

G E B A U S I E

B R Ü H L

G E S C H Ä F T S B E R I C H T

2019



LAGEBERICHT

2019

GEB AUSIE

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

ENGELDORFER STRASSE 2

50321 BRÜHL

71. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2019

Gliederung

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.2 Geschäftsentwicklung

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

2.2 Finanzlage

2.3 Ertragslage

2.4 Kapitalflussrechnung

3. Risikobericht

3.1 Risikomanagement

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

3.3 Chancen der künftigen Entwicklung

3.4 Finanzinstrumente

4. Prognosebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für Gesellschaften im Wohnungsbau sind rechtlichen Unsicherheiten 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) und durch das Klimapakets, die Mietpreisbremse, die Verschlechterungen durch die Mietrechtsänderungen, die 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 auch die Investitionen in Neubau und Bestand in unserer nachgefragten Region. 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 31.12.2019 2.137 (Vorjahr: 2.136) eigene Mietwohnungen in 331 (Vorjahr: 332) Häusern mit 135.074 qm (Vorjahr: 134.970 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 Kinderspielplätze im Eigentum der Gesellschaft.

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

Bestandserhaltung / Modernisierung

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

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T€ 3.089 (Vorjahr T€ 2.963), davon T€ 205 für Versicherungsschäden (Vorjahr T€ 227) ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T€ 847 (Vorjahr T€ 947).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Laufende Instandhaltung	1.211	1.101
Planmäßige Instandhaltung	424	190
Versicherungsfälle	205	227
Instandhaltung bei Mieterwechsel	847	947
Komplettsanierung	586	339
Mietwirksame Instandhaltung	481	483
Zwischensumme:	3.754	3.287
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-665	-324
Instandhaltungsaufwendungen	3.089	2.963

Im Geschäftsjahr wurde Im Bungarten 10 eine weitere Badstrangsanierung und in der Römerstraße 442-444 eine Modernisierung (i.W. Wärmedämmung, Balkone und Dach) durchgeführt.

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandmodernisierung 30 (Vorjahr 40) Wohnungen komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.089	2.963
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	586	617
Erstattungen von Versicherungen	-205	-227
Gesamt	3.470	3.353
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	25,69	24,84

Mietenentwicklung

Von den 2.137 Mietwohnungen (Vorjahr 2.136) sind 1.770 freifinanzierte (Vorjahr 1.769) und 367 öffentlich geförderte (Vorjahr 367) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt €/m² 6,66 (Vorjahr 6,30) und bei den preisgebundenen Wohnungen €/m² 5,21 (Vorjahr 5,21).

Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2019 T€ 10.533 (Vorjahr T€ 10.059).

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T€ 257 (Vorjahr: T€ 263), Abschreibungen auf Mietforderungen T€ 46 (Vorjahr T€ 47), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T€ 1 (Vorjahr T€ 1) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T€ 50 (Vorjahr T€ 83). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u.a.) belaufen sich auf T€ 254 oder 1,7 % (Vorjahr T€ 228 oder 1,6 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T€ 14.680 (Vorjahr T€ 14.089).

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 111 (Vorjahr 109) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 45 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 44) entfallen i.W. auf Renovierung und Modernisierung 9 (Vorjahr 5), auf strategischen Leerstand (Kernsanierungsprojekt Matthäusstraße u.ä.) 33 Einheiten (Vorjahr 28), 3 Wohnungen wurden zum 01.11.2019 bzw. 01.12.2019 neu vermietet (Vorjahr 5). Hierbei handelt es sich um die Zahlen von Oktober 2019, die dem Aufsichtsrat im November 2019 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	69	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 11.07.2019 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2018 festgestellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen		2019	2018	2017	2016	2015
Eigene Wohneinheiten	Anzahl	2.137	2.136	2.150	2.144	2.152
Gewerbeeinheiten	Anzahl	5	5	5	5	6
Bewirtschaftete Fläche / Wohneinheiten	qm	135.074	134.970	135.758	135.267	135.901
davon öffentlich gefördert	qm	26.469	26.469	26.469	26.469	27.181
Fremdverwaltete Wohneinheiten	Anzahl	300	300	295	448	480
Gewerbeeinheiten	Anzahl	0	0	0	0	2
Sollmieten	T€	10.533	10.059	10.007	10.023	9.855
Durchschnittliche Sollmieten	€/ qm / p. M.	6,48	6,19	6,13	6,16	6,00
Leerstand / Erlösschmälerung*	T€	190	203	228	163	263
Leerstandsquote*	%	1,80	2,02	2,28	1,63	2,67
Mietausfallquote*	%	0,27	1,03	0,84	1,40	1,88
Fluktuationsquote*	%	4,82	5,10	7,16	6,02	7,71

