

GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALT

05

AUF EINEN BLICK

06

GRUSSWORT DES VORSTANDES

07

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

10

BERICHT DES VORSTANDES

Bestandsentwicklung	10
Vermietungssituation	14
Technische Hausbewirtschaftung	15
Bautätigkeit	16

18

LAGEBERICHT

Geschäfts- und Rahmenbedingungen	18
Darstellung der Lage	23
Risikobericht	26
Prognosebericht	28
Erklärung zur Unternehmensführung	29
Abhängigkeitsbericht	29

32

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	36
Entwicklung Anlagevermögen	38

44

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, Die Luftbild AG
Druck Weiss-Druck GmbH & Co. KG

WER WIR SIND

Die gewoge AG engagiert sich seit ihrer Gründung im Jahr 1891 für eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung im Aachener Stadtgebiet. Besonderen Fokus legt das Unternehmen dabei auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, 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 GEWOGA AG

12,3

MIO. € GRUNDKAPITAL
DER GESELLSCHAFT

4.892

T€ JAHRESÜBERSCHUSS
DES JAHRES 2022

6,01

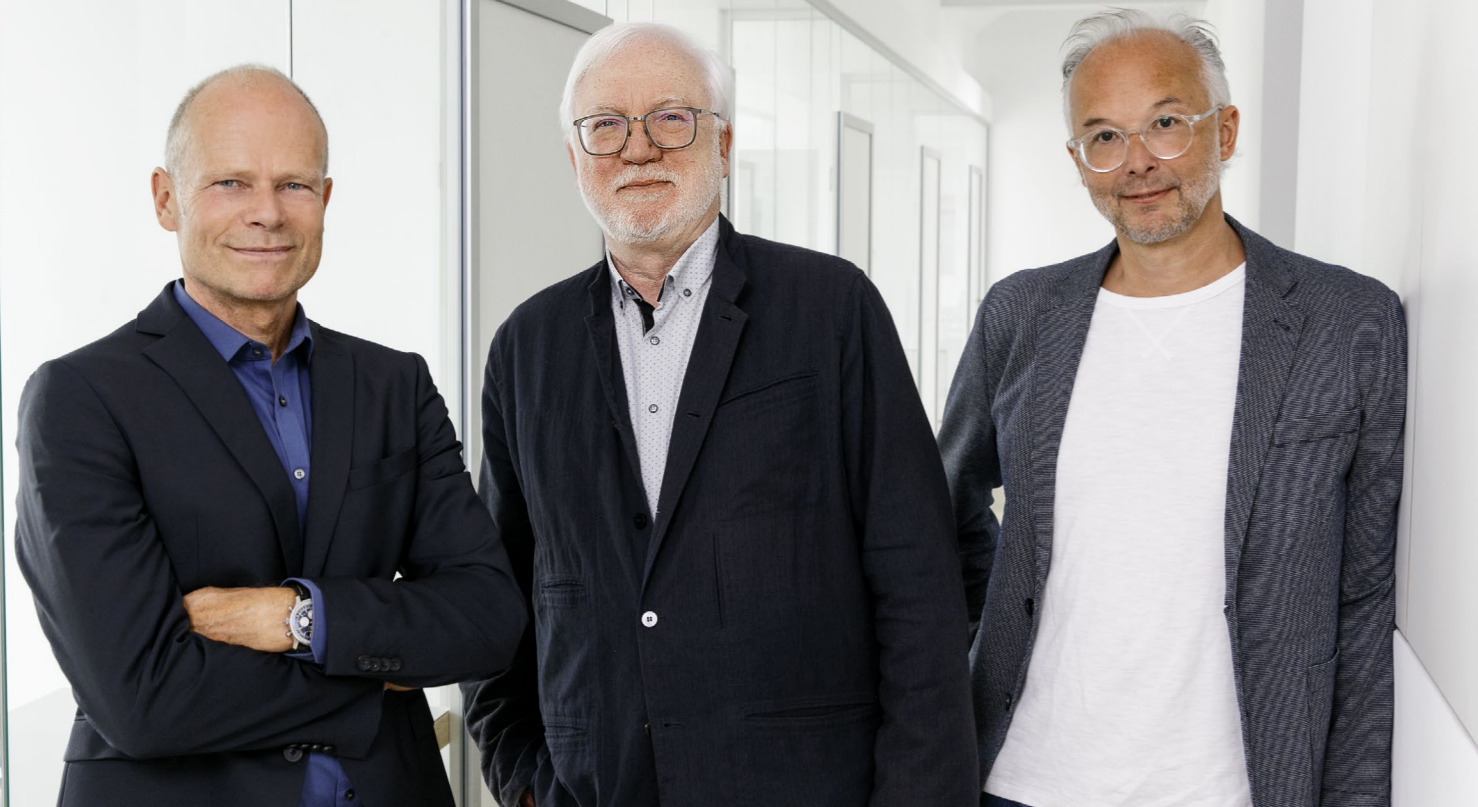
€ DURCHSCHNITTSMIETE
WOHNRAUMMIETE JE M²

24,4

EIGENKAPITALQUOTE %

224.523

T€ BILANZSUMME ZUM 31.12.2022



Von links: Vorstand Ulrich Warner, Aufsichtsratsvorsitzender Norbert Plum, Vorstand Thomas Hübner

GRUSSWORT

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die gewoge AG weiterhin darauf konzentriert, ihrem satzungsgemäßen Auftrag der sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung nachzukommen und in diesem Segment die Marktführerschaft in Aachen 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 und der zunehmend gebotenen energetischen Infrastruktur den Aachener Bürgern zur Verfügung stellen zu können.

Die teils massiv gestiegene Kosten für Material und Dienstleistungen, der Rohstoff- und der Fachkräftemangel stellten auch die gewoge AG in der Bautätigkeit vor neue Herausforderungen. Trotz dieser Rahmenbedingungen konnten im Berichtsjahr 190 Wohnungen dem Markt zugeführt werden bzw. befinden sich im Bau. Darüber hinaus wurden für 266 Wohnungen die Planungen und Bauvorbereitungen getroffen, 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 Auftragsvolumen von insgesamt rund 6,9 Mio. € ausgelöst. Darüber hinaus wurden 2,1 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.

Das Geschäftsjahr 2022 hat die gewoge AG erneut erfolgreich abgeschlossen und ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,9 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 2022 laufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Er hat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der gewoge AG intensiv begleitet. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung überwacht.

In vier Sitzungen hat der Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte den Geschäftsverlauf ausführlich erläutert und das Gremium über die Unternehmensstrategie und -planung sowie deren Umsetzung, über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie das praktizierte Risikomanagement informiert. Der Aufsichtsrat hat die Beschlüsse, die in seine Zuständigkeit fallen, gefasst und war in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung eingebunden. In zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden unter Teilnahme des Vorstandes und der Abschlussprüfer Berichtsumfang und Prüfungsschwerpunkte für den Jahresabschluss 2022, 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 die wirtschaftliche Entwicklung von Neubauprojekten diskutiert. Des Weiteren haben im Geschäftsjahr 2022 drei Personalausschusssitzungen stattgefunden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der gewoge AG zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht 2022 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 Berichts richtig sind und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war. Die Überprüfung des Berichtes durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung gegen die Erklärung des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Der Vertreter des Abschlussprüfers hat an der Bilanzsitzung am 1. Juni 2023 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 Schlussfolgerung 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 2022.

Aachen, den 1. Juni 2023
Der Aufsichtsrat

Norbert Plum
Vorsitzender

Talbothöfe

Luftaufnahme



BESTANDSENTWICKLUNG

Zum Berichtsjahresende wurden insgesamt 10.490 Immobilieneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 522.112 m² Wohn- und Nutzfläche bewirtschaftet. Dabei hielt das Unternehmen im Eigenbestand 5.135 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 340.667 m² Wohnfläche. Weiterhin wurden 33 Gewerbeeinheiten mit rund 7.760 m² Nutzfläche sowie 2.313 Stellplätze und Garagen im Eigenbestand bewirtschaftet.

