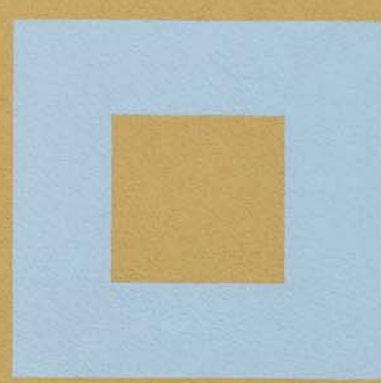




# Geschäftsbericht 2013





**RBS**



---

<b>Organe der Gesellschaft</b>	. 4
<b>Zahlen, Daten, Fakten</b>	. 5
<b>I. Angaben nach § 289 Abs. 1 HGB</b>	. 6
Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	. 6
Darstellung der Lage	. 13
Finanzielle Leistungsindikatoren	. 15
Voraussichtliche Entwicklung	. 16
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	. 17
Prognosebericht	. 18
Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung	. 19
<b>II. Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB</b>	. 19
Vorgänge von besonderer Bedeutung	. 19
Finanzinstrumente	. 19
<b>III. Vorschlag zur Gewinnverwendung</b>	. 20
<b>Jahresabschluss</b>	. 22
Bilanz	. 22
Gewinn- und Verlustrechnung	. 24
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	. 25
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	. 26

### Aufsichtsrat

<b>Dr. Hermann-Josef Tebroke</b> Landrat Rheinisch-Bergischer Kreis	<b>Vorsitzender</b>
<b>Klaus W. Waldschmidt</b> Rechtsanwalt	<b>stellvertretender Vorsitzender</b>
<b>Udo Buschmann</b> Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Köln	
<b>Dipl.-Ing. Angelika Graner</b> Architektin	
<b>Dipl.-Ing. Petra Holtzmann</b> Lebensmitteltechnikerin	
<b>Dipl.-Ing. Rolf-Dieter Schacht</b> Rentner	
<b>Jürgen Mumdey</b> Kämmerer Stadtverwaltung	
<b>Dr. Klaus-Georg Wey</b> Leitender Regierungsschuldirektor	
<b>Volker Damm</b> Rentner	
<b>Bert Höhne</b> Immobilienkaufmann	
<b>Frank Rausch</b> Mess- und Regeltechniker	

### Geschäftsführung

**Sabine Merschjohann**

### Sitz der Gesellschaft

**Paffrather Straße 48  
51465 Bergisch Gladbach**

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare ökologisch ausgerichtete Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Gegenstand der Gesellschaft

13.05.1948

Gründung

03.09.1948, HRB Amtsgericht Köln 45523

Eintragung ins Handelsregister

Stadt Bergisch Gladbach	(32,85 %)	
Rheinisch-Bergischer Kreis	(32,85 %)	
Zweckverband für die Kreissparkasse Köln	(6,67 %)	
KSK Köln Beteiligungsgesellschaft mbH	(1,99 %)	
Gemeinde Kürten	(0,49 %)	
Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft	(25,15 %)	(eigene Anteile)

Gesellschafter

4.500.000 EUR

Grundkapital

		2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	TEUR	67.160	68.598	67.319	65.574	65.114
Umsatzerlöse	TEUR	11.089	10.870	10.581	10.520	10.259
Anlagevermögen	TEUR	62.727	59.997	59.693	57.413	54.006
Eigenkapital	TEUR	19.802	18.749	17.781	16.481	17.674
Eigenkapitalquote	%	29,50	27,30	26,40	25,10	27,10
Jahresüberschuss	TEUR	1.323	1.237	1.570	1.409	1.518
Cashflow	TEUR	2.860	2.927	3.066	2.821	2.861
Instandhaltung/Mod.	TEUR	2.964	3.085	2.674	2.658	2.658
Bauinvestitionen	TEUR	3.327	1.796	1.753	3.690	2.183
Mitarbeiter*		18	18	17	16	17
Mietwohnungen	WE	1.914	1.845	1.845	1.821	1.795
davon öffentlich gefördert		610	627	641	665	786
davon frei finanziert		1.304	1.218	1.204	1.156	1.009
Wohn-Nutzfläche	m <sup>2</sup>	117.262	113.914	113.868	111.967	110.495
Nettokaltmieten	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,81	5,73	5,59	5,48	5,38

Übersicht

\*Jahresdurchschnitt (ohne Geschäftsführung, mit Auszubildenden, mit Teilzeitkräften)

Bis Mitte 2013 wurde die Weltwirtschaft von der europäischen Schuldenkrise ausgebremst. Seitdem verfestigt sich die Erholung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften bis weit in das Jahr 2014 hinein. In den Schwellenländern allerdings verhindern strukturelle Probleme und Gegenwind von den Finanzmärkten eine rasche Zunahme der wirtschaftlichen Dynamik.

