



# MACHEN

Sandra Buchen, Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft, bei den Aufnahmen im Vringstreff.



←  
Projektleiter Dr. Kai Hauprich  
an seiner Wirkungsstätte.

# INHALT



<b>VORWORT</b>	<b>04</b>
<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>06</b>
Sonniges Seeberg	08
Gute Aussichten?	14
Ein fruchtbarer Acker	16
<b>DIGITALISIERUNG</b>	<b>22</b>
Von 0 auf Digital in 2 Jahren	24
2 Prototypen für Duisburg	32
<b>SOZIALE PROJEKTE</b>	<b>38</b>
Wohnen – ein Menschenrecht	40
Flexible Lebensräume	50
Es geht voran: Die neue Mitte Porz	56



<b>INSIDE AACHENER</b>	<b>62</b>
Alles außer Alltag. Aber gemeinsam stark.	64
Die neue(n) Aachener	70
Trier gewinnt	74
<b>EIN TAG MIT DER GF</b>	<b>80</b>
Gebot der Stunde: Machen	82
Herausfordernde Zeiten	90
Eins für alle	92
<b>PERSONALBERICHT 2021</b>	<b>98</b>
<b>UNSERE ZAHLEN</b>	<b>114</b>
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	116
Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG – Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH	152
180	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>202</b>

# VORWORT





## Wir sind in Bewegung – mal vorausseilend, mal getrieben, mal im Takt.

Es passiert gerade viel im Unternehmen, in unserer Branche und auf der Welt insgesamt. Eine neue, ungewohnte Dynamik hat sich ausgebreitet. Die Themen, die uns in den vergangenen Jahren beschäftigt haben, waren oft schwer greifbar. Viele von ihnen waren rein zukunftsgerichtet, noch nicht deutlich im Hier und Jetzt spürbar. So wie die Globalisierung, der demographische Wandel, die Digitalisierung oder der Klimawandel. Die Corona-Pandemie hat jedoch auf viele dieser Themen wie ein Brennglas gewirkt und plötzlich wurde greifbar, warum wir die Digitalisierung des Unternehmens jetzt sofort angehen müssen und nicht irgendwann einmal. Die Pandemie hat uns auch gezeigt, wie zerbrechlich internationale Lieferketten sind und welchen Einfluss ein Schiff im Suezkanal auf eine Baustelle in Duisburg haben kann. Dazu kommt die Herausforderung Klimaschutz. Im Sommer 2021 konnte man spüren, was es heißt, wenn sich das Klima radikal verändert. Die Wassermassen der Flutkatastrophe haben eine Schneise der Verwüstung geschlagen. Große Teile in NRW und Rheinland-Pfalz sind vom Hochwasser zerstört worden. Mindestens 180 Menschen starben allein in Deutschland. Viele weitere verloren ihr Zuhause.

Das Jahr 2021 hat uns in vielerlei Hinsicht gefordert. Wir sind oft überrascht worden und gleichzeitig über uns hinausgewachsen. Wir haben nicht abgewartet, sondern schnell gehandelt. Wir haben neue Lösungen und Wege entdeckt und uns weiterentwickelt. Unser Motto in 2021 war: Machen. Aber nicht irgendwie. Kein wilder Aktionismus, sondern mit einem klaren Plan, einer festen Strategie. Unsere Strategie hat uns wie ein roter Faden – oder in unserem Fall ein gelber – sicher durch das vergangene Geschäftsjahr geführt und wird es auch weiterhin tun. Sie finden diesen gelben Faden auf jeder Seite in unserem Geschäftsbericht. Mal offensichtlich, mal versteckt. Genau wie unsere Strategie.

Und es ist vermutlich auch kein Zufall, dass „Machen“ unser Motto im vergangenen Jahr war. Leitet es sich doch vom althochdeutschen Wort mahnōn ab, was bauen bedeutet.

  
 Rouven Meister  
 Geschäftsführung

  
 Marion Sett  
 Geschäftsführung

< „Machen“ zieht sich wie ein gelber Faden durch das Jahr der Aachener – gemeinsam, erfolgreich und nach vorne gerichtet.



