

Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Firma	Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH
Sitz	Paffrather Strasse 48, 51465 Bergisch Gladbach
Gründung	13.05.1948
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 21.11.2007
Handelsregister	HRB 45523 beim Amtsgericht Köln, letzte Eintragung am 14. Dezember 2007
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

Mit der Neufassung des Gesellschaftsvertrags vom 21.11.2007 trägt die Gesellschaft nicht mehr den Zusatz „Gemeinnützig“ im Namen. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass die RBS viele Anforderungen des ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (wie beispielsweise die Beschränkung der Dividendenausschüttung) nicht mehr erfüllt.

2. Zweck der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare ökologisch ausgerichtete Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Neubauten sollen nur im Rheinisch-Bergischen Kreis errichtet werden. Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

3. Zusammensetzung der Organe

3.1 Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung, in der je 50 € Geschäftsanteil eine Stimme gewähren, werden Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Stadt Bergisch Gladbach ist in der Gesellschafterversammlung durch Herrn Fabian Schütz (Stellvertreter: Herr Lennart Höring) vertreten gewesen.

3.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 21.11.2007 aus 11 Mitgliedern. Hiervon werden je 4 Mitglieder von der Stadt Bergisch Gladbach und dem Rheinisch-Bergischen Kreis und ein Mitglied vom Zweckverband Kreissparkasse entsandt. Weiter sind der Landrat und der Bürgermeister der Stadt Bergisch Gladbach oder von diesen zu benennende Vertreter geborene Mitglieder des Aufsichtsrates. Über die Angleichung der Stammkapitalanteile der beiden Hauptgesellschafter wird eine Parität bei den

Stimmenanteilen und damit eine angemessene Vertretung der Stadt Bergisch Gladbach im Aufsichtsrat der Gesellschaft gewährleistet.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Dr. Hermann-Josef Tebroke, Landrat	Vorsitzender ab 21.03.2012
Klaus W. Waldschmidt, Rechtsanwalt	stellvertretender Vorsitzender
Udo Buschmann, Vorstandsmitglied KSK Köln	
Dipl.-Ing. Angelika Graner, Architektin	
Dipl.-Ing. Petra Holtzmann, Lebensmitteltechnik	
Dipl.-Ing. Rolf-Dieter Schacht, Rentner	
Jürgen Mumdey, Stadtkämmerer	
Dr. Klaus-Georg Wey, Leitender Regierungsschuldirektor	
Volker Damm, Rentner	
Bert Höhne, Immobilienkaufmann	
Frank Rausch, Mess- und Regeltechniker	

Im Geschäftsjahr 2012 fanden 3 Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

3.3 Geschäftsführung

Als alleinige Geschäftsführerin bestellt und im Handelsregister eingetragen ist Frau Sabine Merschjohann, staatlich geprüfte Betriebswirtin mit Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit.

4. Beteiligungsverhältnisse

Das gezeichnete Kapital belief sich bis zum 31.12.2009 auf 4.500.000 €. Dieser ungekürzte Ausweis resultierte daraus, dass die eigenen Anteile als Vermögensgegenstand im Umlaufvermögen i.H.v. 2.263.800 € gegen eine Rücklage für eigenen Anteile ausgewiesen waren. Nach den Vorgaben des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes ist jedoch zwingend eine passive Kürzung der eigenen Anteile beim gezeichneten Kapital vorzunehmen. Um dieser Vorgabe gerecht zu werden wurde im Jahresabschluss 2010 im Ergebnis folgendes veranlasst:

- Die eigenen Anteile als Vermögensgegenstand im Umlaufvermögen und die hiermit korrespondierende Rücklage für eigene Anteile wurden gestrichen.
- Das gezeichnete Kapital wurde um den Nennwert der eigenen Anteile i.H.v. 1.131.900 € reduziert, während sich die anderen Gewinnrücklagen analog erhöhten.