Die Weltproduktion wird nach Einschätzung des IFW im laufenden Jahr 2014 voraussichtlich um 3,6 Prozent zunehmen, nach 3 Prozent im vergangenen Jahr. Für 2015 wird ein unveränderter Zuwachs von 4 Prozent prognostiziert. Die konjunkturelle Erholung bleibt allerdings anfällig für Rückschläge, außerdem wird sie weiterhin sehr ungleichmäßig ausfallen. Wie in den vergangenen Jahren liegt dies an der hohen Verschuldung sowohl des öffentlichen Sektors als auch der privaten Haushalte. Dadurch ist die heimische Nachfrage niedrig. Exporte dürften daher das Wachstum treiben, wovon auch Deutschland profitiert. Die politischen Risiken haben sich durch das Eingreifen Russlands in der Ukraine nochmals erhöht.

Von den großen Industrienationen dürften sich vor allem die USA ganz gut entwickeln. In diesem Jahr soll die US-Wirtschaft um 2,8 Prozent wachsen. Für Japan hingegen sehen die Experten lediglich ein Wachstum von 1,7 Prozent; China investiert viel im Inland, wird aber keine großen Steigerungen mehr erwarten dürfen.

Die Weltwirtschaft wird 2014 mit 2,8 Prozent voraussichtlich nur etwas stärker wachsen als im Vorjahr (+ 2,3 Prozent).

Die deutsche Wirtschaft hat ihren moderaten Wachstumskurs zum Jahresende fortgesetzt: Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2014 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 Prozent höher als im Jahr 2013.

Während die Bundesregierung im Februar 2014 zunächst ein Wirtschaftswachstum in Deutschland von 1,8 Prozent prognostizierte, rechnet der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) für dieses Jahr mit einem Wirtschaftswachstum von rund zwei Prozent.

Die Inflationsrate lag bei 1,5 Prozent (Verbraucherpreise).

Zum 31. Dezember 2012 wurden 80,5 Millionen Bundesbürger/-innen gezählt; davon waren 41,8 Millionen Erwerbstätige.

Am Arbeitsmarkt setzt sich der kontinuierliche Beschäftigungsaufbau fort, der sich zuletzt zu Beginn des Jahres 2014 sogar verstärkte – wohl auch begünstigt durch das sehr milde Wetter in den Wintermonaten. Anfang des Jahres waren dennoch über 3 Millionen Menschen arbeitslos. Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote aus (6,8 Prozent).

In Nordrhein-Westfalen wurden im Jahr 2013 Waren und Dienstleistungen im Wert von 600 Milliarden Euro erzeugt. Das Bruttoinlandsprodukt Nordrhein-Westfalens war im Jahr 2013 real (preisbereinigt) um 0,1 Prozent niedriger als im Jahr 2012 (+ 0,4 Prozent), wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt mitteilt.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Nordrhein-Westfalen belief sich im Jahr 2013 auf über 8,9 Millionen und war um 0,4 Prozent höher als im Jahr 2012. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als statistisches Landesamt mitteilt, waren in Nordrhein-Westfalen damit 35.300 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Die Entwicklung am Arbeitsmarkt in NRW bleibt weitgehend stabil, auch wenn die Zahl der registrierten Arbeitslosen mit 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau etwas stärker anstieg, weil der entlastende Effekt arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen im Saldo rückläufig war.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis liegt die Arbeitslosenquote im März 2014 bei 6,6 Prozent und damit wie immer etwas unter dem Bundesdurchschnitt.



Von Januar bis Dezember 2013 wurde in Deutschland der Bau von 270.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) ausführt, waren dies 12,9 Prozent (Vorjahr 4,8 Prozent) oder 30.900 Wohnungen (Vorjahr 11.100) mehr als im Jahr 2012. Somit setzt sich der positive Trend seit 2010 – mit einem kleinen Einbruch in 2012 – fort.

Von den genehmigten Wohnungen im Jahr 2013 waren 235.500 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 11,5 Prozent gegenüber 2012). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 22,3 Prozent) fiel dabei höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 13,3 Prozent); die Anzahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser nahm nur geringfügig zu (+ 1,1 Prozent).

Im Januar 2014 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe (Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen) im Vergleich zum Januar 2013 preisbereinigt um 10,6 Prozent gestiegen (Vorjahr um 1,2 Prozent gesunken). Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt fest, dass die Baunachfrage im Hochbau um 15 Prozent und im Tiefbau um 5,2 Prozent zunahm.

Der Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe belief sich im Januar 2014 auf rund 4,8 Milliarden Euro und stieg damit gegenüber Januar 2013 um 21,7 Prozent.

