

**RBS**  
Wohnen +  
Vertrauen

# Geschäftsbericht

# 20 25



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

als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen tragen wir Verantwortung in mehrfacher Hinsicht: In erster Linie gegenüber den Menschen in Rhein-Berg, denen wir ein gutes, sicheres Zuhause bieten möchten, das sie sich leisten können. Indem wir bauen und modernisieren, haben wir die Pflicht, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in unserem Bestand zu reduzieren und zur Energiewende beizutragen. Außerdem tragen wir als Arbeitgeberin Verantwortung für unsere Mitarbeitenden, denen wir sichere und fair bezahlte Arbeitsplätze und damit eine Existenzgrundlage bieten. Schließlich ist da noch unsere unternehmerische Verantwortung. Mit einem nachhaltigen Investitions-, Haushalts- und Risikomanagement stellen wir dauerhaft die finanzielle Stabilität unserer Wohnungsgesellschaft sicher.

In diesen unsicheren, komplexen Zeiten ist es nicht immer einfach, unserer Verantwortung vollends gerecht zu werden. So zwingen uns wirtschaftliche Hindernisse wie die Zölle des US-Präsidenten, hohe Energie- und Baukosten sowie gestiegene Zinsen dazu, unsere Investitionsausgaben anzupassen. Dennoch haben wir auch im vergangenen Jahr ein gutes Jahresergebnis erzielt, Projekte umgesetzt und die grüne Transformation weiter vorangetrieben. Dass wir dies erreichen konnten, ist das Ergebnis der Arbeit des gesamten Teams. Unsere Mitarbeitenden engagieren sich jeden Tag mit ihrer Erfahrung, Professionalität und mit Herz für unsere Mietenden – dafür danke ich ihnen an dieser Stelle sehr herzlich.

Ein persönliches Highlight des vergangenen Jahres waren für mich die Fertigstellung und der Bezug unseres Mehrgenerationenhauses in Refrath. Hinter diesem Projekt liegen viele Jahre der Planung und zahlreiche Herausforderungen. Immer war ich jedoch der Überzeugung, dass sich dieser Einsatz lohnt. Heute zu sehen, wie selbstverständlich dort Menschen unterschiedlicher Generationen und mit ganz unterschiedlichen Lebensgeschichten zusammenleben, bestätigt uns auf unserem Weg. Die Einweihungsfeier mit den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern, unseren Partnern und vielen Gästen war für mich ein besonderer Moment – und einer, der deutlich gemacht hat: Manchmal entstehen aus Ausdauer und gemeinschaftlichem Engagement Orte, die weit mehr sind als Wohnraum.

Der vorliegende Bericht ist somit kein Abschluss, sondern ein Zwischenstand, der zeigt, was wir bisher erreicht haben. Denn Verantwortung ist kein Ziel, sondern ein Prozess. Ein Prozess, den wir nur gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden, unseren Geschäftspartnern sowie mit Politik und Gesellschaft erfolgreich gestalten können.



**„Wir haben das Glück,  
dass unsere Arbeit als  
sozialorientiertes Wohnungs-  
unternehmen nicht nur  
verantwortungsvoll,  
sinnhaft und gesellschaftlich  
von Bedeutung ist.“**

**Es ist auch eine Aufgabe,  
die wir mit Freude erfüllen.“**

Ihre

Sabine Merschjohann  
Geschäftsführerin

Bergisch Gladbach, im Juni 2026

## Inhalt

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Organe der Gesellschaft</b>                                                                                                 | <b>6</b>  |
| Aufsichtsrat                                                                                                                   | 6         |
| Geschäftsführung                                                                                                               | 6         |
| Sitz der Gesellschaft                                                                                                          | 6         |
| <b>Zahlen, Daten, Fakten</b>                                                                                                   | <b>7</b>  |
| Gesellschafter der RBS                                                                                                         | 7         |
| Übersicht                                                                                                                      | 7         |
| <b>A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses</b>                                                      | <b>8</b>  |
| 1. Geschäftstätigkeit                                                                                                          | 8         |
| 2. Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen                                                         | 8         |
| 3. Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag                                                                                          | 12        |
| 4. Wohnungsbewirtschaftung                                                                                                     | 13        |
| 5. Bautätigkeit                                                                                                                | 14        |
| 6. Instandhaltungsmaßnahmen                                                                                                    | 15        |
| <b>B. Darstellung der Lage</b>                                                                                                 | <b>16</b> |
| 1. Vermögens- und Finanzlage                                                                                                   | 16        |
| 2. Ertragslage                                                                                                                 | 19        |
| <b>C. Finanzielle Leistungsindikatoren</b>                                                                                     | <b>20</b> |
| <b>D. Voraussichtliche Entwicklung</b>                                                                                         | <b>20</b> |
| <b>E. Chancenbericht</b>                                                                                                       | <b>22</b> |
| <b>F. Risikobericht</b>                                                                                                        | <b>22</b> |
| <b>G. Prognosebericht</b>                                                                                                      | <b>26</b> |
| <b>H. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung<br/>gemäß Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen</b> | <b>28</b> |
| <b>Jahresabschluss</b>                                                                                                         | <b>30</b> |
| Bilanz zum 31. Dezember 2025                                                                                                   | 30        |
| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025                                                   | 32        |
| <b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>                                                                                | <b>33</b> |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                                                                                              | <b>36</b> |
| <b>Sonstige Angaben</b>                                                                                                        | <b>37</b> |
| Vorschlag zur Gewinnverwendung                                                                                                 | 37        |
| Nachtragsbericht                                                                                                               | 37        |
| Rechtlicher Hinweis                                                                                                            | 37        |

# VERANTWORTUNG

[fɛʁ'ʔantvɔʁtʊŋ], Substantiv

*Verantwortung ist die „Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass innerhalb eines bestimmten Rahmens alles einen möglichst guten Verlauf nimmt, das jeweils Notwendige und Richtige getan wird und möglichst kein Schaden entsteht.“  
(Quelle: Duden)*

Verantwortung ist ein großes Wort mit großer Tragweite. In einem ethisch-moralischen Sinn bedeutet Verantwortung, sich der Konsequenzen des eigenen Handelns bewusst zu sein und für die Folgen einzustehen. Verantwortungsvolles Handeln setzt einen bestimmten Wertmaßstab voraus. Es geschieht aus innerer Überzeugung heraus und ist nach dieser Definition mit der ethischen Selbstverpflichtung verbunden, so zu handeln, dass es für andere förderlich, hilfreich und konstruktiv ist – eine Sichtweise, die in unserer heutigen komplexen und beziehungsreichen Welt wichtiger ist denn je.

Die RBS ist genau aus diesem Verständnis von Verantwortung heraus entstanden. Als sozial verantwortungsbewusstes Unternehmen ist für sie das Wohlergehen ihrer Mietenden der übergeordnete Maßstab für ihr Handeln. Dass die RBS damit Erfolg hat, dafür steht eine Zahl: 95 Prozent ihrer Mietenden sind mit der RBS zufrieden.

## Organe der Gesellschaft



### Aufsichtsrat

*Vorsitzender*

**Stephan Santelmann** bis 03.12.2025  
Landrat Rheinisch-Bergischer Kreis

*Vorsitzender*

**Arne von Boetticher** ab 24.02.2025  
Landrat Rheinisch-Bergischer Kreis  
entsandt ab 04.12.2025

*Stellvertretender Vorsitzender*

**Frank Stein** bis 03.11.2025  
Bürgermeister Stadt Bergisch Gladbach

*Stellvertretender Vorsitzender*

**Ragnar Migenda** ab 04.11.2025  
Erster Beigeordneter Stadt Bergisch Gladbach

**Daniel Bender** bis 03.11.2025

Verfahrenstechniker

**Markus Didier** ab 01.09.2025

Direktor Öffentliche Hand und Infrastruktur der KSK Köln

**Sascha Gajewski-Schneck**

Unternehmensberater, Ingenieur

**Ulrich Gürster** ab 04.11.2025

Polizeibeamter

**Christian Held** bis 03.11.2025

Rentner

**Wolfgang Kaiser** bis 03.11.2025

Selbstständiger Kaufmann

**Christine Leveling**

Regierungsdirektorin

**Dr. Kurt Molitor** ab 04.11.2025

Amtstierarzt a. D.

**Frank Rausch**

Servicetechniker

**Lutz Schade**

Rechtsanwalt

**Benno Wendeler** bis 31.08.2025

Direktor Regionalförderung der KSK Köln

**Dr. Klaus-Georg Wey** bis 03.12.2025

Pensionär

**Robert Winkels** ab 04.12.2025

Justiziar

**Lena Maria Wunsch** ab 04.12.2025

Studentin



### Geschäftsführung

**Sabine Merschjohann**

Staatlich geprüfte Betriebswirtin mit  
Fachrichtung Wohnungswirtschaft und  
Realkredit



### Sitz der Gesellschaft

**An der Gohrsmühle 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      |
| <b>Stammkapital</b>                  | <b>4.500.000,00</b> | <b>100</b> |

| Übersicht                     |                          | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|-------------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bilanzsumme                   | TEUR                     | 118.927 | 117.570 | 117.448 | 114.251 | 112.981 |
| Umsatzerlöse                  | TEUR                     | 16.788  | 16.917  | 15.426  | 14.568  | 13.464  |
| Anlagevermögen                | TEUR                     | 101.856 | 104.106 | 101.826 | 101.354 | 100.502 |
| Eigenkapital                  | TEUR                     | 39.736  | 38.553  | 36.787  | 34.410  | 32.340  |
| Eigenkapitalquote             | %                        | 33,4    | 32,80   | 31,30   | 30,10   | 28,60   |
| Jahresüberschuss              | TEUR                     | 1.883   | 2.466   | 2.647   | 2.341   | 1.857   |
| Cashflow                      | TEUR                     | 4.507   | 4.955   | 5.297   | 4.901   | 4.275   |
| Instandhaltung/Modernisierung | TEUR                     | 4.238   | 3.359   | 2.718   | 2.886   | 2.647   |
| Investition in Sachanlagen    | TEUR                     | 500     | 4.852   | 3.039   | 3.419   | 12.346  |
| Mitarbeiter* <sup>1</sup>     |                          | 27      | 26      | 27      | 27      | 26      |
| Mietwohnungen                 | WE                       | 2.073   | 2.073   | 2.033   | 2.033   | 2.069   |
| davon öffentlich gefördert    |                          | 587     | 605     | 587     | 587     | 587     |
| davon frei finanziert         |                          | 1.486   | 1.468   | 1.446   | 1.446   | 1.482   |
| Wohn-Nutzfläche               | m <sup>2</sup>           | 133.310 | 130.878 | 130.657 | 130.657 | 132.170 |
| Nettokaltmieten               | EUR/m <sup>2</sup> /mtl. | 7,61    | 7,39    | 7,24    | 7,03    | 6,53    |

