GESCHÄFTSBERICHT 2020

gewoge

INHALT

05
AUF EINEN BLICK

06
GRUSSWORT DES VORSTANDES

07
BERICHT DES AUFSICHTSRATES

08
BERICHT DES VORSTANDES
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 2020 32
Gewinn- und Verlustrechnung 34
Anhang für das Geschäftsjahr 2020 36
Entwicklung Anlagevermögen 38

45
ERGEBNISVERWENDUNG

46
BESTÄTIGUNGSVERMERK
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 50

gewoge

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

Redaktion gewoge AG
Layout Anita Müller,
Weiss-Druck GmbH & Co. KG
Fotos Peter Hinschläger
Fotografie, Carl Brunn,
Hans Jürgen Landes Fotografie
Druck Weiss-Druck GmbH & Co. KG

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, die eine Vielzahl von Nutzergruppen ansprechen.

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 GEWOGE AG

12,3
MIO. € GRUNDKAPITAL
DER GESELLSCHAFT

6.314
T€ JAHRESÜBERSCHUSS
DES JAHRES 2020

5,85
€ DURCHSCHNITTSMIETE
WOHNRAUMMIETE JE M²

500
NEUBAUWOHNUNGEN SEIT 2016
AM MARKT POSITIONIERT

207.192
T€ BILANZSUMME ZUM 31.12.2020

GRUSSWORT

Von links: Ulrich Warner, Manfred Kuckelkorn, Thomas Hübner

Die gewoge AG bleibt in Anbetracht des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnraum auch im Geschäftsjahr 2020 weiterhin umfassend im Wohnungsneubau engagiert.
Zum Ende des Berichtsjahres befinden sich 126 Mieteinheiten in der Realisierungsphase, weitere rund 250 Wohnungen befinden sich in der Planung bzw. der Bauvorbereitung.

Im Rahmen einer nachhaltigen und sozial ambitionierten Bewirtschaftung hat die Gesellschaft auch im zurückliegenden Geschäftsjahr erhebliche Geldmittel für Instandhaltungen aufgewandt bzw. in die Modernisierung Ihrer Bestände investiert, um auch in Zukunft den Aachener Bürgern nachhaltig attraktive Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Dabei liegt der Fokus auf der energetischen Aufwertung der Gebäude sowie der Steigerung der Effizienz.

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.

Das Geschäftsjahr 2020 unterstreicht die gesunde wirtschaftliche Struktur des Unternehmens.
Es schließt mit einem Jahresüberschuss von rund 6,3 Mio. € ab.

Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG

Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der gewoge AG hat sich im Geschäftsjahr 2020 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 fünf 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 drei Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden unter Teilnahme des Vorstandes und der Abschlussprüfer Berichtsumfang und Prüfungsschwerpunkte für den Jahresabschluss 2020, 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 wurde aufgrund der Wahl der Aktionärsvertreter und der Mitarbeitervertreter eine konstituierende Sitzung abgehalten.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der gewoge AG zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht 2020 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 Vorstandes erhoben und bestätigt, dass nach seiner Prüfung und Beurteilung die tatsächlichen Angaben des Berichtes 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 27. Mai 2021 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 Vorstandes 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 Schlusserklärung des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit und ihr Engagement für die Ziele der Gesellschaft im Jahr 2020.

Aachen, den 27. Mai 2021
Der Aufsichtsrat

Manfred Kuckelkorn
Vorsitzender

AN DER SCHMIT

ECKDATEN DES PROJEKTES

24 Wohnungen
1.650 m² Wohnfläche
100 % Förderquote

BESTANDSENTWICKLUNG

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 10.513 Immobilieneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 519.621 m² Wohn- und Nutzfläche registriert und verwaltet.

Zum Jahresultimo bewirtschaftet die gewoge AG im gesellschaftseigenen Bestand 5.031 Wohneinheiten mit rund 333.421 m² Wohnfläche. Das Wohnungsangebot umfasst einen ausgewogenen Mix aus geförderten und frei finanzierten Mietwohneinheiten. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bzw. Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, beträgt zum Stichtag 51% bzw. 2.573 Einheiten. 2.458 Wohnungen werden im frei finanzierten Bereich vorgehalten. Weiterhin werden 30 Gewerbeeinheiten mit rund 5.866 m² Nutzfläche sowie 2.286 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 2.741 Wohnungen mit rund 172.448 m² Wohnfläche. Zudem werden 55 Gewerbeeinheiten mit rund 7.886 m² Nutzfläche sowie 370 Garagen und Stellplätze betreut.

Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand wurde im Berichtsjahr durch den Ankauf der Immobilie Welkenrather Straße 65 im Aachener Westen mit insgesamt 86 Wohnungen erweitert. Geplant ist in den kommenden Jahren die Komplettsanierung der Kleinstwohnungen mit aktuell rund 2.500 m² Wohnfläche. Die Lage direkt am Westpark und die optimale Ausrichtung des Gebäudes mit den Freiflächen hin zur Parkanlage versprechen nach den Baumaßnahmen attraktive Apartments in bester Lage, die vornehmlich an Studenten vermietet werden sollen.

- **5.031** **Wohnungen** im Eigenbestand
- **2.741** **Wohnungen** in der Verwaltung
- **2.656** **Garagen und Stellplätze**
  davon 2.286 im Eigenbestand
- **85** **Gewerbe**
  davon 30 im Eigenbestand

