



RBS
Wohnen +
Vertrauen

Geschäftsbericht

**20
24**



RBS

**Liebe Geschäftspartnerin,
lieber Geschäftspartner,
liebe Leserin und lieber Leser,**

im Jahr 2024 befand sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer tiefgreifenden Krise. Die Wirtschaftsleistung ging erneut zurück und verzeichnete ein Minus von 0,2 Prozent. Eine derart langanhaltende Rezession hat es in Deutschland seit mehr als 20 Jahren nicht mehr gegeben.

Unter diesen schwierigen Bedingungen ist der RBS 2024 erneut gelungen, ein wirtschaftlich stabiles Ergebnis zu erzielen. Das Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro fiel im Vergleich zum Vorjahr allerdings etwas niedriger aus, was zum größten Teil auf verminderte Mieterlöse zurückzuführen ist. Dagegen stiegen die Rückstellungen und die Bilanzsumme, wodurch wir unsere Eigenkapitalquote erneut verbessern konnten: Sie lag im Jahr 2024 bei 32,8 Prozent.

Diese finanzielle und wirtschaftliche Stabilität hat es uns auch im vergangenen Jahr ermöglicht, in unseren Bestand zu investieren. Allerdings ist weiterhin eine zurückhaltende Vorgehensweise geboten. Denn die Kosten für die Transformation unseres Gebäudebestandes sind enorm. Aus unserer Sicht ist es deshalb sinnvoller, die Klimaziele nicht allein durch eine Steigerung der Energieeffizienz zu erreichen, sondern durch die Reduzierung der CO₂-Emissionen mithilfe einer nicht-fossilen Energie- und Wärmeversorgung. Die Stadt Bergisch Gladbach hat zwar Ende 2024 eine kommunale Wärmeleitplanung vorgelegt, jedoch ergibt sich hieraus noch keine Pflicht zum Umbau der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien.

Die Herausforderungen, bezahlbaren und zukunftsorientierten Wohnraum zu schaffen, sind zurzeit groß. Ich bin froh und dankbar, dass mir in diesen schwierigen Zeiten ein Team zur Seite steht, das nicht nur sehr kompetent, sondern auch außerordentlich engagiert ist und den festen Willen hat, auch diese Herausforderungen zu meistern. Gemeinsam geben wir unser Bestes, damit sich die Menschen in Rhein-Berg und der Kreis weiterhin auf uns als Partnerin bei der regionalen, sozialen Wohnraumversorgung verlassen können.

Ihre



Sabine Merschjohann
Geschäftsführerin

Bergisch Gladbach, im Juni 2025



„Der Rheinisch-Bergische Kreis ist unser Zuhause im administrativen Sinn. Für Herz und Seele ist es das Bergische Land.“

Inhalt

Organe der Gesellschaft	6
Aufsichtsrat	6
Geschäftsführung	6
Sitz der Gesellschaft	6
Zahlen, Daten, Fakten	7
Gesellschafter der RBS	7
Übersicht	7
A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	8
1. Geschäftstätigkeit	8
2. Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
3. Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag	10
4. Wohnungsbewirtschaftung	11
5. Bautätigkeit	12
6. Instandhaltungsmaßnahmen	13
B. Darstellung der Lage	14
1. Vermögens- und Finanzlage	14
2. Ertragslage	17
C. Finanzielle Leistungsindikatoren	18
D. Voraussichtliche Entwicklung	18
E. Chancenbericht	20
F. Risikobericht	20
G. Prognosebericht	22
H. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen	24
Jahresabschluss	26
Bilanz zum 31. Dezember 2024	26
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	28
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	29
Bericht des Aufsichtsrates	32
Sonstige Angaben	33
Vorschlag zur Gewinnverwendung	33
Nachtragsbericht	33
Rechtlicher Hinweis	33

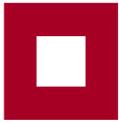
REGIONAL

[ʁegjoˈna:l], Adjektiv

Eine bestimmte Region betreffend, zu ihr gehörend, auf sie beschränkt, für sie charakteristisch. (Definition Duden)

Eine Region ist ein begrenzter Raum, der durch geographische, sprachliche oder kulturelle Gemeinsamkeiten geprägt ist. Eine Region kann auch politisch-administrativ definiert werden, als Gemeinwesen, oder wirtschaftlich als Konzentration von bestimmten Branchen oder Unternehmen. Für viele Menschen ist die Region, zu der sie gehören, aber wohl mehr als das: Es ist ein Stück Heimat.

Organe der Gesellschaft



Aufsichtsrat

Vorsitzender

Stephan Santelmann

Landrat Rheinisch-Bergischer Kreis

Stellvertretender Vorsitzender

Frank Stein

Bürgermeister Stadt Bergisch Gladbach

Daniel Bender

Verfahrenstechniker

Sascha Gajewski-Schneck

Unternehmensberater, Ingenieur

Christian Held

Kfm. Angestellter

Wolfgang Kaiser

Selbstständiger Kaufmann

Christine Leveling

Regierungsdirektorin

Frank Rausch

Mess- und Regeltechniker

Lutz Schade

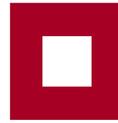
Rechtsanwalt

Benno Wendeler

Direktor Regionalförderung der KSK Köln

Dr. Klaus-Georg Wey

Beamter i. R.



Geschäftsführung

Sabine Merschjohann

Staatlich geprüfte Betriebswirtin mit
Fachrichtung Wohnungswirtschaft und
Realkredit



Sitz der Gesellschaft

An der Gohrmühle 25

51465 Bergisch Gladbach

Zahlen, Daten, Fakten

Gesellschafter der RBS GmbH	EUR	%
Stadt Bergisch Gladbach	1.478.200,00	32,85
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.478.200,00	32,85
Zweckverband der Kreissparkasse Köln	299.950,00	6,67
Kreissparkasse Köln	89.900,00	1,99
Gemeinde Kürten	21.850,00	0,49
RBS GmbH (eigene Anteile)	1.131.900,00	25,15
Stammkapital	4.500.000,00	100

Übersicht		2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	TEUR	117.570	117.448	114.251	112.981	97.990
Umsatzerlöse	TEUR	16.917	15.426	14.568	13.464	12.313
Anlagevermögen	TEUR	104.106	101.826	101.354	100.502	90.602
Eigenkapital	TEUR	38.553	36.787	34.410	32.340	30.753
Eigenkapitalquote	%	32,80	31,30	30,10	28,60	31,40
Jahresüberschuss	TEUR	2.466	2.647	2.341	1.857	1.351
Cashflow	TEUR	4.955	5.297	4.901	4.275	3.344
Instandhaltung/Modernisierung	TEUR	3.359	2.718	2.886	2.647	2.720
Investition in Sachanlagen	TEUR	4.852	3.039	3.419	12.346	19.346
Mitarbeiter* ¹		26	27	27	26	25
Mietwohnungen	WE	2.073	2.033	2.033	2.069	1.885
davon öffentlich gefördert		605	587	587	587	550
davon frei finanziert		1.468	1.446	1.446	1.482	1.335
Wohn-/Nutzfläche* ²	m ²	130.878	130.657	130.657	132.170	118.865
Nettokaltmieten	EUR/m ² /mtl.	7,39	7,24	7,03	6,53	6,38

*¹ Jahresdurchschnitt (ohne Geschäftsführung, ohne Auszubildende, inkl. Teilzeitkräften)

*² Wohn-/Nutzfläche mit 1/12 anteilig „An der Wallburg“ Fertigstellung 01.12.2024

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, das heißt eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.



Heute bewirtschaftet das Unternehmen 2.073 Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis.



2. Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen.

Die wirtschaftliche Lage, so lässt die Bundesregierung über das Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz wissen, ist zu Jahresbeginn 2025 wie im gesamten Jahr 2024 weiterhin geprägt von hohen innen- und außenpolitischen Ungewissheiten.

Trotz der Erholung der Produktion im produzierenden Gewerbe im Januar 2025, die vor allem von den Automobilherstellern getragen wurde, sei noch keine grundlegende Trendwende in der Industrieproduktion absehbar.

Die erwartete Belebung des privaten Konsums scheint sich ebenfalls zu Jahresbeginn nicht zu realisieren.

Die Stimmungslage in der deutschen Wirtschaft zeigt sich zuletzt uneinheitlich: Der ifo-Geschäftsklimaindex blieb im Februar 2025 unverändert, wobei sich die Einschätzungen zur Geschäftslage etwas verschlechterten, während sich die Erwartungen aufgehellt haben.