\*<sup>1</sup> Jahresdurchschnitt (ohne Geschäftsführung, ohne Auszubildende, inkl. 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 Wohnversorgungsversorgung 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

Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Stagnation verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Dieses war im Wesentlichen auf eine Ausweitung der Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie der staatlichen Nachfrage zurückzuführen.<sup>1)</sup>

Demgegenüber entwickelten sich die außenwirtschaftlichen Impulse weiterhin schwach. Die Exporte gingen erneut zurück und wurden durch mehrere Faktoren belastet, darunter eine gedämpfte Weltkonjunktur, zunehmende handelspolitische Spannungen sowie eine gestiegene internationale Wettbewerbsintensität. Zudem blieb die Investitionstätigkeit verhalten.<sup>1)</sup>

Sowohl in Ausrüstungen als auch im Baugewerbe lagen die Investitionen unter dem Vorjahresniveau. Insgesamt zählt Deutschland mit einem realen BIP-Wachstum von rund 0,2 Prozent im Jahr 2025 im internationalen Vergleich weiterhin zu den Volkswirtschaften mit geringer Dynamik.<sup>1)</sup>

Für das Jahr 2026 erwarten führende Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate konjunkturelle Erholung. Die Prognosen bewegen sich in einer Bandbreite von etwa 0,6 Prozent bis 1,5 Prozent, was einem durchschnittlich erwarteten Wachstum von rund 1,0 Prozent entspricht.<sup>1)</sup>

Für das Jahr 2027 wird mit einer weiteren konjunkturellen Belebung gerechnet. Vor dem Hintergrund geplanter zusätzlicher öffentlicher Investitionen – insbesondere in Infrastruktur und Verteidigung – gehen die Institute von Wachstumsraten zwischen 1,5 Prozent und 2,0 Prozent aus, wobei die volle Wirkung dieser Maßnahmen aufgrund von Verzögerungen erst mittelfristig erwartet wird.<sup>1)</sup>

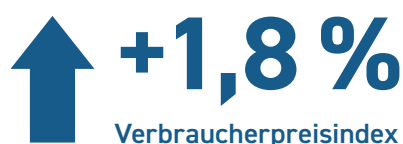
Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 kalenderbereinigt um 0,4 Prozent über dem Vorjahresniveau.<sup>2)</sup>

 **+0,4 %**  
Bruttoinlandsprodukt

Für das Baugewerbe stellte das Jahr 2025 erneut ein herausforderndes Umfeld dar. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung ging gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zurück (-3,6 Prozent). Gleichzeitig nahm die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im Baugewerbe weiter zu. Insbesondere der Wohnungsbau wurde durch das anhaltend hohe Baupreisniveau sowie ungünstige Finanzierungsbedingungen spürbar gebremst. Auch das Ausbaugewerbe verzeichnete eine rückläufige Entwicklung.<sup>1)</sup>

Demgegenüber zeigte sich die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erneut stabil. Im Jahr 2025 konnte sie ihre Bruttowertschöpfung preisbereinigt um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von knapp zehn Prozent an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung. Die Branche weist traditionell eine geringe Volatilität auf und übernimmt damit eine wichtige stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft, insbesondere in konjunkturell schwächeren Phasen. Nominal belief sich die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2025 auf rund EUR 392 Mrd.<sup>1)</sup>

Die Inflationsentwicklung in Deutschland hat sich im Jahresverlauf 2025 weitgehend stabilisiert. Die Verbraucherpreise (VPI) lagen im Dezember 2025 um 1,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Jahresdurchschnitt ergab sich – wie bereits im Vorjahr – eine Inflationsrate von 2,2 Prozent und damit ein Wert in der Nähe des Stabilitätsziels der Europäischen Zentralbank.<sup>1)</sup>



Die außergewöhnlich starke Baupreisdynamik der vergangenen Jahre ist maßgeblich auf mehrere Sondereffekte zurückzuführen. Nach dem pandemiebedingten Nachfrageanstieg ab 2021 führten insbesondere gestörte Lieferketten sowie stark gestiegene Energiepreise infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine zu erheblichen Kostensteigerungen. Insgesamt erhöhten sich die Baupreise zwischen Ende 2019 und Ende 2025 um rund 48 Prozent und erreichten damit ein historisch außergewöhnlich hohes Niveau. In den Jahren 2024 und 2025 hat sich die Dynamik der Baupreissteigerungen zwar spürbar abgeschwächt, was insbesondere auf die Normalisierung der Energiepreise und Lieferketten zurückzuführen ist. Gleichwohl bleibt das Preisniveau hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Verbraucherpreisentwicklung. So verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,2 Prozent, während die allgemeine Inflationsrate bei 2,1 Prozent lag.<sup>1)</sup>

Insbesondere im Ausbaugewerbe hält der Preisdruck an. Dieses Segment stellt mit rund 56 Prozent den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau. Die Preise für Ausbauarbeiten erhöhten sich im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent und lagen damit weiterhin über der allgemeinen Preisentwicklung.<sup>1)</sup>

In den vergangenen Jahren haben insbesondere der deutliche Anstieg des Zinsniveaus sowie die weiterhin hohen Baupreise zu erheblich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau geführt. Die Finanzierungskosten für Neubau- und Modernisierungsvorhaben sind spürbar gestiegen,

wodurch zahlreiche Projekte verschoben oder ganz aufgegeben wurden. In der Folge kam es sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei den Auftragseingängen zu deutlichen Rückgängen, die sich insbesondere im Wohnungsbau ausgeprägt zeigen.<sup>1)</sup>

Gleichzeitig bleibt der strukturelle Bedarf an Wohnraum hoch. Maßgeblich hierfür sind vor allem die anhaltende Nettozuwanderung sowie die demografische Entwicklung mit steigenden Haushaltszahlen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das weiterhin erhöhte Baukosten- und Zinsniveau die Neubautätigkeit auch in den kommenden Jahren dämpfen wird.<sup>1)</sup>

Für das Jahr 2026 erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute lediglich eine verhaltene Belebung der Wohnungsbauinvestitionen. Prognostiziert wird ein leichter Anstieg um rund 0,5 Prozent, gefolgt von einer stärkeren Zunahme um etwa 2,5 Prozent im Jahr 2027. Diese Entwicklung spiegelt eine allmähliche Stabilisierung der Rahmenbedingungen wider, bleibt jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau.<sup>1)</sup>

Die sich abzeichnende Stabilisierung darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die rückläufige Bautätigkeit der vergangenen Jahre zu einer weiteren Verschärfung der Angebotsdefizite geführt hat. Insbesondere in städtischen Wohnungsmärkten hat sich die Lücke zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlicher Fertigstellung deutlich vergrößert. Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bleibt daher eine der zentralen Herausforderungen für die kommenden Jahre.<sup>1)</sup>

Gerade für kommunale Wohnungsunternehmen ergibt sich daraus eine besondere Bedeutung: Sie tragen wesentlich zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte bei, indem sie auch unter schwierigen Rahmenbedingungen langfristig orientierte Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien verfolgen und zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums beitragen.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zu Beginn des Jahres 2026 zunächst leicht aufgehellt. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Februar 2026 auf 88,6 Punkte, nach 87,6 Punkten im Januar.



Sowohl die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen verbesserten sich moderat, was auf erste Anzeichen einer konjunkturellen Stabilisierung hindeutet.<sup>3)</sup>

Allerdings bleibt das wirtschaftliche Umfeld weiterhin von hoher Unsicherheit geprägt. Die jüngsten geopolitischen Spannungen im Nahen Osten wirken sich erneut belastend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Insbesondere die Energiepreise reagierten sensibel auf die verschärfte Lage und zeigten zwischenzeitlich deutliche Ausschläge nach oben. Eine nachhaltige Verstetigung der konjunkturellen Erholung ist vor diesem Hintergrund derzeit mit erhöhten Risiken behaftet.

Die demografische Entwicklung in Deutschland zeigt zuletzt eine leichte Abschwächung des Bevölkerungswachstums. Nach ersten Schätzungen lebten zum Jahresende 2025 rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland und damit etwa 100.000 weniger als ein Jahr zuvor.<sup>4)</sup>

In Nordrhein-Westfalen lag die Bevölkerungszahl weiterhin bei rund 18 Millionen Einwohnern.<sup>5)</sup> Langfristige Vorausberechnungen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl ab Mitte der 2030er-Jahre rückläufig sein wird. Bis zum Jahr 2050 wird ein Bevölkerungsrückgang von rund 2,6 Prozent erwartet, wobei ein Großteil der Kreise und kreisfreien Städte betroffen sein dürfte.<sup>6)</sup>

Parallel hierzu verändern sich die Haushaltsstrukturen deutlich. Insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte – vor allem in älteren Altersgruppen – nimmt kontinuierlich zu. Gleichzeitig besteht weiterhin ein erhebliches Defizit an barriere-

armen beziehungsweise barrierefreien Wohnungen; Schätzungen zufolge liegt deren Anteil am Gesamtbestand in Nordrhein-Westfalen lediglich im niedrigen einstelligen Prozentbereich.<sup>6)</sup>

Im Jahr 2025 wurden in Nordrhein-Westfalen Baugenehmigungen für 44.908 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem Anstieg um 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr und stellt die erste spürbare Erholung seit dem Jahr 2020 dar. Die Zuwächse verteilten sich dabei annähernd gleich auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Eine wesentliche Stütze dieser Entwicklung war die öffentliche Wohnraumförderung.<sup>6)</sup>

Unverändert hoch bleibt der Kostendruck im Wohnungsbau. Die Baupreise sind im Jahr 2025 erneut stärker gestiegen als die allgemeine Verbraucherpreisentwicklung. Insbesondere im geförderten Mietwohnungsneubau haben sich die Baukosten seit dem Jahr 2018 mehr als verdoppelt, was die wirtschaftliche Umsetzbarkeit neuer Projekte weiterhin erheblich erschwert.<sup>1)</sup>

Vor dem Hintergrund dieser wirtschaftlichen, demografischen und wohnungsmarktbezogenen Rahmenbedingungen kommt der Geschäftsentwicklung des Unternehmens – insbesondere der Bestandsbewirtschaftung und der Bautätigkeit – eine zentrale Bedeutung zu.