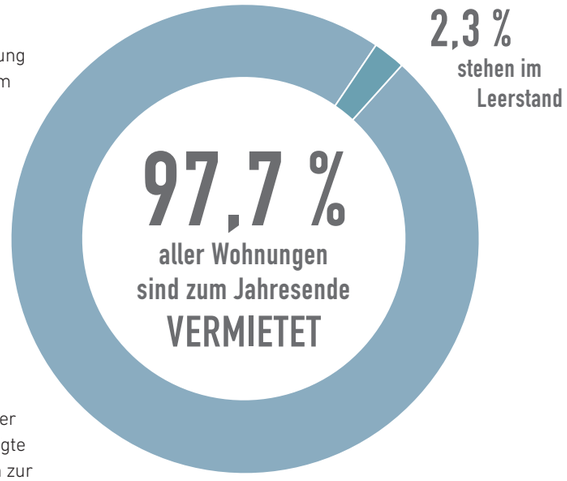
FREUNDER WEG

ECKDATEN DES PROJEKTES

9 Wohneinheiten
635 m² Wohn-/ Nutzfläche
100% Förderquote

VERMIETUNGSSITUATION

Im Bereich der Wohnungsverwaltung konnten die Vermietungszahlen im zurückliegenden Geschäftsjahr, das mit vielen Herausforderungen verbunden war, stabil gehalten werden.
Zum Berichtsjahresende waren im gesellschaftseigenen Bestand 97,7 % aller Wohnungen vermietet. Die Leerstandsquote von 2,3 % (116 Wohnungen) kann um 20 Wohnungen bereinigt werden, die der Kategorie „genehmigter Leerstand" zugeordnet werden können, z. B. wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen. Die bereinigte Quote von 96 Wohnungsleerständen zur Stichtagsbetrachtung beträgt 1,91 %.
Die durchschnittliche monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche betrug 5,85 €.
Die Zahl der Mieterwechsel hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verringert. So wurden im Geschäftsjahr insgesamt 346 Mieterwechsel durchgeführt, woraus eine Fluktuationsquote in Höhe von 6,9 % (vergl. Vorjahr: 7 %) für den eigenen Wohnungsbestand resultiert.



96 fluktuationsbedingter Leerstand

20 genehmigter Leerstand
(davon 15 Wohngebäudesanierung)

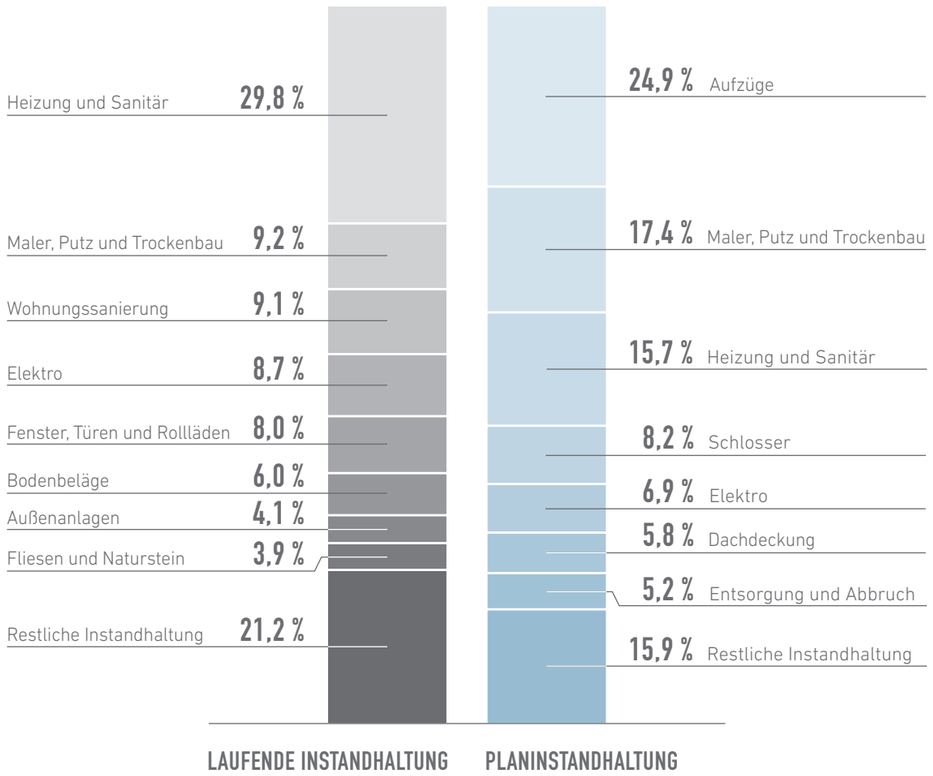
TECHNISCHE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Um den Wohnungsbestand der gewoge AG auf lange Sicht 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 2020 wurde insgesamt in diesem Bereich ein Auftragsvolumen von rund 6,0 Mio. € ausgelöst. Die Investitionen im Bereich der laufenden Instandhaltung/Mieterwechsel lagen bei 4,1 Mio. €, dies entspricht 12,23 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Für die geplanten Maßnahmen wurden im Berichtsjahr rund 1,9 Mio. € verausgabt.



AUGUSTE-VON-SARTORIUS-WEG

ECKDATEN DES PROJEKTES

40 Wohneinheiten
2.933 m² Wohnfläche
100 % Förderquote

BAUTÄTIGKEIT

Das Jahr 2020 war geprägt durch intensive Baumaßnahmen die in vielen Teilen des Stadtgebiets bereits sichtbar sind. Insgesamt befinden sich zum Jahresende 126 Einheiten in der Realisierungsphase sowie weitere rund 250 Wohnungen in der Bauvorbereitung.

Bei der Schaffung von neuen Wohnungen richtet die Gesellschaft ihren Fokus auf eine ausgewogene Entwicklung der Wohnquartiere mit der Herstellung von verschiedenen Wohnungsformen 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, attraktiven und generationsgerechten Wohnraum im Stadtgebiet Aachen und erhöht zugleich die Attraktivität ihres Wohnungsbestandes.

Im Stadtgebiet Aachen Nord hat die gewoge AG in den vergangenen Jahren umfangreich saniert, Bestandswohnungen um- und ausgebaut sowie durch Neubauten ein grünes, urbanes Wohnumfeld geschaffen, gepaart mit einer ambitionierten, sozialen Durchmischung. Die Baumaßnahmen südlich der Burggrafenstraße, zur Erweiterung des Quartiers, haben im Sommer des Berichtsjahres begonnen. Dort entstehen 44 Wohnungen mit geförderten und preisfreien Einheiten, die eine Vielzahl von Nutzergruppen anspricht. Erstmals getestet wird dort auch ein Smartliving Konzept, das durch eine digitale Infrastruktur mehr Komfort im Wohnalltag verspricht. Darüber hinaus wird zugunsten der hohen Qualität der wohnungsnahen Freiflächen eine Mobilstation mit unterschiedlichen Mobilitätsträgern errichtet, wie beispielsweise Car Sharing, Fahrradverleih, Elektroladestationen oder Lastenräder. Ziel dieses Pilotprojektes soll es sein, den Bewohnern durch die vielseitigen Angebote den Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug zu ermöglichen.

