

RBS
*Wohnen +
Vertrauen*



Geschäftsbericht 2014



Organe der Gesellschaft	. 4
Zahlen, Daten, Fakten	. 5
I. Angaben nach § 289 HGB	. 6
A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	. 6
1. Geschäftstätigkeit	. 6
2. Gesamtwirtschaftliche und wohnungs- wirtschaftliche Rahmenbedingungen	. 6
3. Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag	. 8
4. Bautätigkeit	. 10
5. Instandhaltungsmaßnahmen	. 10
6. Wohnungsbewirtschaftung	. 11
B. Darstellung der Lage	. 13
1. Vermögens- und Finanzlage	. 13
2. Ertragslage	. 15
C. Leistungsindikatoren	. 16
D. Voraussichtliche Entwicklung	. 17
E. Chancen- und Risikobericht	. 18
F. Prognosebericht	. 19
G. Nachtragsbericht	. 19
II. Berichterstattung über die öffentliche Zielsetzung	. 20
III. Vorschlag zur Gewinnverwendung	. 20
Jahresabschluss	. 22
Bilanz	. 22
Gewinn- und Verlustrechnung	. 24
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	. 25
Bericht des Aufsichtsrates	. 26

Aufsichtsrat

Dr. Hermann-Josef Tebroke	Vorsitzender
Klaus W. Waldschmidt	stellvertretender Vorsitzender bis 16.06.2014
Michael Zalfen	stellvertretender Vorsitzender seit 17.06.2014
Sarah Bähler	seit 17.06.2014
Udo Buschmann	
Volker Damm	
Ursula Ehren	seit 01.07.2014
Dipl.-Ing. Angelika Graner	bis 16.06.2014
Bert Höhne	bis 30.06.2014
Dipl.-Ing. Petra Holtzmann	
Jürgen Mumdey	
Frank Rausch	
Dipl.-Ing. Rolf-Dieter Schacht	bis 16.06.2014
Lutz Schade	seit 17.06.2014
Dr. Klaus-Georg Wey	

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

		2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	TEUR	69.228	67.160	68.598	67.319	65.574
Umsatzerlöse	TEUR	11.606	11.089	10.870	10.581	10.520
Anlagevermögen	TEUR	63.447	62.727	59.997	59.693	57.413
Eigenkapital	TEUR	21.468	19.802	18.749	17.781	16.481
Eigenkapitalquote	%	31,00	29,50	27,30	26,40	25,10
Jahresüberschuss	TEUR	1.937	1.323	1.237	1.570	1.409
Cashflow	TEUR	3.511	2.860	2.927	3.066	2.821
Instandhaltung/Mod.	TEUR	2.742	2.964	3.085	2.674	2.658
Bauinvestitionen	TEUR	5	3.327	1.796	1.753	3.690
Mitarbeiter*		20	18	18	17	16
Mietwohnungen	WE	1.906	1.914	1.845	1.845	1.821
davon öffentlich gefördert		598	610	627	641	665
davon frei finanziert		1.308	1.304	1.218	1.204	1.156
Wohn-Nutzfläche	m ²	117.296	117.262	113.914	113.868	111.967
Nettokaltmieten	EUR/m ² /mtl.	5,87	5,81	5,73	5,59	5,48

Übersicht

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

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

1. Geschäftstätigkeit

Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) wurde am 13. Mai 1948 mit Sitz in Bergisch Gladbach gegründet. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare ökologisch ausgerichtete Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Neubauten sollen nur im Rheinisch-Bergischen Kreis errichtet werden.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Heute bewirtschaftet das Unternehmen 1.906 Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis.

2. Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Die Weltwirtschaft wird 2015 mit 3,7 Prozent vorwiegend aufgrund der Expansion der Entwicklungs- und Schwellenländern voraussichtlich erneut stärker wachsen als im Vorjahr.

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering. Die deutsche Wirtschaft war auch im Jahr 2014 insgesamt stabil. Nach Einschätzung der Experten wächst die Wirtschaft in 2015 deutlich schneller, als bisher angenommen.

Aus dieser Betrachtung leiten die Experten ab, dass die Zinsen für die Kreditaufnahme, die für Wohnungsunternehmen mit ausschlaggebend für Investitionsentscheidungen sind, stabil bleiben bzw. im laufenden Jahr lediglich leicht ansteigen.

Im Jahr 2014 gab es günstige Rahmenbedingungen für die Darlehensaufnahme für das Unternehmen. Im Anlagebereich gingen in allen Fristigkeiten die Effektivzinssätze zurück. Prognosen für die Zinsentwicklung in beiden Bereichen sind mit Vorsicht zu betrachten.

Obwohl die demografische Entwicklung aus heutiger Sicht einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung in Deutschland prognostizieren lässt, nimmt derzeit die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren noch weiter zu. Großstädte erfahren Wanderungsgewinne und die Anzahl der Haushalte wächst aufgrund weiterer Verkleinerung der Haushaltsgrößen weiterhin an.

Der Rheinisch-Bergische Kreis liegt in Teilregionen im Einflussbereich eines Ballungszentrums (Köln - Rheinschiene), zudem erhöhen Forderungen nach Barrierefreiheit von Wohnraum den Investitionsdruck. In der Kreisstadt Bergisch Gladbach erfordert der Wohnungsmarkt ein größeres Angebot nach bezahlbaren, preiswerten Wohnungen als in den eher ländlich geprägten Regionen. Dem stehen Steigerungen sowohl der Nebenkosten als auch der Baukosten sowohl im Wohnungsneubau als auch in der Instandsetzung und Modernisierung durch die Preisentwicklung und die zunehmenden Anforderungen im energetischen Bereich als Folge der bundesdeutschen Klimaschutzziele entgegen.

