Brühl sämtliche Rathäuser, Schulen, Kindertagesstätten, Jugendzentren, Sport-/Turnhallen, Feuer-/ Rettungswachen, Sportheime und die Bücherei verwaltet. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen im Nachtragsbericht.

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 10.06.2015 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2014 festgestellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und dem Aufsichtsrat und den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen		2015	2014	2013	2012	2011
Eigene Wohneinheiten	Anzahl	2.152	2.160	2.123	2.122	2.160
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Bewirtschaftete Fläche / Wohneinheiten	qm	135.901	136.335	133.418	133.717	135.675
davon öffentlich gefördert	qm	27.181	32.485	35.008	36.053	40.669
Fremdverwaltete Wohnheiten	Anzahl	480	480	475	475	554
Gewerbeeinheiten	Anzahl	2	2	2	2	2
Sollmieten	T€	9.855	9.242	9.021	8.972	8.944
Durchschnittliche Sollmieten	€ / qm / p. M.	6,00	5,61	5,59	5,55	5,45
Leerstand / Erlösschmälerung*	T€	263	332	260	446	550
Leerstandsquote*	%	2,67	3,59	2,88	4,48	6,34
Mietausfallquote*	%	1,88	2,14	1,16	1,37	2,02
Fluktuationsquote*	%	7,71	10,42	8,57	7,73	8,52

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

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Grundstücke und Bau- ten	41.886	41.599	287	0,69%
Anlagen im Bau	68	466	-398	-85,41%
Unfertige Leistungen	3.834	3.659	175	4,78%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinsti- tuten	6.333	4.748	1.585	33,38%
Übrige Posten	275	1.587	-1.312	-82,67%
	52.396	52.059	337	0,65%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 337 auf T€ 52.396 erhöht (Vorjahr Erhöhung um T€ 2.455).

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft die Mietwohnhäuser Friedrich Ebert Str. 26-30 modernisiert. Hierbei handelt es sich um drei Häuser mit 18 Wohnungen, Baujahr 1965, mit 1.188 qm Wohnfläche. Die Gebäude wurden wärmegeklämt, das Dachgeschoss mit den entsprechenden Wohnungen wurde komplett saniert und die Dachgauben vergrößert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf T€ 867. Davon wurden T€ 348 aktiviert.

Beim Neubau in der Kierberger Str./Zum Sommersberg, der in 2014 bezugsfertig geworden war, sind im Geschäftsjahr noch Kosten in Höhe von T€ 390 angefallen, die noch aktiviert wurden. Die gesamten Baukosten betragen somit T€ 6.872.

Daneben sind noch rd. T€ 1.392 in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 45 Wohnungen.

Die Anlagen im Bau des Vorjahres enthalten im Wesentlichen die in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 erfolgte Wärmedämmung des Straßenzuges Thüringer Platz 5-13 mit 5 Häusern, 36 Wohnungen und 2.655 qm Wohnfläche. Dieser Betrag ist nun, nach Fertigstellung in 2015 aktiviert worden.

Daneben ist der Verkauf der Immobilie Friedrichstr. 10 in Brühl erfolgt. Der Verkaufspreis lag bei T€ 350. Da der Buchwert 184 T€ betrug, verblieb ein Ertrag von T€ 166.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich vor allem durch die Rückzahlung des Cashpooldarlehens von der Stadt Brühl um T€ 1.000 und um T€ 1.216 aus der Darlehensauszahlung für den Neubau in der Kierberger Str./Zum Sommersberg erhöht, wobei davon viele Rechnungen im Vorjahr (2014) bezahlt wurden.

Die übrigen Posten beinhalten im Vorjahr im Wesentlichen einen Liquiditätskredit von T€ 1.000 (Geschäftsjahr T€ 0) an die Stadt Brühl.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 enthält mit T€ 42.035 (Vorjahr T€ 42.173) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 80,2% (Vorjahr 81,0%) auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

2.2 Finanzlage

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	14.659	14.659	0	0,00%
Rückstellungen	402	455	-53	-11,65%
Verbindlichkeiten aus Krediten	28.286	28.080	206	0,73%
Erhaltene Anzahlungen	4.056	4.005	51	1,27%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.134	2.740	394	14,38%
Übrige Posten	1.859	2.120	-261	-12,31%
	52.396	52.059	337	0,65%

Das Eigenkapital blieb unverändert. Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 0,2 (Vorjahr Verringerung um 1,4) Prozentpunkte auf 28,0 % (Vorjahr 28,2 %).