In Nordrhein-Westfalen ist der Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) zwischen Februar 2013 und Februar 2014 um 1,2 Prozent auf 107,3 Punkte gestiegen (berechnet auf der Basis 2010 = 100). Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt berichtet, ist dies die niedrigste Jahresteuersatzrate seit Februar 2010 (damals: + 0,4 Prozent). Schönheitsreparaturen in Wohnungen waren um 1,8 Prozent teurer als im Jahr 2013.

Die Produktion des nordrhein-westfälischen Bauhauptgewerbes war im Januar 2014 um 29,7 Prozent höher als im Januar 2013. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen eruiert, nahm die Bauleistung im Hochbau um 21 Prozent und im Tiefbau um 42 Prozent zu.

In den 12.516 Betrieben des Hoch- und Tiefbaus in NRW waren Mitte des Jahres 2013 130.350 Personen tätig. Die Zahl der Beschäftigten war niedriger als zwölf Monate zuvor. Der Gesamtumsatz der Betriebe im Jahr 2013 betrug rund 15,5 Milliarden Euro (2011 16 Milliarden). Dies entspricht – rein rechnerisch – einem durchschnittlichen Umsatz von 1,3 Millionen Euro je Betrieb.

Im Jahr 2013 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter den Bau von insgesamt 49 586 Wohnungen (Vorjahr 39.989), somit 24 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Für den Anstieg zeichnet sich seit 2012 insbesondere die Entwicklung bei den Bauanträgen für Mehrfamilienhäuser verantwortlich (+ 33,9 Prozent, Vorjahr + 25,7 Prozent).

Im Rheinisch-Bergischen Kreis wurde im Jahr 2013 der Bau von 1.082 Wohnungen (in 2012 insgesamt 800 Wohnungen) in 409 Gebäuden (2012 in 368 Gebäuden) genehmigt. Mit der Genehmigung von 615 Wohnungen (Vorjahr 377 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern wird eine Steigerung um 63,1 Prozent (Vorjahr 68,3 Prozent) erreicht; zudem konnten 313 neue Einfamilienhäuser (Vorjahr 297) und 30 neue Zweifamilienhäuser (Vorjahr 25) gezählt werden.

Während die Nachfrage nach kleineren, preisgünstigen Wohnungen insgesamt stabil bleibt, nimmt sie in Wachstumsregionen (wie eben der Rheinschiene) zu; dort nimmt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen deutlich ab. Ausweislich der Jahresstatistik des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 Euro/m<sup>2</sup> (+ 1,6 Prozent); in den alten Bundesländern 5,28 Euro/m<sup>2</sup> (+ 1,6 Prozent) und in den neuen Bundesländern 4,76 Euro/m<sup>2</sup> (+ 1,5 Prozent).

Das Unternehmen liegt trotz seines immer noch hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen lagebedingt und aufgrund des hohen Modernisierungsgrades und der damit verbundenen Mietanpassungen über diesem Bundesdurchschnitt.

Schließlich lässt sich festhalten, dass im Jahr 2013 die Darlehensaufnahme für das Unternehmen unverändert günstig war und im Jahr 2014 noch ist. Die Hypothekenzinsen haben zur Mitte des Jahres 2013 einen erneuten Tiefstand erreicht und sind im weiteren Laufe des Jahres moderat gestiegen.