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

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€	%
Grundstücke und Bauten	42.035	40.792	1.243	3,0%
Anlagen im Bau	3.243	968	2.275	-
Unfertige Leistungen	3.875	3.983	-108	-2,7%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.228	5.463	-1.235	-22,6%
Übrige Posten	208	159	49	30,8%
	53.589	51.365	2.224	4,3%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.224 auf T€ 53.589 erhöht (Vorjahr Verringerung um T€ 1.032).

Die Veränderung bei den Grundstücken mit Wohnbauten basiert im Wesentlichen auf der Aktivierung der ersten beiden Häusern der Matthäusstr. (Nr. 21 und 23) in Höhe von T€ 1.892 sowie der Reduzierung durch die Abschreibungen. Daneben sind rd. T€ 1.174 (Vorjahr T€ 1.271) in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 30 (Vorjahr 40) Wohnungen. Davon waren T€ 344 aktivierbar.

Im Geschäftsjahr wurde mit den Bauarbeiten am nächsten Haus der Matthäusstr. (Nr. 25) begonnen und unter den Anlagen im Bau (T€ 501) aktiviert. In diesem Posten ist auch der Kauf und der größte Teil der Erschließung des Grundstücks Bonnstr./Louise-Straus-Str. mit T€ 2.484 enthalten.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind um rd. T€ 1.235 verringert worden.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthält mit T€ 45.314 (Vorjahr T€ 41.786) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 84,6 % (Vorjahr 81,4 %) auf Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

2.2 Finanzlage

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€	%
Eigenkapital	20.245	18.336	1.909	10,4%
Rückstellungen	305	294	11	3,7%
Verbindlichkeiten aus Krediten	25.068	24.961	107	0,4%
Erhaltene Anzahlungen	4.301	4.232	69	1,6%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.571	1.516	55	3,6%
Übrige Posten	2.099	2.026	73	3,6%
	53.589	51.365	2.224	4,3%

Das Eigenkapital steigt aufgrund der Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss um T€ 1.909 (Vorjahr T€ 1.482). Dadurch erhöht sich die Eigenkapitalquote um 2,1 (Vorjahr 3,5) Prozentpunkte auf 37,8 % (Vorjahr 35,7 %).

Es gab eine Darlehensauszahlung für das Sanierungsprojekt Matthäusstr. von T€ 860 (Vorjahr T€ 255).

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2019 zusammen aus Eigenkapital von T€ 20.245 (Vorjahr T€ 18.336), langfristigen Rückstellungen von T€ 195 (Vorjahr T€ 197) und langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 24.253 (Vorjahr T€ 23.180). Damit ist der Gesamtbetrag beim Eigenkapital um T€ 1.909 und bei den langfristigen Verbindlichkeiten (i.W. Bankdarlehen) um T€ 1.073 gestiegen. Die Rücklagendotierung ist für die langfristige Sicherstellung der Finanzierung der Neubauten und anderen Bauvorhaben erforderlich.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 45.314 (Vorjahr T€ 41.786) sind Ende 2019 durch langfristige Finanzierungsmittel von T€ 44.693 (Vorjahr T€ 41.713) nahezu fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2020 jederzeit gewährleistet.

