

GE
RADE
JE
TZT



STANDARDTEIL CAUTIONS
(CA)

- 1 08.01.22 - 09.01.22
- 2 20.02.22 - 21.02.22
- 3 27.08.22 - 28.08.22
- 4 17.09.22 - 18.09.22
- 5 29.04.22 - 30.04.22
- 6 28.07.22 - 29.07.22

EXTRACURRICULAR CAUTIONS

- Legende (Legend)
- BA: Bauarbeiten (Construction)
 - 1: Unterricht in den 1. und 2. (Classes in 1st and 2nd)

STAND 12.12.22

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a signature that appears to be 'Schulhaus'.

Vorwort	04
Beständigkeit	06
Clouth wird richtig gut	08
Zuflucht und Sicherheit	20
Gerade hier – neuer Lebensraum	24
Veränderung	32
(K)ein Spaziergang	34
Ein Projekt für Generationen	46
Neue Wege von Bochum bis Münster	54
Zusammenhalt	60
Aachener sorgen für Gartenvielfalt	62
Raum für Gemeinschaft	64
Endlich wieder: gemeinsam stark	66
Verantwortung	68
Die Zukunft wartet nicht	70
Klimaschutz geht nur zusammen	74
Notwendigkeiten sehen	82

Zahlen 94

Personalbericht 2022	96
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	110
Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH – DEWOG – Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH	150
Impressum	184
	216

**INNH
ALT**

EIN GESCHÄFTS- BERICHT – GERADE JETZT?


Rouven Meister,
Geschäftsführung


Marion Sett,
Geschäftsführung

Was sollten wir erzählen über das vergangene Jahr? Die Herausforderungen in der Welt sind vielfältig und werden vom Gartenzaun bis ins Parlament kontrovers diskutiert. →



→ Während wir uns hier an Sie wenden, sorgt der Krieg in der Ukraine, gar nicht so weit von hier entfernt, noch immer für unfassbares menschliches Leid. Die, die sich retten konnten, mussten ihre Heimat verlassen und stehen vor dem Neubeginn in einem fremden Land. Und auch am Rest der Welt ging und geht dieser Konflikt nicht spurlos vorbei. Die Fronten verhärten sich, der internationale Ton wird rauer. Die territoriale Sicherheit in Europa ist 2022 wieder auf die Tagesordnung gerückt, während die Energiekrise Deutschland auf eine harte Probe gestellt hat. Der Winter ist zwar überstanden, aber die Folgen des Klimawandels stehen uns natürlich erst noch bevor. Zukunftsängste und die Inflation machen den Menschen zu schaffen. Alles in allem scheint es, als habe nur der Krisenbegriff gerade Hochkonjunktur.

Vielleicht ist das genau der Grund, warum wir trotzdem weitermachen. Der Grund, warum wir uns jetzt mehr denn je mit den Herausforderungen der Zukunft auseinandersetzen. Nicht irgendwann, sondern gerade jetzt, während wir selbst alle Hände voll zu tun haben – mit der drängenden energetischen Modernisierung unseres Bestandes, mit stark gestiegenen Zinsen und Baukosten, mit dem eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen und mit so vielen anderen großen und kleinen Projekten. Vielleicht braucht es gerade in diesen turbulenten Zeiten ordnende Worte, hoffnungsvolle Geschichten und Menschen, die gerade dann alles geben, wenn sie besonders gefordert sind. Bei genauem Hinsehen werden Sie all das in unserem vergangenen Geschäftsjahr finden, dessen sind wir uns sicher.

Krise überall? Gerade deshalb machen wir weiter. Mit bezahlbarem Wohnraum und Werten, die nicht nur Zahlen sind.

BESTÄNDIGKEIT

CLOUTH WIRD RICHTIG GUT

Wir könnten viel über die aktuellen Probleme und Herausforderungen der Branche reden. Aber wir bauen lieber die Zukunft. Zum Beispiel in Nippes, einem der beliebtesten Viertel Kölns: 100 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert, kombiniert mit einem nachhaltigen Konzept. So setzen wir ein Zeichen für bezahlbares Wohnen, soziale Gemeinschaft und Klimaschutz. Und zwar gerade jetzt! →

→ Wo früher weltweit erfolgreiche Gummiprodukte produziert worden sind, entsteht seit 2014 ein neues, vielfältiges Wohngebiet: das Clouth-Quartier in Nippes. Hier hat die Aachener 2020 eines der letzten heißbegehrten Grundstücke erworben. Dafür mit klaren Auflagen der Kölner Stadtentwicklungsgesellschaft „moderne stadt“, denn das 14,5 ha große Areal ist als neues Quartier mit besonderen Anforderungen definiert.



Das Clouth-Gelände repräsentiert Vielfalt in allen Facetten. Hier stehen spannende architektonische Entwürfe neben denkmalgeschützten Fabrikhallen. Wohnen, Leben und Arbeiten an einem Ort. Entstehen sollen rund 1.200 Wohnungen, 500 Arbeitsplätze, Künstlerateliers, Kreativräume, Gastronomie und attraktive Freiflächen, die Teil von Nippes sind und das Veedel aufwerten. Dafür sorgt auch die Durchmischung der Akteurinnen und Akteure: Sie schaffen vielfältigen Wohnraum – anteilig frei finanziert, preisgünstig oder öffentlich gefördert – in Form von Stadthäusern, Geschosswohnungsbau oder als Ergebnis von privaten Baugruppen.

„Das Gebäude setzt durch seine lebendige Fassade ein Ausrufezeichen und akzentuiert das Straßenbild.“

Volkan Kulak,
Projektleiter



Entwickelt wurde das Gelände nach Entwürfen von scheuer + wachtens mit Gerber Architekten. Diese bauen auf bestehende Strukturen auf und integrieren denkmalgeschützten Bestand in die Neubaumaßnahmen. Ebenso wichtig war für „moderne stadt“ die Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen. Mit dem Konzept „Von Grau zu Grün“ werden bestehende Standortpotenziale akzentuiert und durch attraktive, freiräumliche Gestaltung ergänzt. Zusätzlich erfolgte eine Integration in die vorhandene Stadtbegrünung, zum Beispiel in den Johannes-Giesbert-Park. Das Ergebnis: ein attraktives, lebenswertes Stadtquartier, in dem die Vielfalt zuhause ist und sich wohlfühlt.

In diesem spannenden Umfeld bauen wir – gemäß unserer Unternehmenswerte – bezahlbaren Wohnraum mit hoher Qualität. Das Besondere dabei: Wir schaffen Raum für mehr Vielfalt, bei dem man nicht spürt, dass 100 % der Wohnungen öffentlich gefördert sind. Denn bezahlbares Wohnen und architektonischer Anspruch schließen sich nicht aus.

Vorausgegangen war ein Architekturwettbewerb. Vier Architekturbüros nahmen daran teil und wollten mit ganz unterschiedlichen Entwürfen die Beurteilungskommission aus Mitgliedern von Stadt, Stadtentwicklung, Gestaltungsbeirat und der Aachener überzeugen. Den Zuschlag bekam am Ende der Entwurf von Mronz + Schaefer Architekten.

Überzeugt hat dabei die Idee, die Vielfalt der Lebensformen als Gestaltungsansatz aufzugreifen und zeitgemäß in neue Ansichten und Grundrisse zu übersetzen.

Das beginnt bereits bei der Varianz von Straßen- und Hoffassaden. Während straßenseitig eine Klinkerfassade dem Gebäude einen kubischen Charakter verleiht, bekommen die inneren Freibereiche eine aufgelockerte Struktur mit Putzfassade. Eine versetzte Fensteranordnung, gestalterisch zusammengefasste Öffnungen, Loggien, Balkone und Metallpaneele geben dem Entwurf spielerische Leichtigkeit. Projektleiter Volkan Kulak formuliert es so: „Das Gebäude setzt durch seine lebendige Fassade ein Ausrufezeichen und akzentuiert das Straßenbild.“





Bei aller Begeisterung war der Entwurf teilweise nicht ganz passend und musste überarbeitet werden. Architektin Floralba Sanoja, die das Projekt bei der Aachener betreut, erklärt: „Es gab hier und da Änderungsbedarf in Hinblick auf die Anforderungen an 100 % öffentlich geförderten Wohnungsbau und auch Nachbesserungen bei der Entlüftung und Entwässerung. Da der Gewinner-Entwurf relativ verbindlich ist, gibt es nur wenige Stellschrauben, an denen man drehen kann, um zum Beispiel technische Schwierigkeiten sinnvoll und im budgetären Rahmen lösen zu können. Man kommt um wirtschaftliche Kompromisse nicht herum, trotzdem will man dem eigenen Anspruch, qualitativ hochwertig zu bauen, gerecht werden.“

Damit all das reibungslos abläuft, ist Teamarbeit – intern, aber auch mit Dienstleistungsbetrieben – unabdingbar. Jan Kamper, neben Floralba Sanoja ebenfalls betreuender Architekt, beschreibt die Zusammenarbeit positiv: „Der Austausch ist eng getaktet und Abstimmungen im Prozess passieren schnell. Das Ganze funktioniert auf Augenhöhe und alle arbeiten lösungsorientiert.“ Also optimale Voraussetzungen für ein Projekt. Allerdings haben Corona, der Krieg in der Ukraine und ihre Auswirkungen ganz neue Unbekannte ins Spiel gebracht. Deshalb hieß es erst einmal Ruhe und Geduld bewahren. Im Sommer 2022 war es dann mit stabileren Preisen und Voraussetzungen soweit: Die ersten Schritte auf dem Areal wurden vorbereitet und im Oktober begann der Bau.

Dadurch, dass die Aachener eines der letzten Grundstücke im Clouth-Quartier entwickelt, gestaltete sich der Baustart recht unproblematisch. Da wir mit anderen Bauträgern im Areal in Kontakt sind, können wir auf deren Erfahrungen zurückgreifen, was an vielen Stellen hilfreich ist. Auch die Abläufe und die Kommunikation mit der Stadt und den für das Areal Verantwortlichen sind eingespielt.

Aber was entsteht hier eigentlich genau?

Der Entwurf sieht 51 Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern sowie 38 Tiefgaragen-Stellplätze vor. Ein wichtiges Zeichen in dieser Zeit, findet auch Rouven Meister von der Geschäftsführung der Aachener: „Gerade jetzt brauchen die Menschen Wohnraum, der bezahlbar ist und den sozialen Zusammenhalt stärkt.“

Diesen ökologisch geplanten Wohnraum schaffen wir im Clouth-Quartier bewusst nachhaltig, indem wir einerseits nach KfW-55-Standard bauen und andererseits ein individuelles Energiekonzept nutzen. Dieses umfasst, neben Fußbodenheizungen und zentraler Wasserversorgung, eine Photovoltaik-Anlage sowie den Anschluss an Fernwärme und die Infrastruktur für E-Mobilität. Damit wird der Standort zukunftsfähig und zusätzlich aufgewertet. Allerdings auch nicht ganz ohne Hürden. Durch die geforderte Anzahl der Tiefgaragenplätze ist das gesamte Grundstück bebaut, wodurch die Entwässerung erschwert wird. Standardlösungen kommen daher nicht in Frage, also wurde ein Weg entwickelt, die Entwässerung von Balkonen und Dach über die Tiefgarage in den Kanal einzuleiten.

Trotz widriger Rahmenbedingungen ist die Fertigstellung des Projektes für das Frühjahr 2024 geplant. Denn die Aufträge wurden im Voraus gut verhandelt und auch die Ergänzungsförderung des Landes NRW sorgt dafür, dass dieses soziale Projekt auch wirtschaftlich funktionieren kann. Und dann wird – gemäß unserer Satzung – eine rund 3.170 m³ große, bezahlbare, attraktive und vielfältige Wohnfläche für breite Bevölkerungsschichten entstanden sein, die nicht erkennbar geförderter Wohnraum ist und das Clouth-Quartier zusätzlich bereichert. Oder wie Volkan Kulak es formuliert: „Bei diesem Bauprojekt handelt es sich nicht nur um einen Zugewinn für die Standortentwicklung der Stadt Köln, sondern wahrlich um ein Herzensprojekt.“ Ein Herzensprojekt, das gerade jetzt ein Zeichen für die Zukunft setzt.

➤ Das Projekt „Clouth 18“

Wo: Clouth-Quartier, Köln-Nippes
Was: 51 öffentlich geförderte Wohnungen
Wann: Frühjahr 2024 bezugsfertig
Wer: Niederlassung Neubau Köln

➤ Bauprojekt
Clouth-Quartier





ZUFLUCHT UND SICHERHEIT

Laut UN-Flüchtlingswerk gab es Ende 2021 fast 90 Mio. Vertriebene auf der Welt. Der Krieg in der Ukraine hat diese Zahl bisher um rund 4 Mio. Menschen erhöht. Rund 1 Mio. von ihnen kam nach Deutschland. Eine Herausforderung. →

zwei Betten in einem Zimmer. Außerdem gibt es vor Ort mehrere in sich abgeschlossene Wohnungen mit genügend Platz für Familien, sodass hier 44 weitere Personen untergebracht werden können. Hauptverantwortlich für diese tolle Aktion waren Hausmeister Bernd Müller und Maher Krait aus der Wohnungswirtschaft.

→ Für die Aachener ist es nicht nur eine Herzensangelegenheit, sondern gemäß der katholischen Soziallehre auch eine Verpflichtung, Menschen in Not zu helfen. Gerade Menschen, die aus ihrer Heimat vertrieben wurden, brauchen viel Unterstützung dabei, sich zurechtzufinden und sicher zu fühlen. Dafür sorgt die Aachener – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – an vielen Stellen.

Bei Bauprojekten, wie zum Beispiel am Ermlandweg in Münster, planen wir, wenn die Voraussetzungen stimmen, Flüchtlingsunterkünfte ein. In Münster entstehen dafür neben den Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt und einer Kindertagesstätte acht zusätzliche Wohnungen für Geflüchtete. Ein echter Ort des Miteinanders.

Über einen weiteren Ort des Miteinanders für Menschen mit Fluchthintergrund haben wir schon im letzten Geschäftsbericht erzählt: St. Pantaleon in Köln. Hier wurden schon 2015 während der ersten Flüchtlingswelle Menschen aus Syrien untergebracht, herzlich aufgenommen von Gemeinde und Bewohnern. Nach unterschiedlichen Zwischennutzungen, beispielsweise als Wärmestube für Obdachlose, hat der Krieg in der Ukraine dafür gesorgt, dass akuter Handlungsbedarf entstand. Innerhalb kürzester Zeit wurde St. Pantaleon bezugsfertig gemacht. So stehen nun insgesamt 30 Schlafplätze zur Verfügung. Viele davon sogar als Einzelzimmer und nie mit mehr als

Für Herrn Krait schließt sich an dieser Stelle der Kreis: Der Sozialarbeiter kam 2015 selbst als Geflüchteter aus Syrien über Braunschweig zu uns ins Unternehmen und hat das Projekt St. Pantaleon von Anfang an mitbetreut. „Jetzt fängt das wieder an, was ich auch erleben musste“, sagt er, „deshalb ist mein Ziel, den Geflüchteten genauso zu helfen, wie mir geholfen wurde. Ich weiß, was man in dieser Phase braucht, und verstehe, wie die Menschen sich fühlen.“ Gleichzeitig ist er beeindruckt von der Eigeninitiative der Geflüchteten: „Man merkt, dass die Menschen ihr Leben gerne selber in die Hand nehmen möchten – sie fragen nach Sprachkursen, kontaktieren Behörden, suchen sich Arbeit und Kindergartenplätze.“

„... deshalb ist mein Ziel, den Geflüchteten genauso zu helfen, wie mir geholfen wurde.“

Meher Krait,
Sozialarbeiter

Das Engagement der Aachener hört aber nicht bei der Bereitstellung von Wohnraum auf. Viele unserer Mitarbeitenden wollen helfen und unterstützen, um den Menschen den Start in Deutschland zu erleichtern – aktiv oder mit Spenden. So entstand die Idee eines Kleiderstübchens, das mit tatkräftiger Unterstützung unserer Auszubildenden Blerta Kurteshi und Johanna Kanehl realisiert wurde. „Die Resonanz bei den Kolleginnen und Kollegen war toll. Wir haben richtig viele Sachen bekommen, nicht nur Kleidung, sondern auch Spielzeug und andere Spenden. Die mussten natürlich auch erstmal sortiert werden“, berichtet Kurteshi. Kanehl ergänzt: „Wir sind sogar noch einmal zu einem Möbelhaus gefahren, weil wir nicht genug Kleiderstangen hatten.“ Die beiden sind zu Recht stolz auf ihre Arbeit. „Es spricht einfach für die Aachener, dass so ein Projekt realisiert wird, und die Menschen freuen sich sehr darüber“, sagt Kurteshi. Und Kanehl ergänzt: „Wir bieten so einfach das Komplettpaket, erst die Wohnung und die Versorgung, jetzt auch Kleidung und Spielzeug.“ Beide sind begeistert davon, wie sehr sich die Aachener als Unternehmen, aber auch die einzelnen Mitarbeitenden für die Sache einsetzen.

Damit St. Pantaleon noch mehr zu einem Ort des Miteinanders wird, wurde ein Mieterfest organisiert, um das Gefühl von Ankommen und Sicherheit zu stärken. Viele Hände und Köpfe bei

der Aachener haben dafür gesorgt, dass dieses Fest ein Erfolg wird. Bei Kaffee und Kuchen, beim Musizieren und Spielen und beim Erzählen von Geschichten knüpfte man untereinander zahlreiche Kontakte. „Es war ein wirklich schöner Tag, aber es war auch sehr ergreifend, die Geschichten zu hören. Das ging uns allen sehr nah“, berichtet Christian Simon, stellvertretender Bereichsleiter Wohnungswirtschaft.

In St. Pantaleon wohnt aber nur ein Teil der Menschen, die bei der Aachener Zuflucht gefunden haben. Aktuell werden insgesamt über 560 Wohnungen an Geflüchtete vermietet. Um der gestiegenen Nachfrage Rechnung zu tragen, haben wir mit den Mitarbeiterinnen Selina Guo und Christine Schierenberg eine zentrale Anlaufstelle geschaffen, die sich bei Anfragen vom Erstkontakt über die Wohnungsauswahl bis zum Mietvertrag um die Menschen kümmert. So können wir unkompliziert unterstützen, wenn aus unseren Netzwerken oder von anderer Seite Anfragen kommen.

Dass wir auf dem richtigen Weg sind, zeigt das Feedback der Geflüchteten. „Sie erwarten gar nicht, in eine voll ausgestattete Unterkunft zu kommen, und sind sehr dankbar und begeistert“, erzählt Maher Kraut. Er selber ist begeistert von der Aachener: „In so einer Situation sollte es selbstverständlich sein, auch als Unternehmen zu helfen. Doch das Ausmaß, in dem die Aachener hilft und unterstützt, ist wirklich großartig und alles andere als selbstverständlich. Das macht mir selber großen Spaß und macht mich auch stolz.“

Für uns ist es, in Anbetracht der aktuellen Situation, gerade jetzt selbstverständlich zu helfen, wo wir können. Wir stellen uns der Herausforderung gerne.



↑
Fest für
Geflüchtete

Baugrundstücke sind in Köln Mangelware. Deshalb ist es fast eine Fügung des Schicksals, dass die Aachener die Möglichkeit hat, im beliebten Stadtteil Ehrenfeld an einem besonderen Ort zu bauen. →

GERADE HIER –

NEUER LEBENS RAUM



^
Vor der Kirche
St. Bartholomäus

→ Wenn man auf dem Helmholtzplatz steht und sich umsieht, fällt einem das Backsteinensemble an der Ecke Nonniweg nicht unbedingt auf. Die denkmalgeschützte Kirche St. Bartholomäus wurde von 1958 bis 1959 nach Entwürfen des bekannten Architekten Hans Schwippert im Stil des Funktionalismus erbaut – ein fast quadratischer Grundriss mit freistehendem Kirchturm, innen mit Sichtbeton, außen mit rotem Backstein. Buntfenster und ein Kreuzweg kamen 1978 bzw. 1988 dazu. Ergänzt wird die Kirche von einem funktionalen Bau, in dem sich die OT Nonni, eine Jugendeinrichtung der Katholischen Jugendagentur Köln (KJA), und Wohnungen für Geflüchtete befinden. Dieser Bau, an den viel ungenutzte Grundstücksfläche grenzt, ist in die Jahre gekommen. Eine Sanierung ist weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll. Vor diesem Hintergrund und mit dem Wissen, dass Bauland in Köln rar ist, wurde der Entschluss gefasst, auf dem Gelände neuen Wohnraum, aber auch Büro- und Sozialräume entstehen zu lassen – mit einem besonderen Anspruch.



Denn trotz ihrer Nüchternheit auf den ersten Blick ist die Kirche St. Bartholomäus in Köln außergewöhnlich: Seit 2014 wird sie als Kolumbarium genutzt – eine Grabeskirche, in der man bestattet werden kann. Diesem besonderen Ort soll der Neubau einen entsprechenden Rahmen bieten. „Der Gedanke, dieses Umfeld rücksichtsvoll mit Leben zu füllen, ist toll“, sagt Volkan Kulak, der Projektleiter der Aachener, über die Neugestaltung des Kirchengrundstücks, welche die Aachener zusammen mit der Katholischen Jugendagentur Köln (KJA) realisiert, wobei die Hauptverantwortung der Baumaßnahmen bei der Aachener liegt.

Für das Bebauungskonzept wurde ein Wettbewerb mit vier Architekturbüros aus Köln ausgerufen, deren Entwürfe von einer achtköpfigen Beratungskommission unter Beteiligung der Aachener und der Kirchengemeinde, von Politik und Stadt sowie fachberatenden Architektinnen und Architekten begutachtet wurden. „Der Wettbewerb war sehr spannend“, sagt Petra Gleisenstein, Architektin der Aachener, „da möchte man am liebsten selber mitgestalten, auch wenn es manchmal herausfordernd ist, denn für das Kirchengrundstück musste zum Beispiel ein starkes Gefälle zwischen Melatener Weg und Helmholtzplatz berücksichtigt werden.“ Nach Abschluss des Wettbewerbs und Einreichung des Bauantrages haben die Aachener und die KJA für das 4.350 m² große Areal mit der Kirchengemeinde zu den Heiligen Rochus, Dreikönigen und Bartholomäus jeweils einen Erbpachtvertrag für 99 Jahre geschlossen.

Nun kann es an die Umsetzung des Gewinner-Entwurfs von Kaspar Kraemer Architekten gehen, den die Kommission und die Bauherrin ausgewählt haben: Die klaren Linien und die Einfachheit des Entwurfs passen städtebaulich wunderbar in das Gesamtbild und bieten gleichzeitig einen würdigen Hintergrund für das Denkmalensemble auf dem Kirchplatz. Das Gebäude ist kompakt und effizient geplant, es ermöglicht eine ökonomische und trotzdem gestalterisch ansprechende Umsetzung.

Trotzdem ging es nicht ganz ohne Korrekturen am Gewinner-Entwurf. Deshalb ist es ein Glück, dass wir als Bauträgerin mit langjähriger Erfahrung auf einen guten Entwurf aufbauen und früh in den Prozess eingreifen können, auch weil wir mit dem sehr tiefen, kompakten Gebäude eine weitere Herausforderung haben. So konnten wir beispielsweise durch Reduktion der Riemchenfassade und Überarbeitung der Fenster die Fassaden günstiger gestalten. Weitere Veränderung: Die Wohnungsgrundrisse wurden zugunsten größerer Wohnungen für Familien angepasst.

In dem Neubau entstehen auf Seiten der Aachener 59 barrierefreie Wohnungen mit insgesamt 4.280 m² Wohnfläche und knapp 27.000 m³ umbautem Wohnraum. 21 der Wohnungen sind öffentlich gefördert, die restlichen preisgedämpft und freifinanziert.

✎ Volkan Kulak (Projektleiter),
Floralba Sanoja und Petra
Gleisenstein (Architektinnen)





Zusätzlich wird die KJA mit der Jugendeinrichtung OT Nonni und verschiedenen Beratungseinrichtungen in das Gebäude einziehen. Dabei war es wichtig, einerseits eine Trennung zwischen Wohnbereich und Nutzflächen der KJA zu realisieren und andererseits einen inklusiven Charakter zu erhalten. Das wurde über eine gleichmäßige Fassadengestaltung, die sich nur durch die Fenster unterscheidet, erreicht und mit einem gemeinsamen Innengelände als Ort der Gemeinschaft, der von allen genutzt werden kann. Georg Spitzley, Geschäftsführer der KJA Köln, ist zufrieden: „Wir sind froh, dass es nun eine so gute Lösung für unsere Einrichtungen am Helmholtzplatz gibt. Ich freue mich, dass wir nach der Fertigstellung der Neubauten noch lange für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene ein verlässlicher Anlaufpunkt vor Ort sein können.“

Der Bau einer Jugendeinrichtung gehört laut Gleisenstein und Kulak nicht unbedingt zum Tagesgeschäft der Aachener. Für die Umsetzung hat die KJA deshalb einen beratenden Architekten hinzugezogen.

Mit der gesamten Ausführungsplanung sind – natürlich in enger Zusammenarbeit mit der Projektleitung, den externen Architekten, der KJA und den Dienstleistern – Petra Gleisenstein und Floralba Sanoja als Architektinnen von der Aachener betraut. Für sie ist das Projekt ein Schritt in die richtige Richtung: „Das ist ein ganz neuer und gleichzeitig ganz alter Ansatz. Wir Menschen haben in der Vergangenheit Friedhöfe – und damit den Tod – immer mehr an den Rand der Städte und damit auch ein bisschen an den Rand des Diskurses gedrängt. Man will sich nicht wirklich damit auseinandersetzen, aber man will auch nicht auf einen Ort der Erinnerung verzichten“, so Gleisenstein. Mit dem Projekt St. Bartholomäus am Helmholtzplatz wird dieser Ansatz weiter gefördert und zeigt, wie neue und alte Ideen zusammenkommen, um im dicht besiedelten urbanen Umfeld nicht einfach nur Wohnraum, sondern Lebensraum zu schaffen.

Dazu passt ein Wunsch, den die Architektinnen der Aachener gemeinsam haben: dass der weggefallene Solitär-Raum am Kirchplatz doch noch gebaut wird. Vielleicht sogar parallel zur geplanten Fertigstellung 2025. Damit würde St. Bartholomäus in Zukunft noch mehr ein Ort der Begegnung zwischen gestern, heute und morgen sein.

„Der Gedanke, dieses Umfeld rücksichtsvoll mit Leben zu füllen, ist toll.“

Volkan Kulak,
Projektleiter

➤ Das Projekt „St. Bartholomäus am Helmholtzplatz“

Wo: Köln-Ehrenfeld

Was: 59 Wohnungen (35 % davon öffentlich gefördert), eine Jugendeinrichtung mit Büros im nachbarschaftlichen Projekt mit der KJA

Wann: Fertigstellung 2026

Wer: Niederlassung Neubau Köln

Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus? 2022 haben wir diskutiert, modernisiert und konzipiert.

VERÄNDERUNG

Am Kirchenportal eine Hochzeitsgesellschaft, auf dem Platz davor Marktstände. Mütter schieben Kinderwagen über das Kopfsteinpflaster, von Fahrradlenkern baumeln Einkaufstaschen. Im Schatten der Severinskirche in der Kölner Südstadt ist einiges los an diesem Vormittag. →

(K)EIN SPAZIERGANG

UNTERWEGS
DURCH KÖLN UND
HERAUSFORDERNDE
ZEITEN





→ Gäbe es das stadtplanerische Konzept der „15-Minuten-Stadt“ nicht bereits, man müsste es erfinden, um die Südstadt zu beschreiben. Das erklärte Ziel der 15-Minuten-Stadt ist es, Quartiere so zu gestalten, dass Anwohnende zu Fuß oder mit dem Rad nur maximal 15 Minuten brauchen, um ihre alltäglichen Ziele zu erreichen. Supermarkt, Arbeitsplatz, Freizeit – alles soll näher zusammenrücken. Die Wege sollen schrumpfen und der CO₂-Ausstoß mit ihnen. Auf der Severinstraße scheint das Konzept bereits Wirklichkeit zu sein. Und die Wege – sie sind tatsächlich kurz. Auch für unsere Geschäftsführung, die hier gemeinsam das letzte Jahr Revue passieren lässt. In der Südstadt besichtigen Marion Sett und Rouven Meister verschiedene Objekte der Aachener, spazieren durch die kleinen Gassen und kommen dabei auf das große Ganze zu sprechen – auf die vielfältigen Herausforderungen, vor denen die Aachener derzeit steht.

Los geht es für Sett und Meister direkt gegenüber von St. Severin, an der Ecke Severinstraße/ An St. Magdalenen. Im Erdgeschoss der Aachener-Immobilie befindet sich die „Zentrale“, eine Anlaufstelle für alleinerziehende Eltern.

Meister, der die Südstadt aus seiner Zeit in der Abteilung Wohnungswirtschaft in- und auswendig kennt, erklärt: „Hätten wir die Rendite maximieren wollen, hätten wir die Gewerbefläche an den klassischen Einzelhandel vermietet. Aber: Wir wollen auch soziale Anlaufstellen in der Stadt schaffen und haben uns deshalb für eine Einrichtung entschieden, die sich kümmert.“ Ein Konzept, das aufgeht. Weil das Hilfsangebot da ist, wo die Menschen sind. Dennoch muss die Aachener natürlich verantwortungsvoll haushalten. Gleichzeitig hat sie durch ihren Gründungsauftrag aber mehr als die Zahlen im Blick. „Das eine ist die finanzielle Rendite, aber das andere ist die soziale Rendite – und die ist auch unsere Pflicht als kirchliches Wohnungsunternehmen. Wir wollen nicht beliebig sein“, so Marion Sett. Eine Herausforderung, die mit den gestiegenen finanziellen Belastungen der letzten Jahre noch größer geworden ist, aber auch umso wichtiger.

„Wir wollen mehr soziale Anlaufstellen in der Stadt schaffen.“

Rouven Meister,
Geschäftsführung



^
Begleiten Sie die
Geschäftsführung im Video.



Wenig später lassen die beiden die belebte Einkaufsstraße hinter sich und schon ein paar Schritte weiter wird es ruhiger. Neben der Severinskirche geht es hindurch zwischen Häuserfassaden, vorbei an einem großen Spielplatz und dann Richtung Biberstraße, wo die Aachener direkt mehrere Häuser vermietet. Vor dem ersten Objekt, der Hausnummer 4, wandert der Blick fast automatisch an einer mit Efeu überwucherten Mauer entlang. Wo die Mauer endet, fällt er – zur Freude von Sett und Meister – auf eine große Grünfläche mitten in der sonst so dicht bebauten Gegend. Denn: Auch wenn der Wohnraum in Köln knapp ist, unversiegelte Flächen wie diese, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen, sind für die Stadt lebensnotwendig. Als Naherholungsort, als Regenwasser-Ablauf und als „CO₂-Speicher“. Und schon sind die beiden beim nächsten großen Thema angelangt – dem Klimawandel. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet der gerade vor allem: energetische Modernisierung. Und die steht, wie für so viele Bestandsgebäude aus den 60er- und 70er-Jahren, auch in der Biberstraße noch bevor. Dachbegrünung, Photovoltaik-Anlagen, Fassadendämmung, Wärmepumpen und – wie den beiden auffällt – ein möglicher Anschluss ans Fernwärmenetz, all das wird in den nächsten Jahren hier und andernorts diskutiert werden. Und es wird gestemmt werden müssen, bei gestiegenen Kosten und akutem Handwerker-mangel. Eine Riesenaufgabe für die gesamte Branche, die einerseits nicht aufgeschoben werden kann, die andererseits aber bis 2045 nur zu schaffen ist, wenn sich die Modernisierungsraten sehr bald deutlich erhöhen.

