

G E B A U S I E

B R Ü H L

GESCHÄFTSBERICHT

2021



LAGEBERICHT

2021

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

ENGELDORFER STRASSE 2

50321 BRÜHL

73. GESCHÄFTSJAHR

01. Januar bis 31. Dezember 2021

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. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2021 wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2020 vollständig vorliegt.

Die Zahl der in Deutschland fertig gestellten Wohnungen lag bei ca. 306.000 (Vorjahr 293.000). Auch wenn dies wieder einen Anstieg zum Vorjahresvergleich zeigt (4,4 %), bleibt die Zahl der im Bundesgebiet neu geschaffenen Wohnungen immer noch deutlich unter den benötigten Neubauwohnungen.

Die Mieten stiegen in der Bundesrepublik um 1,4%. Die prozentuale Mietsteigerung ist damit im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit im Mittel um 2,7% auf durchschnittlich EUR 8,97 je m² gestiegen. Hieraus lässt sich eine Beruhigung der stetig steigenden Mietentwicklung erkennen.

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt angespannt. Deutschland verzeichnet einen weiterhin spürbaren Einwohnerzuwachs, der primär auf die Außenzuwanderung aus dem europäischen Ausland zurückzuführen ist.

Für kommunale Wohnungsunternehmen ist und bleibt der Ausbau der Wohnraumversorgung erschwert. Nicht zuletzt durch politische Entscheidungen des Bundes, Fördermittel zu minimieren oder gar zu streichen, sind Neubauvorhaben immer schwieriger darzustellen. Eine Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens lässt sich dann oftmals nur durch erhöht festzulegende Mieten erreichen.

Des Weiteren sind unter anderem enorme Baukostensteigerungen und der Fachkräftemangel im Bausektor eine Bremse der geforderten Neubauoffensive des Bundes.

Auf Grund der ab 2022 neu geregelten Verteilung der CO² Abgabe bei den Heizkosten zwischen Mieter und Vermieter, werden Wohnungsunternehmen angehalten, die energetische Haussanierung zu forcieren. Das neue Stufenmodell der Bundesregierung sieht vor, dass Wohnungsunternehmen die nicht in klimaneutralere Gebäude investieren, je nach Gebäudestandard mehr belastet werden als die Mieter. Vermieter werden daher in den kommenden Jahren einen höheren Kapitalbedarf haben.

Die angestrebte Grundsteuerreform stellt viele Unternehmen vor einen nicht zu unterschätzenden Verwaltungsaufwand. Die neu anzusetzende umlegbare Grundsteuer, könnte für einige Haushalte einen steigenden Nebenkostenanteil bedeuten.

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 31.12.2021 2.155 (Vorjahr: 2.137) eigene Mietwohnungen in 335 (Vorjahr: 331) Häusern mit 135.860 qm (Vorjahr: 134.994 qm) Wohnfläche.

Weiterhin befinden sich 5 Läden, 189 Garagen, 5 Tiefgaragen, die teilweise mit Einstellboxen ausgestattet sind (Anzahl: 113), 288 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 2021 insgesamt für die Instandhaltung des Mietwohnungsbestandes T€ 4.136 (Vorjahr T€ 3.186), davon T€ 335 für Versicherungsschäden (Vorjahr T€ 142), ausgegeben. Hierzu kommen noch entsprechend verrechnete Verwaltungskosten. Die durch Mieterwechsel verursachten Kosten belaufen sich auf T€ 366 (Vorjahr T€ 529).

Maßnahmen im Einzelnen:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Laufende Instandhaltung	1.504	1.448
Planmäßige Instandhaltung	824	875
Versicherungsfälle	335	142
Instandhaltung bei Mieterwechsel	366	529
Komplettsanierung	1.190	1.195
Mietwirksame Instandhaltung	1.866	1.344
Zwischensumme:	6.085	5.533
abzüglich aktivierter Modernisierungsmaßnahmen	-1.949	-2.347
Instandhaltungsaufwendungen	4.136	3.186

Weiterhin wurden im Rahmen der Leerstandmodernisierungen 38 (Vorjahr 33) Wohnungen komplett modernisiert.