Am Stammkapital sind die nachstehenden Gesellschafter wie folgt beteiligt:

<u>Gesellschafter</u>	<u>Gesellschaftsanteile in €</u>	<u>in %</u>
Stadt Bergisch Gladbach	1.478.200,-	32,85
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.478.200,-	32,85
Zweckverband der KSK Köln	299.950,-	6,67
Kreissparkasse –Kapitalbeteiligung Holding GmbH, Köln	89.900,-	1,99
Gemeinde Kürten	21.850,-	0,49
RBS GmbH (eigene Anteile/ in „Andere Gewinnrücklagen“ enthalten)	1.131.900,-	25,15

Im Dezember 2007 erwarb die Gesellschaft eigene Anteile von den Gesellschaftern zum Ertragswert des Unternehmens für 2.263.800 €.

5. Beschäftigte

Neben der Geschäftsführerin wurden in 2012 im Jahresdurchschnitt 9 kaufmännische Mitarbeiter (7 Vollbeschäftigte und 2 Teilzeitbeschäftigte), 2 technische Mitarbeiter, 2 Auszubildende, 5 Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hauswarte (4 Vollbeschäftigte und 1 Teilzeitbeschäftigte) beschäftigt.

6. Wirtschaftsprüfer

Die Gesellschaft beauftragte die KPMG Prüfungs- und Beratungsgesellschaft für den Öffentlichen Sektor Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2012.

7. Leistungsbeziehungen zu anderen Gesellschaften an denen die Stadt Bergisch Gladbach beteiligt ist

In 2012 lagen lediglich unwesentliche Leistungsbeziehungen vor. Es wurden die Entsorgungsdienste Bergisch Gladbach GmbH in geringem Umfang in Anspruch genommen (ca. 400 € für Müllentsorgung).

8. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von 1.237.218,91€ (Vorjahr: 1.570.139,61 €).

Das um 376 T€ gesunkene Ergebnis aus Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den zwar um 289 T€ höheren Sollmieten und Umlagen, denen jedoch sichtbar gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber stehen. Die Betriebskosten sind nicht wesentlich, die Abschreibungen aufgrund der Sonderabschreibungen in 2012 erkennbar gestiegen.

Die gesamten Mietaufwände betragen 195 T€ (1,8 % der Sollmieten und Umlagen). Im Vorjahr waren es 241 T€ (2,3 % der Sollmieten und Umlagen). Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Mieterträge betrugen im Berichtsjahr 7.828 T€ (Vorjahr 7.620 T€). Der höchste Mehrertrag ergab sich aus der Umlage nach Modernisierung in Höhe von 41 T€ (VJ 31 T€) und der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach BGB 25 T€ (VJ 45 T€), zudem ergaben sich Anpassungen aus Zugängen – Richard-Zanders-Straße 84a, ganzjährige Auswirkung der Neubaufertigstellung Kölner Straße 91 zum 01.11.2011 – sowie der Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei den öffentlich geförderten Wohnungen gemäß II. Berechnungsverordnung (13 T€).

Der Rückbau der Immobilie Marktfeld 11 und die Vorbereitung des Abrisses des Gebäudes Am Rübezahlwald/ Lerbacher Weg trugen mit 47 T€ zu einem Rückgang der Erträge bei.

Die Erlösschmälerungen auf Grund Leerstand, Mietminderung und Eigennutzung sind dennoch in Summe auf 153 T€ (Vorjahr 189 T€) gesunken, da im Vorjahr höhere Kosten für leer stehende Wohnungen zur Vorbereitung von Abrissmaßnahmen entstanden waren

Die Kosten für Miet- und Räumungskosten sind gestiegen, die Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen nach wie vor nichts nennenswert, die Abschreibungen auf Forderungen fallen im Vergleich zum Vorjahr (53 T€) mit 43 T€ verringert.