Von Januar bis Dezember 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) ausführt, waren dies 5,4 Prozent (Vorjahr 12,9 Prozent) oder 14.500 Wohnungen (Vorjahr 30.900) mehr als im Jahr 2013. Somit setzt sich der positive Trend seit 2010 – mit einem kleinen Einbruch in 2012 – zwar fort, jedoch sind die Steigerungen rückläufig.

Von den genehmigten Wohnungen im Jahr 2014 waren 245.500 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 4,5 Prozent gegenüber 2013). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 8,8 Prozent) war niedriger als im Vorjahr, während es bei den Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (- 1,4 Prozent) und die Anzahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser (- 5,8 Prozent) zu Rückgängen kam.

In Nordrhein-Westfalen ist der Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) im Februar 2015 um 0,6 Prozent höher als im Februar 2014 und auf 107,9 Punkte gestiegen (berechnet auf der Basis 2010 = 100). Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt berechnet, sind die Preise für die personalintensiveren Ausbaurbeiten zwischen Februar 2014 und Februar 2015 überdurchschnittlich gestiegen (+ 1,2 Prozent), während die Preise für Rohbaurbeiten zurückgingen (- 0,2 Prozent).

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ermittelt, dass in einem Zeitraum von etwa zwölf Jahren die Baukosten um fast 30 Prozent gestiegen sind.

Der Gesamtumsatz der Betriebe im Hoch- und Tiefbau allein in Nordrhein-Westfalen betrug im Jahr 2014 rund 15,8 Milliarden Euro und belegt damit die Konjunkturwirkung von baulichen Investitionsmaßnahmen, gerade durch die Wohnungswirtschaft. Im Jahr 2014 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter den Bau von insgesamt 45.630 Wohnungen (Vorjahr 49.586), somit insgesamt 8,0 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Einen besonders starken Rückgang verzeichneten die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (-10,3 Prozent, auf 16.823). Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser verringerten sich dagegen weniger stark (-2,4 Prozent auf 22.368 Wohnungen).

Im Rheinisch-Bergischen Kreis wurde im Jahr 2014 der Bau von 866 Wohnungen (im Jahr 2013 1.082 Wohnungen) in 362 Gebäuden (2013 in 409 Gebäuden) genehmigt. Dies entspricht wie auf Bundes- und Landesebene einem Rückgang (- 20 Prozent). Mit der Genehmigung von 490 Wohnungen (Vorjahr 615 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern wird ein Rückgang um 20,3 Prozent (Vorjahr + 63,1 Prozent) konstatiert; zudem konnten 278 neue Einfamilienhäuser (Vorjahr 313) und 24 Zweifamilienhäuser (Vorjahr 30) gezählt werden.

Das wirtschaftsstarke Nordrhein-Westfalen weist trotz Frühjahrsbelebung im Ländervergleich überdurchschnittliche hohe Arbeitslosenzahlen aus.

Insofern scheint es bemerkenswert, dass der Rheinisch-Bergische Kreis weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Im März 2015 lag die Arbeitslosenquote bei 6,5 Prozent. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in der Region generiert sich somit weniger aus Erwerbslosigkeit, als durch eine Zunahme von einkommensschwachen Haushalten wie Rentnern, geringfügig oder gering bezahlten Beschäftigten. In einem Zeitraum von fünf Jahren (2007 – 2011) ist im Kreisgebiet allein die Anzahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt bei den über 65-Jährigen um fast 18 Prozent gestiegen, insgesamt um über 46 Prozent.

Ausweislich der Jahresstatistik des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Jahr 2013 (2014 liegt noch nicht vor) 5,15 Euro/m² (+ 2,1 Prozent); in den alten Bundesländern 5,41 Euro/m² (+ 2,5 Prozent) und in den neuen Bundesländern 4,85 Euro/m² (+ 1,9 Prozent).

Das Unternehmen liegt trotz seines Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen lagebedingt und aufgrund des hohen Modernisierungsgrades der Bestände und den damit verbundenen Mietanpassungen über diesem Bundesdurchschnitt, bleibt jedoch regional ebenso deutlich unter den Durchschnittswerten der örtlichen Mietspiegel.

An diesen Zahlen wird deutlich, dass das Unternehmen trotz der teurer werdenden Investitionen den Zielen einer angemessenen Eigenkapitalrendite und einer dennoch moderaten, wenn nicht günstigen Nettokaltmiete für die Bevölkerung des Rheinisch-Bergischen Kreises gerecht wird. Die im Jahr 2014 beschlossene Kappungsgrenzenverordnung sowie eine möglich künftige Mietbegrenzungsverordnung oder Neuregelungen zu Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen bedeuten für das Unternehmen lediglich einen höheren bürokratischen Aufwand oder gar eine Erschwernis bei der Darstellung günstiger Nettokaltmieten durch Begrenzung der Amortisationszeiträume.