### Engagement, das sich lohnt

Überdurchschnittlich positiv – so lassen sich die Ergebnisse einer Umfrage zusammenfassen, mit der die RBS im Jahr 2025 die Zufriedenheit ihrer Mietenden abgefragt hat. Es zeigt sich, dass das Engagement der RBS für die Menschen, die bei ihr wohnen, Früchte trägt. Gut 95 Prozent sind gut oder sehr gut zufrieden mit ihrer Vermieterin. Ein paar Beispiele:

#### Zufriedenheit mit dem Zustand der Wohnung

RBS: 86,1 Prozent (gut und sehr gut)

#### Freundlichkeit der Mitarbeitenden

RBS: 92,4 Prozent (gut und sehr gut)

#### Sicherheit im Wohnumfeld

RBS: 88,1 Prozent (gut und sehr gut)

#### Erreichbarkeit der Mitarbeitenden

RBS: 89,2 Prozent (gut und sehr gut)

Zu diesen hohen Zufriedenheitswerten passt die überdurchschnittlich lange Mietdauer. 31,4 Prozent der Mietenden leben länger als 16 Jahre bei der RBS, weitere 13 Prozent elf bis 15 Jahre. Die Ergebnisse bestätigen: Neben einer hohen Wohnqualität gehören ein guter Service und eine am Menschen orientierte, zugewandte Kommunikation zu den Erfolgsfaktoren der RBS.

# Verantwortung IN KRISENZEITEN heißt, NACHHALTIG ZU HANDELN

---

Wohnungsunternehmen wie die RBS tragen in vielerlei Hinsicht Verantwortung: In erster Linie natürlich gegenüber ihren Mietenden und Mitarbeitenden. Aber auch gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt. Doch die Welt verändert sich: Klimawandel und Ressourcenknappheit, demografische Verschiebungen und wirtschaftliche Unsicherheiten erfordern ein angepasstes Handeln, das die Folgen dieser Veränderungen berücksichtigt. Nachhaltig zu agieren ist deshalb weder modischer Trend noch Ideologie. Es ist Ausdruck von Verantwortung und Teil einer Strategie, deren Ziel es ist, Risiken zu minimieren und die Resilienz eines Unternehmens in Krisenzeiten zu stärken.

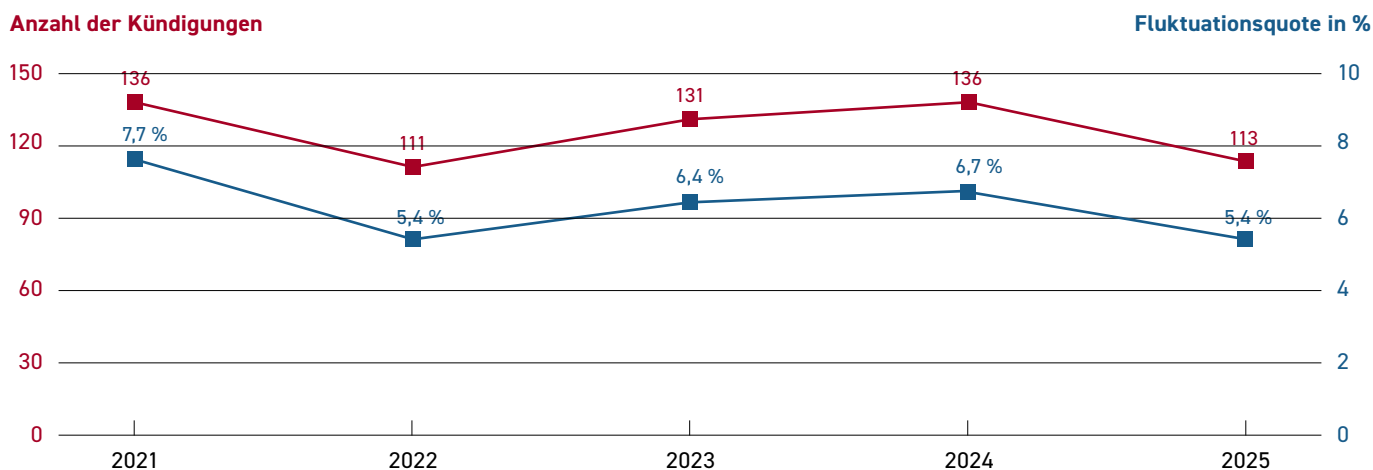
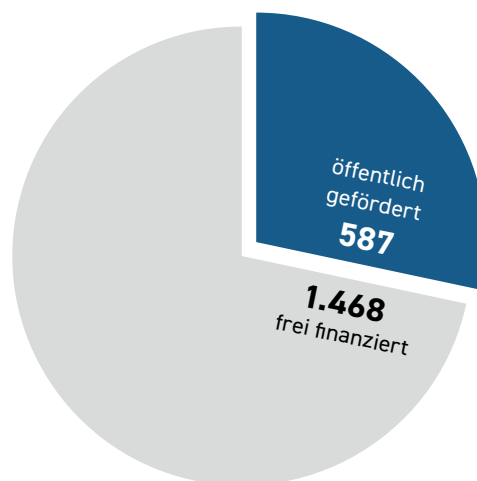


### 3. Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag

Der eigene Bestand der Gesellschaft setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 unverändert aus 2.073 Wohnungen (Vorjahr: 2.073), 239 Garagen (Vorjahr: 239), 779 Einstellplätzen (Vorjahr: 767), weiterhin aus drei gewerblichen Einheiten, die als Hausmeisterstandorte genutzt werden, sowie aus vier (Vorjahr: vier) sonstigen Einheiten zusammen.

Im Jahre 2025 wurden 113 Wohnungen (Vorjahr: 136 Wohnungen) gekündigt, so dass stichtagsbezogen eine Fluktuation von 5,4 Prozent [im Vorjahr: 6,6 Prozent – ohne Berücksichtigung des Neubaus An der Wallburg 6,7 Prozent] zu verzeichnen ist.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 standen 22 Wohnungen leer (Vorjahr: 41), davon renovierungs-/modernisierungsbedingt eine Wohnung (Vorjahr: zehn), eine wegen kurzfristigem Leerstand (Vorjahr: fünf), zudem 20 Wohnungen als geplanter Leerstand wegen weiterer Abrissmaßnahmen (Vorjahr: 20).





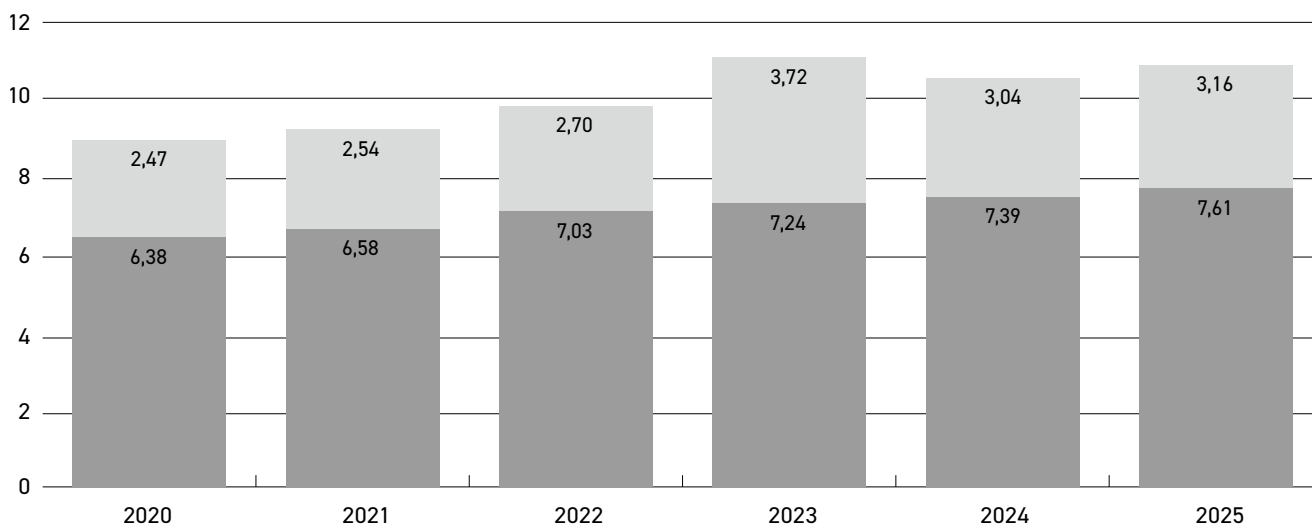
# **+4,5 % Mietertträge**

## **4. Wohnungsbewirtschaftung**

Die Mieterträge betrugen im Jahr 2025 TEUR 12.034 (Vorjahr: TEUR 11.511) beziehungsweise unter Berücksichtigung der Tilgungsnachlässe 2025 TEUR 12.179 (Vorjahr: TEUR 11.608) und sind um 4,5 Prozent gestiegen (Vorjahr: + 2,3 Prozent). Die durchschnittliche Unternehmensmiete liegt damit nettokalt bei EUR 7,52 m²/Wfl. monatlich (Vorjahr EUR 7,20 m²/Wfl. monatlich) beziehungsweise unter Berücksichtigung von Tilgungsnachlässen mit TEUR 144 bei EUR 7,61 m²/Wfl. (Vorjahr TEUR 97 bei EUR 7,26 m²/Wfl.). Im Vorjahr wurde der zum 1. Dezember 2024 fertiggestellte Neubau mit einem Zwölftel der Wohnfläche berücksichtigt, so dass die Nettokaltmiete mit EUR 7,39 m²/Wfl. monatlich ausgewiesen wurde.