**Der Klimaschutz im Bestand stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss bezahlbar bleiben – gleichzeitig ist Klimaschutz aber auch Menschenschutz. Er schützt das Leben auf dem Planeten Erde. Ein schwieriger Balanceakt. Es ist deshalb unsere Verantwortung und Aufgabe, hier sozialverträgliche Lösungen zu finden. Noch haben wir dafür keine „Zauberformel“ gefunden, aber wir werden jeden Tag ein kleines Stückchen schlauer.**

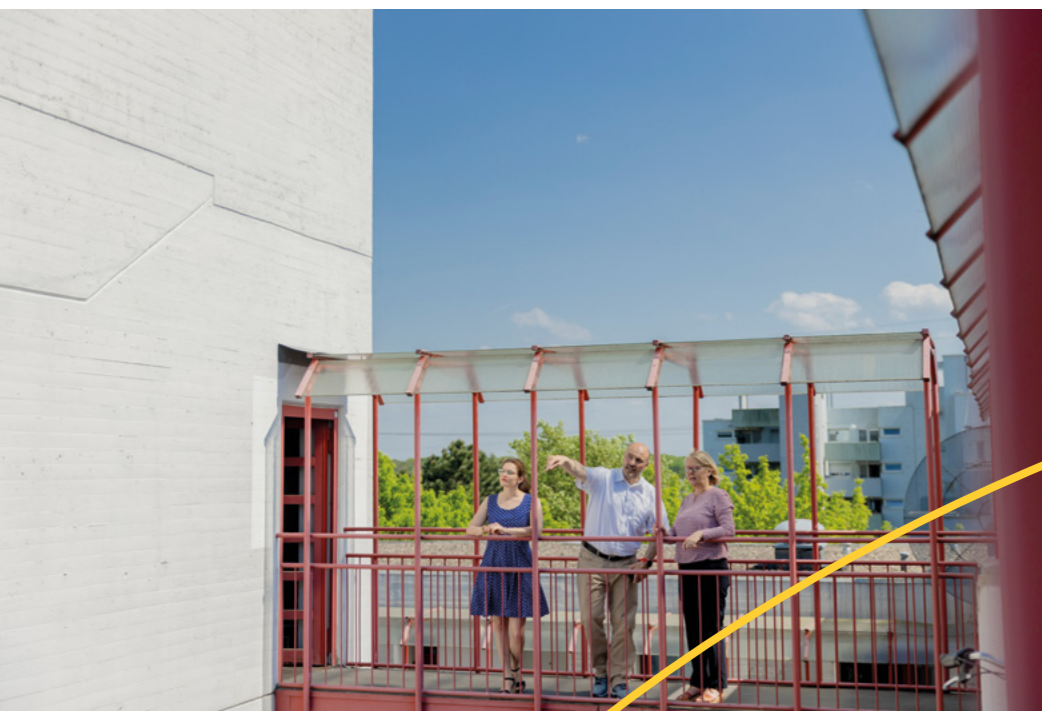


**KLIMA-  
SCHUTZ**



➤  
**Die Gottfried-Böhm-Siedlung –  
architektonisch Kult,  
klimaenergetisch eine  
Herausforderung.**

# SONNIGES SEEBERG



◀  
**Das Team Seeberg  
schaut auf die Aufgaben  
von morgen.**

**Die Klimaziele 2045 sind  
eine Herausforderung. In  
Köln-Chorweiler stellt die  
Aachener sich ihnen.**

Ortsunkundige denken beim Stadtgebiet Chorweiler vor allem an Beton, hohe Gebäude und ein wenig Tristesse. Denn so wird das Bild des Kölner Nordens oft in der Presse gezeichnet. Wer den Gebäudekomplex der Aachener an der Riphahnstraße 9 im Stadtteil Seeberg betritt, könnte daher kurz irritiert sein. Man sieht bepflanzte Balkone, liebevoll angelegte Grünanlagen und Gemeinschaftsgärten. Alles ist sonnen-

