

GESCHÄFTSBERICHT 2021



INHALT

05

AUF EINEN BLICK

06

GRUSSWORT DES VORSTANDES

07

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

10

BERICHT DES VORSTANDES

Bestandsentwicklung	10
Vermietungssituation	12
Technische Hausbewirtschaftung	13
Bautätigkeit	16

18

LAGEBERICHT

Geschäfts- und Rahmenbedingungen	18
Darstellung der Lage	22
Risikobericht	26
Prognosebericht	28
Erklärung zur Unternehmensführung	29
Abhängigkeitsbericht	29

32

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2021	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	36
Entwicklung Anlagevermögen	38

45

ERGEBNISVERWENDUNG

46

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	46
-------------------------------------	----

gewoge

AKTIENGESELLSCHAFT

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,
Druck Weiss-Druck GmbH & Co. KG

WER WIR SIND

Die gewoge AG engagiert sich seit ihrer Gründung im Jahr 1891 für eine sozial-verträgliche Wohnraumversorgung im Aachener Stadtgebiet. Besonderen Fokus legt das Unternehmen dabei auf einen ausgewogenen Mix an Wohnungsgrößen und -typen, um eine Vielzahl von Nutzergruppen, insbesondere Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen, anzusprechen.

Zukunftsfähiges Wohnen setzt eine kontinuierliche technische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes voraus. Aus diesem Grund schafft die gewoge AG mit strategischen Investitionen in den Gebäudebestand, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Beim Wohnungsneubau steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Mittelpunkt, gleichzeitig bieten die Baumaßnahmen die Möglichkeit, aktiv an der Aufwertung von Stadtteilen mitzuwirken.

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 GEWOG AG

12,3

MIO. € GRUNDKAPITAL
DER GESELLSCHAFT

5.449

T€ JAHRESÜBERSCHUSS
DES JAHRES 2021

5,92

€ DURCHSCHNITTSMIETE
WOHNRAUMMIETE JE M²

24,3

EIGENKAPITALQUOTE %

216.486

T€ BILANZSUMME ZUM 31.12.2021



GRUSSWORT

Von links: Ulrich Warner, Norbert Plum, Thomas Hübner

Die gewoge AG hat sich im Geschäftsjahr 2021 weiterhin darauf konzentriert, die Markführerschaft im preisgünstigen Mietwohnungsmarktsegment Aachens zu sichern und auszubauen. Die stabile wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ermöglicht den notwendigen Spielraum für intensive Neubau- und Modernisierungstätigkeiten, um die Bestände auch zukünftig mit hoher Wohnqualität den Aachener Bürgern zur Verfügung stellen zu können.

Im Berichtsjahr wurden 70 preisgünstige Wohnungen fertiggestellt und dem Markt zugeführt. Zudem befinden sich rund 360 Wohnungen in der Bauphase bzw. der Planung und Bauvorbereitung, womit die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag leistet, um die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Im Bereich der technischen Hausbewirtschaftung wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr ein Auf-

tragsvolumen von insgesamt rund 6,1 Mio. € ausgelöst. Darüber hinaus wurden 4,2 Mio. € Modernisierungskosten aktiviert. Die Investitionen sind die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung mit hoher Vermietungsqualität. Bei den Maßnahmen richtet die gewoge AG den Fokus auf die energetische Aufwertung der Gebäude sowie die Steigerung der Energieeffizienz.

Die gewoge AG hat im Jahr 2021 wiederum ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5,5 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 2021 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 zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden unter Teilnahme des Vorstandes und der Abschlussprüfer Berichtsumfang und Prüfungsschwerpunkte für den Jahresabschluss 2021, 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 städt. Vertreter eine konstituierende Sitzung abgehalten.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der gewoge AG zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht 2021 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 02. Juni 2022 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 Schlussklärung 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 2021.

Aachen, den 2. Juni 2022
Der Aufsichtsrat

Norbert Plum
Vorsitzender

An der Schmit

24 Wohnungen

1.650 m² Wohnfläche

100 % Förderquote



BESTANDSENTWICKLUNG

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des Immobilienbestandes bildet nach wie vor die wesentliche und damit zentrale Kernaufgabe der gewoge AG.

Zum Berichtsjahresende wurden insgesamt 10.418 Immobilieneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 516.217 m² Wohn- und Nutzfläche bewirtschaftet. Dabei hielt das Unternehmen im Eigenbestand 5.092 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 337.696 m² Wohnfläche. Darin enthalten sind 430 Neubauwohnungen, die seit 2017 dem Markt zugeführt wurden. Weiterhin wurden 31 Gewerbeeinheiten mit rund 6.250 m² Nutzfläche sowie 2.317 Stellplätze und Garagen im Eigenbestand bewirtschaftet.

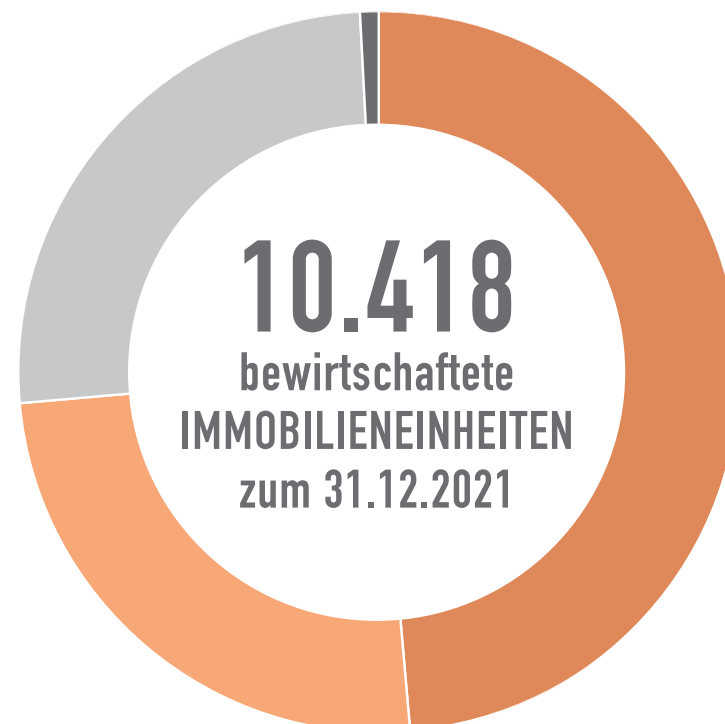
Als Dienstleister verwaltete die gewoge AG die technische und kaufmännische Betreuung von insgesamt 2.593 Wohnungen sowie 53 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 172.270 m² Wohn- und Nutzfläche sowie 332 Garagen und Stellplätzen.

Im Laufe des Jahres konnten insgesamt 70 Mietwohnungen dem Markt zugeführt werden. Mit der

Fertigstellung von insgesamt drei Neubauprojekten in Forst ist die Stadtteilentwicklung nach rund zwei Jahren Bauzeit abgeschlossen. Durch Schließungen von Baulücken am Freunder Weg sowie der Bebauung des Gebäudekarrées zwischen Freunder Weg, Bonifatiusweg, Matarée- und Zeppelinstraße konnte das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für viele unterschiedliche Nutzergruppen im Stadtteil erweitert werden. Insgesamt 58 Wohnungen mit über 2.900 m² Wohnfläche bieten komfortables Wohnen im Niedrigpreissegment. Moderne Aufenthaltsbereiche mit geschützten Spiel- und Freiflächen anschaffen ein ansprechendes Wohnumfeld.

Weitere Wohnungen in bester Innenstadtlage standen nach einer Kernsanierung ab dem Frühjahr des Berichtsjahres wieder für die Vermietung bereit. Durch Grundrissänderungen und den Dachgeschossausbau sind in der Prinzenhofstraße 12 attraktive Stadtwohnungen entstanden. Durch den Anbau von Balkonen mit bis zu 20 m² Fläche konnte die Wohnqualität wesentlich erhöht werden, der Einbau eines Aufzuges ermöglicht die barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen.