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Instandhaltungsaufwendungen	4.136	3.186
anteilige Personal- und Sachaufwendungen	468	426
Erstattungen von Versicherungen	-335	-142
Gesamt	4.269	3.470
Instandhaltungssatz in EUR pro qm	31,42	25,70

Mietenentwicklung

Von den 2.155 Mietwohnungen (Vorjahr 2.137) sind 1.788 freifinanzierte (Vorjahr 1.770) und 367 öffentlich geförderte (Vorjahr 367) Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt €/m² 6,81 (Vorjahr €/m² 6,72) und bei den preisgebundenen Wohnungen €/m² 5,30 (Vorjahr €/m² 5,30). Die Mieterträge (Sollmieten ohne Vorauszahlungen) betragen 2021 T€ 10.824 (Vorjahr T€ 10.649).

Im Jahresabschluss betragen die Erlösschmälerungen T€ 478 (Vorjahr: T€ 334), Abschreibungen auf Mietforderungen T€ 21 (Vorjahr T€ 43), Kosten für Miet- und Räumungsklagen T€ 1 (Vorjahr T€ 4) abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und aufgelöste Einzelwertberichtigungen T€ 24 (Vorjahr T€ 55). Die gesamten Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Klagekosten u.a.) belaufen sich auf T€ 410 oder 2,8 % (Vorjahr T€ 326 oder 2,2 %) der Sollmieten und Vorauszahlungen von T€ 14.874 (Vorjahr T€ 14.657).

Die Erlösschmälerungen resultieren überwiegend aus den aktuell dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehenden Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und/oder den strategisch gewollten Leerständen bei komplett zu sanierenden Objekten. Besonders ist auf das Kernsanierungsprojekt in der Matthäusstraße hinzuweisen.

Kündigungen erfolgten im Geschäftsjahr bei 139 (Vorjahr 132) eigenen Mietwohnungen. Bei Mieterwechseln müssen erhöhte Aufwendungen für die Renovierung und Sanierung von Wohnungen einkalkuliert werden. Von den 98 leeren Wohnungen am Jahresende (Vorjahr 72) entfallen i.W. auf Renovierung und Modernisierung 20 (Vorjahr 23), auf strategischen Leerstand (Kernsanierungsprojekt Matthäusstraße u.ä.) 78 Einheiten (Vorjahr 49).

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Verwaltungen für Dritte / Mietwohnungen:

	Anzahl	m ²
Stadtwerke Brühl	14	921
Baugenossenschaft Brühl	296	18.879
Gesamt	310	19.800

Verwaltung für Dritte / Sonstige Einheiten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	
Baugenossenschaft Brühl	53	53	Garagen
	69	69	TG-Einstellplätze
	69	69	Abstellplätze
Stadtwerke Brühl	2	0	Gewerberäume



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 30.06.2021 wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Jahr 2020 festgestellt sowie der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bestandszahlen		2021	2020	2019	2018	2017
Eigene Wohneinheiten	Anzahl	2.155	2.137	2.137	2.136	2.150
Gewerbereinheiten	Anzahl	5	5	5	5	5
Bewirtschaftete Fläche / Wohneinheiten	qm	135.860	134.994	135.074	134.970	135.758
davon öffentlich gefördert	qm	26.469	26.469	26.469	26.469	26.469
Fremdverwaltete Wohneinheiten	Anzahl	310	299	300	300	295
Gewerbereinheiten	Anzahl	2	0	0	0	0
Sollmieten	T€	10.824	10.649	10.533	10.059	10.007
Durchschnittliche Sollmieten	€/ qm / p. M.	6,62	6,56	6,48	6,19	6,13
Leerstand / Erlösschmälerung*	T€	389	280	190	203	228
Leerstandsquote*	%	3,59	2,63	1,80	2,02	2,28
Mietausfallquote*	%	0,06	0,23	0,27	1,03	0,84
Fluktuationsquote*	%	6,45	6,18	4,82	5,10	7,16

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

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage (Mittelverwendung)

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Grundstücke und Bauten	51.435	43.784	7.651	17,5%
Anlagen im Bau	11.530	6.937	4.593	66,2%
Unfertige Leistungen	4.239	3.890	349	9,0%
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.802	2.377	465	19,9%
Übrige Posten	244	266	-22	-8,3%
	70.250	57.214	13.036	22,8%