Mit der Fertigstellung der Neubauten „An der Schmit“ in Aachen Brand konnten 24 Wohnungen im Frühjahr des Berichtsjahres dem Markt zugeführt und damit

Angebot an gefördertem Wohnraum mit rund 1.700 m² Wohnfläche erweitert werden. Darüber hinaus wurden zum Jahresende die ersten Neubauwohnungen des aktuellen Bauabschnitts in der Wohnanlage Talbothöfe fertiggestellt. Damit ist der Wohnungsbestand um weitere 19 Einheiten gewachsen.

Als Dienstleister verwaltete die gewoge AG die technische und kaufmännische Betreuung von insgesamt 2.618 Wohnungen sowie 53 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 173.685 m² Wohn- und Nutzfläche sowie 338 Garagen und Stellplätzen.



- 5.135 Wohnungen im Eigenbestand
- 2.618 Wohnungen in der Verwaltung
- 2.651 Garagen und Stellplätze
davon 2.131 im Eigenbestand
- 86 Gewerbe
davon 33 im Eigenbestand

Burggrafenstraße 31-43

44 Wohnungen
3.100 m² Wohnfläche
64 % Förderquote



Kavenstraße 11

16 Wohnungen

822 m² Wohnfläche



VERMIETUNGSSITUATION

96,9%
aller Wohnungen sind zum Jahresende vermietet

Im gesellschaftseigenen Bestand waren zum Stichtag 96,9 % aller Wohnungen vermietet. Der fluktuationsbedingte Leerstand von 57 Wohneinheiten ergibt eine Leerstandsquote von 1,11 %. Weitere 105 Wohnungen waren vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung oder neubaubedingt nicht vermietet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 335 Mieterwechsel durchgeführt, die Fluktuationsquote von 6,5 % ist damit zum Vorjahresvergleich um 0,9 % gesunken.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen zum Jahreswende betrug mit 2.507 Einheiten 48,8 % des Gesamtbestandes der gewoge AG. Trotz der Verringerung des geförderten Bestandes kommt die Gesellschaft weiterhin Ihrer Bestimmung nach, Wohnungen im Niedrigpreissegment zu vermieten. Dies zeigt sich bei der Betrachtung der durchschnittlichen Wohnungsmiete je Quadratmeter und Monat. Diese betrug im Eigenbestand 6,01 € und lag damit rd. 0,40 € unterhalb der Fördermiete.

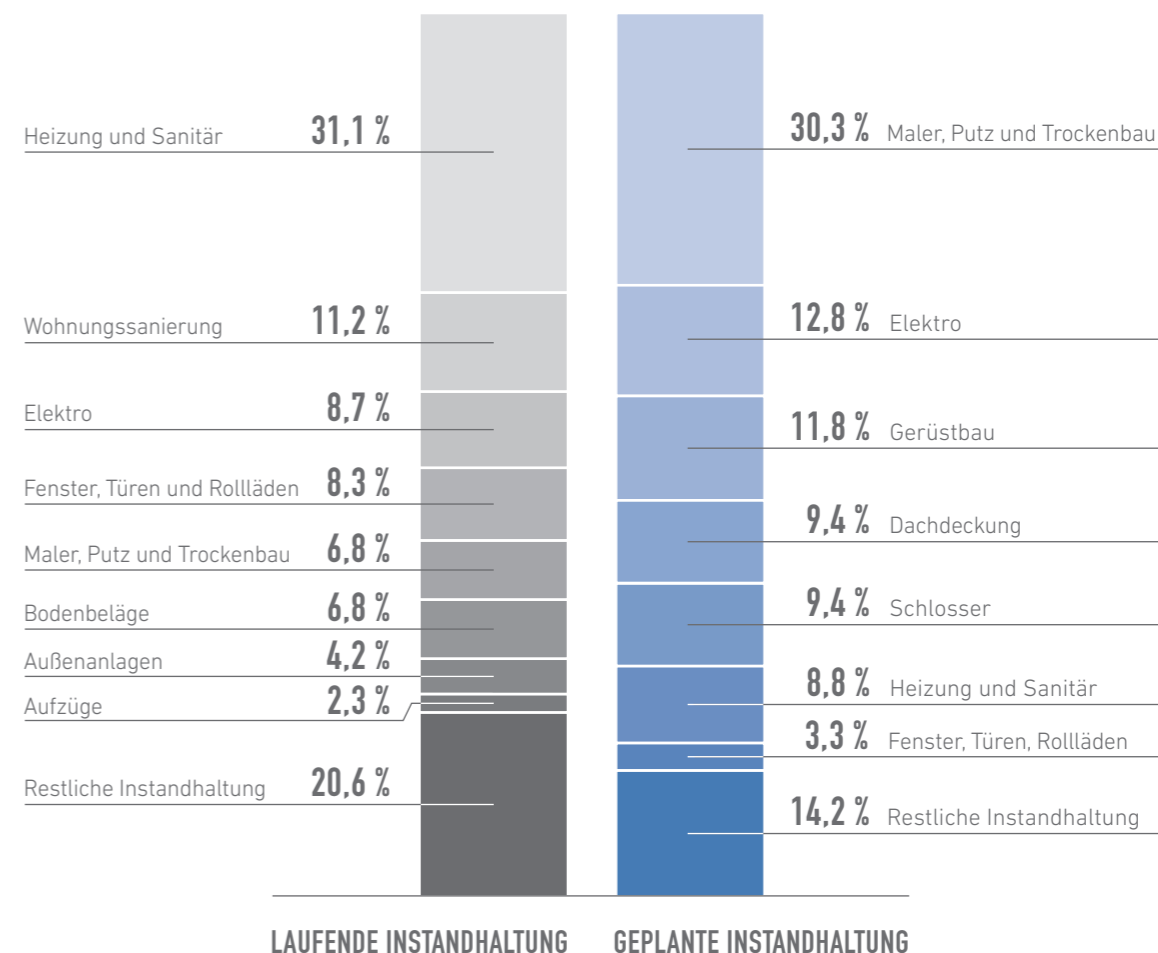
TECHNISCHE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude mit hoher Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit ist die kontinuierliche technische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Dabei richtet die gewoge AG ihre Investitionsplanung auf CO2-mindernde Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus und leistet damit ihren Beitrag zur Erreichung der verkündeten Klimaschutzziele.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Bereich der laufenden und geplanten Instandhaltung ein Auftragsvolumen von rund 6,9 Mio. € ausgelöst. Die Ausgaben der laufenden Instandhaltung bzw. der Instandhaltung bei Mieterwechsel lagen bei 4,8 Mio. €. Davon entfielen rd. 11 % auf die Komplettsanierung von

Wohnungen, die nach langjährigen Mietverhältnissen damit den heutigen Wohnstandards und Sicherheitsrichtlinien angepasst werden. Neben der Erneuerung von Bodenbeläge, Heizkörper, Türen, Tapeten und der Elektroinstallation beinhaltet diese auch die Sanierung der Badezimmer.

Für die geplanten Maßnahmen wurden im Jahr 2022 rund 2,1 Mio. € für den gesellschaftseigenen Wohnungsbestand verausgabt. Die Planmaßnahmen setzen sich gewerkübergreifend mit baulich zusammenhängenden Maßnahmen unter Projektcharakter auseinander. Schwerpunktmäßig wurden hier Fassaden- und Balkonsanierungen durchgeführt sowie die Umstellung von Heizungsanlagen auf Fernwärme.



BAUTÄTIGKEIT

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum stellt die gewoge AG eine ausgewogene Entwicklung der Wohnquartiere mit der Herstellung von verschiedenen Wohnungsformen und -typen für diverse Bewohnerstrukturen in den Vordergrund. 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.

Die teils massiv gestiegene Kosten für Material und Dienstleistungen, der Rohstoff- und der Fachkräftemangel stellten dabei auch die gewoge AG im Berichtsjahr vor neue Herausforderungen. Trotz dieser Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft ihre Bautätigkeit weiter forciert. Zum Geschäftsjahresende befanden sich 147 Wohnungen im Neubau sowie weitere 266 Wohneinheiten in der Bauvorbereitung bzw. Planung.