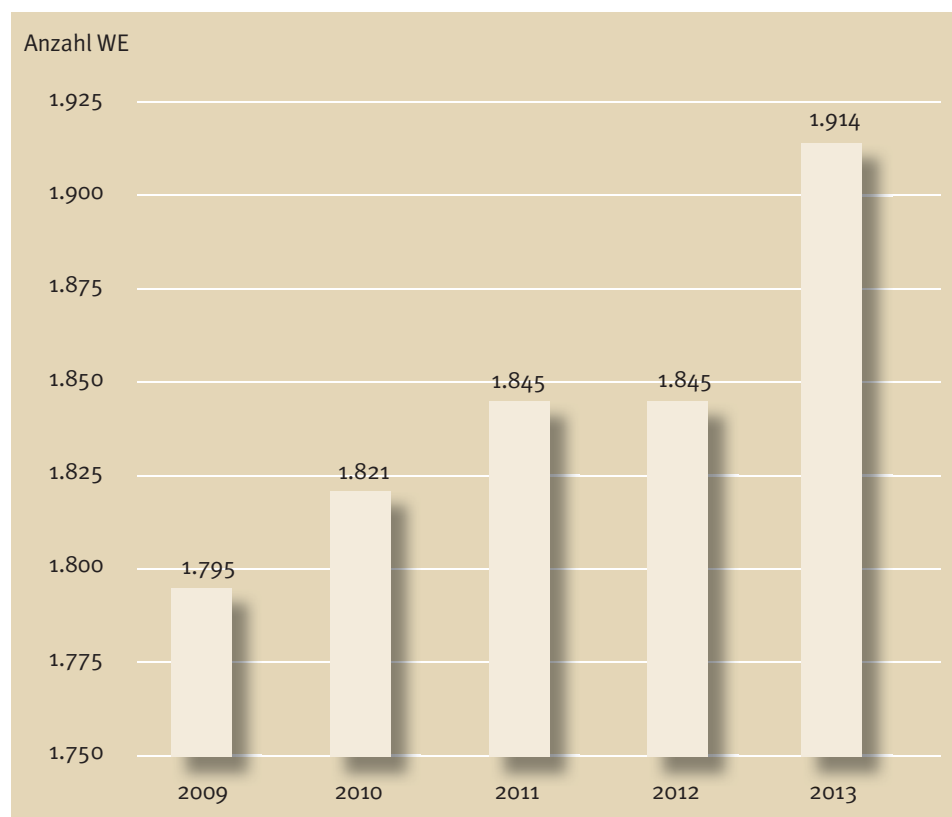
Wohnungsbestand am 31. Dezember 2013

Der eigene Bestand der Gesellschaft setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 aus 1.914 Wohnungen (Vorjahr 1.845) sowie aus 251 Garagen (Vorjahr 283), 380 Einstellplätzen (Vorjahr 342), einer sozialen Einrichtung und einer gewerblichen Einheit, die als Bürogebäude genutzt wird, zusammen.

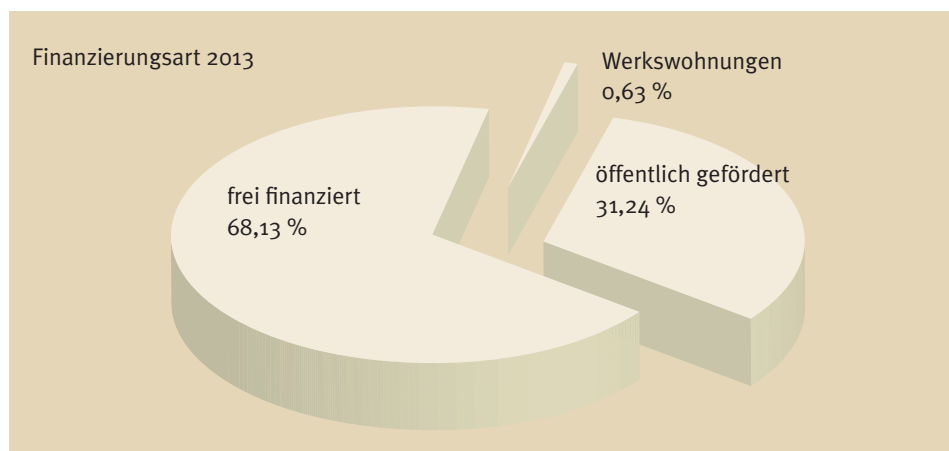
Am 19.12.2013 (Besitzübergang) hat das Unternehmen insgesamt 69 Wohnungen in sieben Mehrfamilienhäusern nebst drei Garagen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Anstalt des öffentlichen Rechts) erworben.

Zudem wurden drei Stellplätze neu angelegt und vermietet (Kolpingstraße) und die Zuordnung von 35 Stellplätzen von „Garagen/ Stellplätze“ auf „Stellplätze“ EDV-technisch umgeschrieben bzw. korrigiert.

Die folgenden, wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen (somit nicht die Jahresabschlusskennzahlen) wurden ohne den Wohnflächenzugang der 69 Wohnungen in der Handstraße ermittelt. Der Besitzübergang erfolgte zum 19.12.2013 – bis zum 31.12.2013 sind keine Erträge und Aufwendungen für die Immobilien angefallen.







	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungen gesamt	1.795	1.821	1.845	1.845	1.914
öffentlich gefördert	768	649	625	611	598
frei finanziert	1.011	1.156	1.204	1.218	1.304
Werkswohnungen	16	16	16	16	12

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kündigungen	173	175	137	160	169
Fluktuationsquote	9,6 %	9,6 %	7,4 %	8,7 %	9,2 %

Die Mieterträge betragen im Jahr 2013 TEUR 7.932 (Vorjahr: TEUR 7.828). Mehrerträge ergaben sich aus der Umlage nach Modernisierung in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr TEUR 41), der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach BGB TEUR 10 (Vorjahr TEUR 25)

sowie der Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei den öffentlich geförderten Wohnungen gemäß II. Berechnungsverordnung in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr TEUR 13). Die Auswirkungen aus dem Vorjahr betragen TEUR 30.