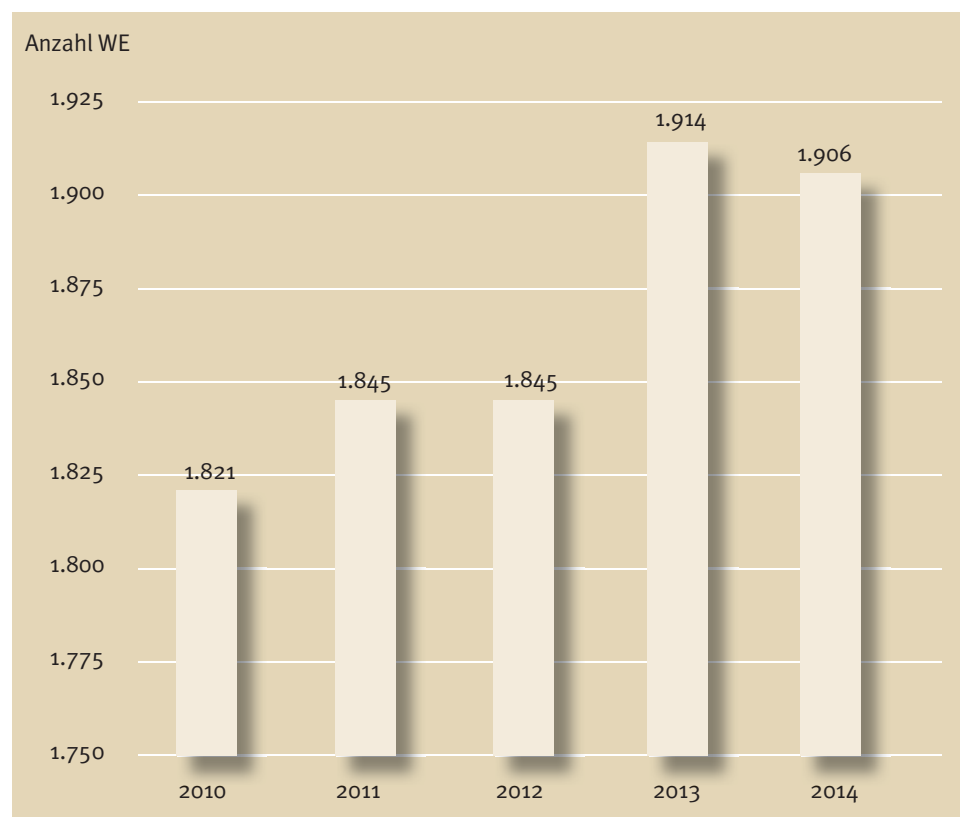
A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

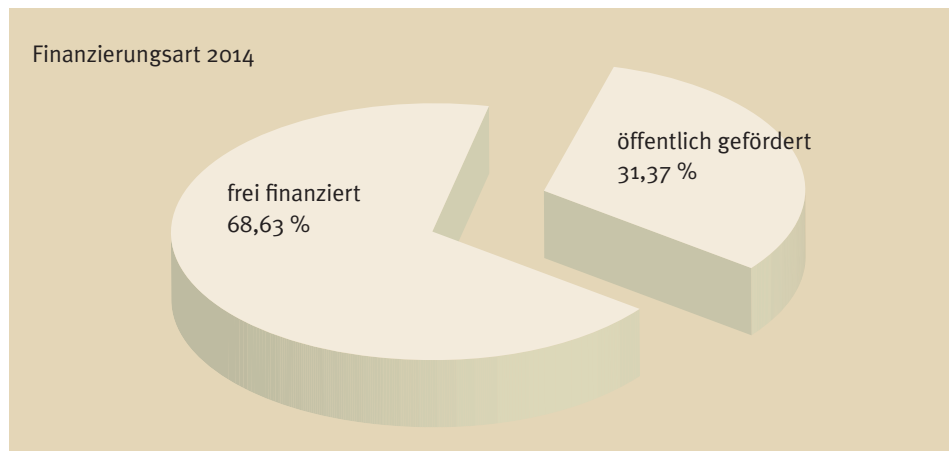
3. Wohnungsbestand am Bilanzstichtag

Der eigene Bestand der Gesellschaft setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 aus 1.906 Wohnungen (Vorjahr 1.914) sowie aus 251 Garagen (Vorjahr 251), 386 Einstellplätzen (Vorjahr 380), einer sozialen Einrichtung und einer gewerblichen Einheit, die als Bürogebäude genutzt wird, zusammen.

Dem Zugang von sechs Wohnungen unter der Adresse Marktfeld 11 in Kürten – einem Ersatzneubau mit Fertigstellung im ersten Quartal des Jahres – steht der Abgang von

zwei einzelnen Einheiten (Zusammenlegung von je zwei Wohnungen zu einem Mietobjekt und einer datentechnischen Korrektur) sowie zwei Gebäuden mit elf Wohnungen Am Rübezahlwald/Lerbacher Weg in Heidkamp gegenüber. Bei letzterem entstand mit Bezug im März 2015 ein Ersatzneubau mit 15 Wohnungen und 18 Stellplätzen, die erst in 2015 im Bestand ausgewiesen werden. Zudem wurden sechs Stellplätze am Neubau in Kürten neu angelegt.





	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungen gesamt	1.821	1.845	1.845	1.914	1.906
öffentlich gefördert	649	625	611	598	598
frei finanziert	1.156	1.204	1.218	1.304	1.308
Werkwohnungen	16	16	16	12	–

Im Jahre 2014 wurden 158 Wohnungen (Vorjahr 169 Wohnungen) gekündigt, so dass stichtagsbezogen ein Rückgang der Fluktuation auf 8,3 Prozent (Vorjahr 9,2 Prozent) zu verzeichnen ist.

