

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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (wie beispielsweise die Beschränkung der Dividendenausschüttung) nicht mehr erfüllt.

2. Zweck der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare ökologisch ausgegerichtete 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 2013 fanden 3 Sitzungen und ein Umlaufbeschluss 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 2013 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 2013.

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

In 2013 lagen lediglich unwesentliche Leistungsbeziehungen vor. Es wurden die Entsorgungsdienste Bergisch Gladbach GmbH in geringem Umfang in Anspruch genommen (535,56 € für Müllentsorgung).

8. Geschäftsverlauf

Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.322.955,06 (Vorjahr: EUR 1.237.218,91) ab.

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage nach Teilbereichen wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	+ 1.302	+ 1.051	+ 251
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	- 4	- 5	+ 1
Zinserträge	+ 29	+ 83	- 54
Neutrales Ergebnis	+ 8	+ 121	- 113
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 12	- 13	+ 1
Jahresüberschuss	+ 1.323	+ 1.237	+ 86

Das um T€ 251 verbesserte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den um T€ 219 höheren Sollmieten und Umlagen. Für die Instandsetzung wurde gegenüber dem Vorjahr weniger verausgabt, während die Betriebskosten zufällig fast um den gleichen Betrag gestiegen sind. Unter den sonstigen ordentlichen Geschäftsvorfällen werden die Geldbeschaffungskosten gefasst, denen regelmäßig keine Erträge gegenüberstehen.

Im neutralen Ergebnis werden die Erträge aus Eingängen auf abgeschriebenen Forderungen, der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und aus sonstigen Geschäftsvorfällen (geringfügig, wie Erträge aus Erstattung von Mahngebühren oder Kopierkosten) - den Aufwendungen für Konzeptentwicklungen (Marketing) und Spenden gegenübergestellt. Aufgrund der weiter gesunkenen Zinsen für Geldanlagen sind die Zinserträge gesunken; zudem hat sich der Kapitalmittelbestand im Laufe des Jahres deutlich verringert.

Die Mietausfälle insgesamt (Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietminderungen, Abschreibungen auf Forderungen, Kosten für Miet- und Räumungsklagen verrechnet mit Erträgen aus bereits abgeschriebenen Forderungen) betragen T€ 154 mithin 1,4 Prozent der Sollmieten und Umlagen (Vorjahr T€ 195 bzw. 1,8 Prozent der Sollmieten und Umlagen). Dabei sind die Leerstandskosten etwas gesunken und die Erträge aus bereits abgeschriebenen Mietsforderungen gestiegen.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Unter Einbeziehung des Wirtschaftsplans ist die Ertragslage gesichert.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Mieterträge betragen im Jahr 2013 T€ 7.932 (Vorjahr: T€ 7.828). Mehrerträge ergaben sich aus der Umlage nach Modernisierung in Höhe von T€ 32 (Vorjahr T€ 41), der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach BGB T€ 10 (Vorjahr T€ 25), sowie der Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei den öffentlich geförderten Wohnungen gemäß II. Berechnungsverordnung in Höhe von T€ 21 (Vorjahr T€ 13). Die Auswirkungen aus dem Vorjahr betragen T€ 30.

Die Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand, Mietminderungen und Eigennutzung sind um T€ 10 auf T€ 143 (Vorjahr: T€ 153) gesunken, da die Wiedervermietung gekündigter Wohnungen etwas schneller erfolgen konnte.

Die Kosten für Miet- und Räumungskosten sind um etwa 20 Prozent zurückgegangen, die Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen nach wie vor geringfügig, die Abschreibungen auf Mietsforderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 43) noch einmal verringert und betragen nun T€ 38.

Im Jahre 2013 wurden 169 Wohnungen (Vorjahr: 160 Wohnungen) gekündigt, so dass stichtagsbezogen eine leichte Zunahme der Fluktuation auf 9,2 Prozent (Vorjahr 8,7 Prozent) zu verzeichnen ist.

Da der Zugang der Immobilien Handstraße 246 - 260 a; 266 a - 266 b erst zum Ende des Jahres erfolgte, wurden die 69 Wohnungen bei der Ermittlung der Mieterwechselquote für 2013 nicht berücksichtigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 standen 25 Wohnungen leer (Vorjahr 21 Wohnungen).

Mit dem Erwerb der Bestandsimmobilien kamen zehn Wohnungen, die bereits bei der Übernahme leer standen, hinzu.