Sett und
Meister
unterwegs in
der Südstadt



„Wir können es uns nicht leisten, einfach abzuwarten.“

Marion Sett,
Geschäftsführung

Bereits abgeschlossen sind die Arbeiten ein paar Hausnummern weiter. An der Biberstraße 21 fühlt sich das Severinsviertel mit dem Park im Rücken direkt wieder enger an. Ein Haus reiht sich an das nächste, die Baukapazitäten scheinen erschöpft. Bis vor einiger Zeit war das noch anders. In der Zwischenzeit hat die Aachener hier eine Baulücke geschlossen und obendrauf den Bestand verdichtet. Sowohl in die Breite als auch in die Höhe ist die Immobilie an der Ecke Biberstraße/Zwirnerstraße gewachsen, neun Wohnungen sind dabei entstanden. Eine pragmatische Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt, der gerade Menschen mit kleinen Einkommen vielerorts zwingt, an die Ränder der Stadt zu ziehen oder noch weiter nach draußen. Im Sinne der Aachener ist das nicht. „Schließlich macht ja gerade die Durchmischung eine Stadt lebenswert“, meint Sett. Und tatsächlich ist das Potenzial zur Verdichtung an der Biberstraße noch nicht ausgereizt: Eine kleine, entkernte Industriehalle im Innenhof des Objekts ließe noch weiteren Spielraum zu, wären da nicht die gestiegenen Baukosten infolge des Ukraine-Kriegs. „Würden wir hier jetzt bauen, müssten wir den Quadratmeter bei 17 EUR ansetzen, um kostendeckend zu arbeiten“, so Meister. Vorerst sind die Maßnahmen deshalb abgeschlossen. Und auch der Spaziergang nähert sich dem Ende.



Die letzte Station ist das ehemalige Gelände der Schokoladenfabrik Stollwerck. Rund um eine große Grünfläche versammeln sich hier ein Sportplatz mit Basketball- und Fußballfeld, eine Grundschule, das Bürgerhaus Stollwerck mit Café und Veranstaltungslocation sowie eine weitere Bestandsimmobilie der Aachener mit 100 % gefördertem Wohnraum. Nur wenige hundert Meter entfernt wäre das undenkbar, am Rheinauhafen, wo die Mieten so hoch sind wie die Objekte, in denen sie verlangt werden. Als Sett und Meister auf einer der zahlreichen Parkbänke Platz nehmen, ist die Wiese voll mit spielenden Kindern, das Café ist gut besucht – eine kleine Idylle mitten in der Stadt, in bester Lage, zu bezahlbaren Preisen und mit einem vielfältigen Angebot von Sport bis Kultur rundherum. Ein lebendiges Quartier nach den Vorstellungen der Aachener. So könnte man diesen Spaziergang auslaufen lassen. Aber nicht, ohne die Frage zu beantworten, warum Sett und Meister trotz aller Schwierigkeiten, die sich auch auf diesem Weg abgezeichnet haben, hoffnungsvoll in die Zukunft blicken – trotz der anstehenden energetischen Sanierungen, trotz der gestiegenen Baukosten, der Energiekrise und des Wohnungsmangels, trotz der großen Aufgabe, die eigenen sozialen, ökonomischen und ökologischen Ansprüche zu vereinen.

›
Sett und Meister
im Gespräch auf dem
Stollwerck-Gelände



Zum einen ist da die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, der Sett und Meister mit ihrem aktiven Handeln gerecht werden wollen. Dieser Zeit tatenlos zu begegnen und nur abzuwarten, das ist für die beiden keine Option. Zum anderen ist da das bisher Geleistete: das starke partnerschaftliche Netzwerk, in dem die Aachener agiert, der wertvolle Bestand, den sie seit 1949 geschaffen hat, und die langfristige Strategie, der man sich in den letzten Jahren verschrieben hat. Das Fundament steht. Und dann ist da noch der Markt, der – da sind sich beide sicher – neue Lösungen hervorbringen wird. Schließlich muss mit all diesen Herausforderungen nicht nur die Aachener umgehen, nicht nur die Branche, sondern die gesamte Gesellschaft. Denn das Wohnen betrifft uns alle. Die Nachfrage nach technischen und konzeptionellen Innovationen ist deshalb riesig. Überall arbeiten Unternehmen unter Hochdruck daran, sie zu bedienen und die Lösungen zu finden, auf die alle warten. Auch diesen Optimismus braucht es. Gerade jetzt.

EIN PROJEKT FÜR GENERATIONEN

Liegen hier noch Grünflächen zwischen Häusern? Oder sind es nicht vielmehr die Häuser, die es sich zwischen Wiesen, Bäumen und breiten Wegen gemütlich gemacht haben? So genau weiß man es nicht in Köln-Bilderstöckchen, wo die Aachener 18 Wohnblöcke mit insgesamt 410 Wohnungen bewirtschaftet. Mit gewöhnlichen Stadtquartieren ist die Siedlung hier jedenfalls kaum zu vergleichen – sie ist besonders. Entstanden ist sie in ihrer heutigen Größe in den 1960er-Jahren, nach einem Konzept, das genau das vorsah und damals Vorbildcharakter hatte. →

› Das Projekt „Bilderstöckchen“

Wo: Köln-Bilderstöckchen

Was: Energetische Modernisierung von 410 Wohneinheiten aus den 60er-Jahren

Wann: Anfang 2023 bis Mitte 2025

Wer: Niederlassung Wohnungswirtschaft
Köln-Seeberg





→ Als Antwort auf die Wohnungsnot nach dem Krieg wollte man mitten hinein ins Wirtschaftswunder bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schaffen und sich dabei ganz bewusst vom innerstädtischen Stil abheben. Bilderstöckchen sollte, wie viele andere Siedlungen aus dieser Zeit, ausschließlich Wohnort sein. Ohne geschäftiges Treiben und lärmende Betriebe. Das Zuhause sollte eine Oase der Ruhe sein, ein Rückzugsort, an dem man nach getaner Arbeit ausspannen und sich im Kreise der Familie erholen konnte. Besorgungen und Beruf – beides sollte draußen bleiben und war über die angrenzende Autobahn ohnehin schnell zu erreichen.

Aus heutiger Stadtplanungssicht ist dieser Ansatz überholt. Heute würde man vielfältiger planen, mit Eigentums- und Mietwohnungen, mit Cafés, Läden und Gewerbeflächen – um unterschiedliche Menschen anzuziehen, um die Dinge des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen zugänglich zu machen und um eine langfristig funktionierende Gemeinschaft zu formen. Doch die Menschen in Bilderstöckchen haben über die Jahrzehnte ihre eigenen Lösungen gefunden und die vermeintlichen Leerstellen des damaligen Konzepts durch ihren Einsatz wettgemacht.

Ganz konkret ablesen lässt sich das am Verein Kellerladen e. V., den in Bilderstöckchen buchstäblich jedes Kind kennt. Gegründet wurde der Kellerladen als „Initiative für gemeinsame Arbeit“ aus dem Wunsch heraus, manche Dinge doch direkt in der Siedlung erledigen zu können.



↑
Begleiten Sie unser Team bei einem Rundgang über die Baustelle der energetischen Modernisierung.

Freie Kellerflächen hat man so kurzerhand zu Läden umgestaltet, in denen man gegen kleines Geld handwerkliche Dienstleistungen in Anspruch nehmen kann, zum Beispiel in der Holzwerkstatt oder der Fahrradreparatur. Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt liegt außerdem auf der Sozialberatung, die in den Kellerläden angeboten wird.

Wer durch die Siedlung spaziert, wird den Kellerladen e. V. jedenfalls kaum übersehen. Das liegt auch an seinem ausrangierten Bahnwaggon, der auf einer Grünfläche mitten in der Anlage steht und vom Verein zu einem Gemeinschaftsraum umfunktioniert wurde. In direkter Nachbarschaft des Waggons fällt der Blick dann auf ein kleines Backsteinhaus, die Edith-Stein-Kapelle, die 1992 von den Anwohnenden errichtet wurde, und eine großzügige überdachte Sitzfläche. Der Ort lädt zum Verweilen ein.

Unmittelbar hinter der Kapelle lassen sich durch die Zweige der vielen umstehenden Bäume bereits die Treppen erahnen, die von der Wiese nach unten in die Kellerläden führen. Nur die Schilder der Läden an den Hauswänden fehlen, als wir gemeinsam mit Christian Simon, unserem stellvertretenden Bereichsleiter Wohnungswirtschaft, und Eva Görtz, Leiterin der Niederlassung Wohnungswirtschaft Seeberg, in der Siedlung unterwegs sind. Und das ist nicht alles: An einigen der drei- bis viergeschossigen Gebäude fehlen auch die Balkone. Stattdessen sind an vielen Fassaden Gerüste in die Höhe geschossen, überall stehen Bauzäune, Materialien und schweres Gerät. Eigentlich muss man aktuell gar nicht genauer hinschauen, um festzustellen: In Bilderstöckchen tut sich einiges. Gerade jetzt.

Mehr zum Kellerladen auf:
kellerladen-ev.de

Knapp 60 Jahre nach ihrer Entstehung soll die Siedlung in Zeiten von Klimawandel und Energiekrise wieder zum Vorbild werden. Damals war es der soziale Anspruch, den die Aachener nach Bilderstöckchen getragen hat. „Heute wollen und müssen wir dafür sorgen, dass Bilderstöckchen auch unseren ökologischen Ansprüchen gerecht wird“, fasst es Christian Simon zusammen. Deshalb wird die ganze Siedlung in den kommenden zwei Jahren für rund 60 Mio. EUR von Grund auf energetisch modernisiert. In drei Kolonnen arbeiten sich die Gewerke dabei von Haus zu Haus, dämmen Außenwände, schließen beidseitige Wärmebrücken durch die neuen Balkone und setzen neue, dreifach verglaste Fenster ein. Sie begrünen Dächer, entfernen alte Heizungen, installieren Photovoltaik-Anlagen sowie Luftwärmepumpen und schaffen nicht zuletzt Infrastrukturen für die Elektromobilität. Die Siedlung soll eine Vorzeigesiedlung für den Klimaschutz im Bestand werden. Den Prognosen zufolge sollen durch die umfassenden Maßnahmen zukünftig 63 % der bisherigen CO₂-Emissionen eingespart werden. Eine große Herausforderung, zumal unter den aktuellen wirtschaftlichen Umständen.



Wie groß diese Aufgabe tatsächlich ist, lässt sich am besten anhand der Erstbegehung der Gebäude beschreiben, die Christian Simon, Eva Görtz und ihre Kolleginnen und Kollegen lange vor Beginn der ersten Maßnahmen durchgeführt haben. „Wir haben schnell festgestellt: Hinter identischen Fassaden stecken hier ganz unterschiedliche Bausubstanzen. Insofern mussten wir jedes Gebäude für sich betrachten“, sagt Simon. Eine Aufgabe, die so nur zu bewältigen ist, weil die Aachener auf ein starkes partnerschaftliches Netzwerk zurückgreifen kann und bereits in anderen Projekten wie der Stegerwaldsiedlung ähnliche Maßnahmen umgesetzt hat.

Und auch die soziale Verantwortung, die die Aachener in Bilderstöckchen trägt, wird in den Wohnungen bei der Bestandsaufnahme deutlich. Denn die Modernisierung geht natürlich nicht ohne die Mieterinnen und Mieter, sie geht nicht an ihnen vorbei – sie geht nur gemeinsam, wie

„Heute wollen und müssen wir dafür sorgen, dass Bilderstöckchen auch unseren ökologischen Ansprüchen gerecht wird.“

Christian Simon,
stellvertretender Bereichsleiter
Wohnungswirtschaft

Eva Görtz erläutert: „Wir wollten die Menschen von Anfang an mitnehmen, um ihnen die Angst vor der Veränderung zu nehmen, um ihre Fragen zu beantworten und um ihnen zu erklären, was wir vorhaben.“ Schließlich erfolgen die Maßnahmen in bewohntem Zustand, was die Mithilfe und den Veränderungswillen der Menschen vor Ort zu einem wesentlichen Erfolgsfaktor macht. Den Menschen zu erklären, dass das Ergebnis den Lärm und Dreck der Baustelle wert ist, ist deshalb eine der zentralen Aufgaben des Baubüros in Bilderstöckchen. Görtz und ihr Team sind dafür nicht nur ständig ansprechbar, sie haben auch schon eine große Veranstaltung organisiert,

„Wir wollten die Menschen von Anfang an mitnehmen, um ihnen die Angst vor der Veränderung zu nehmen, um ihre Fragen zu beantworten und um ihnen zu erklären, was wir vorhaben.“

Eva Görtz,
Leiterin Niederlassung Wohnungswirtschaft Köln-Seeberg



◀ Vermietungssachbearbeiter Marco Stura und die Niederlassungsleiterin Eva Görtz besichtigen eine renovierte Leerwohnung.

auf der sie die Mieterinnen und Mieter umfassend über die anstehenden Schritte informiert haben – auch weil neben den unmittelbar spürbaren Veränderungen an den Häusern vertragliche Anpassungen auf die Menschen zukommen.

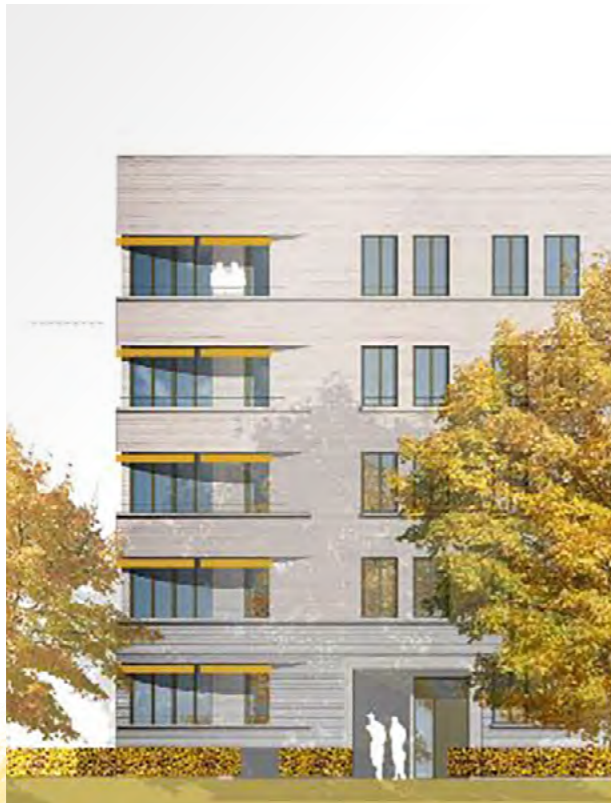
Weil die Baumaßnahmen mit vielen Unannehmlichkeiten verbunden sind, haben wir die Miete während der Bauzeit um 20 % reduziert. Nach Abschluss der Modernisierung – und auch das gehört zur Wahrheit – müssen wir die Miete vor Ort jedoch anpassen, denn die Siedlung ist eine von vielen, die bis 2045 in die Klimaneutralität geführt werden muss. Aber auch hier sind wir darauf bedacht, ökologische und soziale Aspekte in Einklang zu bringen. Deshalb legen wir die Modernisierungskosten nach Abschluss der Arbeiten nicht mit den gesetzlich erlaubten 3 EUR/m² auf die Mieterinnen und Mieter um, sondern deckeln die Mieterhöhung freiwillig auf 2 EUR/m². Das ist auch möglich, weil wir fast ein Drittel der Gesamtinvestition über Fördermittel der KfW-Bank finanzieren. Für Mieterinnen und Mieter, die sich die Mietanpassung nach der Modernisierung finanziell nachweislich nicht leisten können, findet das Unternehmen individuelle Lösungen. Wichtig ist: Niemand soll sein gewohntes Umfeld verlassen müssen.

Die Resonanz der Mieterinnen und Mieter ist ausgesprochen positiv: Die meisten freuen sich

auf die Veränderungen. Schließlich geht die Energiekrise auch an ihnen nicht spurlos vorbei, und auch der Klimawandel ist allgegenwärtig. In Bilderstöckchen sieht man es positiv, in Zukunft weniger heizen zu müssen. Viele freuen sich über das Energiesparpotenzial, andere wiederum einfach über den gewonnenen Platz, der durch den Ausbau der alten Gastherme und die neuen größeren Balkone entsteht. Alle wissen: Die Maßnahmen wären auf lange Sicht alternativlos gewesen, die energetische Modernisierung muss sein – um die Gemeinschaft in Bilderstöckchen auch für die nachfolgenden Generationen zu bewahren und das Quartier fit für die Zukunft zu machen.



NEUE WEGE VON BOCHUM BIS MÜNSTER



↑
Visualisierung
Ostpark, Bochum

Klimaschutz ist teuer – aber auf ihn zu verzichten, können wir uns gesellschaftlich erst recht nicht leisten. Für die Aachener besteht die Herausforderung im Wohnungs- und Quartiersbau deshalb darin, unter jedem Dach ökologische Maßgaben und den eigenen sozialen Anspruch zusammenzubringen. Wir müssen die Umwelt mitdenken, ohne die Kosten – und damit die Menschen – aus dem Blick zu verlieren. Wie das gelingen kann, zeigen zwei Projekte aus unserer Niederlassung in Essen. →

→ Knapp 100 km trennen Bochum von Münster, zwei Schauplätze, die klarmachen, wie sehr sich auch unsere Herangehensweise an das Bauen in den letzten Jahren verändert hat. In Bochum bauen wir erstmals – und dann gleich ein besonderes, vielfältiges Quartier, mit dessen Entwurf wir die Stadt Bochum und ihren treuhänderischen Dienstleister, NRW.URBAN, überzeugen konnten. Mit der Stadt Münster sind wir über unseren Gesellschafter, das Bistum Münster, zwar lange verbunden, trotzdem fühlt sich auch das Quartier im Stadtteil Kinderhaus wie ein Anfang an – als erstes Bauprojekt vor Ort seit mehr als zehn Jahren.

Gestartet im Jahr 2018 im Rahmen einer städtischen Konzeptvergabe ist das etwa 8.000 m² große Quartier am Ermlandweg im Norden von Münster nun aber schon ein ganzes Stück weiter fortgeschritten (wir berichteten bereits im Geschäftsbericht 2021). So weit, dass wir im letzten Jahr Halbzeit auf dem Bau feiern konnten. Auf gemeinsame Einladung mit dem durchführenden Generalübernehmers Varwick Wohnbau aus Steinfurt kamen dafür 70 Vertreterinnen und Vertreter aus Kirche, Politik und Stadt auf der Baustelle zusammen. Zwischen den Rohbauten zogen sie gemeinsam ein erstes Zwischenfazit. Neben dem Generalübernehmer Martin Varwick und unserer Geschäftsführung, Marion Sett und Rouven Meister, ergriff auch Alexander Rychter das Wort, der Direktor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Er fasste treffend zusammen: „Münster ist einer der vier besonders angespannten Wohnungsmärkte hier bei uns in Nordrhein-Westfalen. Deshalb freut es mich besonders, dass bei diesem Quartiersprojekt so ein hoher Anteil an Wohnraum öffentlich gefördert und damit besonders bezahlbar für diejenigen Menschen ist, die sonst keinen Wohnraum in dieser hohen Qualität finden würden.“

„Das Projekt hier am Ermlandweg spiegelt unser ideales Quartier im Kleinen wider. Denn wir sind fest davon überzeugt, dass ein gutes Quartier ein Zuhause für viele unterschiedliche Menschen und ihre Bedürfnisse ist.“

Marion Sett,
Geschäftsführung

In Münster-Kinderhaus entstehen bis 2024 fünf Baukörper. Vier von ihnen werden Wohnhäuser mit insgesamt 67 Wohnungen, von denen 31 öffentlich gefördert und 36 preisgedämpft vermietet werden, acht sind dabei für Menschen mit Fluchthintergrund bestimmt. Das fünfte Gebäude wird das Zuhause einer Kindertagesstätte.

Das Projekt schafft dabei den Spagat, an dem wir alle bei der Aachener arbeiten: Es bringt die Anforderungen von Mensch und Umwelt in Einklang. Denn statt einer kargen Betonwüste entsteht hier eine nachhaltige, geradezu sprudelnde Wohnanlage – nach dem Konzept der sogenannten Schwammstadt.

Im Quartier am Ermlandweg sorgen eine großzügige Versickerungsmulde und viele Grünflächen – unter anderem auf den Dächern – dafür, dass anfallendes Regenwasser zielgerichtet aufgenommen und gespeichert wird; die unversiegelten Flächen verringern die Gefahr von Überflutungen bei Starkregen, während gleichzeitig Stadtklima und Flora profitieren. Und auch energetisch wird das Projekt hohen Ansprüchen gerecht, erfüllt den Energieeffizienzstandard KfW 55 EE und die Vorgaben des GEG 2020.

Wie genau sich die Wärmequellen im Quartier zusammensetzen, mag für manchen ein Detail sein, über das sich einfach hinweglesen lässt. Dass es aber heute auf genau diese Details ankommt, macht auch das zweite Projekt deutlich – im Bochumer Stadtteil Altenbochum, wo inmitten der Stadt, auf dem Gelände der ehemaligen Zentralgärtnerei, ein neues Quartier entsteht: der Ostpark. Denn ähnlich vielfältig, wie das Quartier werden wird, waren schon die Anforderungen des Bieter- und Konzeptvergabeverfahrens. Bewertet wurden hier die Kriterien „Städtebau/Architektur“ (30 %), „Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahme“ (20 %),



Baustellenfest der Aachener in
Münster-Kinderhaus, Ermlandweg



↑
Visualisierung
Ostpark, Bochum

„Nutzungskonzept“ (30 %) und „Kaufpreis“ (20 %). Überzeugt haben wir die Stadt mit einem Konzept, das typisch für die Aachener ist. Wir haben einen Ansatz entwickelt, der Miete und Eigentum gleichermaßen bedenkt und sich durch variable, barrierefreie Grundrisse an ein diverses Publikum richtet – von Singles bis hin zu kinderreichen Familien. Insgesamt sind 86 Wohnungen geplant, von denen 65 vermietet werden, 27 davon werden wiederum öffentlich gefördert. Daneben haben wir eine Tagespflegeeinrichtung mitgedacht und Gewerbeflächen, in die eine Bäckerei mit angeschlossenen Café einziehen wird. Dass wir die Vergabe für uns entscheiden konnten, mag womöglich aber auch an einem der zukünftigen Bewohner gelegen haben – am Mauersegler, einer kleinen, schwalbenähnlichen Vogelart, die seit 2021 auf der Vorwarnstufe der Roten Liste der gefährdeten Arten steht. Denn: Ein kleines Detail unseres umfassenden Energie- und Umweltkonzepts, das uns in der Bewertung zusätzliche Punkte beschert hat, betraf Nistkästen für den Mauersegler, die wir in die Fassade integriert haben. Sein neues Heim ist dabei ein Sinnbild für den kreativen Angang, den es bei Ausschreibungen heute braucht. Gerade jetzt, da steigende Bauanforderungen den gestalterischen Rahmen immer weiter begrenzen, müssen und wollen wir in der Ausarbeitung noch detailversessener werden. Natürlich ohne das große Ganze zu vernachlässigen. Am Ostpark ist uns das gelungen. Hier fügen sich die Nistkästen als eines von vielen Puzzleteilen in ein durchdachtes Innenhofkonzept ein. Dieses besteht neben einem oberirdischen Entwässerungssystem – Stichwort Schwammstadt – auch aus der Begrünung von Fassaden, Ladestationen und einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen, die im Zusammenspiel mit Luftwärmepumpen etwa 55 % des gesamten Wärmebedarfs deckt. Bis die Wohnungen in Bochum bezogen werden, wird zwar noch einige Zeit vergehen, die Planung mit diversen Wärmequellen hat sich vor dem Hintergrund der beschleunigten Energiewende aber schon jetzt als zukunftsweisend entpuppt. Spätestens hier zeigt sich:

Um unseren sozialen Leitlinien und den ökologischen Notwendigkeiten weiterhin gerecht zu werden, müssen wir unserer Zeit auch zukünftig immer wieder einen Schritt voraus sein. Mit einer klaren Vision, kreativen Konzepten und schnellem, entschlossenem Handeln.

➤ Das Projekt „Ermlandweg“

Wo: Ermlandweg, Münster-Kinderhaus
Was: 67 Wohneinheiten (45 % davon öffentlich gefördert), eine Kita, acht Wohneinheiten für Geflüchtete
Wann: 2024 sind alle Bauabschnitte bezugsfertig
Wer: Niederlassung Neubau Essen

➤ Das Projekt „Ostpark“

Wo: Ostpark, Bochum-Altenbochum
Was: 86 Wohneinheiten (65 Mietwohnungen, 42 % davon öffentlich gefördert), eine Wohngruppe, Tagespflegeeinrichtung, Bäcker mit Café
Wann: Fertigstellung 2026
Wer: Niederlassung Neubau Essen

Vom Virus zum Wir: Nach zwei Jahren Pandemie sind wir endlich wieder enger zusammengerückt – im Team, im Grünen und in Essen.

ZUSAMMENHALT

AACHENER SORGEN FÜR GARTEN- VIELFALT

Für viele Städterinnen und Städter ist der eigene Garten ein großer Traum. Denn wie kaum ein anderer Raum kann das eigene Grün zugleich Erholungsressort und kreative Spielwiese sein. In jedem Fall ist der Garten aber auch: eine Pflicht. →

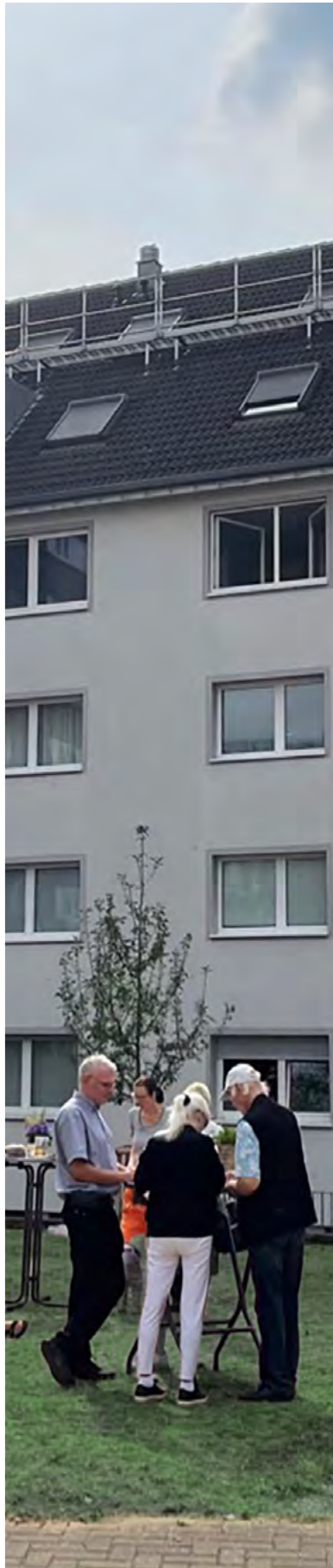
➤
Mieterfest in
Braunsfeld



→ Denn die Pflanzen brauchen regelmäßige Zuneigung, sie müssen gegossen, geschnitten und gepflegt werden. Und dann gilt es natürlich auch, ökologische Gesichtspunkte zu beachten – um der Natur etwas zurückzugeben, aber auch um ein kleines gesundes Ökosystem zu schaffen, das die Kraft entwickelt, sich selbst zu regulieren. Denn: Ein gepflegter Rasen allein hilft weder der Umwelt noch würde er den Sommer ohne menschliche Hilfe überstehen, es braucht daneben zum Beispiel Bäume, die Schatten spenden, Blumen, die Insekten ernähren, oder Sträucher, Totholz und hohes Gras als Rückzugsorte für Tiere. Es braucht also einen Plan und Menschen, die sich kümmern. Und das gilt – um zum Ende dieses kleinen Exkurses zu kommen – nicht nur für private Gärten, sondern natürlich auch für die Grünflächen der Aachener. Auch wir fragen uns, wie wir im Rahmen unserer Möglichkeiten zu mehr Gartenvielfalt im städtischen Raum beitragen können.

Fruchtbares Braunsfeld

Unsere Kolleginnen Johanna Renke, Kommunikation, und Nina Burghausen, Vermietung, haben im letzten Jahr mit einem Pilotprojekt in Köln-Braunsfeld einen tollen Vorstoß in diese Richtung gewagt. Dafür haben die beiden den Kontakt zum Ernährungsrat Köln geknüpft. Dieser unterstützt mit seinem Projekt „Essbare Stadt“ Quartiere, ihre Grünflächen attraktiv und vor allem essbar zu gestalten – von insektenfreundlichen Wildblumenwiesen über Hochbeete bis hin zu Obstbäumen. Am Anfang des Projekts stand dafür eine interaktive Infoveranstaltung auf dem betreffenden Grün. Um die Mieterinnen und Mieter über die „Essbare Stadt“ zu informieren, um sie von Anfang an bei der Umgestaltung vor ihren Haustüren mitzunehmen und um mehr über ihre Wünsche zu erfahren. Denn letztlich geht auch Garten nur gemeinsam. Wie sich die Teilhabe der Anwohnerinnen und Anwohner in den nächsten Jahren gestalten wird, wer im Quartier mehr Nahrung haben wird und ob die Gärten von Braunsfeld zum Vorbild für anderen Quartiere werden – das alles werden wir weiter gespannt verfolgen. Fest steht nur: So wie es war, soll es nicht bleiben.



In der Bäuminghausstraße 100 in Essen betreibt die Aachener eine besondere Wohnanlage: In den 59 öffentlich geförderten Wohnungen leben ausschließlich Seniorinnen und Senioren. Sie alle leben in ihren eigenen vier Wänden und doch zusammen – in einer starken Nachbarschaft, wie schon ein Blick auf den Grundriss zeigt. Denn: Die Mieterinnen und Mieter teilen sich nicht nur die Adresse, sondern auch einen Gemeinschaftsraum. Zum Beispiel für Spielenachmittage, zum Kaffeetrinken und für Geburtstagsfeiern. Im letzten Jahr haben wir diesen Gemeinschaftsraum parallel zum Ausklingen der Pandemie renoviert und feierlich wiedereröffnet. →



RAUM FÜR GEMEINSCHAFT

Ausnahmen bestätigen die Regel

→ Wie wichtig ein Ort des Zusammenkommens für eine lebendige Nachbarschaft ist, hat schon unsere Einweihungsfeier gezeigt. Denn neben den neuen Möbeln – unter anderem ein Bücherschrank und sogar eine funktionsfähige Orgel – haben dort an diesem Vormittag auch viele herzerwärmende Geschichten Platz gefunden. Von einem seinerzeit berühmten Bodybuilder, von vergangener Liebe und von zahlreichen Erlebnissen aus fast drei Jahrzehnten in der Wohnanlage.

Für die Mieterinnen und Mieter soll unsere Einweihung nur der Startschuss gewesen sein. Schon während wir zusammensaßen, haben sie kommende Treffen verabredet. Der Bücherschrank füllt sich und auch die Notenblätter für die Orgel liegen bereit.