2.3 Ertragslage

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.423	13.826	597	4,3%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	128	86	42	48,8%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.879	6.884	-5	-0,1%
Personalaufwand	1.604	1.487	117	7,9%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.374	1.373	1	0,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	828	742	86	11,6%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	581	640	-59	-9,2%
Übrige Posten	123	196	-73	-37,2%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.408	2.982	426	14,3%

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der durchschnittlichen Mieterhöhung von 5 % bei den freifinanzierten Wohnungen um T€ 597 gestiegen.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert aus der Neueinstellung von 2 technischen Mitarbeitern im Geschäftsjahr.

Der Rückgang der Zinsen resultiert, wie in den Vorjahren, aus dem niedrigen Zinsniveau und der Refinanzierung in 2018.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 3.408 gegenüber T€ 2.982 (Vorjahr) ab. Im Geschäftsjahr werden T€ 1.909 (Vorjahr T€ 1.482) in die Rücklagen eingestellt. Der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung liegt somit über dem Planergebnis für 2019 von T€ 2.500 (Vorjahr T€ 2.500).

2.4 Kapitalflussrechnung

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€	%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.408	2.982	426	14,3%
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.374	1.373	1	0,1%
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	11	-21	32	-
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	575	632	-57	-9,0%
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	-
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	69	-81	150	-
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	199	106	93	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.636	4.991	645	12,9%
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	0	0	-
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12	-1	-11	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.890	-1.128	-3.762	333,5%
Erhaltene Zinserträge	0	0	0	-
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-4.902	-1.129	-3.773	334,2%
Auszahlung an Anteilseigner	-1.500	-2.370	870	-36,7%
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	860	3.255	-2.395	-73,6%
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-754	-4.985	4.231	-84,9%
Gezahlte Zinsaufwendungen	-575	-632	57	-9,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-1.969	-4.732	2.763	-58,4%
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.235	-870	-365	42,0%
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.463	6.333	-870	-13,7%
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.228	5.463	-1.235	-22,6%
Kassenbestand	2	1	1	100,0%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	4.226	5.462	-1.236	-22,6%
<i>davon Mietkautionenkonten</i>	1.131	1.058	73	6,9%
Cash Pool	0	0	0	-
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.228	5.463	-1.235	-22,6%

Im Finanzmittelfonds sind auch die Mietkautionen enthalten, die von uns nur treuhänderisch gehalten werden und somit nicht zu unserer freien Verfügung stehen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist mit T€5.636 (Vorjahr T€4.991) 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.

Der gesamte Cashflow war mit T€1.235 negativ (Vorjahr T€870 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. – Hinweis: Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind aktuell noch nicht abschätzbar. - Die Erlöschmälerungen 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 ist das Unternehmen dabei, einen längerfristigen Finanzierungsplan zu erstellen.

Die Finanzierung umfasst dabei die Finanzierungserfordernisse in den Bereichen Sanierung, Grundstückskauf und Neubauprojekte.

Die Gesellschaft ist in der Lage, mit den Mieteinnahmen und aus ggf. geplanten Verkäufen die planmäßigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten.

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

3.4 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente.

4. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Überschuss von rd. T€ 1.500 (Vorjahr rd. T€ 2.500) gerechnet wird. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T€ 6.000 (Vorjahr rd. T€ 4.600) angesetzt. Wie daraus erkennbar ist, werden die Modernisierungsausgaben wesentlich erhöht und daher verringert sich die Überschusserwartung. Das betrifft auch die Folgejahre.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 sind im Wesentlichen folgende umfassende Baumaßnahmen / Investitionen geplant:

- Erschließung und Beginn der Bauarbeiten zu den Neubauten im Baugebiet Bonnstraße (Südfriedhof) / Louise-Straus-Str. (T€ 19.100).
- Fortsetzung der Kernsanierung der Häuser in der Matthäusstraße (T€ 1.950).
- Neubau Römerstr. 444a (T€ 1.200)

