

# METTMANNER BAUVEREIN EG GESCHÄFTSBERICHT 2025



19



Mettmanner Bauverein eG

Fair wohnen • Gut leben

	<b>EINFÜHRUNG</b>	
	Grußwort des Vorstandes	4
	<b>DIE GENOSSENSCHAFT</b>	
	Unsere Genossenschaft	5
	Auf einen Blick	6
	Organe unserer Genossenschaft	8
<b>1</b>	<b>GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	
	Gesamtwirtschaftliche Lage	10
	Immobilienmarkt	12
<b>2</b>	<b>GESCHÄFTSENTWICKLUNG</b>	
	Mitgliederwesen und Geschäftsmodell	13
	Nachhaltigkeit	15
	Personal und Organisation	16
	Energetische Modernisierung und Instandhaltung	18
	Jubiläum	22
<b>3</b>	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	
	Mit solidem Geschäftsmodell sicher durch unruhige Zeiten	24
<b>4</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
	Bilanz	28
	Gewinn- und Verlustrechnung	31
	Anhang	32
<b>5</b>	<b>LAGEBERICHT</b>	
	Gegenstand des Unternehmens	40
	Geschäftsverlauf	40
	Darstellung der Lage	43
	Risiko- und Chancenbericht	48
	Prognosebericht	50





## GRUSSWORT DES VORSTANDES

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde unserer Mettmanner Bauverein eG,

als Vorstand legen wir Ihnen den Geschäftsbericht sowie den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 vor.

Unser Fazit fällt erfreulich aus. Wie bereits in den Jahren zuvor haben wir auch das Geschäftsjahr 2025 mit einem deutlich positiven Ergebnis abgeschlossen – trotz der vielen geopolitischen Krisen und Kriege mit ihren tiefgreifenden wirtschaftlichen Folgen. Das Ergebnis ist eine erneute Bestätigung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells, das – unabhängig von externen Investoren – sich gerade in unübersichtlichen und unruhigen Zeiten als sicher, verlässlich und stabil erweist.

Natürlich sind die wirtschaftlichen Verwerfungen auch an unserer Genossenschaft nicht spurlos vorbegegangen. Dabei startete das Jahr 2025 zunächst hoffnungsvoll mit dem Beginn der schwarz-roten Regierungskoalition. Doch schnell stellte sich Ernüchterung ein: Die Koalitionspartner scheinen offensichtlich nicht in der Lage zu sein, ihre ideologischen Gegensätze zur Erhaltung der demografischen Verhältnisse zu überwinden. Ob dann noch der Baurambo zündet, ist äußerst fraglich und ob dann noch die steigende Zahl an Baugenehmigungen tatsächlich zum Bau von Wohnungen führt, muss sich erst noch zeigen. Die nach wie vor hohen Baukosten und hohen Zinsen kamen noch hinzu.

Im Mittelpunkt des vergangenen Jahres stand deshalb die Modernisierung unseres Bestandes. Gleichzeitig betrachteten wir jede Investition unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Beispiel Magdeburger Straße 19 und 21: Mit dieser fünften Großsanierung in Folge haben wir unsere Klimastrategie maßvoll fortgesetzt. Investitionen wie diese sind eine notwendige, sinnvolle Weiterentwicklung unseres Bestandes und dienen dazu, unsere Genossen-



schaft weiterhin erfolgreich am Markt zu positionieren. Nichts zu tun und abzuwarten, dass sich die Umstände verbessern, ist aus Sicht des Vorstandes keine Option.

Unser Erfolg ist nur denkbar, weil wir alle gemeinsam an einem Strang ziehen: Zu nennen sind hier vor allem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie engagieren sich jeden Tag mit ihrer Erfahrung, Professionalität und mit Herz für unsere Mitglieder und Mieter, die uns teils seit Jahrzehnten die Treue halten und ohne die es unsere Genossenschaft gar nicht gäbe. Unser Aufsichtsrat hat unser Handeln wie gewohnt mit dem Blick von außen kritisch-konstruktiv begleitet und produktiv mit uns zusammengearbeitet. Ihnen allen gilt unser aufrichtiger Dank.

Erwähnen möchten wir an dieser Stelle zudem die Unterstützung und die Wertschätzung unserer zahlreichen Geschäftspartner aus den unterschiedlichsten Branchen. Nicht zuletzt bedanken wir uns beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für die reibungslose und vertrauensvolle Zusammenarbeit, Prüfung und Beratung.

Wir bleiben weiterhin zuversichtlich, auch wenn das Jahr 2026 bisher keinen wirklichen Grund zu Optimismus bietet. Aus unserer Erfahrung ist das genossenschaftliche Modell zwar nicht das einzige, aber für uns das beste Modell, mit dem sich Zukunft dauerhaft sozial gerecht, wirtschaftlich erfolgreich und ökologisch nachhaltig gestalten lässt.

Mettmann, im Mai 2026

Der Vorstand

  
Thomas Gundlach

  
Michael Müller

## UNSERE GENOSSENSCHAFT

<b>FIRMA</b>	Mettmanner Bauverein eG
<b>SITZ DER FIRMA</b>	Mettmann, Neanderstraße 103
<b>GRÜNDUNG</b>	03. August 1905
<b>GENOSSENSCHAFTSREGISTER</b>	Amtsgericht Wuppertal, GnR 244
<b>SATZUNG</b>	Die auf der Mitgliederversammlung im Juni 2025 verabschiedete Satzungs novellierung ist am 26.09.2025 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden. Die neue Satzung ist damit an diesem Tag in Kraft getreten.
<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	01. Januar – 31. Dezember

### DIE STRUKTUR UNSERER GENOSSENSCHAFT

Zur Mettmanner Bauverein eG gehört die 1991 gegründete MBV Bau und Betreuung GmbH, eine hundertprozentige Tochter der Genossenschaft.

Die ursprüngliche Aufgabe der MBV Bau und Betreuung GmbH bestand zunächst im Betreiben des Bauträgergeschäfts. Später kam die Bestandsbewirtschaftung von Gewerbe- und Wohneinheiten sowie von Stellplätzen und Garagen hinzu. Im Berichtsjahr wurden keine Bauträgermaßnahmen geplant oder vorgenommen. Auch für die Folgejahre sind keine Entwicklungsmaßnahmen mehr vorgesehen.

Die MBV Bau und Betreuung GmbH wiederum hält hundert Prozent des Stammkapitals der 2011 gegründeten MBV Königshof GmbH. Unternehmensgegenstand war die Planung, Durchführung und Vermarktung des Wohn- und Geschäftshauses „Am Königshof“ – des bis dahin größten Projekts der Genossenschaft. Heute beschäftigt sich die Gesellschaft hauptsächlich mit der Verwaltung und der finalen Vermarktung des Gewerbebestandes.



Mettmanner Bauverein eG

*Fair wohnen • Gut leben*

100 % Tochtergesellschaft



MBV Bau + Betreuung GmbH

100 % Tochtergesellschaft



MBV Königshof GmbH

Die Geschäfte der Tochtergesellschaften werden in Personalunion durch Mitarbeiter unserer Mettmanner Bauverein eG betreut. Für diese Personal- und Sachleistungen haben wir der MBV Bau und Betreuung GmbH rund 33 T€ und der MBV Königshof GmbH rund 9 T€ für das Jahr 2025 in Rechnung gestellt.

## AUF EINEN BLICK

MITGLIEDERZAHL

4.190



EIGENKAPITAL

44.393 T€

WOHNUNGEN

2.094

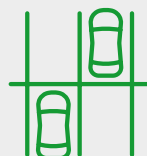


GEWERBEEINHEITEN

25

HÄUSER

322



STELLPLÄTZE/GARAGEN

1.178

120 J

MBA

INSTANDHALTUNGS-  
AUFWAND

2.714 T€



MODERNISIERUNGS-  
AUFWAND

3.361 T€

# AHIRE

NEUVERMIETUNG

118



MIETFLÄCHE

141.668,68 m<sup>2</sup>

# / EGG

DURCHSCHNITTMIETE  
(KALTMIETE)

7,05 €/m<sup>2</sup>



DURCHSCHNITTLICHE  
ANGEBOTSMIETE  
IN METTMANN

7,83 €/m<sup>2</sup>

## ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

### MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Die Mitgliederversammlung ist eines der drei Organe der Mettmanner Bauverein eG. Die ordentliche Mitgliederversammlung findet satzungsgemäß jedes Jahr bis zum 30. Juni statt, wobei jedes Mitglied nur eine Stimme hat. Ihre Zuständigkeiten sowie die Verfahrensabläufe sind in der Satzung geregelt.

Sie stellt den Jahresabschluss fest und beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns oder die Deckung eines Bilanzverlustes. Die Mitgliederversammlung kann

keine Entscheidung über eine Entnahme aus der Ergebnismasse zum Zwecke der Ausschüttung treffen. Gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen wird die Bilanz vom Vorstand unter Berücksichtigung der Ergebnisverwendung aufgestellt und in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

Darüber hinaus beschließt die Mitgliederversammlung über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und wählt den Aufsichtsrat.

### AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Mettmanner Bauverein eG hat als Organ nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Seine Geschäftsführungstätigkeiten sind satzungsmäßig eng beschränkt.

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens sechs Mitgliedern, die Mitglieder der Genossenschaft sein müssen und für die Dauer von drei Jahren gewählt werden. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus dem Amt aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Eine Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern ist zulässig.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte zwei Ausschüsse gebildet:

#### FINANZAUSSCHUSS

Robert Pawelczyk  
(Vorsitzender)  
Katja Scholten  
(Stv. Vorsitzende)  
Oliver Bormann  
Jan Söffing

#### AUSSCHUSS FÜR BAUEN, WOHNEN UND LEBEN

Kristina Hucklenbruch  
(Vorsitzende)  
Marc Bunse  
(Stv. Vorsitzender bis 26.09.2025)  
Ilka Dreyer  
Gundhild Harre (bis 25.02.2026)

#### └ NORBERT MOLITOR

Vorsitzender

AR-Mitglied seit: 03.06.2009  
zuletzt gewählt am: 20.06.2023

#### └ OLIVER BORMANN

Stv. Vorsitzender

AR-Mitglied seit: 03.06.2012  
zuletzt gewählt am: 25.06.2024  
bis: 30.06.2026

#### └ ROBERT PAWELCZYK

Schriftführer

AR-Mitglied seit: 21.06.2006  
zuletzt gewählt am: 25.06.2024

#### └ MARC BUNSE

AR-Mitglied seit: 03.06.2008  
zuletzt gewählt: 20.06.2023  
bis: 26.09.2025

#### └ ILKA DREYER

AR-Mitglied seit: 19.06.2011  
zuletzt gewählt am: 25.06.2024

#### └ GUNDHILD HARRE

AR-Mitglied seit: 30.06.2016  
zuletzt gewählt am: 25.06.2025  
bis: 25.02.2026

#### └ KRISTINA HUCKLENBRUCH

AR-Mitglied seit: 12.06.2013  
zuletzt gewählt am: 25.06.2025

#### └ KATJA SCHOLTEN

AR-Mitglied seit: 24.06.2019  
zuletzt gewählt am: 25.06.2025

#### └ JAN SÖFFING

AR-Mitglied seit: 19.06.2011  
zuletzt gewählt am: 20.06.2023



## VORSTAND


Der Vorstand als allein geschäftsführendes Organ der Mettmanner Bauverein eG leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Dabei hat er die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung einzuhalten sowie Gesetz und Satzung zu beachten.