Für uns war es eine große Freude, viele der Bewohnenden endlich wieder persönlich zu treffen, mit ihnen ins Gespräch zu kommen und zu sehen, wie schnell wieder ein Gefühl der Gemeinschaft Einzug gehalten hat.

Wenn wir heute Neubauten planen, denken wir an das Ideal der vielfältigen Nutzung: Einzelne Gebäude wie ganze Quartiere sollen mehr als einem Zweck dienen. Wir wollen den gesellschaftlichen Querschnitt abbilden und verschiedenen Wohnkonzepten Raum bieten. Eigentums- und geförderte Mietwohnungen sollen sich nicht ausschließen, sondern ergänzen.

Die Wohnanlage in der Bäuminghausstraße, Baujahr 1995, zeigt jedoch, dass auch eine einheitliche Nutzung erfolgreich sein kann, wenn die Gegebenheiten stimmen: Die Seniorinnen und Senioren haben hier einen Ort, an dem sie sich mit vielen Gleichaltrigen austauschen können. Man kennt, versteht und unterstützt sich. Die Wege sind kurz – auch um sich Hilfe zu holen, da viele Mieterinnen und Mieter ohnehin von externen Diensten bei der Bewältigung ihres Alltags unterstützt werden. Niemand bleibt hier anonym. Im Gegenteil, viele haben ihre Wohnung sogar über Freunde und Bekannte gefunden, die bereits in der Anlage lebten. Andere haben hier neue Freundschaften geknüpft. Wir jedenfalls sind froh, dass die Bewohnerinnen und Bewohner auch durch die Pandemie ihre Freude an der Gemeinschaft nicht verloren haben.

Sommerfest

Neue Räumlichkeiten und altbekannte Gesichter in der Mevissenstraße: Bei unserem Sommerfest in der Zentrale konnten wir nicht nur unser neues DOMizil einweihen, sondern auch endlich wieder mal gemeinsam feiern.



**ENDLICH
WIEDER:**

GEMEINSAM STARK

Nach zwei Jahren auf Distanz konnten wir uns im letzten Jahr endlich wieder häufiger ohne digitale Schnittstellen sehen – und das zu den unterschiedlichsten Anlässen.

B2Run

Bei der Aachener sind nicht nur die Ziele sportlich: Am 22. September haben 34 Kolleginnen und Kollegen die Laufschuhe geschnürt und sind für die Aachener beim B2Run in Köln an den Start gegangen.



Klausurtagung

Im Herbst trafen sich unsere Führungskräfte zur Klausurtagung – eine gute Gelegenheit, abseits des Tagesgeschäfts das große Ganze zu betrachten und sich gemeinsam auf die Zukunft einzuschwören.

Wunschzettelbaum

Der Wunschzettelbaum in unserer Kölner Zentrale ist zwar kein klassischer Treffpunkt gewesen, aber doch ein Ort, an dem unsere Gemeinschaft auch 2022 wieder spürbar wurde. Denn auch im letzten Jahr haben viele Aachener zum Weihnachtsfest wieder Wünsche erfüllt – diesmal von Kindern, die wegen des Krieges aus der Ukraine flüchten mussten. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle nochmal bei der Caritas und besonders bei allen, die mitgemacht haben, bedanken!



Klimawandel braucht Sinneswandel:
ein Pilotprojekt in Trier, ein neues
Team und ein nicht ganz so neuer
Schlüsselbegriff.

VERANTWORTUNG

DIE ZUKUNFT WARTET NICHT

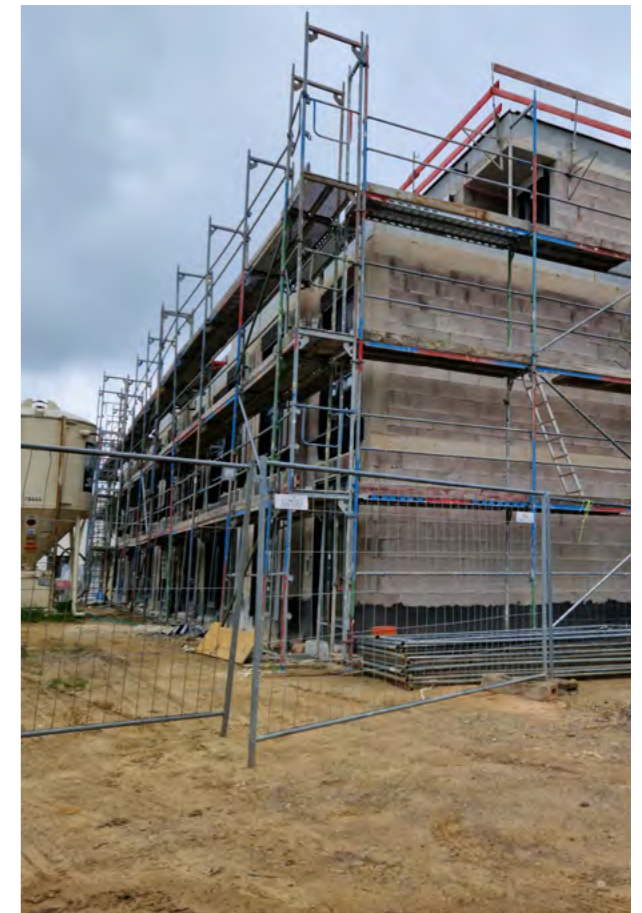
In Trier baut die Aachener sechs Reihenhäuser, deren Energiekonzept aus der besagten Reihe fällt. Statt auf eine klassische Öl- oder Gasheizung setzt man hier auf eine sehr dichte Gebäudehülle mit sehr guten Dämmwerten der Außenhülle, eine ausgeklügelte Belüftung und einen hohen Anteil erneuerbarer Energien. So soll ganzjährig eine konstante Raumtemperatur von etwa 20 °C gewährleistet werden – und dazu mehr Unabhängigkeit vom Energiemarkt. Das Konzept des sogenannten Passivhauses, an dem sich die Stadt Trier für die Vergabe orientiert hat, ist zwar nicht mehr neu, aber doch eines, über das es sich zu reden lohnt – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Energiekrise. →

→ Aber von vorn: Bereits Anfang 2020 hat die Stadt Trier beschlossen, sich im Stadtteil Tarforst mit einem ganzen Neubaugebiet für das Klima einzusetzen und dort nur Niedrigenergiehäuser zu genehmigen, die hohen Standards gerecht werden. Unter anderem darf der Heizwärmebedarf der Häuser nicht mehr als 15 kWh/m²a betragen, und auch der Anteil von nicht erneuerbarer Primärenergie ist auf maximal 95 kWh/m²a begrenzt. Weniger strikt ist der Trierer Passivhausstandard hingegen beim Einbau einer ergänzenden Heizungsanlage, auf die in vielen Passivhäusern sonst gänzlich verzichtet wird.

Gemeinsam mit der Geschäftsführung hat unsere Niederlassung Trier entschieden, das Produkt Niedrigenergiehaus in einem Pilotprojekt zu testen. Denn: „Nicht nur die Privatkunden müssen sich um energieeffizientes Wohnen bemühen, natürlich sind auch die Wohnungsbaugesellschaften in der Pflicht“, sagt Werner Boesen, technischer Leiter der Niederlassung in Trier.

„Auf Dauer wird sich der Betrieb eines Niedrigenergiehauses rechnen, zurzeit fehlt vielen allerdings die finanzielle Basis für eine solche Investition.“

Werner Boesen,
technischer Leiter, Trier





Die Zusage für die insgesamt sechs Reihenhäuser inkl. Außenanlage wurde im November 2020 erteilt, im ersten Winter nach Ausbruch der Corona-Pandemie, als das Virus bereits für erste Verheerungen in der Baubranche gesorgt hatte. Doch auch zu diesem Zeitpunkt war noch nicht klar, welche Herausforderungen noch auf das Projekt zukommen sollten.

Der Baustart erfolgte dann im Frühjahr 2022, kurz nach Beginn des Ukraine-Krieges. Als der Rohbau Formen anzunehmen begann, war das Geld noch billig und die Nachfrage hoch. „Jedes Haus war doppelt von Interessenten belegt“, so Boesen. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine, mit der Energiekrise in Europa und dem Anstieg der Inflationsrate in Deutschland änderte sich das. Die gestiegenen Baukosten und die erschwerte Finanzierung führten – nicht nur in Trier – zu einem Rückgang der Nachfrage, wenngleich das Produkt Niedrigenergiehaus durch die Krisen paradoxerweise sogar noch an Beliebtheit gewonnen hat. Denn: Wer seinen Energiebedarf fast eigenständig decken kann, macht sich unabhängig von politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen. Wenn das Haus dann, wie in unserem Fall, außerdem noch über eine Photovoltaik-Anlage und eine Wärmepumpe verfügt, ist für die Zukunftssicherheit der Immobilie gleich mehrfach gesorgt.

Dass das Konzept in einer bestimmten, wenn auch kleinen Zielgruppe verfangt, darin sieht sich auch Werner Boesen bestätigt, der auch weiterhin regelmäßig Anrufe von Interessierten erhält: „Auf Dauer werden sich der Bau und die Bewirtschaftung eines Niedrigenergiehauses durchsetzen, zurzeit fehlt vielen Interessenten allerdings die finanzielle Basis für eine solche Investition.“

Wie es nun weitergeht in Trier – und grundsätzlich mit dem Produkt Niedrigenergiehaus –, das ist von mehreren Faktoren abhängig.

Entscheidend für die sechs Reihenhäuser in Trier bleiben die Finanzierbarkeit und die Entwicklung des Marktes, andernfalls ist auch eine Vermietung der Häuser nicht ausgeschlossen. In jedem Fall werden in Trier bald Mensch und Umwelt von effizienterem Wohnraum profitieren.

Für das Konzept als solches werden auch der technische Fortschritt und der politische Wille maßgeblich sein. Mehr Effizienz, mehr Komfort in der Handhabung (zum Beispiel durch größere Speicherkapazitäten der Photovoltaik-Anlage) und günstigere Konditionen könnten zukünftig dafür sorgen, das Niedrigenergiehaus doch noch für breitere Bevölkerungsschichten attraktiver zu machen. Eine eindeutig positive Prognose abzugeben ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation jedoch kaum haltbar. Klar ist aber auch: Energie und Emissionen einzusparen und deshalb auf passive Wärme zu setzen muss – unabhängig vom konkreten Konzept – ein Modell der Zukunft sein.

➤ Das Projekt „Energiesparhaus“

Wo: Trier-Filsch

Was: Sechs Reihenhäuser nach Trierer Passivhausstandard (KfW 40 NH)

Wann: Fertigstellung 2024

Wer: Niederlassung Neubau Trier



KLIMASCHUTZ GEHT NUR ZUSAMMEN

Neue Klimaziele, Krisen und die Explosion der Energiekosten haben gezeigt, dass Energiesparen in allen Bereichen unabdingbar ist. Eine Herausforderung für uns und unsere Mieterinnen und Mieter. Wir begegnen ihr konkret – mit dem Projektteam „Nachhaltigkeit“. Ein Team, das in Zukunft immer wichtiger werden wird. →



→ Die Aachener hat sich das Ziel „Klimaschutz“ schon vor Jahren gesetzt und konsequent Lösungen und Wege entwickelt, um es zu erreichen. Mit Blick auf den Nachhaltigkeitsbericht, den wir nach Bestimmung der EU spätestens ab 2026 veröffentlichen müssen, haben wir jetzt den nächsten Schritt gemacht und dem Thema bei der Aachener eine noch höhere Priorität eingeräumt. Mit dem Team „Nachhaltigkeit“, das im Kern aus Thomas Ehes, Fabio Martorana und Jörg Schmitz besteht.

Thomas Ehes, ursprünglich Sozialpädagoge in der Jugend- und Erwachsenenbildung mit dem Schwerpunkt Ökologie und einem Faible für die technische Entwicklung in diesem Bereich, hat sich zusätzlich zum Gebäudeenergieberater und



„Beim Energiesparen muss man ganzheitlich denken und planen.“

Fabio Martorana,
Projektteam „Nachhaltigkeit“

Anlagenplaner für erneuerbare Energien ausbilden lassen. Nach verschiedenen Projekten, zum Beispiel bei der Caritas und beim Bistum Aachen, kam er 2021 als Energieberater zu uns ins Unternehmen, um uns bei den Themen Klima und Nachhaltigkeit zu unterstützen. Fabio Martorana ist gelernter Anlagenbauer und war nach der Weiterbildung zum Techniker in leitender Funktion beim Bau von Büro- und Verwaltungsgebäuden beschäftigt. Seit Ende 2021 ist er bei der Aachener und kam hier 2022 in den Themenbereich Nachhaltigkeit. Er studiert zurzeit berufsbegleitend nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement an der EBZ Business School. Unterstützt werden die beiden von Jörg Schmitz. Der Immobilienkaufmann, der 2022 seinen Master in Real Estate Management gemacht hat, ist Referent der Geschäftsführung und neben dieser Funktion auch für das Thema Nachhaltigkeit bei uns im Unternehmen zuständig. Gemeinsam sind sie verantwortlich für die Koordination der Klimaschutzprozesse innerhalb der Aachener.

Wir sitzen mit den dreien für ein Gespräch zusammen im DOMizil, dem neuen Multifunktionsraum der Aachener. Von hier aus hat man einen guten Blick über die Stadt und damit auch auf die vielen Herausforderungen, die beim Klimaschutz zu stemmen sind. Die Rahmenbedingungen sind dabei eigentlich relativ klar. Zum einen gibt es die politischen Klimaziele, zum anderen drängen Klimaforschende zu schnellerem Handeln, weil jedes Zehntel Grad Erwärmung über die 1,5 °C hinaus die Klimaschäden massiv verschärft. Das macht das Handeln dringend, aber nicht einfacher – das bemerken die drei immer wieder.

Sie arbeiten hauptsächlich unternehmensintern und fokussieren sich auf die Bereiche Energiesparen und Bestandssanierung. Martorana erklärt: „Beim Energiesparen muss man ganzheitlich denken und planen. Grundsätzlich sollte schnellstmöglich eine Umstellung von fossiler hin zu erneuerbarer Energie vollzogen werden. Gleichzeitig geht es darum, allgemein den Energieverbrauch zu senken, zum Beispiel durch Heizungsoptimierungen oder digitale Steuerung.“ Thomas Ehses ergänzt: „Es geht neben der Technik auch um die Hülle der Gebäude. Eine gute Wärmedämmung ist zum Beispiel Voraussetzung für den effizienten Betrieb einer Wärmepumpe. Hier müssen wir langfristig tragfähige Lösungen finden, um auch nur annähernd die Ziele Klimaneutralität 2045 und geringstmögliche Erwärmung erreichen zu können.“

Dabei darf man natürlich nicht die tatsächlichen Möglichkeiten aus den Augen verlieren. Welche Budgets stehen zur Verfügung, welche Effizienz ist möglich und wie sieht es bei unterschiedlichen

Projekten mit der Machbarkeit aus? Mit diesen Fragen setzt sich das Team unter anderem im Bestand auseinander. Auf Basis einer aktuellen CO₂-Bilanz des Unternehmens gehen sie auf die Suche nach Lösungen und Potenzialen. Dabei versuchen sie, auf Erfahrungen aus Best-Practice-Beispielen zurückzugreifen und neue Möglichkeiten zu erproben.

Ein erster wichtiger Schritt zur Erstellung eines Klimapfads: Der Bestand wird geclustert und es wird festgelegt, für welchen Gebäudetyp welche Sanierung mit welchem Zeitplan möglich ist. „Es gibt Vorgaben, welche Mindest-Effizienzklasse Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt haben müssen“, erklärt Thomas Ehses, „darauf müssen wir uns einstellen mit intelligenten Konzepten, die maximalen Klimaschutz mit bezahlbaren Kosten verbinden.“ Sein Kollege Fabio Martorana ergänzt: „Durch die Clusterung können wir einfacher sehen, an welcher Stelle Handlungsbedarf besteht, und dann für unterschiedliche Gebäudetypen Standards bei der Sanierung definieren.“



Das ist die technische Seite der Aufgabe. Aber eine andere Seite ist beinahe noch herausfordernder: die Mietenden zu überzeugen und zum Mitmachen zu bringen. „Obwohl die meisten wissen, dass wir etwas für das Klima tun müssen, ist das Thema schwierig zu etablieren“, sagt Jörg Schmitz. „Unsere Möglichkeiten, das Heizverhalten der Mietenden zu beeinflussen, sind begrenzt. Flyer und Informationen allein helfen nur bedingt, die Menschen zum Umdenken und Umschwenken zu bewegen. Wir können nur an die Eigenverantwortung appellieren. Wichtig ist, die Mietenden weiterhin für das Thema Klimaschutz zu sensibilisieren und Einsparpotenziale aufzuzeigen.“ Ein Weg ist zum Beispiel die zentrale, digitale Steuerung bzw. die digitale und vernetzte Technik in den einzelnen Wohnungen, allerdings ist hier zurzeit noch der Datenschutz ein Problem und es fehlen konkrete Erfahrungen mit dem Thema digitale Wohnung.

Beim Thema Nachhaltigkeit und Klima steht das Team also vor einer Menge Herausforderungen. Um diese zu stemmen, wünschen sie sich klarere Regeln und Vorgaben von außen, damit verlässlicher und sinnvoller geplant werden kann. Das bedingt zum Beispiel für Fabio Martorana, dass man auf politischer Ebene Interessensvertretungen mehr Gehör schenkt und in den Austausch geht. Thomas Eheses sieht es ähnlich: „Für Nachhaltigkeit braucht es mehr Leute, die mitziehen und mitmachen. Man muss da viel mehr Synergieeffekte nutzen. Es muss einfach mehr passieren.“



Am Ende des Gesprächs wünschen wir uns von den dreien, dass sie noch kurz einen Blick in die Zukunft der nachhaltigen Wohnungswirtschaft werfen. „Neben neuen Heizsystemen und Photovoltaik für bessere Versorgung wird sicher mehr in Kreislaufwirtschaft investiert. Ich glaube auch, dass die Wohnungen kleiner werden und Konzepte wie Wohngemeinschaften, die einerseits Wohnkosten senken und andererseits knappen Wohnraum optimal ausnutzen, populärer werden“, sagt Jörg Schmitz. Thomas Eheses meint: „Eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft setzt auf effiziente Gebäude, die wenig Energie verbrauchen und möglichst viel davon vor Ort selbst erzeugen. Auch die Mobilität wird einbezogen und durch eine deutlich verbesserte Infrastruktur für Fuß und Rad, E-Mobilität und Carsharing sowie – in Zusammenarbeit mit Kommunen – eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

neu gedacht. Fabio Martorana sieht es so: „Die Wohnungswirtschaft muss sich schneller und wirksamer auf die durch äußere Einflüsse bestehenden Anforderungen einstellen. Dabei geht es auch darum, über die Gebäude hinauszudenken und den Mut für neue Wege zu haben.“

Das Team „Nachhaltigkeit“ steht am Anfang einer spannenden Reise, auf die es die gesamte Aachener mitnimmt – mit dem Ziel, auch in Zukunft bezahlbaren und vor allem nachhaltigen Wohnraum zu schaffen.



Der Begriff „Nachhaltigkeit“ tritt unter anderem aufgrund von Klimawandel, Ressourcenverbrauch und Artensterben in den letzten Jahren immer mehr in den Vordergrund. Aber was steckt noch hinter dem Buzzword „Nachhaltigkeit“? Und was genau bedeutet es für die Aachener? Wir verraten Ihnen, mit welchen Themen wir uns in diesem Zusammenhang befassen, und nehmen Sie mit auf eine kleine Reise in unser zukünftiges Handeln. →

NOTWEN- DIGKEITEN SEHEN

→ Eine Definition von Nachhaltigkeit lautet: Nachhaltigkeit ist ein Handlungsprinzip bei der Nutzung von Ressourcen. Hierbei soll eine dauerhafte Bedürfnisbefriedigung gewährleistet werden, indem die natürliche Regenerationsfähigkeit der beteiligten Systeme bewahrt wird, vor allem von Lebewesen und Ökosystemen.



Das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung fügt dem noch einen weiteren Aspekt hinzu: Nachhaltige Entwicklung bedeutet, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden.

Zusammen zeigen diese beiden eher trockenen Definitionen, dass wir ohne ein klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit und ohne aktives Handeln keine Nachhaltigkeit erreichen können. Dieses Handeln spiegelt sich nicht alleine im Kampf gegen den Klimawandel wider. Im Rahmen der ESG-Kriterien wird Nachhaltigkeit als ganzheitliches Thema hinsichtlich der Aspekte Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) betrachtet. Dass insbesondere beim Klimaschutz Handlungsbedarf besteht, wurde weltweit erkannt und zum Beispiel durch das Pariser Abkommen, aber auch durch nationale und kommunale Klimaziele bestätigt. Ein ähnliches Problemfeld stellen die weltweit endlichen Ressourcen dar. Auch hier wird versucht, mit Richtlinien und Gesetzgebungen, zum Beispiel zur Kreislaufwirtschaft, Nachhaltigkeit zu etablieren.

Die Aachener hat sich schon früh mit der Thematik auseinandergesetzt. Bei neuen Projekten, bei Sanierungen und bei der strategischen Unternehmensausrichtung war der Blick immer auch auf die ESG-Kriterien gerichtet. Damit wurde die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung geschaffen. Das zahlt sich jetzt aus, denn mit Inkrafttreten der für unser Haus relevanten Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird unser moralisches Selbstverständnis um eine verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung ab dem Jahr 2026 ergänzt. Die Aufgabe ist komplex: Die Sensibilisierung für die Bedeutsamkeit einer Nachhaltigkeitsstrategie und die gleichzeitige Implementierung der ESG-Kriterien in das gesamte Unternehmen anhand von Kennzahlen, für die es bisher teilweise noch keine Datenbasis gibt, stellen eine große Herausforderung dar und bedürfen einer sorgfältigen Vorbereitung. Daher haben wir den Prozess unserer Nachhaltigkeitsstrategie bereits 2022 angestoßen.



NACHHALTIGKEIT VERSTEHEN

Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie von Beginn an auf eine solide Basis zu stellen, haben wir uns professionelle Unterstützung von der renommierten Unternehmensberatung Deloitte Consulting GmbH geholt, die uns während des komplexen Prozesses begleiten und steuern wird.

Im Strategiehaus der Aachener ist das aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales bestehende Nachhaltigkeitsdreieck bereits fest verankert. Das sind die Themenfelder, an denen wir gemessen werden und die unseren Erfolg bestimmen. Dass ein Unternehmen mit gesellschaftlicher Relevanz nur dann erfolgreich sein kann, wenn es die Balance zwischen allen drei Bereichen behält, haben wir schon länger unternehmensstrategisch im Blick.

Vielleicht ist das auch der Grund, warum wir so früh und als einer der ersten in der Branche den strategischen Prozess zur Implementierung der CSRD und der EU-Taxonomie angehen. Wir möchten jetzt Verantwortung übernehmen und damit einer wichtigen Verpflichtung der Aachener nachkommen: der Bewahrung der Schöpfung. Menschlich und unternehmerisch.

Als ersten Schritt im Prozess hat Deloitte ein Onboarding implementiert – mit der Geschäftsführung, der obersten Führungsebene und dem neu gebildeten Projektteam „Nachhaltigkeit“. Dabei ging es vor allem um Kompetenzvermittlung rund um den Themenkomplex. Dafür wurden unter anderem bestehende und kommende Regularien, aber auch Begriffe wie ESG-Kriterien oder EU-Taxonomie erklärt und eingeordnet. Gemeinsam wurde sowohl der Status quo als auch das Ambitionsniveau für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, was für die spätere Ausarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Konkretisierung von Projektzielen erforderlich ist.

Wesentlichkeitsanalyse – ein Exkurs in das Herzstück der CSRD

Mit dieser Wissensbasis erfolgte der Deep Dive in die Wesentlichkeitsanalyse – das Herzstück der CSRD. Sie definiert die wesentlichen Themenfelder, die strategisch in unsere Unternehmensgruppe verankert werden müssen. Dazu zählt neben der Definition konkreter Ziele auch die Ausarbeitung relevanter Maßnahmen- und Aktionspläne sowie die Implementierung entsprechender Reportingprozesse und Richtlinien sowie und das Aufsetzen einer verbindlichen Governance-Struktur.

Zur Identifikation der wesentlichen Themenfelder setzt die CSRD zwar einen gewissen Rahmen – konkrete Vorgehensweisen und Methoden müssen jedoch unternehmensspezifisch ausgearbeitet werden. Daher sind wir besonders stolz, gemeinsam mit unserem Partner den Mut gefasst zu haben, als eines der ersten Unternehmen die Unsicherheiten in entschlossenes Handeln zu überführen und für uns ein operationalisiertes, prüfungssicheres Vorgehen entwickelt zu haben.

Dazu sind wir mit unseren wichtigsten Stakeholdern in den Dialog getreten und haben anhand einer vorbereiteten Themenliste die Chancen und Risiken im Sinne der „doppelten Wesentlichkeit“ identifiziert. Dabei betrachten wir sowohl die positiven und negativen Auswirkungen, welche innerhalb der Themenfelder aus Umwelt und Gesellschaft auf uns wirken (outside-in), als auch die positiven und negativen Auswirkungen, die unser Handeln auf Umwelt und Gesellschaft hat (inside-out).

Outside-in

Auswirkungen von Umwelt und Gesellschaft auf die ASW

Inside-out

Auswirkungen des Handelns der ASW auf Umwelt und Gesellschaft



Die so identifizierten Chancen und Risiken haben wir anschließend in insgesamt 18 sachlogischen Themenfeldern gebündelt, anhand einer eigens entwickelten Methodik, angelehnt an unser Risikomanagement, bewertet und in ein langfristig nutzbares Bewertungstool überführt. Eine anschließende Ergänzung um regulatorische Anforderungen sowie die finale Abstimmung mit unserer Wirtschaftsprüfung haben das Vorgehen CSRD-konform abgerundet, sodass wir uns auch über die Branche der Wohnungswirtschaft hinaus zu den First Movern zählen können.

Unsere wesentlichen Themenfelder

Durch Definition eines Schwellenwerts konnten wir die neun für uns besonders wichtigen Themenfelder identifizieren. Diese neun Themenfelder werden in unserer Strategie von entscheidender Bedeutung sein, langfristig Kennzahlen und Ziele vorgeben sowie die strategische Ausrichtung unseres Handelns maßgeblich prägen.

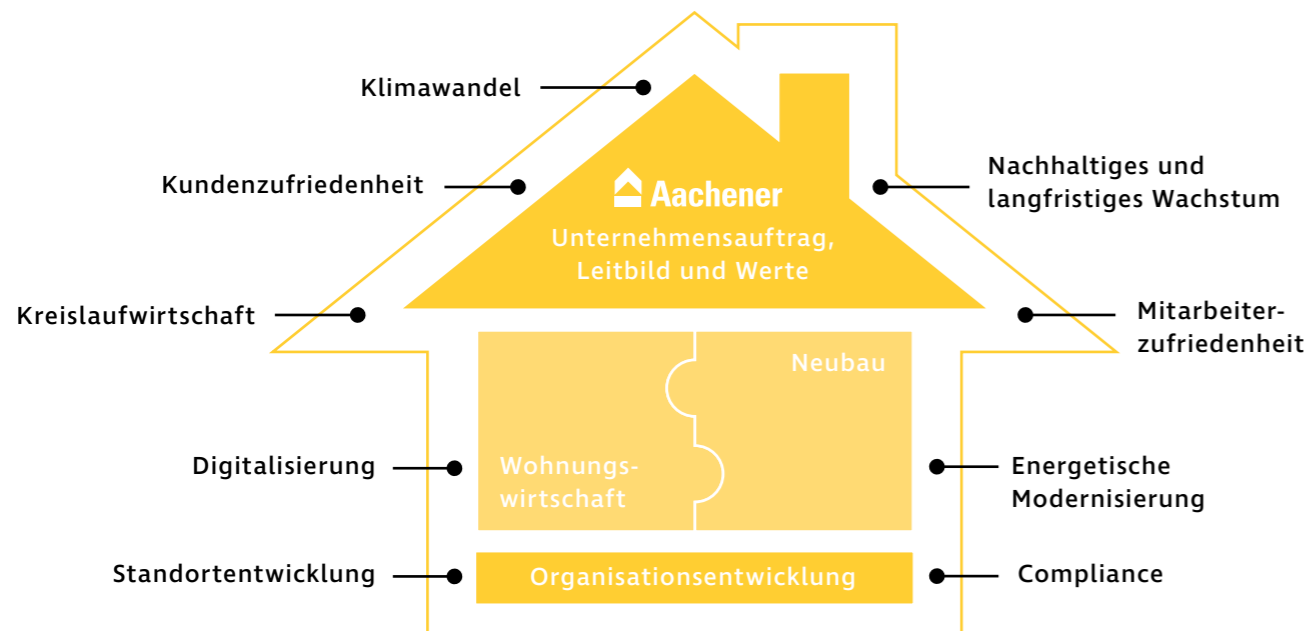
- Klimawandel
- Energetische Modernisierung
- Mitarbeiterzufriedenheit
- Kreislaufwirtschaft
- Digitalisierung
- Compliance
- Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- Kundenzufriedenheit
- Standortentwicklung

Unser Haus wird nachhaltig

Zur Integration der Themenfelder in die Gesamtorganisation haben wir unser bestehendes Strategiehhaus erweitert.

Unsere Werte und unser Leitbild liegen wie ein schützendes Dach auf unserem Strategiehhaus. Im Erdgeschoss befinden sich unsere beiden eng verzahnten Geschäftsfelder „Neubau“ und „Wohnungswirtschaft“. Das Fundament des Strategiehhauses bildet die Organisationsentwicklung, die aus „Personalentwicklung“, „Digitalisierung und Prozesse“, „IT und Technik“ sowie „Kommunikation“ besteht.

Da wir unsere wesentlichen Themenfelder als zentrales Element unserer langfristigen, nachhaltigen Ausrichtung verstehen, bilden diese die schützende Dämmung unseres Strategiehhauses, welche abschließend ummantelt wird von einem beständigen Mauerwerk, dem wiederum der Kerngedanke der Schöpfungsbewahrung innewohnt.



Strategiehaus der Aachener

Das Dach leitet die ASW anhand des sozial-kirchlichen Auftrags und der Unternehmenswerte.

Das Erdgeschoss kennzeichnet die Bestandsstrategie der ASW.

Ein starkes Fundament stellt die Grundlage des unternehmerischen Handelns dar und ermöglicht es der ASW ihre Ziele zu erreichen.

◀ Dämmung

Das Thema Nachhaltigkeit legt sich wie eine schützende Dämmung um das Strategiehaus und gewährleistet so ein zukunftsfähiges Handeln.



AKTIV HANDELN

Mit dem Team „Nachhaltigkeit“ haben wir bereits im Vorfeld die optimale Grundlage geschaffen, Nachhaltigkeit bei der Aachener zu etablieren. Neben der engen Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung und Deloitte im strategischen Bereich, betrachtet das Team auch den technisch-operativen Bereich und dient bis zur vollständigen Verankerung des Themas Nachhaltigkeit in allen relevanten Bereichen unseres Unternehmens als übergeordneter Orchestrator.