durchflutet. Die Menschen wohnen gerne hier und machen es sich schön. Genau hier geht die Aachener einen weiteren wichtigen Schritt Richtung Klimaneutralität. Auf den Dächern soll zukünftig mit Photovoltaik-Anlagen Strom erzeugt werden. Und geeignete Dächer gibt es hier einige. „Da kann man natürlich nicht einfach loslegen“, erklärt der zuständige Techniker Davide Martorana, „zuerst müssen die Dächer saniert werden. Dazu kommen eine Dachbegrünung und eine Rückhaltung für Regenwasser. So entsteht zusätzlich auch ein verbessertes Mikroklima.“ Das bedeutet, als Erstes müssen die Dachdecker ran. Allein diese zu finden ist in Zeiten von Handwerkerangel, Lieferengpässen und Pandemie eine Herausforderung.

**„WIR HABEN NICHT FÜR ALLES EINE ANTWORT UND LÖSUNG, ABER WIR SIND AUF DEM WEG UND WARTEN NICHT AB.“**

**Christel Sieburg, stellvertretende Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft und Leiterin Bauunterhaltung**



▲  
**Seeberg, ganz anders, als erwartet.**

**„FÜR DAS KLIMA MUSS MAN ENG ZUSAMMENARBEITEN.“**

**Davide Martorana, Techniker**



Die Aachener hat hier jedoch den Vorteil, dass die avisierte Bauzeit, die blockweise Vergabe und das Projekt an sich nicht nur Planungssicherheit, sondern auch sondern auch eine attraktive Größe bieten, was die Ausschreibung vereinfacht. Zusätzlich zu den Dächern muss die Gebäudeinfrastruktur zukunftsfähig gemacht werden. Neben der Erneuerung der Warmwasseraufbereitung im gesamten Gebäudekomplex ist auch eine Kompletterneuerung der Fernwärmeübergabestationen nötig. Hier arbeitet man eng und partnerschaftlich mit der RheinEnergie AG zusammen, die ihre Fernwärmeanschlüsse bis zum Übergabepunkt saniert und an den neuen Standard anpasst.

„Man muss dazusagen“, erklärt Christel Sieburg, stellvertretende Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft und Leiterin Bauunterhaltung, „dass wir das alles intern und ohne Förderung machen. Das zu stemmen ist schon eine Herausforderung.“



Denn mit einer Photovoltaik-Anlage ist es beim Thema Klimaschutz nicht getan. Der Komplex in der Riphahnstraße könnte eine Blaupause für die komplexen Aufgaben sein, die auf die Wohnungswirtschaft und die Aachener zukommen. Die Anlage in Köln-Seeberg wurde in den 70ern gebaut, als Themen wie Dämmung, umweltfreundliche Baustoffe, aber auch klimatische Veränderungen in der Regel kein Thema waren und hinter die Notwendigkeit, schnell Wohnraum zu schaffen, zurücktreten mussten. Hinzu kommt, dass das Ensemble vom bekannten Kölner Architekten Gottfried Böhm entworfen wurde und einen gewissen Kultstatus hat, aber vor allem einen Gestaltungsschutz auf der Fassade hat genießt. „Wir dürfen hier so gut wie nichts verändern“, sagt Davide Martorana, „das heißt, wir müssen ganz anders denken.“ Er und Christel Sieburg leiten das Projekt „70er“ in Seeberg mit dem Ziel, die 932 Wohneinheiten in ca. acht Jahren energetisch saniert zu haben. „Danach gehen wir in Rente“, kommentieren beide lachend. Für beide ist es ein spannendes Projekt, schließlich kennen sie die Objekte und ihre Besonderheiten schon seit geraumer Zeit.