192

WOHNUNGEN BEFINDEN SICH AKTUELL IM BAU BZW. IN DER BAUVORBEREITUNG

Die Baumaßnahmen am Freunderweg und der benachbarten Wohnanlage Auguste-von-Sartorius-Weg schreiten weiter voran. Mit der Schließung der Baulücke auf der Ecke Freunderweg/Zeppelinstraße sowie mit dem Neubau am Freunderweg 36a gewinnt das Viertel nicht nur optisch an Wert, das Angebot an barrierefreien Wohnungen wird zudem um 18 barrierefreie Einheiten erweitert. Im Gebäudekarree zwischen Freunderweg, Bonifatiusweg, Mataré- und Zeppelinstraße entstehen weitere 40 geförderte Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von rund 2.950 m². Mit einer Durchwegung, die die drei Projekte miteinander verbindet und ansprechend gestalteten Spiel- und Freiflächen wird ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen. Alle insgesamt 58 Wohnungen sollen bis Herbst 2021 bezugsfertig sein.

Auch in Aachen Brand wurden die Arbeiten für zwei Mehrfamilienhäuser „An der Schmit" fortgesetzt. Dort entstehen 24 barrierefreie Wohnungen mit insgesamt rund 1.700 m² Wohnfläche. Für die Anmietung der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ist der Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines Voraussetzung.

Die Baugenehmigung für ein weiteres Projekt in Haaren wird kurzfristig erwartet. Auf dem Grundstück Akazienweg/Reuterweg erweitert die gewoge AG ihr Wohnungsangebot um 20 geförderte Wohnungen. Das Bauvorhaben soll bis Herbst 2023 abgeschlossen sein.

Vor dem Hintergrund des nach wie vor hohen Bedarfes an Wohnraum nutzt die gewoge AG bereits strukturell erschlossene Flächen für Nachverdichtungen im Bestand. Die Planungen für drei Projekte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr konkretisiert und auf den Weg gebracht.
In bester Innenstadtlage am Bendplatz, im Frankenberger Viertel sowie am Stadtgarten entstehen 42 Mietwohneinheiten. Gerade die Schließung von Baulücken und die Reaktivierung von Gebäuden bieten spannende Bauaufgaben und versprechen ungewöhnliche Grundrisse.

FREUNDER ECK

ECKDATEN DES PROJEKTES

9 Wohneinheiten
680 m² Wohnfläche
100 % Förderquote

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

57,6 %
EIN-PERSONEN-HAUSHALTE IN AACHEN

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr. Die Investitionen in sonstige Anlagen fielen ersten Schätzungen zufolge preisbereinigt um 1,1 %.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Der Wohnungsmarkt – überregional, regional

Wie der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen erläutert, boomt die Stadt Aachen als Hochschul- und Forschungsstandort und entfaltet Magnetwirkung auf Akademiker/innen aus dem In- und Ausland. Seit 2010 gibt es fast 20.000 Studierende mehr an den Aachener Hochschulen, in den letzten zehn Jahren ist die Aachener Bevölkerung um 14.000 Einwohner/innen gewachsen. Zum 31.12.2020 verzeichnete das Einwohnermeldeamt 258.828 Einwohner – das sind 12 Personen mehr als im Vorjahr. Charakteristisch für einen Universitätsstandort ist die Verteilung der Haushalte. Wie aus dem Wohnungsmarktbericht 2020 hervorgeht, betrug in 2019 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte an den Gesamthaushalten 57,6% und somit 0,1% mehr als im Vorjahreszeitraum. So stellen die 20- bis 24-jährigen (12,1%) auch die größte Altersgruppe vor den 25- bis 29-jährigen (11,3%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb in Aachen unverändert bei 1,74 Personen.

Von Januar bis September 2020 wurde in Deutschland laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) der Bau von 268.700 Wohnungen genehmigt. Dies waren 4,2% mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser ist geringfügig um 0,3% gestiegen, die Zahl für Zweifamilienhäuser stieg um 17,3%, die für Mehrfamilienhäuser um 4,9%. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint auf Bundesebene vorerst gestoppt zu sein. Für Aachen jedoch, konnte im dritten Jahr in Folge eine rückläufige Zahl der Baugenehmigungen verzeichnet werden. So sank die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Berichtsjahr 2019 um 105 auf nun mehr 578 Einheiten. Zurückführen lässt sich diese Tendenz auf eine zunehmende Flächenknappheit, die sich seit Jahren in der Entwicklung der Bodenpreise bemerkbar macht. So stieg der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an. Eine ähnliche Entwicklung findet sich ebenfalls in den Bodenpreisen für Individualwohnungsbau wieder. Der Index stieg von 102,4 Punkten in 2015 auf 129 Punkte im Jahr 2019 an. Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken ist damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.

Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten erhöhten sich deutschlandweit um 4,2% auf durchschnittlich 8,76 €/m². Auf dem Aachener Mietwohnungsmarkt lag die mittlere Angebotsmiete im vergangenen Jahr bei 8,97 €/m². Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts sind Familien im Transferleistungsbezug. Während die Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte noch zu 39 % im Rahmen der finanziellen Vorgaben liegen, entsprechen für alle weiteren Haushalte nur noch weniger als 7 % der Mietangebote den zustimmungsfähigen Vorgaben zur angemessenen Miethöhe.