- **5.092 Wohnungen** im Eigenbestand
- **2.593 Wohnungen** in der Verwaltung
- **2.649 Garagen und Stellplätze**
davon 2.317 im Eigenbestand
- **84 Gewerbe**
davon 31 im Eigenbestand

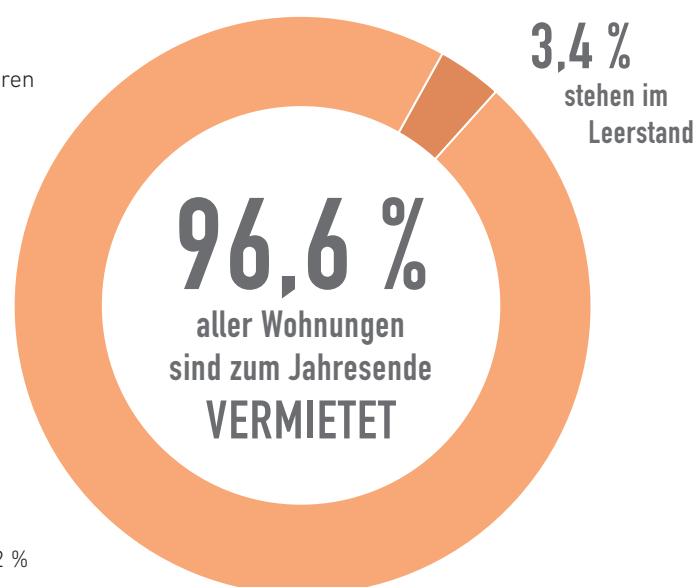


VERMIETUNGSSITUATION

Zum Berichtsjahresende waren im gesellschaftseigenen Bestand 96,6% aller Wohnungen vermietet. Der fluktuationsbedingte Leerstand von 100 Wohneinheiten ergibt eine Leerstandsquote von 1,96%. Weitere 70 Wohnungen waren vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung oder neubaubedingt nicht vermietet.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 419 Mieterwechsel durchgeführt, die einer Fluktuationsquote von 8,2 % entsprachen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter und Monat betrug im Eigenbestand 5,92 €, differenziert betrachtet lag sie im geförderten Bestand bei 5,19 € und im frei finanzierten Bestand bei 6,72 €. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bzw. Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, betrug zum Jahresende 2.559 Einheiten, 2.533 Wohnungen wurden im frei finanzierten Bereich vorgehalten.



- 96 fluktuationsbedingter Leerstand
- 20 genehmigter Leerstand (davon 15 Wohngebäudesanierung)

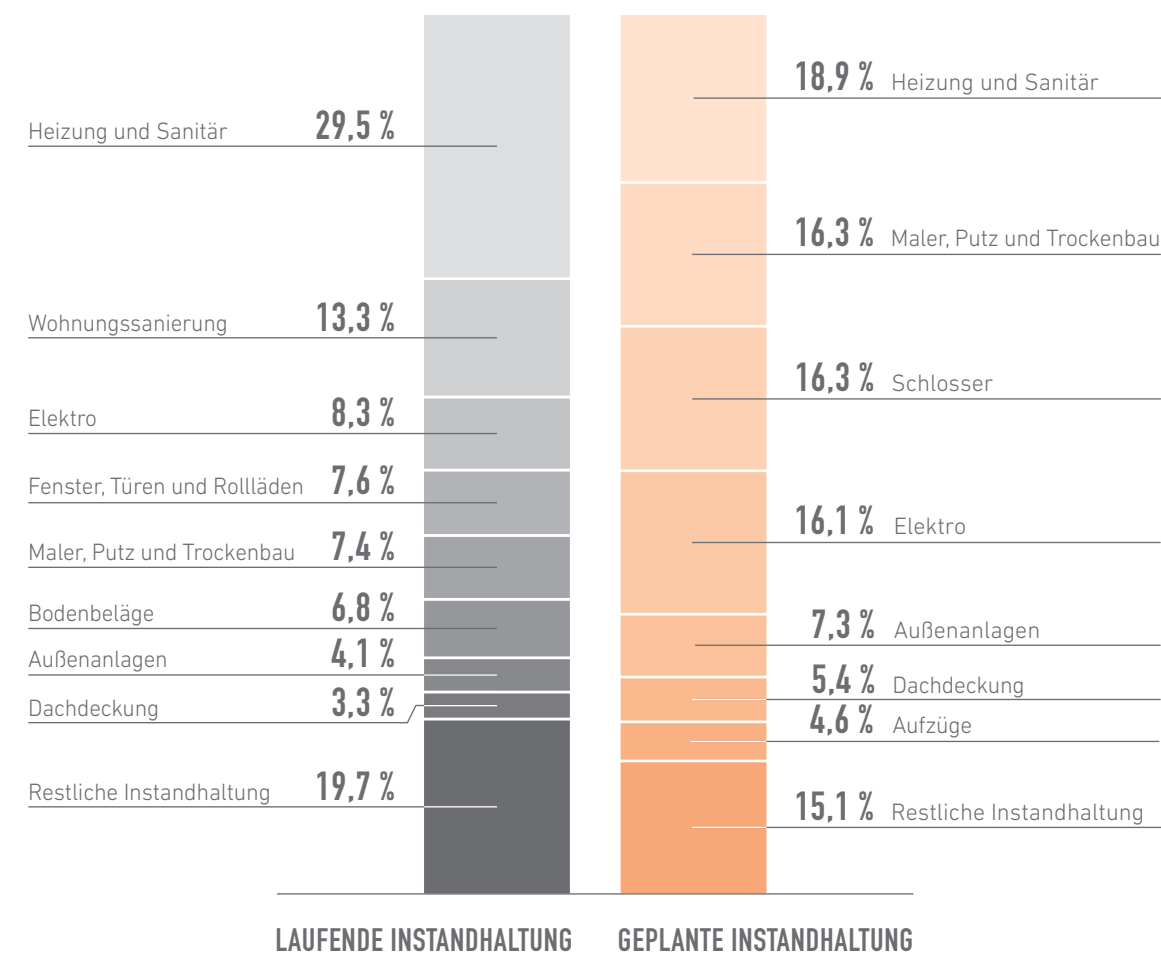
TECHNISCHE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die kontinuierliche technische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude mit hoher Vermietungsqualität. Durch mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung werden gezielt Investitionen in die Bestände getätigt, wobei stets die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude Berücksichtigung findet.

Unternehmensintern wird im Bereich der technischen Hausbewirtschaftung zwischen laufenden Instandhaltungs- bzw. Mieterwechselmaßnahmen und geplanten Instandhaltungsmaßnahmen unterschieden. Die Planmaßnahmen setzen sich gewerkübergreifend mit baulich zusammenhängenden

Maßnahmen unter Projektcharakter auseinander, wohingegen die Maßnahmen der laufenden Instandhaltungs- /Mieterwechselmaßnahmen den Charakter der notwendigen Reparatur- und Wartungsmaßnahmen im Rahmen des immobilienwirtschaftlichen Tagesgeschäftes aufweisen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde insgesamt in diesem Bereich ein Auftragsvolumen von rund 6,1 Mio. € ausgelöst. Die Investitionen im Bereich der laufenden Instandhaltung/Mieterwechsel lagen bei 4,1 Mio. €, dies entspricht 11,95 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Für die geplanten Maßnahmen wurden im Jahr 2021 rund 2,0 Mio. € verausgabt.



Prinzenhofstraße

12 Wohnungen

850 m² Wohnfläche



BAUTÄTIGKEIT

Die Bautätigkeit hat, neben der Pflege und Entwicklung der Bestandsgebäude, auch das Geschäftsjahr 2021 geprägt.

Im Neubau befanden sich zum Stichtag (31.12.2021) 104 Wohnungen sowie weitere 281 Wohneinheiten in der Bauvorbereitung bzw. Planung.