Vermögens- und Finanzlage**Strukturbilanz**

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	62.727	93,4	59.999	87,5	2.728
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	4.433	6,6	8.599	12,5	- 4.166
Gesamtvermögen	67.160	100,0	68.598	100,0	- 1.438
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	19.802	29,5	18.749	27,3	1.053
Fremdkapital	42.744	63,6	45.569	66,5	- 2.825
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	4.614	6,9	4.280	6,2	+ 334
Gesamtkapital	67.160	100,0	68.598	100,0	- 1.438

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.438, mithin um 2,1 Prozent auf den Betrag von T€ 67.160 verringert.

Beim Anlagevermögen ergab sich insgesamt eine Erhöhung um T€ 2.728. Den Investitionen von T€ 4.274 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 1.534 gegenüber. Die Differenz ergibt sich aus der Umbuchung von Bauvorbereitungskosten (T€ 12).

Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten sank um T€ 4.166. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme des Finanzmittelbestandes um T€ 4.292. Zum einen wurden im nennenswerten Umfang langfristige Darlehensmittel zurückgezahlt; zum anderen wurde ein erheblicher Betrag für den Ankauf der Immobilien in der Handstraße verwendet, da kurzfristig keine Fremdkapitalaufnahme in dieser Höhe möglich war.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals der Gesellschaft am Gesamtkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf 29,5 Prozent (Vorjahr 27,3 Prozent). Es stieg somit erneut (um T€ 1.053).

Das Fremdkapital sank um T€ 2.825. Den Darlehenszugängen von T€ 3.216 stehen planmäßige Tilgungen von T€ 1.762 und außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen von T€ 4.279 gegenüber.

Die Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten erhöhten sich um T€ 334 auf insgesamt T€ 4.614. Sie haben somit am Stichtag 31. Dezember 2013 einen Anteil von 6,9 Prozent (Vorjahr 6,2 Prozent) an der Bilanzsumme. In den sonstigen Rückstellungen sind insbesondere die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 61) für die Prüfungskosten (T€ 20) und für Betriebskosten (T€ 45) enthalten.

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum 31. Dezember 2013 stichtagsbedingt nicht in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die langfristige Liquiditätslage ist gesichert.

Der Abschluss der Modernisierungsarbeiten als witterungsbedingten Übertrag aus dem Jahr 2012 verursachte im Geschäftsjahr 2013 aktivierungsfähige Kosten in Höhe von T€ 113; neue Maßnahmen wurden in 2013 nicht begonnen.

Mit dem Abriss und Neubau von sechs Wohnungen in Kürten wurde im Herbst des Geschäftsjahres 2012 begonnen. Die Finanzierungsmittel in Höhe von TEUR 650 wurden nach Baufortschritt (im Jahr 2013 T€ 350) abgerufen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2014, sowie mittel- und langfristig sichergestellt.

9. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbaute	= 276.276 qm (Vj: 264.870 qm)
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	= 1.391 qm (Vj: 1.391 qm)
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	= 277.667 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 31.12.2013 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen	Stellplätze
Stand 01.01.2013	346	1.845	1	283	342
Zugänge	7	69	0	3	38
Abgänge	0	0	0	35	0
Stand 31.12.2013	353	1.914	1	251	380

10. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zu Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2013 ihren satzungsgemäßen Aufgaben wie z.B. eine sichere und sozial verantwortbare und preiswerte Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung 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

Voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der RBS war im Berichtsjahr 2013 weiterhin auf das Kerngeschäft der Bewirtschaftung der eigenen Bestände ausgerichtet, wobei der Bestand am Jahresende durch einen Ankauf erweitert werden konnte. 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.

Die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens ist im ersten Halbjahr 2013 um 0,05 Prozent zurückgegangen. Ende Juni hatte das bevölkerungsreichste Bundesland 17 545 987 Einwohner; das waren 8 342 Personen weniger als noch zu Beginn des Jahres. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als statistisches Landesamt mitteilt, stammen diese Daten aus der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011. Im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden 278.091 Einwohner zum Stichtag 30.06.2013 gezählt, wobei die Kreisstadt Bergisch Gladbach mit über 109.000 Bürgerinnen und Bürger den größten Anteil trägt. Ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung der Wirtschaft und damit auch des Geschäftsfeldes der RBS ist der Arbeitsmarkt. Neben der reinen Sicherung des Lebensunterhaltes spielt die Erwerbstätigkeit eine gewichtige wirtschaftliche und für den Einzelnen auch gesellschaftliche Rolle.