97,7 %
DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDES ZUM JAHRESENDE VERMIETET

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Vermietungssituation hat sich im Jahr 2020 geringfügig verschlechtert. Zum Jahresende waren 97,7% des gesamten Wohnungsbestandes vermietet (Leerstand: 116 WE). Als fluktuationsbezogener Leerstand am Jahresende waren 96 Wohnungen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,91%. Die anderen Wohnungen standen vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung leer. Die Erlösschmälerungen inklusive Umlagenausfall und Gewerbe konnten erheblich gesenkt werden und lagen bei 771 T€ (Vorjahr: T€ 977). Die Fluktuationsrate (bereinigt um den Ankauf Welkenrather Straße 65) blieb mit 7,0% unverändert und bewegt sich auf einem niedrigeren Niveau, 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€ 197 (Vorjahr: T€ 116) für Miet- und Umlagenausfälle begrenzt werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne an Versicherungen u.a. weiterbelastete Schäden) sanken in 2020 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.751) um T€ 354 auf T€ 5.397. Während die laufende (reaktive) Instandhaltung um T€ 73 stieg, sanken die Instandsetzungsarbeiten nach Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr um T€ 89. Einen deutlichen Rückgang in Höhe von T€ 338 konnte bei den geplanten Instandhaltungsarbeiten verzeichnet werden. Ursächlich für den Rückgang ist der Wegfall des Einmaleffekts in Höhe von T€ 450 für die Altlastensanierung beim Projekt Freunder Weg/Auguste-von-Sartorius-Weg aus dem Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtfläche ergaben sich verausgabte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 15,90 pro m² (Vorjahr € 17,01 pro m²).

Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) beträgt 4,54% und liegt somit 0,80% über der des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 14,0% und liegt 3,1% über der des Vorjahres. Die durchschnittliche Sollmiete bezogen auf die ermittelte Gesamtfläche (nur Wohnungen) nettokalt beträgt € 5,85 (Vorjahr: € 5,72) pro Quadratmeter und Monat und liegt damit über dem Durchschnitt (€ 5,35 lt. VdW-Betriebsvergleich 2019) vergleichbarer Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen. Die durchschnittliche Sollmiete insgesamt bezogen auf die Gesamtfläche beträgt € 6,03 (2018: 5,92).

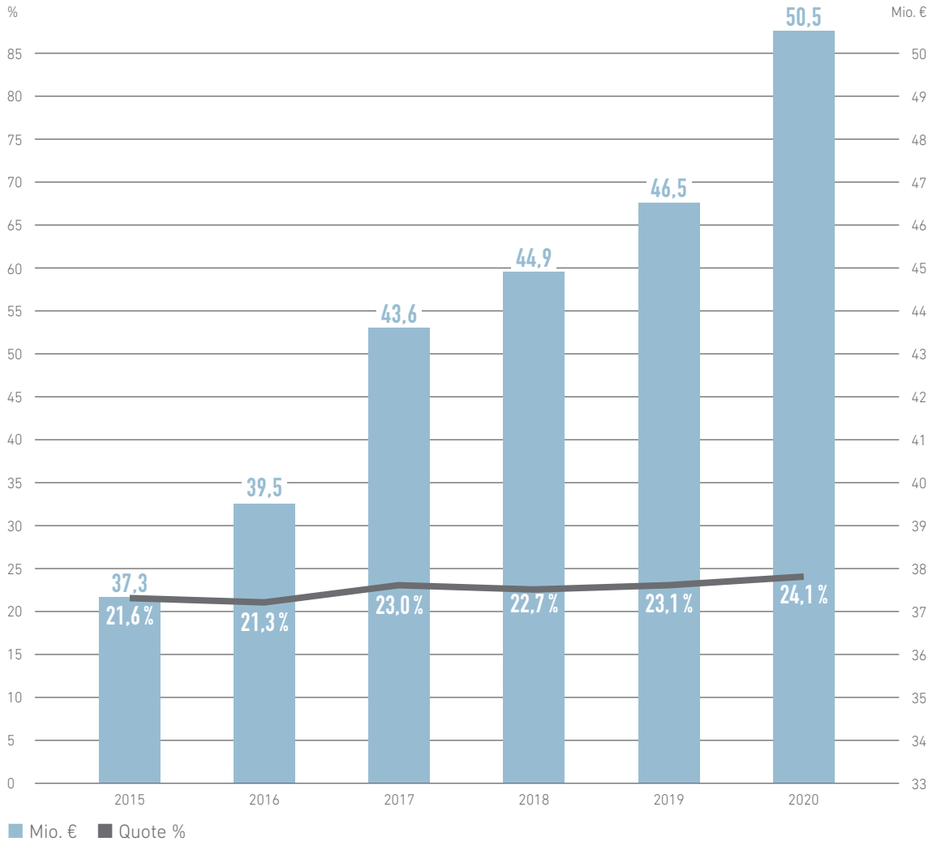
NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Am Jahresende waren 58 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Den 39 kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen dabei 10 Technische sowie 8 Gewerbliche und eine Auszubildende gegenüber. Darüber hinaus waren 10 Mitarbeiter nebenberuflich (Minijob) als Hauswarte für die Gesellschaft tätig. 39,6% der hauptamtlichen Mitarbeiter weisen eine Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren auf. 17,2% der Mitarbeiter sind zwischen 19 und 34 Jahren alt, 34,5% zwischen 35 und 49 und 48,3% zwischen 50 und 65 Jahren.

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 2020 in vielen Positionen eingehalten und teilweise sogar deutlich übertroffen wurden. Während die geplanten Zahlen bei Personal- und Zinsaufwand unterschritten wurden, lagen die Erlöse im Vermietungsbereich über Plan. Mit nicht geplanten Sondereffekten wie den Buchgewinnen aus dem Verkauf von zwei Grundstücken zeigt sich insgesamt ein Ergebnis nach Steuern von T€ 2.600 über Plan.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern beträgt T€ 7.412 (Vorjahr T€ 5.371) und setzt sich zusammen aus dem Betriebsergebnis in Höhe von T€ 5.784 (Vorjahr T€ 4.799), dem Finanzergebnis von - T€ 10 (Vorjahr - T€ 11) und dem neutralen Ergebnis von T€ 1.638 (Vorjahr T€ 583).