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum richtet die gewoge AG 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, zeitgemäßen und generationsgerechten Wohnraum im Stadtgebiet Aachen, erhöht zugleich die Attraktivität ihres Wohnungsbestandes und nutzt die Möglichkeit, aktiv an der Aufwertung von Stadtteilen mitwirken.

Zum Ende des Berichtsjahres konnten in Aachen Brand zwei Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen und rund 1.700 m² Wohnfläche fertig gestellt werden. Für die Anmietung der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ist der Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines Voraussetzung. Im Stadtteil Haaren errichtet die gewoge AG an der Akazienstraße/Ecke Reuterweg attraktiven Wohnraum im Niedrigpreissegment. Dort entstehen 2 Gebäude mit insgesamt 20 Mieteinheiten und rd. 1.500 m² Wohnfläche. Die zeitgemäße Ausstattung der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sowie die barrierefreie Erreichbarkeit versprechen für die zukünftigen Bewohner viel Wohnqualität. Die Fertigstellung ist 2023 geplant.

Die Erweiterung der Wohnanlage Talbothöfe im Stadtteil Aachen Nord ist gut vorangeschritten. Südlich der Burggrafentraße entstehen 44 Wohneinheiten mit insgesamt 3.100 m² Wohnfläche und einer guten sozialen Durchmischung. Das grüne, urbane Wohnumfeld sowie die zeitgemäße Gestaltung der Außenanlagen bieten viel Lebens- und Aufenthaltsqualität. Getestet wird dort erstmalig auch ein Smartliving Konzept, das durch eine digitale Infrastruktur mehr Komfort im Wohnalltag verspricht. Darüber hinaus wird eine Mobilstation mit verschiedenen Mobilitätsträgern errichtet, wie beispielsweise CarSharing, Fahrradverleih, Elektroladestationen oder Lastenräder. Ziel dieses Pilotprojektes soll es sein, den Bewohnern des Quartiers durch die vielseitigen und ansprechenden Mobilangebote den Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug

zu ermöglichen. Das gesellschaftseigene Grundstück, das für die Mobilstation zur Verfügung gestellt wird, bietet ebenfalls Potenzial für Wohnbebauung. Darüber hinaus gibt es in der Burggrafentraße ein weiteres Grundstück, im Besitz der Stadt Aachen, welches ebenfalls Wohnbebauung in Erbpacht ermöglicht. Die Planungen für die Errichtung von weiteren rd. 75 Wohneinheiten auf diesen Flächen wurde im Berichtsjahr von der gewoge AG weiter forciert.

Vor dem Hintergrund des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnraum nutzt die gewoge AG bereits strukturell erschlossene Flächen für Nachverdichtungen im Bestand. Am Bendplatz haben die Arbeiten zur Errichtung eines Neubaus im Dezember des Berichtsjahres begonnen. Dort entstehen insgesamt 16 Wohnungen, davon 10 Apartments, die für die Anmietung von Studenten ausgelegt sind. Ein ehemaliger Garagenhof bietet Potenzial für diese Nachverdichtung, sodass in bester Innenstadtlage rd. 800 m² Wohnraum geschaffen werden können. Die Planungen für die Reaktivierung eines Gebäudes in der Passstraße sowie die Schließung einer Baulücke im Frankenberger Viertel sind im Laufe des Jahres vorangeschritten.

Durch den Ankauf eines Grundstückes mit städtebaulichem Entwurf an der Burtscheider Brücke konnten die Weichen für ein ambitioniertes Neubauprojekt gestellt werden. Geplant ist auf dem über 5.600 m² großen Grundstück ein Neubau mit 6 Geschossen und rd. 180 Wohneinheiten. Der Wohnungsmix setzt sich aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen zusammen, gepaart mit öffentlich geförderten Studentenwohnungen, Gewerbeflächen sowie einer Tiefgarage.

Als Dienstleister verwaltet die gewoge AG nicht nur die kaufmännische und technische Betreuung von Wohnungen, sondern ist auch im Geschäftsfeld der Bautätigkeit für Dritte aktiv. Zum Berichtsjahresende befindet sich ein großes Projekt in der Zeppelinstraße mit rund 125 Wohnungen in der Bauvorbereitung. In drei Bauabschnitten werden die Wohnungen kernsaniert und umgebaut, die Dachgeschosse werden zu Wohnungen ausgebaut. Ein weiteres Projekt befindet sich zum Jahresende auf der Zielgeraden. In der Welkenrather Straße wurden insgesamt 96 Wohnungen aufwendig kernsaniert. Die Fertigstellung erfolgte im II. Quartal 2022. Darüber hinaus befinden sich 13 Wohnungen im Neubau im Stadtteil Haaren sowie weitere 9 Wohnungen in der Baudurchführung.

Auguste-von-Sartorius- Weg

40 Wohnungen
2.933 m² Wohnfläche
100 % Förderquote



GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

61,4 %
TEUERUNGSRATE
FÜR BAUHOlz

Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister um 5,4 % zu. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit einem Plus von 3,0 % etwas verhaltener aus. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Ge-

werbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Baustoffpreise

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte Nachfrage im In- und Ausland haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Die Erzeugerpreise stiegen für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 %, Bauholz um 61,4 %. Selbst die Preise für Spanplatten, für die in der Regel das Abfallprodukt Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23,0 %. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2021 um 10,5 % gegenüber 2020 zu.

Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 % teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 % mehr als 2020. Betonstahl wird unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle waren 2021 insgesamt um 25,4 % teurer als im Vorjahr, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte.

So verteuerte sich Halbzeug aus Kupfer und Kupferlegierungen, das beispielsweise für den Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt wird, um 26,9 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.

Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus. Bitumen auf Erdölbasis verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 36,1 % gegenüber 2020. Dieser Baustoff wird unter anderem im Straßenbau verwendet, aber auch zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser. Die insgesamt hohen Energiepreise waren auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten. So lagen die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol um 20,7 % über dem Niveau des Vorjahres. Auch Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 28,9 %.

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Rekordteuerungsraten bei Holzbaustoffen dürften ein Grund dafür sein, dass es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten den stärksten Anstieg im Rohbau gab. Sie verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 29,7 % gegenüber 2020. Doch auch in anderen Bereichen kletterten die Preise kräftig. Entwässerungskanalarbeiten kosteten im Jahresdurchschnitt 10,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten 10,5 % und Klempnerarbeiten 10,4 % mehr.

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. Die Studierendenzahlen liegen erstmals in der Geschichte Aachens über 60.000 Studierenden (WS 2020/21 = 60.484). Damit wuchs die Zahl junger Menschen, die an den Aachener Hochschulen studieren, im Vergleich zum Vorjahr um 1.713 Personen an. Zum 31.12.2021 verzeichnete das Einwohnermeldeamt 258.588 Einwohner – das sind 240 Personen weniger als im Vorjahr. Der Anstieg der Studie-

58,1 %
EIN-PERSONEN-HAUSHALTE IN AACHEN

rendenzahlen und der Rückgang der Einwohner sind damit zu erklären, dass eine Vielzahl von Studierenden aufgrund der Corona-Pandemie bedingten Restriktionen und Unsicherheiten auf einen Umzug nach Aachen verzichteten. Charakteristisch für einen Universitätsstandort ist die Verteilung der Haushalte. Wie aus dem Wohnungsmarktbericht 2021 hervorgeht, betrug in 2020 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte an den Gesamthaushalten 58,1 % und somit 0,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. So stellen die 20- bis 24-jährigen (11,9 %) auch die größte Altersgruppe vor den 25- bis 29-jährigen (11,6 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Aachen ging um 0,1 % zurück und liegt nun mehr bei 1,73 Personen – ein Wert der seit Jahren stetig sinkt (2010 = 1,82 Personen/Haushalt).

