

# GESCHÄFTSBERICHT

# 2023



# INHALT

## 05

AUF EINEN BLICK

## 06

GRUSSWORT DES VORSTANDES

## 07

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## 10

**BERICHT DES VORSTANDES**

Bestandsentwicklung	10
Vermietungssituation	11
Technische Hausbewirtschaftung	13
Bautätigkeit	14

## 16

**LAGEBERICHT**

Geschäfts- und Rahmenbedingungen	16
Darstellung der Lage	21
Risikobericht	26
Prognosebericht	28
Erklärung zur Unternehmensführung	29
Abhängigkeitsbericht	29

## 32

**JAHRESABSCHLUSS**

Bilanz zum 31. Dezember 2023	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	36
Entwicklung Anlagevermögen	38

## 46

ERGEBNISVERWENDUNG

## 48

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	48
-------------------------------------	----

**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

# 4.930

T€ JAHRESÜBERSCHUSS  
DES JAHRES 2023

# 6,23

€ DURCHSCHNITTSMIETE  
WOHNRAUMMIETE JE M<sup>2</sup>

# 23,9

EIGENKAPITALQUOTE %

# 237.769

T€ BILANZSUMME ZUM 31.12.2023



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

## GRUSSWORT

Im Geschäftsjahr 2023 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 dauerhaft stabile finanzielle Grundlage 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.

Im Berichtsjahr konnten 41 Wohnungen dem Markt zugeführt werden. Zudem befinden sich rund 422 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 Auftragsvolumen von insgesamt rund 8,3 Mio. € ausgelöst.

Darüber hinaus wurden 4,0 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 2023 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 2023 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 2023, der Lagebericht und der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen erörtert sowie die Ergebnisse der Prüfung besprochen. Des Weiteren hat im Geschäftsjahr 2023 eine Personalausschusssitzung stattgefunden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der gewoge AG zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht 2023 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 06. Juni 2024 teilgenommen und Fragen des Aufsichtsgremiums beantwortet sowie weitere Erläuterungen gegeben. Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft zu keinen Einwendungen Anlass geben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss ist somit nach § 172 Aktiengesetz festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen geprüft und stimmt ihm ebenso wie dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen enthaltene Schlusserklärung des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit und ihr Engagement für die Ziele der Gesellschaft im Jahr 2023.

Aachen, den 6. Juni 2024  
Der Aufsichtsrat

Norbert Plum  
Vorsitzender



Projekt

# Burtscheider Brücke

## BESTANDSENTWICKLUNG

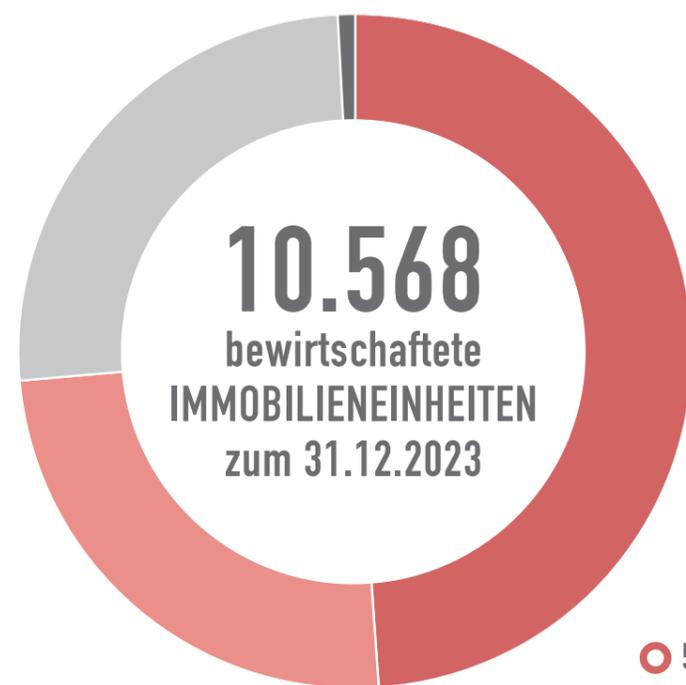
Zum Berichtsjahresende wurden insgesamt 10.568 Immobilieneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 524.868 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bewirtschaftet. Dabei hielt das Unternehmen im Eigenbestand 5.177 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 343.284 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Weiterhin wurden 33 Gewerbeeinheiten mit rund 8.288 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 2.348 Stellplätze und Garagen im Eigenbestand bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche gewachsen. 25 Neubauwohnungen konnten im Frühjahr 2023 südlich der Burggrafenstraße bezogen werden, nachdem zum Jahresende 2022 bereits die ersten 19 Wohnungen des Projektes fertiggestellt wurden. Damit verfügt

die Wohnanlage Talbothöfe nun insgesamt über 140 Wohnungen mit rd. 10.110 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Weiterhin wurde das Wohnungsangebot am Bendplatz um 16 Wohneinheiten erweitert. Apartments bis hin zu großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt rd. 822 m<sup>2</sup> Wohnfläche konnten im Sommer bezogen werden. Die Apartments verfügen über eine Einbauküche und sind insbesondere für die Anmietung von Studierenden und Azubis vorgesehen.

Als Dienstleister verwaltete die gewoge AG die technische und kaufmännische Betreuung von insgesamt 2.622 Wohnungen sowie 50 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 173.296 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche sowie 338 Garagen und Stellplätzen.



- **5.177 Wohnungen** im Eigenbestand
- **2.622 Wohnungen** in der Verwaltung
- **2.686 Garagen und Stellplätze**  
davon 2.348 im Eigenbestand
- **83 Gewerbe**  
davon 33 im Eigenbestand

## VERMIETUNGSSITUATION

Im gesellschaftseigenen Bestand waren zum Stichtag 97,1 % aller Wohnungen vermietet. Der fluktuationsbedingte Leerstand von 63 Wohneinheiten ergibt eine Leerstandsquote von 1,22 %. Weitere 87 Wohnungen waren vorwiegend wegen laufender oder geplanter Modernisierung oder neubaubedingt nicht vermietet.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 312 Mieterwechsel durchgeführt, die Fluktuationsquote von 6,0 % ist damit zum Vorjahresvergleich um 0,5 % gesunken.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen zum Jahresende betrug mit 2.498 Einheiten 48,3 % 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 6,23 €/m<sup>2</sup> und lag damit rd. 0,27 € unterhalb der Bewilligungsmiete des Jahres 2023.