Die Reallöhne, das heißt die preisbereinigten Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer, waren im Jahr 2013 um durchschnittlich 1,2 Prozent niedriger als im Vorjahr (+ 0,5 Prozent). Die Verbraucherpreise erhöhten sich im selben Zeitraum um 1,6 Prozent, so dass die Jahresteuersatzrate etwas niedriger lag als im Vorjahr (2 Prozent). Die Nominallohne waren zwar um 0,4 Prozent höher als ein Jahr zuvor, dies reicht jedoch wie in den letzten Jahren nicht aus, um den Anstieg der Verbraucherpreise auszugleichen. Im Jahr 2012 waren in Nordrhein-Westfalen 1,3 Millionen Personen im Alter von 55 bis 64 Jahren erwerbstätig; bezogen auf die gleichaltrige Bevölkerung ergibt sich eine Erwerbstätigenquote von 58,7 Prozent. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als statistisches Landesamt im Februar 2014 mitteilt, ist die Erwerbstätigenquote der 55- bis 64-Jährigen in den vergangenen zehn Jahren um 22 Prozentpunkte angestiegen; im Jahr 2002 hatte sie noch bei 36,7 Prozent gelegen.

Bei der Altersgruppe der älteren Menschen war damit in Nordrhein-Westfalen von 2002 bis 2012 ein überproportionaler Anstieg der Erwerbstätigkeit zu verzeichnen: Die Erwerbstätigenquote aller Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 64 Jahren erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 63,2 auf 69,5 Prozent. Auch Menschen im Rentenalter sind immer häufiger erwerbstätig: 2012 ging in NRW mit insgesamt 148 000 jede(r) 25. ab 65 Jahren (4,0 Prozent) einer bezahlten Tätigkeit nach; zehn Jahre zuvor hatte dieser Anteil noch bei 2,4 Prozent gelegen.

Insofern scheint es vernünftig weiterhin, aber auch mittel – und langfristig kleinere, bezahlbare – aber auch altersgerechte - Wohnungen im Bestand vorzuhalten.

Derzeit nimmt die Anzahl der Haushalte durch weitere Verkleinerung derzeit noch zu. Dies führt zu einer – temporären – Verknappung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren und teilweise im anliegenden Umland.

Der mit über 30 Prozent Anteil dominierende Gebäudebestand aus den 1950er und 1960er Jahren im Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises weist insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser strukturelle Defizite bzw. Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe aus. Während die RBS in der Sanierung im energetischen Bereich sicherlich als Vorreiter zu bezeichnen ist, bleibt der altersgerechte Umbau aus den verschiedensten Gründen (unzureichende technische Lösungen, kaum mögliche Amortisation der Kosten, Vollvermietung im Bestand u. ä.) weiterhin eine zu bewältigende Aufgabenstellung für das Unternehmen.

Angebote für demenziell veränderte Menschen bietet das Unternehmen an zwei Standorten mit drei Wohngemeinschaften an. Angesichts der steigenden Zahlen in dieser Zielgruppe und der Diskussion um eine würdige Unterbringung ist langfristig mit einem weiteren Bedarf zu rechnen, derzeit wird er jedoch im Rheinisch-Bergischen Kreis zusammen mit anderen Anbietern gedeckt, so dass trotz einer günstiger Kostensituation die Vermietung nicht immer einfach ist. Diese Entwicklung muss weiter intensiv beobachtet werden, um die Weichen für die Zukunft rechtzeitig stellen zu können.

Inzwischen kann ein Anteil von über 70 Prozent des Bestandes der RBS als energetisch gut oder sehr gut bezeichnet werden, während sich der Einsatz erneuerbarer Energien weiterhin als schwierig erweist. Für die übrigen 30 Prozent wurde inzwischen entweder ein langfristiger Plan entwickelt („Siedlung Lerbach“ in Heidkamp) bzw. muss noch entwickelt werden (Ankauf Gebäude aus den 1950er Jahren Ende 2013) oder die Maßnahmen stellen sich nicht als wirtschaftlich und für die Mieter bezahlbar dar. Von einigen Einzelimmobilien könnte man sich zur Schöpfung von Liquidität trennen, bei einer letzten Kleinsiedlung wurden energetische Einzelmaßnahmen durchgeführt und es besteht bei derzeitiger Vollvermietung kein weiterer Handlungsbedarf.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Gravierende oder gar bestandsgefährdende Risiken bestehen für die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft 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.