Im Jahr 2021 wurde in Deutschland laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) der Bau von 380.914 Wohnungen genehmigt. Dies waren 3,3 % oder 12.325 mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2020. Die Zahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 0,9 % gestiegen, die Zahl für Zweifamilienhäuser stieg um 25,1 %, die für Mehrfamilienhäuser um 2,2 %. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr hatte es zuletzt 1999 mit 437.084 gegeben. Dieser Trend zeigt sich auch in den Baugenehmigungen für Aachen. Nach drei in Folge rückläufigen Jahren konnte im Jahr 2020 ein Anstieg von 52,4 % der Baugenehmigungen verzeichnet werden. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Berichtsjahr 2020 stieg um 303 auf nunmehr 881 Einheiten. Das wiedergewonnene Interesse der Investoren für Wohnimmobilien lässt sich zurückführen auf eine zunehmende Flächenknappheit, wodurch auch Standorte aus sogenannten B-Lagen in den Fokus der Investoren rücken. Dieses Interesse wird durch die zinsgünstige Kapitalbeschaffung verstärkt. Wohnbauvorhaben mit ihren im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen, Wertzunahmen und dem sicheren Sachwert wirken auf Investor geradezu in Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Diese Effekte machen sich in den Boden-

preisen bemerkbar. So stieg der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an. Eine noch stärkere Entwicklung findet sich in den Bodenpreisen für Individualwohnungsbau wieder. Der Index stieg von 102,8 Punkten in 2015 auf 144,9 Punkte im Jahr 2020 an. Dieser Anstieg kann als erste Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Bodenmarkt handeln. Dabei ist bei vielen Menschen vor dem Hintergrund mehrerer Lockdowns und Ausgangsbeschränkungen im Verlaufe des letzten Jahres von einer gesteigerten Attraktivität von Eigenheimen mit eigenem Garten und Freiflächen auszugehen.

Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten in bestehenden Gebäuden erhöhten sich deutschlandweit um 3,5% auf durchschnittlich 9,29 €/m². Hierbei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Schere im Bundesgebiet weiterhin groß ist. So werden in der Stadt München durchschnittlich 18,92 €/m² verlangt. Dagegen werden im Landkreis Vogtlandkreis durchschnittlich 4,81 €/m² als Wiedervermietungsmieten aufgerufen. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Bestandsmieten. Hier legten die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts im Durchschnitt der letzten vier Jahre nur um 1,4 % zu und blieben damit etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich ebenfalls kontinuierlich weiter. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 9,13 €/m² Wohnfläche. Seit 2012 verteuerte sich dieser Indikator um 28,5 % und damit noch stärker als in den beiden Schwarmstädten Bonn und Münster. Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien im Transferleistungsbezug. Während die Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte noch zu 41,6 % im Rahmen der finanziellen Vorgaben liegen, entsprechen für Haushalte mit zwei oder mehr Personen nur noch 3 - 7 % der Mietangebote den zustimmungsfähigen Vorgaben zur angemessenen Miethöhe.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum Jahresende waren 96,6% des gesamten Wohnungsbestandes vermietet (Leerstand: 170 WE). Als fluktuationsbezogener Leerstand am Jahresende waren 100 Wohnungen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,96%. Die anderen Wohnungen standen vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung (50 WE) und 20 WE aufgrund neubaubedingtem Leerstand leer. Die Erlösschmälerungen inklusive Umlagenausfall und

96,6 %
DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDES
ZUM JAHRESENDE VERMIETET

Gewerbe stiegen auf bei 927 T€ (Vorjahr: T€ 771). Ursächlich für den Anstieg war der Leerzug der Welkenrather Straße 65 aufgrund bevorstehender Modernisierung sowie die Überführung der Neubaufertigstellungen in die Vermietung. Die Fluktuationsrate (bereinigt um den modernisierungsbedingten Leerzug der Welkenrather Straße 65) bewegt sich mit 7,4% auf einem ähnlich niedrigeren Niveau wie in den letzten Jahren, 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€ 110 (Vorjahr: T€ 197) für Miet- und Umlagenausfälle begrenzt werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne an Versicherungen u.a. weiterbelastete Schäden) stiegen in 2021 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.397) um T€ 143 auf T€ 5.540. Während die laufende (reaktive) Instandhaltung um T€ 88 stieg, sanken die Instandsetzungsarbeiten nach Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6. Ebenfalls einen Anstieg (T€ 61) konnte bei geplanten Instandhaltungsarbeiten konstatiert werden, die sich nun mit T€ 1.988 auf Vorjahresniveau (T€ 1.927) bewegen. Bezogen auf die Gesamtfläche ergaben sich verausgabte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 16,11 pro m² (Vorjahr € 15,90 pro m²).

Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) beträgt 3,88% und liegt somit 0,66% unter der des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 12,1% und liegt 1,9% unter der des Vorjahres. Die durchschnittliche Sollmiete bezogen auf die ermittelte Gesamtfläche (nur Wohnungen) nettokalt beträgt € 5,92 (Vorjahr: € 5,85) pro Quadratmeter und Monat und liegt damit über dem Durchschnitt (€ 5,27 lt. VdW-Betriebsvergleich 2020) vergleichbarer Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen. Die durchschnittliche Sollmiete insgesamt bezogen auf die Gesamtfläche beträgt € 6,11 (2020: 6,03).

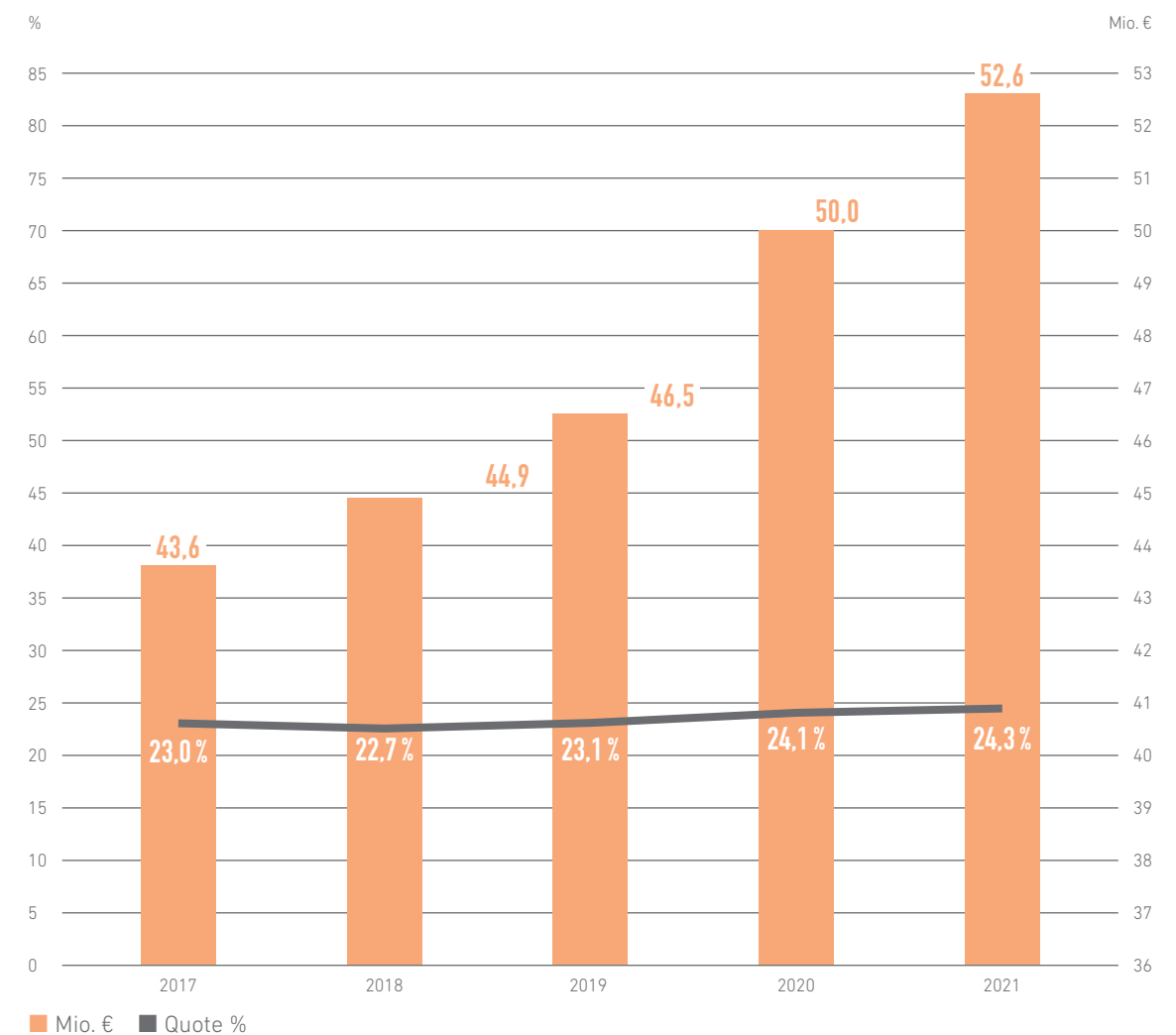
NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Am Jahresende waren 60 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Den 41 kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen dabei 12 technische sowie 7 gewerbliche gegenüber. Darüber hinaus waren 8 Mitarbeiter nebenberuflich (Minijob) als Hauswarte für die Gesellschaft tätig. 36,7% der hauptamtlichen Mitarbeiter weisen eine Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren auf. 16,7% der Mitarbeiter sind zwischen 19 und 34 Jahren alt, 26,7% zwischen 35 und 49 und 56,6% zwischen 50 und 66 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 2021 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 deutlich über Plan. Mit nicht geplanten Sondereffekten wie einer Baukostenkorrektur im Projekt Auguste-von-Sartorius-Weg zeigt sich insgesamt ein Ergebnis nach Steuern von T€ 806 über Plan.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern beträgt T€ 6.685 (Vorjahr T€ 7.412) und setzt sich zusammen aus dem Betriebsergebnis in Höhe von T€ 6.297 (Vorjahr T€ 5.784), dem Finanzergebnis von - T€ 12 (Vorjahr - T€ 10) und dem neutralen Ergebnis von T€ 400 (Vorjahr T€ 1.638).