**97,1 %**  
aller Wohnungen sind zum Jahresende vermietet



# Projekt Turpinstraße

## TECHNISCHE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

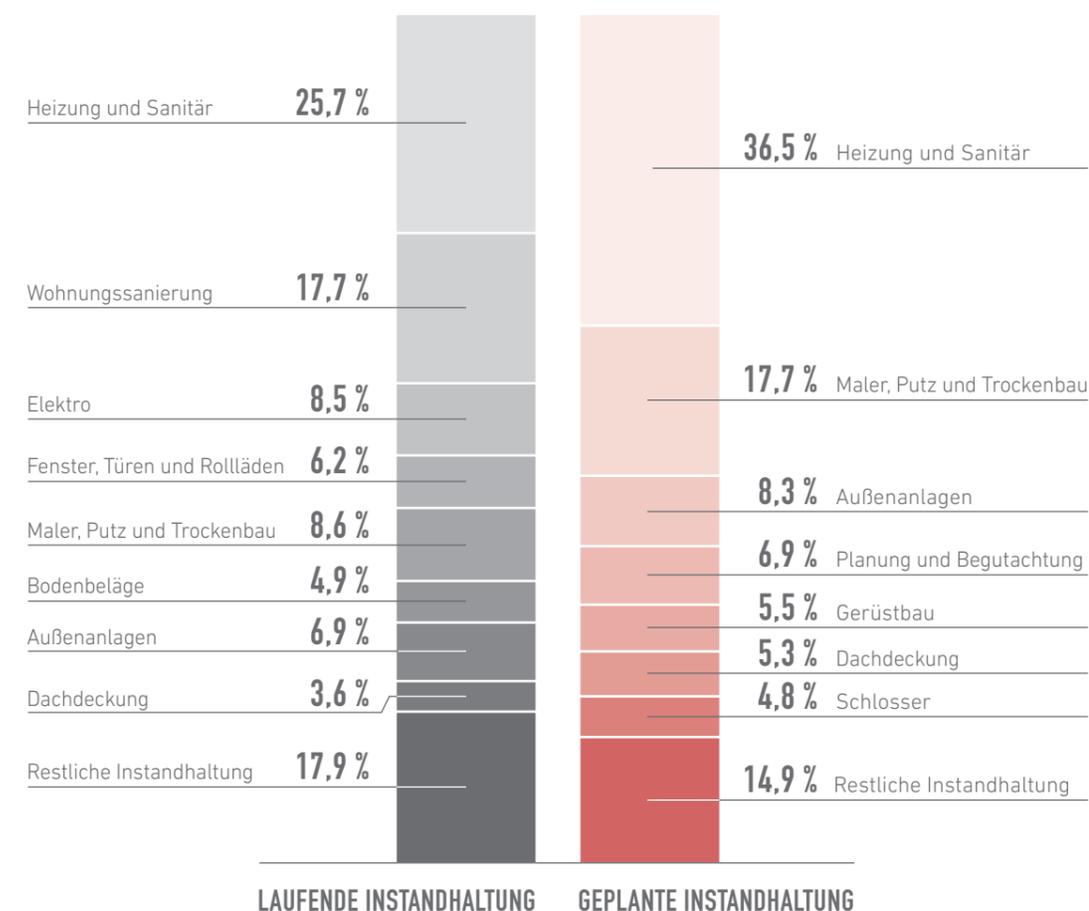
Die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude mit hoher Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit ist die kontinuierliche technische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Dabei profitiert die gewoge AG von über Jahrzehnte gewonnenen Erfahrungen. Ihre Investitionsplanung richtet sie dabei auf CO<sub>2</sub>-mindernde Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus und leistet damit ihren Beitrag zur Erreichung der verkündeten Klimaschutzziele.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde im Bereich der laufenden und geplanten Instandhaltung ein Auftragsvolumen von rund 8,3 Mio. € ausgelöst.

Die Ausgaben der laufenden Instandhaltung bzw. der Instandhaltung bei Mieterwechsel lagen bei

5,4 Mio. €. Davon entfielen rd. 18 % 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 2023 rund 2,9 Mio. € für den gesellschaftseigenen Wohnungsbestand verausgabt. Die Planmaßnahmen setzen sich gewerkübergreifend mit baulich zusammenhängenden Maßnahmen unter Projektcharakter auseinander. Schwerpunktmäßig erfolgte in diesem Bereich die Modernisierung von Wärmeversorgungsanlagen sowie energetische Arbeiten an der Gebäudehülle.



## BAUTÄTIGKEIT

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 Geschäftsjahresende befanden sich 352 Wohnungen im Neubau sowie weitere 70 Wohneinheiten in der Bauvorbereitung bzw. Planung.

Im Sommer des Berichtsjahres haben für das ambitionierte Projekt „Wohnen an der Burtscheider Brücke“ die Baumaßnahmen begonnen. Auf dem über 5.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Wohnkomplex mit anspruchsvoller Architektur mit 7 Geschossen und fast 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Rund 200 Wohneinheiten bzw. Wohnplätze bieten einen vielfältigen Wohnungsmix, der unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Neben großzügig geschnittenen Penthouse Wohnungen, die einen fantastischen Blick bis zum Aachener Dom bieten, gibt es öffentlich geförderte Apartments für Studierende und Auszubildende. Darüber hinaus werden rund 30 % der Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen und einer Dachbegrünung ausgestattet. Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage mit Fahrraddeck sind ebenfalls Bestandteil des Neubauprojektes. Die ersten Wohnungen sollen planmäßig Ende 2025 fertig gestellt werden.

Vor dem Hintergrund des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnraum nutzt die gewoge AG bereits strukturell erschlossenen Flächen für Nachverdichtungen im Bestand. Im Herbst des Berichtsjahres haben die Bauarbeiten für einen Baulückenschluss im Frankenberger Viertel begonnen. Neben zwölf 1-Zimmer-Apartments verfügt das Haus über vier 3-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen werden mit einer Einbauküche ausgestattet und sind über einen Aufzug erschlossen. Ende des Jahres 2024 sollen die Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

Am Bendplatz in der Aachener Innenstadt ist der Bau eines Mehrfamilienhauses zum Jahresende auf der Zielgeraden. Ein ehemaliger Garagenhof ermöglichte dort Potenzial für eine Nachverdichtung. Der Neubau mit insgesamt 16 Wohnungen, davon 10 Apartments, die für die Anmietung von Studenten ausgelegt sind, bietet rd. 820 m<sup>2</sup> Wohnfläche in bester Lage.

In Verbindung mit der Reaktivierung und Erweiterung des Gebäudes in der Passstraße erfolgt die Sanierung des dortigen Vorderhauses. Die erforderlichen, umfangreichen Planungen wurden im Berichtsjahr fertig gestellt und ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Im August konnten bereits die Abbruch- und Rohbauarbeiten des brachliegenden gartenseitigen Anbaus beginnen. Nach der Fertigstellung stehen dort 12 Apartments sowie 4 Wohnungen zur Verfügung. Die Fertigstellung ist 2025 geplant.

Im Stadtteil Aachen Nord wurden im Berichtsjahr die Bauarbeiten für zwei Mehrfamilienhäuser an der Akazienstraße abgeschlossen. Insgesamt 20 Mieteinheiten mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitern dort das Angebot an attraktivem Wohnraum im Niedrigpreissegment.

Am Westpark laufen die Sanierungsarbeiten der Wohnungen in der Welkenrather Straße auf Hochtouren. Nachdem das Gebäude bis auf den Rohbau zurückgeführt wurde, haben die Arbeiten im Frühjahr 2023 begonnen. 88 moderne Apartments mit Einbauküche stehen nach Fertigstellung zur Vermietung. Insbesondere wird die Zielgruppe Studierende und Azubis mit dem Angebot angesprochen.

Nachdem im Frühjahr 2023 weitere 25 Wohnungen in der Burrgrafenstraße Süd zur Anmietung fertig gestellt wurden, wird die Wohnanlage Talbothöfe nun durch den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser komplettiert. Entstehen wird ein Wohnkomplex für Studierende und Auszubildende mit rund 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die öffentlich geförderten Apartments werden teilmöbliert und können zu einem Pauschalpreis von ca. 200 € angemietet werden. Weiterhin entstehen 20 Wohneinheiten auf dem Nachbargrundstück mit einem Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Rund 80 % werden an Menschen vermietet, die Anspruch auf



Projekt Turpinstraße

# 21.444 m<sup>2</sup>

Wohnfläche befinden sich zum Jahresende in Bau, Vorbereitung, Planung

einen Wohnberechtigungsschein haben. Auf diesem 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. Für beide Projekte wurde im November des Berichtsjahres die Baugenehmigung erteilt. Die bauliche Fertigstellung ist für das Jahr 2026 geplant.