Die Neubaumaßnahmen in den Stadtteilen Aachen Nord, Haaren sowie in der Innenstadt sind im Berichtsjahr gut vorangeschritten. Durch die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser an der Akazienstraße wird das Angebot an attraktiven Wohnraum im Stadtteil Haaren im Niedrigpreissegment erweitert. Insgesamt 20 Mieteinheiten mit rd. 1.500 m² Wohnfläche und einer zeitgemäßen Ausstattung versprechen für die zukünftigen Bewohner viel Wohnqualität. Die Fertigstellung ist im Herbst 2023 geplant.

Im Stadtteil Aachen Nord ist die Wohnanlage Talbothöfe weiter gewachsen. Zum Jahresende wurden 19 der 44 Neubauwohnungen südlich der Burggrafstraße fertig gestellt. Nach Beendigung aller Bauarbeiten dieses Bauabschnittes bietet das Quartier über 11.700 m² zeitgemäßes, barrierefreies und teils rollstuhlgerechtes Wohnen. Das grüne, urbane Wohnumfeld sowie die ansprechende Gestaltung der Außenanlagen bieten viel Lebens- und Aufenthaltsqualität. Komplettiert wird die Wohnanlage durch die Errichtung von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern, deren Planung im Geschäftsjahr intensiv vorangeschritten sind. Entstehen wird ein Wohnkomplex mit rd. 1.300 m² öffentlich geförder-

tem Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Die Apartments werden teilmöbliert und können zu einem Pauschalpreis von ca. 200 € angemietet werden. Weiterhin entstehen rd. 1.500 m² Wohnfläche mit einem Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Auf dem Grundstück wird ebenfalls eine Mobilstation für das gesamte Quartier Platz finden. Verschiedene Mobilitätsangebote wie beispielsweise CarSharing oder Fahrradverleih sollen den Bewohnern den Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug zu ermöglichen.

Am Bendplatz in der Aachener Innenstadt entsteht ein Neubau mit insgesamt 16 Wohnungen, davon 10 Apartments, die für die Anmietung von Studenten ausgelegt sind. Nach der Fertigstellung im Sommer 2023 bietet das Mehrfamilienhaus rd. 820 m² Wohnfläche in bester Lage.

Angrenzend an den Westpark befindet sich das Objekt Welkenrather Straße 65, welches sich seit dem Jahr 2020 im Eigentum der gewoge AG befindet. Das Haus wurde in den 1960er Jahren erbaut und verfügt über 8 Geschosse. Die Wohneinheiten sind über offene Laubengänge sowie einen Aufzug erschlossen und verfügen parkseitig über persönliche Freibereiche in Form von Loggien. Das Apartmenthaus verfügt über rd. 2.600 m² Wohnfläche und wurde Anfang der 80er Jahre letztmalig modernisiert. Um die Wohnungen an die heutigen Wohnraum- und Sicherheitsanforderungen und insbesondere an die Anforderungen gesundes Wohnen anzupassen, ist eine Kernsanierung des Gebäudes erforderlich. Im Frühjahr 2022 haben die umfangreichen Arbeiten begonnen. Nach der Fertigstellung, die im Jahr 2024 geplant ist, stehen den zukünftigen Bewohnern 80 moderne 1-Zimmer-Apartments inkl. Einbauküche zur Verfügung. Weitere acht 2-Zimmer-Wohnungen komplettieren das Angebot.

Für zwei weitere Nachverdichtungsprojekte sind die Bauvorbereitungen im Geschäftsjahr 2022 getroffen wurden. Die Reaktivierung und Erweiterung eines Gebäudes in der Passstraße sowie ein Baulückenschluss im Frankenberger Viertel schaffen weitere 970 m² Wohnfläche und erhöhen den Bestand um 26 Wohnungen. Der Baubeginn ist im Herbst 2023 geplant, die Fertigstellung der Gebäude Ende des Jahres 2024.



Visualisierung Neubau „Wohnen an der Burtscheider Brücke“

Bildnachweis: loomilux für kadawittfeldarchitektur

19.150 m²

Wohnfläche befinden sich zum Jahresende im Bau, der Bauvorbereitung bzw. Planung

Im Sommer 2022 konnte der Bauantrag für das ambitionierte Neubauprojekt an der Burtscheider Brücke eingereicht werden. Geplant ist auf dem über 5.600 m² großen Grundstück ein Wohnkomplex mit anspruchsvoller Architektur, 6 Geschossen und fast 9.000 m² Wohnfläche. Nach der Fertigstellung stehen 177 Wohnungen, davon 99 Wohnungen mit 112 Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende, auf dem alten Logistik-Gelände an den

Bahngleisen zur Verfügung. Der Mix aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum spricht unterschiedliche Zielgruppen an. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen sowie einer Dachbegrünung ausgestattet. Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage mit Fahrraddeck sind ebenfalls Bestandteil des Neubauprojektes. Der Baubeginn ist für das Jahr 2023 geplant, die Fertigstellung soll 2026 erfolgen.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

49,3 %
TEUERUNGSRATE
FÜR FLACHGLAS

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Unterhaltungsbranche zählt (+6,3%). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Mate-

rial- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Baustoffpreise

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Stabstahl war im Jahresdurchschnitt 2022 um 40,4 % teurer, Blankstahl 39,1 %, Betonstahlmatten 38,1 % und Stahlrohre kosteten 32,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021. Stahl wird oft in Verbindung mit Beton unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, was

üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021.

Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021.

Deutliche Preissteigerungen gab es auch bei Baumaterialien auf Erdölbasis: Bitumen verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 38,5 % gegenüber 2021. Dieser Baustoff wird unter anderem im Straßenbau verwendet, aber auch zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser. Asphaltmischgut, ebenfalls mit Bitumenbestandteil, verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 um gut ein Viertel (25,8 %) gegenüber dem Vorjahr. 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 21,1 % über dem Niveau des Vorjahres. Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 15,1 %, Anstrichfarben und Lacke auf Grundlage von Epoxidharzen kosteten im Schnitt 24,0 % mehr.

Die Preise für Baumaterialien aus Holz entwickelten sich uneinheitlich. So verteuerten sich HDF-Faserplatten (+46,0), Spanplatten (+ 33,4 %) oder Fenster-, Türrahmen aus Holz (+24,4 %) im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Gleichzeitig stiegen die Preise für Bauholz (+1,3 %) oder Dachlatten (+9,3 %) im gleichen Zeitraum unterdurchschnittlich. Die Preise für Konstruktionsvollholz gingen sogar um 11,9 % zurück. Im Jahr 2021 hatte es insbesondere bei Konstruktionsvollholz, Dachlatten und Bauholz starke Preissteigerungen gegeben.

Zudem trifft auch der Preisanstieg beim Dieseldieselkraftstoff die Baubranche stark. Die Erzeugerpreise für Dieseldieselkraftstoff stiegen im Jahresdurchschnitt 2022 um 41,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Dieseldieselkraftstoff wird für den Betrieb von Baumaschinen und im Transport benötigt.

1,73 PERSONEN
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE
IN AACHEN

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Arbeiten am Bau. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958. Dabei kletterten die Preise in nahezu allen Bereichen kräftig. Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen kosteten 27,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021, Verglasungsarbeiten waren 21,2 % teurer als ein Jahr zuvor, Metallbauarbeiten 20,7 % und Stahlbauarbeiten 19,8 %.