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2015 zusammen aus Eigenkapital von T€ 14.659 (Vorjahr T€ 14.659), langfristigen Rückstellungen von T€ 198 (Vorjahr T€ 198) und langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 28.286 (Vorjahr T€ 28.080). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung des Darlehens zur Finanzierung des Neubaus in der Kierberger Str./Zum Sommersberg.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 42.035 (Vorjahr T€ 42.173) sind Ende 2015 durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel von T€ 43.143 (Vorjahr T€ 42.936) fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2015 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2016 jederzeit gewährleistet.

2.3 Ertragslage

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.334	12.787	547	4,28%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	539	573	-34	-5,93%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.014	6.448	566	8,78%
Personalaufwand	1.391	1.359	32	2,35%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.259	1.098	161	14,66%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	826	853	-27	-3,17%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	829	845	-16	-1,89%
Übrige Posten	442	-32	474	-
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.996	2.725	271	9,94%

Die Umsatzsteigerung bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 547 (Vorjahr T€ 212) resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Mieterspiegel über den kompletten freifinanzierten Wohnungsbestand.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gab es folgende Entwicklung: Die Kosten der Instandhaltung sind um rd. T€ 190 zurückgegangen. Dies ist auf den kleineren Umfang der geplanten Großmodernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Von den Kosten der Instandhaltung ist der Anteil der aktivierten Kosten um rd. T€ 640 gesunken. Die Betriebskosten sind leicht um rd. T€ 180 gesunken.

Bei den Abschreibungen resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus der ersten vollen Jahresabschreibung auf den Neubau in der Kierberger Str./Zum Sommersberg.

Bei den übrigen Posten handelt es sich im Wesentlichen um den Ertrag aus dem Verkauf der Friedrichstr. 10 (T€ 166) und der rechnerischen Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr (T€ 290).

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 2.996 gegenüber einem Jahresüberschuss in 2014 von T€ 2.725 ab. Der Jahresüberschuss liegt somit über dem Planergebnis für 2015 von T€ 2.631 (Vorjahr 2.647).

2.4 Kapitalflussrechnung

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€	%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.996	2.725	271	9,9%
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.259	1.098	161	14,7%
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-53	21	-74	-
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	817	826	-9	-1,1%
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-166	0	-166	-
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	108	292	-45	-15,4%
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-87	399	-486	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.874	5.361	-487	-9,1%
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	350	0	350	-
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.306	-5.056	3.750	-74,2%
Erhaltene Zinserträge	1	6	-5	-83,3%
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-955	-5.050	4.095	-81,1%
Auszahlung an Anteilseigner	-2.725	-3.201	476	-14,9%
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.216	3.914	-2.698	-68,9%
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.010	-1.403	393	-28,0%
gezahlte Zinsaufwendungen	-818	-832	14	-1,7%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-3.337	-1.522	-1.815	119,3%
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	582	-1.211	1.793	-148,1%
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.751	6.962	-1.211	-17,4%
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.333	5.751	582	10,1%
Kassenbestand	1	1	0	0,0%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	6.332	4.747	1.585	33,4%
<i>davon Mietkautionenkonten</i>	801	642	159	24,8%
Cash Pool	0	1.003	-1.003	-100,0%
	6.333	5.751	582	10,1%

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€ 4.874 (Vorjahr 5.361) sehr positiv und zeigt, dass die Gebausie mit der Vermietungstätigkeit ein ertragreiches Geschäft betreibt.

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

Im Geschäftsjahr wurden die Investitionen durch die Aufnahme von Darlehen von T€ 1.216 (Vorjahr T€ 3.914) finanziert. Der gesamte Cashflow war mit T€ 582 (Vorjahr T€ -1.211) positiv, da die Zahlungseingänge der Mieterhöhung, der Kreditauszahlung und der Verkaufserlös insgesamt die Investitionen überkompensiert haben.