Vor allem Dienstleister bewerteten sowohl ihre Geschäftslage als auch die Perspektiven pessimistischer. Das von der KfW und dem ifo-Institut ermittelte Geschäftsklima für den Mittelstand zeige, dass auch die Mittelständler im Februar sowohl ihre aktuelle Lage als auch die Geschäftserwartungen negativer einschätzten.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 Prozent niedriger (Vorjahr 0,3 Prozent niedriger) als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum ebenfalls 0,2 Prozent (Vorjahr 0,1 Prozent).

 **-0,2 %**
Bruttoinlandsprodukt

Die Inflationsrate lag im Februar mit unverändert + 2,3 Prozent nahe der geldpolitischen Zielmarke von zwei Prozent. Während sich Nahrungsmittel binnen Jahresfrist merklich stärker verteuerten als im Januar 2025, hat der Preisauftrieb bei der Kernrate nachgelassen, und die Energiepreise sind wieder etwas stärker gefallen. Auch aufgrund administrativer Preisanhebungen zu Jahresbeginn ist erst im weiteren Jahresverlauf wieder mit spürbaren Rückgängen der Inflationsrate zu rechnen, führt das Wirtschaftsministerium in seinem Bericht zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland weiter aus.

Im Jahr 2024 hat die EZB (Europäische Zentralbank) nach einer Phase hoher Zinsen ab Juni schrittweise den Leitzins gesenkt, zuletzt im April 2025 auf 2,25 Prozent für die Einlagefazilität. Für die weitere Entwicklung im Jahr 2025 macht die EZB weitere Zinsschritte ausdrücklich von der Inflationsentwicklung und dem Wirtschaftswachstum abhängig und legt sich nicht auf einen festen Zinspfad fest. Analysten erwarten bei stabiler Wirtschaftslage bis Ende 2025 einen Leitzins zwischen 1,75 Prozent und 2,25 Prozent.

Das Statistische Bundesamt geht nach einer ersten Schätzung davon aus, dass zum Jahresende 2024 etwa 83,6 Millionen Menschen in Deutschland gelebt haben und damit 100.000 mehr als am Jahresende 2023.

Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Jahr 2023 war die Bevölkerung aufgrund der deutlich höheren Nettozuwanderung noch um knapp 340.000 Personen gewachsen.



Die NRW-Einwohnerzahl wurde nach den statistischen Zahlen des Landes im Vorjahr weiterhin mit über 18 Millionen angegeben.

Zum Stichtag 15. Mai 2022 wurde der Zensus 2022 durchgeführt. Mit dem Zensus 2022 erhält die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen eine neue Grundlage. Voraussichtlich ab Mitte Juni 2025 wird der Bevölkerungsstand zum 31. Dezember 2024 auf Basis des Zensus 2022 veröffentlicht. Nach den ersten Verlautbarungen lebten zu dem Zensusstichtag 17.891.698 Menschen in Nordrhein-Westfalen. Wie der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als Statistisches Landesamt mitteilt, sind das rund 353.000 Menschen mehr als beim letzten Zensus 2011.

Nach der letzten Bevölkerungsvorausberechnung durch IT.NRW geht die Einwohnerzahl in Klein- und Mittelstädten bis zum Jahr 2050 zurück, die Zahl der Menschen im Rentenalter steigt bis zum Jahr 2030 um zehn Prozent und die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in NRW bis 2050 um fast ein Drittel.

Diese Entwicklung darf angesichts des Ziels der Bundesregierung, dass der Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden soll, bei der Investitionsplanung nicht vergessen werden.

Wie IT.NRW als Statistisches Landesamt darstellt, war die Bauleistung im Dezember 2024 im Tiefbau um 4,7 Prozent höher als im Vorjahr, im Hochbau hingegen um 4,7 Prozent niedriger, insgesamt 0,4 Prozent niedriger als im selben Zeitraum des Vorjahres und ergänzt weiterhin, dass die Nachfrage im vierten Quartal insgesamt um 11,5 Prozent niedriger als ein Jahr zuvor sei.

In Nordrhein-Westfalen waren die Baupreise für Wohngebäude im Jahr 2024 um 3,4 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Der Baupreisindex (für Bauleistungen am Bauwerk) erreichte einen Stand von 153,7 Punkten (Vorjahr 144,7 Punkte) berechnet auf der Basis 2015 = 100.

Während die Preise für Ausbauarbeiten bei Wohngebäuden zwischen 2022 und 2023 noch um 9,5 Prozent gestiegen sind, verzeichneten sie ein Jahr später einen geringeren Anstieg von 4,2 Prozent. Wärmedämmverbundsysteme verzeichneten in diesem Bereich den höchsten Preisanstieg mit 8,7 Prozent. Die Preise für Aufzugsanlagen und Fahrtreppen (+0,6 Prozent) und Rollladenarbeiten (+0,9 Prozent) stiegen im gleichen Zeitraum unterdurchschnittlich.

Für Gewerke im Rohbau ragten insbesondere die gestiegenen Kosten für Gerüstarbeiten (+5,4 Prozent) und Abdichtungsarbeiten +5,7 (Vorjahr +19,1 Prozent) heraus, aber auch die Preise für Schönheitsreparaturen stiegen um 6,1 Prozent.

Der Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen ist von März 2024 bis März 2025 um 1,9 Prozent gestiegen (Basisjahr 2020 = 100).



Im Jahr 2024 wurden bundesweit für rund 215.900 Wohnungen (Vorjahr 260.100 Wohnungen) Baugenehmigungen erteilt, damit 43.700 oder 16,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bundesweit bereits im dritten Jahr in Folge.

Im Jahr 2024 haben die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 40.554 Wohnungen erteilt – das waren 3.049 oder sieben Prozent weniger als im Jahr 2023. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen bereits im vierten Jahr in Folge. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen zuletzt im Jahr 2012 (39.989).

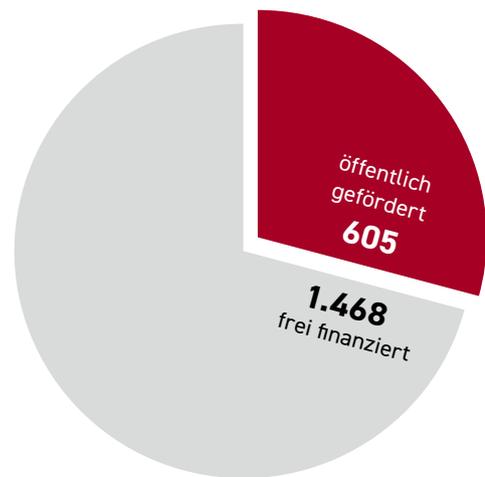


3. Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag

Der eigene Bestand der Gesellschaft setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 aus 2.073 Wohnungen (Vorjahr 2.033), 239 Garagen (Vorjahr 239), 767 Einstellplätzen (Vorjahr 734), weiterhin aus drei gewerblichen Einheiten, die als Hausmeisterstandorte genutzt werden, sowie aus vier (Vorjahr fünf) sonstigen Einheiten zusammen.

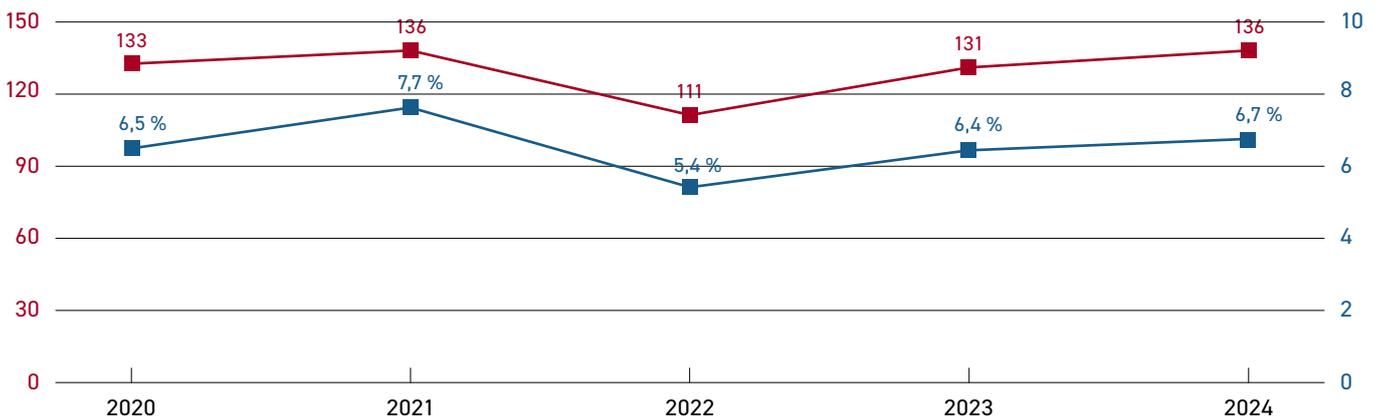
Im Jahre 2024 wurden 136 Wohnungen (Vorjahr 131 Wohnungen) gekündigt, so dass stichtagsbezogen eine Fluktuation von 6,6 Prozent (Vorjahr 6,4 Prozent) beziehungsweise von 6,7 Prozent zu verzeichnen ist ohne Berücksichtigung des Neubaus „An der Wallburg“.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen 41 Wohnungen leer (Vorjahr 27 Wohnungen), davon renovierungs-/modernisierungsbedingt zehn Wohnungen (Vorjahr eine Wohnung), fünf wegen kurzfristigem Leerstand (Vorjahr fünf) und 20 Wohnungen als geplanter Leerstand wegen weiterer Abrissmaßnahmen (Vorjahr 21). Zudem wurden sechs Wohnungen aus der Fertigstellung des Neubaus am 01. Dezember 2024 erst im Jahr 2025 an die neuen Mietenden übergeben.