Für ein Neubauvorhaben im Reichsweg konnte eine Bauvoranfrage zur Schaffung von rd. 1.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche gestellt werden. Geplant sind vier Vollgeschosse sowie zwei Dachgeschosse mit überwiegend großen Wohnungen für Familien. Die Förderquote beträgt 100%. Planmäßig sollen die Baumaßnahmen Anfang des Jahres 2025 beginnen, die Fertigstellung ist nach rd. 48 Monaten geplant.

# GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

## DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

### Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

**6,2 %**  
TEUERUNGSRATE  
FÜR ERDARBEITEN

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen hier vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dagegen sanken Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finan-

zierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde dagegen preisbereinigt deutlich mehr investiert als im Jahr 2022 (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

### Baustoffpreise

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 gestiegen. Im August 2023, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Jahresvergleich um 6,4 % gestiegen. Insgesamt erhöhten sich die Baupreise im November 2023 gegenüber August 2023 um 0,4 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2022 bis November 2023 um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Jahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2023 um 6,5 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im November 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

### 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, sanken diese um 1.199 auf nunmehr 59.313. Somit bleibt die Aachener Hochschullandschaft ein primärer Faktor für die Bevölkerungszahl Aachens. Zum 31.12.2023 verzeichnete das Einwohnermeldeamt 262.846 Einwohner – das sind 806 Personen mehr als im Vorjahr. Der Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 ist maßgeblich auf die umfangreichen Fluchtbewegungen aus der Ukraine zurückzuführen. Zum 31.12.2023 verzeichnete das Melderegister der Stadt Aachen 3.871 ukrainischer Staatsbürger. Charakteristisch für einen Universitätsstandort ist die Verteilung der Haushalte. Wie aus dem Wohnungsmarktbericht 2023 hervorgeht, betrug in 2022 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte an den Gesamthaushalten 58,1%. So stellen die 20- bis 24-jährigen (11,6%) und die 25- bis 29-jährigen (11,7%) auch die größten Altersgruppen dar. Der durchschnittliche Aachener Haushalt wurde 2022 von 1,73 Personen bewohnt – ein Wert der viele Jahre stetig sank (2010 = 1,82 Personen/Haushalt), jedoch seit 2020 stabil geblieben ist.

**58,1 %**  
EIN-PERSONEN-HAUSHALTE  
IN AACHEN

Im Berichtsjahr 2022 wurden im Stadtgebiet Aachen insgesamt 605 Wohneinheiten über Neubaumaßnahmen fertiggestellt. Davon wurden 605 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) realisiert. Dies entspricht einem Anstieg von 92 Wohneinheiten zum Vorjahreszeitraum. Zusätzlich wurden 112 Wohneinheiten über Bestandsmaßnahmen durch Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen geschaffen. Somit wurden 717 neue Wohneinheiten im Berichtszeitraum 2022 fertiggestellt. Dadurch wächst folgerichtig auch der Gesamtwohnungsbestand in 2022 an. Insgesamt 142.564 Wohneinheiten versorgen die Aachener Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum sank um 163 und beträgt nun 9.510 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 6,7% am Gesamtwohnungsbestand. Die Ausläufe der bevorstehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zeigen auf, dass der Aachener Bevölkerung bis 2032 5.739 Wohnungen und damit für 60,3 % des derzeitigen Gesamtbestandes aufgrund planmäßiger und vor allem vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen verloren gehen werden.

Im Jahr 2023 wurde in Deutschland der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 26,6 % oder 94.100 Wohnungen weniger als im Jahr 2022. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2012 (241.100 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. Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2023 dürften unter anderem gestiegene Kosten für Baumaterialien, verschlechterte Finanzierungsbedingungen beigetragen haben 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 2022 sank um 146 einen historisch geringen Wert von 305 Einheiten. Die der Stadt Aachen zur Verfügung stehende Baustatistik lässt sich bis zum Jahr 1987 zurückverfolgen und weist keinen niedrigeren Wert als für das Jahr 2022 auf. 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 148,4 Indexpunkte an. Eine noch stärkere Entwicklung findet sich in den Bodenpreisen für Individualwohnungsbau wieder. Der Index stieg von 102,8 Punkten in 2015 auf 161,1 Punkte im Jahr 2022 an. Der rasante Anstieg seit 2015 ist neben der Flächenknappheit insbesondere auf die zinsgünstige Kapitalbeschaffung zurückzuführen. Wohnbauvorhaben mit ihrem im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen, Wertzunahmen und dem sicheren Sachwert wirken auf Investoren\*innen geradezu in Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Einem abnehmenden Angebot an steht also eine anhaltend hohe Nachfrage nach Grundstücken zur Umsetzung von Bauvorhaben entgegen. Als Folge des bisherigen Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern auch ein teures Gut geworden.

Die Trendwende im Jahr 2022 am Kapitalmarkt durch das Intervenieren der Zentralbanken durch die schrittweise Anhebung der Leitzinsen von 0,00% (Januar 2022) auf nun 4,50% (März 2024) bewirkten folglich einen Zinsanstieg für Hypothekenzinsen. Die weiter gestiegenen Finanzierungskosten führten dazu, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um 6,1% abnahmen, gegenüber dem Vorquartal fielen die Preise um 1,6%.

Neu- und Wiedervermietungsflächen aus Inseraten in bestehenden Gebäuden erhöhten sich deutschlandweit um 4% auf durchschnittlich 9,66 €/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (+3,4 % gegenüber 2021) angeboten. Das sind rund 3 € je m<sup>2</sup> mehr als in den kleineren kreisfreien Großstädten (9,13 € je m<sup>2</sup>, +3,4 %) und den städtischen Kreisen (9,26 € je m<sup>2</sup>, +4,1 %). Niedriger waren die Angebotsmieten in den dichter besiedelten ländlichen Kreisen (7,57 € je m<sup>2</sup>, +5,1 %) und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (7,42 € je m<sup>2</sup>, +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 Mietensteigerungen 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 9,88 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich mit den drei Hochschulstädten ähnlicher Größe in Nordrhein-Westfalen liegt Aachen noch deutlich hinter dem Mietniveau der beiden Schwarmstädte Münster und Bonn. Hier werden jeweils knapp über 11,50 € Kaltmiete pro Quadratmeter aufgerufen. Günstiger sind in diesem Vergleich noch Wohnungen im ostwestfälischen Bielefeld (8,55 €/m<sup>2</sup>) zu mieten. Für den Vergleich der Preisentwicklung kann auf Daten ab 2012 zurückgegriffen werden. Seitdem verteuerte sich die Angebotsmiete je Quadratmeter in Aachen um 39 % und damit gleichermaßen intensiv wie in Bonn (+38,0 %) und Münster (+40 %). Nur Bielefeld verteuerte sich prozentual deutlich stärker (+47 %), allerdings lag der Preis 2012 mit 5,80 €/m<sup>2</sup> auf einem äußerst geringen Ausgangsniveau.

Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug. Nur noch 6,4 % aller Wohnungsangebote lagen unterhalb der 7 €/m<sup>2</sup> Marke (2012 waren dies über 48 %). Fast die Hälfte aller auf dem Aachen Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen liegen über einem Quadratmeterpreis von 10 € Kaltmiete.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum Jahresende waren 97,1% des gesamten Wohnungsbestandes vermietet (Leerstand: 150 WE). Als fluktuationsbezogener Leerstand am Jahresende waren 63 Wohnungen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,22%. Die anderen Wohnungen standen vorwiegend wegen lau-

**97,1 %**  
DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDES  
ZUM JAHRESENDE VERMIETET

fender oder geplanter Modernisierung (86 WE) und 1 WE aufgrund neubaubedingtem Leerstand leer. Die Erlösschmälerungen inklusive Umlagenausfall und Gewerbe fielen auf T€ 721 (Vorjahr: T€ 751). Davon betragen die Erlösschmälerung auf Sollmieten T€ 583 und somit T€ 43 mehr als im Vorjahr, inklusive modernisierungsbedingtem Leerstand in der Welkenrather Straße 65 (T€ 149). Die Fluktuation bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Stand (312 Kündigungen). Dies spiegelt sich in der Fluktuationsquote von 6,03% (Vorjahr 6,52%) 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€ 103 (Vorjahr: T€ 133) für Miet- und Umlagenausfälle begrenzt werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne an Versicherungen u.a. weiterbelastete Schäden) stiegen in 2022 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 6.290) um T€ 890 auf T€ 7.180. Während die laufende (reaktive) Instandhaltung um T€ 298 sank, stieg die Instandsetzungsarbeiten nach Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr um T€ 450. Ebenfalls einen Anstieg (T€ 737) konnte bei geplanten Instandhaltungsarbeiten konntent verzeichnet werden, die nun T€ 2.872 (Vorjahr T€ 2.135) betragen. Bezogen auf die Gesamtfläche ergaben sich verausgabte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 20,42 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr € 18,13 pro m<sup>2</sup>).

Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) beträgt 3,18% und liegt somit 0,14% unter der des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 9,6% und liegt 0,5% unter der des Vorjahres. Die durchschnittliche Sollmiete bezogen auf die ermittelte Gesamtfläche (nur Wohnungen) nettokalt be-

trägt € 6,23 (Vorjahr: € 6,01) pro Quadratmeter und Monat und liegt damit über dem Durchschnitt (€ 5,68 lt. VdW-Betriebsvergleich 2022) vergleichbarer Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen. Die durchschnittliche Sollmiete insgesamt bezogen auf die Gesamtfläche beträgt € 6,43 (2022: 6,19).

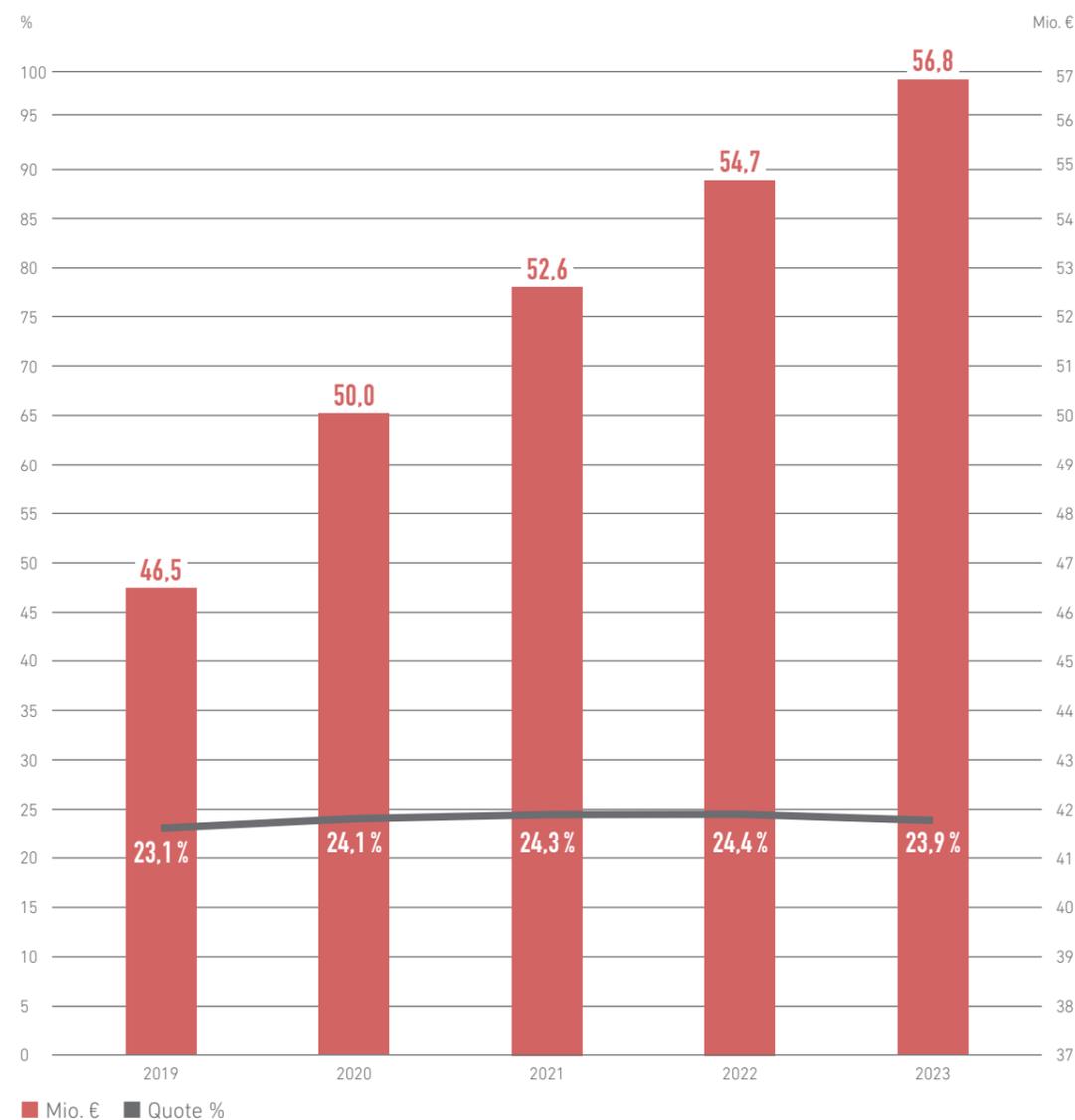
## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Am Jahresende waren 65 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Den 46 kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen dabei 11 Technische sowie 6 Gewerbliche gegenüber. Darüber hinaus waren 6 Mitarbeiter nebenberuflich (Minijob) als Hauswarte für die Gesellschaft tätig. 33,8% der hauptamtlichen Mitarbeiter weisen eine Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren auf. 23,1% der Mitarbeiter sind zwischen 19 und 34 Jahren alt, 32,3% zwischen 35 und 49 und 44,6% 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 2023 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. Insgesamt resultiert ein Ergebnis nach Steuern von T€ 861 über Plan.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern beträgt T€ 5.729 (Vorjahr T€ 5.782) und setzt sich zusammen aus dem Betriebsergebnis in Höhe von T€ 5.578 (Vorjahr T€ 5.773), dem Finanzergebnis von T€ 63 (Vorjahr - T€ 16) und dem neutralen Ergebnis von T€ 88 (Vorjahr T€ 25).