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung inklusive eigener Bau- und Modernisierungstätigkeit getragen. Zum 31. Dezember 2020 weist die Gesellschaft einen Bestand von 5.031 Wohnungen (davon 2.501 öffentlich geförderte bzw. 72 mit Mietpreisbindung), 30 Gewerbeeinheiten und 2.286 Garagen und Stellplätze aus.

Das positive Betriebsergebnis setzt sich aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung (T€ 6.259), Betreuungstätigkeit (- T€ 512) und den sonstigen Geschäftsvorfällen (T€ 37) 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€ 228) der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Den hier erwirtschafteten Erträgen in Höhe von T€ 35.692 (Vorjahr T€ 34.308) stehen Aufwendungen in Höhe von T€ 29.433 (Vorjahr T€ 29.677) gegenüber. Die Ergebnisverbesserung von T€ 1.628 gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterträgen (T€ 566) und Umsatzerlösen aus abgerechneten Betriebskosten (T€ 389), niedrigeren Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen (T€ 206) sowie niedrigerer Instandhaltungsaufwendungen (- T€ 197) und geringeren Nebenkosten der Geldbeschaffung (T€ 124).

Die Aufwendungen für die Verwaltung beliefen sich insgesamt auf T€ 6.244 (Vorjahr T€ 5.929), wobei hauptsächlich eine Erhöhung der persönlichen Kosten zu verzeichnen ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 6.314 ab (Vorjahr T€ 4.373).
Die Veränderung der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen. Das Betriebsergebnis wird durch erhöhte Aufwendungen für Personal und Abschreibungen sowie eine Verringerung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sonstiger betrieblicher Aufwendungen und dem Zinsaufwand beeinflusst. Das neutrale Ergebnis steigt um T€ 1.055, im Wesentlichen geprägt durch die Buchgewinne beim Verkauf von zwei Grundstücken. Steuern vom Einkommen und Ertrag belasten mit T€ 1.098 das Ergebnis um T€ 100 mehr als im Vorjahr. Zum Jahresende werden T€ 316 in die gesetzliche Rücklage eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn von T€ 5.998 ergibt.

6.314
T€ 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€ 1.640. Die Wirtschafts- und Finanzplanung rechnet durch Einflüsse aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit und durch sonstige Einflüsse zum 31.12.2021 mit einem

Finanzmittelbestand von T€ 11.922 und einem Cashflow von T€ 9.367.

Die mit Grundpfandrechten gesicherten Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 128.074) und entsprechen 61,8% des Gesamtkapitals. 69,2% der Verbindlichkeiten (T€ 100.457) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren, 15,4% (T€ 22.324) von ein bis fünf Jahren und 15,4% (T€ 22.459) sind kurzfristig 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€ 11.730 (Vorjahr T€ 9.592), der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2020 auf T€ 11.189. 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 2021 eingehalten werden.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme nimmt in 2020 um T€ 6.552 auf T€ 207.192 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 im Wesentlichen aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, beträgt 65,5% des Gesamtkapitals. Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert in der Hauptsache aus Neuvalutierungen abzüglich planmäßigen Tilgungen und vorzeitigen Rückzahlungen.

Von der Bilanzsumme entfallen zum Bilanzstichtag T€ 184.207 oder 88,8% auf langfristiges Vermögen, hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und Anlagen im Bau. Das kurz- und mittelfristige Vermögen beläuft sich auf T€ 22.985 bzw. 11,2% der Bilanzsumme.

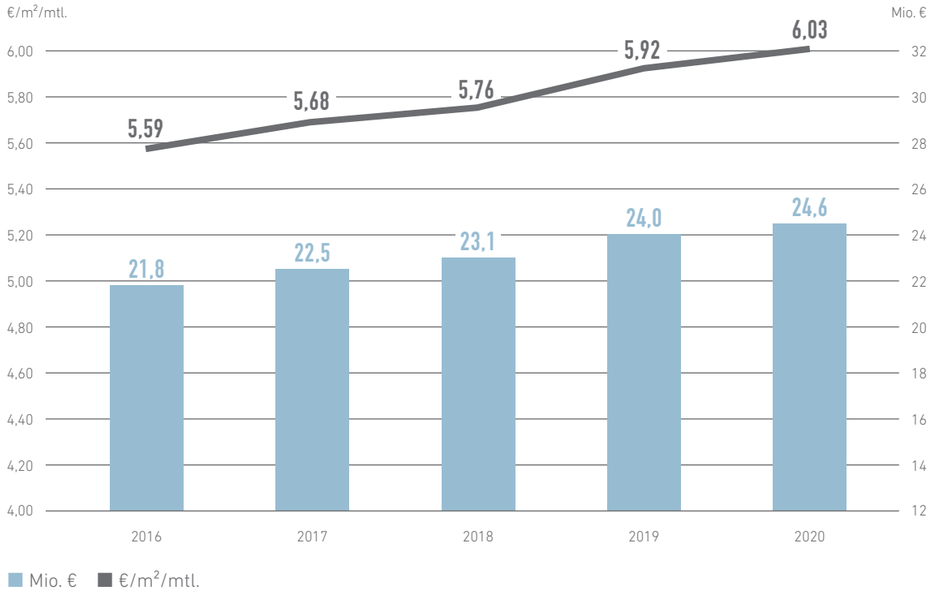
Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital stellen die fristengerechte Finanzierung des langfristigen Vermögens sicher. Die in Durchführung und Planung befindlichen Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden weitgehend durch Eigenmittel aus Überschüssen oder durch Fremdmittel finanziert.

Die gesamten Investitionen des Jahres 2020 in Höhe von T€ 12.097 verteilen sich auf Anlagen im Bau (T€ 8.569 – 70,8%), Grundstücke ohne Bauten (T€ 13 – 0,1%), Bauvorbereitungskosten (T€ 903 – 7,5%), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 2.242 – 18,5%), Technische Anlagen (T€ 171 – 1,4%) sowie immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 199 – 1,7%).