Anzahl der Kündigungen

Fluktuationsquote in %



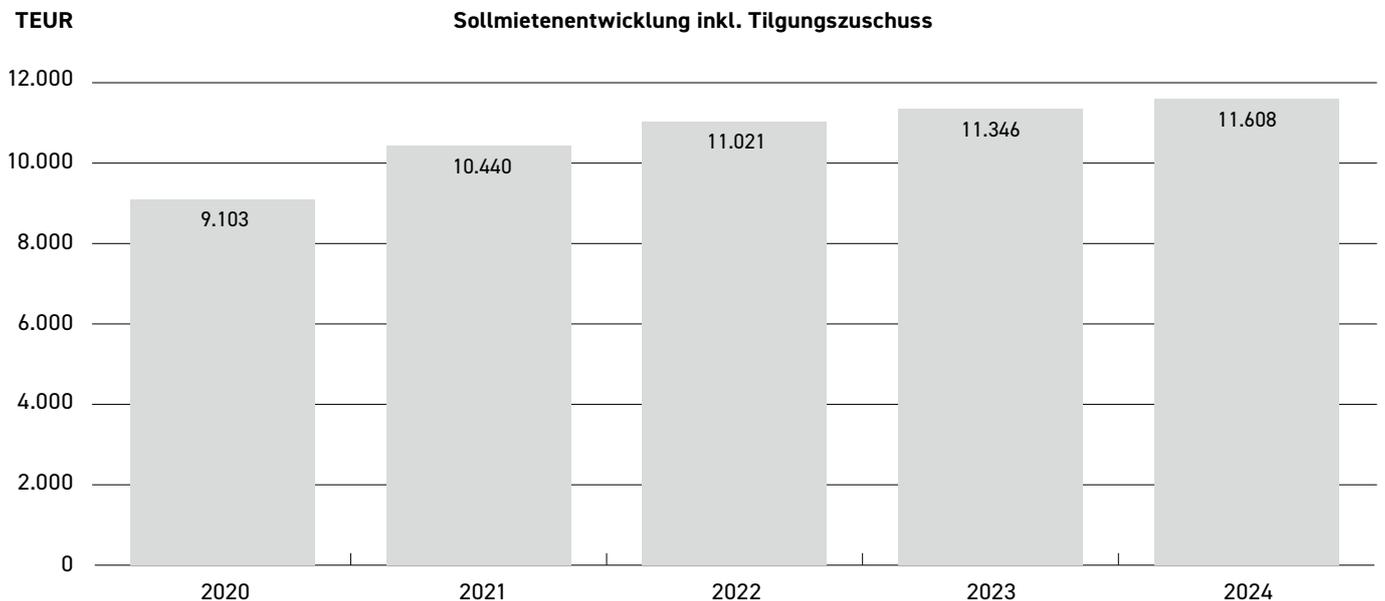
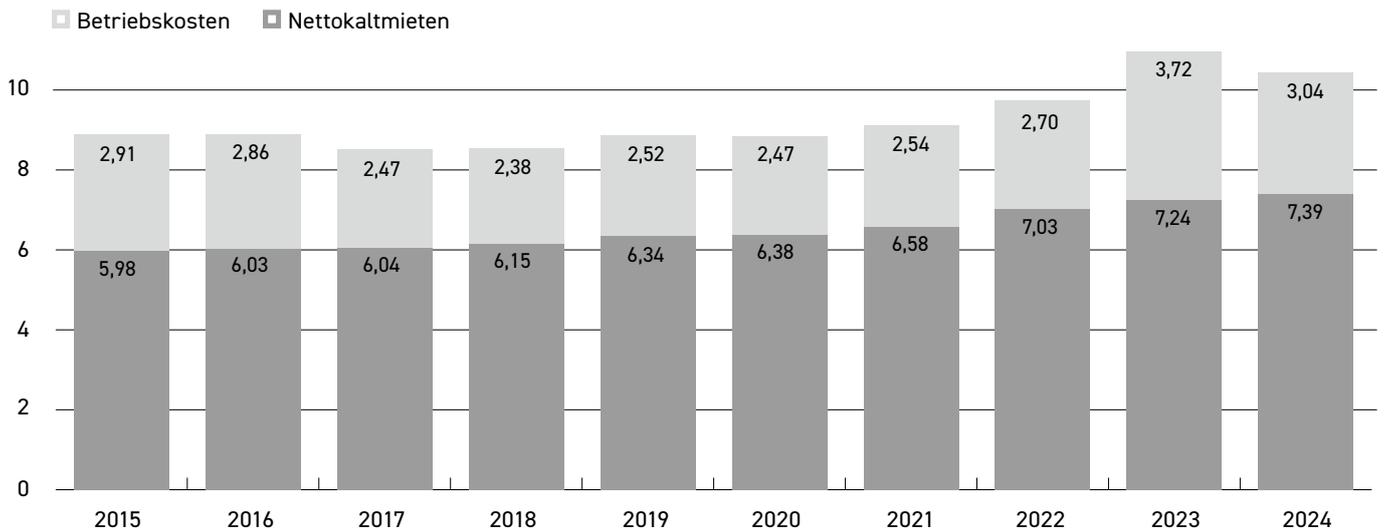


**+2,3 %
Mietertträge**

4. Wohnungsbewirtschaftung

Die Mieterträge betragen im Jahr 2024 TEUR 11.511 (Vorjahr TEUR 11.249) und sind damit um 2,3 Prozent gestiegen, (Vorjahr +3,0 Prozent). Die durchschnittliche Unternehmensmiete liegt damit nettokalt bei EUR 7,20 m²/Wfl. monatlich (Vorjahr EUR 7,17 m²/Wfl. monatlich) bzw. unter Berücksichtigung von Tilgungsnachlässen mit TEUR 97 bei EUR 7,26 m²/Wfl. (Vorjahr TEUR 97 bei EUR 7,24 m²/Wfl.). Berücksichtigt man das erst zum 01. Dezember 2024 fertiggestellte Neubauprojekt lediglich mit einem Zwölftel der Wohnfläche, beträgt die Nettokaltmiete EUR 7,39 m²/Wfl. monatlich.

Die Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen werden mit TEUR 38 ausgewiesen (Vorjahr TEUR 64).





Schutz des Klimas

Die natürlichen Ressourcen zu schützen und sorgsam mit ihnen umzugehen, bedeutet, die Heimat der Menschen in Rhein-Berg auch für die nachfolgenden Generationen zu erhalten. Dazu gehört der Klimaschutz: Mit der konsequenten energetischen Sanierung treibt die RBS die Dekarbonisierung ihres Bestands weiter voran. In 2024 investierten wir in die Wärmedämmung von Dächern, in wärmeisolierende Fenster, in Wärmepumpen und weitere energiesparende Maßnahmen.

5. Bautätigkeit

Nach dem Erwerb eines Grundstückes im Bergisch Gladbacher Stadtteil Refrath im Jahr 2020 mit wirtschaftlichem Übergang und Kaufpreiszahlung im Jahr 2022 wurde wie geplant zum 1. Dezember 2024 das Mehrgenerationenhaus mit einer Inklusionsgruppe fertiggestellt. Es umfasst 30 Wohnungen, davon neun öffentlich gefördert, sowie neun Appartements – ebenfalls öffentlich gefördert – für die Wohngruppe nebst einem Gemeinschaftsraum.