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung inklusive eigener Bau- und Modernisierungstätigkeit getragen. Zum 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft einen Bestand von 5.177 Wohnungen (davon 2.498 öffentlich gefördert), 33 Gewerbeeinheiten und 2.348 Garagen und Stellplätze aus.

Das positive Betriebsergebnis setzt sich aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung (T€ 5.867), Betreuungstätigkeit (T€ -339) und den sonstigen Geschäftsvorfällen (T€ 50) 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€ 287) der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Den hier erwirtschafteten Erträgen in Höhe von T€ 40.215 (Vorjahr T€ 37.556) stehen Aufwendungen in Höhe von T€ 34.348 (Vorjahr T€ 31.573) gegenüber. Der Ergebnisrückgang von T€ 116 gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterträgen (T€ 1.229), geringeren Erlösschmälerungen (T€ 30) und zusätzlichen Tilgungsnachlässen (T€ 42). Im Bereich der Aufwendungen tragen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen

(T€ 784) und Zinsaufwendungen (T€ 155) sowie höhere Abschreibungen auf Gebäude (T€ 230) zum Ergebnisrückgang bei.

Die Aufwendungen für die Verwaltung beliefen sich insgesamt auf T€ 7.156 (Vorjahr T€ 6.715), wobei sowohl eine Erhöhung der persönlichen sowie sächlichen Kosten zu verzeichnen ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.930 ab (Vorjahr T€ 4.892). Die Veränderung der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen. Das Betriebsergebnis wird durch erhöhte Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Personal, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen sowie des Zinsaufwandes beeinflusst. Das Finanzergebnis steigt um T€ 79 auf nun T€ 63. Der Anstieg resultiert aus dem Wegfall der Verwarentgelte und der Wiedereinführung von Guthabenzinsen auf Tages- und Festgeldkonten.

Das neutrale Ergebnis steigt um T€ 63, im Wesentlichen geprägt durch die Abbruchkosten im Vorjahr. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag reduzieren sich um T€ 91 und belasten mit T€ 799 das Ergebnis. Zum Jahresende werden T€ 246 in die gesetzliche Rücklage eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn von T€ 4.684 ergibt.

**4.684**  
T€ BILZANGEWINN

### FINANZLAGE

Die langfristigen Vermögenswerte sind durch zur Verfügung stehende langfristige Finanzierungsmittel nicht gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen ergibt zusammen mit der Kostenvorlage im mittelfristigen Bereich zum Bilanzstichtag einen Stichtagsbedarf von T€ -5.743. Mit Datum 03.01.2024 erfolgte eine Auszahlung langfristiger Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 6.200. Die Wirtschafts- und Finanzplanung rechnet durch

Einflüsse aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit und durch sonstige Einflüsse zum 31.12.2024 mit einem Finanzmittelbestand von T€ 3.992 und einem Cashflow von T€ 9.956.

Die mit Grundpfandrechten gesicherten Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 140.950) und entsprechen 59,3% des Gesamtkapitals. 64,7% der Verbindlichkeiten (T€ 107.356) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren, 16,7% (T€ 27.731) von ein bis fünf Jahren und 18,6% (T€ 30.846) sind kurzfristig fällig. Der wesentliche Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- langfristige Rückstellungen +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge)

beläuft sich auf T€ 10.389 (Vorjahr T€ 10.601), der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2023 auf T€ 10.157. 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 2024 eingehalten werden.

### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme nimmt in 2023 um T€ 13.246 auf T€ 237.769 zu. Die Veränderung auf der Aktivseite wird im Wesentlichen beim Anlagevermögen durch Erhöhungen der Sachanlagen, insbesondere durch den Neubau, bestimmt. Beim Umlaufvermögen ist eine Erhöhung der flüssigen Mittel zu verzeichnen.

Kapitalstruktur in der Entwicklung	2021		2022		2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital – langfristig	52.618	24,3	54.710	24,4	56.840	23,9
Eigenkapital – kurzfristig	2.801	1,3	2.801	1,2	2.801	1,2
Fremdkapital – langfristig	140.212	64,7	146.493	65,3	151.271	63,6
Fremdkapital – mittel- und kurzfristig	23.656	11,0	23.320	10,3	26.857	11,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>216.486</b>	<b>100,0</b>	<b>224.523</b>	<b>100,0</b>	<b>237.769</b>	<b>100,0</b>

Vermögensstruktur in der Entwicklung	2021		2022		2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen und Umlaufvermögen – langfristig	197.421	91,2	205.129	91,3	213.863	89,9
Umlaufvermögen – mittelfristig	136	0,1	136	0,1	136	0,1
Umlaufvermögen – kurzfristig	18.929	8,7	19.258	8,6	23.770	10,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>216.486</b>	<b>100,0</b>	<b>224.523</b>	<b>100,0</b>	<b>237.769</b>	<b>100,0</b>

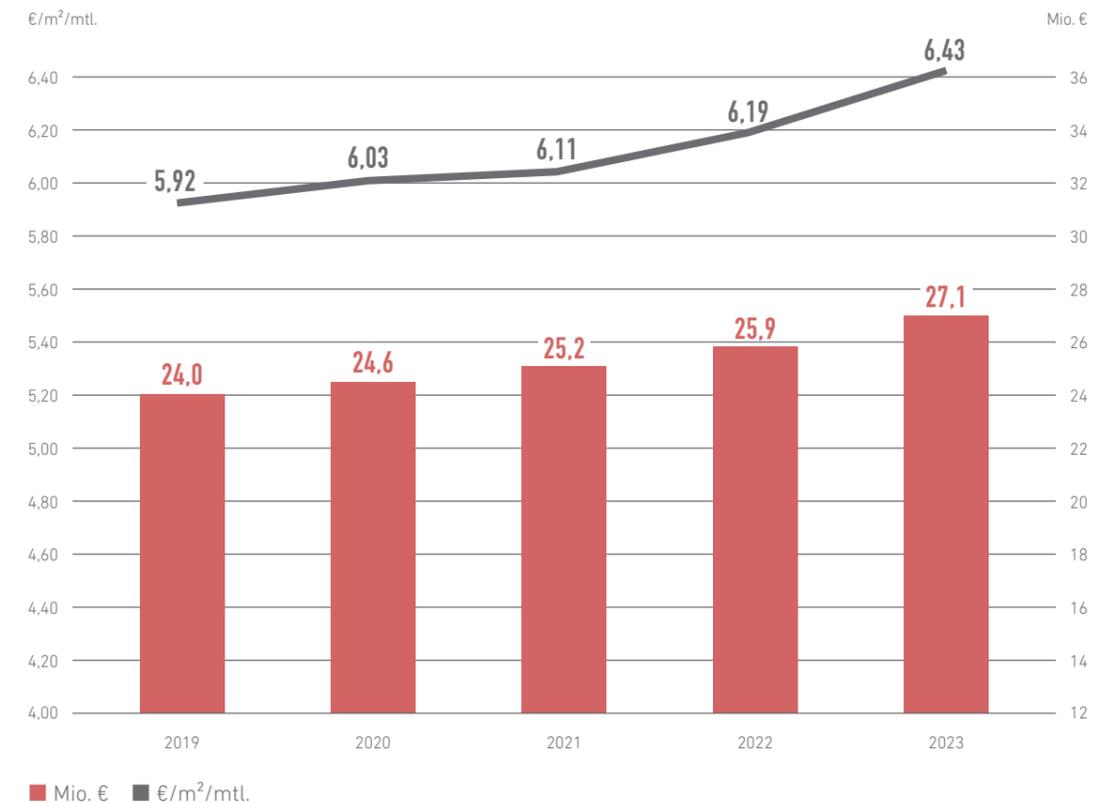
Das langfristige Fremdkapital, das sich im Wesentlichen aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, beträgt 63,6% des Gesamtkapitals. Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert in der Hauptsache aus Neuvaluierungen abzüglich planmäßigen Tilgungen.