Kapitalstruktur in der Entwicklung	**2018**		**2019**		**2020**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	44.885	22,7	46.457	23,1	49.970	24,1
Fremdkapital – langfristig	133.857	67,5	132.201	65,9	135.868	65,5
Fremdkapital – mittel- und kurzfristig	19.261	9,8	21.982	11,0	21.354	10,4
Gesamtkapital	**198.003**	**100,0**	**200.640**	**100,0**	**207.192**	**100,0**

Vermögensstruktur in der Entwicklung	**2018**		**2019**		**2020**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen – u. a. langfristig	176.525	89,1	178.541	88,9	184.207	88,8
Umlaufvermögen – mittelfristig	902	0,5	136	0,1	136	0,1
Umlaufvermögen – kurzfristig	20.576	10,4	21.963	11,0	22.849	11,1
Gesamtvermögen	**198.003**	**100,0**	**200.640**	**100,0**	**207.192**	**100,0**

SOLLMIETE



AN DER SCHMIT

ECKDATEN DES PROJEKTES

24 Wohnungen
1.650 m² Wohnfläche
100 % Förderquote

Visualisierung: Zimmermann Architekten

RISIKOBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Marktposition kann bei weiterhin erfolgreicher Geschäftstätigkeit als stark betrachtet werden. Akut drohende negative Entwicklungen sind derzeit nicht erkennbar. Ein eventuell erneutes Aufflammen einer Schulden- und Vertrauenskrise 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 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen und gesellschaftlichen als auch im Wirtschaftsleben geführt. In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik. Eine Einschätzung der zukünftigen Auswirkungen und der damit verbundenen Risiken hängt im Wesentlichen vom weiteren Infektionsgeschehen ab. Mögliche Risiken können aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen resultieren. Darüber hinaus ist ein Anstieg von Mietausfällen möglich.

Mit der Bankenkrise haben die Kreditgeber mit veränderten Vergaberichtlinien, Risikoaufschlägen 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 Verminderung der Rückstände bei einer Erhöhung des saldierten Mietausfalls festgestellt. Um einem eventuellen negativen 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 wurden 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 nachhaltig 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 hochwertigeren 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 Finanzierungskonditionen geben Spielraum, um die angesprochenen Marktentwicklungen wohnungspolitisch 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.

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 sowie die Ausnutzung von Nachverdichtungspotentialen. 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 2021 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern) in Höhe von T€ 5.756 und einem Jahresüberschuss nach Steuern von T€ 4.644 gerechnet. Auch die mittelfristigen Planungswerte zeigen Ergebnisse in ähnlicher Größenordnung.

Der geplante Jahresüberschuss lässt für 2021 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 UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

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 01.09.2024 den Wert von 20% formuliert. Durch die Neubesetzung der Arbeitnehmervertreter zum 27.08.2020 liegt die aktuelle Quote mit 13% unter diesem Zielwert. Für die Besetzung des Vorstandes formulierte der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der laufenden Vertragssituation zum Stichtag 01.09.2024 den Wert von 0%. 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 eine Quote von 33% zum 01.09.2024 fest.

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 Schlusserklärung darin lautet:

„Wir erklären hiermit, dass bei jedem in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäft unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtpflichtige 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 18. März 2021
gewoge AG

Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG

Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

TALBOTHÖFE

LUFTAUFNAHME

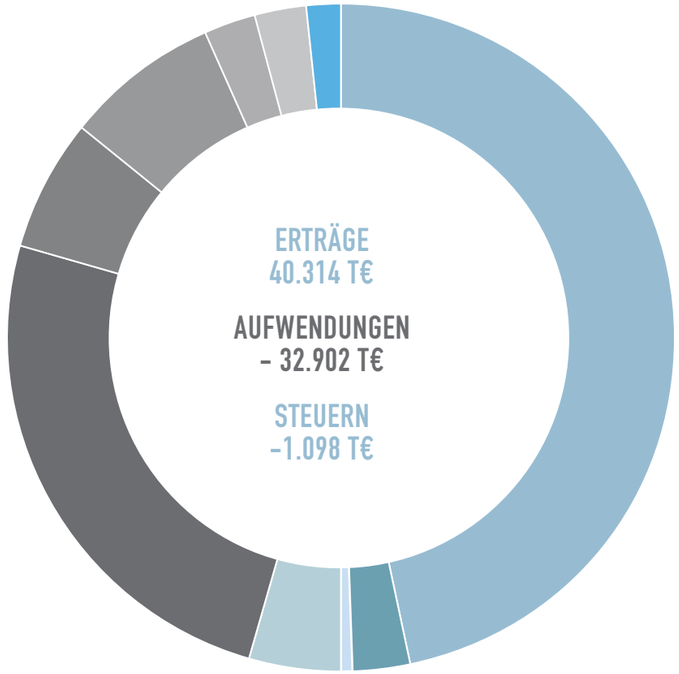
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		72.352,14	94.860,14
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.342.262,50		165.975.308,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.812.822,59		1.857.541,59
Grundstücke ohne Bauten	1.409.414,64		2.416.451,19
Technische Anlagen und Maschinen	570.207,02		467.320,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.279,59		344.546,59
Anlagen im Bau	13.426.658,22		3.583.720,47
Bauvorbereitungskosten	1.191.254,05	181.120.898,61	542.483,39
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1.231,66
Anlagevermögen insgesamt		**181.193.250,75**	**175.283.463,76**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.755.594,16	10.755.594,16	10.370.516,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.738,85		99.628,27
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.542,36		167.082,18
Sonstige Vermögensgegenstände	3.546.405,07	3.672.686,28	3.639.050,06
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.188.564,84	10.727.437,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	137.370,81		123.242,85
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	244.492,54	381.863,35	229.958,87
Bilanzsumme		**207.191.959,38**	**200.640.380,23**