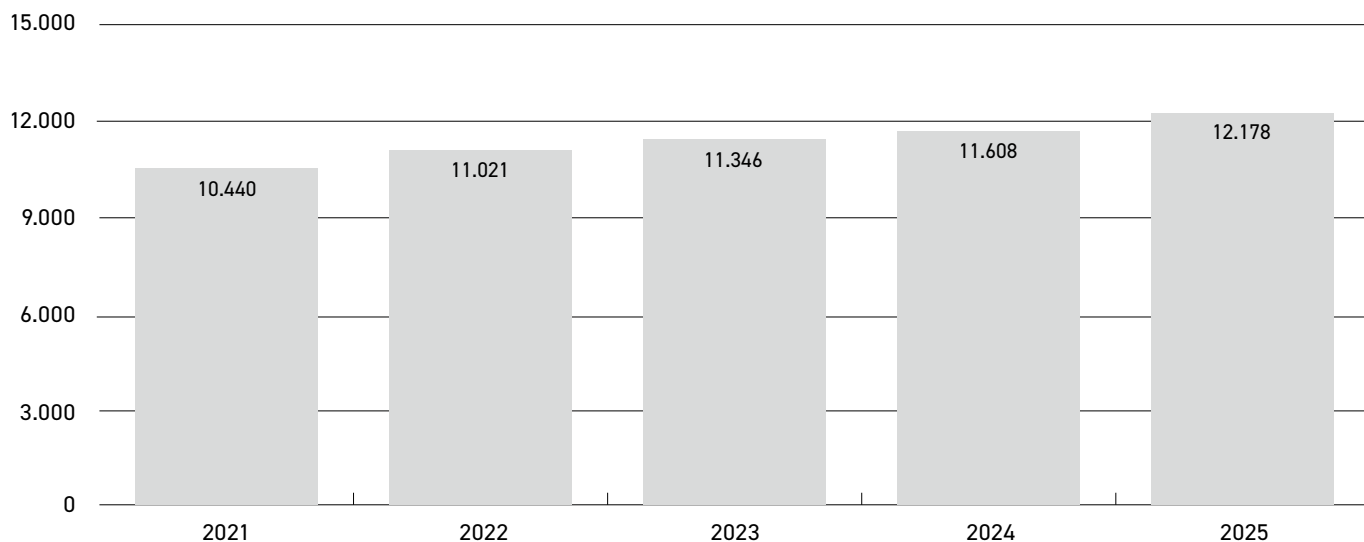
Die Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen werden mit TEUR 115 ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 38).

■ Betriebskosten ■ Nettokaltmieten



TEUR

**Sollmietenentwicklung inkl. Tilgungszuschuss**





### Werte geben Orientierung im Alltag

Als die RBS 1948 gegründet wurde, haben ihr die Gründungsmitglieder nicht nur ein großes Stück Verantwortung in die Wiege gelegt, sondern auch einen moralischen Kompass. Dabei bildet Vertrauen den grundlegenden Wert, auf dem alles andere aufbaut – nicht umsonst trägt die RBS „wohnen und vertrauen“ im Namen. Nur mit Vertrauen können Beziehungen ihr volles positives Potenzial zum Wohle aller Beteiligten entfalten.

Für einen menschlichen und konstruktiven Umgang miteinander gehören ebenso Respekt und Wertschätzung, Menschlichkeit und Sicherheit, Fairness und Verlässlichkeit. Diese Werte bilden für die RBS die Richtschnur für das alltägliche Handeln. Sie sind für ein gutes Miteinander unerlässlich – das gilt im Team ebenso wie im Verhältnis zu unseren Mietenden und Geschäftspartnern.

### 5. Bautätigkeit

Nach dem Erwerb eines Grundstücks im Bergisch Gladbacher Stadtteil Refrath im Jahr 2020 und dem wirtschaftlichen Übergang samt Kaufpreiszahlung im Jahr 2022 wurde das geplante Mehrgenerationenhaus An der Wallburg mit einer Inklusionsgruppe zum 1. Dezember 2024 erfolgreich fertiggestellt. Das Objekt umfasst insgesamt 30 Wohnungen, davon neun öffentlich geförderte Einheiten sowie zusätzlich neun öffentlich geförderte Apartments für die Wohngruppe, ergänzt durch einen Gemeinschaftsraum. Im Geschäftsjahr 2025 fielen noch nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von rund TEUR 335 an.

Der Erwerb der Bestandsimmobilie in der Hauptstraße 310 in Bergisch Gladbach ermöglichte Anfang 2020 den Abriss des vorhandenen Gebäudes. Der für die Errichtung von 21 Wohneinheiten vorgesehene Baubeginn verzögerte sich infolge einer Klage einer Nachbarin gegen die erteilte, rechtskräftige Baugenehmigung erheblich. Erst im Dezember 2025 wurde der Antrag auf Zulassung der Berufung abgelehnt, womit das Verfahren endgültig abgeschlossen ist. Aufgrund der langen Projektunterbrechung ist nun eine Überarbeitung der Planung der haustechnischen Anlagen erforderlich.

Die Planung für das Bauvorhaben in der Kolpingstraße, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten und rund 2.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf eigenem Grundstück, wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Das Projekt ersetzt drei Bestandsbauten mit zwölf Wohnungen und 788 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Bergisch Gladbach (Paffrath), die im Jahr 2022 vom Markt genommen wurden. Die erforderlichen Baugenehmigungen liegen vor; derzeit erfolgt laufend eine Überprüfung und Aktualisierung der Finanzierungsgrundlagen.

Im Jahr 2022 wurden im Bereich Hexenweg 1–6 und Zum Froschkönig 1–2 in Bergisch Gladbach (Heidkamp) mehrere Häuserzeilen mit insgesamt 32 Wohnungen zurückgebaut. Das anschließende Bauantragsverfahren für drei Neubauten mit insgesamt 44 Wohnungen und einer geplanten Wohnfläche von rund 3.000 m<sup>2</sup> wurde inzwischen erfolgreich abgeschlossen.

In der eigenen Projektplanung befinden sich zwei Reihenhauszeilen in Bergisch Gladbach. Für eine Zeile mit vier Häusern wurde das Grundstück Zum Froschkönig 36 im Stadtteil Heidkamp bereits freigemacht. Im Bereich Auf dem Krämersfeld gestaltet sich die Entmietung hingegen schwierig, ebenso die Realisierung des bestehenden Baurechts.

## 6. Instandhaltungsmaßnahmen

Im Jahr 2025 wurden TEUR 3.674 (Vorjahr: TEUR 2.775) an Fremdkosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Mietobjekte aufgewendet.

Für die laufende Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr rund TEUR 1.184 (Vorjahr: TEUR 1.120) aufgewendet. Für umfassendere Sanierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen beliefen sich die Ausgaben auf TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 618).

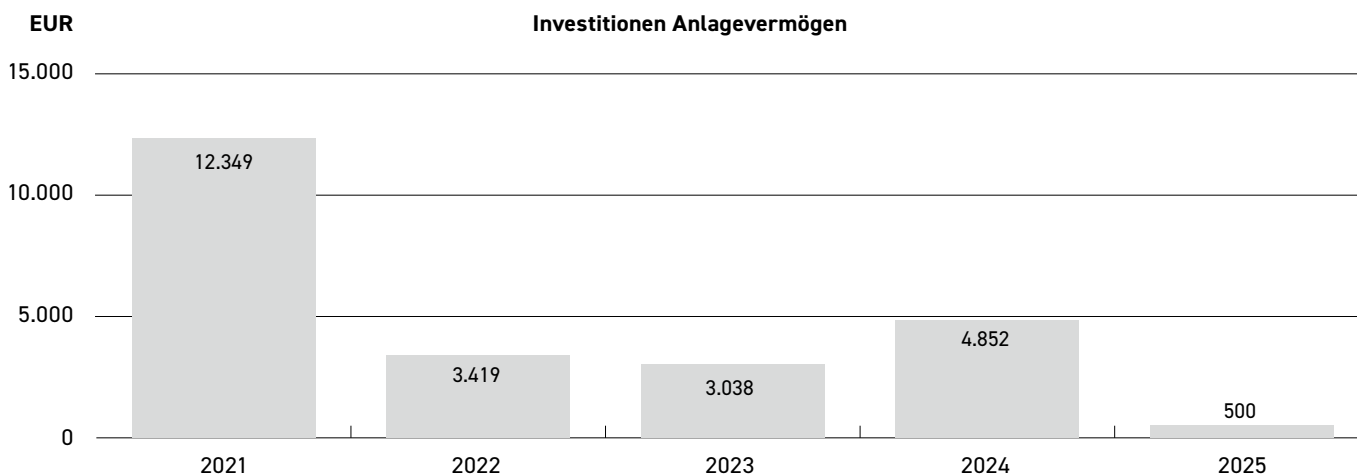
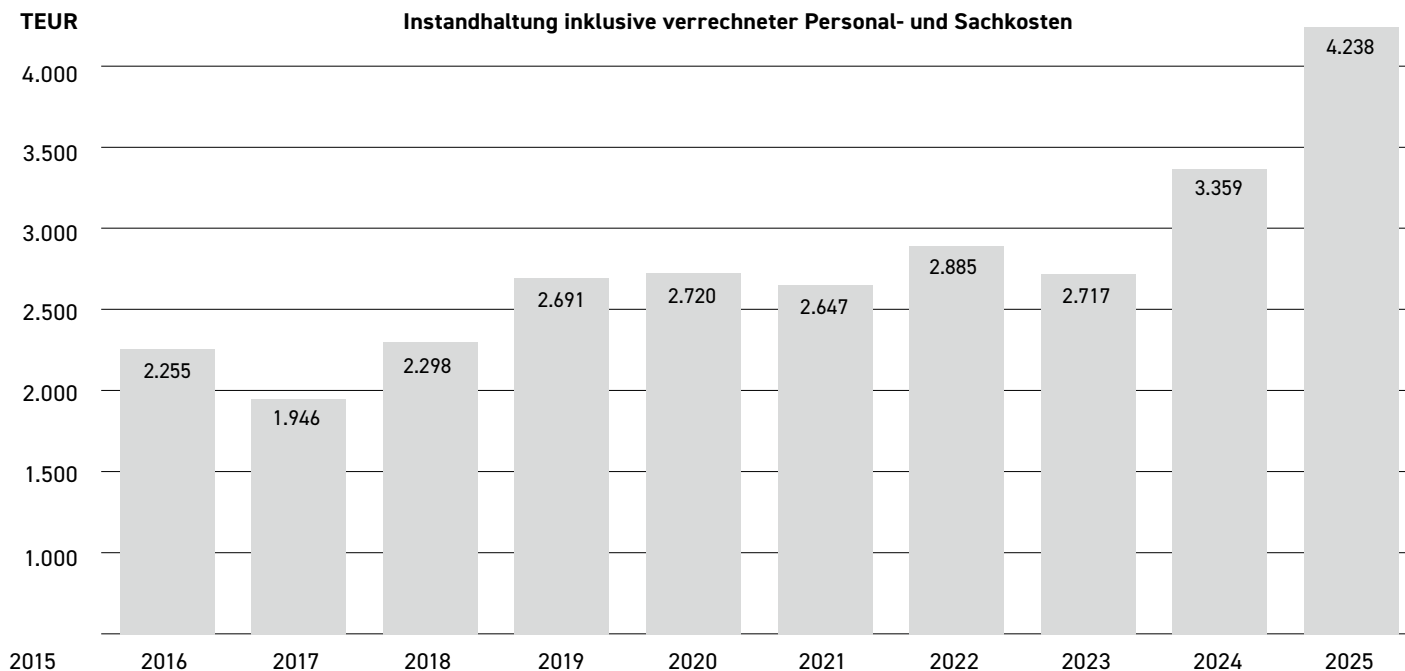
Zu den bedeutenderen Maßnahmen zählen die Erneuerung der Dächer der Häuser Schmidt-Blegge-Straße 28–36 mit einem Investitionsvolumen von TEUR 133.