3. Nachtragsbericht

Es gab folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind:

Zum 1.1.2016 wird das städtische Gebäude-Management, das bislang von der Gebausie ausgeübt wurde, in eine AöR ausgegliedert. Sämtlich zugeordnete Mitarbeiter gehen in die AöR über und die genutzten Arbeitsmittel (PC, Mobiliar) werden von der Gebausie an die AöR bzw. IT-Gesellschaft zum Buchwert verkauft.

Die Stadt Brühl hat beschlossen, ab dem 1.1.2016 die Grundsteuer von 450 % auf 600 % zu erhöhen. Diese Erhöhung wird auf den Mieter umgelegt und erhöht somit die Betriebskosten, die von den Mietern zu bezahlen sind.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

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

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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 die Ertragslage, sie stellen aber derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft dar.

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

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Diese Unternehmensstrategie wurde vom Aufsichtsrat 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.

4.4 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente.

5. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von rd. T€ 2.777 (Vorjahr rd. T€ 2.631) zu rechnen ist. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T€ 3.755 (Vorjahr rd. T€ 2.930) angesetzt. Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht erwartet.

Im Geschäftsjahr 2016 beginnen die Baumaßnahmen zum Neubau in der Winterburg 48. Die Kosten sind mit über 1 Mio. € veranschlagt. Dazu sind Vorplanungen für die Kernsanierung der Matthäusstr. mit T€ 50 enthalten.

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 2015 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, 12.05.2016

Die Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa

A K T I V S E I T E	31.12.2015	31.12.2014	P A S S I V S E I T E	31.12.2015	31.12.2014
	€	€*		€	€*
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	442,85	1.059,11	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	41.643.799,89	41.303.776,13	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.028,34	133.799,15	Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72	Andere Gewinnrücklagen	1.592.053,34	1.592.053,34
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		12.531.397,94	12.531.397,94
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.110,06	103.099,57	III. Jahresüberschuss	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	68.045,60	444.571,55		14.658.797,94	14.658.797,94
7. Bauvorbereitungen	0,00	21.529,56			
	42.031.274,61	42.168.066,68	B. RÜCKSTELLUNGEN		
III. Finanzanlagen			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	198.004,00	197.742,00
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	203.787,45	256.816,78
	3.460,00	3.460,00		401.791,45	454.558,78
	42.035.177,46	42.172.585,79	C. VERBINDLICHKEITEN		
B. UMLAUFVERMÖGEN			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.925.155,70	27.662.416,46
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	361.297,60	417.084,43
1. Unfertige Leistungen	3.834.166,45	3.658.647,00	3. Erhaltene Anzahlungen	4.056.263,20	4.005.140,25
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00	4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	936.808,08	740.003,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	18,99
1. Forderungen aus Vermietung	113.970,60	153.683,19	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.844,78	1.110.878,07
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Gesellschafter	12.833,73	1.246.475,68	8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.134.429,47	2.739.775,06
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	9. Sonstige Verbindlichkeiten	152.583,63	162.314,13
5. sonstige Vermögensgegenstände	56.969,07	58.358,67		37.231.382,46	36.837.631,26
	183.773,40	1.458.517,54	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	103.810,60	108.149,65
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.332.639,14	4.748.253,62			
	10.350.578,99	9.865.418,16			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.026,00	21.133,68			
	52.395.782,45	52.059.137,63		52.395.782,45	52.059.137,63

*: Den Ausweis der Vorjahreszahlen zur besseren Vergleichbarkeit angepasst.

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	2015	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.333.610,95	12.787.339,12
b) aus Betreuungstätigkeit	538.767,76	572.902,54
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	<u>13.872.378,71</u>	<u>13.360.241,66</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	175.519,45	-114.895,16
3. andere aktivierte Eigenleistungen	67.602,49	45.877,73
4. sonstige betriebliche Erträge	501.034,24	325.467,04
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.014.019,65	6.448.251,83
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>7.014.019,65</u>	<u>6.448.251,83</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.051.084,51	1.042.595,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	339.623,69	316.064,63
	<u>1.390.708,20</u>	<u>1.358.660,19</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.258.524,42	1.098.112,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	826.099,61	853.329,15
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	508,86	6.306,51
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	829.021,66	845.202,85
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>3.298.670,21</u>	<u>3.019.441,55</u>
12. außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
13. außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. sonstige Steuern	302.663,93	294.540,39
16. Ergebnisabführung	2.996.006,28	2.724.901,16
17. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
18. Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00
19. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

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

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2015 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 grundsätzlich die bisherige Form der Darstellung bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung beibehalten worden.