Der Erwerb einer abgängigen Bestandsimmobilie in der Hauptstraße 310 in Bergisch Gladbach ermöglichte den Abriss des Gebäudes Anfang des Jahres 2020. Durch die Klage einer Nachbarin gegen die erteilte, rechtswirksame Baugenehmigung verschiebt sich der Baubeginn der 21 Wohnungen weiterhin, obwohl das Verfahren für die Stadt und damit der RBS in erster Instanz gewonnen wurde; ein Antrag auf Zulassung der Berufung wurde gestellt.

Weiterhin in der Planung befinden sich drei Mehrfamilienhäuser in der Kolpingstraße mit 32 Wohnungen und rund 2.500 m² Wohnfläche auf eigenem Grundstück. Dafür wurden drei Häuser mit zwölf Wohnungen und 788 m² Wohnfläche im Jahr 2022 in Bergisch Gladbach (Paffrath) vom Markt genommen. Die Baugenehmigungen wurden erteilt, das Projekt ruht.

Gleichermaßen wurden im Jahr 2022 im Hexenweg 1–6 und Zum Froschkönig 1–2 in Bergisch Gladbach (Heidkamp) insgesamt 32 Wohnungen in mehreren Häuserzeilen abgerissen. Das Bauantragsverfahren für drei neue Gebäude mit voraussichtlich 44 Wohnungen und bis zu 3.000 m² Wohnfläche ist inzwischen abgeschlossen.

In eigener Planung befinden sich weiterhin zwei Reihenhauszeilen in Bergisch Gladbach, wobei für eine Reihe mit vier Häusern das Grundstück Zum Froschkönig 36 in Heidkamp bereits freigemacht wurde, in der Adresslage Auf dem Krämersfeld erweist sich die Entmietung als schwierig, gleichermaßen die Umsetzung des vorhandenen Baurechts.

5. Instandhaltungsmaßnahmen

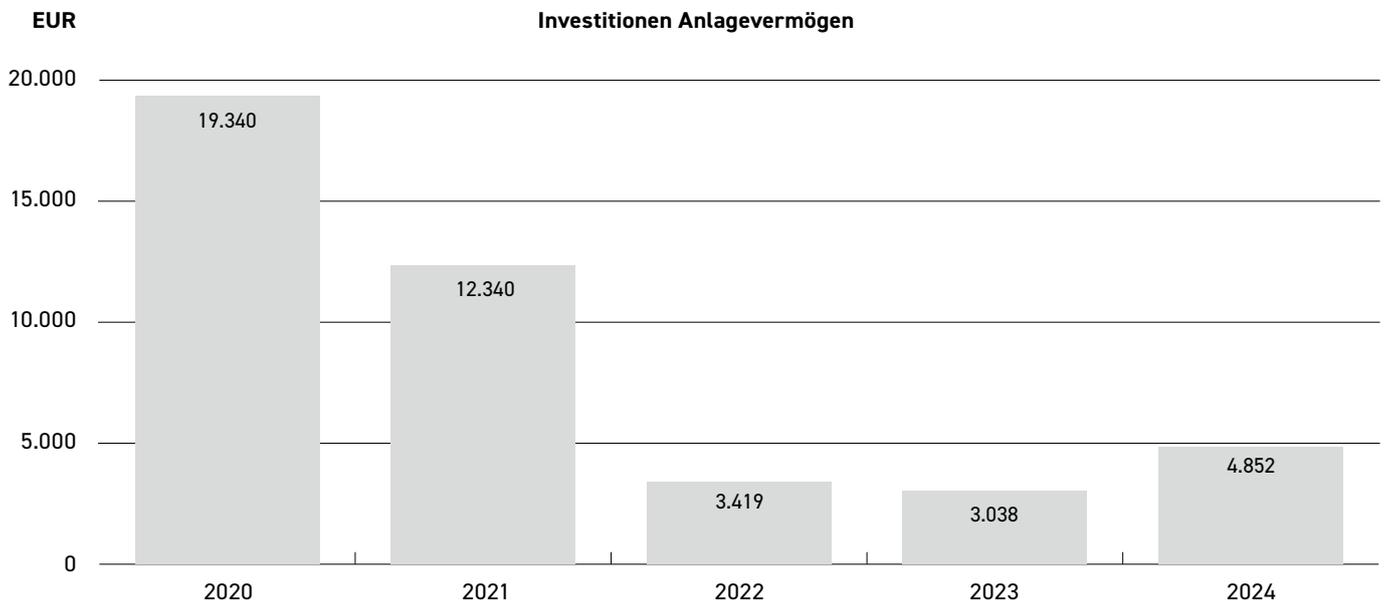
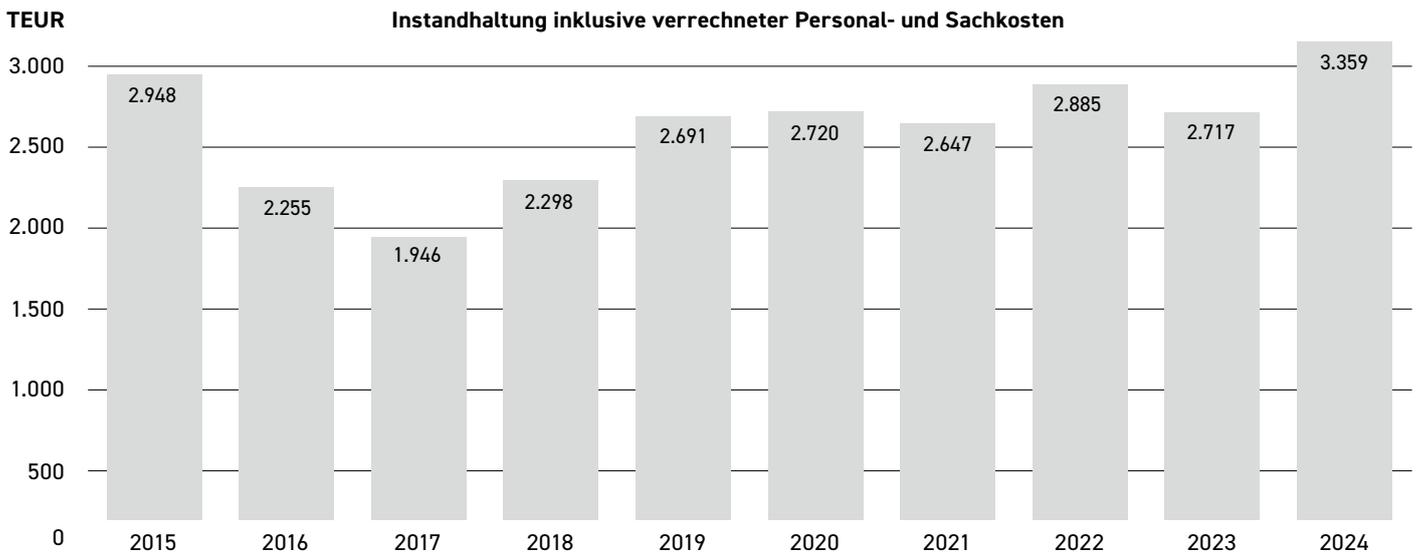
Im Jahre 2024 wurden TEUR 2.775 (Vorjahr TEUR 1.998) an Fremdkosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Mietobjekte aufgewandt.

Rund TEUR 1.120 wurde für die laufende Instandhaltung verausgabt, für die umfassendere Sanierung einzelner Wohnungen TEUR 618 (Vorjahr TEUR 322). Darüber hinaus wurden diverse Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere die dringend erforderliche Sanierung innenliegender Regenfallrohre im Inlinerverfahren mit TEUR 110 im Objekt Schmidt-Blegge-Straße 18 und einem Betrag von TEUR 132 in Gronau („Golfplatzsiedlung“), die Erneuerung von Dächern (Willy-Brandt-Straße 102, 136 mit TEUR 68, Borngasse Garage mit Begrünung), mit rund TEUR 67 der Austausch von Wohnungseingangstüren und Fenstern mit TEUR 73 (Liebigstraße). Zudem wurden aufgrund eines sowieso entstandenen akuten Erneuerungsbedarfs die ersten drei Wärmepumpen im Bestand mit gesamt TEUR 210 installiert, mit dem anteiligen Zuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird erst weit im Jahr 2025 gerechnet.

Die Gesamtausgaben für Instandhaltung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten betragen im Jahr 2024 TEUR 3.522 (Vorjahr TEUR 2.901).