# GEMEINSAM LÖSUNGEN FINDEN



Mitteilungen und Informationen hinaus. Die Aachener versteht sich nicht allein als Vermieterin, sondern als Teil der Gemeinschaft, und sucht deshalb bewusst Nähe und Austausch. „Wir muten den Leuten ja auch eine Menge zu“, sagt Christel Siegburg, „allein für die Dachsanierung muss das ganze Gebäude eingerüstet werden, dann der Baulärm, Straßenaufrisse und so weiter“. Davide Martorana ergänzt: „Viele haben die Befürchtung, dass die Sanierung die Mieten in die Höhe treibt. Da müssen wir den Mietern die Angst nehmen. Ganz ohne Erhöhung wird es nicht gehen, aber diese werden nur sozialverträglich ausgesprochen, und wir schauen uns immer die Einzelfälle an. Die Miete wird auch weiterhin für jeden bezahlbar sein.“ Eva Görtz weiß, dass die breite Masse sich freut. „Wir halten die Menschen mit Rundschreiben auf dem Laufenden und veranstalten zum Beispiel Nachbarschaftstreffen, an denen wir mit den Mietern ins Gespräch kommen. Wenn man selbst betroffen

## „WIR MÜSSEN DIE MENSCHEN MITNEHMEN.“

Eva Görtz, Leiterin Außenbüro Köln-Seeberg



Bei einem solchen Projekt ist fast nichts Standard. „Weil wir die Fassaden nicht von außen dämmen können, werden Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels mit einer hochwertigen Innendämmung ausgestattet“, sagt Christel Siegburg. Kollege Martorana ergänzt: „Eine andere Herausforderung ist es, die neuen technischen Voraussetzungen innerhalb der bestehenden Architektur und Infrastruktur unterzubringen.“ Das alles ist mit hohem Aufwand und viel technischer Arbeit, aber auch mit Eigenleistung verbunden. Dafür ist nicht nur Wissen nötig, sondern auch Leidenschaft und Eigeninitiative. Das bringen nicht nur die Projektbeteiligten mit, sondern auch die gesamte Aachener. „Die Klimaziele der Regierung sind ambitioniert und natürlich richtig. Aber eine Lösung, wie man dieses Ziel mit dem anderen wichti-

gen Ziel „bezahlbarer Wohnraum“ vereinbaren soll, gibt es noch nicht. Wir haben nicht für alles eine Antwort und Lösung, aber wir sind auf dem Weg und warten nicht ab.“ Beide suchen immer wieder gemeinsam nach Lösungen, die Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum unter einen Hut bringen. Unterstützt werden sie dabei von Eva Görtz, Leiterin des Außenbüros in Köln-Seeberg. Die Niederlassung Seeberg wurde zu Beginn des Projektes vergrößert. Ziel war es, für die Mieterinnen und Mieter im Kölner Norden mit mehreren Ansprechpersonen vor Ort zu sein.

„Eine so große Maßnahme schafft bei Mieterinnen und Mietern häufig Unsicherheit, deshalb wollen wir alle von Anfang an einbeziehen“, erzählt Görtz. Das geht bei der Aachener weit über die vorgeschriebenen



ist, ist so etwas ein emotionales Thema“, erklärt sie. Neben der Mieterbetreuung begleitet sie Kooperationen, zum Beispiel mit dem Jugendzentrum oder der Hausaufgabenhilfe, holt Beratungsstellen nach Seeberg. Sie erzählt weiter: „Wir wollen die Gemeinschaft hier erhalten und Teil von ihr sein. Deshalb ist uns der persönliche Austausch vor Ort so wichtig.“

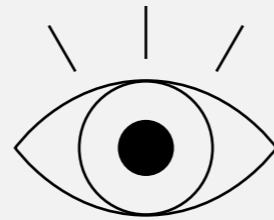
Das Team stellt sich der Mammutaufgabe „Klimaneutralität“ mit viel Engagement und Leidenschaft, weil man bei der Aachener weiß: Für das, was wir heute nicht machen, kann es morgen schon zu spät sein.