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung inklusive eigener Bau- und Modernisierungstätigkeit getragen. Zum 31. Dezember 2021 weist die Gesellschaft einen Bestand von 5.092 Wohnungen (davon 2.559 öffentlich gefördert), 31 Gewerbeeinheiten und 2.317 Garagen und Stellplätze aus.

5.449
T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Das positive Betriebsergebnis setzt sich aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung (T€ 6.109), Betreuungstätigkeit (T€ 67) und den sonstigen Geschäftsvorfällen (T€ 121) 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€ 291) der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Den hier erwirtschafteten Erträgen in Höhe von T€ 36.634 (Vorjahr T€ 35.692) stehen Aufwendungen in Höhe von T€ 30.525 (Vorjahr T€ 29.433) gegenüber.

Somit schließt die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr mit einer Ergebnisverringerung von T€ 150 ab. Zu den wesentlichen positiven Einflussgrößen zählen höhere Mieterträge (T€ 650) und Bestandserhöhungen (T€ 585) sowie geringere Zinsaufwendungen (T€ 248). Demgegenüber wird das Ergebnis durch niedrigere Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten (T€ 349), eine Erhöhung der Erlöschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen (T€ 155) sowie durch gestiegene Betriebskosten (T€ 652), Instandhaltungsaufwendungen (T€ 269) und Verwaltungskosten (T€ 155) belastet.

Die Aufwendungen für die Verwaltung beliefen sich insgesamt auf T€ 6.502 (Vorjahr T€ 6.244), wobei hauptsächlich eine Erhöhung der sächlichen Kosten zu verzeichnen ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 5.449 ab (Vorjahr T€ 6.314). Die Veränderung der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen. Das Betriebsergebnis wird durch erhöhte Aufwendungen für Personal, Abschreibungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und sonstiger betrieblicher Aufwendungen sowie einer Verringerung des Zinsaufwandes beeinflusst. Das neutrale Ergebnis sinkt um T€ 1.238, im Wesentlichen geprägt durch die Buchgewinne beim Verkauf von zwei Grundstücken im Vorjahr. Steuern vom Einkommen und Ertrag belasten mit T€ 1.236 das Ergebnis um T€ 138 mehr als im Vorjahr. Zum Jahresende werden T€ 273 in die gesetzliche Rücklage eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn von T€ 5.177 ergibt.

FINANZLAGE

Die langfristigen Vermögenswerte sind durch zur Verfügung stehende langfristige Finanzierungsmittel nicht gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen Bereich, die im Wesentlichen aus der temporären Vorfinanzierung aus Eigenmitteln im Projekt Burtseider Brücke hervorgeht, ergibt zusammen mit der Kostenvorlage im mittelfristigen Bereich zum Bilanzstichtag einen Stichtagsbedarf von T€ -4.582.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung rechnet durch Einflüsse aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit und durch sonstige Einflüsse zum 31.12.2022 mit einem Finanzmittelbestand von T€ 3.699 und einem Cashflow von T€ 10.001.

Die mit Grundpfandrechten gesicherten Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 130.856) und entsprechen 60,4% des Gesamtkapitals. 66,8% der Verbindlichkeiten (T€ 100.510) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren, 16,5% (T€ 24.779) von ein bis fünf Jahren und 16,7% (T€ 25.067) 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 +/- zahlungsunwirk-

same Aufwendungen und Erträge) beläuft sich auf T€ 10.856 (Vorjahr T€ 11.730), der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2021 auf T€ 6.654. 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 2022 eingehalten werden.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme nimmt in 2021 um T€ 9.294 auf T€ 216.486 zu. Die Veränderung auf der Aktivseite wird im Wesentlichen beim Anlagevermögen durch Erhöhungen der Sachanlagen bestimmt. Beim Umlaufvermögen ist ein Rückgang der flüssigen Mittel zu verzeichnen.

Kapitalstruktur in der Entwicklung	2019		2020		2021	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	46.457	23,1	49.970	24,1	52.618	24,3
Fremdkapital – langfristig	132.201	65,9	135.868	65,5	140.212	64,7
Fremdkapital – mittel- und kurzfristig	21.982	11,0	21.354	10,4	23.656	11,0
Gesamtkapital	200.640	100,0	207.192	100,0	216.486	100,0

Vermögensstruktur in der Entwicklung	2019		2020		2021	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen – u. a. langfristig	178.541	88,9	184.207	88,8	197.421	92,2
Umlaufvermögen – mittelfristig	136	0,1	136	0,1	136	0,1
Umlaufvermögen – kurzfristig	21.963	11,0	22.849	11,1	18.929	8,7
Gesamtvermögen	200.640	100,0	207.192	100,0	207.192	100,0