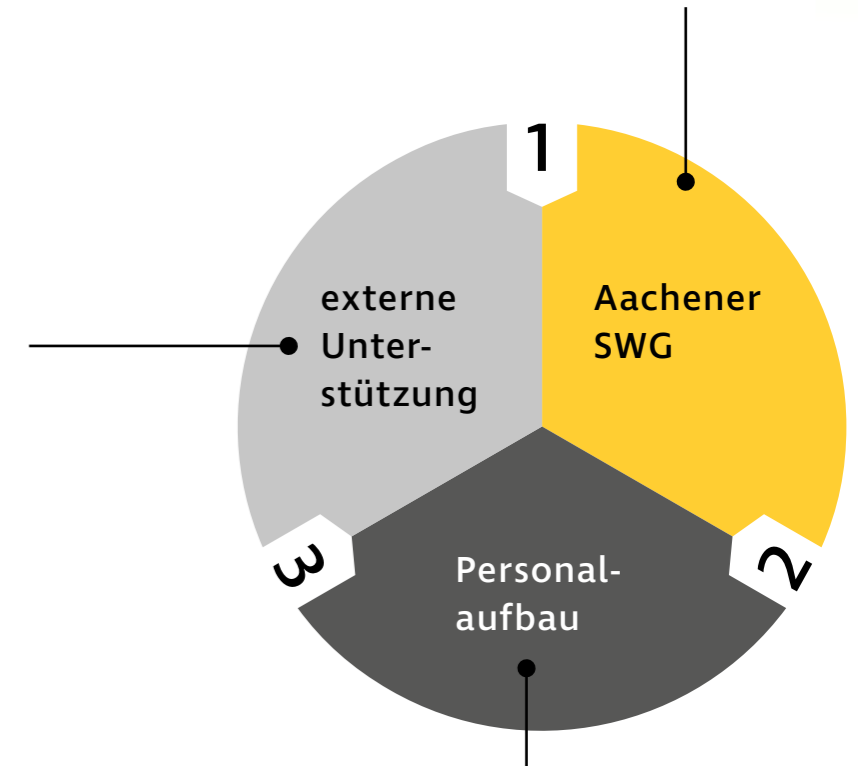
Die Aachener setzt das Thema Nachhaltigkeit gezielt innerhalb der Organisation und mit Einbezug aller relevanten Bereiche und Stabsstellen aktiv um.

Jetzt gilt es, das Thema mit allen Beteiligten ins Unternehmen zu tragen. Die interne Kommunikation wird hier eine wesentliche Rolle spielen.

Ein weiterer wichtiger Schritt: die Einbindung der Nachhaltigkeit in die verschiedenen unternehmerischen Prozesse. Mit dem Ablauf des Geschäftsjahres 2023 werden wir die Top-3-Themenfelder vollständig und unter Berücksichtigung aller regulatorischen Anforderungen implementiert haben.

Aufbauend auf den Erfahrungen aus der Implementierung der Top-3-Themenfelder erfolgt die vollständige Implementierung aller wesentlichen Themenfelder, sodass mit dem Ablauf des Geschäftsjahres 2024 alle Anforderungen aus der CSRD erfüllt werden und im Jahr 2026 eine CSRD-konforme Berichterstattung erfolgen kann.

Aufgrund der Markt- und Branchenexpertise hilft Deloitte dabei, zusammen mit der ASW die Themen im Rahmen der Nachhaltigkeit zu strukturieren und eine Berichterstattung inkl. Strategie erstmals aufzubauen.



Um Nachhaltigkeit in der Organisation langfristig und verbindlich zu integrieren, bedarf es einer zentralen Steuerung sowie einer ganzheitlichen Governance-Struktur.



Wesentlichkeitsanalyse nach CSRD*

- Identifikation von relevanten Stakeholdern der Aachener
- Identifikation wesentlicher Themen
- Um die Prozesse schon heute prüfungssicher zu gestalten, führen wir gemäß der CSRD eine Analyse unter Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit durch.
- Dabei wird ein ASW-spezifisches Format zur Wesentlichkeitsanalyse entwickelt sowie ein pragmatischer und im Aufwand-Nutzen stehender Ansatz verfolgt

Strategiepapier Nachhaltigkeit

- ASW Nachhaltigkeits-Leitplanken
- Wesentliche Themenfelder
- Maßnahmen & Priorisierung
- Roadmap
- High Level organisatorische Eingliederung

Implementierung der Top-3-Themenfelder aus der Wesentlichkeitsanalyse

- Detaillierte Aufnahme des Status quo der Themenfelder
 - Definition von Zielen in Bezug auf die einzelnen Themenfelder
 - Prozessintegration
 - Definition von Verantwortlichkeiten/Governance-Struktur
 - Betrachtung von Chancen und Risiken
 - Definition von Key Performance Indicators (KPIs)
- Gemäß Standard-Vorgaben/Ausarbeitung in Nachhaltigkeitsstrategie

Klimaschutzstrategie

- Aufbau eines methodischen Konzepts

Interne Kommunikation zum Thema Nachhaltigkeit

- Ausarbeitung geeigneter Formate für diverse Empfängergruppen
- Beispielsweise das Bespielen des Intranets, Durchführung von Roadshows, Umfragen und Newsletter

*Unter Berücksichtigung des Pre-Final Drafts der CSRD

Beständigkeit, Veränderung,
Zusammenhalt, Verantwortung:
Dazu ist alles gesagt.
Das letzte Wort haben
die Zahlen.

ZAHLEN

PERSONAL BERICHT

2022

Veränderung der Arbeitswelt durch die Corona-Pandemie

Auch im Berichtsjahr 2022 galt es, die besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen – sei es in Bezug auf die Betreuung unserer Mietenden und Kunden oder in Hinblick auf die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden. Der zu Beginn der Corona-Pandemie eingeführte Krisenstab tagte im Geschäftsjahr regelmäßig, um effektive Maßnahmen zum Schutz der Belegschaft weiterzuentwickeln. Auch wenn die Büros größtenteils nur einzeln besetzt wurden und größere Veranstaltungen weiterhin nicht wie gewohnt stattfinden konnten, war die so wichtige interne und externe Kommunikation aufgrund des weiteren Ausbaus von Microsoft Teams gesichert. →

→ Die drastischen Auswirkungen auf das Berufs- und Privatleben der Mitarbeitenden haben das Wohlbefinden auch im Geschäftsjahr 2022 stark beeinflusst. Die Schwierigkeiten lagen weiterhin insbesondere in der Kinderbetreuung und in der Pflege von Angehörigen. Für die Aachener war es selbstverständlich, eine erhöhte Flexibilität für die Mitarbeitenden aufrechtzuerhalten.

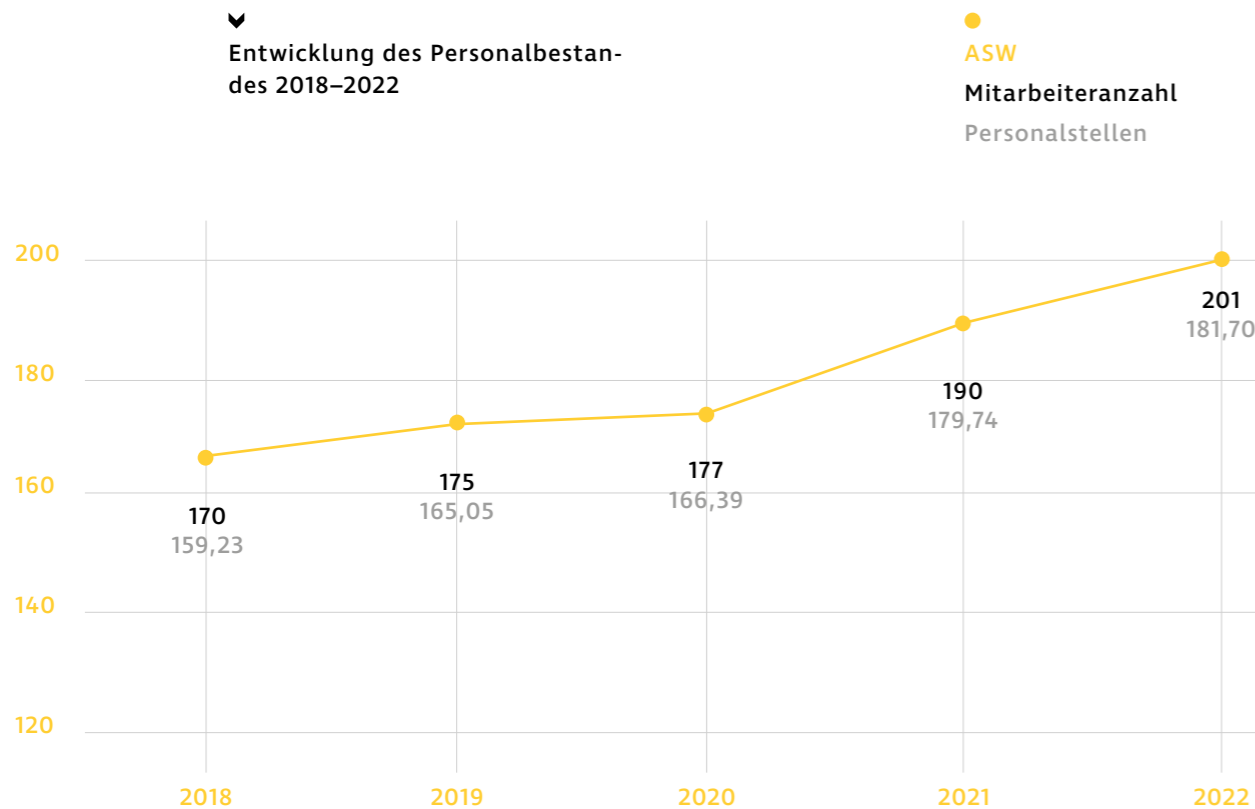
Auch in diesem Berichtsjahr hat die Aachener bewiesen, wie sicher und flexibel sie zugleich ist. Die Mitarbeitenden haben großen Zusammenhalt bewiesen, die pandemiebedingten Vorgaben zu jeder Zeit unterstützt und mit hohem Engagement umgesetzt. Ein großer Dank gilt an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen.

DATEN UND FAKTEN

Mitarbeitende der ASW

Unsere Mitarbeitenden sind die treibende Kraft der Aachener. Ihr Wissen und ihr Engagement sind entscheidend für den unternehmerischen Erfolg und unsere größte Stärke. Der schnelle technologische Wandel und die externen Einflüsse auf die Branche zwingen Organisationen dazu, ihre Unternehmensstrategien regelmäßig zu überprüfen.

Entwicklung des Personalbestandes
des 2018–2022



Die strategische Personalplanung zielt darauf ab, die Geschäftsstrategie in eine Personalstrategie zu übersetzen. Sie umfasst spezifische Maßnahmen, um den Unternehmenserfolg durch eine engagierte, qualifizierte und zukunftsfähige Belegschaft sicherzustellen.

Im Rahmen der Umsetzung der Strategie hat die Aachener die Anzahl der Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr um 7,34 % erhöht und damit noch mehr fachliches Wissen gewinnen können.

Der Anstieg der Mitarbeiteranzahl lässt sich auf unterschiedliche strategische Faktoren zurückführen. Zu diesen zählen der erhöhte Verwaltungsaufwand und der erhöhte Sanierungsbedarf der Bestände unter den Bedingungen des Klimawandels, der gezielte Ausbau der Bereiche „Digitalisierung“ und „Neubau“ sowie die gezielte Förderung des Nachwuchses mit Blick auf den demographischen Wandel.

+ 7,34 %

Anzahl der
Mitarbeitenden
im Vergleich
zum Vorjahr

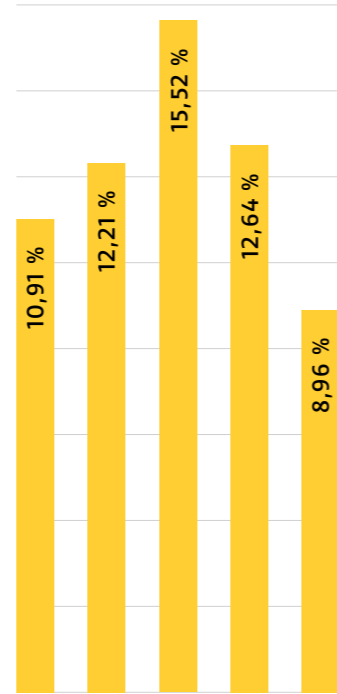
Fluktuation

Im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr zeigt sich eine Senkung des Niveaus der Fluktuationsrate von 12,64 % (2021) auf 8,96 % (2022).

Mit der strategischen Personalplanung werden bei der Aachener frühzeitig die Weichen für eine Anpassung der Personal- und Kompetenzstruktur gestellt. Basierend auf diesen Daten verbessert das Unternehmen gezielt die Aus- und Weiterbildung sowie das Personalmarketing und -recruiting. Im Berichtsjahr 2022 konnten dadurch insgesamt 39 neue Mitarbeitende eingestellt werden.

+ 7,34 %

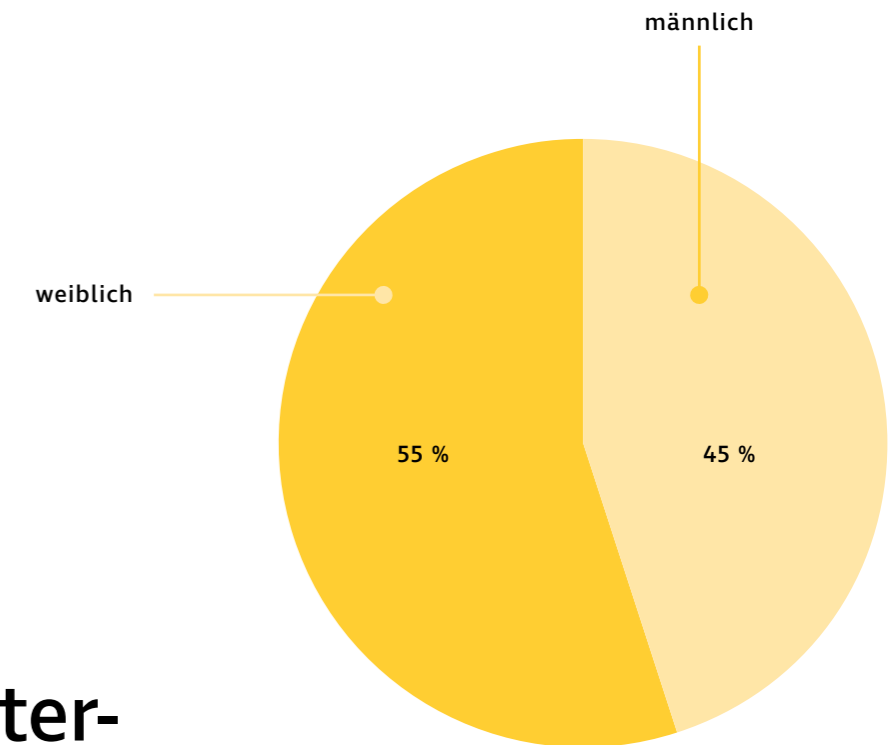
Senkung des Niveaus
der Fluktuationsrate



2018 2019 2020 2021 2022



VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT IM BERUF



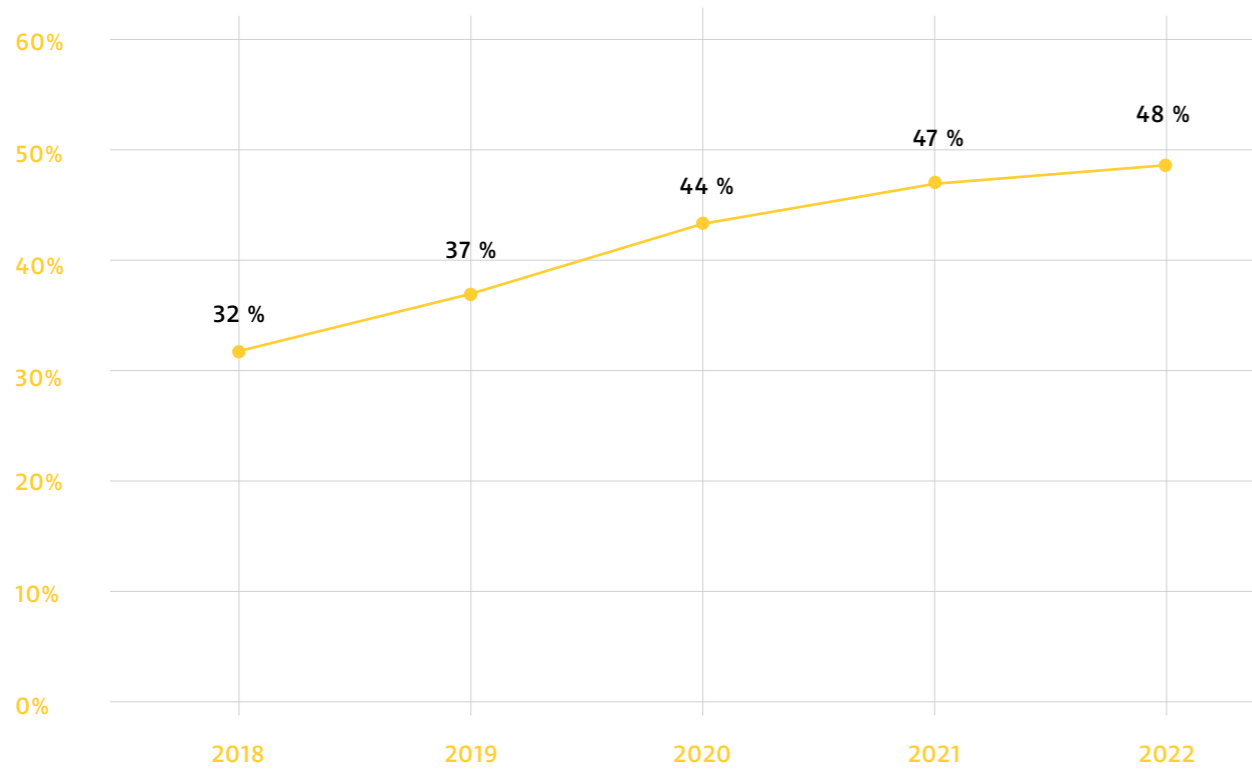
↑
Geschlechterverteilung
2022

Geschlechter- verteilung

Die Aachener legt großen Wert auf die Vielfalt unterschiedlicher Perspektiven. Eine gute Atmosphäre am Arbeitsplatz wird durch die Wertschätzung von Diversität gefördert. Chancengleichheit im Beruf – unabhängig von Geschlecht, Alter, Herkunft, sexueller Orientierung oder Konfessionszugehörigkeit – ist für das Unternehmen selbstverständlich.

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren zeigt sich in Bezug auf die gesamte Belegschaft auch in diesem Berichtszeitraum eine ausgeglichene Geschlechterverteilung.

Der Anteil der Frauenquote in Führungspositionen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Lag der Wert im Geschäftsjahr 2018 noch bei 32 %, so ist er im aktuellen Berichtsjahr auf 48 % angestiegen. Auch in Bezug auf die jeweilige Vergütung wird im Unternehmen nicht zwischen den Geschlechtern unterschieden.



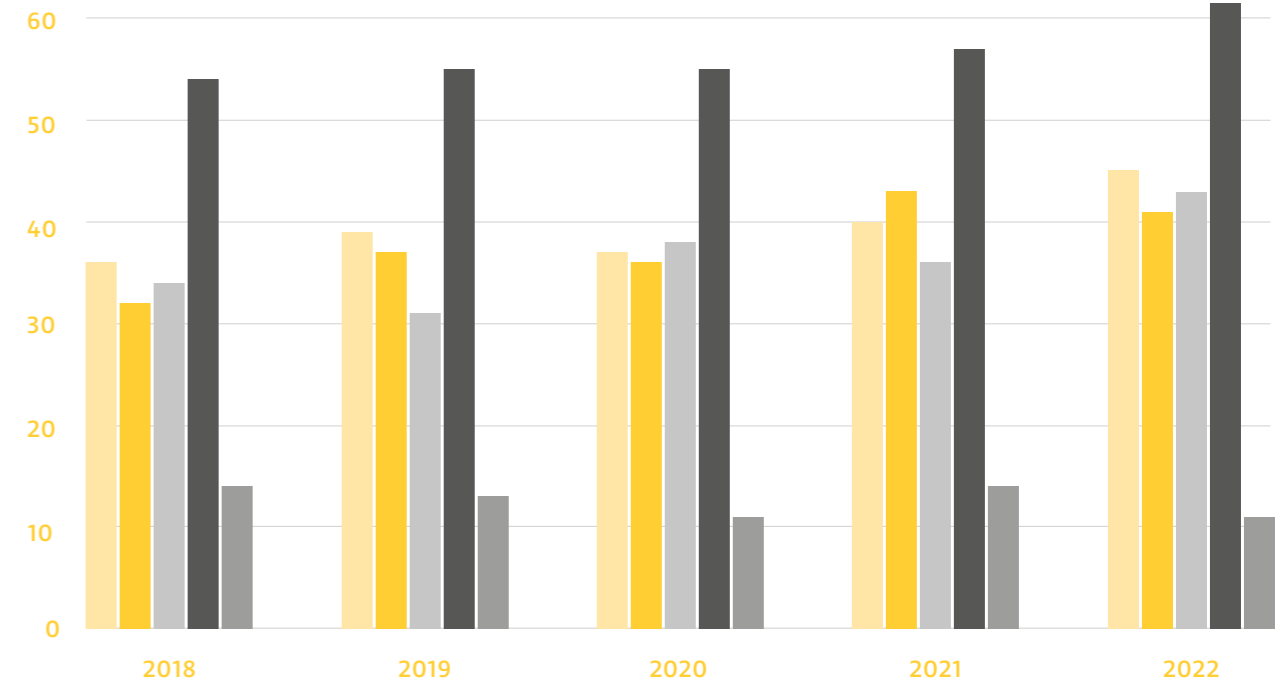
^
Frauenanteil in
Führungspositionen

48 %

Frauenquote in
Führungspositionen

Altersstruktur der ASW

▼
Anzahl der Mitarbeitenden



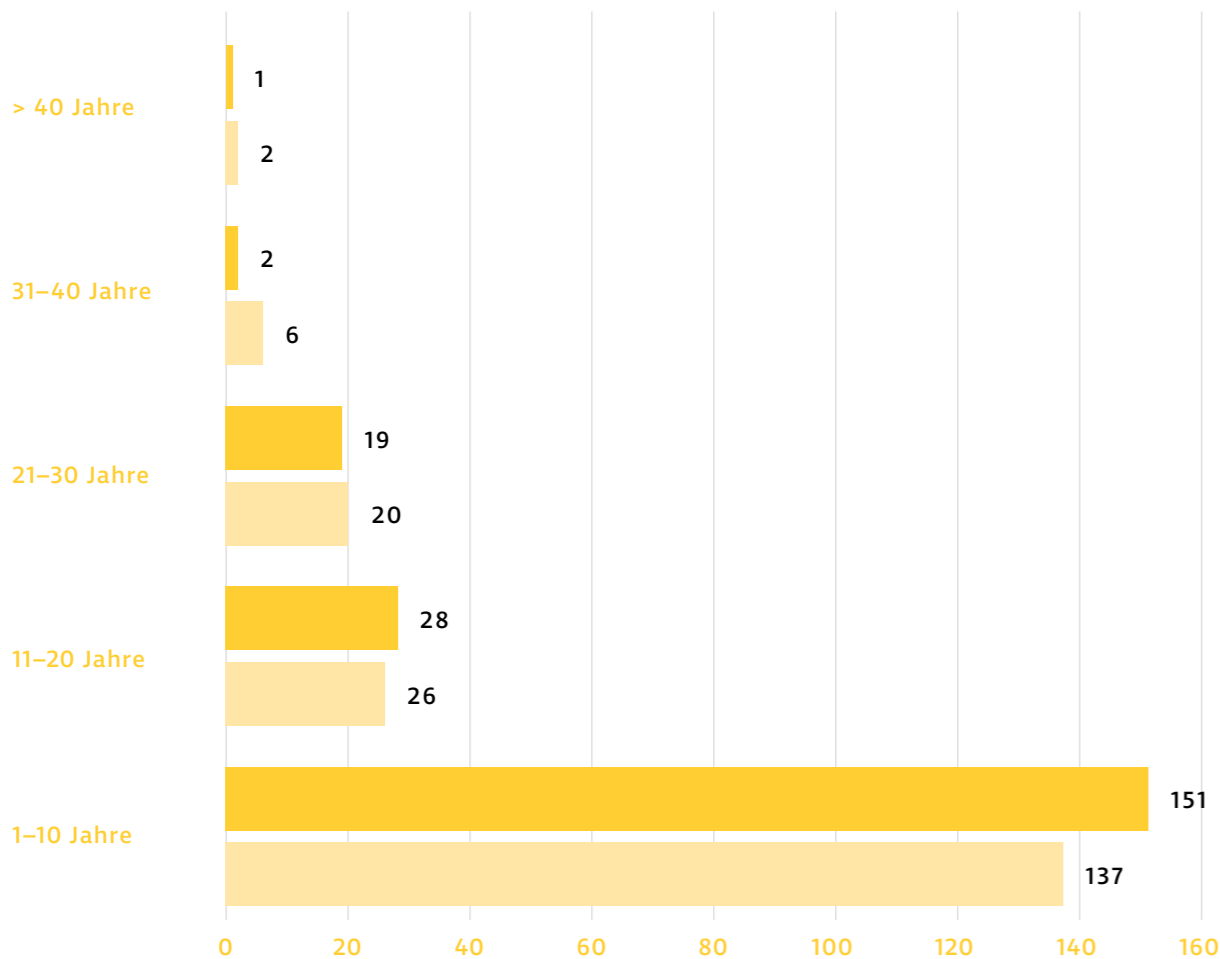
■ < 30 Jahre
■ 31-40 Jahre
■ 41-50 Jahre
■ 51-60 Jahre
■ > 60 Jahre

Die Aachener begreift den demographischen Wandel als Herausforderung und Chance zugleich. Er bietet die Möglichkeit, langjährige Berufserfahrungen und innovative Impulse auf produktive Weise miteinander zu verknüpfen.

Betrachtet man die Veränderungen bezüglich der Altersstruktur über die letzten fünf Geschäftsjahre, zeigt sich ein zunehmendes Niveau innerhalb der Altersgruppen „bis 30 Jahre“ und „31 bis 40 Jahre“. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die regelmäßige Übernahme von Auszubildenden, die gezielte Förderung des Nachwuchses und die strategische Nachbesetzung von Rentenaustritten. Das Durchschnittsalter der Belegschaft beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf 43 Jahre und blieb damit gegenüber dem Vorjahr unverändert (2021: 43 Jahre).

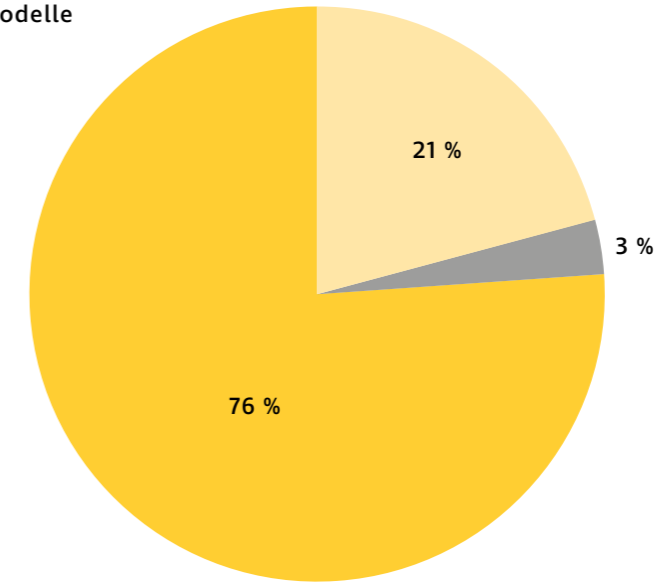
Betriebszugehörigkeit

Der Aachener liegt viel an der langfristigen Bindung ihrer Mitarbeitenden. Bei der Betrachtung der Betriebszugehörigkeit zeigt sich, dass 25 % der Mitarbeitenden bereits seit mehr als elf Jahren und 11 % seit mehr als 21 Jahren für die Aachener tätig sind. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich dabei im Geschäftsjahr 2022 auf 8,2 Jahre (2021: 8,4 Jahre).



Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle

Arbeitszeitmodelle bei der ASW

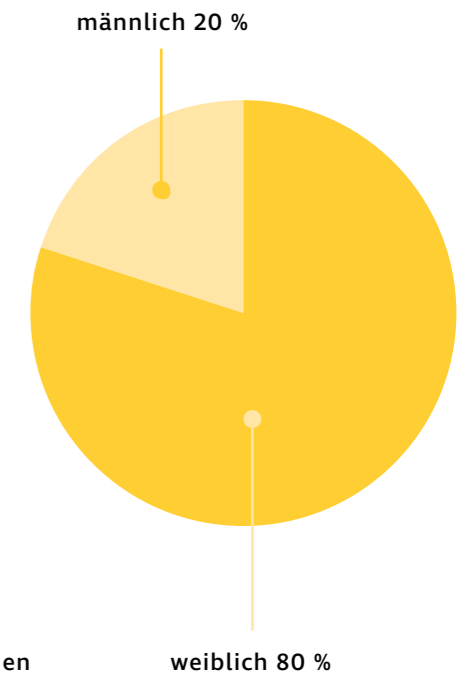


Vollzeit
Teilzeit
Altersteilzeit

Da verschiedene Generationen variierende Bedürfnisse aufweisen, liegt der Fokus des Unternehmens darauf, dass die Mitarbeitenden eine individuell passende Unterstützung erhalten. Dies bildet sich beispielsweise in flexiblen Arbeitszeitmodellen oder dem Angebot von Teilzeit und Altersteilzeit ab.

Im Geschäftsjahr 2022 arbeiteten insgesamt 76 % der Mitarbeitenden in Vollzeit, 21 % in Teilzeit und 3 % befanden sich in der passiven Phase des Altersteilzeitmodells.

In Bezug auf die 21 % der Mitarbeitenden, die das Teilzeitmodell im Berichtsjahr in Anspruch nahmen, zeigte sich eine deutlich ungleiche Geschlechterverteilung (80 % weiblich, 20 % männlich). Teilzeitarbeit ist unter anderem ein Weg zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die Aachener ist dabei für die unterschiedlichsten Modelle offen. Die Arbeitszeit unserer Teilzeitbeschäftigten variiert dementsprechend zwischen 15 und 35,5 Stunden pro Woche und weist eine durchschnittliche Arbeitszeit von 27 Stunden auf.