# GUTE AUS- SICHTEN?

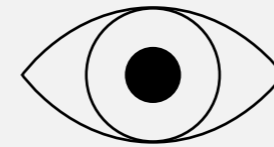


## Das Thema Klimaschutz bewegt die Branche. Aber wird sie auch beweglicher?



Deutschland muss laut Klimaschutzgesetz spätestens bis 2045 klimaneutral sein. Dazu hat das Bundesverfassungsgericht die Bundesregierung im April 2021 aufgefordert. Die Aachener hat diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden und mit vielen weiteren sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen einen Klimapfad beschritten. In wohnungswirtschaftlichen Zyklen gedacht, bleibt bis 2045 nicht mehr viel Zeit. Aufgrund ihrer langfristigen und nachhaltigen Handlungslogiken stellen sich der Wohnungswirtschaft jedoch auch eine Reihe von Herausforderungen auf diesem Weg: einerseits durch die anhaltende Marktdynamik mit neuen Aufgaben, andererseits aber auch wegen fehlender oder falscher politischer und normativer Rahmenbedingungen. Ein Beispiel: Antrags- und Genehmigungsverfahren. Sie dauern in Deutschland viel zu lange und ihre Anforderungen sind oft nicht mehr zeitgemäß. Damit die Aachener so schnell und flexibel agieren kann, wie die Ziele der Klimagesetzgebung es verlangen, müssen sich Ämter und Kommunen digitalisieren, mehr qualifizierte Personalkapazitäten aufbauen und Prozesse vereinfachen. Ein anderes Beispiel: unzuverlässige Förderungen. Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen

muss zusammengedacht werden. Dazu benötigt die Wohnungswirtschaft bei der anhaltenden Baukosten- und Bodenpreisdynamik auch öffentliche Fördermittel. Besonders kurzfristige Änderungen oder Streichungen von Förderprogrammen bereiten der langfristig handelnden Wohnungswirtschaft planerische und finanzielle Probleme. Dabei muss klar sein, dass ohne Förderung bezahlbarer Wohnraum für alle schwer realisierbar ist. Mittlerweile steht auch fest, dass die energetische Sanierung nicht mehr allein über Dämmung funktionieren kann. Die Zukunft liegt zum Beispiel in einer modernen Anlagentechnik und erneuerbaren Energien, die zur Wärme- und Stromerzeugung eingesetzt werden. Auch KI wird energetisch bald eine Rolle spielen. Daneben braucht es neue energetische Konzepte, zum Beispiel bei der dezentralen Energieerzeugung und Wärmeversorgung im Quartier. Auch die Mieterinnen und Mieter können und müssen dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Sie müssen sich darüber bewusst werden, wo Energie im Alltag verloren geht bzw. eingespart werden kann. Das ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Auch die Art, wie wir zukünftig bauen werden, muss sich verändern. „Man muss Wohnungs-



bestände heute anders denken“, sagt Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener, „im Grunde geht es da um die Gesamtemission vom Bau bis zum Abriss. Man muss sich fragen, welche Baustoffe kann ich ressourcenschonend recyceln? Gibt es klimaneutrale Alternativen? Da fehlt es uns bisher an Erfahrung, aber da muss man jetzt losgehen und probieren. Was funktioniert? Was kostet es? Wir müssen in Quartieren denken und nicht in Einzelhäusern und genau dafür nachhaltige Konzepte entwickeln.“