Gemäß der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen, die Mitglieder der Genossenschaft sein

müssen und für die Dauer von bis zu fünf Jahren vom Aufsichtsrat bestellt werden. Eine Wiederbestellung von Vorstandsmitgliedern ist zulässig.

Im Geschäftsjahr waren zu Vorstandsmitgliedern bestellt:

**Thomas Gundlach** (Sprecher des Vorstandes)  
**Michael Müller** (Vorstand)



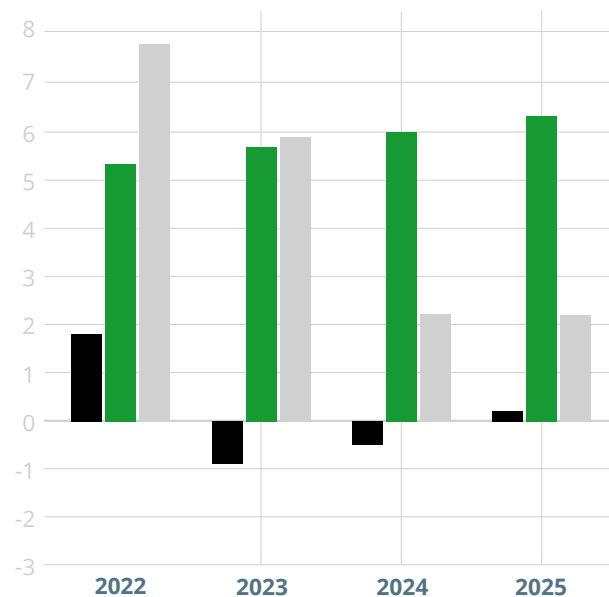
GESCHÄFTSBERICHT 2025

# GESAMT- WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND RAHMEN- BEDINGUNGEN



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Mit seinem BIP-Wachstum von 0,2 Prozent liegt Deutschland den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld.



— Bruttoinlandsprodukt BIP (Wachstumsrate zum Vorjahr in %)  
— Arbeitslosenquote (in %)  
— Verbraucherpreise/Inflation (in %)

## SCHWIERIGES JAHR FÜR DAS BAUGEWERBE

Die Bruttowertschöpfung ging 2025 trotz steigendem BIP insgesamt leicht zurück. Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 Prozent, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von knapp 10 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung.

## ARBEITSLOSENQUOTE STEIGT AUF 6,3 PROZENT

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen: Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil bleibt, müsste die Nettozuwanderung von integrations- und beschäftigungsfähigen Arbeitskräften nach Modellrechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung bis 2050 zwischen 346.000 und 533.000 Personen pro Jahr liegen – je nachdem, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter tatsächlich arbeiten.

## MEHR KONSUM, ABER WENIGER INVESTITIONEN

Sowohl die privaten Haushalte (+1,4 Prozent) als auch der Staat (+1,5 Prozent) konsumierten im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit 0,5 Prozent allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. Die Bauinvestitionen verringerten sich um 0,9 Prozent – das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Vor allem in Wohnbauten wurde mit -2,4 Prozent weniger investiert, was auf die hohen Baupreise zurückzuführen sein dürfte.



## INFLATIONSRATE STAGNIERT BEI 2,2 PROZENT

Wie bereits im Vorjahr lag die Inflationsrate in Deutschland auch im Jahr 2025 bei einem Wert von 2,2 Prozent.

Die explodierenden Energiepreise und die beschädigten Lieferketten für Baustoffe, die nach der Corona-Pandemie und infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine einen erheblichen Preisschock ausgelöst hatten, haben sich inzwischen zwar normalisiert und in den vergangenen zwei Jahren die Wachstumsraten der Baukosten deutlich gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch: Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung von 2,1 Prozent.

Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) legten im vierten Quartal 2025 mit 4,1 Prozent weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung. Mit 2,5 Prozent (von November 2024 bis November 2025) lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten hingegen nur geringfügig über der allgemeinen Inflation.

## IMMOBILIENMARKT



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch, vor allem in den Städten ist der Wohnungsmarkt so angespannt wie seit Langem nicht mehr. Doch die dringend benötigten Investitionen in den Wohnungsbau verringerten sich 2025 preisbereinigt um 2,4 Prozent spürbar. Sie sind damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 Prozent gesunken und in 2025 stärker als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 Prozent).

### **ZAHLE DER BAUGENEHMIGUNGEN GESTIEGEN**

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, das sind 11 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre zwar umgekehrt, er kann aber die Verluste der Vorjahre bei Weitem noch nicht ausgleichen.

### **ABER: FERTIGSTELLUNGEN RÜCKLÄUFIG**

Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden 2025 fertiggestellt. Damit ging die Zahl weiter deutlich zurück (-14 Prozent). Projekte aus dem Bauüberhang des vergangenen Jahres sorgten dafür, dass der Ein-

bruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken – eine Verringerung um 40 Prozent. Auch bei den Modernisierungen führen Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld zu einem deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Deshalb müsste die amtierende Bundesregierung dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau in Gebieten mit Wohnungsmangel absoluten Vorrang einräumen. Außerdem sollte sie Maßnahmen ergreifen, damit die energetische Sanierung von Wohnraum oder andere Klimaanforderungen wieder wirtschaftlich umgesetzt werden können. Entscheidend hierfür muss das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis sein – und nicht die Erfüllung immer höherer, gesetzlicher Anforderungen.

# 2

GESCHÄFTSBERICHT 2025

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG



### MITGLIEDERWESEN UND GESCHÄFTSMODELL

Die Mettmanner Bauverein eG ist wie jede Genossenschaft demokratisch organisiert. Werte wie Solidarität, Teilhabe und Rücksicht sind grundlegende Handlungsprinzipien. Das äußert sich zum Beispiel darin, dass unsere Mitglieder Anteile erwerben, wodurch sie zu Eigentümern unserer Genossenschaft werden. Ihre Zuständigkeiten sowie die Verfahrensabläufe sind in der Satzung ausführlich geregelt. Als Eigentümerin oder Eigentümer verfügen sie über ein lebenslanges Nutzungsrecht und sind vor Eigenbedarfskündigungen sowie Wohnraumspekulation geschützt.

Zu unseren Aufgaben gehört es, unsere Mitglieder wirtschaftlich zu fördern. Finanzielle Überschüsse werden in die Mettmanner Bauverein eG reinvestiert. Deshalb kön-

nen wir unseren Mitgliedern ein Preis-Leistungs-Verhältnis bieten, das in der Regel deutlich günstiger ist als auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt.

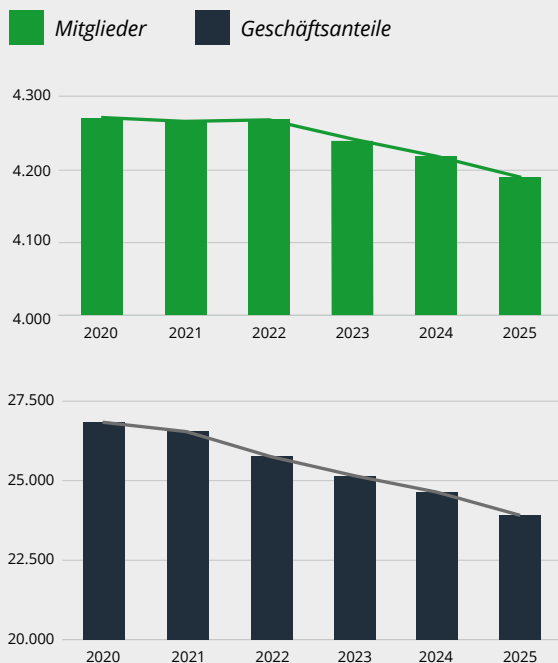
Genossenschaften und damit auch die Mettmanner Bauverein eG sind weder Kreditinstitute noch Kapital-sammelstellen, deren Sinn darin besteht, jährlich hohe Dividenden auszuschütten. Mitglieder, die eine Genossenschaft nur als Kapitalanlage betrachten, haben außerdem eine hohe Kündigungsbereitschaft. Diese rein gewinnorientierte Einstellung lehnen wir für uns ab, da sie zu deutlichen Liquiditätsbelastungen des Unternehmens führen kann.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt unseres genossenschaftlichen Handelns. Deshalb sorgen wir mit folgenden Serviceleistungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität:

- **Nutzer-/Mitgliederbetreuung:** Unsere freundlichen Mitarbeiterinnen am Empfang sind kompetente und zuverlässige Ansprechpartnerinnen bei Fragen und stehen auch gerne mit Rat und Tat zur Seite.
- **Besuchsdienst:** Ob es darum geht, Anträge bei Behörden oder der Krankenkasse zu stellen oder andere wichtige Formalitäten zu erledigen – unser Besuchsdienst unterstützt unsere älteren Mitglieder tatkräftig dabei, ihre Wohnsituation langfristig selbstbestimmt zu gestalten. Er hat auch immer ein offenes Ohr für die älteren Menschen. Das Gesprächs- und Unterstützungsangebot für Senioren besteht seit 2013. Im kommenden Jahr werden wir es personell erweitern.
- **„Café Zeitlos“:** Für Feiern und andere Treffen stellen wir unseren Mitgliedern und ihren Familien dort gemütliche Räume gegen eine geringe Nutzungsgebühr zur Verfügung.
- **Gästewohnungen:** In der Beckerhoffstraße 1 und in der Breslauer Straße 1e bieten wir unseren Mitgliedern preiswerte Übernachtungsmöglichkeiten für ihren auswärtigen Besuch. Beide Gästewohnungen sind komplett zweckmäßig eingerichtet.

## MITGLIEDER – ANTEILE 2020–2025



## VERTEILUNG DER GESCHÄFTSANTEILE BESTÄNDIG

Bis zum 31. Dezember 2025 zählte die Mettmanner Bauverein eG 4.190 Mitglieder. Damit blieb die Mitgliederanzahl im Vergleich zum Vorjahr (4.218 Mitglieder) weitgehend stabil. Im Hinblick auf die zukünftige Dividendenbelastung ist es uns erneut gelungen, die Anzahl der Geschäftsanteile zu reduzieren. Sie belaufen sich für 2025 auf 23.919 (Vorjahr: 24.655). Dies führte zu einer Verringerung des Geschäftsguthabens auf rund 14,35 Millionen Euro (Vorjahr: rund 14,79 Millionen Euro).

Diejenigen Mitglieder, die ein oder zwei Anteile gezeichnet haben (75,8 Prozent), vereinen gut 3,4 Millionen Euro des Geschäftsguthabens auf sich (23,7 Prozent). Mitglieder mit drei bis 20 Anteilen (19,9 Prozent) halten rund 3,8 Millionen Euro (26,5 Prozent). Solche mit mehr als 21 Anteilen (4,3 Prozent) besitzen circa 7,1 Millionen Euro des Geschäftsguthabens (49,8 Prozent). Diese Struktur entspricht nicht unseren genossenschaftlichen Grundsätzen und erfordert eine Beibehaltung unserer Strategie zur schrittweisen Reduzierung des Geschäftsguthabens.

# NACHHALTIGKEIT

Genossenschaften wie die Mettmanner Bauverein eG handeln aus ihrem Selbstverständnis heraus nachhaltig. Ihr Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet, sozial, ökologisch und ökonomisch Verantwortung zu übernehmen. Darauf aufbauend haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Sie besteht aus den vier Bereichen genossenschaftliche Strategie, gesellschaftliche Verantwortung, Umwelt und Rahmenbedingungen.