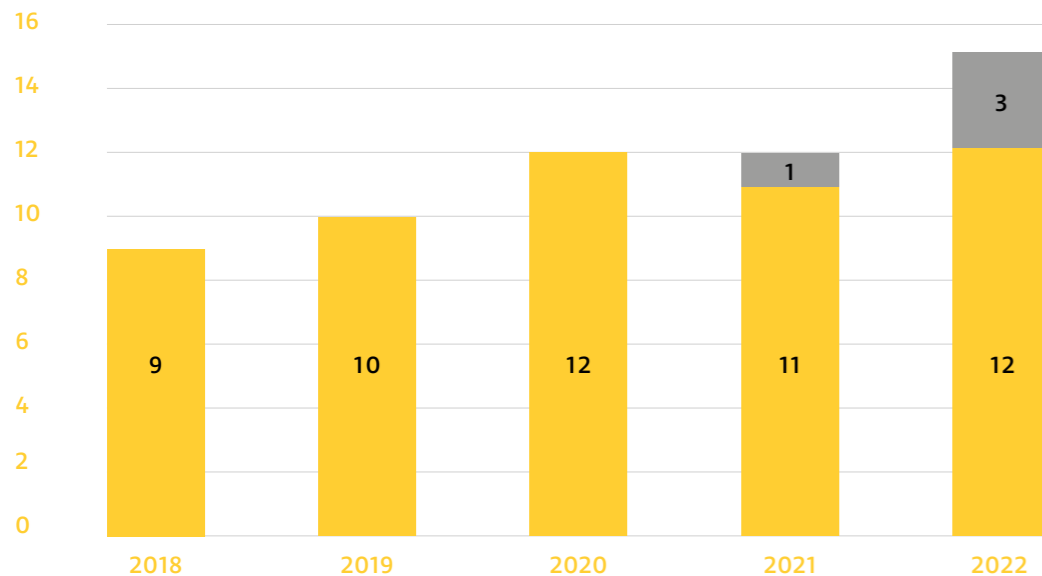


Geschlechterverteilung im Teilzeitmodell

RECRUITING

Auszubildende

Die Ausbildung junger Menschen hat bei der Aachener eine hohe Priorität und sichert den stetigen Bedarf an Nachwuchskräften. Der Fokus lag dabei in den letzten Jahren auf dem Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann/-frau“.



- Immobilienkaufmann/-frau
- Fachinformatiker/-in für Systemintegration

Insgesamt starteten fünf Auszubildende im Berichtsjahr ihre Ausbildung bei der Aachener, vier davon als Immobilienkaufleute und einer im Bereich IT. Im Vergleich zum Vorjahr steigt die Anzahl der Ausbildungsstellen im Unternehmen damit auf 15 (2021: 12).

Um die Auszubildenden bestmöglich zu unterstützen, übernimmt die Aachener die gesamten Kosten der privaten Schulunterbringung (einmal im Monat für eine Woche) beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum.

Trotz erschwelter Bedingungen durch die Corona-Maßnahmen in den Schulen haben drei Auszubildende der Aachener mit dem Berufsziel Immobilienkaufmann/-frau im Berichtszeitraum ihre Ausbildung mit Erfolg abschließen können. Zwei wurden von der Aachener in ein Arbeitsverhältnis übernommen und sind somit weiterhin fester Bestandteil des Aachener Teams.

Vakante versus besetzte Stellen

Bedingt durch die Austritte aufgrund von Rentenbeginn, Altersteilzeit und Kündigungen sowie unternehmensstrategische Entwicklungen wurden im Berichtsjahr insgesamt 39 neue Mitarbeitende im Unternehmen eingestellt.

Die vakanten Stellen wurden sowohl durch Externe als auch durch Interne besetzt. Insgesamt wurden 16 Stellen in fünf verschiedenen Bereichen aufgrund strategischer Unternehmensausrichtungen neu geschaffen.

Bei der Suche nach passenden Fachkräften setzte die Aachener auch im Geschäftsjahr 2022 auf unterschiedliche Kommunikationskanäle. Im Vordergrund standen dabei bekannte Onlineportale, Print-Ausschreibungen und interne Kommunikationswege. Weiterhin war die in 2021 eingeführte Initiative „Mitarbeitende werben Mitarbeitende“ ein erfolgreiches Instrument der Mitarbeitergewinnung. Im Falle einer erfolgreichen Einstellung, die durch eine Empfehlung von festangestellten Mitarbeitenden entstanden ist, wird seitdem eine festgesetzte Prämie an die empfehlende Person ausgezahlt. Die Aktion gilt nicht nur für die Aachener, sondern auch für die Mitarbeitenden der Töchter. Im Jahr 2022 konnten so insgesamt sechs Stellen erfolgreich besetzt werden.



PERSONAL- ENTWICKLUNG

Führungskräfteentwicklung

Ziel der Personalstrategie 2021 war es, mit dem Aufbau der Kompetenzen der Führungskräfte zu starten, um die Führungskultur im Unternehmen perspektivisch weiter auszubauen.

Bei aktuellen und zukünftigen Veränderungsprozessen, die sowohl durch interne als auch durch externe Einflüsse bedingt sind, kommt den Führungskräften eine besondere Rolle zu. Ihre Aufgabe ist es, die Mitarbeitenden langfristig zu unterstützen und zu fördern, damit diese ihre Leistungen motiviert und engagiert erbringen können. Die Aachener startete daher in 2021 mit den ersten Führungskräftecoachings und setzte diesen Prozess in 2022 fort. Die Coachings werden in Zusammenarbeit mit externen Coaches als Einzelcoachings umgesetzt, damit sich die jeweilige Führungskraft individuell in einem geschützten Rahmen mit den betreffenden Führungsthemen auseinandersetzen kann. Da die Aachener Führen als fortlaufenden Prozess betrachtet, werden die Führungskräfte auch weiterhin durch Coaches begleitet und können auf diese im Bedarfsfall jederzeit zurückgreifen. Um Mitarbeitende auf zukünftig geplante Führungspositionen vorzubereiten, spricht sich die Aachener für eine Teilnahme an einem ausgewählten Führungskräfteentwicklungsprogramm aus und möchte an dieser Stelle eine gezielte Vorbereitung perspektivisch noch weiter ausbauen.



WEITERE PROJEKTE

Ausweitung der Büromöglichkeiten

Wegen des stetigen Personalzuwachses des Unternehmens hat die Aachener im Geschäftsjahr 2021 beschlossen, zusätzliche Büroräumlichkeiten in der gegenüberliegenden Mevisenstraße 3 anzumieten. Aufgrund der intensiven Zusammenarbeit der Bereiche „Neubau“ und „Neubauplanung“ wurde entschieden, diese beiden Bereiche auch räumlich enger zusammenarbeiten zu lassen. Bei der angemieteten Immobilie handelt es sich um eine Bürofläche von 480 m². Gestaltet wurde diese in enger Zusammenarbeit der Mitarbeitenden aus den beiden Bereichen. Der Umzug in die neuen Räumlichkeiten erfolgte im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2022.

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, KÖLN

Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister B beim
Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 96
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

LAGEBERICHT

Für das
Geschäftsjahr 2022

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft ist ein Wohnungsunternehmen mit Sitz in Köln und wurde 1949 gegründet. Mit Schwerpunkt Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin vermietet die Gesellschaft 12.017 eigene und gepachtete Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, 230 Gewerbeeinheiten sowie 3.157 Garagen und Stellplätze/Einstellplätze, hiervon 3.680 Wohnungen öffentlich gefördert und 8.337 Wohnungen freifinanziert. Darüber hinaus werden für Dritte 5.861 Wohnungen und 124 Gewerbeeinheiten sowie 2.319 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet. Zusammen mit den verbundenen Unternehmen verwaltet die Gesellschaft 26.897 Wohnungen und 2.856 Gewerbeeinheiten. Die Gesellschaft baut in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz Eigenheime und Eigentumswohnungen für den Verkauf sowie Mietwohnungen für den eigenen Bestand und ist in der Baubetreuung tätig.

Mit gezielten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen steigert die Gesellschaft die Akzeptanz ihrer Wohnungen am Markt. Das Unternehmen zeichnet sich durch eine soziale Unternehmenskultur aus.

Im Allgemeinen ist die Gesellschaft in das Steuerungssystem des ASW-Konzerns eingebunden.

Primär wird für die Gesellschaft eine Wirtschaftsplanning aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die kurzfristige Planung der drei folgenden Geschäftsjahre umfasst und jährlich aktualisiert wird. Durch regelmäßige unterjährige Abweichungsanalysen werden die Planwerte überwacht und bei Bedarf entsprechende Handlungsschritte eingeleitet.

Die Steuerung erfolgt zum einen auf Grundlage der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere mittels Entwicklung der Sollmieten, Leerstände und Erlösschmälerungen bei gleichzeitiger Entwicklung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, insbesondere der Instandhaltungskosten. In der Bau- und Verkaufstätigkeit werden sowohl der Ankauf von geeigneten Grundstücken wie auch die Realisation und der Verkauf der Eigentumsmaßnahmen geplant und monatlich überwacht. Diese finanziellen Leistungsindikatoren werden in den Abschnitten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Chancen- und Risikobericht sowie im Prognosebericht dargestellt.





B. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹⁾

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe 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 Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im dritten Quartal noch gewachsen war.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet die Wirtschaft aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Mrd. EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen

¹⁾ GdW Information 167 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor hatte die Corona-Krise den davor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demographischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen

aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demographisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Mio. bis 1,45 Mio. Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demographischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im

Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit



Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um

+18,7%

Steigende Kosten bei Betonarbeiten

12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet – etwas weniger als im Vorjahr. In den vergangenen 15 Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und die immer noch in einigen Bereichen bestehenden Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).



Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden

können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Ertragslage

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH erzielte im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis von 23,6 Mio. EUR (Vorjahr: 28,8 Mio. EUR). Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Ergebnis um 5,2 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags verbleibt nach Verrechnung der Ausschüttung für 2021 und Dotierung der Bauerneuerungsrücklage und der anderen Gewinnrücklagen ein Bilanzgewinn von 8,3 Mio. EUR.

Zum Unternehmensergebnis trugen weiterhin die Hausbewirtschaftung und der Bauträgerbereich bei. Der Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung lag um 2,8 Mio. EUR und der des Bauträgerbereichs um 3,3 Mio. EUR unter den Vorjahreswerten. Die durch den Verkauf von Bestandsimmobilien erzielten Veräußerungsgewinne lagen um 1,9 Mio. EUR über denen des Vorjahres. Das Ergebnis aus Betreuungstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 592 TEUR. Das Jahresergebnis

0,6 %

Wohnungsleerstände zum Stichtag 31.12.2022

wurde gegenüber dem Vorjahr durch höhere Verwaltungskosten in Höhe von 3,5 Mio. EUR belastet. Die Ertragsteuern verminderten sich um 2,6 Mio. EUR.

■ Hausbewirtschaftung

Durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen sowie durch Erstvermietung im Bereich einer Neubaumaßnahme stiegen die Sollmieten um 800 TEUR auf 67,8 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 1,3 Mio. EUR auf 90,4 Mio. EUR. Die durch Leerstände bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten und Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. EUR auf 4 Mio. EUR. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit kurzfristigem Erneuerungsbedarf im Rahmen der Weitervermietung sowie in sanierungsbedürftigen Liegenschaften. Die Wohnungsleerstände, ohne Berücksichtigung modernisierungs- oder verkaufsbedingter Leerstände, beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2022 auf 0,6 % (Vorjahr: 0,9 %). Die Fluktuationsrate lag geringfügig unter dem Vorjahreswert bei 5,2 % (Vorjahr: 5,35 %).

Die Instandhaltungskosten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Mio. EUR auf 16,9 Mio. EUR. Des Weiteren wurden Kosten für Modernisierung und Neubau in Höhe von 42,8 Mio. EUR aktiviert und in Ankäufe bebauter und unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens 19 Mio. EUR investiert. Schwerpunkte bei den Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen waren energetische Verbesserungen, wie Wärmedämmmaßnahmen, zentrale Wärmeversorgungsanlagen und der Einbau von Fenstern mit verbesserter Wärmedämmung. Weiterhin wurden Elektroanlagen modernisiert. Zu Beginn des Geschäftsjahres befanden sich 197 Wohnungen in der Modernisierung. In 51 Wohnungen wurden im Jahresverlauf Modernisierungsarbeiten aufgenommen, in 25 Wohnungen wurden diese abgeschlossen, sodass zum Ende des Geschäftsjahres ein Überhang von 223 Wohnungen verblieb.

■ Bau- und Verkaufstätigkeit

Das Bauvolumen von 89,1 Mio. EUR betraf mit 59,7 Mio. EUR das Anlagevermögen sowie mit 29,4 Mio. EUR das Umlaufvermögen. Im Bau befanden sich 152 (Vorjahr: 190) Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie 268 (Vorjahr: 211) Mietwohnungen und fünf (Vorjahr: sechs) sonstige Einheiten. Fertig gestellt wurden 48 Eigenheime, 17 Eigentumswohnungen sowie 25 Mietwohnungen. Die Neubauaktivitäten der Gesellschaft sind auf wachstumsorientierte Ballungsgebiete konzentriert.

Im Rahmen unserer Eigentumsmaßnahmen wurden notarielle Kaufverträge für vier Eigentumswohnungen abgeschlossen sowie 98 Wohnungen aus dem Bestand verkauft.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten als finanzielle Leistungsindikatoren die Entwicklung der Sollmieten, der Leerstände, der Erlösschmälerungen und insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen aus den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Regelmäßig wird eine Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt. Die Einhaltung dieser Planung sowie die Miet- und Leerstandsentwicklung wird in der monatlichen Berichterstattung überwacht. In der Bau- und Verkaufstätigkeit wird sowohl der Ankauf von geeigneten Grundstücken, als auch die Realisation und der Verkauf geplant und monatlich überwacht.

Gegenüber dem im Herbst des Jahres 2021 aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 stieg das Ergebnis nach Steuern um 755 TEUR. Der Verkauf bebauter Grundstücke aus dem Anlagevermögen entwickelte sich besser als erwartet und lag um 3,4 Mio. EUR über der Planung. Der Umsatzbeitrag der Sollmieten war 615 TEUR höher als geplant und die Instandhaltungskosten lagen 2,4 Mio. EUR unter der Planung. Der Ergebnisbeitrag des Bauträgerbereichs lag mit 0,9 Mio. EUR unter dem erwarteten Ergebnis. Gründe hierfür waren insbesondere höhere Baukosten und dass geplante Verkäufe nicht realisiert wurden. Die Erlösschmälerungen für Sollmieten und Betriebskosten stiegen gegenüber der Planung um 559 TEUR.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Gesellschaft. Ruhestands- oder fluktuationsbedingt frei werdende Stellen wurden im Unternehmen so weit als möglich durch die Übernahme von Auszubildenden in Anstellungsverhältnisse und die Beförderung von Mitarbeitenden besetzt. Die Mitarbeitenden wurden durch geeignete Maßnahmen fachlich weitergebildet, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 55,3 Mio. EUR auf 914,3 Mio. EUR. Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände stiegen um 45,3 Mio. EUR auf 772,6 Mio. EUR an. Nettoinvestitionen in den Immobilienbestand, einschließlich Bauvorbereitungskosten und geleisteter Anzahlungen in Höhe von 61,8 Mio. EUR, standen planmäßige Abschreibungen auf Immobilien in Höhe von 13,8 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR gegenüber. Die flüssigen Mittel stiegen auf 3,7 Mio. EUR (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR). Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erhöhten sich durch Fremdmittelaufnahmen in Höhe von 43,2 Mio. EUR, denen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 9,4 Mio. EUR gegenüberstanden, auf 233,5 Mio. EUR. Das Eigenkapital erreichte 596,8 Mio. EUR (Vorjahr: 580,1 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote am gestiegenen Bilanzvolumen betrug 65,3 % (Vorjahr: 67,5 %).

Zahlungsflüsse generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen sowie durch die Weiterbelastung der Betriebskosten, die Kaufpreise aus dem Bauträgergeschäft und den Verkauf von Mietwohnungen aus dem Bestand, die Verwaltungs- und Betreuungsentgelte und aus der Geschäftsbeziehung. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie aus

Zinsaufwendungen, den Baukosten für Modernisierungen und Neubauten im Anlagevermögen, die Erstellung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Personal- und Sachkosten. Durch eine langfristig orientierte Geschäftsstruktur des Unternehmens sowie durch ein Liquiditätsmanagement werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos werden Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere durch klassische Annuitätendarlehen vorgenommen.

Die Gesellschaft war jederzeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen in der Lage. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

C. Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Die globalen Themen Nachhaltigkeit und Klimaneutralität wirken sich auch auf die Geschäfte der ASW aus.

Die im Dezember 2022 im Amtsblatt der europäischen Kommission veröffentlichte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Kommission, die dazugehörigen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie die EU-Taxonomie nehmen im Nachhaltigkeitsberichterstattungssystem der EU eine zentrale Rolle ein, um branchengleiche Unternehmen hinsichtlich ihrer nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen Ökologie, Soziales und Unternehmensführung zu vergleichen. Die entsprechenden Auswertungs- und Kontrollsysteme werden bei der ASW, die als großes Wohnungsunternehmen ab dem Geschäftsjahr 2025 berichtspflichtig ist, implementiert und auf den Gesamtkonzern angewendet.

197

Wohnungen befinden sich zum Beginn des Geschäftsjahres in der Modernisierung

Insbesondere die ökologische Nachhaltigkeit stellt die ASW vor große Herausforderungen. Anforderungen der EU und der Bundesrepublik an die Klimaneutralität von Wohngebäuden nehmen deutlich zu. Durch die Änderung des Klimaschutzgesetzes am 7. November 2022 hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 verankert. Bereits bis 2023 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber 1990 sinken. Eine vom EU-Parlament am 14. März 2023 vorgeschlagene Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden soll dafür sorgen, dass Neubauten ab 2028 emissionsfrei sind.

Bestandsgebäude sollen dem Vorschlag zufolge bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen. Ein von der Ampelkoalition der Bundesrepublik Deutschland am 31. März 2023 vorgelegter Gesetzesentwurf fordert, dass ab dem 1. Januar 2024 grundsätzlich jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Um diese Ziele zu erreichen, sind hohe Investitionen für energetische Modernisierungen in den Wohnungsbestand der ASW erforderlich.

Um die Vorgaben der CSRD sowie der EU-Taxonomie bei der Muttergesellschaft ASW zu implementieren und umsetzen zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2022 die Organisationseinheit „Koordination Klimaschutz“ geschaffen. Diese wurde im Oktober 2022 um das Projektteam „Nachhaltigkeit“ ergänzt. Das Team, bestehend aus drei Mitarbeitenden, wird von einer externen Unternehmensberatung mit einer Kombination aus immobilienpezifischem Fachwissen und Regulatorik-Kenntnissen unterstützt.

Im ersten Quartal 2023 wurde bereits die doppelte Wesentlichkeitsanalyse mit der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze abgeschlossen. Dazu wurden im Vorfeld nachfolgende Schritte durchgeführt:

- Kompetenzvermittlung zur CSRD und EU-Taxonomie für Projektteam, Geschäftsführung und Bereichsleitungen

- Ermittlung des Ambitionsniveaus in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit der Aachener und Outside-in-Perspektive im Kontext der Nachhaltigkeit

- Entwicklung einer Methode zur Ermittlung der relevanten und besonders relevanten Stakeholder und Anfertigung von Stakeholder-Steckbriefen zur optimalen Vorbereitung der Stakeholder-Befragung

- Stakeholder-Befragung im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit zur Identifizierung von Chancen und Risiken ausgehend von der ASW auf die Umwelt und Gesellschaft sowie von der Umwelt und Gesellschaft auf die ASW

- Entwicklung einer CSRD-konformen Methodik zur Bewertung der identifizierten Chancen und Risiken, Konsolidierung der Auswirkungen auf der Ebene von Themenfeldern sowie Ermittlung der wesentlichen Themenfelder und Übertragung in eine ASW-spezifische Wesentlichkeitsmatrix

Für den restlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ist neben der Definition der Strategiefelder, die Erarbeitung eines Strategiepapiers „Nachhaltigkeit“ geplant. Darüber hinaus soll die Implementierung der ersten wesentlichen Themenfelder durch die Definition von Zielen, Maßnahmen und Kennzahlen sowie durch die prozessuale Integration und das Aufsetzen einer ganzheitlichen Governance-Struktur vollzogen werden. Abschließend ist die Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten vorgesehen.

D. Risiko- management

Die Gesellschaft prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Ziel der Risikoanalyse ist es, alle relevanten Risikofaktoren abzuschätzen und zu kontrollieren.

Zur Erkennung und Bewertung möglicher Risiken für die Gesellschaft werden durch den unternehmensübergreifend installierten Risikoausschuss laufend eine Analyse und Überprüfung potenzieller Risiken und deren Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten durchgeführt. Der Risikoausschuss tagt in der Regel einmal jährlich sowie unterjährig bei Bedarf und ist neben der Geschäftsführung durch weitere Mitarbeitende aller Bereiche und Fachabteilungen vertreten.

Vor diesem Hintergrund wurde ein umfassendes System zur Risikosteuerung eingerichtet, das fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung geworden ist. Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche bzw. halbjährliche Planung der einzelnen Geschäftsbereiche und ein regelmäßiges, d. h. monatliches oder quartalsweises Berichtswesen und die regelmäßige Information der Leitungsebene an den Aufsichtsrat. Im Blickwinkel einer kennzahlenorientierten Risikoanalyse stehen Liquiditätsentwicklung, Investitionstätigkeit und ausgewählte Bilanzkennzahlen.



E. Risiko- und Chancenbericht

Nachfolgend sind die Risiken und Chancen nach ihrer Bedeutung für die Gesellschaft angegeben. Risiken sind dabei definiert als mögliche zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu negativen Abweichungen vom geplanten Ergebnis führen können; Chancen führen entsprechend zu positiven Abweichungen vom geplanten Ergebnis.

Am 24. Februar 2022 hat Russland einen flächendeckenden Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die daraufhin verhängten Sanktionen von einem Großteil der Weltwirtschaft haben sich auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Energieversorgung Europas ausgewirkt. Die damit verbundene Preisexplosion fossiler Energieträger, eine nahezu Vervierfachung der Kreditzinsen in kurzer Zeit und die stark gestiegene Inflation stellen die ASW vor große Herausforderungen. Für die Gesellschaft ergeben sich daraus neue Risiken in Bezug auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die neben Preissteigerungen von Material- und Lieferengpässen auch von mangelnden Handwerkskapazitäten betroffen sind. Derzeit weist nichts auf ein zeitnahes Ende des Kriegs in der Ukraine hin. Das Risiko wird kontinuierlich überwacht.

Am 30. März 2022 wurde die erste Stufe, am 23. Juni 2022 die zweite Stufe des Notfallplans Gas der Bundesrepublik Deutschland von Bundeswirtschaftsminister Habeck ausgerufen. Um das Risiko einer auftretenden Gasknappheit im ASW-Konzern einzugrenzen, wurde ein Stufenplan zur drohenden Energiekrise entwickelt. Analog zum Notfallplan Gas erläutert der dreistufige Plan Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen durch Reduzierung des Energieverbrauchs, der Anschaffung und Vorratslagerung von Hilfsmaterial sowie Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung.

Begrenzte Kapazitäten im Handwerk, Lieferengpässe und hohe Materialpreise führen aktuell zu deutlich steigenden Baukosten sowie zu Verzögerungen von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Gesellschaft prüft weiterhin intensiv die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Durch Rahmenverträge mit den bauausführenden Firmen und Dienstleistern werden frühzeitig Preisspannen abgesichert, um dem Risiko von starken Preisanstiegen entgegenzuwirken.

Für die Erhaltung und Sicherstellung der finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft bestehen Risiken vor allem in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieterinnen und Mieter sowie zu erhöhtem Leerstand führen können.

Aufgrund der drastischen Preissteigerungen für fossile Energie wurden die Heizkostenvorauszahlungen im Mai 2022 um 30% erhöht. Im Januar 2023 erfolgte unter Berücksichtigung der Gaspreisbremse eine weitere Anpassung um 100%. Durch die Anpassungen soll das Risiko hoher Heizkostennachzahlungen der Mieter und Mieterinnen in 2023 und 2024 verhindert werden. Zeitgleich vermindert sich das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft, die mit erhöhten Abschlagszahlungen an die Energieversorger in Vorleistung tritt. Das Risiko gesteigerter Zahlungsrückstände wird durch das Forderungsmanagement kontinuierlich beobachtet. Das Risiko wird durch staatliche Hilfen, wie die Dezember-Soforthilfe und die Gaspreisbremse, abgeschwächt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung war kein signifikanter Anstieg säumiger Mieterinnen und Mieter zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der hohen Inflation und der deutlichen Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen wurden geplante Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2022 für Bestandsmieterinnen und -mieter in freifinanzierten Mietwohnungen im Wesentlichen auf das Jahr 2023 verschoben, um zusätzliche Belastungen der Mieterinnen und Mieter zu vermeiden. Die Bestandsbewirtschaftung

der Gesellschaft konzentriert sich auf nachfragestarke Märkte in Ballungsgebieten. Den Lagevorteil sehen wir als Chance für die Gesellschaft. Es ist auch weiterhin davon auszugehen, dass diese Märkte aufgrund einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den präferierten Immobilienstandorten gehören werden. Dies wird durch Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Ballungszentren gestützt, welche von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung, insbesondere durch Migration, für die nächsten Jahre ausgehen. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen. Wir erwarten deutliche Mietsteigerungspotenziale durch den Nachfrageüberhang in Verbindung mit dem nicht ausreichenden Neubau im Bestand.

Der Ankauf von Grundstücken zur langfristigen Fortsetzung des Bauträgergeschäfts wie auch des Mietwohnungsneubaus ist aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots in Verbindung mit unangemessen hohen Preisen schwierig und bildet einen entscheidenden Engpass für die vorhandene Investitionsbereitschaft der Gesellschaft. Die Gesellschaft intensiviert alle Möglichkeiten der Grundstücksakquisitionen. So arbeiten im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Aachener Wohnungswirtschaft und Neubau eng zusammen, um gemeinsam die Grundstücksakquise zu intensivieren und auf die gesteigerten Anforderungen bei öffentlichen Ausschreibungen reagieren zu können. Durch die strategische und operative Verzahnung beider Bereiche ergeben sich große Vorteile. Denn häufig ist eine Mischung von öffentlich geförderten, freifinanzierten und Eigentumswohnungen Bestandteil von kommunal gesteuerten Konzeptvergaben. Erste Synergien dieser Entscheidung werden bereits bei Projekten wie „Ermlandweg“ in Münster, „Ostpark“ in Bochum sowie „Sürther Feld“, „Sankt Monika“ oder „Clouth-Gelände“ in Köln deutlich. Darüber hinaus ergeben sich durch die enge Zusammenarbeit beider Bereiche neue Chancen bei der Standortentwicklung von Kirchengemeinden. Auch hier entstehen neue Ansätze bei der Planung und Bebauung von

Kirchengrundstücken, zum Beispiel in Form von Mischkonzepten aus Wohnbebauung und Gewerbeflächen für karitative Einrichtungen wie bei der Neugestaltung der „Neuen Mitte Porz“. Die enge Verzahnung von Wohnungswirtschaft und Neubau zeigt, dass sie die Handlungsfähigkeit beider Geschäftsbereiche stärkt und für eine beidseitige Kompetenzerweiterung sorgt. Über den Neubau eigener Maßnahmen hinaus werden vermehrt projektierte Gesamtmaßnahmen von Bauträgern an die ASW herangetragen. Der Rückgang des Eigentumswohnungsmarktes führt dazu, dass die Gesellschaft ganzheitlich geplante Projekte inklusive der Grundstücke aufkaufen und zeitnah an neue Interessenten vermieten kann.

Das Bauträgergeschäft konzentriert sich wie das Bestandsgeschäft auf nachfragestarke Märkte in Ballungsgebieten und der Rheinschiene. In 2022 ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen als Folge einer Vervierfachung der Zinsen und der hohen Inflationsrate nahezu eingebrochen. Gleichzeitig wurden Anträge potenzieller Kreditnehmer von den Banken strenger geprüft und Kreditzusagen deutlich zurückhaltender erteilt. Aus diesem Grund wurde die Umsetzung der Bauträgervorhaben gedrosselt. Durch den weiterhin starken Nachfrageüberhang an Wohnraum sehen wir die Chance, dass die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen in den guten Lagen, in denen die Gesellschaft tätig ist, anziehen wird, auch wenn steigende Baupreise und Zinsen das Bauen und Kaufen verteuern und sogenannte Schwellenhalte als Nachfrager wegfallen könnten. Um das Kosten- und vertragliche Fertigstellungsrisiko der Bauträgermaßnahmen weitestgehend zu minimieren, werden Baubeginn und Vertriebsstart jedes einzelnen Bauvorhabens unter Festlegung von Vorverkaufsquoten individuell festgelegt.

Der Fachkräftemangel – auch in der Wohnungswirtschaft – stellt den ASW-Konzern vor das Risiko, dass Schlüsselpositionen nicht rechtzeitig besetzt werden können oder durch Abwanderung wichtiges Know-how verloren gehen bzw. nicht weitergegeben werden kann. Um die zunehmend komplexeren Aufgaben erfolgreich angehen zu können, baut der ASW-Konzern auf mehrere Säulen. Zum einen werden Auszubildende bestmöglich gefördert und auf den Berufseinstieg vorbereitet und zum anderen werden Mitarbeitende durch gezielte Fortbildungsmöglichkeiten individuell für zukünftige vakante Stellen geschult und spezialisiert. Die Einführung von jährlichen, strukturierten Mitarbeitendengesprächen dient dazu, Entwicklungspotenziale und Förderbedarf bei Mitarbeitenden frühzeitig zu identifizieren.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch die Gesellschaft permanent beobachtet. Der drastische Anstieg der Fremdkapitalzinsen innerhalb eines Jahres stellt für die Gesellschaft in verschiedenen Geschäftsfeldern ein wesentliches Risiko dar. Im Rahmen von Modernisierung, Sanierung und Neubau von Wohnungen verschlechtert der Zinsanstieg in Verbindung mit unsicheren Förderbedingungen die Wirtschaftlichkeit der Projekte deutlich. Lange Zinsbindungsfristen in der Vergangenheit sowie teils frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und eine umfassende Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzen das Zinsänderungsrisiko. Die weitere Zinsentwicklung wird regelmäßig beobachtet. Darlehen in fremder Währung oder derivative Finanzierungsinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt. Ein Bedarf an Sicherungsmaßnahmen besteht deshalb nicht.

Weitere Chancen sieht die Gesellschaft in der Digitalisierung: zum Beispiel Effizienzsteigerungen in den Prozessen, Erhöhung der Kundenzufriedenheit, intelligente Steuerung der Anlagentechnik und Optimierung der Energieverbräuche sowie Stärkung der Arbeitgebermarke.

Durch den zunehmenden Einsatz von Solar- und Photovoltaik im Rahmen der Energiewende erzeugt die Gesellschaft in ihren Wohnquartieren Wärme und Strom dezentral. Hierdurch ergeben sich für die Gesellschaft neue Ertragspotentiale. Daneben führt die dezentrale Energieversorgung auch zu einer größeren Unabhängigkeit von Energieversorgern und reduziert das Risiko von Energiepreisschwankungen. Gleichzeitig fördert dies die Wohnungsnachfrage. Andererseits erfordert die Umsetzung dezentraler Energieerzeugung Investitionen sowie den Aufbau von umfänglichem rechtlichem Knowhow.



E. Prognosebericht

Das Thema Klimaschutz bewegt derzeit die gesamte Immobilienbranche. Ein enormer Transformationsprozess der Wohnungsunternehmen wird vonnöten sein, um die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilienbestände zu wahren und zu optimieren. Daher werden auch in den kommenden Jahren die energetische Modernisierung und Sanierung des eigenen Bestandes Schwerpunkte der Tätigkeit sein. Nur so kann der Forderung des Gesetzgebers und der gesellschaftlichen Verantwortung, den CO₂-Ausstoß von Gebäuden zu reduzieren, nachgekommen werden. Dieser Transformationsprozess wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern.

Für das laufende sowie kommende Geschäftsjahr sind insbesondere Sanierungsmaßnahmen innerhalb größerer Siedlungen in Düsseldorf und Köln geplant.