## „DIE BRANCHE MUSS LERNEN: WIR KÖNNEN NICHT ALLES ALLEIN MACHEN.“

Marion Sett, Geschäftsführerin

Die Aachener hat, wie alle Unternehmen der Branche, mit verschiedenen Herausforderungen zu kämpfen, die auch in Zukunft Einfluss auf die energetische Transformation haben werden. Die Hauptthemen hierbei: Fachkräftemangel und Globalisierung. Die Pandemie und der Ukraine-Krieg haben gezeigt, welche Schwierigkeiten die Abhängigkeit von internationalen Lieferketten mit sich bringt und welche Auswirkungen sie kurz- und mittelfristig auf die Handlungsfähigkeit der Baubranche haben. Deshalb ist für Marion Sett klar, dass sich das Mindset ändern muss: „Wir brauchen gute und verlässliche Netzwerke, Partner und Kooperationen, um die Aufgaben von morgen gemeinsam zu stemmen. Wir müssen voneinander und miteinander lernen, um Lösungen zu finden, die dem Klima und den Menschen guttun und uns auch unabhängiger machen. Dazu brauchen wir politische Rahmenbedingungen, die lösungsorientiert, bedarfsgerecht und auch innovativ sind.“ Neben verlässlichen normativen Rahmenbedingungen benötigen zum Beispiel auch neue Arten der Klima- und Wohnraumförderung, die sowohl den Bedarfen der Bevölkerung als auch denen der Wohnungswirtschaft entsprechen. Dann können die energetische Transformation und Klimaneutralität gelingen.



▲  
Eva Knoll (rechts im Bild)  
und Cornelia Hobbacher  
(links im Bild) beim  
Ortstermin in Münster.

# EIN FRUCHT- BARER ACKER

## In Münster-Kinderhaus baut die Aachener nach zehn Jahren zum ersten Mal wieder im Bistum Münster.

Zwischen Essen und Münster liegen knapp 100 km. Eigentlich keine große Strecke. Wenn aber das Projekt eines von vielen ist, dann wird das schon zu einer logistischen Herausforderung. Cornelia Hobbacher stellt sich dieser und anderen Herausforderungen mit viel Engagement. Die Leiterin der Niederlassung Neubau Essen betreut mit ihrem Team den Bereich Ruhrgebiet bis ins Bistum Münster. Hier hat die Aachener seit zehn Jahren nicht mehr neu gebaut, sondern sich auf die Vermietung des vorhandenen Bestandes konzentriert. „Mit dem Strategiewechsel 2019 stellte man fest, dass die Aachener durchaus am Markt bekannt ist“, erklärt Hobbacher, „was jedoch wenige kennen, sind ihr katholischer Hintergrund und ihre Verbundenheit mit den Bistümern. Das wollte man ändern“. Die Teilnahme an der Ausschreibung Ermlandweg im Bistum Münster war dafür eine passende Initialzündung, auch weil sich hier das Konzept, für den Eigenbestand zu bauen

sowie Neubau und Wohnungswirtschaft mehr zu verzahnen, optimal umsetzen ließ. „Der Ausschreibungsrahmen war sehr eng“, erinnert sie sich. „Die Erbpacht war fix, ebenso der Nutzungsmix aus Kindergarten, Unterkunft für Menschen mit Fluchthintergrund, geförderten und preisgedämpften Wohnungen. Da gab es wenig Spielraum.“ Hinzu kam, dass die Planungsabteilung der Aachener komplett ausgelastet war. Daher entschied man sich, mit der Ausschreibung ein externes Architekturbüro zu beauftragen. Dieses entwarf als städtebauliches Konzept ein harmonisches Ensemble, dessen klare Kubaturen und die akzentuierte Farbgebung im Zusammenspiel mit der Grundstücksgestaltung für den Zuschlag gesorgt haben. Architektin Eva Knoll, die nach der gewonnenen Ausschreibung in die Projektplanung eingestiegen ist, erzählt: „Was unter anderem überzeugt hat, war, dass wir geförderte und freifinanzierte Wohnungen nicht hausweise angeordnet, sondern diese innerhalb der einzelnen Häuser durchmischten, um inklusive Wohnsituationen zu schaffen. Im Gegensatz zu vielen anderen Wettbewerbsteilnehmenden haben wir uns mit den Gebäudekubaturen genau an die Vorgaben des Bebauungsplans gehalten. Dass wir dann aber den