Der Wohnungsmarkt – überregional, regional

Wie der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen erläutert, ist die Attraktivität der Stadt Aachen als Hochschul- und Forschungsstandort weiterhin ungebrochen und entfaltet Magnetwirkung auf Akademiker/innen aus dem In- und Ausland. Nachdem die Studierendenzahlen im WS 2020/21 erstmals in der Geschichte Aachens über 60.000 Studierenden lagen, erreichten sie mit 60.512 erneut einen Rekordwert. Damit wuchs die Zahl junger Menschen, die an den Aachener Hochschulen studieren, im Vergleich zum Vorjahr um 28 Personen an. Zum 31.12.2022 verzeichnete das Einwohnermeldeamt 262.040 Einwohner – das sind 3.452 Personen mehr als im Vorjahr. Der Anstieg der Einwohnerzahl ist mit der Normalisierung sowie Nachhalteffekten des Zuzugs von Studierenden zu erklären, da aufgrund der Corona-Pandemie bedingten Restriktionen und Unsicherheiten im Vorjahr eine Vielzahl von Studierenden auf einen Umzug nach Aachen verzichteten. Charakteristisch für einen Universitätsstandort ist die Verteilung der Haushalte. Wie aus dem Wohnungsmarktbericht 2022 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 Haus-

haltsgröße 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 Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 541 Wohneinheiten über Neubaumaßnahmen fertiggestellt. Davon wurden 513 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) realisiert. Dies entspricht einem Anstieg von 112 Wohneinheiten zum Vorjahreszeitraum. Zusätzlich wurden 82 Wohneinheiten über Bestandsmaßnahmen durch Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen geschaffen. Somit wurden 623 neue Wohneinheiten im Berichtszeitraum 2021 fertiggestellt. Dadurch wächst folgerichtig auch der Gesamtwohnungsbestand in 2021 an. Insgesamt 141.695 Wohneinheiten versorgen die Aachener Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnungsraum sank um 276 und beträgt nun 9.673 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 6,8% am Gesamtwohnungsbestand. Die Ausläufe der bevorstehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zeigen auf, dass der Aachener Bevölkerung bis 2031 5.874 Wohnungen und damit für 61 % des derzeitigen Gesamtbestandes aufgrund planmäßiger und vor allem vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen verloren gehen werden.

Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 6,9 % oder 26.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit dem Jahr 1999 erreicht worden war. Niedriger als im Jahr 2022 war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt 2018 (346.800 Wohnungen). In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, mittelfristig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu schaffen. Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2022 beigetragen haben dürften vor allem Materialmangel und hohe Kosten für Baumaterialien, Fachkräftemangel am Bau und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen sowie weiter zunehmende öffentlich-rechtliche Regulierungen.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Baugenehmigungen für Aachen. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Neubau im Berichtsjahr 2021 sank um 430 auf nunmehr 451 Einheiten. Ein Anstieg der Baugenehmigungen in den kommenden Jahren ist aufgrund der schwierigen Finanzierungs- und Kostensituation für Wohnobjekte insbesondere durch Flächenknappheit, einem rasanten Anstieg der Kapitalmarktzinsen, Baukosten sowie weiter zunehmende öffentlich-rechtliche Regulierungen ebenfalls fraglich.

Für die Realisierung neuer Immobilienprojekte ist die Entwicklung der Bodenpreise von entscheidender Bedeutung. So stieg der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 143,5 Indexpunkte an. Eine noch stärkere Entwicklung findet sich in den Bodenpreisen für Individualwohnungsbau wieder. Der Index stieg von 102,8 Punkten in 2015 auf 159,4 Punkte im Jahr 2021 an. Der rasante Anstieg seit 2015 ist neben der Flächenknappheit insbesondere auf die zinsgünstige Kapitalbeschaffung zurückzuführen. Wohnbauvorhaben mit ihren im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen, Wertzunahmen und dem sicheren Sachwert wirken auf Investoren*innen geradezu in Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Im Individualwohnungsbau verstärken zudem die Auswirkungen der beiden vergangenen Jahre während der Corona-Pandemie die zuvor genannten Effekte. 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.

Die Trendwende am Kapitalmarkt durch das Interervenieren der Zentralbanken durch die Anhebung der Leitzinsen von 0,00% (Januar 2022) auf nun 3,00% (Februar 2023) bewirkten folglich einen Zinsanstieg für Hypothekenzinsen. Die gestiegenen Finanzierungskosten führten dazu, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum vierten Quartal 2021 nur um 0,4% zunahm, gegenüber dem Vorquartal fielen die Preise sogar um 2,1%.

Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten in bestehenden Gebäuden erhöhten sich deutschlandweit um 4% auf durchschnittlich 9,66 €/m². Hierbei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Schere im Bundesgebiet weiterhin groß ist. In den kreisfreien Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern wurden Mietwohnungen in 2022 im Schnitt für eine Nettokaltmiete von 12,23 € je m² (+3,4 % gegenüber 2021) angeboten. Das sind rund 3 € je m² mehr als in den kleineren kreisfreien Großstädten (9,13 € je m²,

96,9 %
DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDES
ZUM JAHRESENDE VERMIETET

+3,4 %) und den städtischen Kreisen (9,26 € je m², +4,1 %). Niedriger waren die Angebotsmieten in den dichter besiedelten ländlichen Kreisen (7,57 € je m², +5,1 %) und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (7,42 € je m², +6,0 %). Hier stiegen die Inseratsmieten, ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau, zuletzt stärker als in den städtischen Räumen. Neben den deutlichen wachsenden Mietkosten bei inserierten Wohnungen zeigt der Mietindex des Statistischen Bundesamts, dass auch Mieten in bestehenden Mietverhältnissen mittlerweile stärker steigen. Nach mehreren Jahren mit durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerungen von 1,4 % lag der Wert im November und Dezember 2022 bei 1,9 %.

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich ebenfalls kontinuierlich weiter. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 9,49 €/m² Wohnfläche. Seit 2012 verteuerte sich dieser Indikator um 33,5 % und damit noch stärker als in den beiden Schwarmstädten Bonn und Münster. Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug. Nur noch 8,7 % aller Wohnungsangebote lagen unterhalb der 7 €/m² Marke (2011 waren dies über 57 %). Für mehr als 40 % aller Mietangebote werden mittlerweile mehr als 10 €/m² in Aachen verlangt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum Jahresende waren 96,9% des gesamten Wohnungsbestandes vermietet (Leerstand: 162 WE). Als fluktuationsbezogener Leerstand am Jahresende waren 57 Wohnungen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,11%. Die anderen Wohnungen standen vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung (86 WE) und 19 WE aufgrund neubaubedingtem Leerstand leer. Die Erlösschmälerungen inklusive Umlagenausfall und Gewerbe fielen auf T€ 751 (Vorjahr: T€ 927). Davon betragen die Erlösschmälerung auf Sollmieten T€ 539 und somit T€ 207 weniger als im Vorjahr, trotz modernisierungsbedingtem Leerstand in der Welkenrather Straße 65 (T€ 138). Ursächlich für den Rückgang war insbesondere die historisch niedrige Fluktuation (335 Kündigungen). Dies spiegelt sich in der Fluktua-

onsquote von 6,52% (Vorjahr 7,4% ohne Welkenrather Straße 65) wieder, 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€ 133 (Vorjahr: T€ 110) für Miet- und Umlagenausfälle begrenzt werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne an Versicherungen u.a. weiterbelastete Schäden) stiegen in 2022 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.540) um T€ 750 auf T€ 6.290. Während die laufende (reaktive) Instandhaltung um T€ 636 stieg, sanken die Instandsetzungsarbeiten nach Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr um T€ 33. Ebenfalls einen Anstieg (T€ 147) konnte bei geplanten Instandhaltungsarbeiten verzeichnet werden, die nun T€ 2.135 (Vorjahr T€ 1.988) betragen. Bezogen auf die Gesamtfläche ergaben sich verausgabte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 18,13 pro m² (Vorjahr € 16,11 pro m²).

Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) beträgt 3,32% und liegt somit 0,56% unter der des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 10,1% und liegt 2,0% unter der des Vorjahres. Die durchschnittliche Sollmiete bezogen auf die ermittelte Gesamtfläche (nur Wohnungen) nettokalt beträgt € 6,01 (Vorjahr: € 5,92) pro Quadratmeter und Monat und liegt damit über dem Durchschnitt (€ 5,61 lt. VdW-Betriebsvergleich 2021) vergleichbarer Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen. Die durchschnittliche Sollmiete insgesamt bezogen auf die Gesamtfläche beträgt € 6,19 (2021: 6,11).