Änderungen gab es beim Ausweis des Eigenkapitals, bei dem nun die Eigenen Anteile offen abgesetzt wurden. Außerdem sind die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Stadt Brühl) und verbundenen Unternehmen (Stadtwerke Brühl) an den Ausweis im Konzernabschluss der Stadtwerke Brühl angepasst worden. Diese Beträge sind nun aus den anderen Forderungs- und Verbindlichkeitsposten herausgerechnet und separat ausgewiesen worden. Dadurch ergeben sich im angepassten Vorjahr Veränderungen im Ausweis und im Rahmen der Saldierung.

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 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 3,89 % (Vorjahr 4,53 %) sowie eine Rententrendannahme von 1,9 % (Vorjahr 1,9 %) zugrunde gelegt.

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

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

	Forderungen Insgesamt (Vorjahr) €	davon mit einer Restlauf- zeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	113.971 (153.683)	31.130 (28.620)

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

4. Die in den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthaltenen Forderungen aus dem Liquiditätsverbund (Cashpool) mit der Stadt Brühl und den Stadtwerken Brühl betragen 0 € (Vorjahr 1.003.254 €). Es sind in dem Posten keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
5. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 2.502.800,00 € verteilt sich wie folgt:

Stadtwerke Brühl GmbH	79 % Anteile	1.977.200,00 €
Stadt Brühl	6 % Anteile	150.200,00 €
Gebausie Brühl GmbH	15 % Anteile	375.400,00 €
insgesamt:	100 % Anteile	2.502.800,00 €

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahmen	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
	€	€	€
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.230	0	1.278.230
Bauerneuerungsrücklage	9.661.115	0	9.661.115
Andere Gewinnrücklagen	1.592.053	0	1.592.053

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

Rückstellung für	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	93.600	104.911
Potentielle Erstattungsansprüche von Mietern	30.240	64.800
Urlaub	28.962	38.703
Interne Jahresabschlusskosten	13.933	11.400
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	13.400	13.000
Ausstehende Rechnungen	8.774	0
Steuerberatungskosten	6.000	10.000
Arbeitnehmerjubiläen	5.448	6.233
Rückstellung für Rechts- und Gerichtskosten	3.430	7.770
Gesamt	203.787	256.817

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

	Verbindlichkeiten insgesamt (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren (Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.925.155,70 (27.662.416,46)	1.149.730,39 (1.002.008,88)	21.112.370,11 (18.069.258,13)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	361.297,60 (417.084,43)	92.198,31 (105.325,68)	141.560,82 (160.014,22)
Erhaltene Anzahlungen	4.056.263,20 (4.005.140,25)	4.056.263,20 (4.005.140,25)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	936.808,08 (740.003,87)	936.808,08 (740.003,87)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (18,99)	0,00 (18,99)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.844,78 (1.110.878,07)*	664.844,78 (1.110.878,07)*	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.134.429,47 (2.739.775,06)*	3.134.429,47 (2.739.775,06)*	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	152.583,63 (162.314,13)	152.583,63 (162.314,13)	0,00 (0,00)
Gesamt	37.231.382,46 (36.837.631,26)	10.186.857,86 (9.865.464,93)	21.253.930,93 (18.229.272,35)

*: Den Ausweis der Vorjahreszahlen zur besseren Vergleichbarkeit angepasst.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

1. Liquiditätsverbund / Cashpool

Im Dezember 2008 wurde zwischen der Stadt Brühl, den Stadtwerken Brühl und der Gebausie GmbH eine Vereinbarung über einen gemeinsamen Liquiditätsverbund getroffen. Zum Bilanzstichtag nimmt die Stadt Brühl 0 € (Vorjahr: 1.000.000 €) an liquiden Mitteln in Anspruch.

2. Ergebnisabführungsvertrag

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

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

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Erbbauzinsverpflichtungen werden aus der Miete gedeckt. Kautionen, die auf Sparbüchern angelegt wurden, bestehen in Höhe von 289 T€ (Vorjahr 300 T€). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkautionen bei einer Bank mit einem Betrag von 801 T€ (Vorjahr 642 T€).