#### Sollmietenentwicklung



#### Instandhaltungsmaßnahmen

Im Jahre 2013 wurden TEUR 2.710 (Vorjahr TEUR 2.905) an Fremdkosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Mietobjekte aufgewandt.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden weiterhin Mittel in die Grundsanierung von frei finanzierten Wohnungen investiert, um diese langfristig vermietbar zu halten. Im Jahr 2013 wurden 12 Wohnungen (Vorjahr 10) umfangreich – teilweise vollständig – saniert; die Kosten betragen insgesamt TEUR 185 (Vorjahr TEUR 122).

Die kontinuierlich betriebene Untersuchung der Grundleitungen hat im Jahr 2013 zu Sanierungskosten von TEUR 190 (Vorjahr TEUR 247) geführt; für Regenwassergrundleitungen wurde bisher einmalig ein Betrag von TEUR 10 verausgabt.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden für die Erneuerung von Dacheindeckungen – größtenteils in Gronau (Siedlung Ahornweg) – Mittel von insgesamt TEUR 138 ausgegeben; für Maßnahmen in den Außenanlagen (Zuwege, Parkflächen, gärtnerische Gestaltung) entstanden Kosten primär in der Siedlung Borngasse mit insgesamt TEUR 255; weitere 130 Wohnungseingangstüren wurden ausgetauscht (TEUR 85) und diverse Reparatur- und Sanierungsarbeiten an Fassaden vorgenommen (TEUR 246); schließlich galt es, auch eine Reihe von Balkonen zu sanieren (TEUR 79) sowie weitere Heizungsanlagen zu optimieren (TEUR 31) und zu erneuern (TEUR 77), so in der Gladbacher Straße 6 und in der Peter-Walterscheidt-Straße (nebst Solaranlage).

Neue energetische und aktivierungsfähige Modernisierungen wurden im Jahr 2013 nicht begonnen; der Abschluss der Modernisierungsarbeiten als witterungsbedingten Übertrag aus dem Jahr 2012 verursachte aktivierungsfähige Kosten in Höhe von TEUR 113.

Die Gesamtausgaben für Instandhaltung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten betragen im Jahr 2013 TEUR 3.067 (Vorjahr 3.237).

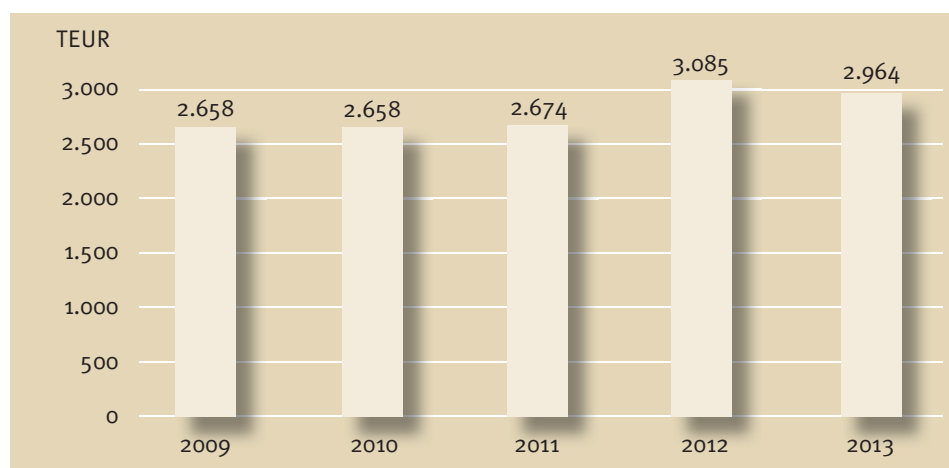
Abzüglich erstatteter Kosten durch Versicherungen und Mieter in Höhe von TEUR 103 (Vorjahr TEUR 152) beliefen sich die Kosten im Jahr 2013 auf rd. TEUR 2.964 (im Vorjahr TEUR 3.085) oder EUR 26,02 (im Vorjahr rd. EUR 27,08) je qm Wohnfläche.

Im Zentrum der Gemeinde Kürten, Marktfeld 11, hatte die Gesellschaft Ende des Jahres 2012 eine Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1956 zurückgebaut und befand sich im Jahr 2013 in der Erstellung von sechs neuen, barrierearmen Wohnungen. Die Fertigstellung erfolgte Anfang 2014.

Außerdem wurden plangemäß im Januar 2014 elf Wohnungen Am Rübezahlwald 4/Lerbacher Weg 50 im Bergisch Gladbacher Stadtteil Heidkamp abgerissen. Auf dem Grundstück wird ein neues Gebäude mit 15 barrierearmen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen errichtet, die aufgrund der Finanzierung mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen werden. Außerdem werden die Werkstatt des eigenen Hausmeisters aus dem Siedlungsbestand in das Souterrain-/Kellergeschoss des Hauses verlegt und künftig ein Mietergemeinschaftsraum angeboten.