■ In unserer Großsiedlung in Düsseldorf-Eller, Kissinger Straße wurde in 2021 mit der energetischen Modernisierung von insgesamt 160 Wohnungen begonnen. In insgesamt vier Bauabschnitten erwarten wir hier die Fertigstellung der Großmaßnahme in Abschnitten von Mitte 2023 bis Anfang 2024.

■ In Köln-Bilderstöckchen, Alzeyer Straße, Escher Straße, Rockenhauser Straße wurde Anfang 2023 mit einer energetischen Modernisierung von insgesamt 410 Wohneinheiten begonnen. Die bauabschnittsweise Durchführung der Maßnahme soll planmäßig einen Zeitraum von insgesamt etwa zwei Jahren umfassen.

■ Des Weiteren haben wir bereits mit ersten vorbereitenden Maßnahmen einer umfangreichen Modernisierung unserer Bestände in den Großsiedlungen Düsseldorf-Garath begonnen. In der Adalbert-Probst-Straße, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sowie Otto-Braun-Straße sollen ab 2024

insgesamt 243 Wohnungen grundlegend modernisiert werden.

Durch diese Maßnahmen wird der CO₂-Ausstoß erheblich reduziert. Die Bauvorhaben dienen ebenfalls der nachhaltigen Wertsteigerung unserer Immobilien.

Die Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken durch Neubau von Gebäuden sowie Dachgeschossausbauten bzw. Aufstockungen bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

■ So werden im Zuge der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen in Düsseldorf-Eller insgesamt 29 neue Wohnungen im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen. Bauabschnittsweise werden die Wohnungen ab Mitte dieses Jahres bis Anfang 2024 fertiggestellt.

■ In Düsseldorf-Garath soll unser Wohnungsbestand nach derzeitiger Planung in den nächsten Jahren durch verschiedene der Erweiterung dienende Maßnahmen um insgesamt 195 Einheiten vergrößert werden. Der Beginn dieser Arbeiten ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

■ Weitere 20 Wohnungen sollen in der Zeit von Frühjahr 2023 bis Ende 2024 durch Aufstockung und Nachverdichtung an unserem Objekt in Köln-Nippes Königsberger Straße 8/Tilsiter Straße neu entstehen.

Auch der Neubau von Mietwohnungen auf neu erworbenen Grundstücken stellt für uns eine wichtige Säule unserer Geschäftstätigkeit dar. Er trägt dazu bei, klimagerechten Wohnraum zu schaffen und das durchschnittliche Baualter der Bestände zu reduzieren.

Auf einem Erbbaugrundstück im nachgefragten Kölner Stadtteil Rodenkirchen, dem Sürther Feld, haben wir im vierten Quartal 2021 mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 37 Wohnungen (inkl. zweier Wohngruppen) im freifinanzierten (neun Wohneinheiten), preisgedämpften (neun Wohneinheiten) und öffentlich geförderten Mietenbereich (19 Wohneinheiten) begonnen. Wir gehen von einer Realisierung bis Ende 2023 aus.

Im dritten Quartal 2021 erfolgte der Baubeginn unseres Projektes in Münster-Kinderhaus. Hier errichten wir auf einem Erbbaugrundstück insgesamt 31 öffentlich geförderte Wohnungen sowie acht Wohnungen mit integrativem Ansatz für Bewohnerinnen und Bewohner mit Flüchtlingshintergrund. Dazu entstehen 28 preisgedämpfte Wohneinheiten sowie eine viergruppige Kita. Wir gehen von einer Fertigstellung der Gesamtmaßnahme im ersten Quartal 2024 aus.

Auf einem Erbbaugrundstück in Köln-Bilderstöckchen errichten wir 26 freifinanzierte Wohnungen. Der Baubeginn erfolgte im vierten Quartal 2021. Die ursprünglich als Bauträgerprojekt geplante Maßnahme soll nun im Eigenbestand verbleiben und vermietet werden. Die Fertigstellung ist zum Jahresende vorgesehen.

Auf dem ehemaligen „Clouth-Gelände“, einem innerstädtischen Grundstück in Köln-Nippes, entstehen 51 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen. Wir haben im August 2022 mit dem Bau begonnen. Im dritten Quartal 2024 soll der Neubau fertiggestellt sein.

Auf einem Kaufgrundstück in Trier-Nord errichten wir neben acht Eigenheimen und sieben Eigentumswohnungen insgesamt elf Mietwohnungen für unseren Bestand, von denen sechs Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Mit den Bauarbeiten soll in Kürze begonnen werden. Insgesamt gehen wir von einer Bauzeit von etwa zwei Jahren aus.

Auf einem in Bochum-Ostpark gelegenen Baugrundstück werden wir neben dem Bau von 21 Eigentumswohnungen für unseren Bestand 30 öffentlich geförderte, 36 freifinanzierte Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten errichten. Die Baugenehmigung wurde im November 2022 erteilt. Anfang 2024 sollen die Bauarbeiten beginnen, die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Auf einem Erbbaugrundstück in Düsseldorf-Gerresheim planen wir die Errichtung eines Neubaus mit 38 freifinanzierten und 26 öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätzen. Den Bauantrag haben wir im August 2022 gestellt. Wir rechnen mit einem Baubeginn im ersten Quartal 2024 und einer Bauzeit von ca. zweieinhalb Jahren.

Für die Bebauung eines Erbbaugrundstückes in Köln-Ehrenfeld haben wir im Juli 2022 einen Bauantrag gestellt. Von den insgesamt dort geplanten 59 Mietwohnungen sollen 21 im öffentlich geförderten Segment errichtet werden. Wir planen den Baubeginn für Anfang 2024 sowie eine Bauzeit von etwa zweieinhalb Jahren.

Derzeit bereiten wir für drei weitere Bauprojekte in Köln-Bilderstöckchen, Duisburg-Wedau sowie Trier-Süd Bauanträge für den Neubau von insgesamt 127 Mietwohnungen, fünf Mietgewerbeeinheiten und 40 Eigentumswohnungen (Duisburg-Wedau) vor. Die entsprechenden Kaufverträge bzw. Erbbaurechtsverträge wurden in 2022 abgeschlossen. Die Umsetzung dieser Projekte soll ab Ende 2023 bis 2026 erfolgen.

Die Neubautätigkeit im Bauträgerbereich wird auch zukünftig vom Unternehmen verfolgt. Aufgrund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel Baukosten, Zinsniveau und Förderkulisse sowie geschäftstypische Schwankungen im Bauträgerbereich, wird ein hohes Maß an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an die aktuellen Gegebenheiten notwendig sein, um den Erfolg dieses Segmentes sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird der Markt kontinuierlich beobachtet und Baubeginne erst anhand einer im Vorfeld individuell festgelegten Vorverkaufsquote gestartet. Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit ursprünglich als Bauträgermaßnahme konzipierte Bauvorhaben in den Mietwohnungsbestand übernommen werden können.

Aus der laufenden Bautätigkeit heraus werden im Jahr 2023 insgesamt 34 Eigentumswohnungen und 24 Einfamilienhäuser fertiggestellt. Das Bauprogramm für die Jahre 2024/2025 sieht, unteroben genanntem Vorbehalt, die Fertigstellung von weiteren 128 Eigentumswohnungen und 89 Einfamilienhäusern vor.

Eine nachhaltige Bauweise (Stichworte DGNB-Zertifizierung, ESG-Kriterien und EU-Taxonomie) wird den Neubau zukünftig in noch höherem Maße bestimmen.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die Geschäftsführung ein Ergebnis nach Steuern von rund 29,2 Mio. EUR. Geplant sind höhere Erträge aus dem Verkauf von Immobilien, denen steigende Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen.

Insgesamt wird mit einem Anstieg des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 5,6 Mio. EUR gerechnet. Dem planmäßigen Anstieg der Sollmieten um 1,1 Mio. EUR stehen um 665 TEUR höhere Erlösschmälerungen für Mieten und Umlagen und 249 TEUR höhere Mietminderungen,

die im Zuge der Bautätigkeit entstehen bzw. gewährt werden, gegenüber. Geplant sind um 7,6 Mio. EUR höhere Instandhaltungskosten. Darin enthalten ist ein Mehrbetrag von 5 Mio. EUR für die Sanierung von Siedlungen der 70er-Jahre. Die Kapitalkosten werden um einen Betrag in Höhe von 1,8 Mio. EUR steigen.

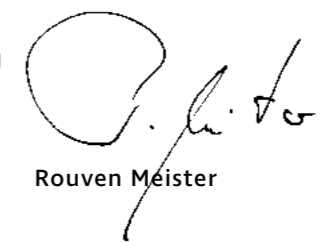
Aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens werden Umsatzerlöse in Höhe von 43 Mio. EUR erwartet, für den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind im Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 18 Mio. angesetzt.

Die Erträge aus der Verkaufstätigkeit von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen sind um 16,2 Mio. EUR höher als 2022 angesetzt.

Köln, den 31. März 2023

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung, Köln

Die Geschäftsführung


Rouven Meister


Marion Sett

BILANZ

Aktiva zum 31.12.2022

Passiva zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR		31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	37.000.000,00	37.000.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.346,00	158.671,92			
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	715.460.471,69	693.683.655,38	1. satzungsmäßige Rücklage	18.500.000,00	18.500.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.422.520,85	2.539.700,85	2. Bauerneuerungsrücklage	396.000.000,00	380.500.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.929.543,52	3.564.052,39	3. andere Gewinnrücklagen	137.000.000,00	135.500.000,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.762.348,66	1.762.348,66	551.500.000,00	534.500.000,00	
5. technische Anlagen und Maschinen	56.596,89	25.993,00			
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.337.929,29	1.181.794,91	III. Bilanzgewinn	8.254.874,29	8.585.005,17
7. Anlagen im Bau	33.273.377,36	16.262.480,11			
8. Bauvorbereitungskosten	7.393.597,26	5.923.534,18	Eigenkapital insgesamt	596.754.874,29	580.085.005,17
9. geleistete Anzahlungen	7.861.589,11	2.237.764,71			
	772.497.974,63	727.181.324,19	B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.930.771,00	21.281.852,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	44.182.385,14	44.182.385,14	2. Steuerrückstellungen	6.639,00	1.305.197,00
2. Beteiligungen	3.460.148,02	3.460.148,02	3. sonstige Rückstellungen	8.854.717,66	6.369.962,61
3. andere Finanzanlagen	100.400,00	100.400,00	31.792.127,66	28.957.011,61	
	47.742.933,16	47.742.933,16			
Anlagevermögen insgesamt	820.358.253,79	775.082.929,27	C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	232.289.191,38	188.479.194,65
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.161.633,95	1.220.039,89
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			3. erhaltene Anzahlungen	36.265.934,81	47.621.911,81
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.158.153,30	16.042.060,36	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.416.126,01	3.994.605,57
2. Bauvorbereitungskosten	3.666.490,61	2.850.610,93	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.948,04	27.033,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	26.741.563,11	26.906.750,17	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.225.756,60	5.340.747,50
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.238.295,96	4.464.250,96	7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	300.528,59	263.333,56
5. unfertige Leistungen	26.238.357,83	24.765.534,72	8. sonstige Verbindlichkeiten	164.388,01	127.303,85
6. andere Vorräte	200.370,43	152.341,53	davon aus Steuern:		
	80.243.231,24	75.181.548,67	1.822,40 EUR (Vorjahr: 86.080,77 EUR)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			279.830.507,39	247.074.170,24	
1. Forderungen aus Vermietung	353.861,51	378.557,58			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.565.588,25	1.510.700,70	D. Rechnungsabgrenzungsposten	186.292,60	202.610,20
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.219.060,52	845.970,74			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	131.161,49	355.317,57	E. Passive latente Steuern	5.757.000,00	2.595.000,00
5. sonstige Vermögensgegenstände	5.492.249,01	1.964.220,56			
	9.761.920,78	5.054.767,15			
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	3.657.044,16	3.365.362,49			
Umlaufvermögen insgesamt	93.662.196,18	83.601.678,31			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
1. Geldbeschaffungskosten	74.029,00	80.929,00			
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	226.322,97	148.260,64			
	300.351,97	229.189,64			
Treuhandvermögen	914.320.801,94	858.913.797,22	Treuhandverbindlichkeiten	914.320.801,94	858.913.797,22
Guthaben aus Mietkautionen	224.890.921,27	147.315.718,92	Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	224.890.921,27	147.315.718,92
	10.774.057,53	10.482.179,45		10.774.057,53	10.482.179,45

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	90.411.444,19	89.143.028,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	30.279.388,27	35.462.975,86
c) aus Betreuungstätigkeit	3.094.724,97	2.749.702,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.631.821,73	3.573.221,19
	126.417.379,16	130.928.928,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.217.356,45	-2.953.451,84
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.519.233,05	1.312.481,56
4. sonstige betriebliche Erträge	9.450.914,39	7.692.761,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-46.884.695,27	-42.022.238,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-27.906.345,61	-26.004.585,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-48.994,04	-46.249,16
	-74.840.034,92	-68.073.073,06
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.816.455,13	-10.736.721,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 2.688.674,42 EUR (Vorjahr: 758.496,76 EUR)	-4.861.529,20	-2.741.241,52
	-16.677.984,33	-13.477.962,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.035.174,36	-14.248.972,12
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.590.752,84	-5.409.858,52
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 9.211.750,00 EUR (Vorjahr: 8.711.750,00 EUR)	9.586.150,00	9.221.150,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.919,00	6.184,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.454,61	4.343,06
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-223.257,12	-157.794,11
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 631.987,85 EUR (Vorjahr: 1.493.529,24 EUR)	-3.172.039,97	-4.418.696,31
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus latenten Steuern: 3.162.000,00 EUR (Vorjahr: 2.595.000,00 EUR)	-6.452.247,98	-9.022.826,60
15. Ergebnis nach Steuern	26.227.915,14	31.403.212,58
16. sonstige Steuern	-2.663.046,02	-2.582.225,49
17. Jahresüberschuss	23.564.869,12	28.820.987,09
18. Gewinnvortrag	190.005,17	264.018,08
19. Einstellung in Gewinnrücklagen Bauerneuerungsrücklage	-15.500.000,00	-20.500.000,00
20. Bilanzgewinn	8.254.874,29	8.585.005,17



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 96 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über vier Jahren vorgenommen.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse für geförderte Baumaßnahmen sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraums von fünf bis zehn Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Gebäudekosten werden planmäßig in den ersten 25 Jahren mit 1 % p. a. und danach auf Basis einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren abgeschrieben. Neuzugänge (Zukäufe) seit 2003 werden linear über die geschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt, bei umfangreichen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Bei Gebäudezugängen zwischen 1991 und 2002 wird die degressive Gebäudeabschreibung angesetzt. Diese wird gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt. Die hiernach vorgenommene Abschreibung betrug im Geschäftsjahr 311 TEUR. Im Vergleich zur linearen Abschreibung ergab sich eine Mehrabschreibung von 187 TEUR. Geschäftsgebäude werden in der Regel linear mit 2 % p. a. abgeschrieben.

Die Abgrenzung der aktivierten Modernisierungskosten von den Instandhaltungsaufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.

Die lineare Abschreibung der technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren bzw. drei bis fünfzehn Jahren. Für Vermögens-

gegenstände mit Anschaffungswerten von 250 EUR bis 1.000 EUR wird jährlich ein Sammel-posten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Jahren in gleichen Raten abgeschrieben wird.

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht im Einzelfall eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert geboten war.

Das Vorratsvermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen noch mit den Mieterinnen und Mietern abzurechnenden Betriebskosten wurden mit einem Bewertungsabschlag wegen Leerstands bzw. fehlender Abrechnungsmöglichkeit belegt.

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei Mietforderungen, Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Vermögensgegenständen wird dem allgemeinen Ausfallrisiko durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie den Aufwand späterer Jahre betreffen. Hierzu zählen auch Disagios aus Kreditaufnahmen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind vollständig passiviert. Zugrunde liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Teilwertverfahren mit handelsrechtlichen Modifikationen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck. Bei der Ermittlung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2,25 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,25 % (Vorjahr: 1,75 %) zugrunde gelegt sowie eine Berücksichtigung der aufgelaufenen Inflation mit einer Erhöhung von durchschnittlich 6,4 % zum

nächsten Indexierungsdatum. Für die Abzinsung der so ermittelten Erfüllungsbeträge wird der von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichte Zinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) p. a. verwendet.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus dem Ansatz der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 941 TEUR (Vorjahr: 1.350 TEUR).

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die aufgrund der Betriebszugehörigkeit ermittelten Ansprüche auf Einmalzahlungen bei Jubiläen wurden laufzeitkongruent mit dem von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichten Zinssatz von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) p. a. abgezinst und mit einem Abschlag für vorzeitiges Ausscheiden in Höhe von 30 % belegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in Anlage 1 dargestellt.

Anlage 1

Anlagespiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	496.741,96	95.083,39	840,70	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	957.705.085,13	30.970.259,27	4.035.925,61	7.060.121,00 ^{*1}
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.041.008,18	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.564.052,39	2.182.246,54	0,00	-2.816.755,41 ^{*2}
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.777.789,93	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	426.950,69	37.405,51	3.509,10	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.981.905,72	641.101,07	94.703,89	0,00
Anlagen im Bau	16.262.480,11	19.476.943,25	0,00	-2.466.046,00
Bauvorbereitungskosten	5.923.534,18	3.519.662,63	589.313,37	-1.460.286,18 ^{*3}
geleistete Anzahlungen	2.237.764,71	5.623.824,40	0,00	0,00
	997.920.571,04	62.451.442,67	4.723.451,97	317.033,41
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.530.706,29	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	3.460.148,02	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	100.400,00	0,00	0,00	0,00
	49.091.254,31	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.047.508.567,31	62.546.526,06	348.852,68	317.033,41

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 EUR	Abschreibungen kumuliert 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
590.984,65	338.070,04	135.568,61	0,00	473.638,65	117.346,00	158.671,92
991.699.539,79	264.021.429,75	13.714.313,58	1.496.675,23	276.239.068,10	715.460.471,69	693.683.655,38
6.041.008,18	3.501.307,33	117.180,00	0,00	3.618.487,33	2.422.520,85	2.539.700,85
2.929.543,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.929.543,52	3.564.052,39
1.777.789,93	15.441,27	0,00	0,00	15.441,27	1.762.348,66	1.762.348,66
460.847,10	400.957,69	6.800,62	3.508,10	404.250,21	56.596,89	25.993,00
4.528.302,90	2.800.110,81	471.998,18	81.735,38	3.190.373,61	1.337.929,29	1.181.794,91
33.273.377,36	0,00	0,00	0,00	0,00	33.273.377,36	16.262.480,11
7.393.597,26	0,00	589.313,37	589.313,37	0,00	7.393.597,26	5.923.534,18
7.861.589,11	0,00	0,00	0,00	0,00	7.861.589,11	2.237.764,71
1.055.965.595,15	270.739.246,85	14.899.605,75	2.171.232,08	283.467.620,52	772.497.974,63	727.181.324,19
45.530.706,29	1.348.321,15	0,00	0,00	1.348.321,15	44.182.385,14	44.182.385,14
3.460.148,02	0,00	0,00	0,00	0,00	3.460.148,02	3.460.148,02
100.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.400,00	100.400,00
49.091.254,31	1.348.321,15	0,00	0,00	1.348.321,15	47.742.933,16	47.742.933,16
1.105.647.834,11	272.425.638,04	15.035.174,36	2.171.232,08	285.289.580,32	820.358.253,79	775.082.929,27

*1 davon 247.290,23 Umgliederung aus Umlaufvermögen

*2 davon 5.314,59 Umgliederung aus Umlaufvermögen

*3 davon 64.428,59 Umgliederung aus Umlaufvermögen

In der Position unfertige Leistungen sind mit 26.074 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt 31.12.2022 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 31.12.2022 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	353.861,51	37.928,60	15.230,69
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.565.588,25	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.219.060,52	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	131.161,49	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	5.492.249,01	0,00	0,00
	9.761.920,78	37.928,60	15.230,69

In der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 1.206 TEUR (Vorjahr: 842 TEUR) enthalten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen mit 15 TEUR (Vorjahr: 259 TEUR) auf die Position Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und mit 116 TEUR (Vorjahr: 96 TEUR) auf sonstige Vermögensgegenstände.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung gemäß Beschluss der Gesellschafterver- sammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
satzungsmäßige Rücklage	18.500.000,00	0,00	0,00	18.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	380.500.000,00	0,00	15.500.000,00	396.000.000,00
andere Gewinnrücklagen	135.500.000,00	1.500.000,00	0,00	137.000.000,00
	534.500.000,00	1.500.000,00	15.500.000,00	551.500.000,00

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für ungewisse Verbindlichkeiten wie noch anfallende Kosten verkaufter Objekte (7,2 Mio. EUR), Gewährleistungsverpflichtungen (0,7 Mio. EUR), Verwaltungsaufwand einschließlich Personalkosten (0,8 Mio. EUR) sowie Prozessrisiken (0,2 Mio. EUR) gebildet.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen 78 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und auf sonstige Verbindlichkeiten entfallen 223 TEUR (Vorjahr: 158 TEUR). Aufgrund des mit der „Aachener“ Allgemeine Baubetreuungsgesellschaft mit beschränkter Haftung bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust von 223 TEUR übernommen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten von 62 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR), die mit 10 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, mit 52 TEUR (Vorjahr: 43 TEUR) unter erhaltenen Anzahlungen sowie mit 0 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) unter Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen sind.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handels- und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert. Der Berechnung liegt ein Steuersatz von 32,125 % zugrunde. Am Bilanzstichtag bestanden aktive latente Steuersalden in Höhe von 4.443 TEUR und passive latente Steuersalden in Höhe von 10.200 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten die aktiven Steuersalden sich um 709 TEUR, die passiven erhöhten sich um 3.871 TEUR. Die passiven latenten Steuern beinhalten ausschließlich latente Steuern aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz und resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen

Wertansätzen bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht durchgeführte Projekte in Höhe von 589 TEUR (Vorjahr: 257 TEUR) enthalten.

Die Umsatzerlöse sind im Inland erzielt worden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 1.241 TEUR enthalten.



Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren EUR	Gesichert durch Grundpfandrechte EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	232.289.191,38	19.030.187,46	9.868.744,04	213.259.003,92	178.610.450,61	178.286.909,19	222.294.142,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.161.633,95	79.165,38	59.394,77	1.082.468,57	1.160.645,12	921.073,82	1.161.633,95
erhaltene Anzahlungen	36.265.934,81	36.265.934,81	47.621.911,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.416.126,01	3.416.126,01	3.994.605,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.948,04	6.948,04	27.033,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.225.756,60	5.396.496,15	4.567.917,94	829.260,45	772.829,56	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	300.528,59	300.528,59	263.333,56	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	164.388,01	164.388,01	127.303,85	0,00	0,00	0,00	0,00
	279.830.507,39	64.659.774,45	66.530.244,95	215.170.732,94	180.543.925,29	179.207.983,01	223.455.776,28

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse bestehen mit 3.340 TEUR (Vorjahr: 13.217 TEUR) aus der Bestellung von Grundpfandrechten für fremde Verbindlichkeiten, mit 197 TEUR (Vorjahr: 197 TEUR) aus Bürgschaften und mit 2 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) aus persönlicher Schuldhaft. Das Risiko einer Inanspruch-

nahme aus der Bestellung von Grundpfandrechten für die Fremdfinanzierungen von Käuferinnen und Käufern, die auf Kaufgrundstücken eingetragen werden, ist unwahrscheinlich, da die Valutierung der Kaufpreistraten von den begünstigten Kreditinstituten direkt an die Gesellschaft erfolgt. Die Inanspruchnahme für Bürgschaften und persönliche Schuldhaft wird als nicht wesentlich für die Vermögens- und Finanzlage angesehen.

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen unmittelbar bzw. mittelbar beteiligt:

Verbindlichkeiten	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100	24.348	4.877
Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH – DEWOG –, Köln	100	92.953	8.746
DEWOG-Treuhand, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Köln (mittelbar)	100	1.870	556
Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH, Köln	94,9	30.191	2.108

Daneben bestehen vier mittelbare und zwei unmittelbare Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, die von nachgeordneter Bedeutung sind bzw. ihren Geschäftsbetrieb eingestellt haben.

Die Gesellschaft beschäftigte 2022 im Jahresdurchschnitt 183 Mitarbeitende, und zwar 132 kaufmännische und 51 technische Angestellte.

Die Honorare des Abschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf werden im Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln ausgewiesen.

Aus begonnenen Baumaßnahmen und Ankäufen von Grundstücken ergeben sich zum

Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung bzw. bis zum Besitzübergang vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von 90.000 TEUR.

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 von 8.255 TEUR einen Betrag von 7.175 TEUR an die Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag von 1.000 TEUR den an deren Gewinnrücklagen zuzuführen und den Restbetrag von 80 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsführung

Rouven Meister, Köln

Marion Sett, Brühl

Im Hinblick auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer verzichtet.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betragen 518 TEUR.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung von 6.442 TEUR.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Wolfgang Pfeuffer

Vorsitzender

Stiftungsvorstand i. R.

Gordon Sobbeck

Stellvertretender Vorsitzender

Hauptabteilungsleiter Finanzen beim Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn, Paderborn

Dirk Wummel

Stellvertretender Vorsitzender

Hauptabteilungsleiter Finanzen beim Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn, Paderborn

Professor Dr.-Ing.. Viktor Grinewitschus

Prorektor Forschung, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft, EBZ Business School, Bochum

Ulrich Hörsting

Hauptabteilungsleiter beim Bischöflichen Generalvikariat Münster, Münster

Prälat Dr. Karl Jüsten

Leiter des Kommissariats der Deutschen Bischöfe – Katholisches Büro Berlin –, Berlin

Jörg Niermann

Abteilungsleiter beim Bischöflichen Generalvikariat Essen, Essen

Kirsten Straus

Direktorin Zentralbereich Ressourcen beim Bischöflichen Generalvikariat Trier, Trier

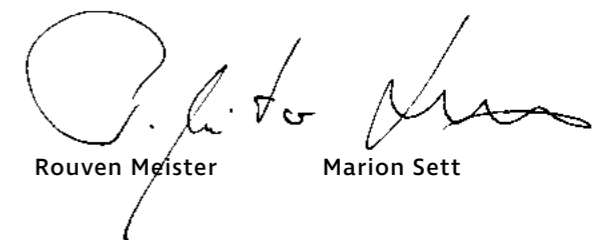
Martin Tölle

Hauptabteilungsleiter Finanzen beim Bischöflichen Generalvikariat Aachen, Aachen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 71,6 TEUR.

Köln, den 31. März 2023

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung



Rouven Meister

Marion Sett

Anlagen

Anlage 1 zum Anhang:
Anlagenspiegel zum 31.12.2022

Anlage 2 zum Anhang:
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

ASW – Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 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.

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.

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 die 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 bedeutende 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 des Unternehmens.

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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 19. Mai 2023

KPMG AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cremer
Wirtschaftsprüfer

Veyisoglu
Wirtschaftsprüfer

ASW – BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat vierteljährlich schriftlich über die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig über wichtige Vorgänge informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung vorbereitet und sich dabei eingehend mit der Ausrichtung der Arbeit der Gesellschaft befasst. Ebenso hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die strategischen Positionierungen und die damit verbundenen unternehmerischen Maßnahmen eingehend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft. An der Beratung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, teilgenommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen der Geschäftsführung im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns an. Von dem Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2022.

Köln, im Mai 2023



Dr. Wolfgang Pfeuffer
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

DEUTSCHE WOHNUNGS- GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG – DEWOG –

Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister B beim
Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 1482
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

ALLGEMEINE ANGABEN

Gesellschafter und Stammkapital

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Stammkapital

16.000.000,00 EUR

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol (bis 5. Mai 2022)
Vorsitzender

Gordon Sobbeck (bis 5. Mai 2022)

Dr. Martin Günnewig (bis 5. Mai 2022)

Hans Mauel (bis 5. Mai 2022)

Geschäftsführung

Rouven Meister, Christian Simon (seit 19. Dezember 2022)

Abschlussprüfer

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eingetragen im Handelsregister B
des Amtsgerichtes Köln
am 12.12.1950 unter
der Nummer HRB 1482.

LAGEBERICHT

Für das
Geschäftsjahr 2022

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH (DEWOG) ist ein Wohnungsunternehmen mit Sitz in Köln und wurde 1950 gegründet. Sie ist zu 100 % Tochtergesellschaft der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln (ASW). Die DEWOG ist eine vollkonsolidierte Gesellschaft im ASW-Konzern. Der Zweck der Gesellschaft wird vorrangig durch die Bewirtschaftung ihrer 4.392 Wohnungen erfüllt, wozu sie sich der Dienstleistungen der ASW und der DEWOG – Treuhand Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft (DEWOG-Treuhand) bedient. Die DEWOG bietet im Wesentlichen im Großraum Köln Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten an. Mit gezielten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen steigert die Gesellschaft die Akzeptanz ihrer Wohnungen am Markt. Das Unternehmen zeichnet sich durch eine soziale Unternehmenskultur aus.

Im Allgemeinen ist die Gesellschaft in das Steuerungssystem des ASW-Konzerns eingebunden.

Primär wird für die Gesellschaft eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die kurzfristige Planung der drei folgenden Geschäftsjahre umfasst und jährlich aktualisiert

wird. Durch regelmäßige unterjährige Abweichungsanalysen werden die Planwerte überwacht und bei Bedarf entsprechende Handlungsschritte eingeleitet.

Die Steuerung erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere mittels Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen bei gleichzeitiger Entwicklung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, insbesondere der Instandhaltungskosten. Diese finanziellen Leistungsindikatoren werden in den Abschnitten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Chancen- und Risikobericht und im Prognosebericht dargestellt.

B. Wirtschafts- bericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹⁾

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe 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.

¹⁾ GdW Information 167: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

-2,3%

ging die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft im Jahresmittel zurück

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt in seiner Jahresrechnung implizit mit einer Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im dritten Quartal noch gewachsen war.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Ukraine-Krieg gibt es

keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet die Wirtschaft aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten

Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Mrd. EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor – so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demographischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen betrug die Arbeitslosenquote 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren 2022 in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die ukrainischen Staatsangehörigen heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demographisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Mio. bis 1,45 Mio. Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demographischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.



Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Bereits 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch immer deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung konnten allerdings nicht alle Produkte profitieren. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

-2 %

nahmen der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2022 ab

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet – etwas weniger als im Vorjahr. In den vergangenen 15 Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach

Wohnungsbau ist weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und die immer noch in einigen Bereichen bestehenden Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Ertragslage

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH erzielte im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis von 8.746 TEUR (Vorjahr: 8.272 TEUR) und lag damit oberhalb des geplanten Ergebnisses. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Ergebnis um 474 TEUR.

Grund hierfür waren in der Hauptsache die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Erträge aus Sollmieten (+198 TEUR). Der Anstieg resultierte aus Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen sowie aus den ganzjährigen Auswirkungen der Vorjahresveränderungen. Die durch Leerstände bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten sanken im Vergleich zum Vorjahr um 5 TEUR (-1,2 %) auf 460 TEUR. Die Mietminderungen aus Sollmieten hingegen stiegen um 68 TEUR von 6 TEUR auf 74 TEUR.