Von der Bilanzsumme entfallen zum Bilanzstichtag T€ 213.863 oder 89,9% 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€ 23.906 bzw. 10,1% der Bilanzsumme.

Die in Durchführung und Planung befindlichen Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden weitgehend durch Eigenmittel aus Überschüssen und durch Fremdmittel finanziert.

Die gesamten Investitionen des Jahres 2023 in Höhe von T€ 16.092 verteilen sich auf Anlagen im Bau (T€ 13.641 – 84,8%), Grundstücke ohne Bauten (T€ 641 – 4,0%), Bauvorbereitungskosten (T€ 970 – 6,0%), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 14 – 0,1%), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 566 – 3,5%), Technische Anlagen und Maschinen (T€ 62 – 0,4%) sowie immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 197 – 1,2%).

### SOLLMIETE





Wohnanlage  
**Talbothöfe**

# RISIKOBERICHT

## RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bei weiterhin erfolgreicher Geschäftstätigkeit kann die Marktposition in Aachen als führend 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 2024 auf 4,5 Prozent erhöht. Die damit einhergehenden steigenden Zinsen können Banken unter Druck setzen. Ein damit 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. Das daraus erwachsende Zinsänderungsrisiko führt auch zu einem Liquiditätsrisiko. Die gewoge AG begegnet dem mit langfristigen Zinsbindungsfristen, der frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen sowie der umfassenden Einbindung langfristig zinssubventionierter Förderdarlehen.

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 zukunftsgerich-

teter 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.

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.

Das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes sieht bei Heizperioden, die ab dem 1. Januar 2023 beginnen, eine Aufteilung der Kosten auf Vermieter und Mieter vor. Bei Wohngebäuden erfolgt die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung nach einem 10-Stufenmodell. Je emissionsärmer der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten. Die gewoge AG analysiert derzeit die zukünftigen Auswirkungen des Stufenmodells auf die Ertragslage und entwickelt derzeit eine Strategie zur energetischen Gebäudesanierung.

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 und 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 in das vorhandene Handwerkerportal, 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 Aachen, bei dem auf einer Fläche von rund 2,5 km<sup>2</sup> einer der größten technologieorientierten Campus-Bereiche Europas geschaffen. Die enge räumliche Verzahnung ermöglicht eine hohe Qualität der Zusammenarbeit und des Austausches zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Voraussichtlich 5.500 Arbeitsplätze können im Bereich der Forschungscluster und rund 4.500 weitere Arbeitsplätze in

den notwendigen Dienstleistungsfunktionen auf dem RWTH Aachen Campus sowie in der gesamten Städteregion Aachen entstehen und somit die Nachfrage nach hochwertigeren Wohnungsangeboten erhöhen. Durch die Verzahnung von Zielgruppenorientierung und Bestandsentwicklungsplanung 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 Finanzierungsbedingungen, 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 Zahlungstromschwankungen nicht erkennbar. Die Zunahme der Aktivität im Neubau und der entsprechend geplanten Finanzierung erfordert die Überwachung des Finanzmittelbestandes einer höheren Befassung.

## 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 Tages- und 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 Geldmittel-disposition 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 2024 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern) in Höhe von T€ 4.528 und einem Jahresüberschuss nach Steuern von T€ 4.016 gerechnet. Die Ergebnisplanung für die Jahre 2025-2026 zeigen Beträge in ähnlicher Größenordnung. Ab dem Planjahr 2027 weist die Wirtschaftsplanung Jahresüberschüsse Werte zwischen € 5 Mio. und € 6,5 Mio. aus. Hier kumulieren sich mehrere Effekte: Es handelt sich um sukzessiv eintretenden Ergebnisbeiträge aus den im richtigen Marktumfeld zutreffend getätigten Investitionen in Objekte die, auch im Vergleich zur Abschlusskalkulation regelmäßig vorteilhafter bewirtschaftet werden konnten. Zusätzlich treten erhebliche Bindungsausläufe mit Ergebniswirkungen ein. Weiterhin führen die Fertigstellungen laufender Neubauprojekte erstmalig zum Ende dieser mittelfristigen Planungsperiode Bewirtschaftungs- und damit Ergebnisrelevanz.

Die geplanten Jahresüberschüsse lassen für die Planjahre 2024 – 2028 sowohl eine Dividendenzahlung als auch eine Kapitalstärkung zu.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

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

Der Aufsichtsrat besteht aus dem Vertreter des Oberbürgermeisters, fünf kommunalen Mandatsträgern, vier Aktionärs- und fünf Arbeitnehmervertretern und hat als Zielgröße einer Frauenquote im Aufsichtsrat zum Stichtag des 01.09.2024 den Wert von 20% formuliert. Durch die Neubesetzung der Arbeitnehmervertreter zum 26.08.2021 sowie der Ersatzwahl vom 14.03.2023 liegt die aktuelle Quote mit 13% unter diesem Zielwert. Für die Besetzung des Vorstands formulierte der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der laufenden Vertrags-situation 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 33% zum 01.09.2024 festgelegt. Die aktuelle Quote liegt mit 50% oberhalb der Zielgröße.

## 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 12. März 2024

gewoge AG



Thomas Hübner  
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner  
Vorstand der gewoge AG

An aerial photograph of a construction site in a residential neighborhood. The scene shows several multi-story buildings. One building in the center is under renovation, with its exterior walls partially removed, revealing a brick interior. Scaffolding is erected around this building. To the left, another building is being worked on, with a large area of wooden formwork and construction materials on its roof. Two large yellow tower cranes are positioned over the site. The surrounding area includes lush green trees, a trampoline in a courtyard, and other residential structures. The overall atmosphere is one of active urban development.