Die aufwendige Flachdachsanierung an den Gebäuden Martin-Luther-King-Straße 5, 6, 8–10 und 12 verursachte Kosten in Höhe von TEUR 519. In einer größeren Wohnanlage wurde zudem ein Pellet-Heizkessel für rund TEUR 111 erneuert.

Darüber hinaus erfolgte die Installation weiterer Wärmepumpen im Bestand mit einem Gesamtvolumen von TEUR 467. Mit dem Eingang des anteiligen KfW-Zuschusses ist teilweise erst im Jahr 2026 zu rechnen.

Die Gesamtausgaben für Instandhaltung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten betragen im Jahr 2025 TEUR 4.625 (Vorjahr: TEUR 3.522).

Abzüglich erstatteter Kosten durch Versicherungen in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 103) und Forderungen gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus der Bewilligung von Zuschüssen zu drei errichteten Wärmepumpen mit TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 60) beliefen sich die Kosten im Jahr 2025 auf rund TEUR 4.238 (Vorjahr: TEUR 3.359) oder umgerechnet auf rund EUR 31,80 (Vorjahr: EUR 25,67) je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr und EUR 2,65 (Vorjahr: EUR 2,14) je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.



## B. Darstellung der Lage

| Strukturbilanz                                           | 31.12.2025     |              | 31.12.2024     |              | Veränderung  |
|----------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
|                                                          | TEUR           | %            | TEUR           | %            | TEUR         |
| <b>Vermögensstruktur</b>                                 |                |              |                |              |              |
| Anlagevermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten | 103.262        | 86,8         | 105.426        | 89,7         | -2.164       |
| Umlaufvermögen                                           | 15.665         | 13,2         | 12.144         | 10,3         | 3.521        |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                    | <b>118.927</b> | <b>100,0</b> | <b>117.570</b> | <b>100,0</b> | <b>1.357</b> |

|                                                              |                |              |                |              |              |
|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| <b>Kapitalstruktur</b>                                       |                |              |                |              |              |
| Eigenkapital                                                 | 39.736         | 33,4         | 38.553         | 32,8         | 1.183        |
| Eigenkapital (kurzfristig)                                   | 700            | 0,6          | 700            | 0,6          | 0            |
| Fremdkapital (langfristig)                                   | 67.506         | 56,8         | 68.108         | 57,9         | -602         |
| Rechnungsabgrenzungsposten (langfristig – Tilgungsnachlässe) | 3.227          | 2,7          | 1.950          | 1,7          | 1.277        |
| Rückstellungen und Verbindlichkeiten (kurzfristig)           | 7.758          | 6,5          | 8.259          | 7,0          | -501         |
| <b>Gesamtkapital</b>                                         | <b>118.927</b> | <b>100,0</b> | <b>117.570</b> | <b>100,0</b> | <b>1.357</b> |

### 1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.357, mithin um etwa 1,2 Prozent auf den Betrag von TEUR 118.927 (Vorjahr: um TEUR 122 oder 0,1 Prozent auf TEUR 117.570) erhöht.

Beim langfristigen Anlagevermögen ergab sich eine Verminderung um TEUR 2.272. Den Investitionen von TEUR 488 stehen planmäßige Abschreibungen von TEUR 2.760 gegenüber. Die weitere Veränderung ergibt sich aus der Verminderung von langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 14 sowie die Erhöhung des Bausparguthabens um TEUR 121.

Zum kurzfristigen Umlaufvermögen zählen Vorräte und die Forderungen aus Vermietung, die sich im Jahr 2025 um TEUR 13 verminderten. Der kurzfristige Bestand an flüssigen Mitteln ist insgesamt um TEUR 3.519 gestiegen.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals der Gesellschaft am Gesamtkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 33,4 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr (32,8 Prozent) gestiegen, absolut um TEUR 1.183 (Vorjahr: um TEUR 1.766).

Das langfristige Fremdkapital (einschließlich der langfristigen Rückstellungen als Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 114 – Vorjahr: TEUR 98 – Personal) und bereinigt um im Folgejahr eingezogene Annuitäten ist um TEUR 602 auf TEUR 67.506 (Vorjahr: TEUR 68.108) gesunken. Im Jahr 2025 gab es einen Darlehenszugang in Höhe von TEUR 2.122, die planmäßigen Tilgungen lagen bei TEUR 2.728 (Vorjahr: TEUR 3.032), außerplanmäßig wurde ein Betrag von TEUR 12 getilgt.

Das kurzfristige Fremdkapital (Rückstellungen und erhaltene Anzahlungen) verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 501. Hier sind im Vergleich zum Vorjahr die Verbindlichkeiten aus nicht termingerecht abgebuchten Darlehensverpflichtungen im Berichtsjahr nicht angefallen sowie ein Rückgang der übrigen Verbindlichkeiten ursächlich.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.519 gestiegen, außerdem werden die Guthaben aus Bausparverträgen mit TEUR 1.371 dem langfristigen Bereich zugeordnet, da nicht beabsichtigt ist, sie kurzfristig in Anspruch zu nehmen.

Die Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 501 auf insgesamt TEUR 7.758. Sie haben am Stichtag 31. Dezember 2025 einen Anteil von 6,5 Prozent (Vorjahr: 7,0 Prozent) an der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um TEUR 393 gesunken.

In den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten und dem kurzfristigen Bereich zugeordnet sind erhaltene Anzahlungen (TEUR 6.397), Steuerrückstellungen (TEUR 41), 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 1.883 + Abschreibung TEUR 2.760 - Zinsgutschriften aus Bausparguthaben TEUR 8 + Veränderungen der langfristigen Rückstellungen TEUR 16 + Tilgungsnachlässe TEUR 144) von TEUR 4.507. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 4.955) gesunken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -488 (Vorjahr: TEUR -4.852), aus der Finanzierungstätigkeit TEUR -1.318 (Vorjahr: TEUR -3.945).

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum 31. Dezember 2025 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 2025 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2026 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.

**TEUR 4.507**  
**Cashflow**

### **Mehrgenerationenhaus An der Wallburg**

Menschen aller Altersgruppen mit und ohne Behinderung leben seit dem Winter 2024/2025 gemeinsam unter dem Dach des Mehrgenerationenhauses in Refrath. Dieses wegweisende Wohnprojekt vereint Inklusion mit ökologischer Nachhaltigkeit und zeigt das Engagement der RBS für vulnerable Gruppen. Es wurde sowohl mit öffentlichen Mitteln als auch frei finanziert.

In dem Gebäude sind 30 Wohnungen sowie neun Apartments für eine inklusive Wohngruppe untergebracht. Drei der Wohnungen sind rollstuhlgerecht gestaltet, das gesamte Haus ist barrierefrei zugänglich. Beheizt wird es durch eine Kombination aus Wärmepumpen und Photovoltaik. Die RBS hat die Idee von inklusiver Gemeinschaft gemeinsam mit dem Verein Wohnfreu(n)de Refrath verwirklicht.

# IM MITTELPUNKT steht der MENSCH

---

In einer Zeit, in der zunehmend das Recht des Stärkeren gilt und Empathie keinen hohen Stellenwert mehr hat, werden gesellschaftliche Verantwortung und Solidarität mit Schwächeren immer wichtiger. Als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen erfüllt die RBS in diesem Kontext eine wichtige Aufgabe: guten und sicheren Wohnraum zu dauerhaft fairen Mieten zur Verfügung zu stellen. Das bedeutet, dass die Mieten bei der RBS deutlich unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Bergisch Gladbach liegen, die sich zwischen elf und zwölf Euro pro Quadratmeter bewegt. Dabei richtet sie sich mit ihrem Angebot insbesondere an Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt häufig nicht ausreichend berücksichtigt werden und nur eingeschränkten Zugang zu Wohnraum haben: Menschen mit geringem Einkommen, mit Behinderung oder Demenz. Eine solche wichtige Aufgabe kann man nur erfüllen, wenn man aufrichtig und mit dem ganzen Herzen dabei ist.

## 2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.882.720,47 (Vorjahr: EUR 2.466.017,10) ab.

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage nach Teilbereichen wie folgt dar:

|                                    | 2025<br>TEUR  | 2024<br>TEUR  | Veränderung<br>TEUR |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Ergebnis Bewirtschaftungstätigkeit | +2.026        | +2.697        | -671                |
| Bau- und Modernisierungstätigkeit  | -27           | -111          | +84                 |
| Sonstige betriebliche Tätigkeit    | -50           | -101          | +51                 |
| Finanzergebnis                     | +175          | +171          | +4                  |
| Neutrales Ergebnis                 | +5            | +42           | -37                 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   | -246          | -232          | -14                 |
| <b>Jahresüberschuss</b>            | <b>+1.883</b> | <b>+2.466</b> | <b>-583</b>         |

Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 671 verringerte Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Mehrerträgen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen, geringeren Umsatzerlösen aus abgerechneten Betriebskosten, gestiegenen Erlösschmälerungen sowie höheren Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen. Die Aufwendungen für Betriebskosten werden mit TEUR 4.242 ausgewiesen, davon TEUR 4.158 als umlagefähig.

Mehrerträge ergaben sich im Wesentlichen aus Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB mit TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 104) und aus der Neuvermietung von Wohnungen in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 36). Insbesondere die Erstvermietungen im Neubau An der Wallburg ab dem 1. Dezember 2024 wirken sich mit einem Mehrbetrag von TEUR 315 ganzjährig auf das Jahr 2025 aus.

Zudem wurden Mieterhöhungen bei den öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund der Pauschalen gemäß II. Berechnungsverordnung durchgeführt mit einem Mehrertrag von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 6) und durch Indexierung TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3).

Die Leerstandskosten erhöhten sich infolge von Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen sowie geplanten Entmietungen auf TEUR 185 (Vorjahr: TEUR 176). Trotz dieses Anstiegs bleiben sie mit einem Anteil von 1,5 Prozent an der Jahressollmiete auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen wegen Leerstands und Mietminderungen, Eigennutzung und Abschreibungen auf Forderungen verrechnet mit Erträgen aus bereits abgeschriebenen Forderungen) betragen TEUR 263, mithin 2,2 Prozent der Sollmieten (Vorjahr: TEUR 274 und 2,4 Prozent der Sollmieten).