Abzüglich erstatteter Kosten durch Versicherungen in Höhe von TEUR 103 (Vorjahr TEUR 185) und Forderungen gegenüber der KfW aus der Bewilligung von Zuschüssen zu drei errichteten Wärmepumpen mit TEUR 60 beliefen sich die Kosten im Jahr 2024 auf rund TEUR 3.359 (im Vorjahr TEUR 2.716) oder umgerechnet auf rund EUR 25,20 (im Vorjahr rund EUR 20,79) je qm Wohnfläche im Jahr und EUR 2,10 je qm Wohnfläche monatlich.

Bereinigt um die erst zum 01. Dezember 2024 neu geschaffene Wohnfläche des Objekts „An der Wallburg“, die im Jahr 2024 lediglich mit einem Zwölftel berücksichtigt wird, ergibt sich ein Betrag von rund EUR 25,67 je Quadratmeter im Jahr bzw. EUR 2,14 je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.



B. Darstellung der Lage

Strukturbilanz	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	105.426	89,7	101.920	86,8	3.506
Umlaufvermögen	12.144	10,3	15.528	13,2	-3.384
Gesamtvermögen	117.570	100,0	117.448	100,0	122
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	38.553	32,8	36.787	31,3	1.766
Eigenkapital (kurzfristig)	700	0,6	270	0,2	430
Fremdkapital (langfristig)	68.108	57,9	71.791	61,0	-3.683
Rechnungsabgrenzungsposten (langfristig – Tilgungsnachlässe)	1.950	1,7	2.047	1,7	-97
Rückstellungen und Verbindlichkeiten (kurzfristig)	8.259	7,0	6.553	5,7	1.706
Gesamtkapital	117.570	100,0	117.448	100,0	122

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 122, mithin um etwa 0,1 Prozent auf den Betrag von TEUR 117.570 (Vorjahr um TEUR 3.197 oder 2,8 Prozent auf TEUR 117.448) erhöht.

Beim langfristigen Anlagevermögen ergab sich ein Zugang um TEUR 3.506. Den Investitionen von TEUR 4.852 stehen planmäßige Abschreibungen von TEUR 2.601 gegenüber. Die weitere Veränderung ergibt sich aus der Zuordnung von langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 31 sowie Bausparguthaben mit TEUR 1.250.

Zum kurzfristigen Umlaufvermögen zählen Vorräte, die Forderungen aus Vermietung, die im Jahr 2024 zwar noch einmal um TEUR 17 stiegen, aber weniger hoch als im Vorjahr, als auch ein geringerer Finanzmittelbestand (Bausparguthaben sind dem langfristigen Anlagevermögen zugeordnet), als auch verschiedene Forderungen, beispielsweise gegenüber Versicherungen und aus Steuern.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals der Gesellschaft am Gesamtkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 32,8 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr (31,3 Prozent) gestiegen, absolut um TEUR 1.766 (Vorjahr um TEUR 2.377).

Das langfristige Fremdkapital (einschließlich der langfristigen Rückstellungen als Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 98 – Vorjahr TEUR 106, Personal) und bereinigt um im Folgejahr eingezogene Annuitäten ist um TEUR 3.683 auf TEUR 68.108 (Vorjahr TEUR 71.791) gesunken. Im Jahr 2024 gab es keine Darlehenszugänge, die planmäßigen Tilgungen lagen bei TEUR 3.032 (Vorjahr TEUR 2.817), außerplanmäßig wurde ein Betrag von TEUR 643 getilgt.

Das kurzfristige Fremdkapital mit Rückstellungen, erhaltenen Anzahlungen und nicht termingerecht abgebuchten Annuitäten stieg gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.706. Hier sind im Vergleich zum Vorjahr niedriger gebildete Unfertigen Leistungen (TEUR -808 weniger, im Vorjahr um rund TEUR 1.433 höher als im Jahr 2022), geringere Forderungen und die Abnahme des Finanzmittelbestandes zu nennen:

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist um rund TEUR -1.296 gesunken, außerdem werden die Guthaben aus Bausparverträgen dem langfristigen Bereich zugeordnet, da nicht beabsichtigt ist, sie kurzfristig in Anspruch zu nehmen.

Die Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 1.706 auf insgesamt TEUR 8.259. Sie haben am Stichtag 31. Dezember 2024 einen Anteil von 7,0 Prozent (Vorjahr 5,7 Prozent) an der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um TEUR 705 gestiegen. Dabei haben die Verbindlichkeiten aus Bauleistungen einen Anteil von TEUR 438 und die daraus bedingten Verbindlichkeiten aus einbehaltenen Garantieleistungen von TEUR 157; die Verbindlichkeiten aus Instandhaltungsleistungen liegen bei TEUR 199.

In den sonstigen Rückstellungen enthalten und dem kurzfristigen Bereich zugeordnet sind erhaltene Anzahlungen (TEUR 6.351), Steuerrückstellungen (TEUR 83), Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses, Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die vorgesehene Ausschüttung wird in der Strukturbilanz unter den kurzfristigen Fremdmitteln ausgewiesen.

Aus der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein Cashflow

(Jahresüberschuss TEUR 2.466

+ Abschreibung TEUR 2.601

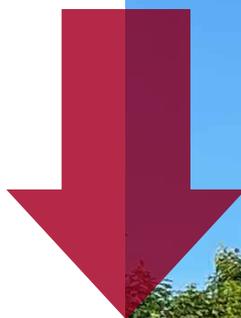
- Zinsgutschriften aus Bauspar-
guthaben TEUR 7

- Veränderungen der langfristigen
Rückstellungen TEUR 8

+ Tilgungsnachlässe TEUR 97)
von TEUR 4.955.

Er ist damit gegenüber dem Vorjahr
(TEUR 5.279) gesunken.

TEUR 4.955
Cashflow



Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -4.852 (Vorjahr TEUR -3.039), aus der Finanzierungstätigkeit TEUR -3.945 (Vorjahr TEUR -1.087).

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum 31. Dezember 2024 in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Zum Stichtag bestehen fest zugesagte Kreditlinien in Höhe von EUR 253.100. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2025 auf der Basis der aktuellen Instandsetzungsplanung sichergestellt. Die Vermögens- und Finanzlage der RBS GmbH ist geordnet. 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.

Wertschöpfung für Rhein-Berg

Die RBS tut der Region gut. Zum einen natürlich, weil sie in Bergisch Gladbach, Refrath und Kürten dringend benötigten, guten und bezahlbaren Wohnraum schafft. Zum anderen, weil sie durch ihre Ausgaben für Neubau und Modernisierung, für Löhne und Gehälter, für Steuern und Abgaben, also durch die Gesamtheit ihrer geschäftlichen Aktivitäten ein Vielfaches an Wertschöpfung erzeugt, wovon die ganze Region profitiert. Nicht zu vergessen die Arbeitsplätze, welche die RBS direkt und indirekt schafft: im eigenen Team und beispielsweise beim Bauunternehmen, das sie beauftragt. So trägt sie dazu bei, den Motor der regionalen Wirtschaft in Schwung zu halten.



Mittendrin IM REGIONALEN LEBEN

Der Rheinisch-Bergische Kreis: Das sind gut 280.000 Einwohnerinnen und Einwohner, grüne Hügel und blaue Wasser statt Großstadtschluchten und Asphaltwüsten, Gelassenheit statt Glamour, Bodenständigkeit statt Abgehobenheit. Die RBS als Wohnungsunternehmen des Kreises ist Teil seiner Geschichte und fest in der Region verwurzelt. Sie kennt die Menschen, die hier leben, spricht ihre Sprache und weiß um ihre Eigenheiten. Die RBS ist mittendrin im echten Leben und engagiert sich für die Menschen in Rhein-Berg mit Herz und Hand.

2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.466.017,10 (Vorjahr: EUR 2.647.070,48) ab.

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage nach Teilbereichen wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	+2.697	+3.107	-410
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-111	-142	+31
Sonstige betriebliche Tätigkeit	-101	-130	+29
Finanzergebnis	-171	+45	+126
Neutrales Ergebnis	+42	+6	+36
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-232	-239	+7
Jahresüberschuss	+2.466	+2.647	-181

Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 410 niedrigere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus niedrigeren Erträgen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen (TEUR 262) im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 364), gestiegenen Erlösschmälerungen sowie höheren Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen, für Instandhaltung wurde mehr verausgabt, der Zinsaufwand ist etwas angestiegen. Die Aufwendungen für Betriebskosten werden mit TEUR 3.963 ausgewiesen, davon TEUR 3.887 als umlagefähig.