Projekt  
**Passtraße**

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.511,14	29.869,14
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	178.866.694,97		176.224.349,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.246.521,91		3.768.595,25
Grundstücke ohne Bauten	933.760,42		6.776.348,93
Technische Anlagen und Maschinen	473.039,02		495.109,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	376.627,59		283.315,59
Anlagen im Bau	25.420.660,43		10.014.442,84
Bauvorbereitungskosten	1.255.803,66	211.573.108,00	4.980.051,17
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>211.577.619,14</b>	<b>202.572.081,69</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	12.432.100,31	12.432.100,31	11.325.701,41
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	75.886,26		69.800,68
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.821,07		23.783,16
Sonstige Vermögensgegenstände	3.176.709,08	3.278.416,41	3.129.005,79
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.156.980,39	7.070.792,28
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	123.399,75		131.733,24
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	200.707,40	324.107,15	200.072,70
<b>Bilanzsumme</b>		<b>237.769.223,40</b>	<b>224.522.970,95</b>

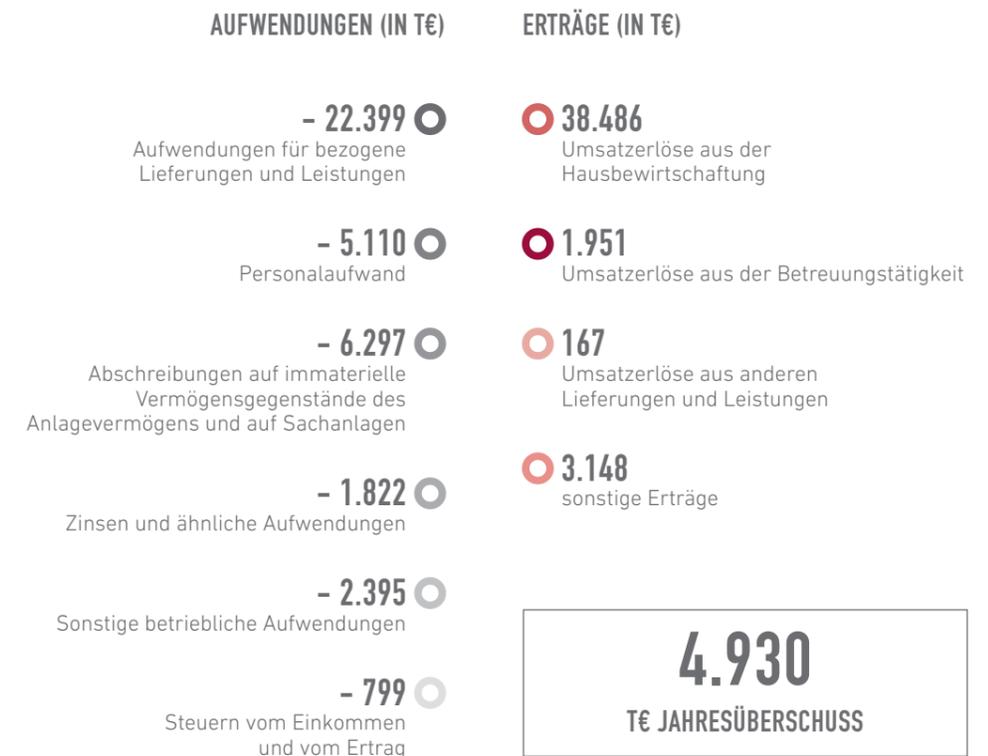
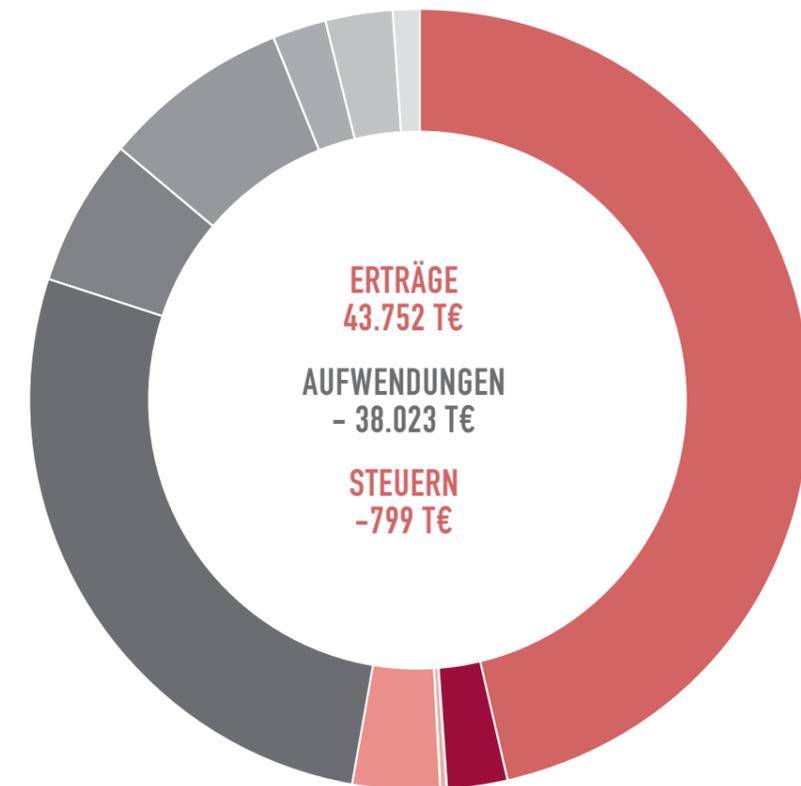
## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		12.300.000,00	12.300.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
gesetzliche Rücklage	6.206.574,00		5.960.072,00
Bauerneuerungsrücklage	29.931.439,34		28.184.820,92
andere Gewinnrücklagen	6.519.143,99	42.657.157,33	6.419.143,99
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
- Jahresüberschuss	4.930.026,17		4.892.020,42
- Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	246.502,00	4.683.524,17	244.602,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>59.640.681,50</b>	<b>57.511.455,33</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	355.591,59		393.239,19
Steuerrückstellungen	0,00		206.193,00
Sonstige Rückstellungen	3.680.015,83	4.035.607,42	2.784.614,34
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.223.105,74		136.639.861,47
Erhaltene Anzahlungen	13.688.112,01		12.523.734,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.037.887,55		663.905,34
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.552.217,87		3.364.772,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.866.038,83		1.284.491,46
Sonstige Verbindlichkeiten	565.026,08	165.932.388,08	1.550.282,09
davon aus Steuern: 184.379,63 €			(219.534,91)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 101,48 €			(253,69)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		8.160.546,40	7.600.421,24
<b>Bilanzsumme</b>		<b>237.769.223,40</b>	<b>224.522.970,95</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.485.969,30		37.108.855,68
b) aus Betreuungstätigkeit	1.950.832,16		1.938.672,02
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	166.632,72	40.603.434,18	295.874,18
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.106.398,90	- 15.307,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		286.800,00	290.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.525.040,52	994.553,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.086.078,09		18.616.797,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	270.879,10	21.356.957,19	577.003,69
<b>Rohergebnis</b>		<b>22.164.716,41</b>	<b>21.419.347,46</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a) Löhne und Gehälter	4.083.586,96		3.878.437,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 296.875,73 Euro	1.026.657,58	5.110.244,54	1.000.164,69 (313.645,78)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.296.698,52	6.111.994,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.394.515,35	2.102.233,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		230.710,04	152.352,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 6.599,00 €		1.822.973,11	1.667.132,23 (7.138,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		799.351,08	890.127,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.971.643,85</b>	<b>5.921.610,82</b>
Sonstige Steuern		1.041.617,68	1.029.590,40
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.930.026,17</b>	<b>4.892.020,42</b>
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		246.502,00	244.602,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4.683.524,17</b>	<b>4.647.418,42</b>



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 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 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 aktuell gültigen Fassung 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 2023 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

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

### Grundstücke ohne Bauten

Diese Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Anlagen im Bau

In dieser Position werden folgende Bauprojekte erfasst:

Projekt	Baubeginn	Kosten Grundstück in €	Baukosten in €
Erschließung Burggrafenstraße		0,00	241.362,90
Akazienstraße 2, 2a	08.03.2022	746.132,70	4.250.410,63
Burtscheider Brücke	08.03.2023	7.006.188,12	5.298.332,32
Burtscheider Brücke – Promenade	08.03.2023	295.611,96	10.384,53
Nachverdichtung Passstraße	28.08.2023	1.309,00	371.397,74
Nachverdichtung Turpinstraße	Juni 2023	61.835,17	1.297.496,76
Modernisierung Welkenrather Straße 65		10.406,08	5.829.792,52

### 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.

### 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.

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten angesetzt.