Im Jahre 2012 wurden 160 Wohnungen (Vj. 137 Wohnungen) gekündigt, so dass stichtagsbezogen ein Zugang der Fluktuation auf 8,7 % (Vj. 7,4 %) zu verzeichnen ist. Zum Stichtag 31.12.2012 standen 21 Wohnungen leer (Vorjahr 37 Wohnungen). Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass es immer weniger Anschlussvermietungen ohne Leerstandszeiten und damit Mietausfälle gibt (2012 ca. 85%).

An Fremdkosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Mietobjekte wurden 2.905 T€ (Vj. 2.456 T€) aufgewandt.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden weiterhin Mittel in die Grundsanierung von frei finanzierten Wohnungen investiert, um diese langfristig vermietbar zu halten.

Im Jahr 2012 wurden 10 Wohnungen (Vj. 12) umfangreich – teilweise vollständig – saniert; die Kosten betragen insgesamt 122 T€ (Vj. 150 T€).

Die kontinuierlich betriebene Untersuchung der Grundleitungen hat im Jahr 2012 zu Sanierungskosten von 247 T€ (Vj. 352 T€) geführt.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden – insbesondere in Paffrath (Schmidt-Blegge-Straße/ Maria-Juchacz-Straße) – erhebliche Mittel, insgesamt 384 T€, für die Erneuerung von Dacheindeckungen ausgegeben; aus Verkehrssicherungsgründen wurde ein Betrag von 134 T€ für die Sanierung der Balkone in der Borngasse verausgabt; für Außenanlagenprojekte - mit Schwerpunkt in Gronau – gab das Unternehmen 278 T€ aus; im Wert von 137 T€ wurden Heizungsanlagen erneuert oder umfassend überholt (insbesondere in der Lutonstraße 10 bis 22 mit über 100 T€); ca. 100 Wohnungseingangstüren in diversen Liegenschaften wurden ausgetauscht (84 T€); ein Gasnetz saniert (Martin-Luther-King-Str. mit 67 T€); Wärmemengenzähler installiert (33 T€); die Vorbereitung für die Umsetzung der Trinkwasserverordnung (Entnahmestellen 28 T€) getroffen und der Wohnungsbestand abschließend mit Rauchwarnmeldern ausgestattet (in 2012 9 T€), so dass der ab 2013 in Nordrhein-Westfalen geltenden Verpflichtung zur Ausstattung mit diesen Geräten bereits genüge getan wurde.

Für das angekaufte Objekt Richard-Zanders-Straße 84 a wurde Sanierungsaufwendungen in Höhe von 189 T€ getätigt, wovon ein Betrag in Höhe von 30 T€ (Balkonneubau) neben dem Kaufpreis für Gebäude und Grundstück aktiviert werden konnte.

Im Jahr 2012 wurden 13 Gebäude mit 66 Wohnungen in der Schmidt-Blegge-Straße 4 bis 16, Maria-Juchacz-Straße 1 bis 6 sowie eine Zeile mit elf Mietreihenhäusern in der Carl-Sonnenschein-Straße 13 bis 33 in Bergisch Gladbach energetisch modernisiert. Diese Maßnahmen sind aktivierungsfähig. Die dafür erforderlichen Mittel wurden bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau aufgenommen und mit einem Betrag von 1.689 T€ valuiert. Darüber hinaus wurden teilweise auch umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Insgesamt umfasst der energetische Teil des Projekts ein Volumen von ca. 2.283 T€ und konnte in einem geringen Teil aufgrund der lang anhaltenden kalten Witterungsverhältnisse erst im II. Quartal 2013 beendet und abgerechnet werden.

Die Gesamtausgaben für Instandhaltung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten betragen im Jahr 2012 3.237 T€ (Vorjahr 2.756 T€). Abzüglich erstatteter Kosten durch Versicherungen und Mieter in Höhe von 152 T€ (Vorjahr 82 T€) beliefen sich die Kosten im Jahr 2012 auf rd. 3.085 T€ (Vorjahr 2.674 T€) oder 27,08€ (Vorjahr 23,60€) je qm Wohnfläche.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.279 T€, mithin um 1,9% auf 68.598 T€ erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdmittel gedeckt.