Bautätigkeit

Gesamtausgaben für Instandhaltung



## Für mehr Lebensqualität: Aktionen und Feste 2013

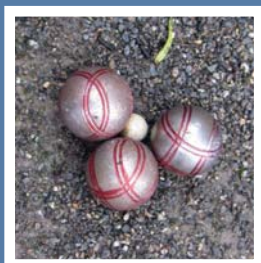
Nachbarschaft – nicht nur im Treppenhaus. 2013 lud die RBS ihre Mieter wieder zu zahlreichen Veranstaltungen und Festen ein. Ob Jung oder Alt, es wurde für alle etwas geboten.



**Kicken in den Herbstferien:**  
Eine Woche lang trainierten junge Fußballer im RBS-Camp unter fachkundiger Anleitung.



**Märchenstunde im Advent:**  
Der Nikolaus besuchte die RBS-Wohn-  
gemeinschaften für Menschen mit  
Demenz in der Kölner Straße 93/95.  
Mieter und Angehörige lauschten  
gespannt seinen Geschichten.



**Ausnahmsweise gegeneinander statt miteinander:**  
In sportlichem Rahmen traten RBS-Mitarbeiter gegen RBS-Mieter  
und Mitarbeiter der Caritas an. Beim Boule gelang dem RBS-Team die  
Revanche für die letztjährige Niederlage.



## Strukturbilanz

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	62.727	93,4	59.999	87,5	2.728
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	4.433	6,6	8.599	12,5	- 4.166
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.160</b>	<b>100,0</b>	<b>68.598</b>	<b>100,0</b>	<b>- 1.438</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
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
<b>Gesamtkapital</b>	<b>67.160</b>	<b>100,0</b>	<b>68.598</b>	<b>100,0</b>	<b>- 1.438</b>

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

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

Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten sank um TEUR 4.166. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme des Finanzmittelbestandes um TEUR 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 TEUR 1.053).

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

Die Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 334 auf insgesamt TEUR 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 (TEUR 61) für die Prüfungskosten (TEUR 20) und für Betriebskosten (TEUR 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 TEUR 113; neue Maßnahmen wurden in 2013 nicht begonnen.

## Vermögens- und Finanzlage

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 TEUR 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.

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 TEUR	2012 TEUR	Veränderung TEUR
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
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 1.323</b>	<b>+ 1.237</b>	<b>+ 86</b>

Das um TEUR 251 verbesserte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 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 TEUR 154 mithin 1,4 Prozent der Sollmieten und Umlagen (Vorjahr TEUR 195 bzw. 1,8 Prozent der Sollmieten und Umlagen).

Dabei sind die Leerstandskosten etwas gesunken und die Erträge aus bereits abgeschriebenen Mietforderungen gestiegen.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen von der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Unter Einbeziehung des Wirtschaftsplans ist die Ertragslage gesichert.

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden im Wesentlichen folgende Kennzahlen betrachtet:

Kennzahl	Definition		2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	langfristiges Eigenkapital Bilanzsumme am 31.12.	%	29,5	27,3	26,4
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss vor Ertragssteuern Eigenkapital am 31.12.	%	6,7	6,7	8,9
Cashflow	Jahresüberschuss + Abschreibungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	TEUR	2.860	2.927	3.066
verfügbarer Cashflow	Cashflow ./ . planmäßige Tilgungen ./ . Dividende ./ . aktivierte Eigenleistungen	TEUR	790	834	1.266
durchschnittliche Sollmiete	Sollmiete Wohnfläche: 12 Monate	EUR/ m <sup>2</sup> /mtl.	5,81	5,73	5,59
Fluktuationsquote	Anzahl der Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen	%	9,2	8,7	7,4
Leerstandsquote	Anzahl der leerstehenden Einheiten Anzahl der Einheiten insgesamt	%	1,4	1,1	2

Bei den Kennzahlen der Hausbewirtschaftung wird die Wohnfläche mit 113.913,92 m<sup>2</sup> und die Anzahl der Wohnungen mit 1.845 als Grundlage genommen (somit ohne die Zahlen aus dem Erwerb der 69 Wohnungen in der Handstraße, da der Besitzübergang erst zum 19.12.2013 erfolgte und die Zahlen nicht vergleichbar zum Vorjahr zu ermitteln wären).

Die Eigenkapitalrentabilität bleibt konstant zum Vorjahr und beträgt 6,7 Prozent. Die Eigenkapitalquote erhöht sich um 2,2 Prozentpunkte.