	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Kündigungen	175	137	160	169	158
Fluktuationsquote	9,6 %	7,4 %	8,7 %	9,2 %	8,3 %

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 standen 17 Wohnungen leer (Vorjahr 25 Wohnungen).

4. Bautätigkeit

Im Zentrum der Gemeinde Kürten, Marktfeld 11, hat die Gesellschaft Ende des Jahres 2012 eine Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1956 zurückgebaut und bis Anfang 2014 einen Neubau mit sechs Wohnungen und sechs Stellplätzen errichtet.

Außerdem wurden im Januar 2014 elf Wohnungen Am Rübezahlwald 4/Lerbacher Weg 50 im Bergisch Gladbacher Stadtteil Heidekamp abgerissen. Auf dem Grundstück wurde ein neues Gebäude mit 15 barrierearmen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen gebaut, die aufgrund der Finanzierung mit öffentlichen

Mitteln des Landes NRW einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Außerdem wurde die Werkstatt des eigenen Hausmeisters aus dem Siedlungsbestand in das Souterrain-/Kellergeschoss des Hauses verlegt und ein Mietergemeinschaftsraum errichtet, für den in 2015 ein Betreibervertrag geschlossen wurde.

In der Bourgoinstraße (Stadtteil Gronau) wurde auf eigenem Grundstück mit dem Neubau einer Werkstatt für zwei eigene Hausmeister begonnen und im ersten Halbjahr 2015 fertiggestellt.

5. Instandhaltungsmaßnahmen

Im Jahre 2014 wurden TEUR 2.406 (Vorjahr TEUR 2.710) 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 2014 wurden 6 Wohnungen (Vorjahr 12) umfangreich saniert; die Kosten betragen TEUR 79 (Vorjahr TEUR 185). Da immer mehr Teilsanierungen anstelle von vollständigen Sanierungen durchgeführt werden, ist die vergleichbare Darstellung kaum möglich.

Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich die größte Instandsetzungsmaßnahme aus einem Legionellenbefund in der Schmidt-Blegge-Straße 10 – 16. Hier wurden alle Strangleitungen und Bäder mit einem Volumen von etwa TEUR 420, davon TEUR 355 in 2014, erneuert.

Nachträgliche Brandschutzmaßnahmen in den Bädern der Schmidt-Blegge-Straße 18 verursachten in 2014 Kosten von TEUR 100.

Für TEUR 80 wurden die Parkplätze und Garagenzufahrten in Paffrath erneuert. Im hinteren oder östlichen Teil der Golfplatzsiedlung verursachten eine intensive Baumpflege, die Erneuerung der Weg sowie die Sanierung von Trocken- und Müllplätzen allein im Jahr 2014 Kosten von TEUR 117, im Jahr 2015 wurde die Maßnahme mit einer weiteren Investition von TEUR 53 abgeschlossen.

Die Erneuerung von Dächern an den Häusern Lutonstraße 45–49 und Robert-Schuman-Straße 25–27 / 34–36 sowie Anstricharbei-

ten aufgrund hoher Verschmutzungen an diesen Gebäuden trugen mit Kosten von TEUR 210 zum Aufwand bei; weitere Dächer wurden im Ahornweg erneuert (TEUR 64), eine Flachdachsanierung in der Martin-Luther-King-Straße schlug mit TEUR 34 zu Buche.

Weitere 62 Wohnungseingangstüren wurden ausgetauscht (TEUR 40) und Balkonverkleidungen in der Olpener Straße in Kürten mit TEUR 20 erneuert.

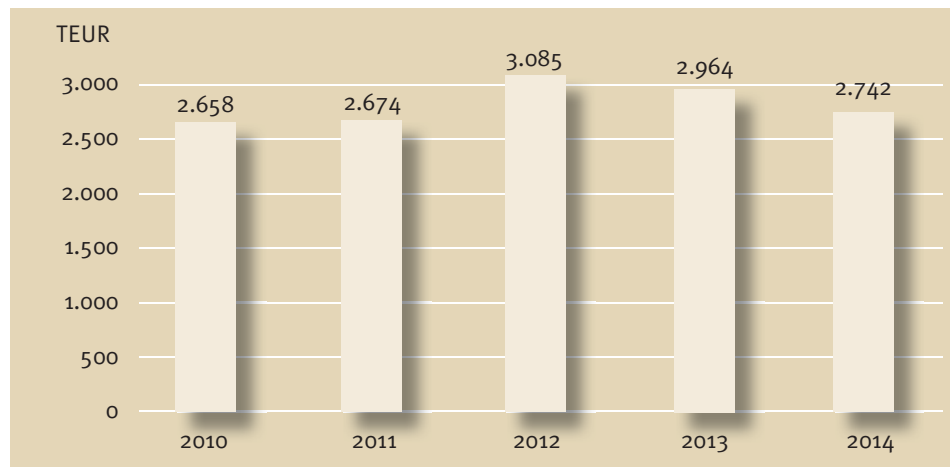
Die kontinuierlich betriebene Untersuchung der Grundleitungen steht bald vor ihrem Abschluss und hat im Jahr 2014 Sanierungskosten von TEUR 31 (Vorjahr TEUR 190) verursacht. Eine erste Teilmaßnahme in der Lutonstraße zur Sanierung des Meldorfer Verblenders – die in den Folgejahren mit erheblichem Aufwand fortgeführt werden muss – und des Betons an den Balkonen hat zu Kosten in Höhe von TEUR 41 geführt.