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1
Technische Mitarbeiter	9	0
	-----	-----
	20	1

5. Gesamtbezüge:
des Aufsichtsrates 7.775 €
(Vorjahr 9.650 €)

Früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans 54.026 €
(Vorjahr 51.853 €)
(Angabe zur Pensionszahlung)

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

6. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt.
7. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch die Mitgliedschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % (Vorjahr 4,25 %), zuzüglich 3,50 % Sanierungsgeld (Vorjahr 3,50 %). Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagensatz voraussichtlich ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2015 rund 974 T€ (Vorjahr 955 T€). Der Ausgleichsbeitrag, den die Gesellschaft bei einem Ausscheiden aus der Mitgliedschaft bei der RZVK zu zahlen hat, beträgt ca. T€ 3.106.
8. Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.
9. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrats wurden nicht eingegangen.
10. Die Stadtwerke Brühl GmbH in 50321 Brühl ist das Mutterunternehmen der Kapitalgesellschaft, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt. Von den dividenden- und stimmberechtigten Geschäftsanteilen entfallen 93 % auf die Stadtwerke Brühl GmbH und 7 % auf die Stadt Brühl.

11. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa

Geschäftsführerin

12. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Michael vom Hagen

Einkäufer

Stellvertretende Vorsitzende

Elisabeth Jung

kfm. Angestellte i. R.

Dieter Freytag

Bürgermeister

Frithjof Berg

Ltd. Verwaltungsdirektor a.D.

Bernhard Breu

Dipl. Verwaltungswirt/
Volksschulleiter i. R.

Heinz Hepp

Rentner

Jochem Pitz

Rechtsanwalt

Dr. Wolfgang Kollenberg

Unternehmer

Franz Josef Gerharz

Dipl. Betriebswirt

Dietmar Vetterling

Pensionär

Peter Kirf

Betriebswirt

Rengin Isicok

Rechtsreferendarin

Harry Hupp

Rentner

Johanna Mäsgen

Doktorandin/
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Hans Theo Klug

Oberstudiendirektor i. R.

Stefan Spainghaus

Prokurist der Stadtwerke Brühl
GmbH

Vertreter sind:

Holger Köllejan	Dipl. Kaufmann
Petra Surmann	Kriminalhauptkommissarin
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
Uwe Lorbach	Jurist
Markus Weber	Dipl.-Ingenieur
Marie-Therese Brämer	Angestellte
Eckhard Riedel	Heilpädagoge
Sebastian Kuhl	Kfm. 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	Beamter i.R.
Jochem Pitz	Rechtsanwalt
Harry Hupp	Rentner
Johanna Mäsgen	Doktorandin/ wissenschaftliche Mitarbeiterin
Stefan Spainghaus	Prokurist der Stadtwerke Brühl GmbH

Brühl, 12.05.2016

Die Geschäftsführung

Dr. Marion Kapsa

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

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2015 €	Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Zuschreibungen Abgänge €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2015 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	186.504,95	285,60	0,00	0,00	186.790,55	185.445,84	901,86	0,00	186.347,70	1.059,11	442,85
	186.504,95	285,60	0,00	0,00	186.790,55	185.445,84	901,86	0,00	186.347,70	1.059,11	442,85
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.994.836,36	1.238.384,14	458.219,51	167.934,70	81.523.505,31	38.691.060,23	1.213.966,50	25.321,31	39.879.705,42	41.303.776,13	41.643.799,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.059.727,66	0,00	0,00	52.404,07	1.007.323,59	925.928,51	10.912,81	10.546,07	926.295,25	133.799,15	81.028,34
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	455.367,91	6.753,74	0,00	322,98	461.798,67	352.268,34	32.743,25	322,98	384.688,61	103.099,57	77.110,06
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	444.571,55	60.164,00	-436.689,95	0,00	68.045,60	0,00	0,00	0,00	0,00	444.571,55	68.045,60
7. Bauvorbereitungen	21.529,56	0,00	-21.529,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.529,56	0,00
	82.156.314,25	1.305.301,88	0,00	220.661,75	83.240.954,38	39.988.247,57	1.257.622,56	36.190,36	41.209.679,77	42.168.066,68	42.031.274,61
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
	82.346.279,20	1.305.587,48	0,00	220.661,75	83.431.204,93	40.173.693,41	1.258.524,42	36.190,36	41.396.027,47	42.172.585,79	42.035.177,46