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		12.300.000,00	12.300.000,00
II. Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	5.442.988,00		5.127.298,00
Bauerneuerungsrücklage	22.811.169,42		21.557.259,20
andere Gewinnrücklagen	6.219.143,99	34.473.301,41	6.119.143,99
III. Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss	6.313.798,65		4.373.379,22
- Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	315.690,00	5.998.108,65	218.669,00
Eigenkapital insgesamt		**52.771.410,06**	**49.258.411,41**
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	408.639,33		408.377,02
Steuerrückstellungen	57.606,00		387.422,50
Sonstige Rückstellungen	3.433.219,62	3.899.464,95	3.171.383,53
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.074.065,25		124.779.314,40
Erhaltene Anzahlungen	11.382.258,66		11.059.162,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	590.227,77		548.269,29
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.550.301,69		4.701.144,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.334.149,52		1.086.376,87
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 225.201,96 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.000,12 Euro	309.741,48	145.240.744,37	362.373,26 (273.716,89) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.280.340,00	4.878.145,53
Bilanzsumme		**207.191.959,38**	**200.640.380,23**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.994.720,64		33.293.500,74
b) aus Betreuungstätigkeit	1.981.056,25		2.308.278,03
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.786,89	37.110.563,78	373.054,36
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		385.077,45	368.019,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		227.600,00	281.400,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.395.307,21	1.540.201,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.964.191,67		17.502.426,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	837.280,13	17.801.471,80	692.159,83
Rohergebnis		**22.317.076,64**	**19.969.867,79**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.657.286,72		3.448.436,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 305.455,46 Euro	970.139,53	4.627.426,25	923.865,58 (290.676,52)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.639.705,83	5.518.199,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.833.062,98	1.854.043,54
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		35,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	194.997,15	194.997,15	252.696,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 10.472,00 Euro		1.997.645,91	2.123.200,31 (12.207,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.097.775,45	998.382,12
Ergebnis nach Steuern		**7.316.457,37**	**5.356.472,12**
Sonstige Steuern		1.002.658,72	983.092,90
Jahresüberschuss		**6.313.798,65**	**4.373.379,22**
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		315.690,00	218.669,00
Bilanzgewinn		**5.998.108,65**	**4.154.710,22**



AUFWENDUNGEN (IN T€)

– 18.804
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

– 4.627
Personalaufwand

– 5.640
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen

– 1.998
Zinsen und ähnliche Aufwendungen

– 1.833
Sonstige betriebliche Aufwendungen

– 1.098
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

ERTRÄGE (IN T€)

34.995
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

1.981
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

135
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

3.203
sonstige Erträge

6.314 T€
JAHRESÜBERSCHUSS

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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 Herstellungskosten, vermindert um plan- und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Zugänge 2020 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 -12 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	418.361,72	4.763.880,42
Kleinmarschierstraße 48-52	16.07.2019	206.232,34	2.858.432,60
Freunder Weg 38a	02.09.2019	2.138,65	1.060.197,15
Freunder Weg 40a	16.09.2019	2.361,81	1.282.111,60
An der Schmit	04.05.2020	1.019.831,67	1.685.517,30
DG-Ausbau Geschäftsstelle	30.09.2020	0,00	127.592,96

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 2020 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.

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 2,30% (Vorjahr: 2,71%) 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 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€ 19.

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 (€ 5.279.997,35), 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 IN €					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN IN €					BUCHWERTE / IN €	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsj.	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**976.205,74**	**17.629,33**	**0,00**	**0,00**	**993.835,07**	**881.345,60**	**40.137,33**	**0,00**	**0,00**	**921.482,93**	**72.352,14**	**94.860,14**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	296.909.543,55	2.242.535,64	- 707.373,07	0,00	298.444.706,12	130.934.234,84	5.365.897,84	197.689,06	0,00	136.102.443,62	162.342.262,50	165.975.308,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.103.846,53	0,00	0,00	0,00	4.103.846,53	2.246.304,94	44.719,00	0,00	0,00	2.291.023,94	1.812.822,59	1.857.541,59
3. Grundstücke ohne Bauten	2.416.451,19	12.795,12	0,00	- 1.019.831,67	1.409.414,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.409.414,64	2.416.451,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	590.362,95	171.256,95	0,00	0,00	761.619,90	123.042,93	68.369,95	0,00	0,00	191.412,88	570.207,02	467.320,02
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.156.879,01	181.318,71	- 103.621,50	0,00	1.234.576,22	812.332,42	120.581,71	66.617,50	0,00	866.296,63	368.279,59	344.546,59
6. Anlagen im Bau	3.583.720,47	8.569.266,37	0,00	+ 1.273.671,38	13.426.658,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.426.658,22	3.583.720,47
7. Bauvorbereitungskosten	542.483,39	902.610,37	0,00	- 253.839,71	1.191.254,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.191.254,05	542.483,39
Sachanlagen gesamt	**309.303.287,09**	**12.079.783,16**	**- 810.994,57**	**+ 1.273.671,38 - 1.273.671,38**	**320.572.075,68**	**134.115.915,13**	**5.599.568,50**	**264.306,56**	**0,00**	**139.451.177,07**	**181.120.898,61**	**175.187.371,96**
III. Finanzanlagen												
Sonstige Ausleihungen	1.231,66	0,00	- 1.231,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.231,66
Anlagevermögen insgesamt	**310.280.724,49**	**12.097.412,49**	**- 812.226,23**	**+ 1.273.671,38 - 1.273.671,38**	**321.565.910,75**	**134.997.260,73**	**5.639.705,83**	**264.306,56**	**0,00**	**140.372.660,00**	**181.193.250,75**	**175.283.463,76**

In der Position „Unfertige Leistungen" sind T€ 10.608 (Vorjahr T€ 10.219) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, eine Erschließungsmaßnahme mit T€ 136 (Vorjahr: T€ 136) sowie Energielieferungen an Dritte mit T€ 12 (Vorjahr T€ 16) enthalten.