Im Jahr 2025 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 169 als uneinbringlich bewertet und abgeschrieben.

Den aktivierten Eigenleistungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 85) stehen Personal- und Sachkosten in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 125) gegenüber.

Unter der sonstigen betrieblichen Tätigkeit werden Erträge aus der Erstattung von Kosten mit TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 61) Aufwendungen aus Spenden, Nebenkosten der Geldbeschaffung und sonstige Aufwendungen gegenübergestellt.

Die positive Abweichung zwischen dem prognostizierten Jahresüberschuss (TEUR 1.167) und dem tatsächlich erzielten Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 (TEUR 1.883) ist im Wesentlichen auf eine deutlich geringere Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen sowie auf niedrigere Umsatzerlöse aus Umlagen zurückzuführen.

Die Ertragslage wird auch künftig maßgeblich durch die Bewirtschaftungstätigkeit geprägt.

Auf Grundlage der derzeitigen Planungen ist die Ertragslage des Unternehmens als gesichert einzustufen.

## C. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren werden betrachtet:

| Kennzahl                    | Definition                                                                                  |                                   | 2024  | 2025  | 2026  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Jahresüberschuss            | Differenz aus Erträgen und Aufwendungen gemäß G + V (nach Steuern)                          | TEUR                              | 2.466 | 1.883 | 1.039 |
| Eigenkapitalquote           | $\frac{\text{langfristiges Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$                    | %                                 | 32,8  | 33,4  | 33,5  |
| Eigenkapitalrentabilität    | $\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$          | %                                 | 6,9   | 5,3   | 5,5   |
| Cashflow                    | Jahresüberschuss + Abschreibungen + Veränderungen Rückstellungen                            | TEUR                              | 4.955 | 4.507 | 3.670 |
| Erlösschmälerungen          | $\frac{\text{Mietausfälle wg. Leerstands, Mietminderung, Eigennutzung}}{\text{Wohnfläche}}$ | EUR/m²/mtl.                       | 0,11  | 0,13  | 0,14  |
| durchschnittliche Sollmiete | $\frac{\text{Sollmiete inkl. Tilgungsnachlässe}}{\text{Wohnfläche}} : 12 \text{ Monate}$    | EUR/m²/mtl.                       | 7,39  | 7,61  | 7,76  |
| Fluktuationsquote           | $\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$                       | %                                 | 6,7   | 5,4   | 7,3   |
| Leerstandsquote             | $\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Einheiten}}{\text{Anzahl der Einheiten insgesamt}}$   | %                                 | 1,9   | 1,1   | 1,5   |
| Treibhausgasemission        | $\frac{\text{Ausstoß Treibhausgas in kg}}{\text{Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche}}$            | gerundet kg CO <sub>2</sub> e/m²a | 25,0  | 26,0  | 25,0  |

Im Jahr 2026 wird mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 1.039 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 2025 weiterhin auf das Kerngeschäft der Bewirtschaftung der eigenen Bestände ausgerichtet.

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 steigen die Kosten nicht nur im Bereich der Energie, so dass eine Weiterentwicklung und Erweiterung des Gebäudebestandes momentan gebremst wird.

# UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG beginnt IM UNTERNEHMEN

---

Soziales Engagement muss man sich leisten können. Solides Wirtschaften, Investitionen mit Augenmaß und weitsichtige Entscheidungen bilden die Voraussetzungen, damit die RBS auch in Zukunft ihre wichtige gesellschaftliche Aufgabe erfüllen kann. Untrennbar mit dem Erfolg der RBS verbunden sind ebenfalls die Mitarbeitenden mit ihrer Kompetenz, Zuverlässigkeit, Flexibilität – und Menschlichkeit. Mit Arbeitsplätzen in der Region, einer angemessenen Vergütung, bedürfnisorientierten Arbeitszeitmodellen sowie vielfältigen Möglichkeiten zur Weiterbildung bietet die RBS ihren Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen sowie regelmäßig jungen Menschen eine solide Ausbildung mit Perspektive. Eines ist allerdings unbezahlbar: die Freude, die das Engagement für eine gute und sinnvolle Sache mit sich bringt.

## E. Chancenbericht

Aus der unternehmerischen Tätigkeit der RBS ergeben sich neben den dargestellten Risiken vielfältige Chancen für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.

Insbesondere die konsequente energetische Modernisierung und nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes eröffnet langfristige Potenziale. Durch die damit verbundenen Investitionen wird nicht nur ein Beitrag zur Erreichung klimapolitischer Zielsetzungen geleistet, sondern zugleich die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandes nachhaltig gestärkt.

Die Modernisierungsmaßnahmen führen zu einer qualitativen Aufwertung der Wohnungen und tragen zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit bei. Gleichzeitig wirken sich reduzierte Energieverbräuche dämpfend auf die Wohnnebenkosten aus und erhöhen damit die Attraktivität für breite Mietergruppen. Darüber hinaus leisten die Investitionen einen positiven Beitrag zur Stabilisierung und perspektivischen Steigerung des Unternehmenswertes.

## F. Risikobericht

### **Gesamtwirtschaftliche, geopolitische und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft wird in erheblichem Maße durch gesamtwirtschaftliche, geopolitische und branchenbezogene Rahmenbedingungen beeinflusst. Insbesondere Entwicklungen im Zusammenhang mit Energiepreisen, Baukosten sowie Liefer- und Kapazitätsengpässen wirken sich unmittelbar auf die Investitions- und Bewirtschaftungstätigkeit aus und stellen wesentliche externe Risikofaktoren dar.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Insbesondere die anhaltenden geopolitischen Spannungen – neben dem fortdauernden Krieg in der Ukraine zuletzt auch die Eskalationen im Nahen Osten unter Einbeziehung des Iran – belasten die wirtschaftliche Entwicklung und haben eine nachhaltige Erholung der deutschen Volkswirtschaft bislang verhindert. Vor diesem Hintergrund bestehen weiterhin Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung des Unternehmens.

Wesentliche Risiken ergeben sich insbesondere aus Kostensteigerungen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen. Die Preise für Baumaterialien sind gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen. Zusätzlich ist seit dem zweiten Halbjahr 2025 ein Anstieg der Bauzinsen zu verzeichnen, was die Finanzierung von Investitionen weiter verteuert.

Als kommunalem Wohnungsunternehmen kommt der RBS dabei eine besondere Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum zu.

Auch in organisatorischer Hinsicht bestehen Entwicklungschancen. Die bestehende Unternehmensstruktur wird kontinuierlich weiterentwickelt, um den steigenden Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen gerecht zu werden. Dabei kommt qualifizierten und engagierten Mitarbeitenden eine zentrale Bedeutung zu.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels gewinnt die strategische Personalentwicklung weiter an Bedeutung. Durch die gezielte Ausbildung und Förderung von Nachwuchskräften schafft die RBS eine wesentliche Grundlage zur Sicherung ihres zukünftigen Personalbedarfs und stärkt zugleich ihre Arbeitgeberattraktivität.

Die geopolitischen Konflikte im Nahen Osten können sich über eine Verknappung von Energieangeboten sowie steigende Preise für Gas und Öl mittelbar auf die Bauwirtschaft auswirken. Bereits erkennbare Effekte auf Energiepreise und Lieferketten können zu weiteren Engpässen bei der Produktion und Lieferung von Baumaterialien führen. In der Folge sind Bauzeitverzögerungen sowie zusätzliche Kostensteigerungen nicht auszuschließen.

### **Klimabezogene Risiken und Transformation des Gebäudebestandes**

Ein wesentliches Risiko ergibt sich aus den zunehmenden Anforderungen an die energetische Transformation des Wohnungsbestandes hin zur Klimaneutralität. Die energetische und altersgerechte Weiterentwicklung der Bestände, die Schaffung energieeffizienter und generationengerechter Wohnangebote, die Sicherung sozial stabiler Quartiere sowie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums stellen dabei weiterhin zentrale unternehmerische Herausforderungen dar.

Die Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor ist mit erheblichen Investitionserfordernissen verbunden. Mit zunehmender Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit steigt tendenziell auch der Druck auf die Mietentwicklung, so dass ein fortbestehendes Spannungsfeld zwischen sozialer Wohnraumversorgung und wirtschaftlich notwendiger Refinanzierung der Investitionen besteht.

Zusätzlich wirken regulatorische Anforderungen, insbesondere im Bereich der Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion, als wesentliche Treiber für den zukünftigen Investitionsbedarf. Dies kann zu einer deutlichen Erhöhung der langfristigen finanziellen Belastungen führen und die Ertragslage nachhaltig beeinflussen.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass auch bei anderen Marktteilnehmern eine steigende Nachfrage nach Bau- und Handwerksleistungen sowie nach Finanzierungsmitteln besteht. Vor diesem Hintergrund stellen die Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte, die Kapazitäten der Bauwirtschaft sowie der Aufbau geeigneter organisatorischer und prozessualer Strukturen wesentliche Erfolgsfaktoren für die Umsetzung der Klimastrategie dar.

Trotz dieser Herausforderungen verfolgt die Gesellschaft unverändert das Ziel, den Wohnungsbestand schrittweise zu dekarbonisieren.

Die energetische und altersgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die Bereitstellung energieeffizienter und generationengerechter Wohnangebote, die Stabilisierung sozial ausgewogener Quartiere sowie die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums bleiben zentrale Herausforderungen der Gesellschaft.

Die Umsetzung der Energiewende im Wohnungssektor ist mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden. Mit steigenden Sanierungsaktivitäten erhöht sich tendenziell auch der Druck auf die Mietentwicklung.

Das bestehende Spannungsfeld zwischen der Sicherstellung der Bezahlbarkeit für die Mietenden und der wirtschaftlich notwendigen Refinanzierung der Investitionen bleibt daher weiterhin bestehen.

Zudem stehen derzeit nur begrenzt wirtschaftlich tragfähige und zugleich skalierbare technische Lösungen zur Verfügung, die eine Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen im notwendigen Umfang ermöglichen. Daraus resultiert ein erhöhter Zeit- und Umsetzungsdruck, da auch bei anderen Marktteilnehmern eine steigende Nachfrage nach Handwerksleistungen und Finanzierungsmitteln zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang stellen die Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte sowie der Aufbau geeigneter organisatorischer und prozessualer Strukturen zusätzliche Herausforderungen dar.

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 die nicht klimabereinigten Werte ausgewiesen.