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 13.036 auf T€ 70.250 erhöht. Der Zuwachs bei den Grundstücken mit Wohnbauten basiert im Wesentlichen aus dem Kauf von Grundstücken mit vorherigem Erbbaurecht in Höhe von T€ 4.544 sowie der Fertigstellung der Matthäusstraße 25-29 T€ 2.347. Daneben sind rd. T€ 1.760 (Vorjahr T€ 1.852) in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen investiert worden. Dies betrifft 38 (Vorjahr 33) Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Bauprojekt „Matthäusstraße“ fortgesetzt. Die energetische Kernsanierung und der Ausbau der Dachgeschosse zu neuem Wohnraum wurden unter der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ mit T€ 1.486 aktiviert. In diesem Posten ist auch das aktuell laufende Projekt „Neubau Louise-Straus-Str. 1- 9“, mit insgesamt T€ 6.770 enthalten. Mit dem Bauprojekt „Römerstraße 444a“ errichtet die Gebausie einen energieeffizienten sozialen Wohnungsneubau. Bis zum Stichtag 31.12.2021 wurden insgesamt T€ 2.909 aktiviert. Für diverse andere Bauvorhaben wurden insgesamt T€ 365 aktiviert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich um rd. T€ 465 erhöht.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthält mit T€ 63.067 (Vorjahr T€ 50.764) langfristige Vermögenswerte. Bei der Vermögensstruktur entfallen 89,8 % (Vorjahr 88,7 %) auf das Anlagevermögen der Rest besteht aus dem Umlaufvermögen.

2.2 Vermögenslage (Mittelherkunft)

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	24.268	22.758	1.510	6,6%
Rückstellungen	527	264	263	99,6%
Verbindlichkeiten aus				
Kredit	38.267	24.761	13.506	54,5%
Erhaltene Anzahlungen	4.184	4.278	-94	-2,2%
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	45	1.274	-1.229	-96,5%
Übrige Posten	2.959	3.879	-920	-23,7%
	70.250	57.214	13.036	22,8%

Das Eigenkapital steigt aufgrund der Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss um T€ 1.510 (Vorjahr T€ 2.514). Die Eigenkapitalquote verringert sich um 5,3 % (Vorjahr Steigerung 2,0 %) Prozentpunkte auf 34,5 % (Vorjahr 39,8 %).

Es gab Darlehensauszahlungen für diverse Bau-/und Sanierungsprojekte Von T€ 15.070 (Vorjahr T€ 1.525).

Die langfristigen Finanzierungsmittel setzen sich am Bilanzstichtag 2021 zusammen aus Eigenkapital von T€ 24.268 (Vorjahr T€ 22.758), langfristigen Rückstellungen von T€ 164 (Vorjahr T€ 169) und langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 36.807 (Vorjahr T€ 24.010). Damit ist der Gesamtbetrag beim Eigenkapital um T€ 1.510 gestiegen und bei den langfristigen Verbindlichkeiten (i.W. Bankdarlehen) um T€ 12.797 gestiegen. Die Rücklagendotierung ist für die langfristige Sicherstellung der Finanzierung der Neubauten und anderen Bauvorhaben erforderlich.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 63.067 (Vorjahr T€ 50.764) sind Ende 2021 durch langfristige Finanzierungsmittel von T€ 61.239 (Vorjahr T€ 46.937) nahezu fristgerecht finanziert.

Die Gesellschaft hat 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2022 jederzeit gewährleistet.

2.3 Ertragslage

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.396	14.323	73	0,5%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	94	94	0	0,0%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.225	7.009	1.216	17,3%
Personalaufwand	1.887	1.772	115	6,5%
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.825	1.549	276	17,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	921	847	74	8,7%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	577	539	38	7,1%
Übrige Posten	955	313	642	205,1%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.010	3.014	-1.004	-33,3%

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen aufgrund der Mietanpassung bei Neuvermietung um insgesamt T€ 73 gestiegen. Der Anstieg an den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich auf die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen + T€ 950 und Betriebskosten zurückführen.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus den Neueinstellungen im Geschäftsjahr.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 2.010 gegenüber T€ 3.014 (Vorjahr) ab. Im Geschäftsjahr werden T€ 1.510 (Vorjahr T€ 2.514) in die Rücklagen eingestellt. Der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung liegt somit über dem Planergebnis für 2021 von T€ 500 (Vorjahr T€ 500).