Neben den oben genannten und in 2014 abgeschlossenen Maßnahmen wurden keine neuen energetischen und aktivierungsfähigen Modernisierungen begonnen.

Die Gesamtausgaben für Instandhaltung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten betragen im Jahr 2014 TEUR 2.800 (Vorjahr 3.067).

Abzüglich erstatteter Kosten durch Versicherungen und Mieter in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr TEUR 103) beliefen sich die Kosten im Jahr 2014 auf rd. TEUR 2.742 (im Vorjahr TEUR 2.964) oder EUR 23,37 (im Vorjahr rd. EUR 26,02) je m² Wohnfläche.

Instandhaltung inklusive verrechneter Personal- und Sachkosten



Die Mieterträge betrugen im Jahr 2014 TEUR 8.264 (Vorjahr TEUR 7.932). Mehrerträge ergaben sich vornehmlich aus dem Zugang der „Siedlung Handstraße“ (Ende 2013) und dem Neubau Marktfeld 11 (Anfang 2014) mit TEUR 168 (Vorjahr entfällt) sowie der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches TEUR 66 (Vorjahr TEUR 10), der Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei den öffentlich geförderten Wohnungen gemäß II. Berechnungsverordnung in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr TEUR 21).

Nennenswerte Erhöhungen aus Modernisierungen gab es nicht (Vorjahr TEUR 32), hinzu kommen kleinere Beträge aus Erhöhungen bei Neuvermietungen von Stellplätzen und ähnlichem.

Die Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand, Mietminderungen und Eigennutzung sind um TEUR 32 auf TEUR 111 (Vorjahr TEUR 143) gesunken, da die Wiedervermietung gekündigter Wohnungen schneller erfolgen konnte.

6. Wohnungsbewirtschaftung

Sollmietenentwicklung



Für mehr Lebensqualität: Aktionen und Feste 2014

Gemeinschaft stärken:

Mit Mieter- und Quartiersfesten sowie großem sozialem Engagement bringt die RBS Menschen einander näher und stärkt den Gemeinschaftsgedanken.



Mieterfest in der Siedlung Lerbach:

„Dankeschön-Fest“ für die Anwohner und Informationsveranstaltung zugleich war das Mieterfest anlässlich des Abschlusses der Rohbauarbeiten.

Boule-Turnier:

Auf dem Boule-Platz in der Schmidt-Blegge-Straße erwiesen sich die RBS-Mitarbeiter als tolles Team.



Quartiersfest in Paffrath:

Die RBS beteiligte sich unter anderem mit einer Bimmelbahn am Quartiersfest im Park des Altenpflegeheims Sankt Raphael/Haus Blegge.



„Kommen, kicken, Tore schießen“:

Die RBS unterstützte das Fußballcamp, bei dem die Nachwuchskicker unter anderem von Trainern des DFB-Stützpunkts Oberberg trainiert wurden.



Die Kosten für Miet- und Räumungskosten sind annähernd gleich geblieben. Die Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen haben sich mit TEUR 16 im Vergleich zum vorherigen Jahr (TEUR 43) verringert, während die Abschreibungen auf Mietforderungen in 2014 bei TEUR 53 liegen und damit gegenüber dem letzten Jahr gestiegen sind (Vorjahr TEUR 38).

Strukturbilanz

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	63.447	91,7	62.727	93,4	720
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	5.781	8,3	4.433	6,6	1.348
Gesamtvermögen	69.228	100,0	67.160	100,0	2.068
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	21.468	31,0	19.802	29,5	1.666
Fremdkapital	43.353	62,6	42.744	63,6	609
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	4.407	6,4	4.614	6,9	- 207
Gesamtkapital	69.228	100,0	67.160	100,0	2.068

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.068, mithin um 3,1 Prozent, auf den Betrag von TEUR 69.228 erhöht.

Beim Anlagevermögen ergab sich insgesamt eine Erhöhung um TEUR 720. Den Investitionen von TEUR 2.304 stehen planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.571 gegenüber. Die Differenz ergibt sich aus der Umbuchung eines Grundstücks aus dem Anlagevermögen nach Anlagen im Bau (TEUR 13).

Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten stieg um TEUR 1.348. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme des Finanzmittelbestandes um TEUR 1.466. Neben der Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 900 wurden weniger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel (TEUR 304) als im Vorjahr verausgabt.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals der Gesellschaft am Gesamtkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf 31 Prozent (Vorjahr 29,5 Prozent). Es stieg somit erneut (um TEUR 1.666).

Das Fremdkapital stieg um TEUR 609. Den Darlehenszugängen von TEUR 2.864 stehen planmäßige Tilgungen von TEUR 1.830 und außerplanmäßige Tilgungen von TEUR 425 gegenüber.

Die Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 207 auf insgesamt TEUR 4.407. Sie haben somit am Stichtag 31. Dezember 2014 einen Anteil von 6,4 Prozent (Vorjahr 6,9 Prozent) an der Bilanzsumme.

In den sonstigen Rückstellungen sind insbesondere die Rückstellungen für Betriebskosten (TEUR 55) und für die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses (TEUR 20) sowie Urlaubsrückstellungen, für Steuerberaterkosten und Jahresabschlusskosten enthalten.