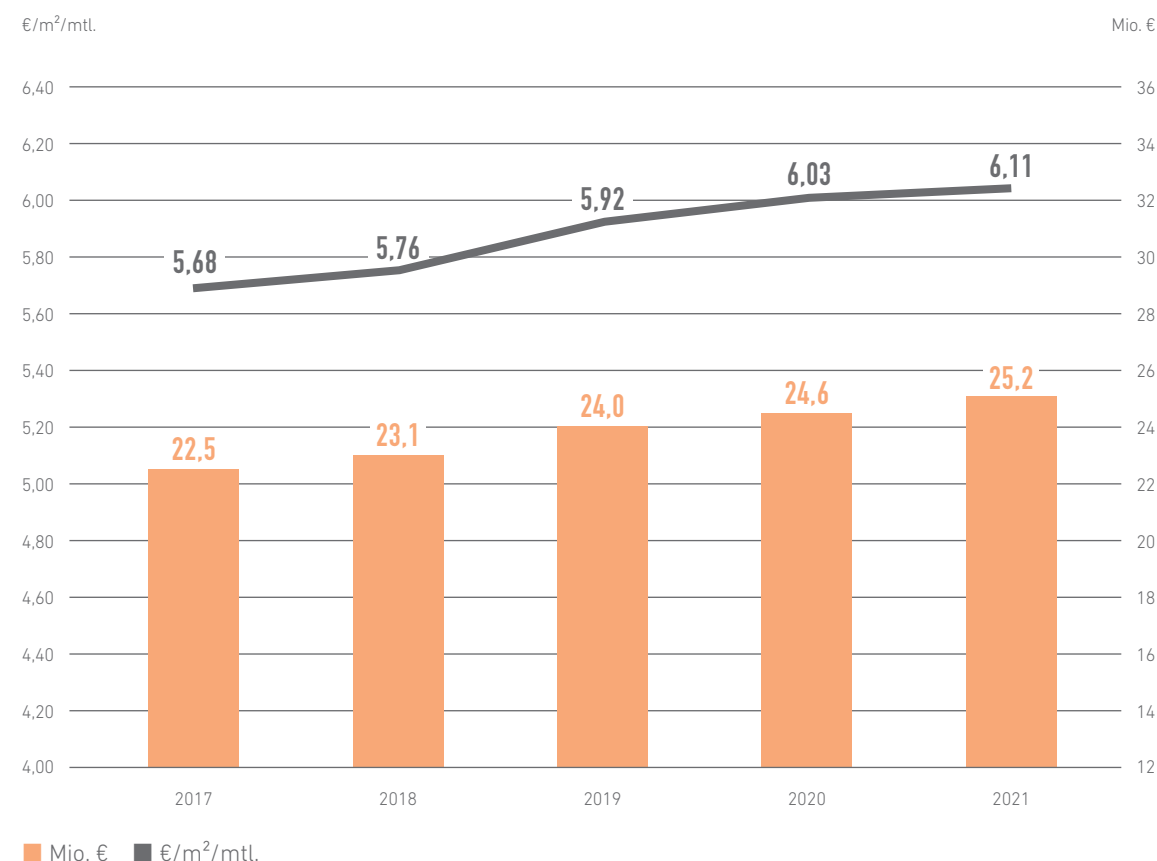
Das langfristige Fremdkapital, das sich im Wesentlichen aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, beträgt 64,7% des Gesamtkapitals. Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert in der Hauptsache aus Neuvaluierungen abzüglich planmäßigen Tilgungen und vorzeitigen Rückzahlungen.

Von der Bilanzsumme entfallen zum Bilanzstichtag T€ 197.421 oder 91,2% auf langfristiges Vermögen, hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und Anlagen im Bau. Das kurz- und mittelfristige Vermögen beläuft sich auf T€ 19.065 bzw. 8,8% 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 2021 in Höhe von T€ 19.278 verteilen sich auf Anlagen im Bau (T€ 11.047 – 57,3%), Grundstücke ohne Bauten (T€ 6.562 – 34,0%), Bauvorbereitungskosten (T€ 1.519 – 7,9%), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 9 – 0,1%) sowie immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 141 – 0,7%).

SOLLMIETE



Auguste-von-Sartorius-Weg

40 Wohnungen
2.933 m² Wohnfläche
100 % Förderquote



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. 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. Darüber hinaus ist ein Anstieg von Mietausfällen möglich.

Der seit Februar 2022 aufgeflamte Ukraine-Krieg und die damit verbundenen Sanktionen gegenüber der Russischen Föderation wirken sich unmittelbar auf den Immobilienmarkt in Deutschland aus. Da die Energieimporte in Deutschland zu 55% bei Gas, 45% bei Steinkohle und zu 1/3 bei Erdöl aus Russland stammen, schlägt sich diese Abhängigkeit innerhalb kürzester Zeit mit Preissteigerungen von mehreren 100% nieder. Daraus werden voraussichtlich überdurchschnittlich hohen Nachzahlungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen hervorgehen, die zu erhöhten Mietausfällen führen könnten. Daraus resultieren wiederum für die kommenden Jahre höhere Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten, die sich auf die Zahlungsbereitschaft der Mieter auswirkt. Somit rückt die sogenannte zweite Miete stärker in den Fokus der Mieter und kann geplante Mietsteigerungspotenziale drosseln.

Die gewoge AG war im Juli 2021 von einem Ransomware-Angriff betroffen. Der Angriff machte deutlich, wie stark die Abhängigkeit von IT-System ist. Zwar

wurde aus dem Ransomware-Angriff die kritischen IT-Systeme und Unternehmensprozesse analysiert und die Schwachstellen aufgedeckt und beseitigt, dennoch können ähnliche Attacken auf die IT-Landschaft nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Im Zuge der Ausweitung der situativen mobilen Arbeit und der Weiterentwicklung der digitalen Prozesse, stehen die IT-Verantwortlichen vor der Herausforderung, Sicherheitslücken und Datenabfluss zu vermeiden.

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 Potenziale. 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 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 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 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 Finanzierungsbedingungen 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

PROGNOSEBERICHT

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.

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 Nachverdichtungspotenzialen. 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 und Personalkosten führen jedoch auch im Aufwandsbereich zu höheren Planwerten. Trotz weiter intensiver Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit zur nachhaltigen Bestandsentwicklung wird in der Summe für 2022 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern) in Höhe von T€ 5.128 und einem Jahresüberschuss nach Steuern von T€ 4.251 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 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 Erklärungs Vorschriften 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 26.08.2021 liegt die aktuelle Quote mit 13% unter diesem Zielwert. Für die Besetzung des Vorstands 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. Hintergrund dieser Festlegung ist die derzeit bestehende Vertragslage und -kontinuität mit den aktuellen Mitgliedern des Vorstands. Für die zweite Führungsebene legte der Vorstand eine Quote von 38% 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 Schlussfolgerung 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 18. März 2022