### 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 2023 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt € 12.300.000,00.

### Rückstellungen

Bei der Rückstellungsbewertung werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. 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 1,83% (Vorjahr: 1,78%) 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€ 2 (Vorjahr: 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 (€ 8.143.019,82), die linear auf die Laufzeit der Mietpreisbindung verteilt werden sowie Einnahmen vor dem Bilanzstichtag (€ 17.526,58), soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.



Projekt  
**Akazienstraße**



In der Position „Unfertige Leistungen“ sind T€ 12.276 (Vorjahr: T€ 11.173) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, eine Erschließungsmaßnahme mit T€ 136 (Vorjahr: T€ 136) sowie Energielieferungen an Dritte mit T€ 20 (Vorjahr: T€ 17) 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	75.886,26 (69.800,68)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.821,07 (23.783,16)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.176.709,08 (3.129.005,79)	2.040.841,99 (2.294.030,76)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.278.416,41</b> <b>(3.222.589,63)</b>	<b>2.040.841,99</b> <b>(2.294.030,76)</b>

#### 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	5.960.072,00	0,00	246.502,00	6.206.574,00
Bauerneuerungsrücklage	28.184.820,92	1.746.618,42	0,00	29.931.439,34
Andere Gewinnrücklagen	6.419.143,99	100.000,00	0,00	6.519.143,99

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

- noch anfallende Betriebskosten	T€ 813
- CO <sub>2</sub> KostAufG – dezentrale Beheizung	T€ 67
- Aufwandsrückstellung für Kanalsanierung	T€ 1.766
- unterlassene Instandhaltung	T€ 622
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	T€ 100
- Urlaubsansprüche u. Personalkosten	T€ 312

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	141.223.105,74 (136.639.861,47)	6.281.957,11 (6.380.930,59)	27.585.168,95 (37.241.470,41)	107.355.979,68 (93.017.460,47)	141.223.105,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.688.112,01 (12.523.734,96)	13.542.666,60 (12.378.289,55)	145.445,41 (145.445,41)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.037.887,55 (663.905,34)	1.037.887,55 (663.905,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.552.217,87 (3.364.772,53)	6.552.217,87 (3.364.772,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.866.038,83 (1.284.491,46)	2.866.038,83 (1.284.491,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	565.026,08 (1.550.282,09)	565.026,08 (1.550.282,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>insgesamt</b>	<b>165.932.388,08</b> <b>(156.027.047,85)</b>	<b>30.845.794,04</b> <b>(25.622.671,56)</b>	<b>27.730.614,36</b> <b>(37.386.915,82)</b>	<b>107.355.979,68</b> <b>(93.017.460,47)</b>	<b>141.223.105,74</b>	

#### 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	38.485.969,30 €
Vorjahr:	37.108.855,68 €
Betreuungstätigkeit	1.950.832,16 €
Vorjahr:	1.938.672,02 €
Lieferungen und Leistungen	166.632,72 €
Vorjahr:	295.874,18 €

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

## 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€ 6.185 und wird durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von ca. 80% des Investitionsvolumens und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Zum 31.12.2023 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von netto € 92.491,53. 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€ 5.522. Daneben wurde Treuhandvermögen aus Mietkautionen von T€ 3.192 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

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge und außerordentliche Erträge in Höhe von T€ 404 aus der Auflösung von Rückstellungen, Eingängen auf abgeschriebene Forderungen und Erträgen früherer Jahre enthalten. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind keine angefallen.

rens mit einem Regelumlagesatz in Höhe von 4,25 % auf das zusatzversorgungspflichtige Entgelt erhoben. Daneben werden 3,50 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts als Sanierungsgeld bezahlt. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich in 2023 auf T€ 3.789. 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	38	8
Technische Mitarbeiter	6	4
Gewerbliche Mitarbeiter	5	1
<b>Gesamt</b>	<b>49</b>	<b>13</b>

Daneben wurden durchschnittlich 7 Hauswarte als Minijobber sowie zwei 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€ 190,8 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 5,3). Bei Herrn Ulrich Warner setzen sich die Gesamtbezüge zusammen aus einer Festvergütung in Höhe von T€ 183,3 zuzüglich Nebenleistungen (T€ 9,1).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands bestehen insgesamt mit T€ 355,6 und wurden zurückgestellt. Die laufenden Bezüge lauten für Herrn Wolfgang Köster auf T€ 45,0.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug T€ 14,7 und setzt sich wie folgt zusammen:

Norbert Plum	T€ 1,9
Dr. Christian Becker	T€ 0,8
Franca Braun	T€ 1,1
Marc Beus (ab 24. 08. 2023)	T€ 0,4
Dr. Sebastian Breuer	T€ 0,9
Christoph Giebeler	T€ 0,1
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 2023 in Höhe von insgesamt T€ 71 enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses T€ 61 (Vorjahr T€ 60) und auf Steuerberatungsleistungen T€ 10 (Vorjahr: T€ 10).

### NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage oder weitere Risiken ersichtlich geworden.

Heinz-Willi Laeven	T€ 1,2
Julia Petrat	T€ 0,8
René Rademacher	T€ 1,0
Dietmar Röhrig	T€ 0,8
Thomas Salz	T€ 0,8
Ralf Schaffrath	T€ 1,0
Prof. Dr. Manfred Sicking	T€ 0,9
Jakob von Thenen	T€ 1,2

## ERGEBNIS- VERWENDUNG

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von € 4.683.524,17. Der Vorstand wird vorschlagen, eine Dividende in Höhe von € 2.800.800,00 auszuschütten, € 100.000,00 in eine freie Rücklage und € 1.782.724,17 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

## WEITERE ANGABEN

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

Aachen, den 12. März 2024

gewoge AG



Thomas Hübner  
Vorstand der gewoge AG



Ulrich Warner  
Vorstand der gewoge AG

## MITGLIEDER DES VORSTANDS

**THOMAS HÜBNER**  
Diplom-Kaufmann

**ULRICH WARNER**  
Diplom-Wirtschaftsingenieur, Diplom-Geologe

## 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

**MARC BEUS**  
Architekt

**HEINZ-WILLI LAEVEN**  
Direktor

**RALF SCHAFFRATH**  
kaufm. Angestellter  
Vertreter der Mitarbeiter

**FRANCA BRAUN**  
Wissenschaftliche  
Mitarbeiterin

**JULIA PETRAT**  
kaufm. Angestellte  
Vertreterin der Mitarbeiter

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

**DR. SEBASTIAN BREUER**  
Biologe

**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 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der gewoge AG, Aachen, unter dem Datum vom 13. März 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss der gewoge AG, Aachen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu 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 und 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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, 13. März 2024

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

Dr. Daniel Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Ralf Meier  
Wirtschaftsprüfer

**gewoge**  
AKTIENGESELLSCHAFT

**gewoge AG**

Kleinmaschierstraße 54-58  
52062 Aachen  
[info@gewoge-aachen.de](mailto:info@gewoge-aachen.de)