Die vorgesehene Ausschüttung wird in der Strukturbilanz unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum 31. Dezember 2014 in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Liquiditätslage ist gesichert.

Mit dem Abriss und Neubau von fünfzehn Wohnungen in Bergisch Gladbach wurde im Januar des Geschäftsjahres begonnen. Die Finanzierungsmittel in Höhe von TEUR 2.208 wurden nach Baufortschritt (im Jahr 2014 TEUR 1.642) abgerufen.

Die Werkstatt für die eigenen Hausmeister wird aus Eigenmitteln finanziert. Unter der Ausnutzung der günstigen Finanzierungsmittel wurden zur Stärkung der Liquidität und für den Einsatz der nächsten Bauvorhaben Finanzierungsmittel von insgesamt TEUR 900 aufgenommen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2015 sowie mittel- und langfristig sichergestellt.

Die Entwicklung der Finanz- und Vermögenslage der RBS verlief im Geschäftsjahr günstig.

Investitionen werden durch die objektbezogene Aufnahme von Fremdmitteln auf dem Kapitalmarkt und durch öffentliche Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie durch den Einsatz von Eigenkapital finanziert.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.936.676,12 (Vorjahr EUR 1.322.955,06) ab.

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage nach Teilbereichen wie folgt dar:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	+ 1.997	+ 1.302	+ 695
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	- 3	- 4	+ 1
Zinserträge	+ 4	+ 29	- 25
Neutrales Ergebnis	+ 27	+ 8	+ 19
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 88	- 12	- 76
Jahresüberschuss	+ 1.937	+ 1.323	+ 614

Das um TEUR 695 verbesserte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 517 höheren Sollmieten und Umlagen. Andererseits haben sich die Aufwendungen für bezogene Leistungen verringert: Zum einen sind die Fremdkosten für die Instandsetzung gegenüber dem Vorjahr deutlich um über TEUR 300 gesunken, zum anderen sind durch den milden Winter geringere Heizkosten entstanden (- TEUR 128).

Die Mietausfälle insgesamt (Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietminderungen, Abschreibungen auf Forderungen, Kosten für Miet- und Räumungsklagen verrechnet mit Erträgen aus bereits abgeschriebenen Forderungen) betragen TEUR 165, mithin 1,4 Prozent der Sollmieten und Umlagen (Vorjahr TEUR 154 bzw. ebenfalls 1,4 Prozent der Sollmieten und Umlagen).

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

Unter den sonstigen ordentlichen Geschäftsvorfällen wird die Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten gefasst, der regelmäßig kein Ertrag gegenübersteht.

Im positiven 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 dort erheblich gesunken, auch wenn sich der Kapitalmittelbestand in der zweiten Jahreshälfte wieder erhöht hat.

Die Abweichung zwischen dem prognostizierten Jahresüberschuss 2014 (rd. TEUR 1.020) und dem tatsächlichen Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem oben erläuterten verbesserten Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Ertragslage des Unternehmens ist gesichert; die Entwicklung der Ertragslage im Geschäftsjahr verlief insgesamt günstig.

2. Ertragslage

Folgende Leistungsindikatoren werden betrachtet:

Kennzahl	Definition		2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{langfristiges Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	%	31	29,5	27,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$	%	9,0	6,7	6,7
Cashflow	Jahresüberschuss + Abschreibungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	TEUR	3.511	2.860	2.927
verfügbarer Cashflow	Cashflow ./. planmäßige Tilgungen ./. Dividende ./. aktivierte Eigenleistungen	TEUR	1.381	790	834
durchschnittliche Sollmiete	$\frac{\text{Sollmiete}}{\text{Wohnfläche: 12 Monate}}$	EUR/ m ² /mtl.	5,87	5,81	5,73
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	8,3	9,2	8,7
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Einheiten}}{\text{Anzahl der Einheiten insgesamt}}$	%	0,9	1,4	1,1

Die durchschnittliche Nettokaltmiete und die Leerstandsquote zählen dabei zu den bedeutendsten Leistungsindikatoren.

Die durchschnittliche, vergleichsweise niedrige Nettokaltmiete des Unternehmens sichert die Wettbewerbsfähigkeit des Produktes Wohnung.

Bis auf einige vereinzelte Leerstände ist eine Vollvermietung des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Dies sichert die Ertragslage des Unternehmens ganz wesentlich und fördert weitere Investitionen, um das Unternehmen zukunftsfähig zu halten.

Die Geschäftstätigkeit der RBS war im Berichtsjahr 2014 weiterhin auf das Kerngeschäft der Bewirtschaftung der eigenen Bestände ausgerichtet.

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.

Ende Juni 2014 hatte das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen 17,6 Millionen Einwohner zu verzeichnen und damit 20.000 mehr als im Vorjahreszeitraum. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt mitteilt, stammen diese Daten aus der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2013 und resultieren aus einem positiven Saldo bei den Wanderungsbewegungen. Im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden mit 279.015 Einwohnern ebenfalls mehr Bürgerinnen und Bürger zum gleichen Stichtag gezählt, wobei die Kreisstadt Bergisch Gladbach mit über 109.000 Einwohner/innen 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 2014 um durchschnittlich 1,1 Prozent höher (im Vorjahr 1,2 Prozent niedriger als in 2012.). Die Nominallohne waren zwar um 2,3 Prozent höher als ein Jahr zuvor, während sich der Anstieg der Verbraucherpreise mit 1,1 Prozent verlangsamt. Dennoch nehmen insbesondere in NRW zu viele Haushalte an dieser Entwicklung nicht teil.