Mehrerträge ergaben sich im Wesentlichen aus Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB mit TEUR 104 (Vorjahr TEUR 170) und aus der Neuvermietung von Wohnungen in Höhe von rund TEUR 36 (Vorjahr TEUR 74). Die Erstvermietungen im Neubauprojekt „An der Wallburg“ haben im Geschäftsjahr zu einem Anstieg der Mieteinnahmen beigetragen und schlagen mit einem Betrag von TEUR 23 aus dem Monat Dezember 2024 zu Buche.

Zudem wurden Mieterhöhungen bei den öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund der Pauschalen gemäß II. Berechnungsverordnung durchgeführt mit einem Mehrertrag von TEUR 6 (Vorjahr TEUR 91) und durch Indexierung TEUR 3 (Vorjahr TEUR 3).

Die Leerstandskosten sind aufgrund von Sanierungsmaßnahmen und geplanten Entmietungen mit TEUR 176 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 148) gestiegen und betragen nunmehr 1,5 Prozent der Jahressollmiete (Vorjahr 1,3 Prozent).

Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen wegen Leerstand und Mietminderungen, Eigennutzung und Abschreibungen auf Forderungen verrechnet mit Erträgen aus bereits abgeschriebenen Forderungen) betragen TEUR 274 mithin 2,4 Prozent der Sollmieten (Vorjahr TEUR 196 und 1,3 Prozent der Sollmieten).

Im Jahr 2024 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 128 als uneinbringlich bewertet und abgeschrieben.

Den aktivierten Eigenleistungen von TEUR 85 (Vorjahr TEUR 65) stehen Personal- und Sachkosten in Höhe von TEUR 125 (Vorjahr TEUR 93) gegenüber, zudem wurden Zinsen während der Bauzeit (TEUR 71) zugeordnet. Im Vorjahr wurden Abbruchkosten erfasst.

Unter der sonstigen betrieblichen Tätigkeit werden Erträge aus Kostenerstattung mit EUR 61 und kleinere Positionen – wie etwa aus Mahngebühren, den Aufwendungen aus Spenden, Nebenkosten der Geldbeschaffung und sonstige Aufwendungen gegenübergestellt.

Die positive Abweichung zwischen dem prognostizierten (TEUR 1.400) und dem tatsächlich erzielten Jahresüberschuss 2024 (TEUR 2.466) resultiert im Wesentlichen aus einer zu hohen Ansetzung des Instandhaltungsbudgets sowie überschätzten Steigerungen der Betriebs- und Heizkosten. Zudem konnten höhere Zinserträge realisiert und der Personalaufwand infolge temporärer Vakanzen reduziert werden.

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

Die Ertragslage des Unternehmens ist auf der Basis der derzeitig möglichen Planungen gesichert.

C. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren werden betrachtet:

Kennzahl	Definition		2023	2024	2025
Jahresüberschuss	Differenz aus Erträgen und Aufwendungen gemäß G + V (nach Steuern)	TEUR	2.647	2.466	394
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{langfristiges Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	%	31,3	32,8	33,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$	%	7,8	6,9	6,5
Cashflow	Jahresüberschuss + Abschreibungen + Veränderungen Rückstellungen	TEUR	5.279	4.955	3.671
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Mietausfälle wg. Leerstand, Mietminderung, Eigennutzung}}{\text{Wohnfläche}}$	EUR/m ² /mtl.	0,10	0,11	0,12
durchschnittliche Sollmiete	$\frac{\text{Sollmiete inkl. Tilgungsnachlässe}}{\text{Wohnfläche}} : 12 \text{ Monate}$	EUR/m ² /mtl.	7,24	7,39	7,50
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	6,4	6,7	6,0
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Einheiten}}{\text{Anzahl der Einheiten insgesamt}}$	%	1,3	1,6	1,8
Treibhausemission	$\frac{\text{Kilowattstunden}}{\text{Wohnfläche}}$	kg	25,0	24,7	24,1

Im Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 1.094 gerechnet, die Eigenkapitalquote wird sich noch einmal verbessern lassen, die Erlösschmälerungen werden vermutlich weiter leicht, aber kontinuierlich steigen,

die durchschnittliche Sollmiete wird sich aufgrund geplanter Mieterhöhungen im frei finanzierten Bestand moderat erhöhen, die Fluktuationsquote vermutlich auf niedrigem Stand bleiben, die Leerstandsquote zum Stichtag etwas zunehmen.

D. Voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der RBS war im Berichtsjahr 2024 weiterhin auf das Kerngeschäft der Bewirtschaftung der eigenen Bestände ausgerichtet. Ein größeres Neubauvorhaben konnte erfolgreich abgeschlossen, weitere Projekte weiterentwickelt werden. Die Umsetzung hängt jedoch von der weiteren Entwicklung der Rahmenbedingungen ab, insbesondere der Baukosten-, Zinsentwicklung und der Zurverfügungstellung von Fördermitteln.

Die Planung für rund 100 Neubauwohnungen an verschiedenen Standorten wird so weit wie möglich vorangetrieben, viel hängt von der Entwicklung der Zurverfügungstellung geeigneter Fördermittel, aber auch der technischen Entwicklung ab.

Insofern geht das Unternehmen derzeit von einer stabilen Vermietungs- und damit Ertragslage aus, allerdings ist eine Weiterentwicklung und Erweiterung des Gebäudebestandes momentan gebremst, die Kosten steigen nicht nur im Bereich der Energie.

Gesellschaftliche VERANTWORTUNG FÜR RHEIN-BERG

Auch wenn der Rheinisch-Bergische Kreis ein idyllisches Fleckchen Erde ist, der Wohnungsmarkt in der Region ist es nicht. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts fehlten hier im Jahr 2024 2.300 Wohnungen. Die Wohnungsfrage ist längst zu einer sozialen Frage geworden, die die Gesellschaft spaltet: in solche, die sich gutes Wohnen leisten können, und solche, die es sich eben nicht leisten können. Die RBS als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen spielt deshalb eine gesellschaftlich bedeutende Rolle. Sie allein stellt gut 2.000 Wohnungen für die Menschen in Rhein-Berg zur Verfügung, unabhängig von deren Herkunft, Alter, Lebenssituation oder Einkommen.

E. Chancenbericht

Aus dem unternehmerischen Handeln der RBS erwachsen 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 sehr deutliche 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.

F. Risikobericht

Viele weltpolitische und damit auch wirtschaftliche Entwicklungen, insbesondere resultierend aus dem Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine im Jahr 2022, der seit dem Jahr 2023 zunehmend eskalierenden Auseinandersetzung zwischen Israel und der Hamas im Gazastreifen und dem wandelbaren Wirtschaftskurs der USA machen es nach wie vor schwer, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen aufgrund fehlender oder knapper Rohstoffe und weiter zunehmend einem Mangel an Fachkräften.

Bereits gestiegene und weiter steigende Energiekosten – überhaupt die Zurverfügungstellung von Energie – sowie bedrohte Lieferketten und dementsprechend auch Produktionsstätten, die wegen fehlender Teile stillstehen, könnten dramatische Folgen haben.

Risiken sind gleichermaßen in Flüchtlingsströmen oder gestörten Lieferketten zu sehen, die konkrete Hauptbelastung entsteht sicherlich durch die Anforderung an die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes.

Obwohl die Ausgangslage im Unternehmen aufgrund durchgeführter energetischer Modernisierungen und Neubauten in den letzten 20 Jahren gut ist, ist die Herausforderung zur Entwicklung des Gebäudebestandes und seines Umfeldes insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten enorm.

Rund 70 Prozent der Wohnfläche weisen eine Dämmung der Gebäudehülle vor. Die bereits energetisch modernisierten Gebäude müssen trotz der bereits vorhandenen Belastung aus

Schließlich wird die Organisationsstruktur im Unternehmen auf bewährter Grundlage weiterentwickelt. Gut ausgebildete und engagierte Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen sind zunehmend für die Bewältigung der Aufgaben erforderlich.

Die strategische Personalplanung gewinnt vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels an Bedeutung. Risiken ergeben sich aus erschwerten Nachbesetzungen bei Fachkräften und Schlüsselpositionen, obwohl das Unternehmen seit Jahren mit einer umfassenden Ausbildung von Nachwuchskräften dagegenwirkt.

der Finanzierung noch einmal technisch umfassend verbessert werden, bis sie als CO₂-neutral gelten. Neben den direkten Kosten im Wesentlichen durch die Umstellung der Heizungssysteme fallen rund das dreifache der Aufwendungen für Folgekosten, wie Instandsetzungen und Instandhaltungen an.