Ebenso der Rückgang von sächlichen Verwaltungskosten um 25,5 % (-626 TEUR), höhere Erträge aus Beteiligungen (+200 TEUR) sowie ein Rückgang im Bereich des Personalaufwands (-94 TEUR), insbesondere durch eine geringere Zuführung zur Pensionsrückstellung (-103 TEUR), beeinflussen das Ergebnis positiv. Gleichzeitig stiegen die Instandhaltungskosten um 15,6 % (+568 TEUR) sowie die anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 29,8 % (+180 TEUR). Des Weiteren belasten außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund nicht realisierbarer Projekte mit 310 TEUR das Ergebnis im Geschäftsjahr.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Bauten lagen bei 5.811 TEUR (Vorjahr: 5.773) und somit 37 TEUR über dem Vorjahreswert.

Leistungsindikatoren

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten als Leistungsindikatoren die Entwicklung der Sollmieten, der Leerstände und der Instandhaltungsaufwendungen. Jährlich wird eine Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt. Die Einhaltung dieser Planung sowie die Entwicklung der Mieten und Leerstände werden in der monatlichen Berichterstattung überwacht.

Neben höheren Instandhaltungskosten (+217 TEUR) sowie niedrigeren Umsatzerlösen aus Sollmieten (-188 TEUR) führten insbesondere niedrigere sächliche Verwaltungsaufwendungen (- 905 TEUR) durch niedrigere Geschäftsbesorgungskosten (-880 TEUR) dazu, dass der Jahresüberschuss im Vergleich zur Prognose laut Wirtschaftsplan um 596 TEUR höher ausfiel.

eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft insgesamt mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme stieg im Vergleich zum Vorjahr um 398 TEUR (+0,2 %) von 192,3 Mio. EUR auf 192,7 Mio. EUR an. Die Sachanlagen des Anlagevermögens gingen um 1.792 TEUR (-1,1 %) von 170,2 Mio. EUR auf 168,4 Mio. EUR zurück. Dabei standen den Investitionen in Höhe von 4.332 TEUR planmäßige Abschreibungen von 5.814 TEUR sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von 310 TEUR gegenüber. Die flüssigen Mittel stiegen um 1.504 TEUR auf 12,4 Mio. EUR. Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern reduzierten sich durch planmäßige Tilgungen um insgesamt 4.779 TEUR auf 84,1 Mio. EUR. Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss und nach der Ausschüttung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr um 4.746 TEUR auf 93,0 Mio. EUR erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote zum Stichtag von 48,2 % (Vorjahr: 45,9 %).

Zahlungsflüsse generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen sowie durch die Weiterbelastung der Betriebskosten. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie aus laufenden Zinsaufwendungen. Durch eine langfristig orientierte Geschäftsstruktur des Unternehmens sowie durch ein Liquiditätsmanagement werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos werden Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere durch klassische Annuitätendarlehen vorgenommen.

Die Gesellschaft war jederzeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen in der Lage. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

+0,2%

stieg der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr

Insbesondere die ökologische Nachhaltigkeit stellt die DEWOG vor große Herausforderungen. Die Anforderungen der EU und der Bundesrepublik an die Klimaneutralität von Wohngebäuden nehmen deutlich zu.

C. Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Die globalen Themen Nachhaltigkeit und Klimaneutralität wirken sich auch auf die Geschäfte der DEWOG aus. Die im Dezember 2022 im Amtsblatt der Europäischen Kommission veröffentlichte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Kommission, die dazugehörigen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie die EU-Taxonomie nehmen im Nachhaltigkeitsberichterstattungssystem der EU eine zentrale Rolle ein, um branchengleiche Unternehmen hinsichtlich ihrer nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen Ökologie, Soziales und Unternehmensführung zu vergleichen. Die DEWOG ist aufgrund ihrer Größe noch nicht zur Aufstellung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Die entsprechenden Auswertungs- und Kontrollsysteme werden allerdings bei der Muttergesellschaft ASW, die als großes Wohnungsunternehmen ab dem Geschäftsjahr 2025 berichterstattungspflichtig ist, implementiert und auf den Gesamtkonzern angewendet.

Insbesondere die ökologische Nachhaltigkeit stellt die DEWOG vor große Herausforderungen. Die Anforderungen der EU und der Bundesrepublik an die Klimaneutralität von Wohngebäuden nehmen deutlich zu. Durch die Änderung des Klimaschutz-

gesetzes am 7. November 2022 hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 verankert. Bereits bis 2023 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber 1990 sinken. Eine vom EU-Parlament am 14. März 2023 vorgeschlagene Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden soll dafür sorgen, dass Neubauten ab 2028 emissionsfrei sind. Bestandsgebäude sollen dem Vorschlag zufolge bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen. Ein von der Ampelkoalition der Bundesrepublik Deutschland am 31. März 2023 vorgelegter Gesetzesentwurf fordert, dass ab dem 1. Januar 2024 grundsätzlich jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Um diese Ziele zu erreichen, sind hohe Investitionen für energetische Modernisierungen in den Wohnungsbestand der DEWOG erforderlich.

Um die Vorgaben der CSRD sowie der EU-Taxonomie bei der Muttergesellschaft ASW zu implementieren und umsetzen zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2022 die Organisationseinheit „Koordination Klimaschutz“ geschaffen. Diese wurde im Oktober 2022 um das Projektteam „Nachhaltigkeit“ ergänzt. Das Team, bestehend



aus drei Mitarbeitern, wird von einer externen Unternehmensberatung mit einer Kombination aus immobilienpezifischem Fachwissen und Regulatorik-Kenntnissen unterstützt.

Im ersten Quartal 2023 wurde bereits die doppelte Wesentlichkeitsanalyse mit der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze abgeschlossen. Dazu wurden im Vorfeld nachfolgende Schritte durchgeführt:

■ Kompetenzvermittlung zur CSRD und EU-Taxonomie für Projektteam, Geschäftsführung und Bereichsleitungen

■ Ermittlung des Ambitionsniveaus in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit der Aachener und Outside-in-Perspektive im Kontext der Nachhaltigkeit

■ Entwicklung einer Methode zur Ermittlung der relevanten und besonders relevanten Stakeholder und Anfertigung von Stakeholder-Steckbriefen zur optimalen Vorbereitung der Stakeholder-Befragung

■ Stakeholder-Befragung im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit zur Identifizierung von Chancen und Risiken ausgehend von der ASW auf die Umwelt und Gesellschaft sowie von der Umwelt und Gesellschaft auf die ASW

■ Entwicklung einer CSRD-konformen Methodik zur Bewertung der identifizierten Chancen und Risiken, Konsolidierung der Auswirkungen auf der Ebene von Themenfeldern sowie Ermittlung der wesentlichen Themenfelder und Übertragung in eine ASW-spezifische Wesentlichkeitsmatrix

Für den restlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ist neben der Definition der Strategiefelder die Erarbeitung eines Strategiepapiers „Nachhaltigkeit“ geplant. Darüber hinaus soll die Implementierung der ersten wesentlichen Themenfelder durch die Definition von Zielen, Maßnahmen und Kennzahlen sowie der prozessualen Integration und dem Aufsetzen einer ganzheitlichen Governance-Struktur vollzogen werden. Abschließend ist die Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten vorgesehen.

D. Risiko- und Chancenbericht

Nachfolgend sind die Risiken und Chancen nach ihrer Bedeutung für die Gesellschaft angegeben. Risiken sind dabei definiert als mögliche zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu negativen Abweichungen vom geplanten Ergebnis führen können; Chancen führen entsprechend zu positiven Abweichungen vom geplanten Ergebnis.

Zur Erkennung und Bewertung möglicher Risiken für die Gesellschaft wird durch den unternehmensübergreifend installierten Risikoausschuss laufend eine Analyse und Überprüfung potenzieller Risiken und deren Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten durchgeführt. Der Risikoausschuss tagt in der Regel einmal jährlich sowie unterjährig bei Bedarf und ist neben der Geschäftsführung durch weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Abteilungen und Fachbereiche vertreten.

Am 24. Februar 2022 hat Russland einen flächendeckenden Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die daraufhin verhängten Sanktionen von einem Großteil der Weltwirtschaft haben sich auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Energieversorgung Europas ausgewirkt. Die damit verbundene Preisexplosion fossiler Energieträger, eine nahezu Vervierfachung der Kreditzinsen in kurzer Zeit und die stark gestiegene Inflation stellen die DEWOG vor große Herausforderungen. Für die Gesellschaft ergeben sich daraus neue Risiken in Bezug auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die neben Preissteigerungen auch von Material- und Lieferengpässen sowie mangelnden Handwerkerkapazitäten betroffen sind. Derzeit weist nichts auf ein zeitnahes Ende des Ukraine-Krieges hin. Das Risiko wird kontinuierlich überwacht.

Am 30. März 2022 wurde die erste Stufe, am 23. Juni 2022 die zweite Stufe des Notfallplans Gas der Bundesrepublik Deutschland vom Bundeswirtschaftsminister Habeck ausgerufen. Um das Risiko einer auftretenden Gasknappheit im ASW-Konzern einzugrenzen, wurde ein Stufenplan zur drohenden Energiekrise entwickelt. Analog zum Notfallplan Gas erläutert der dreistufige Plan Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen durch Reduzierung des Energieverbrauchs, der Anschaffung und Vorratslagerung von Hilfsmaterial sowie Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung.

Begrenzte Kapazitäten im Handwerk, Lieferengpässe und hohe Materialpreise führen aktuell zu deutlich steigenden Baukosten sowie Verzögerungen von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Gesellschaft prüft weiterhin intensiv die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Durch Rahmenverträge mit den bauausführenden Firmen und Dienstleistern werden frühzeitig Preisspannen abgesichert, um dem Risiko von starken Preisanstiegen entgegenzuwirken.

Für die Erhaltung und Sicherstellung der finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft bestehen Risiken vor allem in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieterinnen und Mieter sowie zu erhöhtem Leerstand führen können.

Aufgrund der drastischen Preissteigerungen für fossile Energie wurden die Heizkostenvorauszahlungen im Mai 2022 um 30 % erhöht. Im Januar 2023 erfolgte unter Berücksichtigung der Gaspreisbremse eine weitere Anpassung um 100 %. Durch die Anpassungen soll das Risiko hoher Heizkostennachzahlungen der Mieter und Mieterinnen in 2023 und 2024 verhindert werden. Zeitgleich vermindert sich das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft, die mit erhöhten Abschlagszahlungen an die Energieversorger in Vorleistung tritt. Das Risiko gestiegener Zahlungsrückstände wird durch das Forderungsmanagement kontinuierlich beobachtet. Das Risiko wird durch staatliche

Hilfen wie die Dezember-Soforthilfe und die Gaspreisbremse abgeschwächt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung war kein signifikanter Anstieg säumiger Mieterinnen und Mieter zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der hohen Inflation und der deutlichen Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen wurden geplante Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2022 für Bestandsmieter (und -mieterinnen) in freifinanzierten Mietwohnungen im Wesentlichen auf das Jahr 2023 verschoben, um zusätzliche Belastungen der Mieterinnen und Mieter zu vermeiden. Die Bestandsbewirtschaftung der Gesellschaft konzentriert sich auf nachfragestarke Märkte in Ballungsgebieten. Den Lagevorteil sehen wir als Chance für die Gesellschaft. Es ist auch weiterhin davon auszugehen, dass diese Märkte aufgrund einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den präferierten Immobilienstandorten gehören werden. Dies wird durch Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Ballungszentren gestützt, welche von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung, insbesondere durch Migration, für die nächsten Jahre ausgehen. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen. Wir erwarten deutliche Mietsteigerungspotenziale durch den Nachfrageüberhang in Verbindung mit dem nicht ausreichenden Neubau im Bestand.

Der Fachkräftemangel – auch in der Wohnungswirtschaft – stellt den ASW-Konzern vor das Risiko, dass Schlüsselpositionen nicht rechtzeitig besetzt werden können oder durch Abwanderung wichtiges Know-how verloren gehen bzw. nicht weitergegeben werden kann. Um die zunehmend komplexeren Aufgaben erfolgreich angehen zu können, baut der ASW-Konzern auf mehrere Säulen. Zum einen werden Auszubildende bestmöglich gefördert und auf den Berufseinstieg vorbereitet und zum anderen werden Mitarbeitende durch gezielte Fortbildungsmöglichkeiten individuell für zukünftige vakante Stellen geschult und spezialisiert. Die Einführung von jährlichen, strukturierten Mitarbeitergesprächen dient dazu,

Entwicklungspotenziale und Förderbedarf bei Mitarbeitenden frühzeitig zu identifizieren.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch die Gesellschaft permanent beobachtet. Der drastische Anstieg der Fremdkapitalzinsen innerhalb eines Jahres stellt für die Gesellschaft ein wesentliches Risiko dar. Im Rahmen von Modernisierung, Sanierung und Neubau von Wohnungen verschlechtert der Zinsanstieg in Verbindung mit unsicheren Förderbedingungen die Wirtschaftlichkeit der Projekte deutlich. Lange Zinsbindungsfristen in der Vergangenheit sowie teils frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und eine umfassende Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzen das Zinsänderungsrisiko. Die weitere Zinsentwicklung wird regelmäßig beobachtet. Darlehen in fremder Währung oder derivative Finanzierungsinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt. Ein Bedarf an Sicherungsmaßnahmen besteht deshalb nicht.

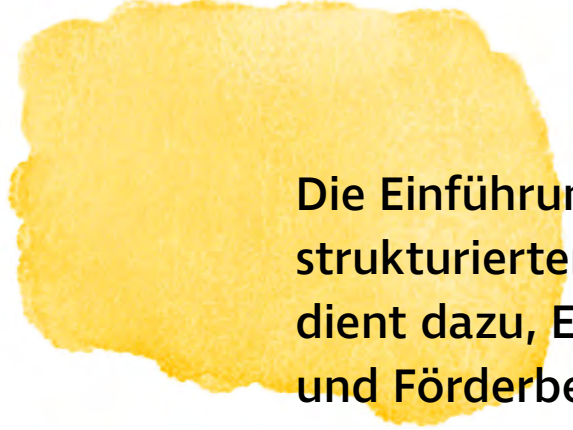
Weitere Chancen sieht die Gesellschaft in der Digitalisierung: zum Beispiel Effizienzsteigerungen in den Prozessen, Erhöhung der Kundenzufriedenheit, intelligente Steuerung der Anlagentechnik und Optimierung der Energieverbräuche sowie Stärkung der Arbeitgebermarke.

Durch den zunehmenden Einsatz von Solar- und Photovoltaik im Rahmen der Energiewende erzeugt die Gesellschaft in ihren Wohnquartieren Wärme und Strom dezentral. Hierdurch ergeben sich für die Gesellschaft neue Ertragspotenziale. Daneben führt die dezentrale Energieversorgung auch zu einer größeren Unabhängigkeit von Energieversorgern und reduziert das Risiko von Energiepreisschwankungen. Gleichzeitig fördert dies die Wohnungsnachfrage. Andererseits erfordert die Umsetzung dezentraler Energieerzeugung Investitionen sowie den Aufbau von umfänglichem rechtlichen Know-how.

E. Prognosebericht

Das Thema Klimaschutz bewegt derzeit die gesamte Immobilienbranche. Ein enormer Transformationsprozess der Wohnungsunternehmen wird von Nöten sein, um die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilienbestände zu wahren und zu optimieren. Daher werden auch in den kommenden Jahren die energetische Modernisierung und Sanierung des eigenen Bestandes Schwerpunkt der Tätigkeit sein. Nur so kann der Forderung des Gesetzgebers und der gesellschaftlichen Verantwortung, den CO₂-Ausstoß von Gebäuden zu reduzieren, nachgekommen werden. Dieser Transformationsprozess wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern.

Die Gesellschaft verfügt über Potenzial zur Nachverdichtung und modernisiert ihre Bestände. In Köln-Bickendorf, Wolffsohnstraße 2 sollen im vierten Quartal 2023 die Bauarbeiten zur Modernisierung des Bestandsgebäudes beginnen. Eine weitere Baugenehmigung wurde für einen Anbau mit 39 Wohnungen in der Ferdinandstraße 37 in Köln-Mülheim erteilt. Mit Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens in Köln-Höhenhaus, das in Kürze zu erwarten ist, soll ein Bauantrag zur Neubebauung eingereicht werden. Ferner ist eine Nachverdichtung in der Stegerwaldsiedlung in Köln-Mülheim in der Bauantragsplanung. Die energetische Modernisierungsmaßnahme in der Stegerwaldsiedlung, Edith-Stein-Straße 24 wird im ersten Quartal des Jahres 2023 fertiggestellt. Nach Abschluss der Maßnahme wird der KfW-Standard 70 EE erzielt. Eine weitere energetische Modernisierungsmaßnahme ist in Köln-Kalk, Loestraße 13–19 geplant. Der Beginn dieser Maßnahme ist im zweiten Quartal 2023 vorgesehen.



Die Einführung von jährlichen, strukturierten Mitarbeitergesprächen dient dazu, Entwicklungspotenziale und Förderbedarf bei Mitarbeitenden frühzeitig zu identifizieren.

Durch diese Bestandsmodernisierungen wird der CO₂-Ausstoß erheblich reduziert. Die Bauvorhaben dienen ebenfalls der nachhaltigen Wertsteigerung unserer Immobilien. Die Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken durch Neubau von Gebäuden bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss von 7.470 TEUR geplant. Das Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 35.000 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 18.200 TEUR. Bei den Sollmieten wird von einem Zuwachs von ca. 880 TEUR ausgegangen, bei den Mietminderungen (–41 TEUR), die im Zuge der Bautätigkeit gewährt werden, mit einem Rückgang. Die Erlöse aus Umlagen werden mit 9.300 TEUR unter denen des Vorjahres liegen (Vorjahr: 9.579 TEUR). Insgesamt wird mit einem

Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um ca. 650 TEUR gerechnet. Höhere Instandhaltungskosten von 5.000 TEUR (Vorjahr: 4.222 TEUR) und ein Anstieg der Betriebskosten auf 11.500 TEUR (Vorjahr: 10.331 TEUR) sind verantwortlich für einen Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern um ca. 3.400 TEUR. Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen mindern das Ergebnis um ca. weitere 500 TEUR in Vergleich zum Vorjahr. Die Ertragssteuern verringern sich um ca. 200 TEUR.

Köln, den 31. März 2023
Deutsche Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung – DEWOG –
Die Geschäftsführung

Rouven Meister

Christian Simon

BILANZ

Aktiva zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.686.145,45	164.879.916,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.927.408,44	3.082.832,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	143.419,86	143.419,86
4. technische Anlagen und Maschinen	2.852,76	3.541,84
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.431,18	9.018,21
6. Bauvorbereitungskosten	2.650.015,95	2.089.648,05
	168.417.273,64	170.208.376,52
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.366.104,03	1.366.104,03
3. andere Finanzanlagen	300,00	300,00
	1.366.404,03	1.366.404,03
Anlagevermögen insgesamt	169.783.677,67	171.574.781,55
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte unfertige Leistungen	9.413.572,00	9.044.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	338.714,53	232.688,27
2. sonstige Vermögensgegenstände	718.021,37	521.288,68
	1.056.735,90	753.976,95
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.460.258,45	10.955.748,73
	22.930.566,35	20.753.725,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.126,71	5.002,37
	192.732.370,73	192.333.509,60
Guthaben aus Mietkautionen	3.500.367,26	3.428.872,55

Passiva zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	16.000.000,00	16.000.000,00
II. Gewinnrücklagen Bauerneuerungsrücklage	68.150.000,00	63.850.000,00
III. Gewinnvortrag	57.053,54	84.984,05
IV. Jahresüberschuss	8.745.657,46	8.272.069,49
	8.802.711,00	8.357.053,54
Eigenkapital insgesamt	92.952.711,00	88.207.053,54
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.573.322,00	1.585.869,00
2. Steuerrückstellungen	3.273,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	108.157,63	104.870,99
	1.684.752,63	1.690.739,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.686.845,95	87.439.889,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.417.073,50	1.442.744,68
3. erhaltene Anzahlungen	10.829.260,62	9.975.360,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.463.008,62	1.628.203,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.079,77	672.232,92
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.359,97	223.237,93
7. sonstige Verbindlichkeiten	278,67	46,11
	97.243.907,10	101.381.716,07
D. Passive latente Steuern	851.000,00	1.054.000,00
	192.732.370,73	192.333.509,60
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	3.500.367,26	3.428.872,55

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.392.648,65	33.883.389,44
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	624,00	624,00
	34.393.272,65	33.884.013,44
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	369.572,00	-27.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge	102.885,58	99.665,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-14.613.887,70	-13.436.041,79
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-89.197,33	-81.855,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 67.149,62 EUR (Vorjahr: 168.367,95 EUR)	-87.187,22	-188.320,23
	-176.384,55	-270.175,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.123.596,61	-5.908.786,56
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.021.399,34	-2.630.632,63
8. Erträge aus Beteiligungen		
davon aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 EUR (Vorjahr: 200.000,00 EUR)	400.000,00	200.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	9,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.733,37	338,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 42.416,00 EUR (Vorjahr: 45.900,00 EUR)	-1.296.563,96	-1.375.925,44
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
davon Erträge aus latenten Steuern: 203.000,00 EUR (Vorjahr: 185.000,00 EUR)	-1.573.840,01	-1.522.758,25
13. Ergebnis nach Steuern	9.468.800,43	9.012.705,29
14. sonstige Steuern	-723.142,97	-740.635,80
15. Jahresüberschuss	8.745.657,46	8.272.069,49

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG – mit Sitz in Köln ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 1482 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 und 4 HGB.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Die immateriell Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse für geförderte Baumaßnahmen sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraums von fünf bis zehn Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Gebäudekosten werden planmäßig grundsätzlich über 80 Jahre bzw. nach ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben, die Kosten der Außenanlagen von Neubauten über 40 Jahre und andere Bauten über 50 Jahre, soweit die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer keine kürzere Abschreibung bedingt. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt, bei umfangreichen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Die degressive Abschreibung auf sechs in den Jahren 1998 bis 2006 fertig gestellte Objekte wird gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt. Die Mehraufwendungen gegenüber der linearen Abschreibung belaufen sich auf 27 TEUR.

Die Abgrenzung der aktivierten Modernisierungskosten von den Instandhaltungsaufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.

Die lineare Abschreibung der technischen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von acht bis zehn Jahren bzw. drei bis dreizehn Jahren. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten von 250,00 EUR bis 1.000,00 EUR wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Jahren in gleichen Raten abgeschrieben wird.

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht im Einzelfall eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert geboten war.

Das Vorratsvermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch mit den Mietern abzurechnende Betriebskosten und wurden mit einem Bewertungsabschlag wegen Leerstands bzw. fehlender Abrechnungsmöglichkeit belegt.

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei Mietforderungen wird dem allgemeinen Ausfallrisiko durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand späterer Jahre betreffen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind vollständig passiviert. Zugrunde liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Teilwertverfahren mit handelsrechtlichen Modifikationen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck. Bei der Ermittlung

wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,25 % (31.12.2021: 1,75 %) zugrunde gelegt sowie eine Berücksichtigung der aufgelaufenen Inflation mit einer Erhöhung von durchschnittlich 6,40 % zum nächsten Indexierungsdatum. Für die Abzinsung der so ermittelten Erfüllungsbeträge wird der von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichte Zinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,78 % (31.12.2021: 1,87 %) p. a. verwendet.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus dem Ansatz der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 54 TEUR (Vorjahr: 87 TEUR).

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Laufzeiten betragen, mit Ausnahme der Rückstellung für Jubiläen und einer Rückstellung für Rückbaukosten, weniger als ein Jahr. Die aufgrund der Betriebszugehörigkeit ermittelten Ansprüche auf Einmalzahlungen bei Jubiläen wurden laufzeitkongruent mit dem von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichten Zinssatz von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) p. a. abgezinst und mit einem Abschlag für vorzeitiges Ausscheiden in Höhe von 30 % belegt. Die Rückbaukosten wurden geschätzt, mittels Baupreisindex auf das Jahr der voraussichtlichen Inanspruchnahme hochgerechnet und mit dem von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 40 Jahren veröffentlichten Zinssatz von 1,86 % (Vorjahr: 41 Jahre, 2,02 %) p. a. abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in Anlage 1 dargestellt.

Die Laufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände liegen – wie im Vorjahr – unter einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung bestehen Forderungen in Höhe von 905,50 EUR mit einer Laufzeit von ein bis fünf Jahren.

In die Bauerneuerungsrücklage wurde auf Beschluss der Gesellschafterversammlung ein Betrag in Höhe von 4.300 TEUR eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen (108,1 TEUR) betreffen ausstehende Rechnungen (54 TEUR), Prüfungskosten (21,5 TEUR), Rückbaukosten (28,8 TEUR), Gutachten Pensionsrückstellung (2,5 TEUR), Personalrückstellungen (0,9 TEUR) sowie Jubiläumrückstellungen (0,4 TEUR).

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 145 TEUR (Vorjahr: 222 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) auf sonstige Verbindlichkeiten. Gleichzeitig betreffen 12 TEUR (Vorjahr: 112 TEUR) die Position Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.



Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handels- und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert. Der Berechnung liegt ein Steuersatz von 15,825 % zugrunde. Am Bilanzstichtag bestanden aktive latente Steuersalden in Höhe von 234 TEUR und passive latente Steuersalden in Höhe von 1.085 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die aktiven Steuersalden um 40 TEUR, die passiven verminderten sich um 163 TEUR.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht durchgeführte Projekte in Höhe von 310 TEUR enthalten.

Die Umsatzerlöse sind im Inland erzielt worden.

Anlage 1

Anlagenpiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	410,55	0,00	410,55	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.213.648,20	3.205.707,44	0,00	255.854,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.037.277,28	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	143.419,86	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	67.163,11	0,00	13.546,26	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.634,20	898,00	25.208,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.089.648,05	1.125.909,80	309.687,48	-255.854,42
	288.649.790,70	4.332.515,24	348.442,13	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.595.080,16	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00
	3.595.380,16	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	292.245.518,41	4.332.515,24	348.852,68	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 EUR	Abschreibungen kumuliert 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
0,00	409,55	0,00	409,55	0,00	0,00	1,00
281.675.210,06	113.333.731,84	5.655.332,77	0,00	118.989.064,61	162.686.145,45	164.879.916,36
8.037.277,28	4.954.445,08	155.423,76	0,00	5.109.868,84	2.927.408,44	3.082.832,20
143.419,86	0,00	0,00	0,00	0,00	143.419,86	143.419,86
53.616,85	63.621,27	682,08	13.539,26	50.764,09	2.852,76	3.541,84
74.323,81	89.615,99	2.470,52	25.193,88	66.892,63	7.431,18	9.018,21
2.650.015,95	0,00	309.687,48	309.687,48	0,00	2.650.015,95	2.089.648,05
292.633.863,81	118.441.414,18	6.123.596,61	348.420,62	124.216.590,17	168.417.273,64	170.208.376,52
3.595.080,16	2.228.976,13	0,00	0,00	2.228.976,13	1.366.104,03	1.366.104,03
300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
3.595.380,16	2.228.976,13	0,00	0,00	2.228.976,13	1.366.404,03	1.366.404,03
296.229.243,97	120.670.799,86	6.123.596,61	348.830,17	126.445.566,30	169.783.677,67	171.574.781,55

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesichert durch Grundpfandrechte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.686.845,95	4.740.474,39	4.746.919,33	77.946.371,56	82.692.970,60	61.223.297,06	82.686.845,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.417.073,50	25.767,08	25.671,18	1.391.306,42	1.417.073,50	1.287.264,40	1.417.073,50
erhaltene Anzahlungen	10.829.260,62	10.829.260,62	9.975.360,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.463.008,62	1.463.008,62	1.628.203,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.079,77	527.840,51	376.944,71	173.239,26	295.288,21	8.592,67	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.359,97	146.359,97	223.237,93	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	278,67	278,67	46,11	0,00	0,00	0,00	0,00
	97.243.907,10	17.732.989,86	16.976.383,76	79.510.917,24	84.405.322,31	62.519.154,13	84.103.919,45

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

100 % an der Blivers Baugesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von 1 TEUR und wies zum 31. Dezember 2022 ein Eigenkapital von 63,7 TEUR aus.

100 % an der DEWOG-Treuhand Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 556 TEUR und wies zum 31. Dezember 2022 ein Eigenkapital in Höhe von 1.870 TEUR aus.

Die Gesellschaft beschäftigte 2022 im Jahresdurchschnitt zwei kaufmännische Mitarbeitende sowie einen Auszubildenden. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln einbezogen. Dies ist zugleich der größte und kleinste Konsolidierungskreis. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Die Honorare des Abschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf werden im Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln ausgewiesen.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von ca. 3.500 TEUR.

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 von 8.803 TEUR einen Betrag von 5.000 TEUR an den Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag von 3.750 TEUR der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen und den Restbetrag von 53 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsführung

Rouven Meister, Köln

Christian Simon, Rheinbreitbach (ab 19. Dezember 2022).

Mit Blick auf § 286 Abs. 4 HGB werden die Bezüge der Geschäftsführung nicht offengelegt.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 117 TEUR. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf 1.573 TEUR.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol (bis 5. Mai 2022)

Geschäftsführer i. R.

Vorsitzender

Gordon Sobbeck (bis 5. Mai 2022)

Stellvertretender Vorsitzender

Finanzdirektor des Erzbischöflichen Generalvikariat Köln, Köln

Dr. Martin Günnewig (bis 5. Mai 2022)

Leiter Stabsabteilung Planung, Controlling und Steuern
des Erzbischöflichen Generalvikariats Köln, Köln

Hans Mael (bis 5. Mai 2022)

Stellvertretender Vorsitzender der Stiftung der Cellitinnen zur hl. Maria, Köln

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 3 TEUR.

Köln, den 31.03.2023

Deutsche Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung – DEWOG –
Die Geschäftsführung

Rouven Meister

Christian Simon

Anlagen

Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel zum 31.12.2022

Anlage 2 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

DEWOG – Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung -DEWOG-, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung -DEWOG- für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 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.

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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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.

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 des Unternehmens.

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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 12. Mai 2023

KPMG AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cremer
Wirtschaftsprüfer

Veyisoglu
Wirtschaftsprüfer

SIEDLUNGSGESELLSCHAFT „AM BILDERSTÖCKCHEN“ GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister B beim
Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 1468
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Gesellschafter und Stammkapital

94,9 % Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
5,1 % Erzbistum Paderborn

Stammkapital

800.000,00 EUR (bis 5. Mai 2022)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol (bis 5. Mai 2022)
Vorsitzender

Dirk Wummel (bis 5. Mai 2022)
Stellvertretender Vorsitzender

Gordon Sobbeck (bis 5. Mai 2022)

Hans Mael (bis 5. Mai 2022)

Geschäftsführung

Rouven Meister, Sandra Buchen (seit 19. Dezember 2022)

Abschlussprüfer

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eingetragen im Handelsregister B
des Amtsgerichtes Köln
am 11.11.1932 unter
der Nummer HRB 1468.

LAGEBERICHT

Für das
Geschäftsjahr 2022



A. Grundlagen des Unternehmens

Die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH (SAB) mit Sitz in Köln wurde 1932 gegründet. Sie ist zu 94,9 % Tochtergesellschaft der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln (ASW). Die SAB ist eine vollkonsolidierte Gesellschaft im ASW-Konzern. Der Zweck der Gesellschaft wird vorrangig durch die Bewirtschaftung ihrer 1.148 Wohnungen erfüllt, wozu sie sich der Dienstleistungen der ASW und der DEWOG-Treuhand Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft (DEWOG-Treuhand) bedient. Die SAB bietet im Großraum Köln Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten an. Mit gezielten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen steigert die Gesellschaft die Akzeptanz ihrer Wohnungen am Markt. Das Unternehmen zeichnet sich durch eine soziale Unternehmenskultur aus.