Derzeit nimmt die Anzahl der Haushalte durch weitere Verkleinerung weiterhin zu. Zudem führen in der benachbarten Großstadt Köln sowohl die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt als auch die Vermutung, dass der geringe Neuwohnungsbau auch für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt wird, zu einem Nachfragedruck nach bezahlbaren Wohnungen in einigen, nicht allen Regionen, in denen das Unternehmen tätig ist.

Insofern wird es nicht nur derzeit, sondern auch mittel- und langfristig eine zunehmende Nachfrage nach bezahlbaren und altersgerechten Wohnungen geben. Trotz der ausgesprochen guten Finanzierungssituation lassen es die gestiegenen Baukosten (Preisanstieg, Erhöhung der Anforderungen insbesondere in den Umsetzungen der Energiesparverordnungen) kaum zu, neue Wohnungen preiswert und damit bezahlbar, zumal die Nettokaltmiete im Wettbewerb mit den ständig steigenden Nebenkosten steht, zu bauen. Der Wohnungsneubau ist als Zukunftsinvestition zu sehen – und die kurz- und mittelfristige Nachfrage, wo möglich im Bestand zu befriedigen.

Durch Modernisierungen und jüngere Baualterklassen kann ein Anteil von über 70 Prozent des Bestandes der RBS als energetisch gut oder sehr gut bezeichnet werden. Für die übrigen 30 Prozent wurde inzwischen entweder ein langfristiger Plan entwickelt („Siedlung Lerbach“ in Heidkamp) bzw. steht in der Entwicklung („Siedlung Handstraße“ Erwerb Ende 2013) oder die Maßnahmen stellen sich nicht als wirtschaftlich und für die Mieter bezahlbar dar.

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.

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 in den letzten Jahren schwierige gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat die institutionelle Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik und somit auch die RBS kaum betroffen. Die derzeitige Stabilität wird lediglich durch sich immer schneller ändernde rechtliche Rahmenbedingungen (Energiesparverordnungen, Kappungsgrenzenverordnung) beeinträchtigt.

Die Darlehenskonditionen befanden sich im Jahr 2014 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 birgen 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 Konjunkturflaute kann sich durchaus auf die Kennzahlen des Unternehmens auswirken.

Die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit der Kunden – der aktuellen und künftigen Mieterinnen und Mieter – wirken sich entscheidend auf das wirtschaftliche Ergebnis aus, da die Nettokaltmiete die einzige Einnahmequelle des Unternehmens darstellt.

In den Jahren 2015 und 2016 ist weiterhin mit einer relativ konstanten Entwicklung der Ertragslage zu rechnen. Die Wirtschaftspläne zeigen weitere, moderate Ertragssteigerungen auf.

Den zunehmenden Mieterträgen stehen konstant hohe Aufwendungen im Bereich der Instandsetzung und Instandhaltung gegenüber. Die Zinserträge sind kaum noch erwähnenswert. Durch Prolongationen in der Nied-

rigzinsphase konnten die Zinsaufwendungen in den Bestandsdarlehen des Kapitalmarktes für die nächsten Jahre deutlich reduziert werden.

Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2015 mit einem Jahresüberschuss von rd. TEUR 1.160 gerechnet, im Jahr 2016 mit ca. TEUR 1.180.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird sich bei einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau bewegen.

Auch in 2015 wird davon ausgegangen, dass bis auf vereinzelte Leerstände eine Vollvermietung der Wohnungsbestände erreicht und die Leerstandsquote nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr bleiben wird.

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

Die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ist nachhaltig angelegt, beispielsweise werden Investitionen in ein Neubauprojekt über einen Zeitraum von fünfzig Jahren dargestellt. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im langfristigen Zeitraum, nicht kurz- und mittelfristig.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne des § 289 Abs. 2 HGB sind nach dem 31. Dezember 2014 nicht eingetreten.

Hinsichtlich der Berichterstattung zu Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW wird Folgendes festgestellt:

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2014 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.

III. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Die Geschäftsführerin schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.936.676,12 (Vorjahr EUR 1.322.955,06) wie folgt zu verwenden:

1. Gemäß § 22 des Gesellschaftervertrages beschließt die Geschäftsführung die Zuweisung einer Summe in Höhe von 10 Prozent des Jahresüberschusses in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist.

Mit der Einstellung eines Betrages von EUR 81.585,77 (etwa 4,21 Prozent des Jahresüberschusses 2014) hat die gesellschaftsvertragliche Rücklage die Summe von EUR 2.250.000 erreicht.

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung möge beschließen, auf das gezeichnete Stammkapital von EUR 4.500.000 (davon ausschüttungsberechtigt EUR 3.368.100) eine Bruttoausschüttung in Höhe von ca. 8 Prozent – genau EUR 270.000 – für das Jahr 2014 an die ausschüttungsberechtigten Gesellschafter auszuzahlen.
3. Nach Beratung mit der Geschäftsführung möge die Gesellschafterversammlung eine Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 1.585.090,35 (Vorjahr EUR 920.659,55) beschließen.