**„Ich mag die Herausforderung, immer wieder neu zu denken.“**

Eva Knoll, Architektur und Planung

Kindergarten im rückwärtigen, etwas geschützteren Teil des Grundstücks platzierten, hat den Entscheidern gefallen.“ Cornelia Hobbacher ergänzt: „Kommunen möchten Planungssicherheit. Wenn sie im Vorfeld einen B-Plan beschlossen haben, dauert das meist lange und dann wird der nicht einfach wieder umgeworfen. Deshalb präsentieren wir uns als verlässliches Gegenüber für alle Ansprechpartnerinnen und -partner, das sichert uns Kontinuität für andere Projekte.“ Die Planungsphase war in vielerlei Hinsicht spannend. Durch die diversen Nutzungen mussten unterschiedliche Ämter beteiligt werden. Da die Kita-Betreiberin zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststand, musste man mit viel „Was ist, wenn?“ planen. Die Entfernung und auch Corona erschwerten Abstimmungen, es gab ein Konvolut aus Verträgen, die sich teilweise auf die Architektur auswirkten, und Fristen, die eingehalten werden mussten. Der Zeitdruck war immens und Eva Knoll und ihr Kollege Seong-Gun Kim hatten einiges zu tun,

gemeinsam mit Cornelia Hobbacher alle Bälle in der Luft zu halten – das ging nur durch transparente, effektive Kommunikation und einen lösungsorientierten Austausch. Die Zeit war, unter anderem auch dadurch, sehr lehrreich. „Eine neue Stadt, eine neue Planungskultur, neue Anforderungen, zum Beispiel bei den Unterkünften für Menschen mit Fluchthintergrund – da gab es viel Lernzuwachs“, erzählt Eva Knoll. Mit dem Gelernten im Hinterkopf entwarfen sie und ihr Kollege die vier Mehrfamilienhäuser mit 67 Wohneinheiten und einer Unterkunft für Menschen mit Fluchthintergrund, einer Kindertagesstätte sowie insgesamt 53 Stellplätzen in einer Tiefgarage und ein hochwertig gestalteter Außenbereich. So entstehen 4.618 qm Wohnfläche, von der 46% geförderter Wohnraum sind. Die Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung und Wärme über ein Nahwärmenetz, das über ein Blockheizkraftwerk mit Pelletkessel und Wärmepumpe betrieben wird. Dadurch erreichen wir die Klasse Effizienzhaus EE.

## PILOT MIT NEUER STRATEGIE

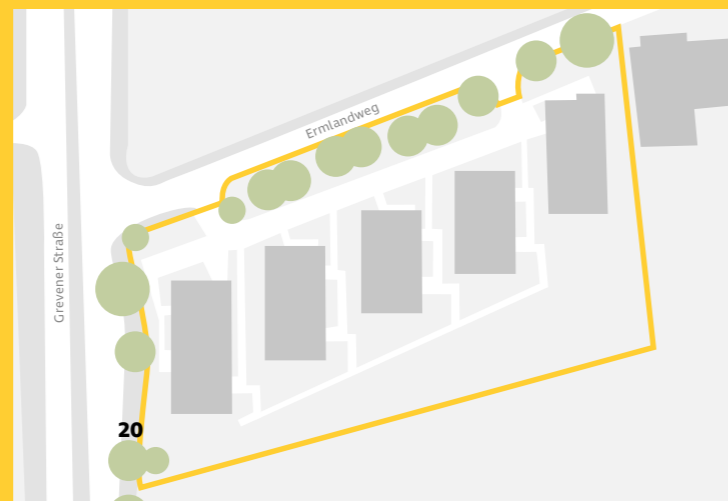
Beim Projekt Ermlandweg stand für die Niederlassung Neubau aus Essen auch zum ersten Mal eine enge Zusammenarbeit mit der Abteilung Wohnungswirtschaft an. Die Niederlassung hatte bisher nur für den Verkauf und nicht für den Bestand gebaut. Cornelia Hobbacher lacht: „Das war am Anfang etwas holperig, weil es das erste Kooperationsprojekt zwischen den Bereichen Wohnungswirtschaft und Neubau war.“ Aber dank der neuen Kommunikationskultur kam man schnell auf einen gemeinsamen Nenner. Und auch für eine weitere Herausforderung fand man eine Lösung. Da die Baustelle Ermlandweg zu weit entfernt von der Niederlassung Essen ist, um eine Baustelle unter Volllast umfänglich zu leiten, übergab man die Ausführungsplanung und die Ausführung an ein externes lokales Unternehmen als Generalunternehmer. Damit hat man nicht nur fachmännische Kontrolle vor Ort, sondern kann auch vom Netzwerk des Unternehmens profitieren. Man tauscht sich nachhaltig aus, trifft sich wöchentlich auf der Baustelle und arbeitet übergreifend eng zusammen. „Das ist professionell“, erklärt Hobbacher, „aber auch