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

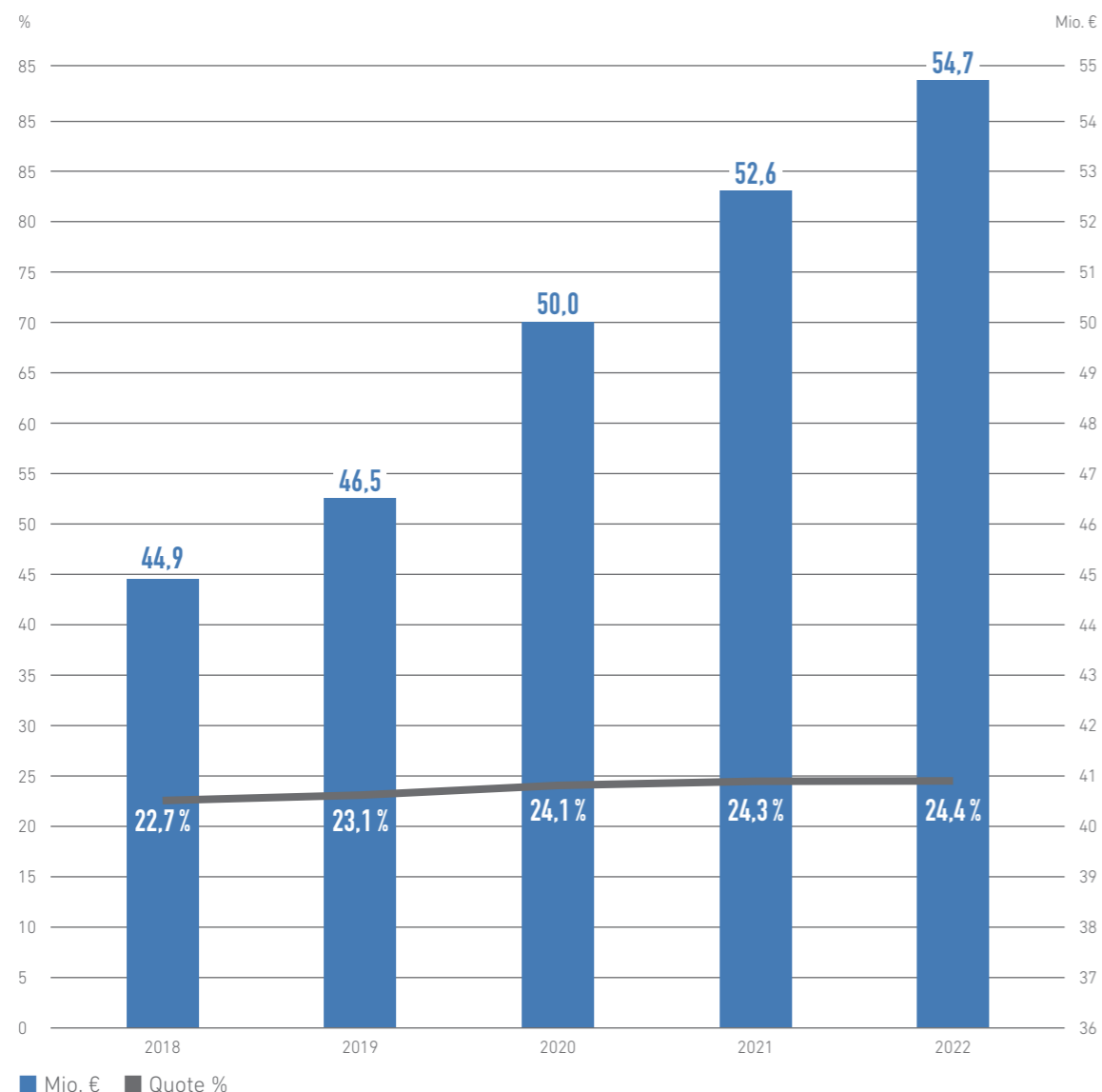
Am Jahresende waren 63 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Den 44 kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen

dabei 12 Technische sowie 6 Gewerbliche gegenüber. Darüber hinaus waren 8 Mitarbeiter nebenberuflich (Minijob) als Hauswarte für die Gesellschaft tätig. 34,9% der hauptamtlichen Mitarbeiter weisen eine Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren auf. 23,8% der Mitarbeiter sind zwischen 19 und 34 Jahren alt, 27,0% zwischen 35 und 49 und 49,2% 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



■ Mio. € ■ Quote %

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Die Unternehmensleitung konnte feststellen, dass die Planzahlen durch den Geschäftsverlauf 2022 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 den Abbruchkosten von Garagen durch die Realisierung der Nachverdichtungsprojekte Henricistraße und Turpinstraße zeigt sich insgesamt ein Ergebnis nach Steuern von T€ 641 über Plan.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern beträgt T€ 5.782 (Vorjahr T€ 6.685) und setzt sich zusammen aus dem Betriebsergebnis in Höhe von T€ 5.773 (Vorjahr T€ 6.297), dem Finanzergebnis von - T€ 16 (Vorjahr - T€ 12) und dem neutralen Ergebnis von T€ 25 (Vorjahr T€ 400).

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung inklusive eigener Bau- und Modernisierungstätigkeit getragen. Zum 31. Dezember 2022 weist die Gesellschaft einen Bestand von 5.135 Wohnungen (davon 2.507 öffentlich gefördert), 33 Gewerbeeinheiten und 2.313 Garagen und Stellplätze aus.

Das positive Betriebsergebnis setzt sich aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung (T€ 5.983), Betreuungstätigkeit (T€ -281) und den sonstigen Geschäftsvorfällen (T€ 71) 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€ 37.556 (Vorjahr T€ 36.634) stehen Aufwendungen in Höhe von T€ 31.573 (Vorjahr T€ 30.525) gegenüber. Der Ergebnisrückgang von T€ 126 gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterträgen (T€ 720), geringeren Erlösschmäle-

rungen (T€ 175) und zusätzlichen Tilgungsnachlässen (T€ 101). Im Bereich der Aufwendungen tragen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 973) und Verwaltungskosten (T€ 58) sowie höhere Abschreibungen auf Gebäude (T€ 251) zum Ergebnisrückgang bei.

Die Aufwendungen für die Verwaltung beliefen sich insgesamt auf T€ 6.715 (Vorjahr T€ 6.502), wobei hauptsächlich eine Erhöhung der persönlichen Kosten zu verzeichnen ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.892 ab (Vorjahr T€ 5.449). 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 sowie einer Verringerung des Zinsaufwandes beeinflusst. Das neutrale Ergebnis sinkt um T€ 375, im Wesentlichen geprägt durch die Baukostenkorrektur im Projekt Auguste-von-Sartorius-Weg im Vorjahr. Steuern vom Einkommen und Ertrag belasten mit T€ 890 das Ergebnis um T€ 346 weniger als im Vorjahr. Zum Jahresende werden T€ 245 in die gesetzliche Rücklage eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn von T€ 4.647 ergibt.

4.892
T€ JAHRESÜBERSCHUSS

FINANZLAGE

Die langfristigen Vermögenswerte sind durch zur Verfügung stehende langfristige Finanzierungsmittel nicht gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen Bereich, welche aus der Valutierung von Fremdkapital kurz nach dem Jahreswechsel resultiert, ergibt zusammen mit der Kostenvorlage im mittelfristigen Bereich zum Bilanzstichtag einen Stichtagsbedarf von T€ -3.917. Die Wirtschafts- und Finanzplanung rechnet durch Einflüsse aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit und durch sons-

tige Einflüsse zum 31.12.2023 mit einem Finanzmittelbestand von T€ 2.700 und einem Cashflow von T€ 9.547.

Die mit Grundpfandrechten gesicherten Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 136.640) und entsprechen 60,9% des Gesamtkapitals. 59,6% der Verbindlichkeiten (T€ 93.017) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren, 24,0% (T€ 37.387) von ein bis fünf Jahren und 16,4% (T€ 25.623) 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 +/- zahlungs-unwirksame Aufwendungen und Erträge) beläuft sich auf T€ 10.601 (Vorjahr T€ 10.572), der

Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2022 auf T€ 7.071. 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 2023 eingehalten werden.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme nimmt in 2022 um T€ 8.037 auf T€ 224.523 zu. Die Veränderung auf der Aktivseite wird im Wesentlichen beim Anlagevermögen durch Erhöhungen der Sachanlagen, insbesondere durch den Neubau, bestimmt. Beim Umlaufvermögen ist ein Rückgang der Sonstige Vermögensgegenstände zu verzeichnen.