gewoge AG



Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

Burggrafenstraße Süd

44 Wohnungen

3.100 m² Wohnfläche

64 % Förderquote



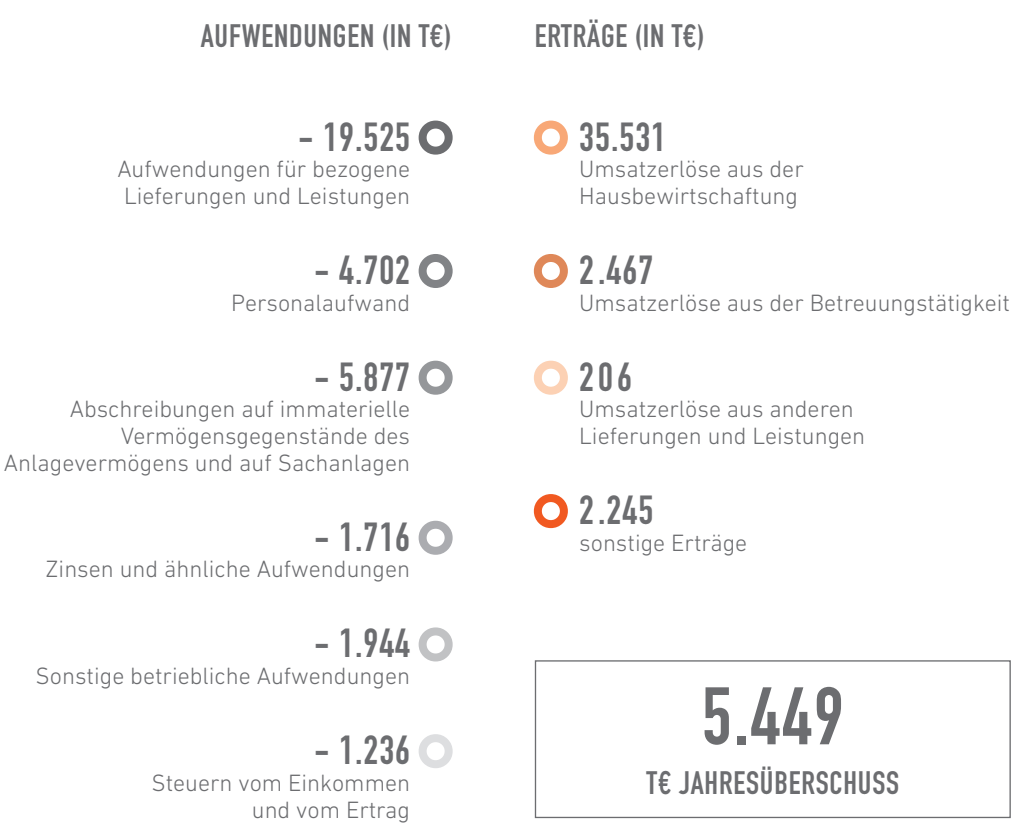
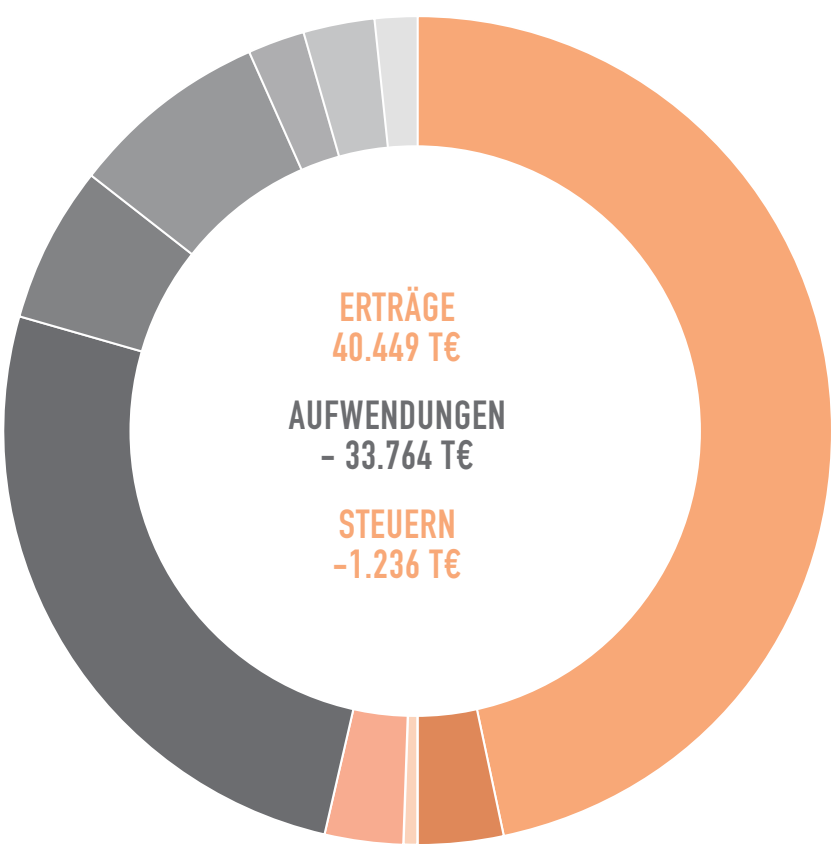
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		80.873,14	72.352,14
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.388.011,56		162.342.262,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.768.103,59		1.812.822,59
Grundstücke ohne Bauten	7.307.541,08		1.409.414,64
Technische Anlagen und Maschinen	500.948,02		570.207,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.514,59		368.279,59
Anlagen im Bau	10.329.343,19		13.426.658,22
Bauvorbereitungskosten	1.908.524,75	194.512.986,78	1.191.254,05
Anlagevermögen insgesamt		194.593.859,92	181.193.250,75
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.341.008,99	11.341.008,99	10.755.594,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.043,22		84.738,85
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	102.829,41		41.542,36
Sonstige Vermögensgegenstände	3.323.516,12	3.518.388,75	3.546.405,07
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.653.588,41	11.188.564,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	140.202,66		137.370,81
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	239.271,34	379.474,00	244.492,54
Bilanzsumme		216.486.320,07	207.191.959,38

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		12.300.000,00	12.300.000,00
II. Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	5.715.470,00		5.442.988,00
Bauerneuerungsrücklage	25.908.478,07		22.811.169,42
andere Gewinnrücklagen	6.319.143,99	37.943.092,06	6.219.143,99
III. Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss	5.449.624,85		6.313.798,65
- Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	272.482,00	5.177.142,85	315.690,00
Eigenkapital insgesamt		55.420.234,91	52.771.410,06
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	403.739,98		408.639,33
Steuerrückstellungen	206.193,00		57.606,00
Sonstige Rückstellungen	3.111.182,26	3.721.115,24	3.433.219,62
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.855.836,27		128.074.065,25
Erhaltene Anzahlungen	11.736.176,10		11.382.258,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	728.952,50		590.227,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.656.238,79		3.550.301,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.559.365,01		1.334.149,52
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 445.510,73 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.662,44 Euro	819.017,41	150.355.586,08	309.741,48 (225.201,96) (1.000,12)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.989.383,84	5.280.340,00
Bilanzsumme		216.486.320,07	207.191.959,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.530.989,19		34.994.720,64
b) aus Betreuungstätigkeit	2.467.246,14		1.981.056,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.433,13	38.204.668,46	134.786,89
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		585.414,83	385.077,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		291.300,00	227.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.188.577,71	2.395.307,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.810.947,95		16.964.191,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	699.639,79	18.510.587,74	837.280,13
Rohergebnis		21.759.373,26	22.317.076,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.718.142,18		3.657.286,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 303.545,34 Euro	983.637,40	4.701.779,58	970.139,53 (305.455,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.877.339,47	5.639.705,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.943.615,32	1.833.062,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		179.834,70	194.997,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 8.886,00 Euro		1.715.670,95	1.997.645,91 (10.472,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.235.871,00	1.097.775,45
Ergebnis nach Steuern		6.464.931,64	7.316.457,37
Sonstige Steuern		1.015.306,79	1.002.658,72
Jahresüberschuss		5.449.624,85	6.313.798,65
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		272.482,00	315.690,00
Bilanzgewinn		5.177.142,85	5.998.108,65



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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 16. Oktober 2020 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 2021 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
– Technische Anlagen	10 – 15 Jahre
– Garagen	25 – 40 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 (Sammel-posten 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.

Anlagen im Bau

In dieser Position werden folgende Bauprojekte erfasst:

Projekt	Baubeginn	Kosten Grundstück in €	Baukosten in €
An der Schmit	04.05.2020	1.028.264,57	3.627.817,65
DG-Ausbau Geschäftsstelle	30.09.2020	0,00	864.382,92
Burggrafenstraße Süd, 3. BA	15.02.2021	708.521,50	3.506.389,06
Erschließung Burggrafenstraße		0,00	238.602,06
Nachverdichtung Henricistraße / Kavenstraße	13.12.2021	2.581,65	352.783,78

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 Zweckbindung bemessen und linear abgeschrieben. Der Aufwand für Baukostenzuschüsse sowie für Leasing-Sonderzahlungen wird linear auf die Laufzeit verteilt.

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2021 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 Barwertmethode ermittelt. Als Rechnungsgrundlagen dienen wie im letzten Jahr die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 1,87% (Vorjahr: 2,30%) 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€ 13.