Der Aufsichtsrat wird aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) über die Entwicklungen und bestehende Geschäftsrisiken regelmäßig in vertrauensvoller Zusammenarbeit informiert. Es ist Standard, dass der unabhängige Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat direkt über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bildet den Schwerpunkt der Tätigkeit des Unternehmens. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich die größte Bedeutung zu. Die schwierige gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat die institutionelle Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik und somit auch unser Unternehmen kaum betroffen.

Die Darlehenskonditionen befanden sich im Jahr 2013 weiterhin auf niedrigem Niveau; für die Zukunft bestehen deshalb in besonderem Maße Zinsänderungsrisiken: Darüber hinaus bestehen Risiken bei Änderungen der Förderbestimmungen auf Landes- und Bundesebene.

Üblicherweise können auch zukünftige Änderungen gesetzlicher Vorschriften im Miet-, Bau- oder Steuerrecht die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen. Gerade in den letzten zwei Jahren hat die Politik viele Problemlagen auf die Wohnungswirtschaft übertragen und meint Europaweit die Klimaschutzziele durch erhöhte Anforderungen an den Gebäudebestand erreichen zu können.

Die demografische Entwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis und seinem Umfeld wird Auswirkungen auf das Unternehmen haben. Allein die Anpassung der Bestände an die Wohnansprüche der älteren Menschen wird erhebliche Kosten verursachen.

Aus dem unternehmerischen Handeln der RBS erwachsen jedoch nicht nur Risiken. Vielmehr eröffnen sich aufgrund der umfassenden energetischen Vitalisierung der Bestände Chancen für die Zukunft. Die Investitionspolitik ist für die nächsten Jahre als Risikobelastung für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zu sehen.

Allerdings steigert sich zum einen der Unternehmenswert durch die Investitionen, zum anderen bleiben die Wohnungen aufgrund der besseren Ausstattung und der Senkung der Heizkosten marktfähig. Schließlich hat sich die Organisationsstruktur im Unternehmen bewährt. Gut ausgebildete und engagierte Arbeitnehmer/-innen sind auch künftig für die Bewältigung der Aufgaben erforderlich.

Prognosebericht

Eine Vielzahl von Faktoren, die das Geschäft der RBS beeinflussen können, liegt außerhalb des Einflussbereiches der RBS. Die nachfolgenden Aussagen werden aus heutiger Sicht getroffen und bergen damit naturgemäß Ungewissheiten. Den wesentlichen Schwerpunkt der Planungsrechnungen der Gesellschaft bildet die Entwicklung des Hauptgeschäftsfeldes der RBS – die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Das erhöhte Risiko einer Konjunkturlaute kann sich durchaus auf die Kennzahlen des Unternehmens auswirken. Die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit der Kunden – der aktuellen und künftigen Mieterinnen und Mieter – 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.

In den Jahren 2014 und 2015 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. Die Zinserträge sind deutlich rückläufig, dagegen konnten die Zinsaufwendungen in den Bestandsdarlehen für die nächsten Jahre weiter reduziert werden.

Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2014 mit einem Gewinn von rd. T€ 1.020 gerechnet, im Jahr 2015 mit ca. T€ 1.160. Die Vermögens- und Finanzlage wird sich wie in den vergangenen Jahren prognostiziert und eingetreten in den nächsten beiden Jahren weiterhin als stabil erweisen. Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen.