Rund 25 Prozent der Gebäude im RBS-Bestand liegen in den Energieeffizienzklassen G und H. Der Fokus lag bisher darauf, diese Gebäude durch Abriss vom Markt zu nehmen und mit barrierefreien, energetisch deutlich besseren Neubauten bei gleichzeitig mehr Wohnfläche (Verdichtung zur Wohnraumschaffung) zu bebauen. Im derzeitigen fragilen Handlungsrahmen ist dies in der bisherigen Geschwindigkeit nicht fortzusetzen und an einigen Stellen zu überdenken.

Das Ziel der Dekarbonisierung und Klimaneutralität soll unverändert in den nächsten 20 Jahren bis zum Jahr 2045 erreicht werden.

Derzeit gibt es noch keine innovativen und kostengünstige Lösungen, die das Unternehmen in die Lage versetzen, technisch und bezahlbar in dem erforderlichen Umfang in die Umsetzung zu gehen. Das verkürzt den Umsetzungszeitraum, in dem es bei Mitbewerbern ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Handwerksleistungen und Finanzierungsinstrumenten am Markt geben wird, die Strukturen müssen dafür geschaffen werden, das Personal muss vorhanden sein.

Das Unternehmen hat für das Jahr 2021 erstmals eine Emissionsbilanz mit der digitalen Anwendung des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. erstellt. Aufgrund einzelner Anpassungen der Berechnungsgrundlagen und regelmäßig zu überprüfender Annahmen sind die Ergebnisse noch mit Unsicherheiten behaftet, bis sich die Methoden und Rahmenbedingungen weiter stabilisieren.

Die RBS verwendet als Referenzjahr nicht das gesetzlich geforderte Jahr 1990, sondern 1991, da ab diesem Jahr verlässliche Verbrauchsdaten vorliegen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden regelmäßig auch die nicht klimabereinigten Werte ausgewiesen.

Im Gebäudebestand der RBS wurde – nicht klimabereinigt – seit 1991 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um nahezu 50 Prozent erreicht (von ca. 5.000 t bzw. 56,7 kg/m² Wohnfläche auf 3.200 t bzw. 25,0 kg/m² Wohnfläche im Jahr 2024).

Die nicht klimabereinigten Emissionen betragen 2021 rund 3.770 t (28,6 kg CO₂e/m² Wohnfläche), im Jahr 2022 rund 3.540 t (27,3 kg CO₂e/m² Wohnfläche) und 2023 etwa 3.240 t (25,0 kg/m² Wohnfläche).

Für das Jahr 2024 konnte aufgrund der vorliegenden Verbrauchsdaten ein Ausstoß von CO₂e mit rd. 3.275 t bzw. 24,7 kg CO₂e/m² Wohnfläche ermittelt werden.

Eine erste technische Bestandsaufnahme liegt ebenfalls vor. Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben sich in mehreren Klausurtagungen in Form von Workshops mit dem Status quo und möglichen generellen Handlungsoptionen zur Dekarbonisierung auseinandergesetzt. Die Erarbeitung einer daraus folgenden längerfristigen Klimastrategie zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht noch aus, da sich derzeit die Rahmenbedingungen mit hoher Geschwindigkeit verändern und eine ständige Anpassung erforderlich würde. Die Grundlagen dafür sind geschaffen und werden sukzessive weiterentwickelt.

Der überwiegende Anteil der Wohnungsbestände liegt in der Kreisstadt Bergisch Gladbach, die bis zum Herbst des Jahres 2024 eine Wärmeleitplanung vorgelegt hat. Da diese bisher nicht als Satzung verabschiedet wurde, gelten die engen Fristen des GEG bei Heizungsausfällen, noch nicht. Zudem soll sich

nach dem neuen Koalitionsvertrag 2025 die Grundausrichtung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien (GEG) grundlegend ändern. Gewiss scheint bisher nur zu sein, dass die erreichbare CO₂-Vermeidung zur zentralen Steuerungsgröße werden soll.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht nicht im kurz-, aber mittel- und langfristigen Zeitraum.

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 kommen den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich die größte Bedeutung zu.

Die Darlehensbedingungen befanden sich im Jahr 2024 weiterhin auf hohem Niveau im Vergleich zu den Vorjahren. 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. 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 mittelfristig erhebliche Kosten verursachen.

Regionales Netzwerk

Ihre Gesellschafter sind wie die RBS selbst eng mit der Region verbunden, und sie vertreten die gleichen Werte. Ihr gemeinsames Ziel ist es, den Kreis und seine Menschen zu fördern und ihnen als Dienstleister zur Verfügung zu stehen. Gemeinsam stellen sie sich den aktuellen und künftigen Herausforderungen auf politischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Ebene: für eine sichere und lebenswerte Zukunft in Rhein-Berg.

G. Prognosebericht

Eine Vielzahl von Faktoren, die das Geschäft der RBS beeinflussen können, liegt außerhalb des Einflussbereiches der RBS. Die nachfolgenden Aussagen werden aus heutiger Sicht getroffen und bergen damit naturgemäß Ungewissheiten.

Den wesentlichen Schwerpunkt der Planungsrechnungen der Gesellschaft bildet die Entwicklung des Hauptgeschäftsfeldes der RBS – die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

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.

In den Jahren 2025 und 2026 wird zunächst weiterhin mit einer konstanten Ertragslage gerechnet. Die Wirtschaftspläne zeigen geringe Ertragssteigerung auf, insbesondere durch den geplanten Rückbau in einem Quartier und Einzelstandorten bis zur Neuschaffung der Wohnungen.

Der Liquiditätsplan für das Geschäftsjahr 2025 unterliegt der laufenden Überwachung.

Eine Überprüfung der Pläne erfolgt regelmäßig, da das Investitionsvolumen durch den Markt – nämlich dem erfolgreichen Erwerb von Grundstücken – wesentlich beeinflusst wird. Zudem ist die Geschwindigkeit der Umsetzung der bereits beschlossenen Projekte von zahlreichen Faktoren, wie Änderung der Landesbauordnung, Baugenehmigungsverfahren, Ausschreibungsergebnissen, insbesondere aber von der Entmietung von Beständen abhängig.

Den Mieterträgen stehen höhere Aufwendungen im Bereich der Instandsetzung und Instandhaltung gegenüber. Die Kosten für die Investitionen in einen klimaneutralen Bestand werden genauer zu beziffern sein, doch dass sie enorm hoch sind, ist unstrittig.

Zudem wird das Unternehmen in den nächsten Jahren zunehmend auf der Grundlage des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes mit der anteiligen Abgabe in den nächsten Jahren belastet.

Im Geschäftsjahr 2025 sind zur Umsetzung der ersten Schritte einer Klimastrategie die Umstellung von fünf Gaszentralheizungen auf hybride Wärmepumpen sowie eine umfassende energetische Dachsanierung in der Martin-Luther-King-Straße 5 und 6–12 im Stadtteil Hand von Bergisch Gladbach geplant.

Diese fordern Investitionen von TEUR 295 (vor Förderung) und Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 280. Nach der Umsetzung wurde für die betreffenden Objekte eine mögliche Reduzierung des Endenergieverbrauchs um 95 kWh/m² auf 45 kWh/m² und der Emissionen von 30 kg CO₂e/m² auf 15 kg CO₂e/m² ermittelt.





Nicht zu unterschätzen ist weiterhin der Fachkräftemangel nicht nur in den Baugewerken und Dienstleistungsbetrieben, sondern auch für die Ausstattung mit Personal im Haus der RBS GmbH.

Derzeit scheint das Dilemma zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung durch bezahlbare Mieten kaum lösbar zu sein.

Derzeit können für die Barbestände höhere Zinserträge erzielt werden. Durch Prolongationen in der Niedrigzinsphase konnten die Zinsaufwendungen für die Bestandsdarlehen des Kapitalmarktes für die nächsten Jahre deutlich reduziert werden; andererseits erfolgen Neuaufnahmen von Wohnungsbau Darlehen.

Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2025 mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 1.167 gerechnet, im Jahr 2026 etwa mit rund TEUR 1.001.

Die Auswirkungen der Ukraine Krise sind im prognostizierten Jahresergebnis für 2024 und 2025 nicht erneut berücksichtigt, allerdings wurde ab dem Jahr 2023 bereits mit einer verminderten Ergebnissituation gerechnet. Dadurch können die höheren Kosten bei der Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsbestände abgesichert werden. Darüber hinaus wird es eine laufende Überprüfung parallel zur Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 geben, bei der gegebenenfalls bereits die Entwicklung bezüglich möglicher höherer Mietausfälle eingeschätzt werden kann.