2.4 Kapitalflussrechnung

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€	%
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.010	3.014	-1.004	-33,3%
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.825	1.549	276	17,8%
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	262	-41	303	-739,0%
Zinsaufwendungen/-erträge	577	539	38	7,1%
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-77	-6	-71	1183,3%
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-268	-66	-202	306,1%
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-2.246	2.454	-4.700	-191,5%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.083	7.443	-5.360	-72,0%
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	211	6	205	3416,7%
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-111	-18	-93	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.283	-6.981	-7.302	104,6%
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-14.183	-6.993	-7.190	102,8%
Auszahlung an Anteilseigner	-500	-1.500	1.000	-66,7%
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	15.070	1.525	13.545	888,2%
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.432	-1.832	400	-21,8%
Gezahlte Zinsaufwendungen	-573	-534	-43	8,1%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	12.565	-2.341	14.902	-636,6%
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	465	-1.891	2.352	-124,4%
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.337	4.228	-1.891	-44,7%
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.802	2.337	463	19,9%
Kassenbestand	2	2	0	0,0%
Guthaben bei Kreditinstituten gesamt	2.800	2.335	465	19,9%
<i>davon Mietkautionenkonten</i>	-1.284	-1.187	-97	8,2%
Cash Pool	0	0	0	-

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€ 2.083 (Vorjahr T€ 7.443) positiv und zeigt, dass die Gebausie mit der Vermietungstätigkeit ein kontinuierliches und 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€ 465 positiv (Vorjahr T€ 1.891 negativ).

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 haben derzeit kaum Auswirkungen auf die Gebausie. Die zukünftigen negativen Einflüsse sind aktuell als gering zu bezeichnen. – Die Erlösschmälerungen werden durch die Kernsanierungsprojekte Matthäusstraße, Zum Herrengarten, Kierberger Straße etc. 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.

Auf Grund von aktuell stark steigenden Beschaffungspreisen, werden Investitionen in den Wohnungsbestand und den Neubau zukünftig einem noch effizienteren Baukostencontrolling unterliegen.

Nicht zuletzt der Krieg in der Ukraine treibt den Preisanstieg bei Energieressourcen und anderen Rohstoffen für die Bauwirtschaft in einem enormen Tempo voran.

3.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der unter 3.2 benannten Risiken ist das Unternehmen dabei, einen längerfristigen Finanzierungsplan weiterzuentwickeln.

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. Des Weiteren wird in den kommenden Jahren ein größerer Fokus auf die energetische Gebäudesanierung gelegt.

3.4 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente.

4. Prognosebericht

Wirtschaftsplan 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft einen Wirtschaftsplan aufgestellt, bei dem mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung und vor Einstellung in die Gewinnrücklagen von rd. T€ 995 (Vorjahr rd. T€ 500) gerechnet wird. Für Instandhaltungs- und mietwirksame bzw. aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wirtschaftsplan rd. T€ 7.475 (Vorjahr rd. T€ 8.600) angesetzt. Aufgrund von Bauauftragsverschiebungen, verringern sich die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben um rund eine Millionen Euro.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 sind im Wesentlichen folgende umfassende Baumaßnahmen / Investitionen geplant:

- Neubau Louise-Straus-Str. 1-9 T€ 1.500.
- Fortsetzung der Kernsanierung der Häuser in der Matthäusstraße T€ 2.450.
- Sanierung und Aufstockung Schöffenstr. 1-11 T€ 2.000

Modernisierungsaufwendungen werden bei den preisgebundenen Wohnungen (Altverfahren) nach Fertigstellung und Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde in die Kostenmiete eingehen. Bei den preisfreien Wohnungen wird die Miete nach § 559 BGB angepasst.

Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GONW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr ihren satzungsgemäßen Aufgaben, im Wesentlichen der sicheren und sozial verantwortbaren und preiswerten Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereit zu stellen, nachgekommen.

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

Dank der Geschäftsführung

Den Erfolg im Geschäftsjahr 2021 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 Gremien, Institutionen und Behörden, die die Gesellschaft fördern und mit denen sie in Geschäftsverbindung steht, für das entgegengebrachte Vertrauen und die fruchtbare Zusammenarbeit.

Brühl, 13. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Thomas Isele

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

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V S E I T E	31.12.2021	31.12.2020	P A S S I V S E I T E	31.12.2021	31.12.2020
	€	€		€	€
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	80.022,66	16.096,96	Eigene Anteile	-375.400,00	-375.400,00
			Nettobetrag des gezeichneten Kapitals	<u>2.127.400,00</u>	<u>2.127.400,00</u>
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.357.689,51	43.572.608,14	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	26.398,64	161.289,72	3. Andere Gewinnrücklagen	11.200.905,20	9.691.401,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		<u>22.140.249,80</u>	<u>20.630.746,21</u>
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.242,49	22.117,72	III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	11.529.645,58	6.937.279,49		<u>24.267.649,80</u>	<u>22.758.146,21</u>
	<u>62.983.513,44</u>	<u>50.743.832,29</u>			
III. Finanzanlagen			B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	164.311,00	168.931,00
2. Genossenschaftsanteile	810,00	810,00	2. sonstige Rückstellungen	362.459,72	95.490,67
	<u>3.410,00</u>	<u>3.410,00</u>		<u>526.770,72</u>	<u>264.421,67</u>
	63.066.946,10	50.763.339,25	C. VERBINDLICHKEITEN		
B. UMLAUFVERMÖGEN			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.704.414,17	24.645.545,04
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	562.894,44	115.321,54
Unfertige Leistungen	4.239.220,75	3.889.767,84	3. Erhaltene Anzahlungen	4.183.855,22	4.278.095,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	1.512.195,34	1.377.948,16
1. Forderungen aus Vermietung	42.452,60	44.522,59	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.292.198,88	2.341.740,48
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	2.545,20	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	16.983,80	3.913,57
3. sonstige Vermögensgegenstände	88.660,47	165.948,10	7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.185,11	1.274.323,40
	<u>131.113,07</u>	<u>213.015,89</u>	8. Sonstige Verbindlichkeiten	51.329,17	57.374,59
				<u>45.369.056,13</u>	<u>34.094.262,09</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.802.400,95	2.337.129,78	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	86.884,35	96.692,05
	<u>7.172.734,77</u>	<u>6.439.913,51</u>			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.680,13	10.269,26			
	<u>70.250.361,00</u>	<u>57.213.522,02</u>		<u>70.250.361,00</u>	<u>57.213.522,02</u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.396.249,63	14.323.298,65
b) aus Betreuungstätigkeit	94.207,60	93.603,61
	<u>14.490.457,23</u>	<u>14.416.902,26</u>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	349.452,91	15.048,31
3. andere aktivierte Eigenleistungen	474.253,14	347.683,98
4. sonstige betriebliche Erträge	532.956,88	350.091,10
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.225.498,86	7.009.449,74
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.411.071,17	1.347.266,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	475.585,51	424.767,62
	<u>1.886.656,68</u>	<u>1.772.034,42</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.824.817,07	1.549.424,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	921.415,16	847.065,17
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	574,43	5,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	577.353,41	539.120,45
11. Ergebnis nach Steuern	2.411.953,41	3.412.637,41
12. sonstige Steuern	402.449,82	399.112,68
13. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	500.000,00	500.000,00
14. Jahresüberschuss	<u>1.509.503,59</u>	<u>2.513.524,73</u>
15. Einstellungen in Rücklagen	-1.509.503,59	-2.513.524,73
16. 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 2021

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 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).

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 % 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. Gegenstände, die dem EDV-Betrieb dienen und im Geschäftsjahr 2021 angeschafft wurden, sind direkt abgeschrieben worden.

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 1,87% (Vorjahr 2,30 %) sowie eine Rententrendannahme von 1,90 % (Vorjahr 1,90 %) 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	42.453 (44.523)	24.513 (39.870)

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	9.691.402	1.509.504	11.200.905
Gesamt	20.630.746	1.509.504	22.140.250

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

Rückstellung für	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Urlaub	26.314	58.409
Unterlassene Instandhaltung	300.000	0
Interne Jahresabschlusskosten	13.173	13.506
Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres	8.500	8.500
Ausstehende Rechnungen	273	113
Steuerberatungskosten	7.000	6.500
Arbeitnehmerjubiläen	7.200	6.463
Rückstellung für Rechts- und Gerichtskosten	0	2.000
Gesamt	362.460	95.491

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	37.704.414,17 (24.645.545,04)	1.427.978,99 (742.684,13)	34.694.588,86 (20.234.378,51)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	562.894,44 (115.321,54)	32.704,33 (8.427,10)	396.413,43 (70.320,97)
Erhaltene Anzahlungen	4.183.855,22 (4.278.095,31)	4.183.855,22 (4.278.095,31)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.512.195,34 (1.377.948,16)	1.512.195,34 (1.377.948,16)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.292.198,88 (2.341.740,48)	1.292.198,88 (2.341.740,48)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	16.983,80 (3.913,57)	16.983,80 (3.913,57)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.185,11 (1.274.323,40)	45.185,11 (1.274.323,40)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	51.329,17 (57.374,59)	51.329,17 (57.374,59)	0,00 (0,00)
Gesamt	45.369.056,13 (34.094.262,09)	8.562.430,84 (10.084.506,74)	35.091.002,29 (20.304.699,48)

Durch Grundpfandrechte sind Darlehen in Höhe von T€ 34.185.240 besichert.

Der Ausweis gegenüber Gesellschaftern enthält die Stadt Brühl und die Stadt Service Betrieb 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	37.822	43.464

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	159.442	149.606

3. Im Zinsaufwand sind folgende Beträge enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
davon aus Aufzinsung	3.885	4.634

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 nehmen die Stadtwerke Brühl 500.000 € 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. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2021 vor Ergebnisabführung beträgt T€ 2.010 T€. Davon werden T€ 500 als Ergebnis an den Gesellschafter Stadtwerke Brühl abgeführt. Der restliche Betrag von T€ 1.510 T€ 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.

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

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Erbbauzinsverpflichtungen werden aus der Miete gedeckt. Kauttionen, die auf Sparbüchern angelegt wurden, bestehen in Höhe von T€ 227 (Vorjahr T€ 229). Darüber hinaus besteht seit 2011 ein treuhänderisches Konto für Mietkauttionen bei einer Bank mit einem Betrag von T€ 1.284 (Vorjahr T€ 1.187).

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

<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>Gesamt</u>
22	10	32
(20)	(9)	(29)

Auf Vollzeitäquivalente beträgt die Mitarbeiterzahl im Durchschnitt 28 (25).

6. Gesamtbezüge:

Name	2021	2020
	€	€
Aufsichtsrat (Vergütung)		
Leon Berg	300	100
Dr. Rudolf Fiedler	500	100
Dieter Freytag	400	500
Markus Hausmann	500	100
Dr. Herbert Heermann	500	100
Harry Hupp	500	450
Rengin Isicok	400	500
Elisabeth Jung	500	400
Peter Kirf	1.700	700
Sebastian Kuhl	400	500
Julia Pierrick	1.000	100
Eva-Maria Reiwer	500	300
Dr. Cornelia Richter	500	100
Petra Surmann	500	400
Hans-Hermann Tirrè	500	100
Michael Weitz	400	300
Richard Wiese	500	600
Martin Bender	0	0
Patrick Berg	0	200
Prof. Daniel Bunčić	0	0
Gabriele Ehrenstein	0	0
Simone Holderried	0	0
Ewo Kassen	0	0
Holger Köllejan	0	0
Norbert Mündel	0	100
Jochem Pitz	0	350
Said Razzouki	0	100
Kerstin Richter	0	0
Eckhard Riedel	0	100
Gerd Schiffer	100	0
Jobst Schmidt	0	0
Ralph Spandau	200	0
Markus Venghaus	100	0
Simone Weesbach	100	0
Michael vom Hagen	0	1.500
Franz Josef Gerharz	0	400
Frithjof Berg	0	200
Marie-Th. Brämer	0	100
Bernhard Breu	0	150
Heinz Hepp	0	350
Dr. Mathias Petran	0	200
Pia Regh	0	100
Dietmar Vetterling	0	400
	10.100	9.600

7. Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern sind ausreichend zurückgestellt. Der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt € 1.775 aus der Berechnung mit dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz.
8. 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 2021 rund T€ 1.359 (Vorjahr T€ 1.211). Der Ausgleichsbetrag, den die Gesellschaft bei einem Ausscheiden aus der Mitgliedschaft bei der RZVK zu zahlen hat, beträgt ca. T€ 3.453 (Vorjahr T€ 3.353).
9. Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.
10. Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.
11. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 beträgt T€ 9. Es entfällt vollständig auf Abschlussprüferleistungen.
12. Die Stadtwerke Brühl GmbH in 50321 Brühl ist das Mutterunternehmen der Kapitalgesellschaft, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt. Von den dividenden- und stimmberechtigten Geschäftsanteilen entfallen 93 % auf die Stadtwerke Brühl GmbH und 7 % auf die Stadt Brühl.
13. Mitglieder der Geschäftsführung

Thomas Isele	Geschäftsführer
--------------	-----------------
14. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender	
Peter Kirf	Dipl. Betriebswirt
Stellvertretende Vorsitzende	
Julia Pierrick	Immobiliencontrollerin
Dieter Freytag	Bürgermeister
Leon Berg	Sonderpädagoge
Dr. Rudolf Fiedler	Pensionär
Markus Hausmann	Prozess- & Risikomanager
Dr. Herbert Heermann	Dozent
Harry Hupp	Rentner

Rengin Isicok
Elisabeth Jung
Sebastian Kuhl

Eva-Maria Reiwer
Dr. Cornelia Richter
Petra Surmann
Hans-Hermann Tirré
Michael Weitz

Richard Wiese

Vertreter sind:

Martin Bender
Patrick Berg
Prof. Dr. Daniel Bunčić

Gabriele Ehrenstein
Simone Holderried
Ewo Kassen
Holger Köllejan
Norbert Mündel

Jochem Pitz
Said Razzouki

Kerstin Richter
Eckhard Riedel
Jobst Schmidt
Ralf Spandau
Marcus Venghaus
Simone Weesbach

Rechtsanwältin
Rentnerin
Kfm. Leiter der Stadtwerke
Brühl GmbH
Dipl. Kauffrau
wiss.-techn. Sachverständige
Kriminalhauptkommissarin
Polizeipräsident a.D.
Integrationsfachkraft/
Arbeitsvermittler
Verwaltungsmitarbeiter

Oberbrandmeister
Oberbrandmeister
Professor f. Slavische Sprach-
wissenschaft
Rentnerin
Dozentin, Supervisorin
Polizeivollzugsbeamter
Dipl. Kaufmann
Techn. Leiter der Stadtwerke
Brühl GmbH
Rechtsanwalt
staatl. Gepr. Betriebswirt/
Bilanzbuchhalter der
Stadtwerke Brühl GmbH
Sozialwissenschaftl. Fachkraft
Heilpädagoge
Dipl. Kaufmann
Haustechniker
Dipl.-Ingenieur
Lehrerin

Vertreter des Bürgermeisters ist sein Vertreter im Amt.

Brühl, 13. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Thomas Isele

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2021 €	Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Zuschreibungen Abgänge €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	218.107,21	110.862,10	0,00	0,00	328.969,31	202.010,25	46.936,40	0,00	248.946,65	16.096,96	80.022,66
	218.107,21	110.862,10	0,00	0,00	328.969,31	202.010,25	46.936,40	0,00	248.946,65	16.096,96	80.022,66
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.853.323,68	6.578.812,81	3.070.017,08	311.679,28	98.190.474,29	45.280.715,54	1.732.498,52	180.429,28	46.832.784,78	43.572.608,14	51.357.689,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.007.323,59	0,00	0,00	17.386,56	989.937,03	956.787,37	0,00	17.386,56	939.400,81	50.536,22	50.536,22
3. Grundstücke ohne Bauten	161.289,72	0,00	-929,03	133.962,05	26.398,64	0,00	0,00	0,00	0,00	161.289,72	26.398,64
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	493.026,12	42.506,92	0,00	0,00	535.533,04	470.908,40	45.382,15	0,00	516.290,55	22.117,72	19.242,49
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.937.279,49	7.661.454,14	-3.069.088,05	0,00	11.529.645,58	0,00	0,00	0,00	0,00	6.937.279,49	11.529.645,58
	97.471.234,09	14.282.773,87	0,00	463.027,89	111.290.980,07	46.727.401,80	1.777.880,67	197.815,84	48.307.466,63	50.743.832,29	62.983.513,44
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	810,00	0,00	0,00	0,00	810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	810,00	810,00
	3.410,00	0,00	0,00	0,00	3.410,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.410,00	3.410,00
	97.692.751,30	14.393.635,97	0,00	463.027,89	111.623.359,38	46.929.412,05	1.824.817,07	197.815,84	48.556.413,28	50.763.339,25	63.066.946,10