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

Forderungen (Vorjahreszahlen in Klammern)	**insgesamt** €	**davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr** €
Forderungen aus Vermietung	84.738,85 (99.628,27)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.542,36 (167.082,18)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.546.405,07 (3.639.050,06)	2.724.037,31 (2.970.207,33)
Gesamtbetrag	**3.672.686,28** **(3.905.760,51)**	**2.724.037,31** **(2.970.207,33)**

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 Jahresüberschuss** €	**Bestand am Ende des Geschäftsjahres** €
Gewinnrücklagen Gesetzliche Rücklage	5.127.298,00	0,00	315.690,00	5.442.988,00
Bauerneuerungsrücklage	21.557.259,20	1.253.910,22	0,00	22.811.169,42
Andere Gewinnrücklagen	6.119.143,99	100.000,00	0,00	6.219.143,99

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

- noch anfallende Betriebskosten	T€ 903
- Aufwandsrückstellung für Kanalsanierung	T€ 2.072
- unterlassene Instandhaltung	T€ 185
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	T€ 85
- Urlaubsansprüche und Personalkosten	T€ 266

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.

Verbindlichkeiten	**insgesamt** €	**Restlaufzeit unter 1 Jahr** €	**Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre** €	**Restlaufzeit über 5 Jahre** €	**gesichert** €	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.074.065,25 (124.779.314,40)	5.292.633,32 (5.028.179,61)	22.324.078,18 (21.544.576,69)	100.457.353,75 (98.206.558,10)	128.074.065,25	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.382.258,66 (11.059.162,29)	11.382.258,66 (11.059.162,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	590.227,77 (548.269,29)	590.227,77 (548.269,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.550.301,69 (4.701.144,13)	3.550.301,69 (4.701.144,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.334.149,52 (1.086.376,87)	1.334.149,52 (1.086.376,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	309.741,48 (362.373,26)	309.741,48 (362.373,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
insgesamt	145.240.744,37 (142.536.640,24)	22.459.312,44 (22.785.505,45)	22.324.078,18 (21.544.576,69)	100.457.353,75 (98.206.558,10)	128.074.065,25	

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

Hausbewirtschaftung	34.994.720,64 €
Vorjahr:	33.293.500,74 €
Betreuungstätigkeit	1.981.056,25 €
Vorjahr:	2.308.278,03 €
Lieferungen und Leistungen	134.786,89 €
Vorjahr:	373.054,36 €

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind außerordentliche Beträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 1.634 enthalten. Außerordentliche Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 170 aus der Auflösung von Rückstellungen, Eingängen auf abgeschriebene Forderungen und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten enthalten. Außerdem sind periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 1.634 angefallen. 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€ 10.047 und wird durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von ca. 80% des Investitionsvolumens und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Zum 31.12.2020 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von netto € 28.346,80. 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€ 6.870. Daneben wurde Treuhandvermögen aus Mietkautionen von T€ 2.309 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 Regelumlagesatz in Höhe von 4,25 % auf das zusatzversorgungspflichtige Entgelt erhoben. Daneben werden 3,50 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts als Sanierungsgeld bezahlt. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich in 2020 auf T€ 3.487. 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	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	31	9
Technische Mitarbeiter	6	4
Gewerbliche Mitarbeiter	7	1
Gesamt	**44**	**14**

Daneben wurden durchschnittlich 10 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€ 168,5 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 8,8). Bei Herrn Ulrich Warner setzen sich die Gesamtbezüge zusammen aus einer Festvergütung in Höhe von T€ 157,2 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 18,8).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands bestehen insgesamt mit T€ 408,6 und wurden zurückgestellt. Die laufenden Bezüge lauten für Herrn Wolfgang Köster auf T€ 43,9.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug T€ 17,4 und setzt sich wie folgt zusammen:

Manfred Kuckelkorn (Vorsitzender)	T€ 2,5	Wolfgang Pomp	T€ 0,6
Heinz-Willi Laeven	T€ 1,2	René Rademacher	T€ 1,0
Dr. Christian Becker	T€ 1,0	Wolfgang Scheen	T€ 0,6
Rahu Ehanantharajah	T€ 1,0	Dietmar Röhrig	T€ 0,9
Thomas Salz	T€ 1,0	Ralf Schaffrath	T€ 1,2
Claudia Plum	T€ 1,2	Jakob von Thenen	T€ 1,1
Dr. Sebastian Breuer	T€ 1,4	Christian Kleuters	T€ 0,4
Prof. Dr. Manfred Sicking	T€ 0,9	Petra Pade	T€ 0,4
Sabine Reinert	T€ 0,6	Daniel Kitler	T€ 0,4

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 2020 in Höhe von insgesamt T€ 65 enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses T€ 53 (Vorjahr T€ 51) und auf Steuerberatungsleistungen T€ 12 (Vorjahr: T€ 11).

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Geschäftsjahres 2020 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

CLAUDIA PLUM
Dipl.-Kauffrau, Ratsfrau

HEINZ-WILLI LAEVEN
Bankkaufmann

JAKOB VON THENEN
Ratsherr, Pensionär
stellv. Vorsitzender

WOLFGANG POMP
kaufm. Angestellter, Vertreter
der Mitarbeiter (bis 27.08.2020)

RENÉ RADEMACHER
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

SABINE REINERT
kaufm. Angestellte, Vertreterin
der Mitarbeiter (bis 27.08.2020)

DIETMAR RÖHRIG
Geschäftsführer der
Sparkassen Immobilien GmbH

THOMAS SALZ
Sparkassendirektor

RALF SCHAFFRATH
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

WOLFGANG SCHEEN
kaufm. Angestellter, Vertreter
der Mitarbeiter (bis 27.08.2020)

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

CHRISTIAN KLEUTERS
kaufm. Angestellter, Vertreter
der Mitarbeiter (ab 27.08.2020)

PETRA PADE
techn. Angestellte, Vertreterin
der Mitarbeiter (ab 27.08.2020)

DANIEL KITLER
kaufm. Angestellter, Vertreter
der Mitarbeiter (ab 27.08.2020)

ERGEBNIS-VERWENDUNG

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von € 5.998.108,65. Der Vorstand wird vorschlagen, eine Dividende in Höhe von € 2.800.800,00 auszuschütten, € 100.000,00 in eine freie Rücklage und € 3.097.308,65 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 18. März 2021

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 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der gewoge AG, Aachen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss der gewoge AG, Aachen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, 19. März 2021

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

Dr. Ranker	Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

gewoge AG
Kleinmaschierstraße 54-58
52062 Aachen
info@gewoge-aachen.de