Die Ergebnisse werden in den nächsten Jahren von dem Aufwand für den tatsächlichen Rückbau von Gebäuden (Abriss für verdichteten Neubau) und der Umsetzung der Klimaschutzziele maßgeblich beeinflusst. Die Wirtschaftspläne werden nach Planungsfortschritt auf Aktualität überprüft.

Die durchschnittliche Sollmiete wird sich bei einer gewissen Stagnation gegenüber dem Vorjahr weiterhin auf ähnlichem Niveau bewegen. Auch im Jahr 2025 wird davon ausgegangen, dass bis auf vereinzelte Leerstände eine Vollvermietung der Wohnungsbestände erreicht wird. Die geplanten Leerstände werden so weit wie möglich im Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt.

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

Investitionen in Neubauprojekte wurden in den letzten Jahren über einen Zeitraum von fünfzig Jahren dargestellt.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht nicht im kurz-, aber mittel- und langfristigen Zeitraum.

Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen. Diesbezüglich wird auf die Eingangsbemerkung verwiesen.

H. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

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

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals.

Diesem satzungsgemäßen Zweck ist die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2024 nachgekommen.

Bergisch Gladbach, den 16.05.2025

Sabine Merschjohann
Geschäftsführerin

In ganz Rhein-Berg zu Hause

Ob im Norden, Osten, Süden oder Westen: Die RBS versorgt die Menschen in Rhein-Berg mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Sehr wichtig ist ihr, auch solchen Menschen ein passendes Zuhause zu bieten, die besondere Wohnbedürfnisse haben oder deren Chancen auf dem regionalen Wohnungsmarkt eher gering sind wie zum Beispiel Menschen mit Demenz oder mit einer Behinderung.

Bergisch Gladbach

1.919 Wohneinheiten

Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

Kölner Straße 93 und 95

- 15 Einzelzimmer
- in Zusammenarbeit mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)

Gladbacher Straße 6

- zwölf Einzelzimmer
- in Zusammenarbeit mit dem Evangelischen Krankenhaus (EVK)

Mehrgenerationenwohnen An der Wallburg

- 30 barrierearme Wohnungen für Familien, Singles, Paare, Senioren
- eine Wohngruppe mit neun Apartments für junge Menschen mit Behinderungen
- Wohnungen für Rollstuhlfahrer und Rollstuhlfahrerinnen

Burscheid

28 Wohneinheiten

Rösrath

16 Wohneinheiten

Kürten

80 Wohneinheiten

Wermelskirchen

30 Wohneinheiten



NAH DRAN AN DEN MENSCHEN in der Region

Bei der RBS steht der Mensch im Mittelpunkt. Damit sind natürlich in erster Linie ihre Mieterinnen und Mieter gemeint, denen sie nicht nur ein hohes Maß an Wohn-, sondern auch an Lebensqualität bietet. Mit dem Fußballcup schafft sie eine kostenlose Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche, pflanzt Bäume in ihren Anlagen oder lässt den Nikolaus zu Besuch kommen. Darüber hinaus unterstützt die RBS ganz unterschiedliche Akteure in der Region, die dasselbe Ziel verfolgen: das Leben der Menschen in Rhein-Berg ein Stück besser zu machen.

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		38.842,62	68.166,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.881.855,15		93.183.209,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	582.621,18		609.043,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	659.659,18		659.659,18
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.297,30		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.385,52		314.624,18
6. Anlagen im Bau	39.885,29		5.324.991,39
7. Bauvorbereitungskosten	1.642.508,07		1.615.108,10
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	104.106.211,69	119.000,00
Anlagevermögen insgesamt		104.145.054,31	101.893.802,45
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.778.836,68		5.586.490,79
2. Andere Vorräte	32.349,74	4.811.186,42	31.193,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	108.040,43		91.491,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	438.631,16	546.671,59	606.581,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.786.797,97		8.083.515,63
2. Bausparguthaben	1.249.898,92	8.036.696,89	1.129.312,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	18.399,48		22.908,53
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.406,16	30.805,64	2.950,17
Bilanzsumme		117.570.414,85	117.448.247,23

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	4.500.000,00		4.500.000,00
abzüglich			
Nennbetrag der eigenen Anteile	-1.131.900,00	3.368.100,00	-1.131.900,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.250.000,00		2.250.000,00
2. Bauerneuerungsrücklagen	813.363,04		813.363,04
3. Andere Gewinnrücklagen	30.355.838,48	33.419.201,52	27.978.768,00
III. Jahresüberschuss	2.466.017,10	2.466.017,10	2.647.070,48
Eigenkapital insgesamt		39.253.318,62	37.057.301,52
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	82.879,72		198.419,00
2. Sonstige Rückstellungen	314.442,25	397.321,97	318.458,69
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.319.286,70		70.683.988,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.141.803,79		1.186.207,67
3. Erhaltene Anzahlungen	6.350.643,80		5.468.602,88
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.053,64		234.089,76
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	872.019,99		166.980,36
5. Sonstige Verbindlichkeiten	29.749,75		86.987,42
davon aus Steuern: EUR 22.669,57			(28.215,32)
davon aus sozialer Sicherheit: EUR 5.445,76		75.969.557,67	(3.896,60)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.950.216,59	2.047.211,33
Bilanzsumme		117.570.414,85	117.448.247,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit		16.916.897,41	15.426.406,21
Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-807.654,11	1.432.958,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		84.630,61	64.762,62
Sonstige betriebliche Erträge		348.141,14	394.093,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.821.852,56	7.024.647,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.599.632,53		1.769.766,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	439.411,63	2.039.044,16	458.551,72
davon für Altersversorgung		(99.441,33)	(107.985,89)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.600.855,08	2.627.262,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		989.249,54	1.030.232,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		170.660,15	44.995,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.034.369,90	1.011.114,52
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		231.846,49	238.982,44
Ergebnis nach Steuern		2.995.457,47	3.202.657,83
Sonstige Steuern		529.440,37	555.587,35
Jahresüberschuss		2.466.017,10	2.647.070,48

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

A. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH,
Bergisch Gladbach

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 16. Mai 2025

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Anja Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft hat während des Geschäftsjahres 2024 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 2024 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen. Davon wurde eine in Form eines ganztägigen Workshops mit Besichtigung durchgeführt.

In den Sitzungen wurden unter anderem folgende Sachverhalte eingehend behandelt:

1. Jahresabschluss und Lagebericht 2023
2. Prüfungsbericht 2023 des bestellten Wirtschaftsprüfer
3. Änderung Gesellschaftsvertrag (bezügl. Nachhaltigkeitsberichterstattung)
4. Personalentwicklung
5. Neubauprojekt

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

Der aufgestellte Jahresabschluss 2024 wurde durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. geprüft und am 16. Mai 2025 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. In seiner Sitzung am 30. Juni 2025 hat der Aufsichtsrat beschlossen der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Jahresabschluss für das Jahr 2024 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 2025

Stephan Santelmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sonstige Angaben

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Die Geschäftsführerin schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.466.017,10 (Vorjahr EUR 2.647.070,48) wie folgt zu verwenden:

1. 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 EUR 700.000 für das Jahr 2024 an die ausschüttungsberechtigten Gesellschafter auszuzahlen.
2. Die Gesellschafterversammlung möge eine Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 1.766.017,10 (Vorjahr EUR 2.377.070,48) beschließen.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gem. § 285 Nr. 33 HGB eingetreten.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Geschäftsbericht ist eine freiwillige Veröffentlichung der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH. Hiermit gibt die RBS in anschaulicher Form einen Überblick über das Geschäftsjahr 2024 und legt der interessierten Öffentlichkeit gegenüber Rechenschaft über Strategie, Tätigkeit und Geschäftserfolg ab.

Impressum

Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH
An der Gohrsmühle 25 | 51465 Bergisch Gladbach
Fon 02202 95 22 0 | Fax 02202 95 22 44
info@rbs-wohnen.de | www.rbs-wohnen.de

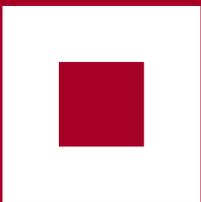
Konzeption und Gestaltung

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Fotografien

Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH

Aus Gründen der Nachhaltigkeit verzichten wir auf den Druck dieses Geschäftsberichts. Die digitale Version finden Sie auf unserer Website unter www.rbs-wohnen.de/die-rbs.



RBS

*Wohnen +
Vertrauen*

**Rheinisch-Bergische
Siedlungsgesellschaft mbH**

An der Gohrsmühle 25
51465 Bergisch Gladbach

Fon 02202 95 22 0

Fax 02202 95 22 44

info@rbs-wohnen.de

www.rbs-wohnen.de