Wirtschaftliche Daten der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft

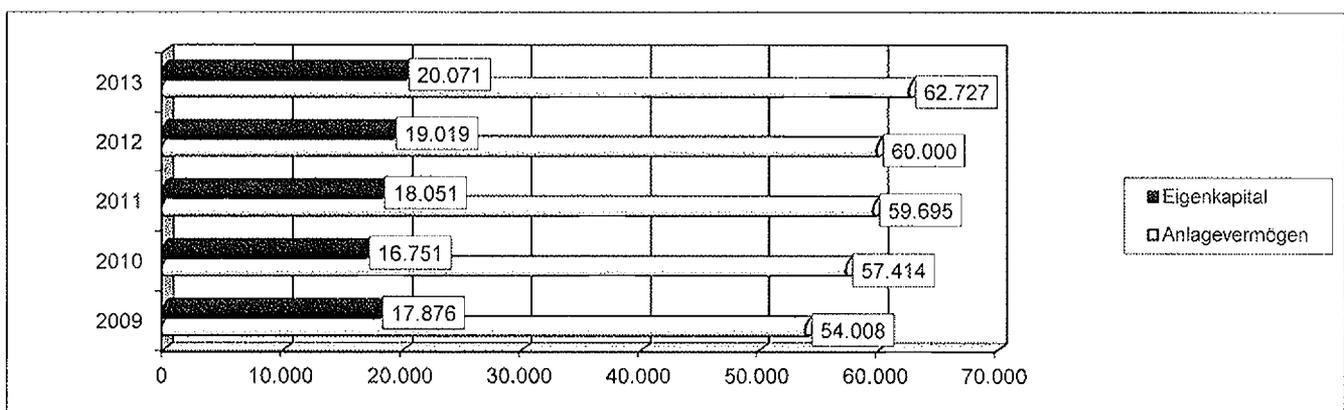
Entwicklung der Bilanz im 5-Jahresvergleich (Geschäftsjahre 2009 - 2013)

Angaben in TEUR

AKTIVA	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1	1	2	3	1
Sachanlagen	54.007	57.413	59.694	59.998	62.724	2.726
Finanzanlagen						0
Anlagevermögen	54.008	57.414	59.695	60.000	62.727	2.727
Unfertige Leistungen	3.273	3.116	3.146	3.259	3.417	158
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	295	252	216	174	149	-25
Sonstige Wertpapiere	2.264	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel	5.248	4.758	4.231	5.142	850	-4.292
Umlaufvermögen	11.080	8.126	7.593	8.575	4.416	-4.159
Rechnungsabgrenzungsposten	26	35	31	23	17	-6
Bilanzsumme	65.114	65.575	67.319	68.598	67.160	-1.438

PASSIVA	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung
gez. Kapital	4.500	3.368	3.368	3.368	3.368	0
Gewinnrücklagen	12.010	12.115	13.270	14.537	15.513	976
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1.366	1.268	1.413	1.114	1.190	76
Eigenkapital	17.876	16.751	18.051	19.019	20.071	1.052
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	0	0	0
Rückstellungen	127	81	82	87	163	76
Verbindlichkeiten	47.111	48.743	49.127	49.420	46.843	-2.577
Rechnungsabgrenzungsposten			59	72	83	11
Bilanzsumme	65.114	65.575	67.319	68.598	67.160	-1.438

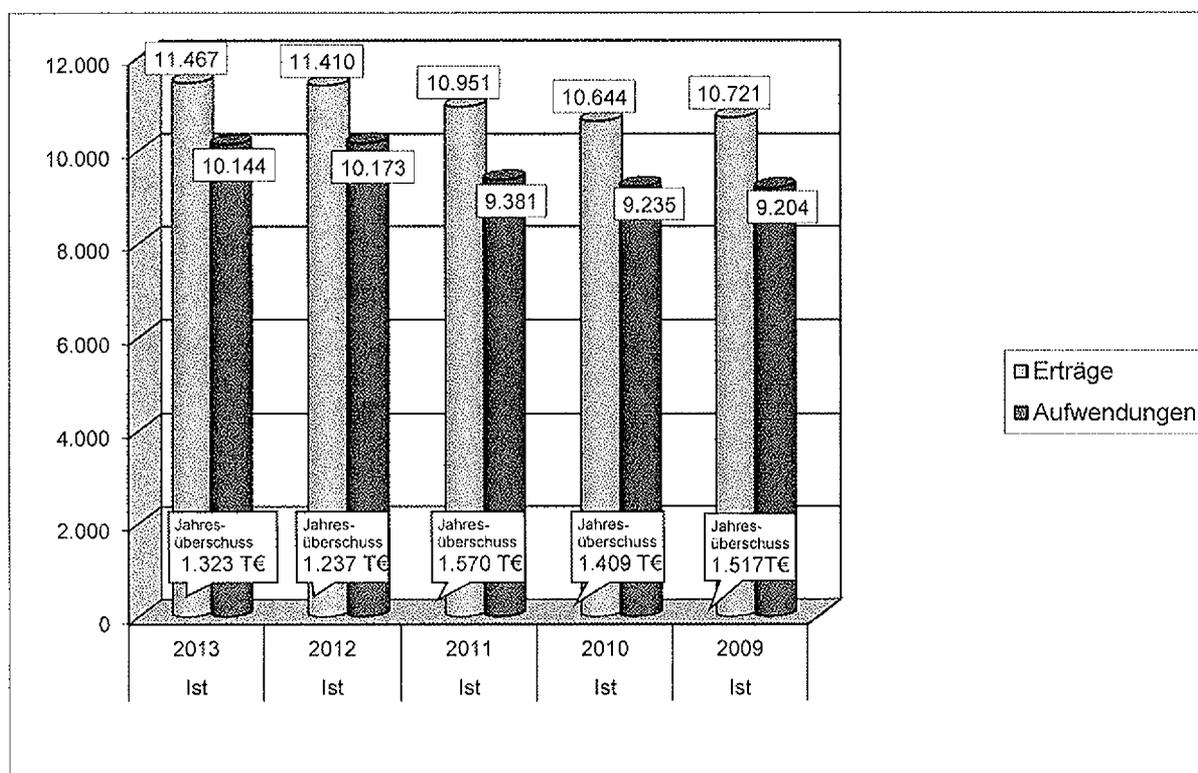
Finanzierung des Anlagevermögens durch Eigenkapital (Angaben in TEUR)