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 (€ 6.981.736,85), die linear auf die Laufzeit der Mietpreisbindung verteilt werden sowie Einnahmen vor dem Bilanzstichtag (€ 7.646,99), soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN IN €				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	993.835,07	72.169,72	0,00	0,00	1.066.004,79
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	298.444.706,12	8.562,21	0,00	+ 15.604.761,25 - 2.581,65	314.055.447,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.103.846,53	0,00	0,00	0,00	4.103.846,53
3. Grundstücke ohne Bauten	1.409.414,64	6.561.794,26	0,00	- 663.667,82	7.307.541,08
4. Technische Anlagen und Maschinen	761.619,90	0,00	0,00	0,00	761.619,90
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.234.576,22	68.818,41	0,00	0,00	1.303.394,63
6. Anlagen im Bau	13.426.658,22	11.046.973,68	0,00	+ 1.460.472,54 - 15.604.761,25	10.329.343,19
7. Bauvorbereitungskosten	1.191.254,05	1.519.630,36	- 8.136,59	- 794.223,07	1.908.524,75
Sachanlagen gesamt	320.572.075,68	19.205.778,92	- 8.136,59	+ 17.065.233,79 - 17.065.233,79	339.769.718,01
Anlagevermögen insgesamt	321.565.910,75	19.277.948,64	- 8.136,59	+ 17.065.233,79 - 17.065.233,79	340.835.722,80

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN IN €				BUCHWERTE / IN €	
	01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsj.	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021	31.12.2020
	921.482,93	63.648,72	0,00	0,00	985.131,65	80.873,14
136.102.443,62	5.564.992,75	0,00	0,00	141.667.436,37	172.388.011,56	162.342.262,50
2.291.023,94	44.719,00	0,00	0,00	2.335.742,94	1.768.103,59	1.812.822,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.307.541,08	1.409.414,64
191.412,88	69.259,00	0,00	0,00	260.671,88	500.948,02	570.207,02
866.296,63	126.583,41	0,00	0,00	922.880,04	310.514,59	368.279,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.329.343,19	13.426.658,22
0,00	8.136,59	8.136,59	0,00	0,00	1.908.524,75	1.191.254,05
139.451.177,07	5.813.690,75	8.136,59	0,00	145.256.731,23	194.512.986,78	181.120.898,61
140.372.660,00	5.877.339,47	8.136,59	0,00	146.241.862,88	194.593.859,92	181.193.250,75

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind T€ 11.193 (Vorjahr T€ 10.608) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, eine Erschließungsmaßnahme mit T€ 136 (Vorjahr: T€ 136) sowie Energielieferungen an Dritte mit T€ 12 (Vorjahr T€ 12) 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	92.043,22 (84.738,85)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	102.829,41 (41.542,36)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.323.516,12 (3.546.405,07)	2.544.152,50 (2.724.037,31)
Gesamtbetrag	3.518.388,75 (3.672.686,28)	2.544.152,50 (2.724.037,31)

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	5.442.988,00	0,00	272.482,00	5.715.470,00
Bauerneuerungsrücklage	22.811.169,42	3.097.308,65	0,00	25.908.478,07
Andere Gewinnrücklagen	6.219.143,99	100.000,00	0,00	6.319.143,99

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

- noch anfallende Betriebskosten	T€	409
- Aufwandsrückstellung für Kanalsanierung	T€	1.933
- unterlassene Instandhaltung	T€	383
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	T€	90
- Urlaubsansprüche und Personalkosten	T€	297

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.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.855.836,27 (128.074.065,25)	5.567.367,63 (5.292.633,32)	24.778.661,96 (22.324.078,18)	100.509.806,68 (100.457.353,75)	130.855.836,47	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.736.176,10 (11.382.258,66)	11.736.176,10 (11.382.258,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	728.952,50 (590.227,77)	728.952,50 (590.227,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.656.238,79 (3.550.301,69)	4.656.238,79 (3.550.301,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.559.365,01 (1.334.149,52)	1.559.365,01 (1.334.149,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	819.017,41 (309.741,48)	819.017,41 (309.741,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
insgesamt	150.355.586,08 (145.240.744,37)	25.067.117,44 (22.459.312,44)	24.778.661,96 (22.324.078,18)	100.509.806,68 (100.457.353,75)	130.855.836,47	

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	35.530.989,19 €
Vorjahr:	34.994.720,64 €
Betreuungstätigkeit	2.467.246,14 €
Vorjahr:	1.981.056,25 €
Lieferungen und Leistungen	206.433,13 €
Vorjahr:	134.786,89 €

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind außerordentliche Erträge aus

nachträglichen Anschaffungskosten (Korrektur) in Höhe von T€ 284 enthalten. Außerordentliche Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 315 aus der Auflösung von Rückstellungen, Eingängen auf abgeschriebene Forderungen und aus der Auflösung aktivisch abgesetzter Wertberichtigungen 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€ 9.752 und wird durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von ca. 80% des Investitionsvolumens und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Zum 31.12.2021 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von netto € 51.005,99. 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€ 5.509. Daneben wurde Treuhandvermögen aus Mietkautionen von T€ 2.610 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 Regel-

umlagesatz in Höhe von 4,25 % auf das Zusatzversorgungs-pflichtige Entgelt erhoben. Daneben werden 3,50 % des Zusatzversorgungs-pflichtigen Entgelts als Sanierungsgeld bezahlt. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich in 2021 auf T€ 3.512. 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	31	8
Technische Mitarbeiter	9	3
Gewerbliche Mitarbeiter	6	1
Gesamt	46	12

Daneben wurden durchschnittlich 9 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€ 176,3 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 7,7). Bei Herrn Ulrich Warner setzen sich die Gesamtbezüge zusammen aus einer Festvergütung in Höhe von T€ 182,8 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 8,5).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes bestehen insgesamt mit T€ 403,7 und wurden zurückgestellt. Die laufenden Bezüge lauten für Herrn Wolfgang Köster auf T€ 44,6.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug T€ 17,8 und setzt sich wie folgt zusammen:

Manfred Kuckelkorn	T€ 1,6
Norbert Plum	T€ 1,2
Dr. Christian Becker	T€ 0,9
Franca Braun	T€ 0,5
Dr. Sebastian Breuer	T€ 1,4
Rahu Ehanantharajah	T€ 0,6
Christoph Giebler	T€ 0,3
Daniel Kitler	T€ 1,0
Christian Kleuters	T€ 1,0

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 2021 in Höhe von insgesamt T€ 71 enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses T€ 59 (Vorjahr T€ 53) und auf Steuerberatungsleistungen T€ 12 (Vorjahr: T€ 12).

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage oder weitere Risiken ersichtlich geworden.

Heinz-Willi Laeven	T€ 1,5
Petra Pade	T€ 1,0
Claudia Plum	T€ 0,8
René Rademacher	T€ 1,2
Dietmar Röhrig	T€ 1,0
Thomas Salz	T€ 0,8
Ralf Schaffrath	T€ 1,2
Prof. Dr. Manfred Sicking	T€ 0,8
Jakob von Thenen	T€ 1,3

MITGLIEDER DES VORSTANDS

THOMAS HÜBNER
Diplom-Kaufmann

ULRICH WARNER
Diplom-Wirtschaftsingenieur, Diplom-Geologe

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

MANFRED KUCKELKORN
Ratsherr, Fachlehrer
Vorsitzender (bis 26.08.2021)

CHRISTOPH GIEBELER
Fotograf / Designer
(ab 26.08.2021)

RENÉ RADEMACHER
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

NORBERT PLUM
Bürgermeister, Rechtsanwalt
Vorsitzender (ab 26.08.2021)

DANIEL KITLER
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

DIETMAR RÖHRIG
Geschäftsführer der
Sparkassen Immobilien GmbH

DR. CHRISTIAN BECKER
Vorstand der Stadtwerke
Aachen Aktiengesellschaft

CHRISTIAN KLEUTERS
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

THOMAS SALZ
Sparkassendirektor

FRANCA BRAUN
Studentin
(ab 26.08.2021)

HEINZ-WILLI LAEVEN
Direktor

RALF SCHAFFRATH
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

DR. SEBASTIAN BREUER
Biologe

PETRA PADE
techn. Angestellte
Vertreterin der Mitarbeiter

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

RAHU EHANANTHARAJAH
Fraktionsgeschäftsführer
(bis 26.08.2021)

CLAUDIA PLUM
Dipl.-Kauffrau, Ratsfrau
(bis 26.08.2021)

JAKOB VON THENEN
Ratsherr, Pensionär
stellv. Vorsitzender

ERGEBNIS- VERWENDUNG

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von € 5.177.142,85. Der Vorstand wird vorschlagen, eine Dividende in Höhe von € 2.800.800,00 auszuschütten, € 100.000,00 in eine freie Rücklage und € 2.276.342,85 in die Bauernierungsrücklage 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 2022

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 2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der gewoge AG, Aachen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss der gewoge AG, Aachen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 18. März 2022
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker	Meier
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

gewoge AG

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