Bergisch Gladbach, den 19. Mai 2015

Sabine Merschjohann
Geschäftsführerin



Ankauf in Hand:

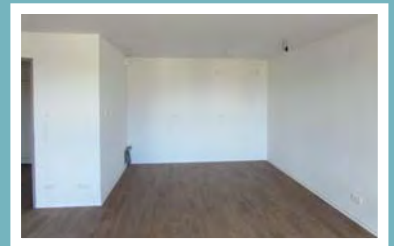
Ende 2014 kaufte die RBS sieben Mehrfamilienhäuser in Paffrath. Die Häuser wurden in den Fünfzigerjahren für Zivilangestellte der Bundeswehr gebaut.

Attraktives Wohnen zu bezahlbaren Mieten.

Der Bestand der RBS wächst. Unter anderem mit dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen in der Siedlung Lerbach trägt die RBS dazu bei, attraktives Wohnen zu bezahlbaren Mieten in Bergisch Gladbach zu ermöglichen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Alte und neue Mieter profitieren zudem von den hohen Investitionen der RBS in Modernisierung und Instandhaltung.

Modernes Wohnen in der Siedlung Lerbach:

Der Neubau Am Rübzahlwald 4 konnte im Frühjahr 2015 bezogen werden. Hier entstanden 15 öffentlich geförderte 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon und ebenerdigen Duschen. Das Haus wird über eine Zentralheizung mit Brennwerttechnik beheizt.



Modernisierung in der Golfplatzsiedlung:

Neue Dächer, frische Farbe und neu angelegte Außenanlagen mit Spielplatzsanierung: Die Objekte Luttonstraße 45 – 54 und Robert-Schumann-Straße 25 – 44 erhielten eine Rundum-Modernisierung.



AKTIVA	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
I. Anlagevermögen			
A. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.890,00		2.704,00
B. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.146.247,46		61.448.111,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.837,57		50.670,06
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.746,00		89.484,00
4. Anlagen im Bau	2.130.975,27		1.135.546,44
Anlagevermögen insgesamt	63.446.696,30		62.726.515,59
II. Umlaufvermögen			
A. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.336.011,32		3.417.053,24
2. Andere Vorräte	13.634,97		10.197,24
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.245,55		38.154,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	68.588,16	95.833,71	100.644,99
C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.895.546,18		470.326,32
2. Bausparguthaben	421.273,92	2.316.820,10	380.052,79
III. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	17.194,51		14.111,74
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.147,43	19.341,94	2.664,63
Bilanzsumme	69.228.338,34		67.159.721,00

PASSIVA	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
I. Eigenkapital			
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	2.250.000,00		2.168.414,23
b) Bauerneuerungsrücklage	813.363,04		813.363,04
c) Andere Gewinnrücklagen	13.451.584,29	16.514.947,33	12.530.924,74
3. Bilanzgewinn			
a) Jahresüberschuss	1.936.676,12		1.322.955,06
b) Einstellung in Rücklagen	-81.585,77	1.855.090,35	-132.295,51
Eigenkapital insgesamt		21.738.137,68	20.071.461,56
II. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	29.000,00		5.612,60
2. Sonstige Rückstellungen	105.204,78	134.204,78	157.044,73
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten		41.577.235,12	40.498.056,45
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern		1.775.633,15	2.245.958,73
3. Erhaltene Anzahlungen		3.564.578,29	3.417.249,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		41.117,34	23.205,16
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		309.472,60	521.681,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 18.389,75 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00		18.389,75	136.739,64 (135.811,93) (64,49)
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungs- abgrenzungsposten		69.569,63	82.711,89
Bilanzsumme		69.228.338,34	67.159.721,00

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.606.284,39	11.089.217,41
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-81.041,92	158.410,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	29.759,65	37.767,88
4. Sonstige betriebliche Erträge	100.058,13	152.503,36
5. Aufwendung für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.331.400,07	5.741.883,22
6. Rohergebnis	6.323.660,18	5.696.016,34
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	913.545,66	887.241,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 50.650,87	224.974,31	1.138.519,97 221.103,37 (53.436,09)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.570.485,50	1.533.900,48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	368.847,06	378.678,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.609,54	29.490,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	934.165,52	1.085.164,51
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.315.251,67	1.619.418,53
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	88.125,59	12.172,65
14. Sonstige Steuern	290.449,96	284.290,82
15. Jahresüberschuss	1.936.676,12	1.322.955,06
16. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	81.585,77	132.295,51
17. Bilanzgewinn	1.855.090,35	1.190.659,55

„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 2014 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 und über den Lagebericht 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 19. Mai 2015

KPMG Prüfungs- und Beratungsgesellschaft
für den Öffentlichen Sektor
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim Otto
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2014 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 2014 trat der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen.

In den Sitzungen wurden unter anderem folgende Sachverhalte eingehend behandelt:

1. Jahresabschluss und Lagebericht 2013
2. Prüfungsbericht 2013 des bestellten Wirtschaftsprüfers
3. Unternehmensorganisation
4. Städtebauliche Entwicklung in Bestandssiedlungen
5. Neubauprojekte
6. Gesellschaftszweck und Zielgruppen

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

Der aufgestellte Jahresabschluss 2014 wurde durch die KPMG Prüfungs- und Beratungsgesellschaft für den öffentlichen Sektor, Köln, geprüft und am 19. Mai 2015 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. In seiner Sitzung am 08. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Jahresabschluss für das Jahr 2014 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 2015

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 2014 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
www.rbs-wohnen.de