Im Allgemeinen ist die Gesellschaft in das Steuerungssystem des ASW-Konzerns eingebunden.

Primär wird für die Gesellschaft eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die kurzfristige Planung der drei folgenden Geschäftsjahre umfasst und jährlich aktualisiert wird. Durch regelmäßige unterjährige Abweichungsanalysen werden die Planwerte überwacht und bei Bedarf entsprechende Handlungsschritte eingeleitet.

Die Steuerung erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere mittels Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen bei gleichzeitiger Entwicklung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, insbesondere der Instandhaltungskosten. Diese finanziellen Leistungsindikatoren werden in den Abschnitten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Chancen- und Risikobericht und im Prognosebericht dargestellt.

B. Wirtschafts- bericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹⁾

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe 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 Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt in seiner Jahresrechnung implizit mit einer Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im dritten Quartal noch gewachsen war.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Ukraine-Krieg gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen

zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet die Wirtschaft aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht

zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Mrd. EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg im Jahr 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor – und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demographischen Wandels.



Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen betrug die Arbeitslosenquote 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren 2022 in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die ukrainischen Staatsangehörigen heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demographisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Mio. bis 1,45 Mio. Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demographischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate

wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Bereits 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch immer deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung konnten allerdings nicht alle Produkte profitieren. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet – etwas weniger als im Vorjahr. In den vergangenen 15 Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und die immer noch in einigen Bereichen bestehenden Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.



Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings

vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



13 %

des Bruttoinlands- produktes umfassen 2022 die Bauinvestitionen aller Immobiliensegmente

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft insgesamt mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Ertragslage

Die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis von 2.108 TEUR (Vorjahr: 2.232 TEUR) und lag damit über dem geplanten Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Ergebnis um 124 TEUR.

Zu dieser Ergebnisentwicklung trugen verschiedene Faktoren bei. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 35 TEUR auf 8.510 TEUR (Vorjahr: 8.475 TEUR). Dabei steigerten sich die Sollmieten um 1 % (+64 TEUR) von 6.568 TEUR auf 6.632 TEUR. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten aufgrund von Leerstand erhöhten sich um 50 % auf 150 TEUR. Die eingeräumten Mietminderungen stiegen aufgrund der Großmodernisierung im Geschäftsjahr um 76 TEUR auf 84 TEUR. Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich um 18,9 % (Vorjahr: -5,0 %) von 1.125 TEUR auf 1.338 TEUR.

Die sächlichen Verwaltungskosten verringerten sich um 303 TEUR auf 607 TEUR (Vorjahr: 910 TEUR). Die Finanzierungskosten erhöhten sich um 10,5 % auf 190 TEUR. Des Weiteren belasten außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund nicht realisierbarer Projekte mit 225 TEUR das Ergebnis im Geschäftsjahr.

Leistungsindikatoren

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten als Leistungsindikatoren die Entwicklung der Sollmieten, der Leerstände und der Instandhaltungsaufwendungen. Jährlich wird eine Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt. Die Einhaltung dieser Planung sowie die Entwicklung der Mieten und Leerstände werden in der monatlichen Berichterstattung überwacht.

Neben niedrigeren Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (-58 TEUR) sowie niedrigeren Umsatz-

erlösen aus der Hausbewirtschaftung (-90 TEUR) führten insbesondere geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (-420 TEUR) durch niedrigere Geschäftsbesorgungskosten (-393 TEUR) dazu, dass der Jahresüberschuss im Vergleich zur Prognose laut Wirtschaftsplan um 358 TEUR höher ausfiel.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 4 Mio. EUR auf 45,4 Mio. EUR. In den Wohnungsbestand und in den Neubau wurden einschließlich der Kosten der Bauvorbereitung rund 5,5 Mio. EUR investiert. Dem standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von 225 TEUR gegenüber. Die Objektfinanzierung durch Kreditinstitute stieg im Kalenderjahr 2022 um knapp 2,2 Mio. EUR auf 11,6 Mio. EUR. Durch den Jahresüberschuss und nach Verrechnung der Ausschüttung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr erhöhte sich das Eigenkapital auf 30,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote erreichte 66,4 % (Vorjahr: 69,7 %).

Zahlungsflüsse generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen sowie durch die Weiterbelastung der Betriebskosten. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie aus laufenden Zinsaufwendungen. Durch eine langfristig orientierte Geschäftsstruktur des Unternehmens sowie durch ein Liquiditätsmanagement werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos werden Zinssicherungsmaßnahmen, insbesondere durch klassische Annuitätendarlehen, vorgenommen.

Die Gesellschaft war jederzeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen in der Lage. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

C. Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Die globalen Themen Nachhaltigkeit und Klimaneutralität wirken sich auch auf die Geschäfte der SAB aus. Die im Dezember 2022 im Amtsblatt der Europäischen Kommission veröffentlichte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Kommission, die dazugehörigen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie die EU-Taxonomie nehmen im Nachhaltigkeitsberichterstattungssystem der EU eine zentrale Rolle ein, um branchengleiche Unternehmen hinsichtlich ihrer nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen Ökologie, Soziales und Unternehmensführung zu vergleichen. Die SAB ist aufgrund ihrer Größe noch nicht zur Aufstellung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Die entsprechenden Auswertungs- und Kontrollsysteme werden allerdings bei der Muttergesellschaft ASW, die als großes Wohnungsunternehmen ab dem Geschäftsjahr 2025 berichterstattungspflichtig ist, implementiert und auf den Gesamt-konzern angewendet.

Insbesondere die ökologische Nachhaltigkeit stellt die SAB vor große Herausforderungen. Die Anforderungen der EU und der Bundesrepublik an die Klimaneutralität von Wohngebäuden nehmen deutlich zu. Durch die Änderung des Klimaschutzgesetzes am 7. November 2022 hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 verankert. Bereits bis 2023 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber 1990 sinken. Eine vom EU-Parlament am 14. März 2023 vorgeschlagene Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden soll dafür sorgen, dass Neubauten ab 2028 emissionsfrei sind.

Bestandsgebäude sollen dem Vorschlag zufolge bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen. Ein von der

Ampelkoalition der Bundesrepublik Deutschland am 31. März 2023 vorgelegter Gesetzesentwurf fordert, dass ab dem 1. Januar 2024 grundsätzlich jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Um diese Ziele zu erreichen, sind hohe Investitionen für energetische Modernisierungen in den Wohnungsbestand der SAB erforderlich.

Um die Vorgaben der CSRD sowie der EU-Taxonomie bei der Muttergesellschaft ASW zu implementieren und umsetzen zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2022 die Organisationseinheit „Koordination Klimaschutz“ geschaffen. Diese wurde im Oktober 2022 um das Projektteam „Nachhaltigkeit“ ergänzt. Das Team, bestehend aus drei Mitarbeitern, wird von einer externen Unternehmensberatung mit einer Kombination aus immobilienpezifischem Fachwissen sowie Regulatorik-Kenntnissen unterstützt.

Im ersten Quartal 2023 wurde bereits die doppelte Wesentlichkeitsanalyse mit der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze abgeschlossen. Dazu wurden im Vorfeld nachfolgende Schritte durchgeführt:

- Kompetenzvermittlung zur CSRD und EU-Taxonomie für Projektteam, Geschäftsführung und Bereichsleitungen

- Ermittlung des Ambitionsniveaus in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit der Aachener und Outside-in-Perspektive im Kontext der Nachhaltigkeit

- Entwicklung einer Methode zur Ermittlung der relevanten und besonders relevanten Stakeholder und Anfertigung von Stakeholder-Steckbriefen zur optimalen Vorbereitung der Stakeholder-Befragung

Stakeholder-Befragung im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit zur Identifizierung von Chancen und Risiken ausgehend von der ASW auf die Umwelt und Gesellschaft sowie von der Umwelt und Gesellschaft auf die ASW

Entwicklung einer CSRD-konformen Methodik zur Bewertung der identifizierten Chancen und Risiken, Konsolidierung der Auswirkungen auf der Ebene von Themenfeldern sowie Ermittlung der wesentlichen Themenfelder und Übertragung in eine ASW-spezifische Wesentlichkeitsmatrix.

Für den restlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ist neben der Definition der Strategiefelder die Erarbeitung eines Strategiepapiers „Nachhaltigkeit“ geplant. Darüber hinaus soll die Implementierung der ersten wesentlichen Themenfelder durch die Definition von Zielen, Maßnahmen und Kennzahlen sowie durch die prozessuale Integration und das Aufsetzen einer ganzheitlichen Governance-Struktur vollzogen werden. Abschließend ist die Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten vorgesehen.

D. Risiko- und Chancenbericht

Nachfolgend sind die Risiken und Chancen nach ihrer Bedeutung für die Gesellschaft angegeben. Risiken sind dabei definiert als mögliche zukünftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu negativen Abweichungen vom geplanten Ergebnis führen können; Chancen führen entsprechend zu positiven Abweichungen vom geplanten Ergebnis.

Zur Erkennung und Bewertung möglicher Risiken für die Gesellschaft wird durch den unternehmensübergreifend installierten Risikoausschuss laufend eine Analyse und Überprüfung potenzieller Risiken und deren Auswirkungen und Eintritts-

wahrscheinlichkeiten durchgeführt. Der Risikoausschuss tagt in der Regel einmal jährlich sowie unterjährig bei Bedarf und ist neben der Geschäftsführung durch weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Abteilungen und Fachbereiche vertreten.

Am 24. Februar 2022 hat Russland einen flächendeckenden Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die daraufhin verhängten Sanktionen von einem Großteil der Weltwirtschaft haben sich auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Energieversorgung Europas ausgewirkt. Die damit verbundene Preisexplosion fossiler Energieträger, eine nahezu Vervierfachung der Kreditzinsen in kurzer Zeit und die stark gestiegene Inflation stellen die SAB vor große Herausforderungen. Für die Gesellschaft ergeben sich daraus neue Risiken in Bezug auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die neben Preissteigerungen auch von Material- und Lieferengpässen sowie mangelnden Handwerkerkapazitäten betroffen sind. Derzeit weist nichts auf ein zeitnahes Ende des Ukraine-Krieges hin. Das Risiko wird kontinuierlich überwacht.

Am 30. März 2022 wurde die erste Stufe, am 23. Juni 2022 die zweite Stufe des Notfallplans Gas der Bundesrepublik Deutschland vom Bundeswirtschaftsminister Habeck ausgerufen. Um das Risiko einer auftretenden Gasknappheit im ASW-Konzern einzugrenzen, wurde ein Stufenplan zur drohenden Energiekrise entwickelt. Analog zum Notfallplan Gas erläutert der dreistufige Plan Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen durch Reduzierung des Energieverbrauchs, der Anschaffung und Vorratslagerung von Hilfsmaterial sowie Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung.

Begrenzte Kapazitäten im Handwerk, Lieferengpässe und hohe Materialpreise führen aktuell zu deutlich steigenden Baukosten sowie Verzögerungen von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Gesellschaft prüft weiterhin intensiv die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Durch Rahmenverträge mit den bauausführenden Firmen und Dienstleistern werden frühzeitig Preisspannen abgesichert, um dem Risiko von starken Preisanstiegen entgegenzuwirken.

Durch den zunehmenden Einsatz von Solar und Photovoltaik im Rahmen der Energiewende erzeugt die Gesellschaft in ihren Wohnquartieren Wärme und Strom dezentral.

Für die Erhaltung und Sicherstellung der finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft bestehen Risiken vor allem in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen können.

Aufgrund der drastischen Preissteigerungen für fossile Energie wurden die Heizkostenvorauszahlungen im Mai 2022 um 30 % erhöht. Im Januar 2023 erfolgte unter Berücksichtigung der Gaspreisbremse eine weitere Anpassung um 100 %. Durch die Anpassungen soll das Risiko hoher Heizkostennachzahlungen der Mieter und Mieterinnen in 2023 und 2024 verhindert werden. Zeitgleich vermindert sich das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft, die mit erhöhten Abschlagszahlungen an die Energieversorger in Vorleistung tritt. Das Risiko gestiegener Zahlungsrückstände wird durch das Forderungsmanagement kontinuierlich beobachtet. Das Risiko wird durch staatliche Hilfen wie die Dezember-Soforthilfe und die Gaspreisbremse abgeschwächt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung war kein signifikanter Anstieg säumiger Mieterinnen und Mieter zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der hohen Inflation und der deutlichen Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen wurden geplante Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2022 für Bestandsmieter und -mieterinnen in freifinanzierten Mietwohnungen im Wesentlichen auf das Jahr 2023 verschoben, um zusätzliche Belastungen der Mieterinnen und Mieter zu vermeiden.

Die Bestandsbewirtschaftung der Gesellschaft konzentriert sich auf nachfragestarke Märkte in Ballungsgebieten. Den Lagevorteil sehen wir als Chance für die Gesellschaft. Es ist auch weiterhin davon auszugehen, dass diese Märkte aufgrund einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den präferierten Immobilienstandorten gehören werden. Dies wird durch Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Ballungszentren gestützt, welche von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung, insbesondere durch Migration, für die nächsten Jahre ausgehen. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen. Wir erwarten deutliche Mietsteigerungspotenziale durch den Nachfrageüberhang in Verbindung mit dem nicht ausreichenden Neubau im Bestand.

Der Fachkräftemangel – auch in der Wohnungswirtschaft – stellt den ASW-Konzern vor das Risiko, dass Schlüsselpositionen nicht rechtzeitig besetzt werden können oder durch Abwanderung wichtiges Know-how verloren gehen bzw. nicht weitergegeben werden kann. Um die zunehmend komplexeren Aufgaben erfolgreich angehen zu können, baut der ASW-Konzern auf mehrere Säulen. Zum einen werden Auszubildende bestmöglich gefördert und auf den Berufseinstieg vorbereitet und zum anderen werden Mitarbeitende durch gezielte Fortbildungsmöglichkeiten individuell für zukünftige vakante Stellen geschult und spezialisiert. Die Einführung von jährlichen, strukturierten Mitarbeitergesprächen dient dazu, Entwicklungspotenziale und Förderbedarf bei Mitarbeitenden frühzeitig zu identifizieren.



Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch die Gesellschaft permanent beobachtet. Der drastische Anstieg der Fremdkapitalzinsen innerhalb eines Jahres stellt für die Gesellschaft ein wesentliches Risiko dar. Im Rahmen von Modernisierung, Sanierung und Neubau von Wohnungen verschlechtert der Zinsanstieg in Verbindung mit unsicheren Förderbedingungen die Wirtschaftlichkeit der Projekte deutlich. Langfristige Zinsbindungen in der Vergangenheit sowie teils frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und eine umfassende Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzen das Zinsänderungsrisiko. Die weitere Zinsentwicklung wird regelmäßig beobachtet. Darlehen in fremder Währung oder derivative Finanzierungsinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt. Ein Bedarf an Sicherungsmaßnahmen besteht deshalb nicht.

Weitere Chancen sieht die Gesellschaft in der Digitalisierung: zum Beispiel Effizienzsteigerungen in den Prozessen, Erhöhung der Kundenzufriedenheit, intelligente Steuerung der Anlagentechnik und Optimierung der Energieverbräuche sowie Stärkung der Arbeitgebermarke.

Durch den zunehmenden Einsatz von Solar und Photovoltaik im Rahmen der Energiewende erzeugt die Gesellschaft in ihren Wohnquartieren Wärme und Strom dezentral. Hierdurch ergeben sich für die Gesellschaft neue Ertragspotenziale. Daneben führt die dezentrale Energieversorgung auch zu einer größeren Unabhängigkeit von Energieversorgern und reduziert das Risiko von Energiepreisschwankungen. Gleichzeitig fördert dies die Wohnungsnachfrage. Andererseits erfordert die Umsetzung dezentraler Energieerzeugung Investitionen sowie den Aufbau von umfänglichem rechtlichen Know-how.



E. Prognosebericht

Das Thema Klimaschutz bewegt derzeit die gesamte Immobilienbranche. Ein enormer Transformationsprozess der Wohnungsunternehmen wird von Nöten sein, um die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilienbestände zu wahren und zu optimieren. Daher werden auch in den kommenden Jahren die energetische Modernisierung und Sanierung des eigenen Bestandes Schwerpunkt der Tätigkeit sein. Nur so kann der Forderung des Gesetzgebers und der gesellschaftlichen Verantwortung, den CO₂-Ausstoß von Gebäuden zu reduzieren, nachgekommen werden. Dieser Transformationsprozess wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern.

Im Kalenderjahr 2022 lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit in der Vorbereitung bzw. Umsetzung der Baumaßnahmen in Köln-Ehrenfeld, Barthelstraße/Mechternstraße sowie Köln-Bickendorf, Erlenweg.

Um den vorhandenen Wohnungsbestand auf lange Sicht marktfähig zu halten, werden an beiden Standorten umfangreiche – insbesondere energetische – Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem werden die dort in den Wohnungen vorhandenen Gasetagenheizungen durch moderne, energieeffiziente Blockheizkraftwerke (BHKW) ersetzt.

Am Standort Köln-Ehrenfeld, Barthelstraße 113–121 a wurde in 2022 mit der Modernisierung von 48 Wohneinheiten sowie dem Dachgeschossausbau für neun Wohneinheiten begonnen. In einem zweiten Bauabschnitt werden ab dem zweiten Quartal 2023 in der Mechternstraße 29–31 weitere 16 Wohneinheiten modernisiert. Die Häuser an der Barthelstraße werden unter anderem mit Aufzügen ausgestattet, die Häuser in der Mechternstraße erhalten Balkone. Die Fertigstellung des ersten Abschnittes einschließlich der Dachgeschossausbauten ist zum Ende des Jahres 2023 vorgesehen. Der zweite Bauabschnitt soll in 2024 abgeschlossen werden.

Am Standort Köln-Bickendorf, Erlenweg 49–57 werden ab Sommer 2023 insgesamt 36 Wohneinheiten grundlegend modernisiert. Den Abschluss dieser Arbeiten erwarten wir gegen Ende 2024. Durch Neubau von zwei Häusern sollen zudem insgesamt 16 neue Wohnungen entstehen. Darüber hinaus erhält die Wohnanlage eine Tiefgarage. Der Bau der beiden neuen Häuser wurde in 2022 begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

Durch beide Maßnahmen wird der CO₂-Ausstoß erheblich reduziert. Die Bauvorhaben dienen ebenfalls der nachhaltigen Wertsteigerung unserer Immobilien.

Die Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken durch Neubau von Gebäuden sowie Dachgeschossausbauten bzw. Aufstockungen bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.801 TEUR geplant. Das Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 8.861 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 4.278 TEUR.

Bei den Sollmieten wird von einem Zuwachs von ca. 325 TEUR ausgegangen, bei den Erlösschmälerungen trotz der anhaltenden Bautätigkeit von einem Rückgang auf 212 TEUR (Vorjahr: 233 TEUR). Die Erlöse aus Umlagen werden mit 2.115 TEUR (Vorjahr: 2.111 TEUR) geringfügig über denen der Vorjahre liegen. Höhere Instandhaltungskosten von 1.500 TEUR (Vorjahr: 1.338 TEUR) und ein Anstieg der Betriebskosten auf 2.497 TEUR (Vorjahr: 2.010 TEUR) sind verantwortlich für einen Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um ca. 751 TEUR. Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen mindern das Ergebnis um ca. 952 TEUR, die Ertragssteuern verringern sich um ca. 46 TEUR.

Köln, den 31. März 2023

Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung

Rouven Meister

Sandra Buchen

BILANZ

Aktiva zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,52
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.839.542,61	36.148.932,16
2. technische Anlagen und Maschinen	1.971,47	2.376,83
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	209,72
4. Anlagen im Bau	1.883.075,48	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	800.665,36	1.419.621,81
	41.525.254,92	37.571.140,52
III. Finanzanlagen		
andere Finanzanlagen	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	41.525.554,92	37.571.441,04
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	2.032.444,00	1.974.871,79
2. andere Vorräte	23.665,28	5.902,68
	2.056.109,28	1.980.774,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	33.476,05	27.892,41
2. sonstige Vermögensgegenstände	182.612,28	101.978,29
	216.088,33	129.870,70
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.648.510,12	1.672.311,02
	3.920.707,73	3.782.956,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	9.489,54
	45.446.262,65	41.363.886,77
Guthaben aus Mietkautionen	1.189.224,40	1.186.651,34

Passiva zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	800.000,00	800.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklage	390.000,00	390.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.800.000,00	9.800.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	17.050.000,00	15.550.000,00
	27.240.000,00	25.740.000,00
III. Gewinnvortrag	43.231,91	61.400,04
IV. Jahresüberschuss	2.107.798,90	2.231.831,87
	2.151.030,81	2.293.231,91
Eigenkapital insgesamt	30.191.030,81	28.833.231,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	290.240,00	285.557,00
2. Steuerrückstellungen	513,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	33.034,00	65.690,00
	323.787,00	351.247,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.593.094,15	9.393.996,55
2. erhaltene Anzahlungen	2.367.236,18	2.217.279,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.854,75	287.738,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	655.617,17	241.568,68
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.274,08	38.824,75
6. sonstige Verbindlichkeiten	368,51	0,00
	14.931.444,84	12.179.407,86
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	45.446.262,65	41.363.886,77
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	1.189.224,40	1.186.651,34

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.509.546,26	8.475.119,07
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	57.572,21	18.802,11
3. sonstige betriebliche Erträge	25.266,19	76.210,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.526.798,58 -3.526.798,58	-3.258.536,06 -3.098.915,29
5. Personalaufwand Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 52.318,62 EUR (Vorjahr: 38.209,62 EUR)	-52.318,62	-38.209,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.567.135,42	-1.328.921,44
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-640.185,50	-1.005.328,99
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	9,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.134,54	9,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 5.801,00 EUR (Vorjahr: 10.692,00 EUR)	-196.904,64	-183.194,39
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-316.138,41	-335.126,95
12. Ergebnis nach Steuern	2.296.047,03	2.420.831,74
13. sonstige Steuern	-188.248,13	-188.999,87
14. Jahresüberschuss	2.107.798,90	2.231.831,87

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Köln ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 1468 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

Die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse für geförderte Baumaßnahmen sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraums von fünf bis zehn Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Gebäudekosten werden grundsätzlich linear mit 1,5 % bzw. nach ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben, die Kosten der Außenanlagen von Neubauten über 40 Jahre. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt, bei umfangreichen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Die degressive Abschreibung von 1,25 % auf die Objekte Madenburgweg 2 und Ebernburgweg 43–63 wird gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt. Daraus resultieren gegenüber der linearen Abschreibung geringere Aufwendungen in Höhe von 47 TEUR. Die Abgrenzung der aktivierten Modernisierungskosten von den Instandhaltungs-aufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.

Anlage 1

Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	51.400,04	0,00	51.400,04	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.279.243,51	3.645.153,71	0,00	387.229,35
technische Anlagen und Maschinen	19.195,21	0,00	2.649,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.345,75	0,00	35.345,75	0,00
Anlagen in Bau	0,00	1.495.942,24	0,00	387.133,124
Bauvorbereitungskosten	1.419.621,81	380.156,95	224.750,81	-774.362,59
	70.753.406,28	5.521.252,90	262.745,56	0,00
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00
	300,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	70.805.106,32	5.521.252,90	314.145,60	0,00

Die lineare Abschreibung der technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren bzw. drei bis fünfzehn Jahren. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten von 250,00 EUR bis 1.000,00 EUR wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren in gleichen Raten abgeschrieben wird.

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht im Einzelfall eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert geboten war.

Das Vorratsvermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch mit den Mietern abzurechnende Betriebskosten und wurden mit einem Bewertungsabschlag wegen Leerstands bzw. fehlender Abrechnungsmöglichkeit belegt.

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei Mietforderungen wird dem allgemeinen Ausfallrisiko durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand späterer Jahre betreffen, angesetzt.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 EUR	Abschreibungen kumuliert 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
0,00	51.399,52	0,00	51.399,52	0,00	0,00	0,52
73.311.626,57	33.130.311,35	1.341.772,61	0,00	34.472.083,96	38.839.542,61	36.148.932,16
16.546,21	16.818,38	402,36	2.646,00	14.574,74	1.971,47	2.376,82
0,00	35.136,03	209,64	35.345,67	0,00	0,00	209,72
1.883.075,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.883.075,48	0,00
800.665,36	0,00	224.750,81	224.750,81	0,00	800.665,36	1.419.621,81
76.011.913,62	33.182.265,76	1.567.135,42	262.742,48	34.486.658,70	41.525.254,92	37.571.140,52
300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
76.012.213,62	33.233.665,28	1.567.135,42	314.142,00	34.486.658,70	41.525.554,92	37.571.441,04

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind vollständig passiviert. Zugrunde liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Teilwertverfahren mit handelsrechtlichen Modifikationen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,25 % (31. Dezember 2021: 1,75 %) zugrunde gelegt sowie eine Berücksichtigung der aufgelaufenen Inflation mit einer Erhöhung der Renten von durchschnittlich 6,40 % zum nächsten Indexierungsdatum. Für die Abzinsung der so ermittelten Erfüllungsbeträge wird der von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichte Zinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,78 % (31. Dezember 2021: 1,87 %) p. a. verwendet.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 4 TEUR (Vorjahr 6 TEUR).

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in Anlage 1 dargestellt.

Die Laufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen – wie im Vorjahr – jeweils unter einem Jahr.

Die Laufzeiten der sonstigen Rückstellungen betragen weniger als ein Jahr.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 36 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Gleichzeitig betreffen 2 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) die Position Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht durchgeführte Projekte in Höhe von 225 TEUR enthalten

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2022 keine Mitarbeitenden. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln einbezogen. Dies ist zugleich der größte und kleinste Konsolidierungskreis. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von 10.653 TEUR.

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren Vorjahr	Gesichert durch Grundpfandrechte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.593.094,15	1.073.485,13	1.100.902,40	10.519.609,02	8.293.094,15	6.867.293,70	4.287.989,92	11.593.094,15
erhaltene Anzahlungen	2.367.236,18	2.367.236,18	2.217.279,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.854,75	278.854,75	287.738,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	655.617,17	584.292,52	163.279,03	71.324,65	78.289,65	995,00	1.100,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.274,08	36.274,08	38.824,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	368,51	368,51	318,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	14.931.444,84	4.340.511,17	3.808.342,29	10.590.933,67	8.371.383,80	6.868.288,70	4.289.089,92	11.593.094,15

Geschäftsführung

Rouven Meister, Köln

Sandra Buchen, Köln (seit 19. Dezember 2022)

Mit Blick auf § 286 Abs. 4 HGB werden die Bezüge der Geschäftsführung nicht offengelegt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol (bis 5. Mai 2022)

Vorsitzender

Geschäftsführer i. R.

Dirk Wummel (bis 5. Mai 2022)

Stellvertretender Vorsitzender

Hauptabteilungsleiter Finanzen des Erzbischöflichen

Generalvikariats Paderborn, Paderborn

Gordon Sobbeck (bis 5. Mai 2022)

Finanzdirektor des Erzbischöflichen

Generalvikariats Köln, Köln

Hans Mauel (bis 5. Mai 2022)

Stellvertretender Vorsitzender der Stiftung der

Cellitinnen zur hl. Maria, Köln

Köln, den 31. März 2023

Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung

Rouven Meister

Sandra Buchen

Anlagen

Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel zum 31.12.2022

Anlage 2 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

SAB – Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 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.

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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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.

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 des Unternehmens.

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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 12. Mai 2023

KPMG AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cremer
Wirtschaftsprüfer

Veyisoglu
Wirtschaftsprüfer

Impressum/Angaben nach TMG und DL-InfoV

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Hauptverwaltung
Mevisenstraße 14
50668 Köln

T 0221 7745-0
F 0221 7745-750

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Wolfgang Pfeuffer

Geschäftsführer:
Rouven Meister,
Dipl.-Kfm. Marion Sett

Datenschutzbeauftragter:
Roland Sacher

info@aachener-swg.de
aachener-swg.de

Handelsregister:
HRB 96 Amtsgericht Köln

USt-IdNr.: DE122792142

Zuständige Aufsichtsbehörde
gemäß § 34c Abs. 1 GewO:
Oberbürgermeister der Stadt Köln
(Amt für öffentliche Ordnung)
Kalk Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Konzeption, Redaktion, Layout und Umsetzung:

HW Hochhaus Agentur GmbH
Maastrichter Str. 21–23
50672 Köln
www.dashochhaus.de

Fotografien:

Seite 1:
Steve Brookland

Vorwort:
Steve Brookland

Clouth wird richtig gut:
Steve Brookland

Zuflucht und Sicherheit:
Aachener intern, S. 23

Gerade hier – neuer Lebensraum:
Steve Brookland

(K)ein Spaziergang:
Steve Brookland

Ein Projekt für Generationen:
Steve Brookland

Neue Wege von Bochum bis Müns-
ter:
Malte Schnetger, S. 54
Bande für Gestaltung, S. 57
Optical Effects GbR, S. 58

Aachener sorgen für Gartenvielfalt:
Aachener intern, S. 62, 63

Raum für Gemeinschaft:
Aachener intern, S. 64

Endlich wieder: gemeinsam stark
Martin Scherag, S. 66,
Aachener intern, S. 66, 67

Die Zukunft wartet nicht:
Aachener intern, S. 71
Stefan Hurtmann, S. 72

Klimaschutz geht nur zusammen:
Steve Brookland

Notwendigkeiten sehen:
Steve Brookland

Seite 99:
Steve Brookland

Seite 100, 107, 157:
Martin Scherag

Seite 113, 114, 117:
Steve Brookland

Seite 120:
Optical effects GbR

Seite 125, 128, 135, 141:
Steve Brookland

Seite 149:
Roland Baege

Seite 164, 175, 190, 193, 194, 200:
Steve Brookland

IMPRESSUM

In Kontakt bleiben

Niederlassungen Wohnungswirtschaft

Hauptverwaltung
Mevisenstraße 14
50668 Köln

Postfach 13 0233
50496 Köln

T 0221 77 45-0
F 0221 77 45-750

Riphahnstraße 9
50769 Köln
T 0221 5708700

Klosterstraße 76–80
40211 Düsseldorf
T 0211 1793029-0

Bulkersteig 1
45277 Essen-Überruhr
T 0201 54571-0

Prinzenallee 22
13359 Berlin
T 030 400 0333-1

Gratianstraße 15
54294 Trier
T 0651 97814-0

Niederlassungen Neubau

Berliner Allee 48
40212 Düsseldorf
T 0211 91465-0

Kronprinzenstraße 9
45128 Essen
T 0201 82153-0

Mevisenstraße 3
50668 Köln
T 0221 77 45-600

Gratianstraße 15
54294 Trier
T 0651 97814-0

Verbundene Unternehmen

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln
T 0221 77204-0

Deutsche Wohnungsgesellschaft
mbH – DEWOG –
Mevisenstraße 14
50668 Köln
T 0221 77 45-800

DEWOG-Treuhand Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft mbH
Mevisenstraße 14
50668 Köln
T 0221 77 45-800

Siedlungsgesellschaft
„Am Bilderstöckchen“ GmbH
Mevisenstraße 14
50668 Köln
T 0221 77 45-891