Der Cashflow hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 67 (Vorjahr ebenfalls Abnahme um TEUR 139) vermindert, der verfügbare Cashflow verringert sich um TEUR 44 auf TEUR 790.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug im Jahr 2013 auf die Wohnfläche bezogen EUR 5,81 m<sup>2</sup>/mtl. (Vorjahr EUR 5,73 m<sup>2</sup>/mtl.).

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, sodass die Jahresteuersatzrate etwas niedriger lag als im Vorjahr (2 Prozent).

Die Nominallöhne 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 noch zu. Dies führt zu einer – temporären – Verknappung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren und teilweise im anliegenden Umland.

Der mit über 30 Prozent Anteil am Gesamtgebäudebestand 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 auf.

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 die-



ser Zielgruppe und der Diskussion über eine würdige Unterbringung ist langfristig mit einem weiteren Bedarf zu rechnen, derzeit wird er jedoch im Rheinisch-Bergischen Kreis zusammen mit anderen Anbietern gedeckt, sodass trotz einer günstigen 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.

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 bestehenden 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 Tätig-

keit 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.

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 Wohnbestandes.

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. TEUR 1.020 gerechnet, im Jahr 2015 mit ca. TEUR 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.

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.

## II. Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne des § 289 Abs. 2 HGB sind nach dem 31. Dezember 2013 nicht eingetreten.

Vorgänge von  
besonderer Bedeutung

Finanzinstrumente (wie Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Derivate als Termingeschäfte und ähnliches mehr) werden im Unternehmen nicht eingesetzt und sollen auch künftig nicht eingesetzt werden.

Finanzinstrumente

Die Geschäftsführerin schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.322.955,06 (Vorjahr EUR 1.237.218,91) wie folgt zu verwenden:

1. Gemäß § 22 des Gesellschaftervertrages beschließt die Geschäftsführung die Zuweisung einer Summe in Höhe von 10 Prozent des Jahresüberschusses, nämlich einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 132.295,51, in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen.
2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung möge beschließen, auf das gezeichnete Stammkapital von EUR 4.500.000 (davon dividendenberechtigt EUR 3.368.100) eine Bruttodividende in Höhe von ca. 8 Prozent – genau EUR 270.000 – für das Jahr 2013 an die dividendenberechtigten Gesellschafter auszuschütten.
3. Nach Beratung mit der Geschäftsführung möge die Gesellschafterversammlung eine Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 920.659,55 (Vorjahr EUR 843.497,01) beschließen.

Bergisch Gladbach, den 16. Mai 2014

Sabine Merschjohann  
Geschäftsführerin





**Wohnraum für die Zukunft:**  
Am Marktfeld 11 in Kürten baute die RBS Wohnungen, die inzwischen vor allem älteren Menschen sorgenfreies Wohnen ermöglichen. Der Neubau in verkehrsgünstiger Lage besticht unter anderem durch seine Umweltfreundlichkeit: Das Haus wurde nach KfW-Effizienzhaus Standard 70 errichtet und ist mit moderner Solar- und Photovoltaik-Technik ausgestattet.



**Wohnkomfort für alle Lebenslagen:**  
Die Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und großzügig geschnitten. Hier können sich Mieter in allen Lebenslagen wohlfühlen.



**Umgestaltung der Lerbachsiedlung:  
Die ersten Schritte sind getan.**  
Die Umgestaltung der Lerbachsiedlung hat begonnen. An die Stelle der größtenteils in den Fünfzigerjahren gebauten Häuser treten moderne Neubauten. Diese bieten barrierefreien und energetisch effizienten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen.

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Anlagevermögen</b>		
<b>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	2.704,00	2.249,00
<b>B. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.448.111,09	59.628.971,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.670,06	54.502,57
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.484,00	100.254,00
4. Anlagen im Bau	1.135.546,44	199.966,49
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	13.783,14
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>62.726.515,59</b>	<b>59.999.726,56</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
<b>A. Unfertige Leistungen</b>	3.417.053,24	3.258.642,33
<b>B. Andere Vorräte</b>	10.197,24	0,00
<b>C. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	38.154,46	42.608,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	100.644,99	138.799,45
<b>D. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	470.326,32	4.802.792,14
2. Bausparguthaben	380.052,79	850.379,11
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	14.111,74	17.496,97
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.664,63	16.776,37
<b>Bilanzsumme</b>	<b>67.159.721,00</b>	<b>68.597.641,97</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
<b>I. Eigenkapital</b>			
1. Gezeichnetes Kapital abzüglich Nennbetrag der eigenen Anteile	4.500.000,00		4.500.000,00
	- 1.131.900,00	3.368.100,00	- 1.131.900,00
2. Gewinnrücklagen			
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.168.414,23		2.036.118,72
b) Bauerneuerungsrücklage	813.363,04		813.363,04
c) Andere Gewinnrücklagen	12.530.924,74	15.512.702,01	11.687.427,72
3. Bilanzgewinn			
a) Jahresüberschuss	1.322.955,06		1.237.218,91
b) Einstellung in Rücklagen	132.295,51	1.190.659,55	- 123.721,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		20.071.461,56	19.018.506,50
<b>II. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellung	5.612,60		2.801,00
2. Sonstige Rückstellungen	157.044,73	162.657,33	84.395,92
<b>III. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten		40.498.056,45	40.458.460,33
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern		2.245.958,73	5.110.719,81
3. Erhaltene Anzahlungen		3.417.249,11	3.443.581,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		23.205,16	58.035,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		521.681,13	336.537,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 135.811,93 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 64,49		136.739,64	13.039,03 (13.039,03) (0,00)
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungs- abgrenzungsposten		82.711,89	71.564,31
<b>Bilanzsumme</b>		<b>67.159.721,00</b>	<b>68.597.641,97</b>