### Stabiles Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland nicht signifikant verbessert. Unter diesen schwierigen Bedingungen hat die RBS mit einem Jahresüberschuss von 1,88 Millionen Euro dennoch ein stabiles Ergebnis erwirtschaftet und damit ihre Widerstandsfähigkeit erneut unter Beweis gestellt.

Im Gebäudebestand der RBS wurde – nicht klimabereinigt – seit 1991 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um nahezu 50 Prozent erreicht, der Ausgangswert liegt bei ca. 5.000 t beziehungsweise 56,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a Wohnfläche.

Nach den aktuellen Berechnungsmodellen stellt sich die Entwicklung bisher wie folgt dar: Im Jahr 2021 lagen die Emissionen bei rund 3.770 t (28,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a Wohnfläche), im Jahr 2022 rund 3.540 t (27,3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a Wohnfläche), 2023 etwa 3.240 t (25,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a Wohnfläche), im Jahr 2024 rund 3.275 t (24,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a Wohnfläche).

Im Jahr 2025 lag der Erdgasverbrauch insgesamt in Deutschland über dem Vorjahresniveau.

Dadurch stiegen die Treibhausgasemissionen im Unternehmen insgesamt um etwa 2,8 Prozent. Für das Jahr 2025 ergibt sich daher ein Wert von rund 3.394 t (25,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a Wohnfläche).

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der Gesellschaft befindet sich in der Kreisstadt Bergisch Gladbach. Dort liegt inzwischen eine bestandskräftige Wärmeleitplanung vor. Die sich daraus ergebenden Vorgaben sind bei der weiteren strategischen und technischen Ausrichtung künftig zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die im Rahmen des geplanten Gebäudemodernisierungsgesetzes vorgesehenen Änderungen des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in die künftige Beurteilung und Planung einfließen werden.

Eine erste technische Bestandsaufnahme liegt bereits vor. Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben sich in mehreren Klausurtagungen in Form von Workshops intensiv mit dem Status quo sowie mit möglichen grundsätzlichen Handlungsoptionen zur Dekarbonisierung auseinandergesetzt. Die Erarbeitung einer hieraus abgeleiteten langfristigen Klimastrategie zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurde als Prozess begonnen. Hintergrund ist, dass sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit mit hoher Dynamik verändern und eine belastbare Strategie fortlaufend angepasst werden muss. Die hierfür erforderlichen Grundlagen wurden geschaffen und werden sukzessive weiterentwickelt.

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 im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG), regelmäßig und zeitnah über die wirtschaftliche Entwicklung sowie über wesentliche Risiken der Gesellschaft informiert. Die Berichterstattung erfolgt im Rahmen einer vertrauensvollen und konstruktiven Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung.

Die Gesellschaft aktualisiert derzeit das Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen, zu analysieren und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Risikoinventur sowie die Bewertung der identifizierten Risiken erfolgen regelmäßig und anlassbezogen.

### **Markt- und Bestandsrisiken**

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bildet den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. In diesem Zusammenhang bestehen Risiken insbesondere in der Entwicklung der Mieterlöse, der Leerstandsquote sowie der Fluktuation. Diese werden maßgeblich durch die regionale Wohnungsmarktsituation, die demografische Entwicklung sowie die Wettbewerbsintensität beeinflusst. Durch eine kontinuierliche Marktbeobachtung, eine zielgerichtete Bestandsentwicklung sowie eine sozialverträgliche und zugleich wirtschaftliche Vermietungspolitik begegnet die Gesellschaft diesen Risiken.

### **Instandhaltungs- und Investitionsrisiken**

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit und Werthaltigkeit des Bestandes sind fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Risiken ergeben sich insbesondere aus steigenden Baukosten, Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft sowie aus möglichen Fehleinschätzungen des Instandhaltungsbedarfs. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch eine entsprechende Investitionsplanung und laufende Überprüfung der Maßnahmen.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Finanzwirtschaftliche Risiken bestehen insbesondere in Zinsänderungsrisiken sowie in Liquiditätsrisiken. Vor dem Hintergrund eines erhöhten Zinsniveaus können sich Belastungen für zukünftige Finanzierungen ergeben.

Die Gesellschaft steuert diese Risiken durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung, eine diversifizierte Finanzierungsstruktur sowie durch eine überwiegend langfristige Zinsbindung.

### **Rechtliche und regulatorische Risiken**

Das Unternehmen unterliegt vielfältigen gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen, insbesondere im Mietrecht sowie im Bereich energie- und klimapolitischer Vorgaben. Änderungen dieser Rahmenbedingungen können sich auf die Ertragslage sowie auf den Investitionsbedarf auswirken. Die Gesellschaft beobachtet die relevanten Entwicklungen fortlaufend und berücksichtigt diese im Rahmen ihrer strategischen Planung.

### Klimabezogene und energetische Risiken

Im Zusammenhang mit den klimapolitischen Zielsetzungen ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestandes. Hieraus können erhebliche Investitionserfordernisse resultieren. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch die Entwicklung und Umsetzung einer langfristigen Modernisierungs- und Klimastrategie.

### Gesamtaussage zur Risikolage

Zusammenfassend sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die identifizierten Risiken werden im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich überwacht und gesteuert. Aus heutiger Sicht ist die Gesellschaft in der Lage, ihren Verpflichtungen jederzeit nachzukommen und die wirtschaftliche Stabilität nachhaltig zu sichern.



### Grundsatzerklärung für ein faires Miteinander

Wo verschiedene Menschen zusammenleben und -arbeiten, entstehen leicht Konflikte. Mit ihrer Grundsatzklärung definiert die RBS unmissverständlich rote Linien im täglichen Umgang miteinander. Respektvolles, faires Verhalten ist nicht verhandelbar und für das Team selbstverständlich, und zwar sowohl von Angesicht zu Angesicht als auch in der Online-Kommunikation. Respekt ist allerdings keine Einbahnstraße: Die RBS erwartet von ihren Mietenden und Geschäftspartnern ebenso ein rücksichtsvolles, freundliches und höfliches Verhalten ihren Mitarbeitenden gegenüber. Konflikte werden fair und sachlich gelöst. Die Grundsatzklärung ist für jeden zugänglich auf der RBS-Website nachzulesen.

## 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 Mietenden – wirkt sich entscheidend auf das wirtschaftliche Ergebnis aus, da die Nettokaltmiete die einzige Einnahmequelle des Unternehmens darstellt.

In den Jahren 2026 und 2027 wird zunächst weiterhin mit einer konstanten Ertragslage gerechnet. Die Wirtschaftspläne zeigten eine geringe Ertragssteigerung auf, insbesondere durch den geplanten Rückbau in einem Quartier und Einzelstandorten bis zur Neuschaffung der Wohnungen.

Der Liquiditätsplan für das Geschäftsjahr 2026 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, Ausschreibungsergebnisse 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 CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes mit der anteiligen Abgabe in den nächsten Jahren belastet.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Rahmen der Umsetzung erster Maßnahmen der Klimastrategie die Umstellung von fünf Gaszentralheizungen auf hybride Wärmepumpensysteme sowie eine umfassende energetische Dachsanierung in der Martin-Luther-King-Straße 5 und 6–12 im Stadtteil Hand in Bergisch Gladbach durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist die Fortführung dieser Maßnahmen vorgesehen. Geplant sind die Umstellung von weiteren fünf Gaszentralheizungen auf Wärmepumpensysteme sowie ein umfassender energetischer Fenstertausch in den Objekten Peter-Walterscheidt-Straße 48, 50 und 52 im Stadtteil Hand in Bergisch Gladbach.





Darüber hinaus sind die Prüfung, Planung und teilweise Umsetzung von Photovoltaikanlagen an bis zu fünf Standorten vorgesehen.

Nicht zu vernachlässigen bleibt weiterhin der Fachkräftemangel, der sowohl die Bau- und Handwerksbranchen als auch die dienstleistungsnahen Bereiche betrifft und zunehmend auch die personelle Ausstattung der Gesellschaft selbst beeinflusst.

Das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und sozialer Verantwortung, insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, besteht unverändert fort.

Vor dem Hintergrund des weiterhin erhöhten Zinsniveaus können für liquide Mittel positive Zinserträge erzielt werden. Gleichzeitig wirken sich bereits vereinbarte Prolongationen aus der Niedrigzinsphase weiterhin stabilisierend auf die Zinsaufwendungen des Bestandsdarlehensportfolios aus. Die Finanzierung der geplanten Investitionen erfolgt ergänzend über Neuaufnahmen von Wohnungsbaudarlehen.

Die Ergebnisplanung für die Jahre 2026 und 2027 berücksichtigt die bestehenden wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen, insbesondere die fortdauernden Auswirkungen des Ukraine-Konflikts sowie die jüngsten Unsicherheiten im Zusammenhang mit geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, die zu volatilen Energiepreisen und erhöhten makroökonomischen Risiken führen können.

Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2026 mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 1.039 und für 2027 mit rund TEUR 1.124 gerechnet.

Die Ergebnisentwicklung wird darüber hinaus maßgeblich durch Aufwendungen für Rückbau- und Neubauprojekte im Rahmen der Bestandsentwicklung sowie durch Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele beeinflusst. Die Wirtschafts- und Finanzplanung wird daher fortlaufend überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Die durchschnittliche Sollmiete wird sich voraussichtlich auf einem stabilen Niveau bewegen. Für 2026 wird weiterhin – mit Ausnahme einzelner bewirtschaftungsbedingter Leerstände – von einer weitgehend vollständigen Vermietung des Bestandes ausgegangen.

Die Vermögens- und Finanzlage wird sich nach aktueller Einschätzung weiterhin stabil entwickeln.

Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko besteht nicht; mittel- und langfristige Zinsänderungsrisiken sind jedoch weiterhin im Rahmen der Finanzierungsstrategie zu berücksichtigen.

Die tatsächliche Entwicklung kann von den prognostizierten Erwartungen abweichen.

## 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.

Diesem satzungsgemäßen Zweck ist die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2025 nachgekommen.

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

Bergisch Gladbach, den 21.05.2026

Sabine Merschjohann  
Geschäftsführerin

### Quellen:

- 1) GdW\_Informationen\_173\_Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026\_Kurzbericht\_Januar 2026 (<http://www.gdw.de>)
- 2) Destatis\_BIP\_Pressemitteilung Nr. 059 vom 25. Februar 2026
- 3) Ifo\_Geschäftsklima\_Deutschland-Ergebnisse der Konjunkturumfragen im Februar 2026
- 4) Destatis\_Bevölkerungsentwicklung\_Pressemitteilung Nr. 032 vom 29. Januar 2026
- 5) IT-NRW-Bevölkerungsvorausberechnung
- 6) Wohnungsmarktbericht\_NRW\_Bank – Vortrag zum Wohnungsmarktbericht – Wohnungsmarktbeobachtung NRW.Bank vom 16. März 2026

### Abschied von Öl und Gas

Schrittweise ersetzt die RBS im Rahmen von energetischen Sanierungen fossile Energieträger durch energieeffiziente, klimafreundliche Heizungen. So wurden 2025 fünf Gaszentralheizungen auf hybride Wärmepumpensysteme umgestellt. Damit können 44 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.728 Quadratmetern klimafreundlicher beheizt werden.