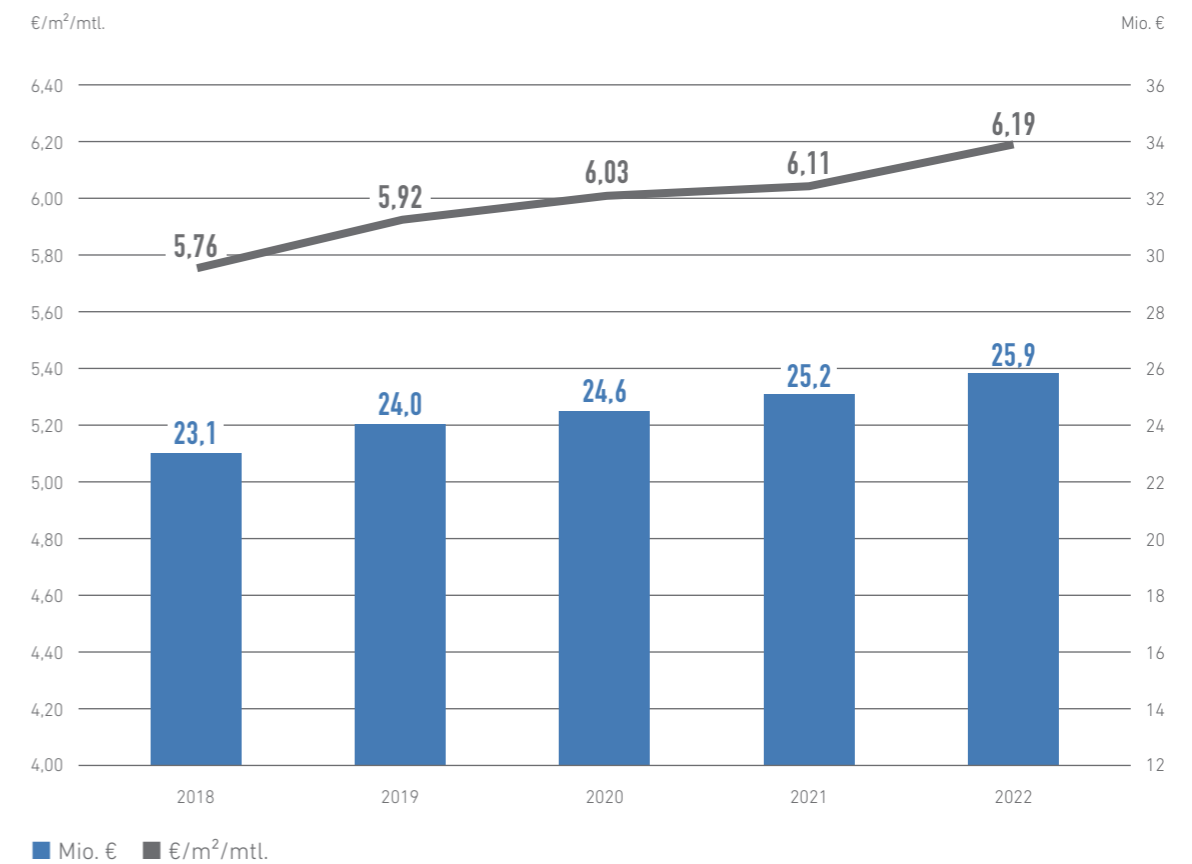
Kapitalstruktur in der Entwicklung	2020		2021		2022	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	49.970	24,1	52.618	24,3	54.710	24,4
Fremdkapital – langfristig	135.868	65,5	140.212	64,7	146.493	65,3
Fremdkapital – mittel- und kurzfristig	21.354	10,4	23.656	11,0	23.320	10,3
Gesamtkapital	207.192	100,0	216.486	100,0	224.523	100,0

Vermögensstruktur in der Entwicklung	2020		2021		2022	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen – u. a. langfristig	184.207	88,8	197.421	91,2	205.129	91,3
Umlaufvermögen – mittelfristig	136	0,1	136	0,1	136	0,1
Umlaufvermögen – kurzfristig	22.849	11,1	18.929	8,7	19.258	8,6
Gesamtvermögen	207.192	100,0	216.486	100,0	224.523	100,0

Das langfristige Fremdkapital, das sich im Wesentlichen aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, beträgt 65,3% des Gesamtkapitals. Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich planmäßigen Tilgungen und vorzeitigen Rückzahlungen.

Von der Bilanzsumme entfallen zum Bilanzstichtag T€ 205.129 oder 91,3% auf langfristiges Vermögen, hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens, Anlagen im Bau und Grundstücke ohne Bauten. Das kurz- und mittelfristige Vermögen beläuft sich auf T€ 19.394 bzw. 8,7% der Bilanzsumme.

SOLLMIETE





Wohnen an der
Burtscheider Brücke

RISIKOBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Marktposition kann bei weiterhin erfolgreicher Geschäftstätigkeit als stark betrachtet werden. Akut drohende negative Entwicklungen sind derzeit nicht erkennbar. Zur Bekämpfung der Inflationsrate hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Juli 2022 erstmals seit 2016 und anschließend schrittweise bis März 2023 auf 3,5 Prozent erhöht. Die damit einhergehenden steigenden Zinsen können Banken unter Druck setzen. Ein damit eventuell erneutes Aufkommen 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.

Mit der Bankenkrise haben die Kreditgeber mit veränderten Vergaberichtlinien, Risikoauflagen und einer zurückhaltenden Darlehensvergabe reagiert. Auch auf Grund der aktuellen Konditionslage werden in naher Zukunft vermehrt langfristige Zinsbindungen als Finanzierungsinstrument genutzt.

Neben dem Zinsanstieg führt der seit Februar 2022 andauernde Ukraine-Krieg zu einem Preisanstieg und zusätzlich zu Verzögerungen in der Lieferkette. Im Ergebnis führte dies zu Baupreissteigerungen von bis zu 17 % im Neubau. Von diesem Preisanstieg im Baugewerbe bleiben die Bauvorhaben der gewoge AG nicht verschont. So führen die Ausschreibungen im Vergleich zur Kostenberechnung in vielen Gewerken zu ungünstigen Ergebnissen. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Investitionen in den Neubau und Bestandsmodernisierungen aus. Steigende Bau- und Finanzierungskosten schmälern die Rentabilität von Investitionen, die nicht ohne Weiteres auf der Einnahmenseite kompensiert werden können. Dies könnte zur Unterbrechung des Wachstumskurses führen und somit zur Anpassung der Unternehmensstrategie. Daher werden dieser Prozess und gleichzeitig die Entwicklung der Förderbedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus intensiv beobachtet.

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.

Die gegenüber der Russischen Föderation verhängten Sanktionen und die Gegenmaßnahmen Russlands mit dem Ausbleiben der Gas- und Öllieferungen, 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 stammten, schlug 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.

Das Europäische Parlament beabsichtigt mit einer neuen EU-Richtlinie Mindeststandards für die Energieeffizienz von Gebäuden einzuführen. Laut den aktuellen Entwürfen will die EU den bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden in Europa massive Sanierungspflichten auferlegen. Bis 2030 müssten Wohngebäude dann mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen. Neue Gebäude sollen bis 2028 zudem Nullemissionshäuser sein. Nicht in Gänze ist allerdings die Umsetzung und Finanzierung geklärt, die auf die Immobilieneigentümer zu kommen wird. Daher wird auch dieser Prozess intensiv beobachtet.

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 Verringerung

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 wurde weiter optimiert.

Die laufende Erweiterung, wie etwa die Einbindung der Versicherungsprozesse, 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 noch moderate Finanzierungskonditionen, insbesondere der NRW-Bank, 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.

PROGNOSEBERICHT

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 erfolgt auf Basis der Daten aus dem ERP-System eine Vor-, Zwischen- und Nachkalkulation sowie Abweichungskontrollen der Kosten und die Überwachung der Wirtschaftlichkeit. 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 von den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung und Bestandsvergrößerung geprägt sein, wobei neben der Betreuung und Verwaltung der Bestände die Schwerpunkte auf der weiteren Bestandspflege und -optimierung 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 2023 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern) in Höhe von T€ 4.684 und einem Jahresüberschuss nach Steuern von T€ 4.069 gerechnet. Auch die mittelfristigen Planungswerte zeigen Ergebnisse in ähnlicher Größenordnung.