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 2019 verdankt die Gesellschaft auch dem 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, 06.05.2020

Die Geschäftsführung



Thomas Isele

A K T I V S E I T E	31.12.2019	31.12.2018	P A S S I V S E I T E	31.12.2019	31.12.2018
	€	€		€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.205,78	905,16	Eigene Anteile	2.502.800,00	2.502.800,00
			Nettobetrag des gezeichneten Kapitals	-375.400,00	-375.400,00
				2.127.400,00	2.127.400,00
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.822.745,74	40.580.507,68	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.278.229,70	1.278.229,70
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.536,22	50.536,22	2. Bauerneuerungsrücklage	9.661.114,90	9.661.114,90
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	161.289,72	3. Andere Gewinnrücklagen	7.177.876,88	5.269.505,49
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		18.117.221,48	16.208.850,09
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.443,38	20.678,35			
6. Anlagen im Bau	3.243.000,39	968.287,70	III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00		20.244.621,48	18.336.250,09
	45.302.016,45	41.781.300,67			
III. Finanzanlagen			B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	170.991,00	173.003,00
2. Genossenschaftsanteile	860,00	860,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
	3.460,00	3.460,00	3. sonstige Rückstellungen	133.897,34	120.990,09
	45.313.682,23	41.785.665,83		304.888,34	293.993,09
B. UMLAUFVERMÖGEN			C. VERBINDLICHKEITEN		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
1. Unfertige Leistungen	3.874.719,53	3.983.251,48	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.944.445,18	24.829.437,67
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00	3. Erhaltene Anzahlungen	123.480,23	131.992,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	4.301.421,00	4.231.854,50
1. Forderungen aus Vermietung	56.727,13	63.823,84	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.267.257,77	1.216.882,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Gesellschafter	10.689,08	734,67	7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	679.971,38	577.074,06
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.731,39	4.288,39
5. sonstige Vermögensgegenstände	89.107,04	58.251,58	9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.571.280,82	1.515.696,86
	156.523,25	122.810,09	9. Sonstige Verbindlichkeiten	55.243,99	133.569,96
				32.947.831,76	32.640.796,53
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.228.099,21	5.462.868,67		91.592,50	93.583,98
	8.259.341,99	9.568.930,24			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
	15.909,86	10.027,62			
	53.588.934,08	51.364.623,69		53.588.934,08	51.364.623,69

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.423.088,49	13.825.687,95
b) aus Betreuungstätigkeit	127.620,96	86.447,68
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	<u>14.550.709,45</u>	<u>13.912.135,63</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-108.531,95	114.231,57
3. andere aktivierte Eigenleistungen	217.839,02	147.865,05
4. sonstige betriebliche Erträge	414.650,07	334.788,37
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.879.335,86	6.884.194,37
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>6.879.335,86</u>	<u>6.884.194,37</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.204.346,77	1.153.915,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	399.531,26	333.043,60
	<u>1.603.878,03</u>	<u>1.486.958,81</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.373.641,55	1.372.638,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	827.564,24	742.224,33
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	349,94	349,34
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	580.921,22	639.635,35
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	3.809.675,63	3.383.718,96
13. sonstige Steuern	401.304,24	401.341,68
14. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	1.500.000,00	1.500.000,00
15. Jahresüberschuss	<u>1.908.371,39</u>	<u>1.482.377,28</u>
16. Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	-1.908.371,39	-1.482.377,28
17. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl
Engeldorfer Straße 2, 50321 Brühl
Sitz der Gesellschaft: Brühl
Handelsregister B 43250, AG Köln

Anhang 2019

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 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 800 €) 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 Volksbank Rhein-Erft-Köln 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 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) sowie eine Rententrendannahme von 1,90 % (Vorjahr 0 %) 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 abgerechneten 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	56.727 (63.824)	40.088 (50.039)

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	5.269.505	1.908.371	7.177.877
Gesamt	16.208.850	1.908.371	18.117.222