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.089.217,41	10.870.362,73
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	158.410,91	112.058,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	37.767,88	37.739,03
4. Sonstige betriebliche Erträge	152.503,36	306.812,21
5. Aufwendung für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.741.883,22	5.750.506,77
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>5.696.016,34</b>	<b>5.576.466,11</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	887.241,18	821.335,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 53.436,09	221.103,37	1.108.344,55 207.243,50 (50.802,83)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.533.900,48	1.678.516,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	378.678,85	381.249,23
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.490,58	83.295,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.085.164,51	1.039.037,41
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.619.418,53</b>	<b>1.532.379,81</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	12.172,65	13.394,80
14. Sonstige Steuern	284.290,82	281.766,10
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.322.955,06</b>	<b>1.237.218,91</b>
16. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	132.295,51	123.721,89
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.190.659,55</b>	<b>1.113.497,02</b>



„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben

in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 28. Mai 2014

KPMG Prüfungs- und Beratungsgesellschaft  
für den Öffentlichen Sektor  
Aktiengesellschaft      Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim                      Otto  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüferin

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2013 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich anhand mündlicher und schriftlicher Berichte regelmäßig von der Geschäftsführung über die Lage des Unternehmens, den Geschäftsverlauf sowie die Geschäftspolitik unterrichten.

Im Geschäftsjahr 2013 trat der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen und hat einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gefasst.

In den Sitzungen wurden unter anderem folgende Sachverhalte eingehend behandelt:

1. Jahresabschluss und Lagebericht 2012
2. Prüfungsbericht 2012 des bestellten Wirtschaftsprüfer
3. Strategische Ausrichtung des Unternehmens
4. Städtebauliche Entwicklung in Bestandssiedlungen
5. Immobilienerwerbe

Der sachliche Tätigkeitsbereich der Gesellschaft hat sich gegenüber den Vorjahren nicht verändert und entspricht den durch den Gesellschaftsvertrag festgelegten Zwecken.

Der aufgestellte Jahresabschluss 2013 wurde durch die KPMG Prüfungs- und Beratungsgesellschaft für den Öffentlichen Sektor, Köln, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. In seiner Sitzung am 25. Juni 2014 hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Jahresabschluss für das Jahr 2013 und den von der Geschäftsführung vorgelegten Lagebericht anzuerkennen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Bergisch Gladbach, im Juni 2014

Dr. Hermann-Josef Tebroke

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dieser Geschäftsbericht ist eine freiwillige Veröffentlichung der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH. Hiermit gibt die RBS in anschaulicher Form einen Überblick über das Geschäftsjahr 2013 und legt der interessierten Öffentlichkeit gegenüber Rechenschaft über Strategie, Tätigkeit und Geschäftserfolg ab.

Rechtlicher Hinweis

Rheinisch-Bergische  
Siedlungsgesellschaft mbH  
Paffrather Straße 48  
51465 Bergisch Gladbach  
Fon 0 22 02. 95 22 - 0  
Fax 0 22 02. 95 22 - 44  
info@rbs-wohnen.de  
www.rbs-wohnen.de

Konzeption und Gestaltung  
Stolp und Friends  
Marketing-Gesellschaft mbH  
www.stolpundfriends.de

Impressum

Rheinisch-Bergische  
Siedlungsgesellschaft mbH  
Paffrather Straße 48  
51465 Bergisch Gladbach  
Fon 0 22 02. 95 22 - 0  
Fax 0 22 02. 95 22 - 44  
[info@rbs-wohnen.de](mailto:info@rbs-wohnen.de)  
[www.rbs-wohnen.de](http://www.rbs-wohnen.de)