Der geplante Jahresüberschuss lässt für 2023 sowohl eine Dividendenzahlung als auch eine Kapitalstärkung zu. Aus der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich auch in den darauffolgenden Jahren ähnlich positive Jahresergebnisse.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

Der Aufsichtsrat besteht aus dem Vertreter des Oberbürgermeisters, fünf kommunalen Mandatsträgern, vier Aktionärs- und fünf Arbeitnehmervertretern und hat als Zielgröße einer Frauenquote im Aufsichtsrat zum Stichtag des 01.09.2024 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 hat der Vorstand eine Quote von 38% zum 01.09.2024 festgelegt.

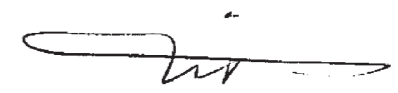
ABHÄNGIGKEITSBERICHT NACH § 312 AKTG

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. 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 23. März 2023

gewoge AG



Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

Welkenrather Straße 65

88 Wohnungen

2.574 m² Wohnfläche



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		29.869,14	80.873,14
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.224.349,75		172.388.011,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.768.595,25		1.768.103,59
Grundstücke ohne Bauten	6.776.348,93		7.307.541,08
Technische Anlagen und Maschinen	495.109,02		500.948,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	283.315,59		310.514,59
Anlagen im Bau	10.014.442,84		10.329.343,19
Bauvorbereitungskosten	4.980.051,17	202.542.212,55	1.908.524,75
Anlagevermögen insgesamt		202.572.081,69	194.593.859,92
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.325.701,41	11.325.701,41	11.341.008,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	69.800,68		92.043,22
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.783,16		102.829,41
Sonstige Vermögensgegenstände	3.129.005,79	3.222.589,63	3.323.516,12
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.070.792,28	6.653.588,41
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	131.733,24		140.202,66
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	200.072,70	331.805,94	239.271,34
Bilanzsumme		224.522.970,95	216.486.320,07

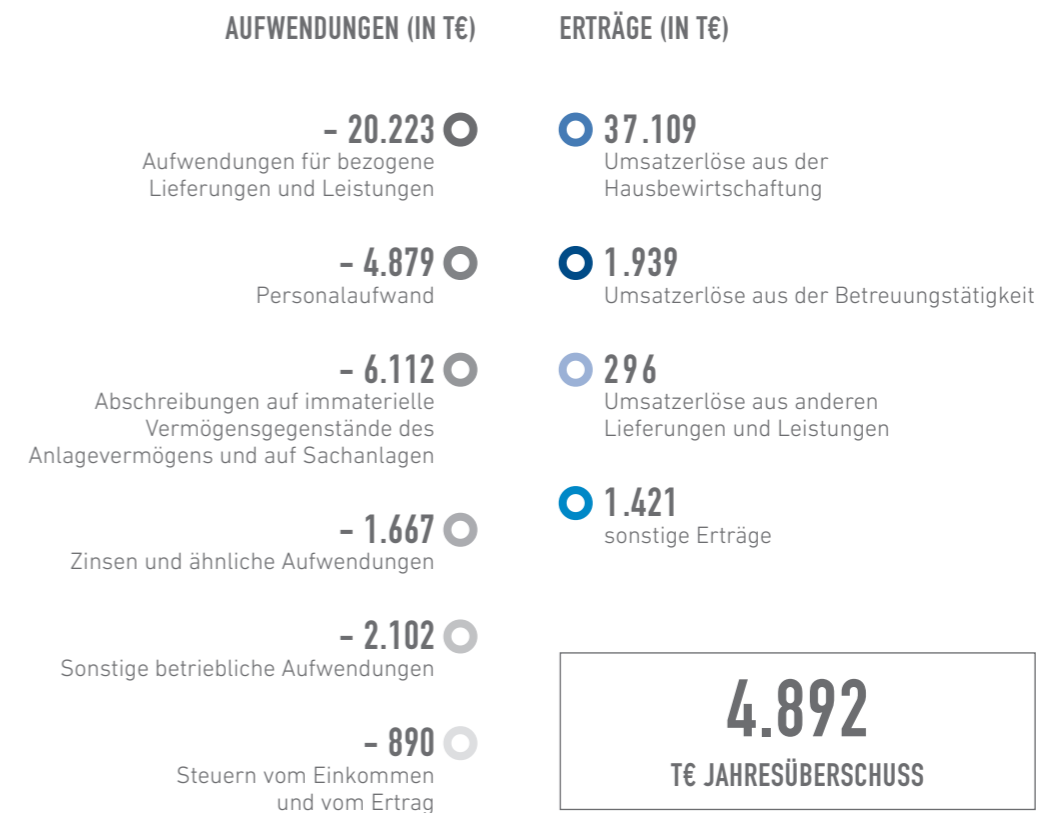
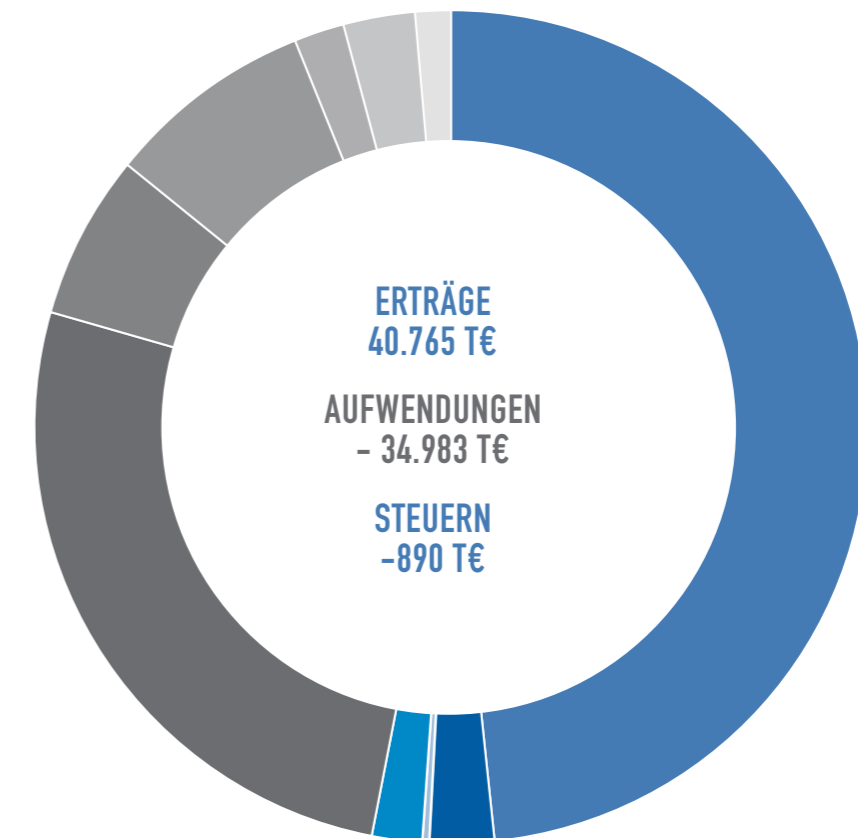
Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		12.300.000,00	12.300.000,00
II. Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	5.960.072,00		5.715.470,00
Bauerneuerungsrücklage	28.184.820,92		25.908.478,07
andere Gewinnrücklagen	6.419.143,99	40.564.036,91	6.319.143,99
III. Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss	4.892.020,42		5.449.624,85
- Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	244.602,00	4.647.418,42	272.482,00
Eigenkapital insgesamt		57.511.455,33	55.420.234,91
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	393.239,19		403.739,98
Steuerrückstellungen	206.193,00		206.193,00
Sonstige Rückstellungen	2.784.614,34	3.384.046,53	3.111.182,26
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.639.861,47		130.855.836,27
Erhaltene Anzahlungen	12.523.734,96		11.736.176,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	663.905,34		728.952,50
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.364.772,53		4.656.238,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.284.491,46		1.559.365,01
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 219.534,91 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 253,69 €	1.550.282,09	156.027.047,85	819.017,41 (445.510,73) (2.662,44))
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.600.421,24	6.989.383,84
Bilanzsumme		224.522.970,95	216.486.320,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.108.855,68		35.530.989,19
b) aus Betreuungstätigkeit	1.938.672,02		2.467.246,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	295.874,18	39.343.401,88	206.433,13
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 15.307,58	585.414,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		290.500,00	291.300,00
Sonstige betriebliche Erträge		994.553,99	1.188.577,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.616.797,14		17.810.947,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	577.003,69	19.193.800,83	699.639,79
Rohergebnis		21.419.347,46	21.759.373,26
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	3.878.437,12		3.718.142,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 313.645,78 €	1.000.164,69	4.878.601,81	983.637,40 (303.545,34)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.111.994,09	5.877.339,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.102.233,59	1.943.615,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		152.352,08	179.834,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 7.138,00 €		1.667.132,23	1.715.670,95 (8.886,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		890.127,00	1.235.871,00
Ergebnis nach Steuern		5.921.610,82	6.464.931,64
Sonstige Steuern		1.029.590,40	1.015.306,79
Jahresüberschuss		4.892.020,42	5.449.624,85
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		244.602,00	272.482,00
Bilanzgewinn		4.647.418,42	5.177.142,85



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 2022 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 (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.