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

Rückstellung für	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Urlaub	52.610	47.428
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	24.300	24.100
Interne Jahresabschlusskosten	15.822	15.482
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	16.000	12.100
Ausstehende Rechnungen	12.973	10.408
Steuerberatungskosten	6.500	6.500
Arbeitnehmerjubiläen	5.692	4.972
Rückstellung für Rechts- und Gerichtskosten	0	0
Gesamt	133.897	120.990

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

	Verbindlichkeiten insgesamt (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren (Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.944.445,18 (24.829.437,67)	807.097,22 (1.764.197,77)	17.074.069,54 (19.279.679,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	123.480,23 (131.992,64)	8.142,46 (8.512,41)	79.912,94 (89.199,42)
Erhaltene Anzahlungen	4.301.421,00 (4.231.854,50)	4.301.421,00 (4.231.854,50)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.267.257,77 (1.216.882,45)	1.267.257,77 (1.216.882,45)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	679.971,38 (577.074,06)	679.971,38 (577.074,06)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.731,39 (4.288,39)	4.731,39 (4.288,39)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.571.280,82 (1.515.696,86)	1.571.280,82 (1.515.696,86)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	55.243,99 (133.569,96)	55.243,99 (133.569,96)	0,00 (0,00)
Gesamt	32.947.831,76 (32.640.796,53)	8.695.146,03 (9.452.076,40)	17.153.982,48 (19.368.879,26)

Durch Grundpfandrechte sind Darlehen in Höhe von T€ 20.069 besichert.

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.

8. In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind folgende Beträge enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
davon aus Steuern	35.268	114.017
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.951	5.903

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

2. Im Personalaufwand sind folgende Beträge enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
davon für Altersvorsorge	141.258	114.223

3. Im Zinsaufwand sind folgende Beträge enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
davon aus Aufzinsung	5.853	7.494

D. Sonstige Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Shut-Downs:

Zur Zeit lassen sich die Auswirkungen des Corona-Virus noch nicht absehen. Es wurde ein Krisenstab gebildet, um die notwendigen Maßnahmen zu treffen. Das Forderungsmanagement ist im engen Kontakt mit den Mietern, um Hilfestellung bei Zahlungsschwierigkeiten zu geben, die durch Kurzarbeit o. ä. auf-

treten können. Die Auswirkungen der gesetzlichen Regelung der vorübergehenden Stundung der Miete sind heute noch nicht absehbar. Es gibt diesbezüglich noch keine nennenswerten Rückstände. Wir rechnen hierbei nicht mit bestandsgefährdenden Auswirkungen.

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 2019 vor Ergebnisabführung beträgt €3.408.371,39. Davon werden € 1.500.000 als Ergebnis an den Gesellschafter Stadtwerke Brühl abgeführt. Der restliche Betrag von €1.908.371,39 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 T€237 (Vorjahr T€262). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkautionen bei einer Bank mit einem Betrag von T€ 1.131 (Vorjahr T€ 1.058).

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>Gesamt</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	10	4	14
Technische Mitarbeiter	8	4	12
	18	8	26

7. Gesamtbezüge:

Name	2019	2018
	€	€
Aufsichtsrat (Vergütung)		
Michael vom Hagen	1.600	1.800
Elisabeth Jung	400	600
Franz-Josef Gerharz	400	600
Dietmar Vetterling	400	600
Peter Kirf	400	600
Heinz Hepp	700	1.050
Rengin Isicok	400	600
Frithjof Berg	300	600
Bernhard Breu	600	900
Jochem Pitz	450	800
Harry Hupp	600	850
Richard Wiese	300	700
Sebastian Kuhl	600	800
Petra Surmann	400	600
Eva-Maria Reiwer	400	0
Dr. Wolfgang Kollenberg	0	300
Dieter Freytag	300	300
Said Razzouki	0	200
Andreas Brandt	100	200
Gerd Schiffer	0	100
	8.350	12.200
frühere Geschäftsführung (Pensionszahlung)		
Franz Göb	60.605	58.707
Geschäftsführung (Gehalt)		
Volker Heidkamp	47.410	84.508

8. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt. Der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 2.842 € aus der Berechnung mit dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz.
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 3,5 % Sanierungsgeld (Vorjahr 3,5 %). Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagesatz voraussichtlich ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2019 rund 1.129 T€ (Vorjahr 1.000 T€). Der Ausgleichsbetrag, den die Gesellschaft bei einem Ausscheiden aus der Mitgliedschaft bei der RZVK zu zahlen hat, beträgt ca. T€3.194 (Vorjahr T€3.292).
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. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 beträgt T€ 16. Es entfällt vollständig auf Abschlussprüferleistungen.
13. 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.

14. Mitglieder der Geschäftsführung

Volker Heidkamp (bis 10.05.2019)	Geschäftsführer
Thomas Isele (ab 10.05.2019)	Geschäftsführer

15. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

Elisabeth Jung	Rentnerin
Dieter Freytag	Bürgermeister
Frithjof Berg	Ltd. Verwaltungsdirektor a.D.
Bernhard Breu	Volkshochschulleiter i. R.
Heinz Hepp	Rentner
Jochem Pitz	Rechtsanwalt
Eva-Maria Reiwer	Dipl. Kauffrau
Franz Josef Gerharz	Dipl. Betriebswirt
Dietmar Vetterling	Pensionär
Peter Kirf	Dipl. Betriebswirt
Rengin Isicok	Rechtsanwältin
Harry Hupp	Rentner
Petra Surmann	Kriminalhauptkommissarin
Richard Wiese	Verwaltungsmitarbeiter
Sebastian Kuhl	Kfm. Leiter der Stadtwerke Brühl GmbH

Vertreter sind:

Holger Köllejan	Dipl. Kaufmann
Patrick Berg	Oberbrandmeister
Josef Pütz	Rentner
Herbert Stilz	Sozialarbeiter
Dr. Matthias Petran	Studiendirektor i.R.
Pia Regh	Sachbearbeiterin

Ulla Vilkman
Michael Weitz

Kerstin Richter
Johanna Mäsgen

Markus Weber
Marie-Therese Brämer
Eckhard Riedel
Ralf Biesinger

Said Razzouki

Dipl. Volkswirtin
Integrationsfachkraft/
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
Kfm. Leiter der Stadtwerke
Brühl GmbH

Brühl, 06.05.2020

Die Geschäftsführung



Thomas Isele

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

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2019 €	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Zuschreibungen Abgänge €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 €	Stand 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	188.148,34	11.629,87	0,00	0,00	199.778,21	187.243,18	4.329,25	0,00	191.572,43	905,16	8.205,78
	188.148,34	11.629,87	0,00	0,00	199.778,21	187.243,18	4.329,25	0,00	191.572,43	905,16	8.205,78
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.150.237,14	728.493,80	1.867.497,55	154.775,95	85.591.452,54	42.569.729,46	1.353.753,29	154.775,95	43.768.706,80	40.580.507,68	41.822.745,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.007.323,59	0,00	0,00	0,00	1.007.323,59	956.787,37	0,00	0,00	956.787,37	50.536,22	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	449.050,30	19.324,04	0,00	0,00	468.374,34	428.371,95	15.559,01	0,00	443.930,96	20.678,35	24.443,38
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	968.287,70	4.142.210,24	-1.867.497,55	0,00	3.243.000,39	0,00	0,00	0,00	0,00	968.287,70	3.243.000,39
7. Bauvorbereitungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	85.755.179,94	4.890.028,08	0,00	154.775,95	90.490.432,07	43.973.879,27	1.369.312,30	154.775,95	45.188.415,62	41.781.300,67	45.302.016,45
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
	85.946.788,28	4.901.657,95	0,00	154.775,95	90.693.670,28	44.161.122,45	1.373.641,55	154.775,95	45.379.988,05	41.785.665,83	45.313.682,23