## GENOSSENSCHAFTLICHE STRATEGIE

Auch im Jahr 2025 ist es uns gelungen, unsere Mitglieder zu fördern, indem wir ihnen guten, sicheren und vor allem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt haben. Dies ist gerade in Zeiten knappen Wohnraums auch ein wichtiger gesellschaftlicher Beitrag und angesichts schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nicht immer einfach. Aber dank sorgfältiger Entscheidungen und wirtschaftlich maßvoller Investitionen waren wir in der Lage, unseren Bestand durch Instandhaltung und Modernisierung an zukünftige Marktanforderungen anzupassen. Trotz der Ausgaben konnten wir mit 7,05 Euro pro Quadratmeter unsere durchschnittliche Kaltmiete im Jahr 2025 relativ stabil halten. Sie liegt erneut unter der Kaltmiete, die man durchschnittlich in der Stadt Mettmann für den Quadratmeter aufbringen muss.

## GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Darüber hinaus haben wir uns im Jahr 2025 erneut für unterschiedliche gesellschaftliche Einrichtungen, Vereine und Hilfsprojekte in Mettmann engagiert. So spendeten wir 2.000 Euro an die Tafel Mettmann. Die Spendensumme kam durch den Verkauf von Wertmarken zustande, die unsere Mitglieder auf der Jubiläumsfeier unserer Genossenschaft am 26. September 2025 erwerben und gegen Speisen und Getränke einlösen konnten.

## UMWELT

Im vergangenen Jahr stand die energetische Modernisierung der Magdeburger Straße 19 und 21 im Mittelpunkt. Sie ist mittlerweile die fünften Großsanierung in Folge, mit der wir die Energie- und Klimabilanz unseres Bestandes kontinuierlich verbessern. Aber auch mit einzelnen, kleineren Maßnahmen wie dem Austausch von fossilen Heizungssystemen gegen klimafreundliche Wärmepum-

pen tragen wir dazu bei, den Gebäudesektor schrittweise zu dekarbonisieren und unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 zu leisten.

Um die lokale Artenvielfalt zu fördern, haben wir das Beet an unserer Geschäftsstelle in der Neanderstraße 103 insektenfreundlich bepflanzen lassen. Darüber hinaus erhielten die Außenanlagen nach der Großmodernisierung der Gebäude in der Grafenschaftstraße eine zusätzliche Bepflanzung mit hitze- und trockenresistenten Bäumen und Gehölzen.



## RAHMENBEDINGUNGEN

Interne Regeln und Prozesse bilden die Basis für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. An erster Stelle stehen Werte wie Solidarität, Menschlichkeit und Gemeinschaft, Glaubwürdigkeit und Vertrauen, Sicherheit und Teilhabe, Nachhaltigkeit, Verantwortung und Leistungsbereitschaft, die im Wertekodex der Mettmanner Bauverein eG definiert sind. Sie dienen als Richtschnur für unser tägliche Handeln und zur Identifikation mit unserer Genossenschaft.

Mit sicheren Arbeitsplätzen, flexiblen, bedürfnisorientierten Arbeitszeitmodellen, fairer Bezahlung und verschiedenen freiwilligen Leistungen erreichen wir außerdem eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit. Wir bieten unseren Mitarbeitenden außerdem regelmäßige Weiterbildungen an. Im Jahr 2025 waren dies mehrere Coachings zu Kommunikation und Mitarbeiterförderung.

Unsere vollständige Nachhaltigkeitsstrategie finden Sie auf [mbv-eg.de](http://mbv-eg.de).

## PERSONAL UND ORGANISATION

Der Erfolg unserer Genossenschaft ist ganz entscheidend auf die Arbeit unseres Teams zurückzuführen, das auch im Jahr 2025 einige Hürden zu meistern hatte. Denn auch das vergangene Jahr war geprägt von wirtschaftlichen Unsicherheiten und komplexen, oft nicht vorhersehbaren Rahmenbedingungen. Wir sind dankbar für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit ihrer Professionalität, Flexibilität und Einsatzbereitschaft dazu beigetragen haben, dass unsere Genossenschaft ihre Aufgabe im Jahr 2025 erfüllen und ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden konnte.

### JUBILÄEN UND EINE NEUE MITARBEITERIN

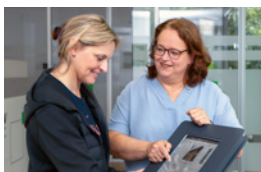
Betriebsjubiläen bieten immer einen besonderen Grund zum Feiern, beweisen sie doch, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich bei uns wohlfühlen. Im vergangenen Jahr konnten wir uns mit drei Jubilaren freuen:



Anika Stein vom Team Wohnen und mitverantwortlich für unseren Ausbildungsbereich feierte am 15. Oktober 2025 ihr 20-jähriges Betriebsjubiläum.



Andreas Felix vom Team Service gehört seit dem 15. April 2010 zur Mettmanner Bauverein eG und feierte somit sein 15. Betriebsjubiläum.



Kristin Schmidt vom Team der Zentrale feierte am 15. September 2025 ihr 10-jähriges Betriebsjubiläum.

### AUSZUBILDENDE WURDEN ÜBERNOMMEN



Unsere Auszubildenden Laura Kroll und Greta Martinez Rodriguez haben am 1. Juli 2025 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen. Wir freuen uns, dass beide unserer Genossenschaft erhalten bleiben und die Bereiche Wohnen sowie Finanzen verstärken.

### ERSTMALS DREI AZUBIS IN EINEM JAHRGANG

Um uns auch weiterhin auf zuverlässige, engagierte und hoch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlassen zu können, bilden wir selbst aus. Im Jahr 2025 haben mit Caterina Gnoni (hinten Mitte), Marvin Kiy (vorne rechts) und Waleria Zeiser (hinten rechts) drei junge Erwachsene ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau beziehungsweise zum Immobilienkaufmann bei der Mettmanner Bauverein eG begonnen – mehr als sonst.



Unser neuer Instagram-Account wird unter der Leitung von Laura Kroll vom Team Wohnen (vorne links) und ihrer Stellvertreterin Isabella Brock (hinten links), Auszubildende im dritten Lehrjahr, sowie unseren Auszubildenden betreut und gestaltet.

### WEITERBILDUNG „BRANDSCHUTZHELPER“

Mitte März 2025 ließen sich Sebastian Breidenbach (Team Wohnen), Marco Dünwald (Team Service) und Frank Schauerte (Team Projekte) in einem eintägigen Lehrgang zu Brandschutz Helfern ausbilden. Sie lernten unter anderem die unterschiedlichen Brandklassen kennen sowie das richtige Verhalten im Falle eines Brandes und erfüllen die Vorgaben des Arbeitsschutzes.



## AUSBILDUNG MIT ENGAGEMENT UND LEIDENSCHAFT

Anika Stein, die zusammen mit Sebastian Breidenbach für die Ausbildung bei unserer Wohnungsgenossenschaft zuständig ist, berichtet im Interview, worin sich heutige Auszubildende von früheren Jahrgängen unterscheiden und worauf die Mettmanner Bauverein eG bei den Bewerberinnen und Bewerbern großen Wert legt.

### **Frau Stein, war es früher leichter, geeignete Auszubildende zu finden?**

Tatsächlich war es früher etwas einfacher. Inzwischen bekommt man zwar eine große Anzahl an Bewerbungen, jedoch hat die Qualität nachgelassen. Viele bringen nicht den erforderlichen Schulabschluss mit oder die Unterlagen sind teilweise unvollständig und fehlerhaft.

### **Worauf führen Sie das zurück?**

Früher hat man sich richtig Mühe gegeben und eine Bewerbungsmappe ordentlich vorbereitet und per Post verschickt, man hat für die Bewerbung viel Geld ausgegeben. Heute ist das alles durch die Möglichkeit der Online-Bewerbung viel schneller geworden. Man investiert nicht mehr so viel Zeit in eine Bewerbung. Manchmal stimmt selbst die Berufsbezeichnung nicht, für die man sich bewirbt. Auch die Rechtschreibung hat teilweise stark nachgelassen. Hier ist die Fehlerquote gestiegen.

Dementsprechend groß ist unsere Begeisterung, wenn wir einen passenden Bewerber gefunden haben. Dann heißt es schnell zu sein und den Ausbildungsvertrag möglichst innerhalb der nächsten vierzehn Tage aufzusetzen.

### **Viele Schulen haben mittlerweile von G8 auf G9 umgestellt, deshalb gibt es im Jahr 2026 keinen Abi-Jahrgang. Wie füllen Sie diese Lücke?**

Anders als ursprünglich geplant haben wir im Jahr 2025 drei Azubis eingestellt – einfach, weil alle drei Bewerber unsere Anforderungen hervorragend erfüllt haben. Mit Blick auf den „Abi-losen“ Jahrgang 2026 konnten wir somit vorausschauend eine gute Entscheidung treffen. Wir freuen uns, dass wir trotzdem in diesem Jahr eine weitere Auszubildende einstellen konnten. Sie beginnt zum 1. August 2026. Das Problem mit der „Azubi-Lücke“ stellt sich also für uns nicht.

### **Welche Gründe nennen Bewerber, warum sie sich ausgerechnet bei der Mettmanner Bauverein eG bewerben?**

Die meisten nennen die genossenschaftlichen Vorteile: die moderaten Mieten, die Menschlichkeit und die Nähe zu den Mieterinnen und Mietern.

### **Was raten Sie Unternehmen, wie sie bei der Azubi-Suche vorgehen sollten?**

Auf jeden Fall sollten Unternehmen schnell reagieren, sobald sie einen geeigneten Bewerber oder eine passende Bewerberin gefunden haben. Außerdem sollten sie nicht allein nach den Zeugnisnoten urteilen. Es lohnt sich, auch das Gespräch zu suchen, wenn die Bewerbung ansonsten überzeugt.

## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG



Eine zentrale und konstante Aufgabe unserer Genossenschaft ist die Erhaltung unseres Immobilienbestandes. An die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen stellen wir einen hohen Qualitätsanspruch, der sich in einer dauerhaft niedrigen Fluktuations-beziehungsweise Leerstandsquote zeigt. So auch im vergangenen Jahr: Zum 31.12.2025 verzeichneten wir mit einem Leerstand von 0,1 Prozent nahezu Vollvermietung.

Die Instandhaltung umfasst Maßnahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung des bestehenden Zustandes. Sämtliche Schritte dienen dazu, den funktionsfähigen Zustand eines Gebäudes oder einer Wohnung zu erhalten. Maßnahmen, welche der Verbesserung der Wohnung oder des Gebäudes dienen und damit den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen oder beispielsweise eine künftige Energieeinsparung bewirken, gelten dagegen als Modernisierung. Die dadurch entstehenden Kosten können auf die Mieter umgelegt werden. Sie führen in der Regel zu einem Mietzuschlag.

Im Geschäftsjahr 2025 hat unsere Genossenschaft mit über 6 Millionen Euro erneut in großem Umfang in die

Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes investiert. Verantwortlich für die hohen Aufwendungen sind die strengen Anforderungen an die klimaschonende und zeitgemäße Ausrichtung der Gebäudeinfrastruktur.

Im Mittelpunkt des vergangenen Geschäftsjahres stand die energetische Großsanierung der Magdeburger Straße. In einem ersten Schritt wurden die Gebäude 19 und 21 klimagerecht modernisiert. Außerdem haben wir in mehreren Objekten Öl- und Gasheizungen durch klimafreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt. Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Mettmann starteten zudem die Vorbereitungen für die energetische Sanierung des Gebäudes Georg-Fischer-Straße 5.

Die energetische Transformation unserer Wohngebäude ist Teil unserer Klimastrategie, mit der wir unsere Genossenschaft in die Zukunft führen. Um die Wohnqualität zu erhöhen, haben wir außerdem neben der Sanierung von Balkonen, Fassaden und wichtigen Kleininstandhaltungen wieder zahlreiche Wohnungsausbauten und -umbauten bei Mieterwechseln vorgenommen.

## FÜNFTE ENERGETISCHE GROSSMODERNISIERUNG

Nach der August-Burberg-Straße, der Laubacher Straße, der Grafschaftstraße und der Talstraße ist die Magdeburger Straße die fünfte energetische Großmodernisierung unserer Genossenschaft. Sie dient nicht nur dazu, den Energieverbrauch und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in unserem Bestand zu senken, sondern wird unseren Mieterinnen und Mietern auch mehr Wohnkomfort bieten.

Innerhalb weniger Monate, von August bis Dezember 2025, erhielten die beiden Mehrfamilienhäuser **Magdeburger Straße 19 und 21** aus dem Jahr 1963 eine komplett wärmedämmte Fassade sowie dreifachverglasete, wärmeisolierende Fenster mit Rollläden. Rechtzeitig vor Beginn der kalten Jahreszeit konnten wir die neuen Luft-Wasser-Wärmepumpen in Betrieb nehmen. Sie liefern in Verbindung mit den Photovoltaikanlagen und den Batteriespeichern zuverlässig, effizient und kostengünstig umweltfreundliche Wärmeenergie für die ins-

gesamt 18 Wohnungen. Das Ergebnis ist eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienzklasse von D auf A+.

Für mehr Wohnkomfort wurden Balkone, Balkon- und Eingangstüren der Wohnungen sowie die Hauseingangstüren erneuert und die Treppenhäuser saniert. Zum Keller und zum Dachgeschoss wurden Brandschutztüren eingebaut. Zur Finanzierung der umfangreichen Sanierung nach dem Energieeffizienzhaus-Standard KfW 85 haben wir öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen.





## SIGNIFIKANTE VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

Energetische Sanierungen zahlen sich langfristig aus: So führte der klimafreundliche Umbau dazu, dass die Gebäude Grafschaftstraße 12 bis 16 ihre Energieeffizienzklasse deutlich von D/E auf A verbessern konnten. Das Objekt Talstraße 85 erreichte nach der energetischen Sanierung sogar die Energieeffizienzklasse A+. Zuvor war die Talstraße mit F eingestuft worden.



## WÄRMEPUMPEN VERDRÄNGEN ÖL UND GAS

Es muss aber nicht immer eine Großsanierung sein. Auch einzelne, kleinere Maßnahmen tragen zur einer besseren Energiebilanz und zu mehr Klimaschutz bei. In der Grafschaftstraße 10 tauschten wir im Jahr 2025 die alte Ölheizung gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aus, die die vier Wohnungen mit umweltfreundlicher Wärme versorgt. Die zwölf Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern Neckarstraße 4 und 8 heizen seit dem vergangenen Jahr statt mit Gas mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Und in der Teichstraße 24 bis 28 haben wir den alten Gaskessel stillgelegt und eine hybride Heizanlage für die Wärmeversorgung der 28 Wohnungen installiert. Sie besteht aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gasbrennwertkessel für die Abdeckung der Spitzenheizlast an sehr kalten Tagen. Für die Modernisierung der teilweise 30 Jahre alten Heizungsanlagen haben wir bei der KfW Zuschüsse zur Heizungsförderung beantragt und bereits teilweise erhalten.



## IMPULS FÜR DIE GEORG-FISCHER-STRASSE

Im August 2025 haben wir uns dazu entschlossen, das Gebäude Georg-Fischer-Straße 5 umfänglich zu sanieren, seitdem laufen die Vorbereitungen. Die Sanierung der fünf Wohnungen ist Ausdruck unserer gesellschaftlichen Verantwortung, dringend benötigten guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig halten wir uns weiterhin die Option offen, an der Georg-Fischer-Straße unseren geplanten Neubau „Lindenpark“ zu realisieren.



### ZUSÄTZLICHE WOHNUNG OHNE NEUBAU

Im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Hauses Düsseldorfstraße 9 wurde die ursprünglich 157 Quadratmeter große Wohnung geteilt. So entstand eine zusätzliche Zwei-Raum-Wohnung mit Balkon.



### MODERNER UND SCHÖNER

Im vergangenen Jahr haben wir den Mieterwechsel dazu genutzt, 76 Wohnungen (Vorjahr: 95) entweder zu renovieren, komplett oder teilweise zu sanieren. Außerdem haben wir fünf Bäder modernisiert und die Treppenhäuser in der Breslauer Straße 2 bis 4 gestrichen.



### GEPFLEGTES ÄUSSERES

Die vordere Fassade des Hauses Hammerstraße 6, der Giebel des Gebäudes Danziger Straße 7, die Vorderseite der Häuser Weststraße 16 bis 22 sowie das Äußere des Gebäudekomplexes Goethestraße, Ecke Beckershoffstraße wurden sorgfältig gereinigt.

### NEUE SPIELGERÄTE

Die Kinder unserer Mitglieder können sich über verschiedene neue Spielgeräte freuen, die wir 2025 angeschafft haben und 2026 aufstellen werden.



### VERBESSERTE AUSSENANLAGE

Die in die Jahre gekommene, defekte Mauer an der August-Burberg-Straße 2 bis 4 haben wir erneuert.



### BEQUEMERER ZUGANG

Die Mieterinnen und Mieter erreichen das Gebäude Neanderstraße 33 über einen Zuweg, der 2025 erneuert wurde.

Im Jahr 2025 feierte unsere Genossenschaft ihr 120-jähriges Bestehen. In dieser Zeit ist die Mettmanner Bauverein eG vielen Generationen in Mettmann zur Heimat geworden. Das wurde auch während der großen Jubiläumsfeier am 26. September 2025 spürbar, zu der wir unsere Mitglieder an die Goldberger Mühle eingeladen hatten.

Die Gemeinschaft und das Miteinander standen an diesem Tag im Mittelpunkt. An den festlich dekorierten Bierzeltgarnituren und Stehtischen auf dem Parkgelände und bei gutem Essen und kühlen Getränken kamen die gut 500 Mitglieder schnell ins Gespräch. „Das ist ein Ziel unserer Feier: die Menschen einander näherzubringen und einen gemeinsamen schönen Moment der Erinnerung zu schaffen“, sagte Thomas Gundlach, Sprecher des Vorstandes.

Vorstand Michael Müller und Thomas Gundlach erinnerten rückblickend daran, dass die MBV eG bis heute Kriege, Krisen und manche politische und gesellschaftliche Veränderung durchlebt und überlebt hat. Ihre Fähigkeit, flexibel und weitsichtig zu reagieren, sei ein Grund, warum die Genossenschaft immer wieder gestärkt aus diesen Herausforderungen hervorgegangen sei. Ein anderer sei die gelebte Solidarität und gegenseitige Unterstützung – in guten und in schlechten Zeiten.

Vorstand und auch der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Norbert Molitor, dankten den Mitgliedern. Sie zeigten sich zuversichtlich, dass die Mettmanner Bauverein eG mit ihren genossenschaftlichen Stärken die aktuellen und künftigen Aufgaben wie schon in der Vergangenheit meistern werde. Dann hieß es erstmal, den Moment zu genießen: Bei guter Stimmung wurde bis in den Abend hinein gefeiert.





# 3

GESCHÄFTSBERICHT 2025

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



### MIT SOLIDEM GESCHÄFTSMODELL SICHER DURCH UNRUHIGE ZEITEN

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat unserer Mettmanner Bauverein eG in sechs Sitzungen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, sowie einer sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung unserer Mitglieder, kritisch begleitet und gewürdigt. Die Vorstandsmitglieder wurden gleichzeitig in ihrer Amtsführung konstruktiv beratend unterstützt.

Gemeinsam mit der Geschäftsleitung wurden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und Entwicklungen der Genossenschaft einschließlich der Tochterunternehmen eingehend erörtert. Der Vorstand und die Prokuristin der Mettmanner Bauverein eG haben den Aufsichtsrat regelmäßig umfassend über Planungen, den Gang der Geschäfte, sowie die strategische Ausrichtung der

Mettmanner Bauverein eG unterrichtet. Die satzungsmäßig erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Durch die vorausschauende Geschäftsführung unserer Geschäftsleitung, in Verbindung mit unserem soliden Geschäftsmodell,

hat sich die Mettmanner Bauverein eG allen geopolitischen Verwerfungen zum Trotz, als sehr resilient erwiesen.

Von den anwesenden Mitgliedern wurden Gundhild Harre, Kristina Hucklenbruch und Katja Scholten mit großer Mehrheit von der Mitgliederversammlung am 25.06.2025 für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.



*Norbert Molitor - Vorsitzender des Aufsichtsrates*

In der im Anschluss stattfindenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Norbert Molitor erneut einstimmig zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Ebenfalls wurde Oliver Bormann einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Mettmanner Bauverein eG gewählt.

Als beauftragte Arbeitsgremien verfügt der Aufsichtsrat über zwei Ausschüsse.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.06.2026 die Geschäftsvorfälle und den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht per 31.12.2025 geprüft. Die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt und dem Aufsichtsrat empfohlen, diesem zuzustimmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde erneut eine unangekündigte Kassenprüfung vorgenommen. Beide Prüfungen verliefen ohne Beanstandungen. Ferner wurden die verschiedenen energetischen Großsanierungsprojekte einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen.

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Leben hat im abgelaufenen Geschäftsjahr turnusmäßig das Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget 2025 kritisch hinterfragt und sich mit dem Fortgang der großen Sanierungsprojekte auseinandergesetzt. Die wichtige Diskussion des Projektes Lindenpark, in Verbindung mit einer einstimmigen Handlungsempfehlung zur Umsetzung der Reaktivierung des Pilotprojektes Georg-Fischer-Straße 5, vervollständigten die Ausschussarbeit.

Die Geschäftsvorfälle und der Jahresabschluss 2024 wurden in den Monaten Mai bis Juli 2025 vom Prüfungsverband geprüft. Die Abschlussbesprechung fand am 13.11.2025 in gemeinsamer Sitzung statt. Das Prüfungsergebnis bestätigte die ordnungsgemäße Geschäftsführung sowie die Erfüllung der Vorstand und Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 15.06.2026 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2025 zuzustimmen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025 stimmte er ebenfalls zu. Der Aufsichtsrat emp-

fielt der Mitgliederversammlung, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. führt seine genossenschaftliche Pflichtprüfung des Jahresabschlusses 2025 gem. § 53 GenG mit Unterbrechungen in den Monaten Februar bis voraussichtlich Juli 2026 durch.

Für den gesamten Aufsichtsrat sage ich ausdrücklich Dank:

- unseren Mitgliedern für ihre Treue gegenüber der Mettmanner Bauverein eG,
- unserer Belegschaft unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz
- und unseren Vorstandsmitgliedern sowie unserer Prokuristin für die stets vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Aus dem Aufsichtsrat ist mit Eintragung der novellierten Satzung am 26.09.2025 Herr Marc Bunse ausgeschieden. Mit Niederlegung ihres Mandates am 25.02.2026 ebenfalls ausgeschieden ist Frau Gundhild Harre, die zukünftig in einem Anstellungsverhältnis für die Mettmanner Bauverein eG tätig sein wird. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Oliver Bormann hat aus persönlichen Gründen sein Aufsichtsratsmandat zum 30.06.2026 kurzfristig niedergelegt. Wir danken allen dreien ausdrücklich für die langjährige Unterstützung und Mitarbeit in unserer Genossenschaft und wünschen für die Zukunft alles Gute. Gem. § 24 Abs. 5 unserer Satzung scheidet ferner turnusmäßig ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates aus.

In diesem Jahr sind dies Jan Söffing und Norbert Molitor.

Mettmann, 15. Juni 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Norbert Molitor





JAHRESABSCHLUSS 2025

**BILANZ  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG**

4

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		594.540,00	669.674,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.141.250,92		93.517.428,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.867.023,65		4.017.617,08
3. Grundstücke ohne Bauten	10.960,88		10.960,88
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. Maschinen	744,61		1.326,61
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.913,75		181.220,75
7. Bauvorbereitungskosten	3.691.010,87		4.046.220,33
8. geleistete Anzahlungen	5.000,00		0,00
		101.886.905,68	101.774.775,57
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.902.000,00		1.650.000,00
2. andere Finanzanlagen	10.044,00		10.044,00
		1.912.044,00	1.660.044,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>104.393.489,68</b>	<b>104.104.493,57</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. unfertige Leistungen	4.494.050,72		4.388.834,14
3. andere Vorräte	148.920,03		169.387,84
		4.642.971,26	4.558.222,49
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	90.432,57		95.046,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	74.116,27		88.762,41
3. sonstige Vermögensgegenstände	60.353,81		105.558,10
		224.902,65	289.367,28
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>770.652,14</b>	<b>932.731,25</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>110.032.015,73</b>	<b>109.884.814,59</b>

PASSIVSEITE	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	447.000,00		279.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.345.925,82		14.787.027,05
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.800,00		25.200,00
		14.875.725,82	15.091.827,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.474,18 € (VJ 5.972,95 €)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. gesetzliche Rücklage	4.495.395,36		4.301.563,94
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 193.831,42 € (VJ 192.156,68 €)			
2. andere Ergebnismrücklagen	24.431.357,26		23.277.011,57
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.154.345,69 € (VJ 1.131.304,96 €)		28.926.752,62	27.578.575,51
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.938.314,18		1.921.566,76
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.348.177,11		1.323.461,64
		590.137,07	598.105,12
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		44.392.615,51	43.268.507,68
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	3.450,00		93.900,00
2. sonstige Rückstellungen	264.800,00		217.500,00
		268.250,00	311.400,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.424.378,72		59.559.648,15
2. erhaltene Anzahlungen	4.819.675,42		5.339.314,51
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	449.110,38		460.554,64
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	602.352,44		879.691,76
	1.051.462,82		1.340.246,40
4. sonstige Verbindlichkeiten	73.680,83		64.064,32
davon aus Steuern: 30.225,42 € (VJ 35.955,15 €)		65.369.197,79	66.303.273,38
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : 3.793,28 € (VJ 3.409,61 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.952,43	1.633,53
<b>Bilanzsumme</b>		110.032.015,73	109.884.814,59



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.497.170,57		15.938.158,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.653,57		59.641,73
		16.557.824,14	15.997.799,73
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		105.216,58	160.701,94
3. sonstige betriebliche Erträge		646.353,93	335.223,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.203.639,83		6.840.925,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	62.269,49		38.487,10
		7.265.909,32	6.879.412,62
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.811.526,10		1.704.852,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung: 73.994,93 € (VJ 73.452,18 €)	423.919,59		396.506,80
		2.235.445,69	2.101.359,51
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.024.618,81	2.919.034,43
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.356.341,48	997.485,62
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		600,00	600,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		140,36	866,13
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		984.351,76	991.670,44
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		46.822,80	80.246,57
12. Ergebnis nach Steuern		2.396.645,15	2.525.981,93
13. sonstige Steuern		458.330,97	604.415,17
14. Jahresüberschuss		1.938.314,18	1.921.566,76
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.348.177,11	1.323.461,64
16. Bilanzgewinn		590.137,07	598.105,12

## A. Allgemeine Angaben

Die Mettmanner Bauverein eG hat ihren Sitz in Mettmann und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (GnR 244).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der Satzung aufgestellt.

Bezüglich § 284 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht. Angaben, die nicht in die Bilanz oder die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen werden müssen, sind grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert zum Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:



## ANLAGEVERMÖGEN

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig mit 10 Prozent bis 33,3 Prozent abgeschrieben.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Hierbei sind grundsätzlich für die vorhandenen Vermögensgegenstände die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten gemindert um die kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2025 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Kosten für Modernisierungen im Sinne von Herstellung, Erweiterung oder wesentlicher Verbesserung eines Vermögensgegenstandes (§ 255 Abs. 2 Satz 1 HGB) wurden in Höhe von 3.331 T€ (VJ 5.532 T€) aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Bauvorbereitungskosten sind zu den Herstellungskosten aktiviert. Die Planungskosten für ein teilweise aufgegebenes Bauvorhaben wurden im Geschäftsjahr ausgebucht. Der Abgang führte zu außergewöhnlichen Aufwendungen in Höhe von 387 T€, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind.

Es bestehen Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen, die zu aktiven latenten Steuern führen. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht in Anspruch genommen wird.

### **Abschreibungen**

Alt- und Neubauten auf eigenen wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten werden grundsätzlich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 79 Jahren planmäßig linear, erworbene Gebäude linear über ihre wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Außenanlagen über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei umfangreichen Modernisierungen wird in den Wirtschaftseinheiten eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer unterstellt.

Die Grundstücksnebenkosten eines Erbbaurechtes werden planmäßig linear nach Maßgabe der Restlaufzeit der Erbbaurechtsbestellung abgeschrieben.

Die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken werden grundsätzlich mit 33,33 Jahren abgeschrieben. Ein Gebäude wird linear über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Die umgebaute Fabrik Breite Straße 8a-c wird als Geschäftshaus über die Nutzungsdauer von 54 Jahren abgeschrieben.

Die weiteren planmäßigen Abschreibungen ergeben sich wie folgt: Maschinen werden mit 6,67 Prozent bis 12,5 Prozent und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 6,67 Prozent bis 33,3 Prozent abgeschrieben.

### **Finanzanlagen**

Anteile an verbundenen Unternehmen und andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Zuschreibung in Höhe von 252 T€ für Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgte auf Grundlage einer aktua-

lisierten Unternehmensbewertung, die eine nachhaltige Werterhöhung der Beteiligung erkennen ließ. Die Zuschreibung wurde unter Beachtung der Obergrenze der Anschaffungskosten vorgenommen. Die außergewöhnlichen Erträge aus der Zuschreibung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

## **UMLAUFVERMÖGEN**

### **Unfertige Leistungen**

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen ausgewiesen.

### **Andere Vorräte**

Im Wesentlichen ausgewiesen wird der Bestand an Heizöl zum Jahresende. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten nach dem „FIFO-Verfahren“.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sie sind zu Nominalbeträgen abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken bilanziert. Für Forderungen aus Vermietung wird zusätzlich eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

### **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert bewertet.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen sind für Steuern und ungewisse Verbindlichkeiten (§ 249 Abs.1 HGB) gebildet worden. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Zu- schreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	1.023.204,94	30.055,83	0,00	0,00	0,00	1.053.260,77
	1.023.204,94	30.055,83	0,00	0,00	0,00	1.053.260,77
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.611.368,49	3.331.422,94	6.135,50	0,00	0,00	153.936.655,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.581.885,95	0,00	0,00	0,00	0,00	6.581.885,95
3. Grundstücke ohne Bauten	10.960,88	0,00	0,00	0,00	0,00	10.960,88
4. Bauten auf fremden Grundstücken	83.005,78	0,00	0,00	0,00	0,00	83.005,78
5. Maschinen	46.057,10	0,00	0,00	0,00	0,00	46.057,10
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.057.277,97	50.359,61	8.093,70	0,00	0,00	1.099.543,88
7. Bauvorbereitungskosten	4.120.757,84	32.245,34	461.992,31	0,00	0,00	3.691.010,87
8. geleistete Anzahlungen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
	162.511.314,01	3.419.027,89	476.221,51	0,00	0,00	165.454.120,39
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.850.000,00
2. andere Finanzanlagen	10.044,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.044,00
	2.860.044,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.860.044,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>166.394.562,95</b>	<b>3.449.083,72</b>	<b>476.221,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169.367.425,16</b>

kumulierte Abschreibung zum 01.01.2025 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen im Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibung zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
		Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
353.530,94	105.189,83	0,00	0,00	0,00	458.720,77	594.540,00	669.674,00
353.530,94	105.189,83	0,00	0,00	0,00	458.720,77	594.540,00	669.674,00
57.093.939,57	2.707.599,94	0,00	6.134,50	0,00	59.795.405,01	94.141.250,92	93.517.428,92
2.564.268,87	150.593,43	0,00	0,00	0,00	2.714.862,30	3.867.023,65	4.017.617,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.960,88	10.960,88
83.004,78	0,00	0,00	0,00	0,00	83.004,78	1,00	1,00
44.730,49	582,00	0,00	0,00	0,00	45.312,49	744,61	1.326,61
876.057,22	60.653,61	0,00	8.080,70	0,00	928.630,13	170.913,75	181.220,75
74.537,51	0,00	0,00	74.537,51	0,00	0,00	3.691.010,87	4.046.220,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
60.736.538,44	2.919.428,98	0,00	88.752,71	0,00	63.567.214,71	101.886.905,68	101.774.775,57
1.200.000,00	0,00	252.000,00	0,00	0,00	948.000,00	1.902.000,00	1.650.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.044,00	10.044,00
1.200.000,00	0,00	252.000,00	0,00	0,00	948.000,00	1.912.044,00	1.660.044,00
<b>62.290.069,38</b>	<b>3.024.618,81</b>	<b>252.000,00</b>	<b>88.752,71</b>	<b>0,00</b>	<b>64.973.935,48</b>	<b>104.393.489,68</b>	<b>104.104.493,57</b>

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält 4.494 T€ (VJ 4.389 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ und den Forderungen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten (§ 249 Abs. 1 HGB) enthalten:

Sonstige Rückstellung	31.12.2025 T€
Personalkosten	92,0
Unterlassene Instandhaltung	68,0
Jahresabschlusskosten	58,0
Kosten der Mitgliederversammlung	23,0
CO <sub>2</sub> -Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)	17,8
Steuerberatung /-erklärungen	6,0
<b>Gesamt</b>	<b>264,8</b>

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Art der Verbindlichkeiten per 31.12.2025	insgesamt €	davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	59.424.378,72	5.132.399,59	54.291.979,12	12.167.388,53	42.124.590,59	58.724.378,72	GPR
	( 59.559.648,15 )	( 5.172.478,52 )	( 54.387.169,62 )	( 9.197.102,18 )	( 45.190.067,44 )	( 58.859.648,15 )	GPR
erhaltene Anzahlungen	4.819.675,42	4.819.675,42					
	( 5.339.314,51 )	( 5.339.314,51 )					
aus Vermietung	449.110,38	449.110,38					
	( 460.554,64 )	( 460.554,64 )					
aus anderen Lieferungen und Leistungen	602.352,44	602.352,44					
	( 879.691,76 )	( 879.691,76 )					
sonstige	73.680,83	73.680,83					
	( 64.064,32 )	( 64.064,32 )					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>65.369.197,79</b>	<b>11.077.218,66</b>	<b>54.291.979,12</b>	<b>12.167.388,53</b>	<b>42.124.590,59</b>	<b>58.724.378,72</b>	
	( 66.303.273,38 )	( 11.916.103,75 )	( 54.387.169,62 )	( 9.197.102,18 )	( 45.190.067,44 )	( 58.859.648,15 )	

GPR = Grundpfandrecht, () = Vorjahreszahlen

## D. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse für Verbindlichkeiten der MBV Bau und Betreuung GmbH und der MBV Königshof GmbH:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
<b>1. Patronatserklärungen gegenüber der</b>		
- Sparkasse Essen, Essen	2.332	2.518
- DZ HYP AG, Münster	0	505
- Deutsche Kreditbank AG, Berlin	1.000	1.000
- Aareal Bank AG, Essen	51	51
<b>2. Gesamtschuldnerische Haftungen gegenüber der</b>		
- Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid	150	150
- Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid*)	3.000	3.000
<b>3. Grundpfandrechten gegenüber der</b>		
- DZ HYP AG, Münster	1.601	1.874
- Kreissparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	1.600	1.600
<b>Gesamt</b>	<b>9.734</b>	<b>10.698</b>

\*) Es besteht mit der Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen mit der MBV Bau und Betreuung GmbH in Höhe von 3.000 T€ (VJ 3.000 T€), der zum 31.12.2025 nur von der Mettmanner Bauverein eG in Höhe von 700 T€ (VJ 700 T€) in Anspruch genommen war.

Darüber hinaus bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251, § 268 Abs. 7 HGB.

Mit einer Inanspruchnahme wird durch die MBV Bau und Betreuung GmbH und die MBV Königshof GmbH nach den aktuellen Zahlen nicht gerechnet.

Zur Absicherung eines Darlehens mit variablem Zinssatz sind zwei Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen worden. Das mit der aus dem Grundgeschäft und den

Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheit gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 1.491 T€ (VJ 1.530 T€), die Marktwerte belaufen sich auf 90 T€ (VJ 85T€) und 18 T€ (VJ 8 T€).

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens haben.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31. Dezember 2025 bestanden keine wesentlichen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären.

### Beteiligungen

Gesellschaft	Stammkapital 2025 T€	Eigenkapital 2024 T€	Jahresüberschuss 2024 T€
MBV Bau und Betreuung GmbH Tochtergesellschaft (zu 100 % beteiligt)	500	1.849	242
MBV Königshof GmbH Enkelgesellschaft (zu 100 % beteiligt)	25	445	13

Der Sitz aller in der Tabelle aufgeführten Gesellschaften ist Mettmann.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 58 T€ (VJ 47 T€) enthalten.

### Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr beschäftigt die Genossenschaft durchschnittlich vierzehn kaufmännische Mitarbeiter, sechs technische Mitarbeiter, acht gewerbliche Mitarbeiter und drei Auszubildende.

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand zum 01.01.2025	4.218	24.655
Zugänge	130	225
Abgänge	158	961
Bestand zum 31.12.2025	4.190	23.919

### Name und Anschrift des zuständigen

#### Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

### Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates:

Forderungen an Organmitglieder bestanden  
am Bilanzstichtag nicht.

### Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.938.314,18 € ab. Vom Jahresüberschuss wird ein Betrag in Höhe von 193.831,42 € in die gesetzliche Rücklage und als Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittel ein Betrag in Höhe von 1.154.345,69 € eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf das dividendenberechtigte Kapital in Form des sich ergebenden Bilanzgewinns von 590.137,07 € an die Mitglieder auszuschütten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 441.101,23 € gegenüber dem Vorjahr vermindert.

### Mitglieder des Vorstandes:

**Thomas Gundlach** (Sprecher des Vorstandes)

**Michael Müller** (Vorstand)

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Norbert Molitor, Vorsitzender

Oliver Bormann, stellvertretender Vorsitzender (bis 30.06.2026)

Marc Bunse (bis 26.09.2025)

Ilka Dreyer

Gundhild Harre (bis 25.02.2026)

Kristina Hucklenbruch

Robert Pawelczyk

Katja Scholten

Jan Söffing

### Nachtragsbericht:

Aus den geopolitischen Verwerfungen, die aus dem Krieg im Nahen Osten resultieren, erwarten wir keine wesentliche Beeinträchtigung unseres Geschäftsverlaufs.

Mettmann, 15. Juni 2026

Der Vorstand

  
Thomas Gundlach

  
Michael Müller



# LAGEBERICHT

5

## GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die aktuell gültige Satzung ist am 25.06.2025 einstimmig von unserer Mitgliederversammlung beschlossen worden und mit Eintragung in das Genossenschaftsregister am 26.09.2025 in Kraft getreten. Alleinigiger Zweck und Gegenstand der Mettmanner Bauverein eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann sämtliche im

Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Kerntätigkeitsfeld ist und bleibt aber die Bewirtschaftung, Vermietung und Errichtung von Wohnungen und Häusern nebst den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen in der Stadt Mettmann.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Mettmann ist durch einen von sehr hoher Nachfrage geprägten Mietwohnungsmarkt gekennzeichnet. Die Mettmanner Bauverein eG geht davon aus, dass ein Leerstandsrisiko – marktkonforme Bestände vorausgesetzt – dauerhaft gering bleiben wird.

Die Einwohnerzahl der Kreisstadt Mettmann ist seit dem Jahr 2017 nur leicht angestiegen. Zum 31.12.2025 wuchs sie im Vergleich zum Vorjahr um 21 auf 40.105 Personen mit Hauptwohnsitz in Mettmann (Einwohnerstatistik der Stadt Mettmann).

Das statistische Landesamt NRW (IT.NRW) hat für das Bundesland Nordrhein-Westfalen die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2018 bis 2060 in einer Prognoserechnung dargestellt. Danach lebten im Basisjahr 2018 17,92 Millionen Menschen in NRW. Diese Zahl wird bis 2040 auf 18,08 Millionen moderat ansteigen und

danach wieder abnehmen. Nach Modellrechnungen des statistischen Landesamtes NRW wird die Einwohnerzahl der Stadt Mettmann bis ins Jahr 2040 mit 38.760 weitgehend konstant bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung regional stark unterschiedlich verlaufen wird. Insbesondere wachsende Großstädte wie Köln oder die Landeshauptstadt Düsseldorf, aber auch einige Metropolen der Ruhrregion, mit denen Mettmann durch ausgeprägte Pendlerströme verbunden ist, erachten wir langfristig als attraktive und gut nachgefragte Wohn- und Arbeitsstandorte.

Die Wohnungsnachfrage im Umland von Großstädten wie Düsseldorf, Essen oder Wuppertal ist nach wie vor deutlich erhöht. Ist dazu noch eine gute Verkehrsanbindung vorhanden, was auf Mettmann zweifellos zutrifft, verstärkt sich dieser Effekt zusehends.

## Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2025. In insgesamt 322 Objekten befindet sich unser Gesamtbestand von 2.119 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Er ist im Geschäftsjahr nur minimal gewachsen. Durch die Teilung einer großen Wohneinheit in der Düsseldorfer Str. 9 in zwei kleinere Wohnungen kam es zu einem leichten Zuwachs an Wohneinheiten. Die Zahl unserer Garagen/Stellplätze erhöhte sich um 17. Insbesondere ist dies durch den Neuausweis bisher nicht als Parkraum genutzter Flächen der Wohnanlage Am Island 12-40 gelungen. Ferner wurden im Zuge der energetischen Großmaßnahme, Grafenschaftstraße 12-16 zusätzliche Stellplätze generiert.

Bestand	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Gesamtbestand	Garagen / Stellplätze	Objekte
Bestand zum 01.01.2025	2.093	25	2.118	1.161	322
Zugang 2025	1	0	1	19	0
Abgang 2025	0	0	0	2	0
Bestand am 31.12.2025	2.094	25	2.119	1.178	322

Der überwiegende Teil unseres Immobilienbestandes liegt in der Stadt Mettmann. Weitere 14 Häuser mit 84 Wohneinheiten befinden sich in dem an Mettmann angrenzenden Düsseldorfer Stadtteil Knittkuhl. Sie stehen seit Jahren unter der bewährten Verwaltung einer Düsseldorfer Immobilienverwaltung.

Zum 31.12.2025 belief sich unser Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen auf 288 Einheiten in der Kreisstadt Mettmann.

## Neubautätigkeit

Im Hinblick auf die derzeit nicht gegebene wirtschaftliche Darstellbarkeit, hat auch im Geschäftsjahr 2025 keine Neubautätigkeit stattgefunden.

Da das Neubauprojekt Lindenpark aufgrund des stark angespannten Marktumfeldes nach wie vor auf einen späteren Zeitpunkt verschoben bleibt, haben Vorstand und Aufsichtsrat am 21. August 2025 eine Reaktivierung und energetische Sanierung der Bestandsimmobilie Georg-Fischer-Straße 5 beschlossen. Die Planungskosten in Höhe von 387 T€ sind damit aus den Bauvorbereitungskosten abgegangen. Gleichzeitig sind 30 T€ Planungskosten für die Reaktivierung der Bestandsimmobilie angefallen.

## Modernisierung/Instandhaltung

Ein großer Teil unserer Modernisierungsaufwendungen betraf unsere energetischen Großmaßnahmen. So entfielen auf die Restarbeiten an der Wohnanlage Talstraße 85 189 T€, auf die Restarbeiten der Wohnanlage Laubacher Straße 15-19 49 T€ und auf die Grafenschaftstraße 12-16 880 T€. Die energetische Großsanierung Magdeburger Straße wird in mehreren Bauabschnitten realisiert. Der erste betraf die Häuser 19 und 21. Im Geschäftsjahr sind Baukosten in Höhe von 1.416 T€ angefallen.

Die Teilung einer sehr großen Wohnung in unserem denkmalgeschützten Objekt Düsseldorfer Straße 9 im Erdgeschoss wurde abgeschlossen. Die auf das Geschäftsjahr entfallende Investition belief sich auf 57 T€.

Bei insgesamt 76 Wohnungen (Vorjahr 95) haben wir bei Mieterwechsel Renovierungen, Voll- oder Teilsanierungen vorgenommen. Ferner wurden fünf Bäder im bewohnten Zustand modernisiert. In der Breslauer Straße 2-4 wurden die Treppenhäuser neu gestrichen.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wurden zur Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen sowie der Heizkosten umfangreiche energetische Maßnahmen vorgenommen. So wurden in den Wohnanlagen Neckarstraße 4 und 8 alte atmosphärische Gaskessel gegen moderne Luft-Wärme-Pumpen ausgewechselt. In der Wohnanlage Teichstraße 24–28 ersetzt eine moderne hybride Heizungsanlage (Luft-Wärme-Pumpe ergänzt durch Gasbrennwertkessel) den alten atmosphärischen Gaskessel. In der Grafenschaftstraße 10 wurde die alte Ölheizung durch eine zeitgemäße Luft-Wärme-Pumpe ersetzt. Soweit hier die Möglichkeit einer öffentlichen Förderung der Einzelmaßnahme über die KfW bestand, haben wir diese projektbezogen beantragt und erhalten.

Weiterhin haben wir im Rahmen unseres nachhaltigen ökologischen Engagements die Außenanlagen unserer Geschäftsstelle Neanderstraße 103 unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte neugestaltet und eine entsprechende Bepflanzung vorgenommen.

### Vermietung

Für die Steuerung unserer Genossenschaft bestehen folgende bedeutsame wohnungswirtschaftliche Kennzahlen: bereinigte Fluktuationsquote, ungewollte Leerstandsquote und durchschnittliche Kaltmiete. Diese werden im Folgenden im Vorjahresvergleich dargestellt und anschließend eingehend analysiert:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Fluktuationsquote, bereinigt	Leerstandsquote, ungewollt	Durchschnittliche Netto-Kaltmiete
31.12.2024	6,8 %	0,0 %	6,91 € / m <sup>2</sup>
31.12.2025	5,3 %	0,1 %	7,05 € / m <sup>2</sup>

Unsere Fluktuationsquote reduzierte sich von 6,8 Prozent auf 5,3 Prozent des Wohnungsbestandes. Wesentliche Gründe für Wohnungskündigungen waren der Tod eines Mitgliedes oder der Wechsel in eine Alten- oder Pflegeeinrichtung. Nachvollziehbar wird dies durch die Altersstruktur unserer Mitglieder, die sich genossenschaftstypisch aus oft über Jahrzehnte laufenden Mietverhältnissen entwickelt hat. Darüber hinaus erweisen sich der Wunsch nach veränderter Wohnfläche oder berufliche oder persönliche Gründe für einen Umzug in eine andere Stadt als Fluktuationstreiber. Veränderungswünschen konnten wir häufig durch Wechsel innerhalb unseres Wohnungsbestandes nachkommen.

Die bereinigte Leerstandsquote erhöhte sich geringfügig zum 31.12.2025 auf 0,1 Prozent unseres Bestandes und spiegelt damit neben der sehr großen Nachfrage nach Wohnraum aller Preis- und Größenklassen in Mettmann die Leistung unseres Vermietungsteams wider. Auch spiegelt sich darin der Erfolg der organisatorischen Integration von kaufmännischer und technischer Objektbetreuung, was tendenziell zu einer Verkürzung des Leerstandes führt. Ohne Berücksichtigung bleiben insbesondere die ausdrücklich gewollten Leerstände von 60 Wohneinheiten an der Georg-Fischer-Straße sowie umbaubedingte Leerstände. Letztere beruhen überwiegend auf Modernisierungen, die den gestiegenen Ansprüchen der Nachfrage Rechnung tragen und der nachhaltigen Vermietbarkeit dienen.

Die pro Quadratmeter Wohnfläche zu entrichtende Kaltmiete ist von durchschnittlich 6,91 €/m<sup>2</sup> auf 7,05 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Steigerung beruht im Wesentlichen auf den an das Mettmanner Marktniveau angenäherten Wiedervermietungsmieten nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen sowie einer allgemeinen Mietanhebung.

## DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage der Mettmanner Bauverein eG stellt sich für das Geschäftsjahr 2025 wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€	Delta T€
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderungen)	16.663	16.160	503
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.663</b>	<b>16.160</b>	<b>503</b>
Andere betriebliche Erträge	273	214	59
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.936</b>	<b>16.374</b>	<b>562</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.266	6.879	387
Personalaufwand	2.235	2.102	133
Abschreibungen	3.025	2.919	106
Andere betriebliche Aufwendungen	965	987	-22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	984	992	-8
Gewinnunabhängige Steuern	458	605	-147
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>14.933</b>	<b>14.484</b>	<b>449</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.003</b>	<b>1.890</b>	<b>113</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	252	1	251
Neutrales Ergebnis	-270	111	-381
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.985</b>	<b>2.002</b>	<b>-17</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-47	-80	33
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.938</b>	<b>1.922</b>	<b>16</b>



Zum 31. Dezember 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 1.938 T€ erzielt. Im Vorjahr lag dieser bei 1.922 T€. Die Veränderung resultiert überwiegend aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit bei gleichzeitig gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Der Personalaufwand und die Abschreibungen sind angestiegen, während die gewinnunabhängigen Steuern gesunken sind. Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorgahr um 251 T€ verbessert, bedingt durch die Zuschreibung der Finanzanlage. Das neutrale Ergebnis spiegelt im Wesentlichen den Abgang in Höhe von 387 T€ von nicht mehr werthaltigen Bauvorbereitungskosten wider.

Zu dem positiven Betriebsergebnis von 2.003 T€ haben die wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche wie folgt beigetragen:

	2025 T€	2024 T€	Delta T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.354	2.435	-81
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-336	-553	217
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	-15	8	-23
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.003</b>	<b>1.890</b>	<b>113</b>

Das Betriebsergebnis resultiert in erster Linie aus dem Kerngeschäft, der Bewirtschaftungstätigkeit. Im gegebenen schwierigen Marktumfeld beurteilen wir die Entwicklung der Ertragslage als gut.

## Vermögenslage

Die einzelnen Vermögens- und Kapitalpositionen nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2025 T€	2024 T€	Delta T€
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Langfristig</i>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	594	670	-76
Sachanlagen	101.887	101.774	113
Finanzanlagen	1.912	1.660	252
	104.393	104.104	289
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Kurzfristig</i>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.643	4.558	85
Flüssige Mittel	771	933	-162
Übrige Aktiva	225	290	-65
	5.639	5.781	-142
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>110.032</b>	<b>109.885</b>	<b>147</b>

Kapitalstruktur	2025 T€	2024 T€	Delta T€
<b>Eigenkapital</b>			
<i>Langfristig</i>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	14.346	14.787	-441
Ergebnisrücklagen	28.928	27.580	1.348
	43.274	42.367	907
<i>Kurzfristig</i>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	530	305	225
Dividende	590	598	-8
	1.120	903	217
<b>Fremdkapital</b>			
<i>Langfristig</i>			
Verbindlichkeiten	56.797	56.737	60
Rechnungsabgrenzungsposten	2	2	0
	56.799	56.739	60
<i>Kurzfristig</i>			
Rückstellungen	268	312	-44
Erhaltene Anzahlungen	4.820	5.339	-519
übrige Verbindlichkeiten	3.751	4.225	-474
	8.839	9.876	-1.037
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>110.032</b>	<b>109.885</b>	<b>147</b>



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 147 T€ auf einen Wert von 110.032 T€ erhöht. Bei Sachanlagen standen Investitionen in Höhe von 3.419 T€, aus Anlageabgängen von 387 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 2.919 T€ gegenüber. Die Investitionen betrafen insbesondere Kosten für die energetischen Großmodernisierungen. Die unfertigen Leistungen in Höhe von 4.494 T€ betreffen insbesondere gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Reduzierung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 907 T€ auf 43.274 T€.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Vergleich zum Vorjahr um 60 T€ gestiegen. Diese Veränderung ist auf Darlehensneuvaluierungen von 2.426 T€, planmäßigen Tilgungen von 2.361 T€ sowie außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 5 T€ zurückzuführen.

## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz der Mettmanner Bauverein eG zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025 T€	2024 T€	Delta T€
<i>Langfristiger Bereich</i>			
Vermögenswerte	104.393	104.104	289
Finanzierungsmittel	100.073	99.106	967
Differenz	-4.320	-4.998	678
<i>Kurzfristiger Bereich</i>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	771	933	-162
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.868	4.848	20
	5.639	5.781	-142
kurzfristige Verpflichtung	9.959	10.779	-820
Stichtagsliquidität	-4.320	-4.998	678

Die zum Stichtag enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen, sind zum wesentlichen Teil durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt. Ausgehend vom handelsrechtlichen Jahresergebnis werden die Zahlungsströme der Genossenschaft analysiert und transparent dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€	Delta T€
Jahresüberschuss	1.938	1.922	16
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.025	2.919	106
Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	-252	0	-252
<b>Cashflow</b>	<b>4.711</b>	<b>4.841</b>	<b>-130</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-44	-504	460
Saldo aus Gewinn und Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	383	0	383
Veränderung sonstiger Aktiva	-20	47	-67
Veränderung sonstiger Passiva	-893	805	-1.698
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.137</b>	<b>5.189</b>	<b>-1.052</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	4	1	3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.449	-5.584	2.135
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.445</b>	<b>-5.583</b>	<b>2.138</b>
Valutierung von langfristigen Darlehen	2.426	4.961	-2.535
Planmäßige Tilgungen von langfristigen Darlehen	-2.361	-2.435	74
Rückzahlungen von Darlehen	-5	0	-5
Minderung der Geschäftsguthaben	-216	-361	145
Veränderung kurzfristiger Darlehen	-100	-1.000	900
Auszahlungen für Dividenden	-598	-612	14
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-854</b>	<b>553</b>	<b>-1.407</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-162	159	-321
Finanzmittelbestand am 1.1.	933	774	159
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>771</b>	<b>933</b>	<b>-162</b>

Der Bereich „laufende Geschäftstätigkeit“ hat sich um 1.052 T€ reduziert, was insbesondere auf den Rückgang der Verbindlichkeiten um 893 T€ zurückzuführen ist. Der Bereich „Investitionstätigkeit“ hat sich aufgrund geringerer Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 2.138 T€ reduziert. Zum Jahresende ergibt sich ein positiver Finanzmittelbestand in Höhe von 771 T€ gegenüber 933 T€ im Vorjahr.

Darüber hinaus sind freie, kurzfristige Kreditlinien zum Stichtag in Höhe von 3.050 T€ bei unseren Bankpartnern vorhanden. Die Genossenschaft verfügt ferner über zusätzliche Beleihungsmöglichkeiten im Althausbestand.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanzielle Leistungsfähigkeit sowie wichtige wohnungswirtschaftliche Eckdaten der Mettmanner Bauverein eG zum Stichtag lassen sich an folgenden Schlüsselindikatoren, die zur internen Steuerung herangezogen werden, für die vergangenen Jahre im Zeitablauf ableiten:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Jahresüberschuss in T€	1.938	1.922	1.904	1.633	1.732	1.856
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,7	2,7	2,8	2,3	2,6	3,0
Eigenkapitalquote in %	39,3	38,6	38,6	37,9	38,1	37,0
Liquide Mittel in T€	771	933	774	775	1.030	480
Leerstandsquote, ungewollt in %	0,1	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3
Fluktuationsquote, bereinigt in %	5,3	6,8	6,5	6,4	5,9	6,0
Durchschnittliche Kaltmiete in € / m <sup>2</sup>	7,05	6,91	6,66	6,45	6,34	6,16

Der Jahresüberschuss ist die sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergebende positive Differenz aus Erträgen und Aufwendungen des Geschäftsjahres. Das verhältnismäßig konstante Niveau – der sogenannte „eingeschwungene Zustand“ – der vergangenen Jahre erlaubt eine kontinuierliche Gewinnthesaurierung, welche sich in der Eigenkapitalquote widerspiegelt.

Mit der Kennzahl der Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragssteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) misst man den prozentualen Erfolg des gesamten Kapitaleinsatzes der Genossenschaft. Diese zeigt sich gegenüber den Vorjahren auf konstantem Niveau.

Die insbesondere aufgrund der Ergebnisthesaurierung konstante Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) ist Spiegelbild der ausgebauten Eigenkapitalsumme. Unsere Mettmanner Bauverein eG hat mit 39,3 % eine gute und branchenübliche Quote aufzuweisen, die uns in schwieriger werdenden Zeiten eine sichere Basis gibt.

Die Position „liquide Mittel“ umfasst diejenigen Geldbestände, die zur sofortigen Zahlung bereitstehen. Mit einem Wert von 771 T€ bewegen wir uns unterhalb des Vorjahresniveaus.

Der ungewollte Leerstand ist im Betrachtungszeitraum nur minimal gestiegen. Der bewusst in Kauf genommene, gewollte Leerstand ist an dieser Stelle kein relevantes Steuerungsinstrument.

Die Fluktuation schwankt im Zeitablauf. Diese liegt unter dem Vorjahreswert ist aber branchenüblich und bedarf grundsätzlich einer sorgfältigen Beobachtung. Hier bietet sich die Chance, eine marktübliche Mietanpassung vorzunehmen, um den Kosten der jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem allgemein gestiegenen Mietniveau Rechnung zu tragen.

Unsere durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum ist seit Jahren moderat angestiegen. Im Geschäftsjahr 2025 ist diese auf 7,05 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Damit bewegt sie sich deutlich unterhalb des für Mettmann gültigen Mietspiegels.

## Risiken der zukünftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem

Der Vorstand einer Genossenschaft ist verpflichtet, „geeignete Maßnahmen“ zu treffen, die dazu dienen, unternehmensspezifische oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen. Er hat insbesondere ein Überwachungssystem (Risikomanagement) einzurichten. Dieses muss darauf ausgerichtet sein, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Wesentliche Elemente des bewährten Risikomanagementsystems der Mettmanner Bauverein eG sind die Liquiditätssteuerung, die Geschäftsanteilsentwicklung, die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung, die Compliance-Ordnung sowie die Analyse ausgewählter Beobachtungsbereiche (unter anderem Fluktuation, Leerstand, Sollmiete, Mietrückstand, Kapitaldienst). Darüber hinaus hat die Genossenschaft eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden. Monatliche Besprechungen auf Ebene Vorstand / Abteilungsleitungen vervollständigen dieses System. Mit Blick auf die Betriebsgröße der Mettmanner Bauverein eG besteht keine Revision als eigene Stabstelle.

Die kontinuierliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat gewährleistet einen hohen Informationsgrad des Kontrollorgans. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates tagen regelmäßig und üben interne Kontrolltätigkeiten aus.

### Risikoanalyse

Unter Risiken verstehen wir Entwicklungen oder Ereignisse, die negativen Auswirkungen auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft haben können.

Die grundlegende Herausforderung für unsere Genossenschaft besteht darin, die Vermietbarkeit unseres Bestandes mit rund 2.100 Einheiten nachhaltig sicherzustellen. Dies ist mit mehreren branchenspezifischen Risiken behaftet.

Leerstand und Fluktuation haben sich nur marginal auf die von der Mettmanner Bauverein eG bewirtschafteten Wohnquartiere ausgewirkt. Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar. Es gilt den entsprechenden Investitionsaufwand sorgfältig hinsichtlich seiner langfristigen Auswirkungen auf zukünftige Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen zu hinterfragen. Auch sogenannte transitorische Risiken beispielsweise durch Marktpreisänderungen von Baustoffen, die im Rahmen des CO<sub>2</sub>-neutralen Umbaus der Bestände zu steigenden Beschaffungskosten führen können, sind abzuwägen.

Ferner treten diese transitorischen Risiken durch Veränderungen der Regulatorik im Rahmen des wirtschaftlichen Umbaus auf, zum Beispiel durch stark steigende CO<sub>2</sub>-Abgaben. Sogenannten physischen Risiken, die sich aufgrund von topographischer Lage oder Extremwetterereignissen ergeben, begegnen wir durch entsprechende Gebäudeversicherungen.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Das Forderungsmanagements sichert kontinuierliche Mieteingänge und kann zeitnah möglichen Zahlungsausfällen entgegenwirken. Das Mietausfallrisiko ist in Einzelfällen naturgemäß vorhanden, wird in seiner Gesamtheit jedoch als überschaubar erachtet.

Wesentlichen Risiken aus Schwankungen der Zahlungsströme ist die Mettmanner Bauverein eG aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Einnahmen aus Mieten sind durch Dauernutzungs- und Mietverträge gesichert.

Aufgrund des bestehenden Abstandes zum aktuellen Mietspiegel für die Stadt Mettmann sind derzeit keine Preisrisiken zu erkennen. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, die notwendigerweise genutzt werden.

Auch das Finanzierungsrisiko ist unternehmenstypisch nicht zu vernachlässigen. Der Anstieg der Kapitalmarktzinsen wird in der Zukunft eines der Hauptrisiken der Genossenschaft ausmachen. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Die Verknappung der Förderung der energetischen Gebäudesanierung oder deutliche Zinserhöhungen der Förderprogramme bergen Risiken für die Umsetzung der klimapolitischen Ziele.

In Ergänzung zu den vorgenannten Risiken für die Genossenschaft, sind diese auch für die MBV Bau und Betreuung GmbH und die MBV Königshof GmbH nicht zu erkennen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sieht der Vorstand für die kommenden Geschäftsjahre 2026 und 2027 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft.

### **Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Unter Chancen verstehen wir Entwicklungen oder Ereignisse, die positiven Auswirkungen auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft haben können.

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren in großem Umfang an die sich wandelnde Nachfragestruktur angepasst und verbessert. Die Mettmanner Bauverein eG wird auch weiterhin finanzierbare Investitionen zur Senkung der Gebäudeemissionen vornehmen. Ein geringerer CO<sub>2</sub>-Ausstoß und niedrigere Energieverbräuche werden in Zukunft noch wichtigere Kriterien für Wohnungsnutzer darstellen und die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Bestände sichern.

Bei unseren zukünftigen Planungen tragen wir der hohen Nachfrage am Standort Mettmann sowie den Gesichtspunkten der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit Rechnung. Eine dezidierte technische Bestandsanalyse ermöglicht es, im Rahmen zukünftiger Planungen ein nachfragekonformes und zeitgemäßes Wohnungsangebot zur Verfügung stellen zu können.

Die mit uns zusammenarbeitenden regionalen Sparkassen und Geschäftsbanken wie auch die spezialisierten Immobilienfinanzierer signalisieren weiterhin hohe Finanzierungsbereitschaft, was auch Ausdruck unserer erwartungsgemäß sehr guten Ratingeinstufung ist. Die Deutsche Bundesbank erteilt – wie schon seit Jahren – der Mettmanner Bauverein eG das Testat „notenbankfähig“.

Im Rahmen unserer langfristigen Zinsbuchsteuerung haben wir die Endfälligkeiten der langfristigen Verbindlichkeiten breit gestreut, so dass signifikante Klumpenrisiken im Zusammenhang mit Zinsprolongationen nicht zu identifizieren sind. Die Mettmanner Bauverein eG hat in den vergangenen Jahren das günstige Marktumfeld genutzt, um sich durch frühzeitige Prolongationen von langfristigen Darlehen vor den erwarteten Zinssteigerungen abzusichern. Eventuelle Liquiditätsschwankungen werden durch kurzfristige Kreditlinien finanziert, deren Inanspruchnahme aber rückläufig ist.

Der Vorstand verfolgt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat die Fortsetzung der Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie zur nachhaltigen Entwicklung unserer Bestände, um diese an sich spürbar wandelnde Marktentwicklungen anzupassen. Der Fokus liegt dabei in den kommenden Jahren auf Umsetzung von Maßnahmen zur Senkung der Gebäudeemissionen und Steigerung der Energieeffizienz.

Eine Emissionsbilanz liegt vor (und wird laufend fortgeschrieben); eine langfristige Klimastrategie liegt auf Basis einer technischen Bestandsanalyse als Teil des Risikomanagements vor; Vergleiche der geplanten und realisierten Ergebnisse werden vorgenommen und fließen in die planmäßige Fortschreibung der Klimastrategie ein.

Darüber hinaus werden wir Umwidmungen von noch nicht wohnwirtschaftlich genutzten Beständen vorantreiben, soweit dies unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten vertretbar erscheint.

Das Geschäftsjahr 2025 war innenpolitisch zunächst durch einen hoffnungsvoll erwarteten Neubeginn durch die schwarz-rote Koalition gekennzeichnet. Mangelnder Reformwille eines Koalitionspartners führte allerdings schnell zu Ernüchterung nebst fortgesetzter wirtschaftlicher Stagnation. Die weltweiten geopolitischen Krisen verschärften die Verunsicherung. Wir gehen davon aus, dass diese Negativentwicklungen weiterhin Druck auf den Bau- und Rohstoffmärkten ausüben werden. Die auf erhöhtem Niveau stabilisierten Kreditzinsen werden – nach unserer Auffassung – die neue Realität der Finanzierungslandschaft sein. Mietwohnungsneubau stellt sich derzeit als wirtschaftlich nicht realisierbar dar.

Trotz der geschilderten Unwägbarkeiten gehen wir angesichts unserer guten Ertragslage in Verbindung mit einer auskömmlichen Eigenkapitalausstattung sowie des von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägten Wohnungsmarktes in der Stadt Mettmann, optimistisch in die Zukunft.

Die finanziellen Leistungsindikatoren, die die Mettmanner Bauverein eG für das Geschäftsjahr 2025 geplant hatte, wurden erreicht. Der im vergangenen Geschäftsjahr aufgestellte Wirtschaftsplan 2025 hat sich in weiten Teilen als zutreffend erwiesen.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 geht von leicht gesteigerten Sollmieten i. H. v. rund 12.070 T€ und – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einem geplanten Überschuss i. H. v. rund 1.850 T€ aus. Wir prognostizieren aufgrund unserer geplanten Investitionstätigkeit eine gesteigerte Eigenkapitalquote sowie eine im wesentlichen unveränderte Gesamtkapitalrentabilität bei konstanter Liquiditätslage. Im Bereich der wohnwirtschaftlichen Schlüsselindikatoren planen wir Leerstand und Fluktuation im Bereich des Vorjahres bei wiederum moderat gesteigerter Durchschnittsmiete.

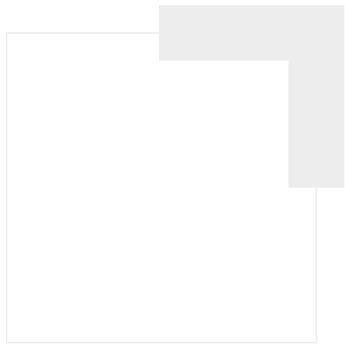
Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden.

Mettmann, 15. Juni 2026

Der Vorstand

  
Thomas Gundlach

  
Michael Müller



# mbv

## Mettmanner Bauverein eG

### Fair wohnen • Gut leben

**Hinweis:**

Vorbehaltlich redaktioneller Änderungen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

**Impressum**

Herausgeber:

Mettmanner Bauverein eG  
Neanderstraße 103, 40822 Mettmann  
Tel.: 0 21 04 - 9791 - 0  
Web: [www.mbv-eg.de](http://www.mbv-eg.de)  
Mail: [info@mbv-eg.de](mailto:info@mbv-eg.de)

Vorstand:

Thomas Gundlach, Michael Müller

Verantwortlich für den Inhalt:

Thomas Gundlach, Michael Müller, Karina Genennichen

Gestaltung:

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH, Osnabrück

Druck:

Joseph & Joseph GmbH, Hilden

Fotos:

Mettmanner Bauverein eG, Martina Chardin



Mettmanner Bauverein eG

*Fair wohnen • Gut leben*