Anlagen im Bau

In dieser Position werden folgende Bauprojekte erfasst:

Projekt	Baubeginn	Kosten Grundstück in €	Baukosten in €
Burggrafenstraße Süd, 3. BA	15.02.2021	366.398,77	4.847.909,32
Erschließung Burggrafenstraße		0,00	239.554,10
Nachverdichtung Henricistr./Kavenstr.	13.12.2021	2.581,65	1.820.651,24
Akazienstraße 2, 2a	08.03.2022	697.545,14	2.039.802,62

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 wird linear auf die Laufzeit verteilt.

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2022 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 1,78% (Vorjahr: 1,87%) und einem Rententrend von 2,00% 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€ 8.

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 (€ 7.599.035,11), die linear auf die Laufzeit der Mietpreisbindung verteilt werden sowie Einnahmen vor dem Bilanzstichtag (€ 1.386,13), soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Akazienstraße 2, 2a

20 Wohnungen

100 % Förderquote



In der Position „Unfertige Leistungen“ sind T€ 11.173 (Vorjahr T€ 11.193) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, eine Erschließungsmaßnahme mit T€ 136 (Vorjahr: T€ 136) sowie Energielieferungen an Dritte mit T€ 17 (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	69.800,68 (92.043,22)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.783,16 (102.829,41)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.129.005,79 (3.323.516,12)	2.294.030,76 (2.544.152,50)
Gesamtbetrag	3.222.589,63 (3.518.388,75)	2.294.030,76 (2.544.152,50)

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:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	5.715.470,00	0,00	244.602,00	5.960.072,00
Bauerneuerungsrücklage	25.908.478,07	2.276.342,85	0,00	28.184.820,92
Andere Gewinnrücklagen	6.319.143,99	100.000,00	0,00	6.419.143,99

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

- noch anfallende Betriebskosten	T€ 334
- Aufwandsrückstellung für Kanalsanierung	T€ 1.817
- unterlassene Instandhaltung	T€ 210
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	T€ 101
- Urlaubsansprüche und Personalkosten	T€ 322

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	136.639.861,47 (130.855.836,27)	6.380.930,59 (5.567.367,63)	37.241.470,41 (24.778.661,96)	93.017.460,47 (100.509.806,68)	136.639.861,47	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.523.734,96 (11.736.176,10)	12.378.289,55 (11.736.176,10)	145.445,41 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	663.905,34 (728.952,50)	663.905,34 (728.952,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.364.772,53 (4.656.238,79)	3.364.772,53 (4.656.238,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.284.491,46 (1.559.365,01)	1.284.491,46 (1.559.365,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.550.282,09 (819.017,41)	1.550.282,09 (819.017,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
insgesamt	156.027.047,85 (150.355.586,08)	25.622.671,56 (25.067.117,44)	37.386.915,82 (24.778.661,96)	93.017.460,47 (100.509.806,68)	136.639.861,47	

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	37.108.855,68 €
Vorjahr:	35.530.989,19 €
Betreuungstätigkeit	1.938.672,02 €
Vorjahr:	2.467.246,14 €
Lieferungen und Leistungen	295.874,18 €
Vorjahr:	206.433,13 €

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind außerordentliche Aufwendungen

aus Abbruchkosten von Garagen in den Nachverdichtungsprojekten Henricistraße und Turpinstraße in Höhe von T€ 83 sowie Straßenausbaubeiträge in Höhe von T€ 20 enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge und außerordentliche Erträge in Höhe von T€ 285 aus der Auflösung von Rückstellungen, Eingängen auf abgeschriebene Forderungen und Erträgen früherer Jahre 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€ 4.390 und wird durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von ca. 80% des Investitionsvolumens und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Zum 31.12.2022 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von netto € 36.256,47. 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€ 5.423. Daneben wurde Treuhandvermögen aus Mietkautionen von T€ 2.825 ausgewiesen. Das Treuhandvermögen bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. In gleicher Höhe bestanden Treuhandverbindlichkeiten.

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

Rahmen eines Umlageverfahrens mit einem Regelumlagengesetz in Höhe von 4,25 % auf das Zusatzversorgungsleistungspflichtige Entgelt erhoben. Daneben werden 3,50 % des Zusatzversorgungsleistungspflichtigen Entgelts als Sanierungsgeld bezahlt. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich in 2022 auf T€ 3.707. 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	35	7
Technische Mitarbeiter	8	4
Gewerbliche Mitarbeiter	5	1
Gesamt	48	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€ 182,2 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 7,1). Bei Herrn Ulrich Warner setzen sich die Gesamtbezüge zusammen aus einer Festvergütung in Höhe von T€ 181,8 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 8,5).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands bestehen insgesamt mit T€ 393,2 und wurden zurückgestellt. Die laufenden Bezüge lauten für Herrn Wolfgang Köster auf T€ 44,1.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug T€ 16,4 und setzt sich wie folgt zusammen:

Norbert Plum	T€ 2,5
Dr. Christian Becker	T€ 0,8
Franca Braun	T€ 1,1
Dr. Sebastian Breuer	T€ 1,1
Christoph Giebler	T€ 0,8
Daniel Kitler	T€ 0,9
Christian Kleuters	T€ 0,9

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

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind netto Honorare des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von insgesamt T€ 70 enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses T€ 60 (Vorjahr T€ 59) und auf Steuerberatungsleistungen T€ 10 (Vorjahr: T€ 12).

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage oder weitere Risiken ersichtlich geworden.

Heinz-Willi Laeven	T€ 1,4
Petra Pade	T€ 0,9
Dietmar Röhrig	T€ 0,9
Thomas Salz	T€ 0,9
Ralf Schaffrath	T€ 1,0
Prof. Dr. Manfred Sicking	T€ 0,9
Jakob von Thenen	T€ 1,3

ERGEBNIS- VERWENDUNG

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von € 4.647.418,42. Der Vorstand wird vorschlagen, eine Dividende in Höhe von € 2.800.800,00 auszuschütten, € 100.000,00 in eine freie Rücklage und € 1.746.618,42 in die Bauerneneruerungsrücklage 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 23. März 2023

gewoge AG



Thomas Hübner
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner
Vorstand der gewoge AG

MITGLIEDER DES VORSTANDS

THOMAS HÜBNER

ULRICH WARNER

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

NORBERT PLUM
Bürgermeister, Rechtsanwalt
Vorsitzender

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

HEINZ-WILLI LAEVEN
Direktor

RALF SCHAFFRATH
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

DR. SEBASTIAN BREUER
Biologe

PETRA PADE
techn. Angestellte, Vertreterin
der Mitarbeiter (bis 31.12.2022)

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

CHRISTOPH GIEBELER
Fotograf / Designer

RENÉ RADEMACHER
kaufm. Angestellter
Vertreter der Mitarbeiter

JAKOB VON THENEN
Ratsherr, Pensionär
stellv. Vorsitzender

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der gewoge AG, Aachen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss der gewoge AG, Aachen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss oder im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche

falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Ereignis-

nisse 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, 23. März 2023
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker Meier
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

gewoge

AKTIENGESELLSCHAFT

gewoge AG

Kleinmaschierstraße 54-58

52062 Aachen

info@gewoge-aachen.de