Zusätzlich liefern Photovoltaikanlagen auf Bestandsgebäuden und auf Neubauten umweltfreundlichen Strom, eine davon wurde 2025 auf die Dächer der Gebäude Schmidt-Blegge-Straße 26 bis 28 in Paffrath installiert. Sie besitzt eine maximale Leistung von gut 56 Kilowattpeak. Bei der anschließenden Erneuerung des Daches setzt die RBS außerdem spezielle Betonsteine ein, die gesundheitsschädliche Stickoxide aus der Umgebungsluft abbauen.

Seit 1991 hat die RBS in ihrem Bestand eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um nahezu 50 Prozent erreicht. Der Ausgangswert lag zum damaligen Zeitpunkt bei etwa 5.000 Tonnen beziehungsweise 56,7 Kilogramm Treibhausgasäquivalenten jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche. Für das Jahr 2025 beträgt dieser Wert 3.394 Tonnen beziehungsweise 25,6 Kilogramm.



# ZUKUNFT SICHERN mit dem SCHUTZ von KLIMA UND UMWELT

---

Klima- und Umweltschutz sind kein Luxus, sondern eine absolute Notwendigkeit für den Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Im Gebäudesektor ist die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes die vordringlichste Aufgabe und Teil der ökologischen Verantwortung der RBS. Das Unternehmen hat schon früh damit begonnen, seinen Bestand energetisch zu modernisieren – lange bevor das Thema „Nachhaltigkeit“ politisch an Bedeutung gewann. Obwohl bereits etwa 80 Prozent der mehr als 2.000 Wohnungen mit einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Fenstern versehen wurden, ist es noch ein weiter und kostenintensiver Weg, bevor der RBS-Bestand Klimaneutralität erreicht. Eine entsprechende langfristige Klimastrategie wird zurzeit von der RBS entwickelt. Mit der energetischen Transformation sichert die RBS gleichzeitig die aktuelle und zukünftige Marktfähigkeit ihres Wohnungsbestandes.

## Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025

| AKTIVA                                                         | Geschäftsjahr |                       | Vorjahr               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                | EUR           | EUR                   | EUR                   |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                       |               |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |               |                       |                       |
| 1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software                 |               | 16.582,58             | 38.842,62             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                         |               |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten    | 98.575.836,82 |                       | 100.881.855,15        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten               | 556.198,88    |                       | 582.621,18            |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten       | 659.659,18    |                       | 659.659,18            |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                            | 99.771,71     |                       | 22.297,30             |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung          | 256.979,00    |                       | 277.385,52            |
| 6. Anlagen im Bau                                              | 39.885,29     |                       | 39.885,29             |
| 7. Bauvorbereitungskosten                                      | 1.668.048,39  | 101.856.379,27        | 1.642.508,07          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                |               | <b>101.872.961,85</b> | <b>104.145.054,31</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                       |               |                       |                       |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |               |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen                                        | 4.772.199,76  |                       | 4.778.836,68          |
| 2. Andere Vorräte                                              | 31.194,80     | 4.803.394,56          | 32.349,74             |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>       |               |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                  | 94.646,41     |                       | 108.040,43            |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                               | 461.607,32    | 556.253,73            | 438.631,16            |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                |               |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                | 10.305.927,80 |                       | 6.786.797,97          |
| 2. Bausparguthaben                                             | 1.370.859,46  | 11.676.787,26         | 1.249.898,92          |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |               |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                      | 13.890,43     |                       | 18.399,48             |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           | 3.432,53      | 17.322,96             | 12.406,16             |
| <b>Bilanzsumme</b>                                             |               | <b>118.926.720,36</b> | <b>117.570.414,85</b> |

| PASSIVA                                                     | Geschäftsjahr       |                       | Vorjahr               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                             | EUR                 | EUR                   | EUR                   |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                      |                     |                       |                       |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                              | 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         |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>                                  |                     |                       |                       |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen                      | 2.250.000,00        |                       | 2.250.000,00          |
| 2. Bauerneuerungsrücklagen                                  | 813.363,04          |                       | 813.363,04            |
| 3. Andere Gewinnrücklagen                                   | 32.121.855,58       | 35.185.218,62         | 30.355.838,48         |
| <b>III. Jahresüberschuss</b>                                | <b>1.882.720,47</b> | <b>1.882.720,47</b>   | <b>2.466.017,10</b>   |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                               |                     | <b>40.436.039,09</b>  | <b>39.253.318,62</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                    |                     |                       |                       |
| 1. Steuerrückstellungen                                     | 41.092,80           |                       | 82.879,72             |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                  | 566.080,00          | 607.172,80            | 314.442,25            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                 |                     |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 66.330.884,55       |                       | 67.319.286,70         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern         | 1.060.811,61        |                       | 1.141.803,79          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                    | 6.396.886,54        |                       | 6.350.643,80          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen         |                     |                       |                       |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 345.787,02          |                       | 256.053,64            |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 479.116,52          |                       | 872.019,99            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                               | 42.703,38           |                       | 29.749,75             |
| davon aus Steuern: EUR 26.650,68                            |                     |                       | (22.669,57)           |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 3.548,24       |                     | 74.656.189,62         | (5.445,76)            |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                     | <b>3.227.318,85</b>   | <b>1.950.216,59</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                          |                     | <b>118.926.720,36</b> | <b>117.570.414,85</b> |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

| AKTIVA                                                                                   | Geschäftsjahr |                     | Vorjahr             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                          | EUR           | EUR                 | EUR                 |
| Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit                                           |               | 16.788.460,57       | 16.916.897,41       |
| Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                      |               | -6.636,92           | -807.654,11         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                                        |               | 18.060,18           | 84.630,61           |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                            |               | 645.180,01          | 348.141,14          |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                              |               |                     |                     |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                               |               | 7.993.784,90        | 6.821.852,56        |
| Personalaufwand                                                                          |               |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                    | 1.772.084,89  |                     | 1.599.632,53        |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                 | 511.398,97    | 2.283.483,86        | 439.411,63          |
| davon für Altersversorgung                                                               |               | (124.105,50)        | (99.441,33)         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 2.759.707,29        | 2.600.855,08        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |               | 1.029.936,62        | 989.249,54          |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     |               | 174.431,59          | 170.660,15          |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |               | 982.888,08          | 1.034.369,90        |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                     |               | 245.676,35          | 231.846,49          |
| Ergebnis nach Steuern                                                                    |               | 2.324.018,33        | 2.995.457,47        |
| Sonstige Steuern                                                                         |               | 441.297,86          | 529.440,37          |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                  |               | <b>1.882.720,47</b> | <b>2.466.017,10</b> |

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## A. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigegefügte 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigegefügte 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, 12. Juni 2026

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

Anja Wollschläger  
Wirtschaftsprüferin

Barbara Hegeler  
Wirtschaftsprüferin

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Er wurde von der Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah anhand mündlicher sowie schriftlicher Berichte über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, den Geschäftsverlauf und wesentliche geschäftspolitische Entwicklungen unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen.

Im Rahmen dieser Sitzungen wurden insbesondere folgende Themen eingehend beraten:

1. Jahresabschluss und Lagebericht 2024
2. Prüfungsbericht 2024 des bestellten Wirtschaftsprüfers
3. Sukzessive Weiterentwicklung des Klimapfades zur Erreichung der Klimaziele im Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045
4. Personalentwicklung und Fachkräftesicherung durch Weiterqualifizierung, Mitarbeiterbindung und Personalgewinnung
5. Neubaumaßnahmen

Der sachliche Tätigkeitsbereich der Gesellschaft blieb gegenüber den Vorjahren unverändert und entsprach den im Gesellschaftsvertrag festgelegten Aufgaben und Zielsetzungen.

Der aufgestellte Jahresabschluss 2025 wurde durch die Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. geprüft und am 12.06.2026 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfungsbericht wurde im Rahmen einer gemeinsamen Abschlussbesprechung ausführlich erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. In seiner Sitzung am 29.06.2026 beschloss der Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 sowie die Billigung des von der Geschäftsführung vorgelegten Lageberichts zu empfehlen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihr engagiertes Wirken und die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Ihr Einsatz und ihre hohe fachliche Kompetenz haben wesentlich dazu beigetragen, die vielfältigen Herausforderungen des vergangenen Jahres erfolgreich zu bewältigen und die positive Entwicklung der Gesellschaft nachhaltig zu unterstützen.

Bergisch Gladbach, im Juni 2026

Arne von Boetticher  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Sonstige Angaben

### Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.882.720,47 (Vorjahr: EUR 2.466.017,10) soll wie folgt verwendet werden:

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung möge beschließen, auf das gezeichnete Stammkapital von EUR 4.500.000,00 (davon ausschüttungsberechtigt EUR 3.368.100,00) eine Bruttoausschüttung in Höhe von EUR 700.000,00 für das Jahr 2025 an die ausschüttungsberechtigten Gesellschafter auszuzahlen.
2. Die Gesellschafterversammlung möge eine Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 1.182.720,47 (Vorjahr: EUR 1.766.017,10) 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 2025 und legt der interessierten Öffentlichkeit gegenüber Rechenschaft über Strategie, Tätigkeit und Geschäftserfolg ab.

Dieser Geschäftsbericht dient ausschließlich der Information und stellt den Jahresabschluss nicht vollständig dar. Maßgeblich ist ausschließlich der nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellte und veröffentlichte Jahresabschluss einschließlich seiner Bestandteile.

### Impressum

Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH  
An der Gohrsmühle 25 | 51465 Bergisch Gladbach  
Fon 02202 9522-0 | Fax 02202 9522-44  
info@rbs-wohnen.de | www.rbs-wohnen.de

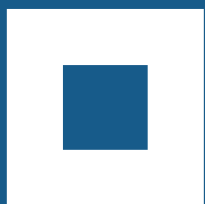
### Konzeption und Gestaltung

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](http://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](mailto:info@rbs-wohnen.de)

[www.rbs-wohnen.de](http://www.rbs-wohnen.de)