Gewinn- und Verlustrechnung der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH

in TEUR	Ist 2013	Ist 2012	Ist 2011	Ist 2010	Ist 2009	Ist 13/ Ist 12
1. Umsatzerlöse	11.089	10.870	10.581	10.520	10.259	219
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	196	150	92	-81	107	46
3. Sonstige betriebliche Erträge	153	307	212	132	243	-154
4. Betriebliche Erträge (1+2+3)	11.438	11.327	10.885	10.571	10.609	111
5. Personalaufwand	-1.108	-1.029	-982	-962	-924	-79
6. Aufwendungen f. bezogene Leistungen	-5.742	-5.750	-5.260	-5.305	-5.380	8
7. Abschreibungen	-1.534	-1.679	-1.493	-1.409	-1.340	145
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-379	-381	-333	-348	-320	2
9. Betriebsaufwand (5+6+7+8)	-8.763	-8.839	-8.068	-8.024	-7.964	76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29	83	66	73	112	-54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.085	-1.039	-1.028	-952	-977	-46
12. Finanzergebnis (10+11)	-1.056	-956	-962	-879	-865	-100
13. Ergebnis vor Steuern (4+9+12)	1.619	1.532	1.855	1.668	1.780	87
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12	-13	-10	-11	-22	1
15. Sonstige Steuern	-284	-282	-275	-248	-241	-2
16. Jahresüberschuss (13+14+15)	1.323	1.237	1.570	1.409	1.517	86

Entwicklung Erträge/Aufwendungen (Angaben in TEUR)



Kennzahlen im Überblick/Rhein.Berg.Siedlungsgesellschaft mbH

	2009	2010	2011	2012	2013
1. Vermögenslage					
Anlagenintensität in %	82,9%	87,6%	88,7%	87,5%	93,4%
Umlaufintensität in %	17,0%	12,4%	11,3%	12,5%	6,6%
Investitionsquote	0,8%	8,4%	6,3%	3,3%	6,8%
Reinvestitionsquote	32,5%	341,8%	252,6%	118,2%	278,6%
2. Finanzlage					
Eigenkapitalquote in %	27,5%	25,5%	26,8%	27,7%	29,9%
Fremdkapitalquote in %	72,5%	74,5%	73,2%	72,3%	70,1%
Anlagendeckung I in %	33,1%	29,2%	30,2%	31,7%	32,0%
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.635 T€	3.484 T€	2.993 T€	2.624 T€	3.077 T€
3. Ertragslage					
Umsatzrentabilität in %	13,3%	12,9%	14,1%	9,6%	11,7%
Eigenkapitalrentabilität in %	8,6%	8,4%	8,7%	6,5%	6,6%
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,9%	3,6%	3,9%	3,3%	3,6%
4. Erfolgskennzahl					
Personalintensität in %	9,0%	9,1%	9,3%	9,5%	10,0%
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt/ Ertrag					
ausgezahlte Nettodividende	74.656 €	99.909 €	99.746 €	99.746 €	99.746 €