Die Gesellschaft hat 2012 jederzeit ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2013 ist die Liquidität sicher gestellt.

Der Jahresüberschuss 2012 von 1.237 T€ (VJ 1.570 T€) soll wie folgt verwendet werden:

- 124 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklagen einstellen. (VJ 157 T€)
- 270 T€ wie im VJ an die dividendenberechtigten Gesellschafter auszuschütten.
(8% von 3.368.100 €)
- 843 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einstellen. (VJ 1.143 T€)

9. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbaute	= 264.870 qm (Vj: 264.870 qm)
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	= 1.391 qm (Vj: 1.391 qm)
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	= 266.261 qm (Vj: 266.261 qm)

Hierin sind wie auch im Vorjahr Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 18.199 qm enthalten.

Der Haus- und Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2012 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen	Stellplätze
Stand 01.01.2012	347	1.845	1	283	340
Zugänge	0	4	0	0	2
Abgänge	1	4	0	0	0
Stand 31.12.2012	346	1.845	1	283	342

10. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2012 ihren satzungsgemäßen Aufgaben wie z.B. eine sichere und sozial verantwortbare und preiswerte Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung nachgekommen. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes sowie der Geschäftsanweisung durchgeführt.

11. Ausblick/ Chance und Risiken/ Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der RBS war im Berichtsjahr 2012 weiterhin auf das Kerngeschäft der Bewirtschaftung der eigenen Bestände ausgerichtet mit einem umfangreichen Sanierungsprogramm zur Ertüchtigung der Immobilien.

Für die Geschäfte der RBS ist die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung von wesentlicher strategischer Bedeutung – ebenso die soziale und die Einkommensentwicklung. Darüber hinaus birgt die demografische Entwicklung mit der tendenziellen Überalterung der Bevölkerung Risiken.

Ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung der Wirtschaft und damit auch des Geschäftsfeldes der RBS ist der Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen hat im Jahr 2012 noch einmal erhöht und beträgt nun 41,5 Millionen.

Gravierende oder gar bestandsgefährdende Risiken bestehen für die RBS bei Aufstellung des Jahresabschlusses weder in rechtlicher noch wirtschaftlicher Hinsicht.

Anhand der bereits vor einigen Jahren identifizierten, bewerteten und überwachten Risiken ist das Unternehmen in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und geeignete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Den wesentlichen Schwerpunkt der Planungsrechnungen bildet die Entwicklung des Hauptgeschäftsfeldes der RBS – die Hausbewirtschaftung.

Die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit der Kunden wirkt sich entscheidend auf das wirtschaftliche Ergebnis aus, da die Nettokaltmiete die einzige Einnahmequelle des Unternehmens darstellt. Dabei ist nicht zu unterschätzen, welche Auswirkungen die rechtlichen Rahmenbedingungen haben können, die sich mit immer größerer Geschwindigkeit ändern, wie man an den Beispielen der vermeintlichen Mietrechtsreform 2013 und der Diskussion um die neueste Energieeinsparverordnung belegen kann.

In den Jahren 2013 und 2014 ist jedoch mit einer relativ konstanten Entwicklung der Ertragslage zu rechnen. Die Wirtschaftspläne zeigen eine weitere Ertragssteigerung auf. Den zunehmenden – allerdings moderater werdenden – Mieterträgen stehen weiterhin konstant hohe Aufwendungen im Bereich der Instandsetzung und Instandhaltung gegenüber. Mit einer Steigerung der Zinserträge ist in keinem Fall zu rechnen, dafür könnten die Zinsaufwendungen weiter reduziert werden.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2013 wird mit einem Jahresüberschuss von 990 T€ gerechnet, im Jahr 2014 mit ca. 1.000 T€.

Die Vermögens- und Finanzlage wird sich wie in den vergangenen Jahren auch in den nächsten beiden Jahren als stabil erweisen.

Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen.