



GESCHÄFTS BERICHT

INHALT

05

AUF EINEN BLICK

06

EDITORIAL

07

BERICHT DES AUFSICHRATS

08

BERICHT DES VORSTANDS

Bestandsentwicklung	10
Vermietungssituation	12
Technische Hausbewirtschaftung	13
Bautätigkeit	16

18

LAGEBERICHT

Geschäfts- und Rahmenbedingungen	18
Darstellung der Lage	21
Risikobericht	26
Prognosebericht	28
Erklärung zur Unternehmensführung	28
Abhängigkeitsbericht	29

32

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	38
Entwicklung Anlagevermögen	40

49

ERGEBNISVERWENDUNG

50

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	50
-------------------------------------	----

WER WIR SIND

Die gewoge AG versorgt seit ihrer Gründung im Jahr 1891 eine breite Schicht der Bevölkerung im Aachener Stadtgebiet mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten. Dabei legt das Unternehmen besonderen Fokus darauf, Wohnbedarf von Mietern mit geringem bzw. ohne eigenes Einkommen zu bedienen. Mit 7.800 Wohnungen im Angebot bietet die gewoge AG einen ausgewogenen Mix an Wohnungsgrößen und –typen.

Mit strategischen Investitionen in den Gebäudebestand, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Neubauten werden Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes geschaffen. Zugleich engagiert sich die gewoge AG für stabile Quartiere und Stadtqualität.

Aktionäre der Gesellschaft sind die Stadt Aachen (60,7 %), die Sparkassen Immobilien GmbH (31,1 %) die E.V.A. GmbH (5,9 %) sowie weitere 13 Anteilseigner (2,3%).

1891

GRÜNDUNG DER GEWOGA AG

12,3

MIO. € GRUNDKAPITAL
DER GESELLSCHAFT

4.373

T€ JAHRESÜBERSCHUSS
DES JAHRES 2019

5,72

€ DURCHSCHNITTSMIETE
WOHNRAUMMIETE JE M²

200.640

T€ BILANZSUMME ZUM 31.12.2018



gewoge AG
Kleinmarschierstraße 54-58
52062 Aachen
Tel.: 0241 47704-0
www.gewoge-aachen.de

Redaktion gewoge AG
Layout Dustin Bücken, Markus Scherm,
Weiss-Druck GmbH & Co. KG
Fotos Peter Hinschläger
Fotografie, Carl Brunn
Druck Weiss-Druck GmbH & Co. KG



GRUSSWORT

Von links: Ulrich Warner, Manfred Kuckelkorn, Thomas Hübner

Die gewoge AG bleibt im Geschäftsjahr 2019 weiterhin umfassend im Wohnungsneubau engagiert.

Im Berichtsjahr wurden 63 Mietwohnungen fertiggestellt und dem Markt zugeführt, weitere 82 Mieteinheiten befinden sich im Bau. Mit den Planungen und Bauvorbereitungen zweier Neubauprojekte in den Stadtgebieten Nord und Haaren wurde im Berichtsjahr begonnen, sodass die Baumaßnahmen der 64 Wohnungen im neuen Geschäftsjahr starten können.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum hat die Gesellschaft auch im zurückliegenden Geschäftsjahr erhebliche Geldmittel in Höhe von rd. 9,1 Mio. € für Instandhaltungen aufgewandt bzw. in die Modernisierung Ihrer Bestände investiert, um die Attraktivität zu erhöhen und somit eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Alle am Markt zugänglichen Instrumente und unternehmerischen Handlungsmöglichkeiten nutzt die gewoge AG konsequent aus, um in ihrem Kern-Marktsegment des preisgünstigen Wohnraums ein optimales Bewirtschaftungsergebnis zu erzielen.

Insoweit wird ein weiter investiv getragenes gesundes Unternehmenswachstum abgebildet bei gleichzeitig gewohnt starkem Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von rd. 5,4 Mio. €.

Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG

Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

BERICHT DES AUFSICHRATS

Der Aufsichtsrat der gewoge AG hat sich im Geschäftsjahr 2019 laufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Er hat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der gewoge AG intensiv begleitet. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung überwacht.

In vier Sitzungen hat der Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte den Geschäftsverlauf ausführlich erläutert und das Gremium über die Unternehmensstrategie und -planung sowie deren Umsetzung, über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie das praktizierte Risikomanagement informiert. Der Aufsichtsrat hat die Beschlüsse, die in seine Zuständigkeit fallen, gefasst und war in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung eingebunden. In zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden unter Teilnahme des Vorstandes und der Abschlussprüfer Berichtsumfang und Prüfungsschwerpunkte für den Jahresabschluss 2019, der Lagebericht und der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen erörtert sowie die Ergebnisse der Prüfung besprochen. In einer weiteren Prüfungsausschusssitzung wurden aufgrund der Wahl der städtischen Vertreter bis zum Ablauf der Wahlperiode des Rates der Stadt Aachen am 31.10.2020 der Vorsitzende und dessen Stellvertreter des Prüfungsausschusses neu benannt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der gewoge AG zum 31. Dezember 2019 und der Lagebericht 2019 wurden von dem durch die Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Sämtliche Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Auch der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht eingehend geprüft, von dem Prüfungsergebnis der Prüfer zustimmend Kenntnis genommen und festgestellt, dass auch seinerseits keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat auch den Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung geprüft und schließt sich diesem Vorschlag an.

Dem Aufsichtsrat haben ferner der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu

verbundenen Unternehmen und der diesbezügliche Prüfungsbericht des Abschlussprüfers vorgelegen. Der Abschlussprüfer hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner pflichtgemäßen Prüfung keine Einwendungen gegen den Bericht des Vorstands erhoben und bestätigt, dass nach seiner Prüfung und Beurteilung die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war. Die Überprüfung des Berichtes durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung gegen die Erklärung des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Der Vertreter des Abschlussprüfers hat an der Bilanzsitzung am 28. Mai 2020 teilgenommen und Fragen des Aufsichtsgremiums beantwortet sowie weitere Erläuterungen gegeben. Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft zu keinen Einwendungen Anlass geben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss ist somit nach § 172 Aktiengesetz festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstands über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen geprüft und stimmt ihm ebenso wie dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen enthaltene Schlussklärung des Vorstands.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit und ihr Engagement für die Ziele der Gesellschaft im Jahr 2019.

Aachen, den 28. Mai 2020
Der Aufsichtsrat

Manfred Kuckelkorn
Vorsitzender

FREUNDER ECK

ECKDATEN DES PROJEKTES

9 Wohnungen
685 m² Wohnfläche
100 % Förderquote



Anlieger
frei


Quadflieg
Das Bau-Team


**Naumburger
Baugesellschaft**

Unternehmensgruppe Quadflieg
www.quadflieg.de

Gefördert aus Mitteln des Bundes
und des Landes Nordrhein-Westfalen
über die NRW.BANK

BESTANDSENTWICKLUNG

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 10.485 Immobilieneinheiten mit insgesamt 517.704 m² Wohn- und Nutzfläche registriert und verwaltet.

Zum Jahresultimo bewirtschaftet die gewoge AG im gesellschaftseigenen Bestand 4.954 Wohneinheiten mit 331.622 m² Wohnfläche. Das Wohnungsangebot umfasst einen ausgewogenen Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bzw. Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, beträgt zum Stichtag 55 % bzw. 2.603 Einheiten. 2.351 Wohnungen werden im frei finanzierten Bereich vorgehalten. Weiterhin werden 34 Gewerbeeinheiten mit 6.434 m² Nutzfläche sowie 2.289 Stellplätze und Garagen im Eigenbestand verwaltet. Die vielen verschiedenen Wohnungsformen und -typen stellen eine nachhaltige Vermietbarkeit an breite Schichten der Bevölkerung sicher.

Als Dienstleister verwaltet die gewoge AG die technische und kaufmännische Betreuung von insgesamt 2.792 Wohnungen mit rd. 172.405 m² Wohnfläche. Zudem werden 46 Gewerbeeinheiten mit 7.243 m² Nutzfläche sowie 370 Garagen und Stellplätzen betreut.

Im Laufe des Berichtsjahres konnten insgesamt 63 Neubauwohnungen fertiggestellt und in den Bestand integriert werden.

Im Einzelnen sind das 22 Wohnungen, die für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen mit Bleibeperspektive und unter Einbindung von Fördermitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung über Richtlinien RL FLÜ errichtet wurden. Die Objekte am Kronenberg und in der Bayernallee hat im Sommer der Generalmieter, die Stadt Aachen, übernommen.

Mit der Fertigstellung von weiteren 41 Wohnungen sind auch die Baumaßnahmen in der Wohnanlage Talbothöfe beendet. In rund zweijähriger Bauzeit wurden die denkmalgeschützten Häuser der Gustav-Talbot-Siedlung an der Jülicher Straße saniert, an- und umgebaut. Ergänzt durch zwei eingeschobene Neubauten sowie weitere 4 Neubauten an der Burggrafenstraße. Insgesamt sind 96 zeitgemäße Wohnungen entstanden, die städtebaulich und architektonisch den Stadtteil deutlich aufwerten und für die Bewohner eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen.

- **4.954 Wohnungen** im Eigenbestand
- **2.792 Wohnungen** in der Verwaltung
- **2.659 Garagen und Stellplätze**
davon 2.289 im Eigenbestand
- **80 Gewerbe**
davon 34 im Eigenbestand



PRINZENHOF- STRASSE 15

ECKDATEN DES PROJEKTES

12 Wohneinheiten
1 Gewerbeeinheit
1.140 m² Wohn-/ Nutzfläche

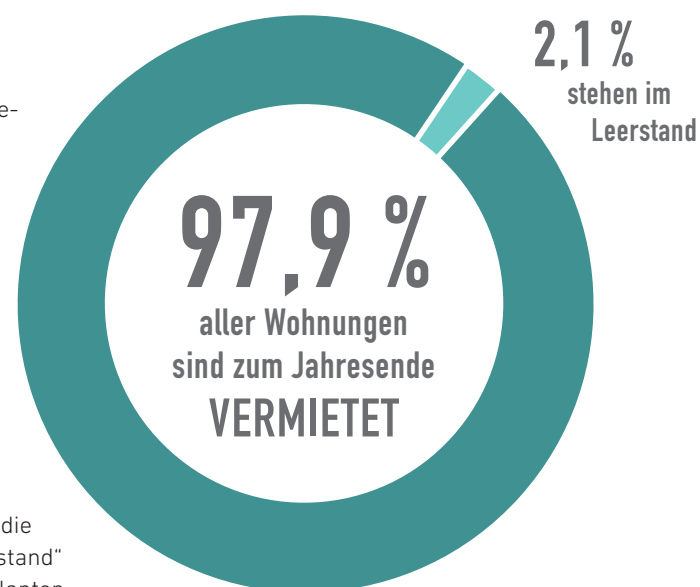
VERMIETUNGSSITUATION

Im Kernsegment, der laufenden Wohnungsverwaltung von insgesamt rund 7.800 Mietwohnungen, konnte im Berichtsjahr die positive Vorjahresentwicklung stabilisiert bzw. weiter verbessert werden.

Zum 31. Dezember 2019 waren im gesellschaftseigenen Bestand 97,9 % aller Wohnungen vermietet. Die Leerstandsquote von 2,1 % (103 Wohneinheiten) kann um 30 Wohneinheiten bereinigt werden, die der Kategorie „genehmigter Leerstand“ aufgrund von laufenden oder geplanten Sanierungsarbeiten zugeordnet werden. Eine Wohneinheit wird als Gästewohnung vorgehalten. Die daraus resultierende bereinigte Quote von 72 Wohnungsleerständen zur Stichtagsbetrachtung beträgt 1,45 %.

Im gesellschaftseigenen Bestand wurden im Berichtsjahr 348 Mieterwechsel durchgeführt. Die daraus resultierende Fluktuationsquote in Höhe von 7,0 % wurde im Vergleich zum Vorjahr (7,6 %) leicht gesenkt.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter und Monat betrug im Eigenbestand im Berichtsjahr 5,72 € (Vorjahr: 5,60 €/m²), differenziert betrachtet lag sie im geförderten Bestand bei 5,02 € und im frei finanzierten Bestand bei 6,56 €.



- 72 fluktuationsbedingter Leerstand
- 30 genehmigter Leerstand
(davon 26 Wohngebäudesanierung)
- 1 eigengenutzte Einheit,
Gästewohnung

TECHNISCHE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Um den Wohnungsbestand der gewoge AG nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt positionieren zu können, werden gezielte Investitionen in die Bestände auf Grundlage einer mittel- und langfristigen Instandhaltungsplanung getätigt.

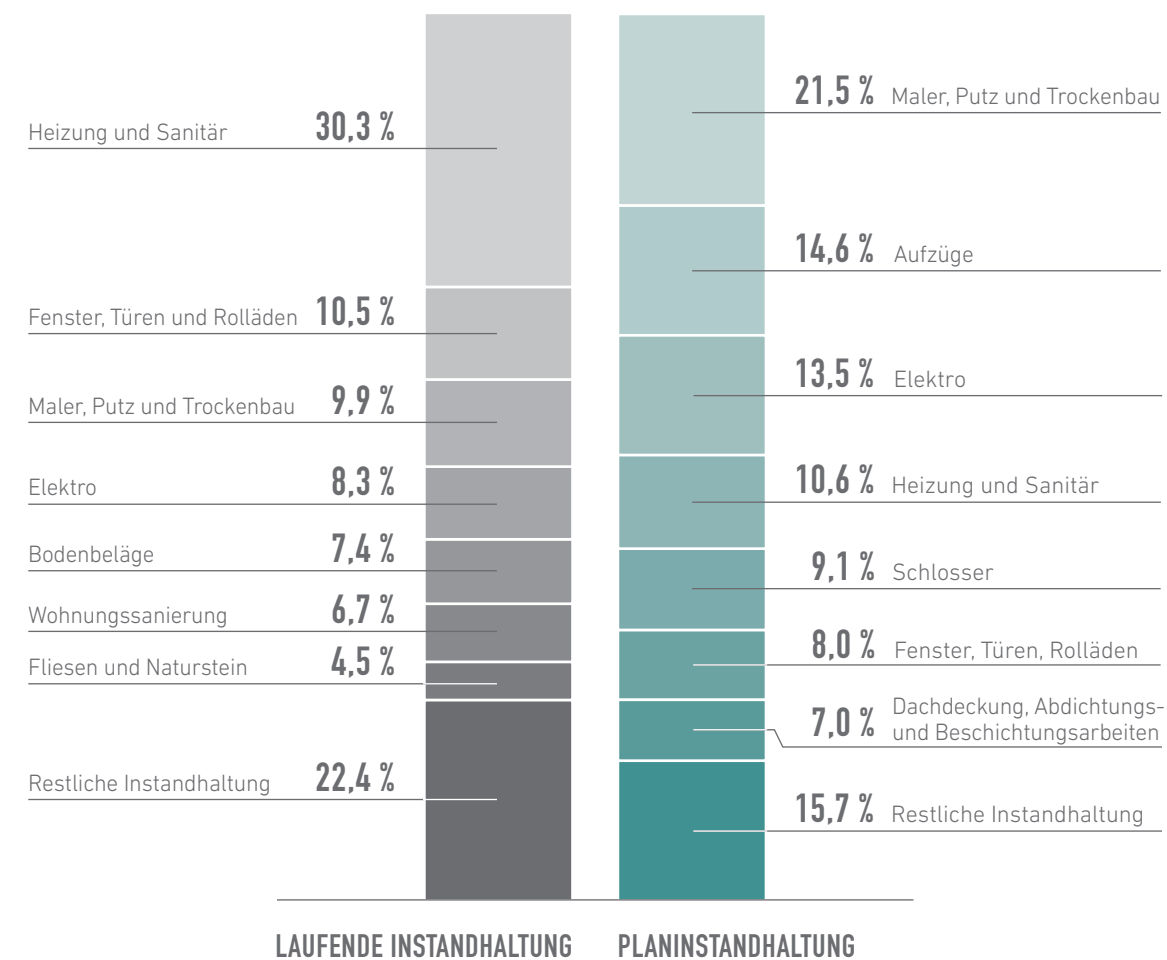
Unternehmensintern wird im Bereich der technischen Hausbewirtschaftung zwischen laufenden Instandhaltungs- bzw. Mieterwechselmaßnahmen und geplanten Instandhaltungsmaßnahmen unterschieden. Dabei sind die geplanten Maßnahmen dem Verantwortungsbereich des Technischen Managements angegliedert, die laufenden Maßnahmen dem Organisationsbereich des Bestandsmanagements.

Das Technische Management setzt sich hierbei gewerkübergreifend mit baulich zusammenhängenden Maßnahmen unter Projektcharakter auseinander,

wohingegen die Maßnahmen im Bestandsmanagement eher den Charakter der laufend notwendigen Reparatur- und Wartungsmaßnahmen im Rahmen des Immobilienwirtschaftlichen Tagesgeschäftes aufweisen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde insgesamt in diesem Bereich ein Auftragsvolumen von rund 6,5 Mio. € ausgelöst. Die Investitionen im Bereich der laufenden Instandhaltung/ Mieterwechsel liegen bei rd. 4,25 Mio. €. Dies entspricht 12,61 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für die geplanten Maßnahmen wurden im Jahr 2019 rund 2,26 Mio. € verausgabt. Darin enthalten sind 450 T€ für Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück des Neubauprojektes Auguste-von-Sartorius-Weg. Diese Aufwendungen finden in der nachstehenden Statistik keine Berücksichtigung.



AUGUSTE-VON-SARTORIUS-WEG

ECKDATEN DES PROJEKTES

40 Wohneinheiten
2.933 m² Wohnfläche
100 % Förderquote



BAUTÄTIGKEIT

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum richtet die gewoge AG ihren Fokus auf eine ausgewogene Entwicklung der Wohnquartiere mit der Herstellung von verschiedenen Wohnformen und -typen für diverse Bewohnerstrukturen. Das Wohnumfeld soll dabei das Quartier aufwerten und den alltäglichen Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommen. Dadurch schafft die gewoge AG bezahlbaren, zeitgemäßen und generationsgerechten Wohnraum im Stadtgebiet Aachen und erhöht zugleich die Attraktivität ihres Wohnungsbestandes.

Nachdem im Berichtsjahr die ersten beiden Bauabschnitte der Talbothöfe mit 96 Wohnungen fertiggestellt wurden, sind die Planungen für die Erweiterung des attraktiven Wohngebietes nahezu abgeschlossen. Auf dem Grundstück südlich der Burggrafenstraße entstehen 44 Wohnungen mit einer Mischung aus geförderten und frei finanzierten Einheiten. Die architektonische Sprache des Quartiers mit klar gegliederten Gebäuden wird auch beim dritten Bauabschnitt fortgesetzt. Offene Treppenhäuser werden errichtet, die eine Durchwegung auch parallel zur

Burggrafenstraße für jedermann ermöglichen. Insbesondere die ansprechende Gestaltung der Spiel- und Freianlagen zeichnen die Talbothöfe aus und schaffen für die Bewohner ein lebenswertes Umfeld.

Im Stadtgebiet Aachen Forst haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die Baumaßnahmen für die Quartiersentwicklung begonnen. Dort entstehen mit drei Neubauprojekten insgesamt 58 geförderte Wohnungen, die, unter Einbeziehung der über 250 Bestandswohnungen, den Stadtteil deutlich aufwerten und weiterentwickeln.

Bestandteil der Maßnahmen ist die Schließung der Baulücke auf der Ecke Freunder Weg/Zepelinstraße sowie ein Neubau am Freunder Weg 28-38. Die Mehrfamilienhäuser verfügen jeweils über neun barrierefreie Wohnungen. Zeitgemäße Grundrisse, moderne Sanitärausstattung sowie private Freiflächen in Form von Loggien und Balkonen bieten den Bewohnern attraktiven Wohnraum im Niedrigpreissegment. Die Fertigstellung dieser beiden Objekte mit zusammen rd. 1.320 m² Wohnfläche, ist im Frühjahr 2021 geplant. Parallel dazu laufen die Baumaßnahmen im Gebäudekarree zwischen Freunder Weg, Bonifatiusweg, Mataré- und Zepelinstraße. Dort entstehen weitere 40 geförderte, barrierefreie Wohnungen in vier Baukörpern mit rd. 2.950 m² Wohnfläche. Das Areal wird durch eine neue Stichstraße namens Auguste-von-Sartorius-Weg, die als Spielstraße geplant ist, erschlossen. Ende des Jahres 2021 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

Bis Sommer 2022 entstehen in Aachen Brand zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen. Der Baugenehmigung dafür wurde im Berichtsjahr erteilt, die Arbeiten haben im Frühjahr 2020 begonnen. Für die Anmietung der barrierefreien Wohnungen ist der Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines Voraussetzung. Zwei- bis Vierzimmerwohnungen bieten Platz für modernes Wohnen auf 1.700 m² Wohnfläche.

Auch im Stadtteil Haaren wird das Wohnungsangebot der gewoge AG durch ein Neubauprojekt mit rd. 1.000 m² Wohnfläche erweitert. Der entsprechende Bauantrag wurde im Herbst 2019 eingereicht und im Frühjahr 2020 genehmigt. Auf dem Grundstück an der Akazienstraße werden 20 geförderte Wohnungen realisiert.

146
WOHNUNGEN BEFINDEN
SICH AKTUELL IM
BAU BZW. IN DER
BAUVORBEREITUNG



GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6% höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5%. Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8% mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes eingebrochen. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9% beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Der Wohnungsmarkt – überregional, regional

Von Januar bis September 2019 wurde in Deutschland laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) der Bau von 257.900 Wohnungen genehmigt. Dies

waren 1,9% weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser ist geringfügig um 0,5% gestiegen, die Zahl für Zweifamilienhäuser sank um 1,5%, die für Mehrfamilienhäuser um 3,4%. Die seit zwei Jahren rückläufige Zahl kündigt einen Abschwung bei der Bautätigkeit an, verursacht durch zu wenig und zu teures Bauland, zu hohe Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren und mangelnde Kapazitäten bei den Baufirmen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten bleibt vor allem in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen so in einer angespannten Marktkonstellation.

Wie der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen erläutert, bleiben die Hochschulen ein Magnet für die Stadt Aachen. Mit 258.818 Einwohnern (laut Einwohnermeldeamt) und einer positiven Zuwanderung von 1.786 Personen in 2019 gehört Aachen weiter zu den wachsenden Städten in Nordrhein-Westfalen, resultierend insbesondere aus der Exzellenzinitiative der RWTH Aachen und der Entwicklung von Campus West und Campus Melaten. Das durchschnittliche Wachstum der Bevölkerung in der aktuellen Dekade betrug 1.400 Personen pro Jahr. Analog zum Anstieg der Bevölkerung stieg auch die Zahl der Haushalte, wobei laut dem Aachener Wohnungsmarktbericht 2019 nach wie vor die Ein-Personen-Haushalte in Aachen mit 57,5% den größten Anteil an den Gesamthaushalten stellen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass vor allem die Studierenden einen erheblichen Anteil an Single-Haushalten haben. So stellen die 20- bis 24-jährigen (12,3%) auch die größte Altersgruppe vor den 25- bis 29-jährigen (11,2%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank in Aachen geringfügig auf 1,74 Personen (Vorjahr: 1,75). Damit bilden Studenten, Berufseinsteiger und Singles eine wichtige Nachfragegruppe am Aachener Wohnungsmarkt. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass im Zuge der anhaltenden Beliebtheit Aachens bis zum Jahr 2035 noch rund 10.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden, eine enorme Herausforderung für alle Akteure am Markt. Zusätzliche Faktoren wie der Flüchtlingszuzug, altersgerechte Anpassung von Wohnraum oder auch die gestärkte Beschäftigungslage werden ihren Beitrag zum Bedarf an qualitativ, den jeweiligen Bedürfnissen angepassten Wohnraum leisten und erfordern eine zielgruppen-

orientierte Verwaltung und Entwicklung des Wohnungsbestandes mit Augenmaß.

Aktuell günstige Finanzierungsbedingungen geben zwar Spielraum, um die angesprochenen Faktoren wohnungswirtschaftlich zu nutzen, doch die zunehmende Flächenknappheit, die zudem zu steigenden Baulandpreisen und Baukosten führt, hemmt diese Entwicklung.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Vermietungssituation hat sich im Jahr 2019 leicht verbessert. Zum Jahresende waren 97,9% des gesamten Wohnungsbestandes vermietet (Leerstand: 103 WE). Als fluktuationsbezogener Leerstand am Jahresende waren 72 Wohnungen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,45%. Die anderen Wohnungen lagen vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung leer. Die Erlösschmälerungen inklusive Umlagenausfall und Gewerbe sind leicht gestiegen und lagen bei 977 T€ (Vorjahr: T€ 860). Die Fluktuationsrate bewegte sich mit 7,0% auf leicht niedrigerem Niveau als im letzten Jahr (7,6%), wobei die Gründe für die Beendigung der Mietverhältnisse sehr vielfältig waren. Die anhaltend schwierige wirtschaftliche Lage solcher in besonderem Maße zur Zielgruppe der Gesellschaft gehörenden Mieter führt grundsätzlich zu einem steigenden Miet- und Umlagenausfallrisiko. Durch konsequente Ausrichtung der Organisationsstruktur auf die besonderen Anforderungen der Zielgruppe konnte der entsprechende Ertragsausfall, z.B. durch ein intensives Engagement im sozialen Mieterservice, der Mietschuldnerberatung und nicht zuletzt aufgrund eines effizienten Mahn- und Klagewesens, im Saldo auf einen Betrag von rd. T€ 116 (Vorjahr: T€ 170) für Miet- und Umlagenausfälle vermindert werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne an Versicherungen u.a. weiterbelastete Schäden) stiegen in 2019 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.065) um T€ 678 auf T€ 5.745. Während sich die Instandsetzungsarbeiten nach Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert haben, stiegen die geplanten Instandhaltungsarbeiten deutlich. Neben der Erhöhung des Planbudgets macht sich hier vor allem die Altlastensanierung beim Projekt Freunder Weg/Auguste-von-Sartorius-Weg in Höhe von T€ 450 als

97,9 %

DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDES
ZUM JAHRESENDE VERMIETET

Einmaleffekt bemerkbar. Bezogen auf die Gesamtfläche ergaben sich verausgabte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 17,01 pro m² (Vorjahr € 15,17 pro m²).

Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) beträgt 3,74% und liegt somit 0,02% über der des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 10,9% und liegt 0,1% unter der des Vorjahres. Die durchschnittliche Sollmiete bezogen auf die ermittelte Gesamtfläche (nur Wohnungen) nettokalt beträgt € 5,72 (Vorjahr: € 5,60) pro Quadratmeter und Monat und liegt damit über dem Durchschnitt (€ 5,24 lt. VdW-Betriebsvergleich 2018) vergleichbarer Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen. Die durchschnittliche Sollmiete insgesamt bezogen auf die Gesamtfläche beträgt € 5,92 (2018: 5,76).

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

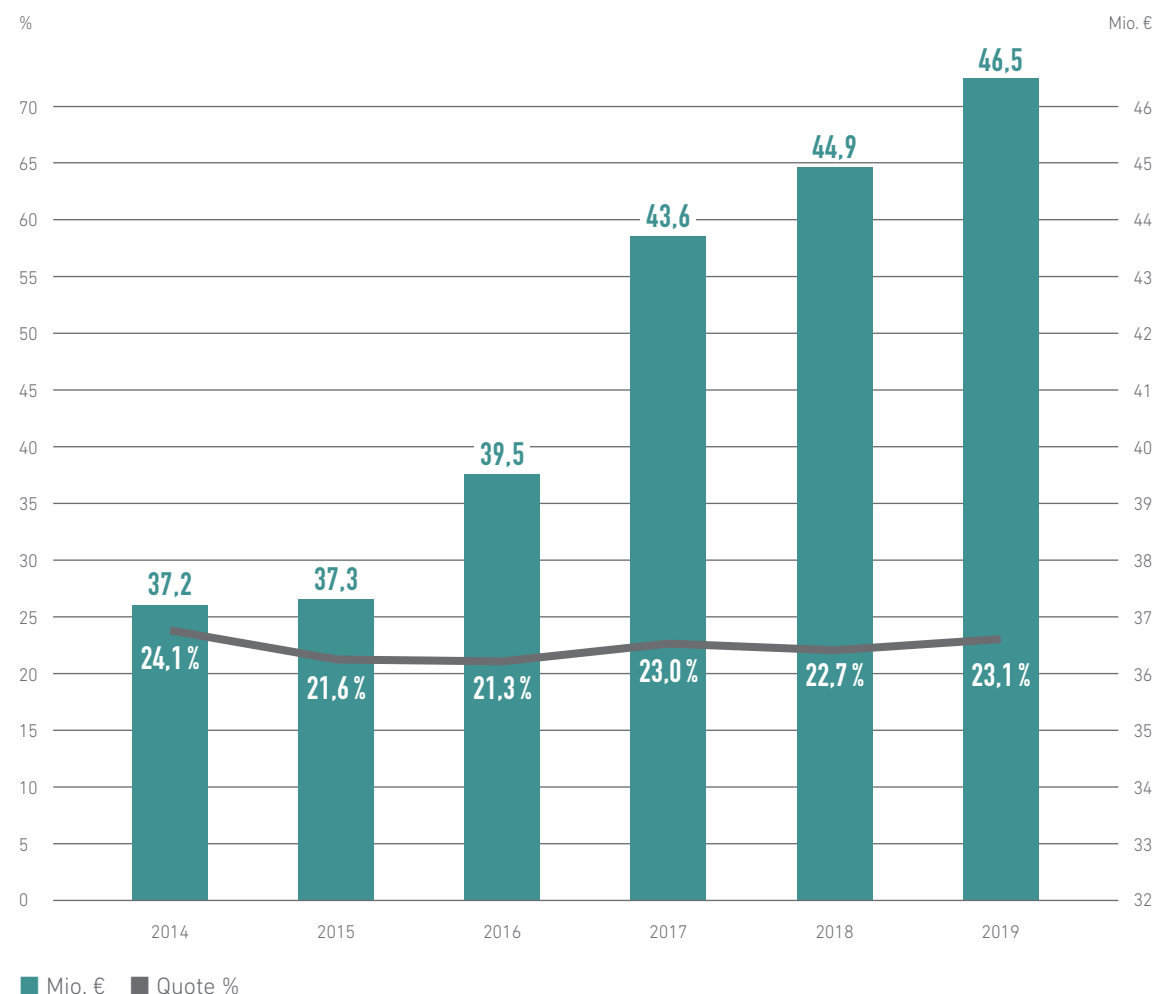
Am Jahresende waren 60 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Den 41 kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen dabei 10 Technische sowie 8 Gewerbliche und eine Auszubildende gegenüber. Darüber hinaus waren 11 Mitarbeiter nebenberuflich (Minijob) als Hauswarte für die Gesellschaft tätig. 40,0% der hauptamtlichen Mitarbeiter weisen eine Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren auf. 18,3% der Mitarbeiter sind zwischen 19 und 34 Jahren alt, 31,7% zwischen 35 und 49 und 50,0% zwischen 50 und 65 Jahren. Um die in der EU gesetzten energiepolitischen Ziele für das Jahr 2020 zu erreichen, wurde unter anderem das Smart-City-Partnerschaftsmodell EUGUGLE initiiert. Die Gesellschaft stellt sich den Herausforderungen des Umweltschutzes und nimmt im Rahmen der Partnerschaft mit der Stadt Aachen an diesem Projekt teil.

57,5 %
EIN-PERSONEN-
HAUSHALTE
IN AACHEN

SERVICESTELLEN

Neben der Hauptverwaltung betreibt die Gesellschaft in den beiden großen Wohngebieten Gut Kullen und Driescher Hof sowie in den Bereichen Aachen Nord und Aachen Ost jeweils eine wirtschaftlich unselbstständige Servicestelle mit Öffnungszeiten nach Bedarf und Absprache.

EIGENKAPITAL (LANGFRISTIG) UND EIGENKAPITALQUOTE



DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Die Unternehmensleitung konnte feststellen, dass die Planzahlen durch den Geschäftsverlauf 2019 in vielen Positionen eingehalten, teilweise sogar übertroffen wurden. Während die geplanten Zahlen bei Personal- und Zinsaufwand unterschritten wurden, lagen die Erlöse im Vermietungsbereich über Plan. Mit nicht geplanten Sondereffekten wie der Buchgewinn beim Verkauf eines Grundstücks sowie dem Aufwand einer Altlastensanierung zeigt sich dann insgesamt ein Ergebnis nach Steuern von T€ 457 über Plan. Das Ergebnis vor Ertragssteuern beträgt T€ 5.371 (Vorjahr T€ 5.247) und setzt sich zusammen aus dem Betriebsergebnis in Höhe von T€ 4.799 (Vorjahr T€ 5.401), dem Finanzergebnis von - T€ 11 (Vorjahr T€ 28) und dem neutralen Ergebnis von T€ 583 (Vorjahr - T€ 182).

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung inklusive eigener Bau- und Modernisierungstätigkeit getragen. Zum 31. Dezember 2019 weist die Gesellschaft einen Bestand von 4.954 Wohnungen (davon 2.576 öffentlich geförderte bzw. 72 mit Mietpreisbindung), 32 Gewerbeeinheiten und 2.288 Garagen und Stellplätze aus.

Das positive Betriebsergebnis setzt sich aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung (T€ 4.631), Betreuungstätigkeit (T€ 79) und den sonstigen Geschäftsvorfällen (T€ 89) zusammen. Die ermittelten Sach- und Personalkosten für die eigene Bau- und Modernisierungstätigkeit werden als Hilfskostenstelle der Hausbewirtschaftung zugeordnet, da dieser Bereich keine Erwerbsabteilung ist und somit keine Leistung am Markt erwirtschaftet. Dem entsprechend werden auch die aktivierten Eigenleistungen (T€ 281) der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Den hier erwirtschafteten Erträgen in Höhe von T€ 34.308 (Vorjahr T€ 32.852) stehen Aufwendungen in Höhe von T€ 29.674 (Vorjahr T€ 27.527) gegenüber. Der Ergebnismrückgang von T€ 691 gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterträgen (T€ 896), denen höhere Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen (T€ 117), höherer Instandhaltungsaufwand (T€ 640), gestiegenen Nebenkosten der Geldbeschaffung (T€ 108) sowie

gestiegene Abschreibungen auf Gebäude (T€ 415) gegenüber stehen. Das um T€ 39 erhöhte Ergebnis im Betreuungsbereich resultiert vor allem aus geringeren Aufwendungen an Fremdleistungen für die Baubetreuung. Die Aufwendungen für die Verwaltung beliefen sich insgesamt auf T€ 5.929 (Vorjahr T€ 5.575), wobei hauptsächlich eine Erhöhung der persönlichen Kosten zu verzeichnen ist. Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.373 ab (Vorjahr T€ 4.069). Die Veränderung der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen, denen erhöhte Aufwendungen für Personal, für bezogene Lieferungen und Leistungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen gegenüberstehen. Das neutrale Ergebnis steigt um T€ 765, im Wesentlichen geprägt durch einen Buchgewinn beim Verkauf eines Grundstücks. Steuern vom Einkommen und Ertrag belasten mit T€ 998 das Ergebnis um T€ 180 weniger als im Vorjahr. Zum Jahresende werden T€ 219 in die gesetzliche Rücklage eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn von T€ 4.155 ergibt.

4.373
TE JAHRESÜBERSCHUSS AUS DER
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FINANZLAGE

Die langfristigen Vermögenswerte sind durch zur Verfügung stehende langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Die Überdeckung im langfristigen Bereich ergibt zusammen mit der Kostenvorlage im mittelfristigen Bereich zum Bilanzstichtag eine Stichtagsliquidität in Höhe von T€ 1.460. Die Wirtschafts- und Finanzplanung rechnet durch Einflüsse aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit und durch sonstige Einflüsse zum 31.12.2019 mit einem Finanzmittelbestand von T€ 11.794 und einem Cashflow von T€ 9.135.

Die mit Grundpfandrechten gesicherten Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 128.956). 71,4% der Verbindlichkeiten (T€ 102.740) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren, 14,6% (T€ 21.075) von ein bis fünf Jahren und 14,0% (T€ 20.204) sind kurzfris-

tig fällig. Der wesentliche Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- langfristige Rückstellungen +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge) beläuft sich auf T€ 9.240 (Vorjahr T€ 11.723), der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2018 auf T€ 9.214. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Bei der Liquiditätsfortschreibung wird davon ausgegangen, dass bei der Neubau- und Modernisierungstätigkeit keine wesentlichen Kostenüberschreitungen eintreten, die vorgesehenen Fremdmittel wie geplant zufließen sowie die Ansätze im Wirtschaftsplan 2019 eingehalten werden.

Kapitalstruktur in der Entwicklung	2017		2018		2019	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	43.616	23,0	44.885	22,7	46.457	23,1
Fremdkapital – langfristig	123.618	65,1	133.857	67,5	132.201	65,9
Fremdkapital – mittel- und kurzfristig	22.622	11,9	19.261	9,8	21.982	11,0
Gesamtkapital	189.856	100,0	198.003	100,0	200.640	100,0

Vermögensstruktur in der Entwicklung	2017		2018		2019	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen – u. a. langfristig	166.977	87,9	176.525	89,1	178.541	88,9
Umlaufvermögen – mittelfristig	1.261	0,7	902	0,5	136	0,1
Umlaufvermögen – kurzfristig	21.618	11,4	20.576	10,4	21.963	11,0
Gesamtvermögen	189.856	100,0	198.003	100,0	200.640	100,0

VERMÖGENSLAGE

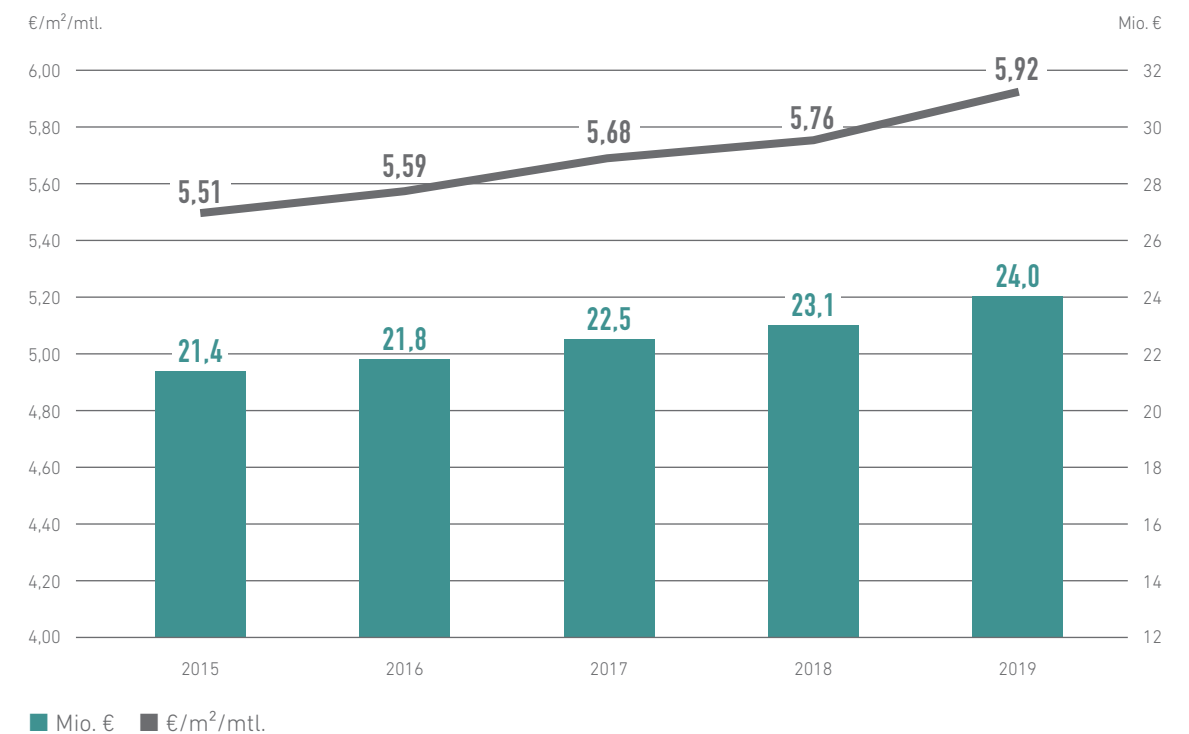
Die Bilanzsumme nimmt in 2019 um T€ 2.637 auf T€ 200.640 zu. Die Veränderung auf der Aktivseite wird im Wesentlichen beim Anlagevermögen durch Erhöhungen der Sachanlagen bestimmt. Beim Umlaufvermögen ist eine Erhöhung der flüssigen Mittel zu verzeichnen.

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, beträgt 65,9% des Gesamtkapitals und resultiert in der Hauptsache aus Neuvaluierungen abzüglich planmäßigen Tilgungen und vorzeitigen Rückzahlungen. Von der Bilanzsumme entfallen zum Bilanzstichtag T€ 178.541 oder 88,9% auf langfristiges Vermögen, hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und Anlagen im Bau. Das kurz- und

mittelfristige Vermögen beläuft sich auf T€ 22.099 bzw. 11,1% der Bilanzsumme.

Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital stellen die fristengerechte Finanzierung des langfristigen Vermögens sicher. Die in Durchführung und Planung befindlichen Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden weitgehend durch Eigenmittel aus Überschüssen oder durch Fremdmittel finanziert. Die gesamten Investitionen des Jahres 2019 in Höhe von T€ 7.471 verteilen sich auf Anlagen im Bau (T€ 6.074 – 81,3%), Grundstücke ohne Bauten (T€ 631 – 8,4%), Bauvorbereitungskosten (T€ 492 – 6,6%), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 17 – 0,2%), Technische Anlagen (T€ 42 – 0,6%) sowie immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 215 – 2,9%).

SOLLMIETE



TALBOTHÖFE

ECKDATEN DES PROJEKTES

96 Wohnungen
7.000 m² Wohnfläche
74 % Förderquote



RISIKOBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Marktposition kann bei weiterhin erfolgreicher Geschäftstätigkeit als stark betrachtet werden. Akut drohende Entwicklungen sind derzeit nicht erkennbar. Ein eventuell erneutes Aufflammen einer Schulden- und Vertrauenskrise oder einer globalen Gesundheitskrise hätte für die gesamte Wirtschaft in Deutschland Folgen, deren Effekte auch für das Unternehmen als mögliches Risiko einer künftigen Entwicklung aufzuführen sind. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen weiter zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es zwar schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen, doch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft ist zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg von Mietausfällen möglich. Mit der Bankenkrise haben die Kreditgeber mit veränderten Vergaberichtlinien, Risikoauflagen und einer zurückhaltenden Darlehensvergabe reagiert. Auch auf Grund der aktuellen Konditionslage werden in naher Zukunft vermehrt langfristige Zinsbindungen als Finanzierungsinstrument genutzt.

Eine angebotsbezogene Risikominimierung bei der Bestandsentwicklung wird durch eine genaue Objektauswahl über ein mehrstufiges Selektionsverfahren sichergestellt. Als Entscheidungsgrundlage dienen dabei die Ergebnisse zukunftsgerichteter Investitionsrechnungen. Daneben unterstützt eine fortlaufende Marktbeobachtung sowie die aufmerksame Beobachtung externer Veränderungen die Einschätzung sich ergebender Potentiale. Die erhöhte Aktivität im Neubaugeschäft hat erheblichen

Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. So können in den ersten Jahren einzelne Projekte zu negativen Auswirkungen in der Gewinn- und

Verlustrechnung und somit beim Eigenkapital führen. Im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung werden weiterhin die Mietrückstände und das entsprechende Abschreibungserfordernis auf Mietforderungen kritisch beobachtet. Eine Gefährdung des Unternehmens ergibt sich hieraus aber nicht. Im Geschäftsjahr wurde eine Erhöhung der Rückstände bei einer Verminderung des saldierten Mietausfalls festgestellt. Um einem eventuellen Trend entgegen zu wirken, ist neben dem eigenen sozialen Management eine personell starke Arbeitsgruppe Mahn- und Klagewesen beschäftigt, wodurch eine zeitlich angemessene Bearbeitung erfolgen kann sowie individuell eine Schuldnerberatung durch persönliche Kontaktaufnahme oder Hausbesuche möglich ist. Daneben wird die enge Zusammenarbeit mit der ARGE weiter intensiviert. Zusätzlich arbeitet die Gesellschaft mit der SCHUFA Holding AG zusammen, um durch frühzeitige Bonitätsprüfung von Wohnungsinteressenten Ausfallrisiken für das Unternehmen im Vorfeld auszuschließen oder zu minimieren.

Allen erkennbaren Risiken wurde durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Der Versicherungsschutz für die Immobilienbestände und die sonstigen Gefahren aus dem Geschäftsbetrieb wurde weiter optimiert.

Die laufende Erweiterung des vorhandenen Handwerkerportals, bei dem sich durch papierlose Prozesse die Durchlaufzeiten für Handwerkeraufträge und Rechnungen erheblich verringern, wird eine Optimierung der Digitalisierung angestrebt. Umfangreiche Schulungsmaßnahmen sorgen für eine reibungslose Migration der Prozesse in der Datenverarbeitung.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die im mehrjährigen Wirtschaftsplan definierten Ergebnisse werden vorwiegend aus dem Kerngeschäft Wohnungsbewirtschaftung durch Bestandsaufbau, -entwicklung und -pflege erzielt. Ein aktives und strategisches Portfolio-Management trägt zur wertorientierten Bestandsentwicklung bei, wobei eine nachhaltige erzielbare Wirtschaftlichkeit im Fokus der Entwicklung für die Gesellschaft angemessen berücksichtigt werden soll. Zur Verjüngung der Gebäudestruktur sieht die Neubautätigkeit der kommenden Jahre die Neuschaffung von Mietflächen und Ersatzbauten vor.

Neben der traditionell bereits hohen Nachfrage an Kleinstwohnungen im mittleren und unteren Preissegment, wird durch das Projekt RWTH Campus, bei dem

auf einer Fläche von rund 800.000 m² etappenweise bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, künftig auch die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungsangeboten steigen. Durch die Verzahnung von Zielgruppenorientierung und Bestandsentwicklungsplanung innerhalb des bestehenden Portfolio-Managements integriert die Bestandsentwicklung neben technischen und betriebswirtschaftlichen Belangen vermehrt diese Entwicklungen und wird ständig zur weiteren Optimierung unseres Bestandes und dessen Marktfähigkeit aktualisiert und ergänzt.

Faktoren wie die steigende Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte sowie der Studierenden, die altersgerechte Anpassung von Wohnraum oder auch die gestärkte Beschäftigungslage werden ihren Beitrag zum Bedarf an qualitativ, den jeweiligen Bedürfnissen angepassten Wohnraum leisten und erfordern eine Verwaltung und Entwicklung des Wohnungsbestandes mit Augenmaß. Aktuell günstige Finanzierungsbedingungen geben Spielraum, um die angesprochenen Marktentwicklungen wohnungs-politisch zu nutzen. Als Hemmnis dieser Entwicklung wirkt das Thema Baulandknappheit und spürbare Preissteigerungen der Bauwirtschaft.

Die unbedingte unternehmerische Ausrichtung der gewoge AG auf ihr Zielmarktsegment des günstigen Wohnraums und der entsprechend erfolgte Ausbau ihres Marktanteils stellen dabei aus Sicht des Aktionärs Stadt Aachen einen zusätzlichen Wert und Zweck der Beteiligung an der gewoge AG dar, da das Unternehmen Zweck erfüllend den Teilmarkt des günstigen Wohnraums durch seine professionelle Leistungsfähigkeit maßgeblich positiv prägt und ausbaut.

FINANZINSTRUMENTE

Nach den mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplänen sind Risiken, dass liquide Mittel zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht ausreichend zur Verfügung stehen, ebenso wie Zahlungsstromschwankungen nicht erkennbar. Mit erhöhter Aktivität im Neubau und der entsprechend geplanten Finanzierung wird sich der aktuelle Finanzmittelbestand in den kommenden Jahren verringern.

Geschäfte, die als derivative Finanzinstrumente definiert werden, wurden nicht abgeschlossen. Der Abschluss der entsprechenden Verträge bedarf der Genehmigung durch den Vorstand. Finanzanlagen

tätigt das Unternehmen vorwiegend in der Form der klassischen Festgeldanlage.

Der Vorstand beachtet das seit dem 1. Mai 1998 geltende Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) durch ein Risikomanagementsystem. Das systematische Verfahren besteht aus Unternehmens-, Bestands- und Projektcontrolling, ermöglicht für die verschiedenen Beobachtungsbereiche und -felder die Darstellung von geschäftlichen Entwicklungen, die eventuell zu einer Risikosituation für das Unternehmen führen können und wird ständig weiterentwickelt. Es sind geeignete Frühwarnziele definiert, damit wirtschaftlich und rechtlich bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden können.

Wegen der erhöhten Investitionstätigkeit des Unternehmens wurde ein vollständiger Finanzplan (VOFI) als Instrument der Investitionsrechnung implementiert, der die Tragfähigkeit einzelner Projekte bereits in der Planungsphase abbilden und der zunehmenden Transparenzforderungen im Unternehmensumfeld dienen soll. Zur Durchführung einer einheitlichen Kostenverfolgung und -kontrolle mit dem Ziel der Aufdeckung von Planabweichungen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten entwickelt die Gesellschaft zurzeit eine eigene Kostensteuerung weiter, die auf Basis der Daten aus dem ERP-System eine Vor-, Zwischen- und Nachkalkulation sowie Abweichungskontrollen der Kosten und die Überwachung der Wirtschaftlichkeit ermöglicht. Zur Absicherung gegen mögliche Liquiditätsrisiken und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der permanent an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

10.000

NEUE ARBEITSPLÄTZE
DURCH DAS PROJEKT
RWTH CAMPUS STEIGERN
DIE NACHFRAGE NACH
WOHNUNGSANGEBOTEN

PROGNOSEBERICHT

Auch in den kommenden Jahren werden die Aktivitäten der Gesellschaft stark vom Geschäftsfeld der Wohnungsbewirtschaftung geprägt, wobei neben der Betreuung und Verwaltung der Bestände die Schwerpunkte auf der weiteren Bestandspflege, -optimierung und Quartiersentwicklung liegen werden. Vorgesehen ist dabei auch die Bebauung verfügbarer Grundstücke zur Bestandsergänzung und Bestandsentwicklung. Daneben sollen auch die Geschäftsbereiche Verwaltungsleistung und Baubetreuung für Dritte weiter betrieben werden. Bei der künftigen Entwicklung wird durch das Ausschöpfen von vorliegendem Mietsteigerungspotenzial im Bestand und im Zusammenhang mit durchgeführten Objektmodernisierungen sowie der Fertigstellung von neuen Wohnbauten von einer weiteren Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen. Preissteigerungen bei den Betriebskosten sowie höhere Abschreibungen führen jedoch auch im Aufwandsbereich zu höheren Planwerten. Trotz weiter intensiver Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit zur nachhaltigen Bestandsentwicklung wird in der Summe für 2020 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern) in Höhe von T€ 4.718 und einem Jahresüberschuss nach Steuern von T€ 3.714 gerechnet. Auch die mittelfristigen Planungswerte zeigen Ergebnisse in ähnlicher Größenordnung. Der geplante Jahresüberschuss lässt für 2020 sowohl eine Dividendenzahlung als auch eine Kapitalstärkung zu. Aus der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich auch in den darauffolgenden Jahren ähnlich positive Jahresergebnisse.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Gesellschaft unterliegt aufgrund ihrer Eigenschaft als mitbestimmungspflichtiges Unternehmen nach § 1 (1) Nr. 1 Satz 2 DrittelbG den Verpflichtungen der §§ 76 (4) und 111 (5) AktG, sowie den Erklärungsvorschriften des § 289f (4) HGB. Demnach hat der Aufsichtsrat für die Besetzung der Organe Aufsichtsrat und Vorstand Zielgrößen des Frauenanteils festzulegen und der Vorstand entsprechende Zielgrößen für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

Der Aufsichtsrat besteht aus dem Vertreter des Oberbürgermeisters, fünf kommunalen Mandatsträgern, vier Aktionärs- und fünf Arbeitnehmervertretern und hat als Zielgröße einer Frauenquote im Aufsichtsrat zum Stichtag des 01.09.2019 den Wert des damaligen status-quo von 20% formuliert. Durch eine ausscheidungsbedingte Nachbesetzung eines Einzelmandates liegt die aktuelle Quote mit 13% unter diesem Zielwert. Als Zielgröße für den Aufsichtsrat zum Stichtag 01.09.2024 wird wieder eine Frauenquote von 20% formuliert. Für die Besetzung des Vorstands formulierte der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der laufenden Vertragssituation zum 01.09.2019 den Wert von 0% und nennt die gleiche Quote ebenfalls zum Stichtag 01.09.2024. Die Zielgröße zum 01.09.2019 wurde tatsächlich erreicht. Der Vorstand legte als Zielgröße zur Frauenquote in der ersten Führungsebene zum Stichtag des 01.09.2019 den Wert von 0% fest und schreibt diese Quote fort zum 01.09.2024. Für die zweite Führungsebene legte der Vorstand den aktuellen Status-Quo von 33% bis zum 01.09.2019 fest und schreibt die Quote fort bis zum 01.09.2024. Die Zielgrößen für beide Führungsebenen wurden zum 01.09.2019 tatsächlich erreicht.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT NACH § 312 AKTG

Die Stadt Aachen hält in ihrem Eigenbetrieb „Eurogress“ die Mehrheit der Anteile an der gewoge AG. Der Vorstand hat deshalb einen Abhängigkeitsbericht erstellt und zur Prüfung vorgelegt. Die Schlussklärung darin lautet:

„Wir erklären hiermit, dass bei jedem in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäft unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. Es sind auch keinerlei Rechtsgeschäfte mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Aachen vorgenommen oder unterlassen worden.“

Aachen, den 19. März 2020

gewoge AG



Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

NEUBAU AM
FREUNDER WEG
RÜCKANSICHT



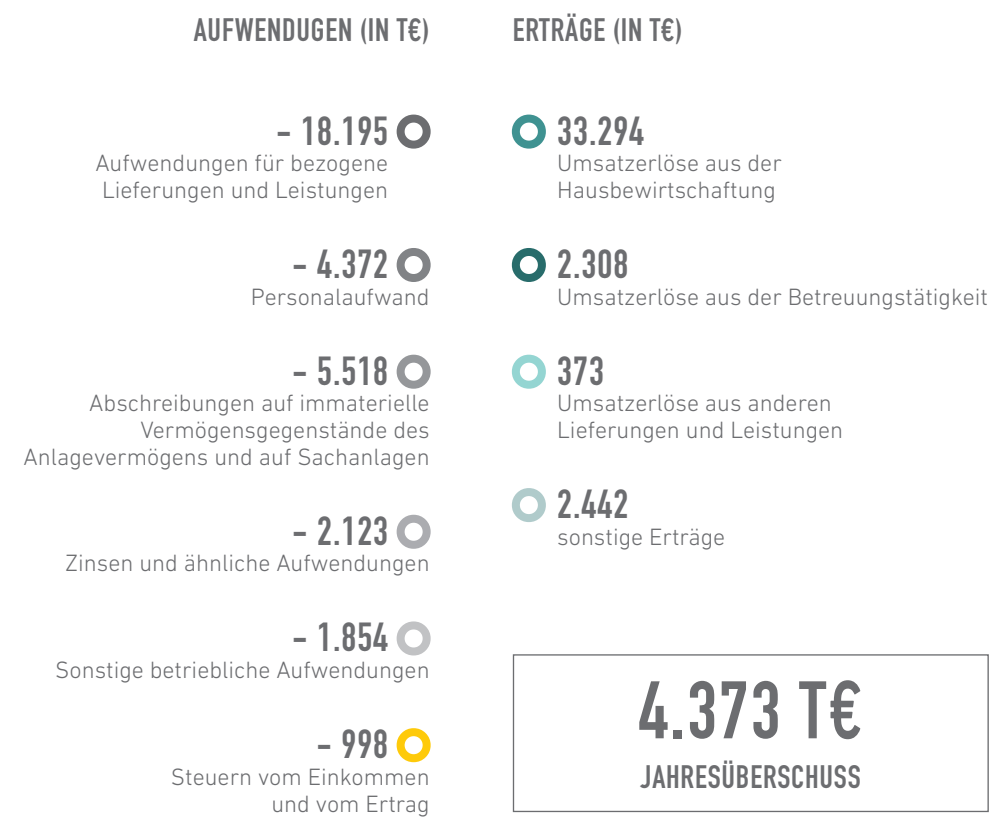
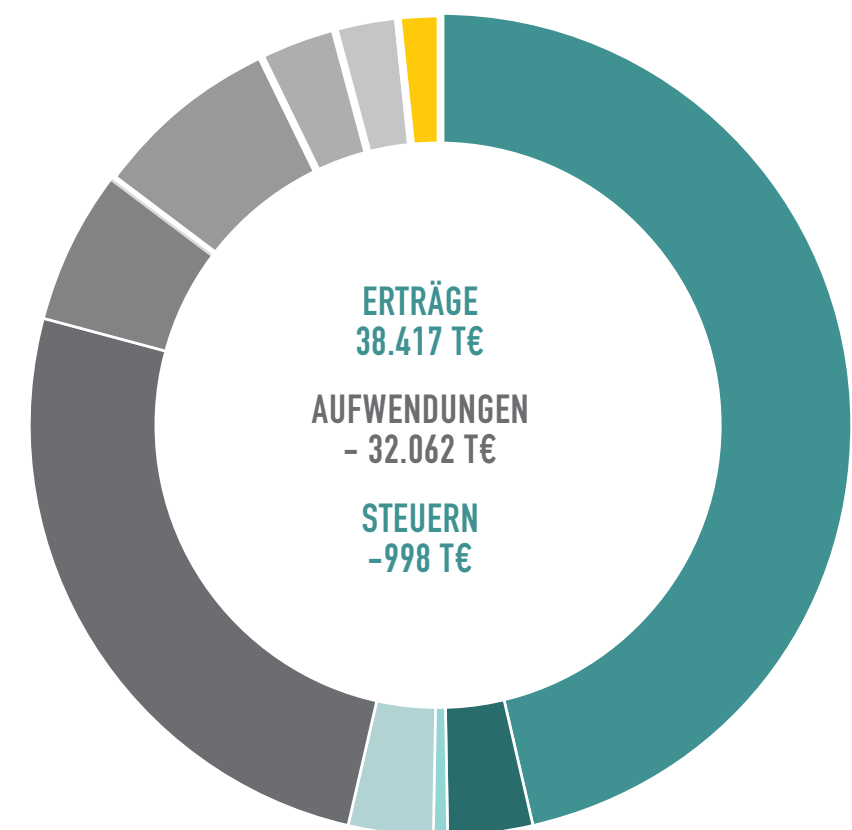
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		94.860,14	56.026,14
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.975.308,71		157.539.722,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.857.541,59		1.499.669,59
Grundstücke ohne Bauten	2.416.451,19		1.378.776,17
Technische Anlagen und Maschinen	467.320,02		475.152,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	344.546,59		290.880,59
Anlagen im Bau	3.583.720,47		10.850.093,77
Bauvorbereitungskosten	542.483,39	175.187.371,96	927.461,71
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1.231,66	1.231,66	1.195,79
Anlagevermögen insgesamt		175.283.463,76	173.018.978,76
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		765.843,92
Unfertige Leistungen	10.370.516,71	10.370.516,71	10.002.496,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	99.628,27		89.658,09
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	167.082,18		17.298,15
Sonstige Vermögensgegenstände	3.639.050,06	3.905.760,51	4.490.132,63
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.727.437,53	9.213.997,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	123.242,85		154.900,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	229.958,87	353.201,72	249.684,72
Bilanzsumme		200.640.380,23	198.002.990,91

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		12.300.000,00	12.300.000,00
II. Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	5.127.298,00		4.908.629,00
Bauerneuerungsrücklage	21.557.259,20		20.592.072,45
andere Gewinnrücklagen	6.119.143,99	32.803.701,19	6.019.143,99
III. Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss	4.373.379,22		4.069.460,75
- Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	218.669,00	4.154.710,22	203.474,00
Eigenkapital insgesamt		49.258.411,41	47.685.832,19
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	408.377,02		401.409,02
Steuerrückstellungen	387.422,50		0,00
Sonstige Rückstellungen	3.171.383,53	3.967.183,05	3.330.066,87
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.779.314,40		128.956.487,76
Erhaltene Anzahlungen	11.059.162,29		11.062.040,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	548.269,29		507.573,74
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.701.144,13		1.741.291,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.086.376,87		1.062.671,31
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 273.716,89	362.373,26	142.536.640,24	688.862,39 (155.767,79)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.878.145,53	2.566.755,17
Bilanzsumme		200.640.380,23	198.002.990,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.293.500,74		32.035.517,92
b) aus Betreuungstätigkeit	2.308.278,03		2.009.992,83
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.054,36	35.974.833,13	350.432,66
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		368.019,94	359.171,31
Andere aktivierte Eigenleistungen		281.400,00	213.400,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.540.201,24	863.490,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.502.426,69		16.030.578,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	692.159,83	18.194.586,52	586.709,21
Rohergebnis		19.969.867,79	19.214.718,12
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.448.436,97		3.272.572,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 290.676,52 Euro	923.865,58	4.372.302,55	901.751,45 (278.239,75)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.518.199,17	5.327.587,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.854.043,54	1.666.513,05
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	35,87		34,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	252.696,15	252.732,02	301.793,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 12.207,00 Euro		2.123.200,31	2.116.335,41 (13.609,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		998.382,12	1.178.136,40
Ergebnis nach Steuern		5.356.472,12	5.053.650,72
Sonstige Steuern		983.092,90	984.189,97
Jahresüberschuss		4.373.379,22	4.069.460,75
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		218.669,00	203.474,00
Bilanzgewinn		4.154.710,22	3.865.986,75





BAUGRUBE
NEUBAU IN
AACHEN-BRAND

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

ALLGEMEINE ANGABEN

Die gewoge AG hat ihren Sitz in Aachen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Aachen (HRB Nr. 175). Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und dem Aktiengesetz. Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den Anwendungsformblättern für Kapitalgesellschaften gegliedert. Das Formblatt für die Gliederung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Absatz C. I.) verwiesen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- oder Herstellungs-

kosten, vermindert um plan- und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Zugänge 2019 bei den Sachanlagen wurden mit den Fremdkosten zuzüglich der Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Grundsätzlich liegen den Werten folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 50 Jahre
- Außenanlagen 15 Jahre
- Garagen 25 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3 – 15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 250 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, im Wert bis zu je € 1.000 entsprechend der steuerlichen Vorschrift (Sammelposten gem. § 6 Abs. 2a EStG) mit 20% linear abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sinne von § 253 Absatz 3 Satz 5 HGB waren im Berichtsjahr nicht erforderlich.

Finanzanlagen

Ausleihungen wurden zum Nominalwert abzüglich Tilgungen bilanziert.

Anlagen im Bau

In dieser Position werden folgende Neubauprojekte erfasst:

Projekt	Baubeginn	Kosten Grundstück in €	Baukosten in €
Auguste-von-Sartorius-Weg	15.04.2019	414.119,05	1.106.941,21
Kleinmarschierstraße 48-52	16.07.2019	206.232,34	1.458.088,53
Freunder Weg 38a	02.09.2019	2.138,65	147.387,16
Freunder Weg 40a	16.09.2019	2.361,81	246.451,72

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten, Kosten der Energielieferungen an Dritte sowie die Fremdkosten für eine Erschließungsmaßnahme ausgewiesen.

Grundstücke ohne Bauten

Diese Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen und durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen wurden als Abschreibungen aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, wurden abgegrenzt; sie wurden auf die Laufzeit der Darlehen bzw. Festschreibung der Zinsen bemessen und linear abgeschrieben. Der Aufwand für Baukostenzuschüsse sowie für Leasing-Sonderzahlungen wird linear auf die Laufzeit verteilt.

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2019 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt € 12.300.000,00.

Rückstellungen

Bei der Rückstellungsbewertung werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Bei einer Aufwandsrückstellung im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB a.F. für Dichtigkeitsprüfungen und die Beseitigung von Undichtigkeiten wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht. Sie wurde nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB a. F. bewertet. Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellungen

Sie wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der „Projected Unit Credit Method“ (PUC-Methode) ermittelt. Als Rechnungsgrundlagen dienen wie im letzten Jahr die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 2,71% (Vorjahr: 3,21%) und einem Rententrend von 1,75% p.a. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (Vorjahr: 10 Jahre) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellung nach Maßgabe des zehnjährigen und des siebenjährigen Durchschnittzinssatzes beträgt T€ 21.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden für ungewisse Verbindlichkeiten und für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgegeschäftsjahres nachgeholt werden sollen, gebildet. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Tilgungsnachlässe im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (€ 4.877.802,88), die linear auf die Laufzeit des Darlehens verteilt werden sowie Einnahmen vor dem Bilanzstichtag (€ 342,65), soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	904.304,07	71.901,67	0,00	0,00	976.205,74
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	284.172.222,06	16.829,96	- 1.452.644,30	+ 14.173.135,83	296.909.543,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.701.255,15	0,00	0,00	402.591,38	4.103.846,53
3. Grundstücke ohne Bauten	1.378.776,17	630.775,60	0,00	+ 765.843,92 - 358.944,50	2.416.451,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	548.169,85	42.193,10	0,00	0,00	590.362,95
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.015.832,79	143.586,29	- 2.540,07	0,00	1.156.879,01
6. Anlagen im Bau	10.850.093,77	6.073.651,33	0,00	+ 1.773.067,38 - 15.113.092,01	3.583.720,47
7. Bauvorbereitungskosten	927.461,71	491.779,76	0,00	- 876.758,08	542.483,39
Sachanlagen gesamt	302.593.811,50	7.398.816,04	- 1.455.184,37	+ 17.114.638,51 - 16.348.794,59	309.303.287,09
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	1.195,79	35,87	0,00	0,00	1.231,66
Anlagevermögen insgesamt	303.499.311,36	7.470.753,58	- 1.455.184,37	+ 17.114.638,51 - 16.348.794,59	310.280.724,49

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsj. €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
848.277,93	33.067,67	0,00	0,00	881.345,60	94.860,14	56.026,14
126.632.499,08	5.301.313,06	999.577,30	0,00	130.934.234,84	165.975.308,71	157.539.722,98
2.201.585,56	44.719,38	0,00	0,00	2.246.304,94	1.857.541,59	1.499.669,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.416.451,19	1.378.776,17
73.017,83	50.025,10	0,00	0,00	123.042,93	467.320,02	475.152,02
724.952,20	89.073,96	1.693,74	0,00	812.332,42	344.546,59	290.880,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.583.720,47	10.850.093,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	542.483,39	927.461,71
129.632.054,67	5.485.131,50	1.001.271,04	0,00	134.115.915,13	175.187.371,96	172.961.756,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.231,66	1.195,79
130.480.332,60	5.518.199,17	1.001.271,04	0,00	134.997.260,73	175.283.463,76	173.018.978,76

In der Spalte Umbuchung (+) sind Grundstücksflächen i.H.v. € 765.843,92 aus dem Umlaufvermögen enthalten.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind T€ 10.219 (Vorjahr T€ 9.652) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, eine Erschließungsmaßnahme mit T€ 136 (Vorjahr: T€ 136) sowie Energielieferungen an Dritte mit T€ 16 (Vorjahr T€ 206) enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentliche Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der dargestellten Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	99.628,27 (89.658,09)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	167.082,18 (17.298,15)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.639.050,06 (4.490.132,63)	2.970.207,33 (3.174.710,35)
Gesamtbetrag	3.905.760,51 (4.597.088,87)	2.970.207,33 (3.174.710,35)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Die Zusammensetzung der Rücklagen wird im Rücklagenspiegel dargestellt:

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.908.629,00	0,00	218.669,00	5.127.298,00
Bauerneuerungsrücklage	20.592.072,45	965.186,75	0,00	21.557.259,20
Andere Gewinnrücklagen	6.019.143,99	100.000,00	0,00	6.119.143,99

Rücklagenspiegel

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang für folgende Kosten enthalten:

- noch anfallende Betriebskosten	T€	314
- Aufwandsrückstellung für Kanalsanierung	T€	2.101
- unterlassene Instandhaltung	T€	258
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	T€	91
- Urlaubsansprüche u. Personalkosten	T€	248

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Rückstellungen

für Pensionen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.779.314,40 (128.956.487,76)	5.028.179,61 (5.652.852,35)	21.544.576,69 (20.563.061,77)	98.206.558,10 (102.740.573,64)	124.779.314,40	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.059.162,29 (11.062.040,77)	11.059.162,29 (11.062.040,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	548.269,29 (507.573,74)	548.269,29 (507.573,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.701.144,13 (1.741.291,69)	4.701.144,13 (1.741.291,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.086.376,87 (1.062.671,31)	1.086.376,87 (1.062.671,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	362.373,26 (688.862,39)	362.373,26 (177.071,86)	0,00 (511.790,53)	0,00 (0,00)		
insgesamt	142.536.640,24 (144.018.927,66)	22.785.505,45 (20.203.501,72)	21.544.576,69 (21.074.852,30)	98.206.558,10 (102.740.573,64)	124.779.314,40	

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte
GPR = Grundpfandrecht

AUGUSTE-VON-SARTORIUS-WEG



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

Hausbewirtschaftung	33.293.500,74 €
Vorjahr:	32.035.517,92 €
Betreuungstätigkeit	2.308.278,03 €
Vorjahr:	2.009.992,83 €
Lieferungen und Leistungen	373.054,36 €
Vorjahr:	350.432,66 €

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind keine außergewöhnlichen Beträge enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 255 aus der Auflösung von Rückstellungen, Eingängen auf abgeschriebene Forderungen und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten enthalten. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind keine angefallen.

SONSTIGE ANGABEN

RISIKEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Das Bestellobligo für bereits vergebene Aufträge für laufende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt ca. T€ 15.806 und wird durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von ca. 80% des Investitionsvolumens und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Zum 31.12.2019 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von netto € 47.711,03. Gegenstand der Verträge sind Fahrzeuge aus dem Fuhrpark.

Am Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über nicht in der Bilanz ausgewiesenes Treuhandvermögen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 925. Daneben wurde Treuhandvermögen aus Mietkautionen von T€ 1.993 ausgewiesen. Das Treuhandvermögen bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. In gleicher Höhe bestanden Treuhandverbindlichkeiten.

Die Mitarbeiter des Unternehmens sind auf der Grundlage einer tarifvertraglichen Vereinbarung in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Versicherungsschutz besteht in einer zusätzlichen Betriebsrente zur Altersversorgung bis zu maximal 91,75 % des Nettogehaltes für die rentennahen Jahrgänge. Für die übrigen Mitarbeiter wurde in 2003 ein individueller Versicherungsschutz auf der Basis eines Punktesystems eingeführt. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens mit einem Regelumlagengesetz in Höhe von 4,25 % auf das Zusatzver-

sorgungspflichtige Entgelt erhoben. Daneben werden 3,50 % des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts als Sanierungsgeld bezahlt. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich in 2019 auf T€ 3.261. Zur Sicherstellung der Versorgungsverpflichtung der RZVK gegenüber Mitarbeitern und ehemaligen Mitarbeitern ist eine Zinserhöhung in Zukunft nicht auszuschließen. Des Weiteren kann eine Subsidiärhaftung der Gesellschaft als Arbeitgeber eintreten soweit Unterdeckungen der Versorgungsansprüche bei der RZVK vorliegen.

ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten hauptamtlichen Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

Arbeitnehmer	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	29	8
Technische Mitarbeiter	8	3
Gewerbliche Mitarbeiter	7	2
Gesamt	44	13

Daneben wurden durchschnittlich 12 Hauswarte als Minijobber sowie eine Auszubildende beschäftigt.

GESAMTBEZÜGE

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder bestehen aus einer Festvergütung, Versicherungsbeiträgen sowie Sachbezügen. Bei Herrn Thomas Hübner setzen sich die Gesamtbezüge zusammen aus einer Festvergütung in Höhe von T€ 151,4 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 8,7). Bei Herrn Ulrich Warner setzen sich die Gesamtbezüge zusammen aus einer Festvergütung in Höhe von T€ 141,9 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 16,5)

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands bestehen insgesamt mit T€ 408,4 und wurden zurückgestellt. Die laufenden Bezüge lauten für Herrn Wolfgang Köster auf T€ 42,3.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug T€ 18,3 und setzt sich wie folgt zusammen:

Manfred Kuckelkorn (Vorsitzender)	T€ 3,2
Heinz-Willi Laeven	T€ 1,6
Dr. Christian Becker	T€ 0,8
Rahu Ehanantharajah	T€ 0,9
Martina Hörmann	T€ 0,8
Claudia Plum	T€ 1,0
Dr. Sebastian Breuer	T€ 0,7
Thomas Salz	T€ 0,8
Sabine Reinert	T€ 0,9
Wolfgang Pomp	T€ 0,9
René Rademacher	T€ 0,9
Wolfgang Scheen	T€ 1,5
Dietmar Röhrig	T€ 0,9
Ralf Schaffrath	T€ 1,0
Jakob von Thenen	T€ 1,5
Prof. Dr. Manfred Sicking	T€ 0,9

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes oder zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind netto Honorare des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von insgesamt T€ 66 enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses T€ 51 (Vorjahr T€ 52) und auf Steuerberatungsleistungen T€ 11 (Vorjahr: T€ 14).

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage oder weitere Risiken ersichtlich geworden.

MITGLIEDER DES VORSTANDS

THOMAS HÜBNER
Diplom-Kaufmann

ULRICH WARNER
Diplom-Wirtschaftsingenieur, Diplom-Geologe

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

MANFRED KUCKELKORN
Ratsherr, Fachlehrer
Vorsitzender

DR. CHRISTIAN BECKER
Vorstand der Stadtwerke
Aachen Aktiengesellschaft

DR. SEBASTIAN BREUER
Biologe
(ab 29.08.2019)

RAHU EHANANTHARAJAH
Fraktionsgeschäftsführer

MARTINA HÖRMANN
Dipl.-Ing., Architektin
(bis 29.08.2019)

HEINZ-WILLI LAEVEN
Bankkaufmann

CLAUDIA PLUM
Dipl.-Kauffrau, Ratsfrau

WOLFGANG POMP
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

RENÉ RADEMACHER
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

SABINE REINERT
kaufm. Angestellte
Vertreterin der Mitarbeiter

DIETMAR RÖHRIG
Geschäftsführer der
Sparkassen Immobilien GmbH

THOMAS SALZ
Sparkassendirektor

RALF SCHAFFRATH
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

WOLFGANG SCHEEN
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

PROF. DR. MANFRED SICKING
Beigeordneter der Stadt
Aachen, Dezernent

JAKOB VON THENEN
Ratsherr, Pensionär
stellv. Vorsitzender

ERGEBNIS- VERWENDUNG

Für das Geschäftsjahr 2019 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von € 4.154.710,22. Der Vorstand wird vorschlagen, eine Dividende in Höhe von € 2.800.800,00 auszuschütten, € 100.000,00 in eine freie Rücklage und € 1.253.910,22 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

WEITERE ANGABEN

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von € 12.300.000 ist aufgeteilt in 240.000 auf Namen lautende, nennwertlose Stückaktien. Der rechnerische Wert je Stückaktie beläuft sich auf € 51,25.

Aachen, den 19. März 2020

gewoge AG



Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der gewoge AG, Aachen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Wir haben den Jahresabschluss der gewoge AG, Aachen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der gewoge AG, Aachen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

– gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

– beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

– beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

– beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, 20. März 2020

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

Dr. Ranker	Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



gewoge

gewoge AG

Kleinmaschierstraße 54-58

52062 Aachen

info@gewoge-aachen.de