**„Die Kunst ist immer, die Projektanforderungen und die eigenen Ansprüche der Aachener unter einen Hut zu bekommen.“**

Cornelia Hobbacher, Leiterin Niederlassung Neubau Essen



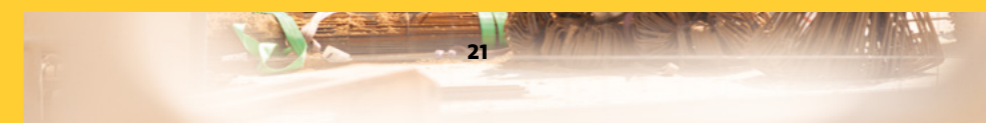
kollegial und auf Augenhöhe. Alles läuft transparent und man arbeitet zusammen an einem Ziel. Das ist schon eine außergewöhnliche Baustelle.“

Die gute Zusammenarbeit mit den Handwerksunternehmen und der partnerschaftliche Umgang mit dem Generalunternehmer sorgen laut Hobbacher, zusammen mit der guten Planung, dafür, dass das Projekt auch in den aktuellen Krisenzeiten relativ reibungslos weiterlaufen kann. Ein weiterer Beweis, dass die neue Strategie der Aachener die richtige ist. Dem stimmen Knoll und Hobbacher zu: „Was die Aachener ausmacht, ist die menschliche Komponente. Egal, ob es Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende oder Dienstleistende sind. Man merkt, dass der soziale Anspruch ein Teil des Unternehmens ist.“ Dazu gehören Wertschätzung und Willkommenskultur in den Bestandsobjekten und innerhalb der Aachener genauso wie die gelebte Kultur der gegenseitigen Unterstützung und die Förderung von Eigeninitiative und Ideen.

Cornelia Hobbacher fasst es schön zusammen: „Man merkt, bei der Aachener wächst etwas zusammen. Früher haben wir in Essen recht autark und isoliert gearbeitet. Es gab wenig Austausch untereinander im Unternehmen. Heute merken wir, wie viele spannende Sachen bei der Aachener passieren, die jetzt zum Glück mit allen geteilt werden.“

**➤ DAS PROJEKT**

- Wo:** Münster-Kinderhaus
- Was:** vier Mehrfamilienhäuser mit Unterkunft für Menschen mit Fluchthintergrund und Kita, 46 % der Wohneinheiten sind öffentlich gefördert
- Wann:** September 2021 bis 2024
- Wer:** Niederlassung Neubau Essen



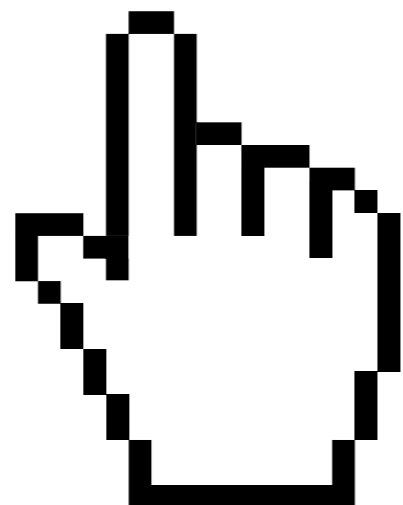
**„Das Internet ist für uns alle Neuland.“  
Angela Merkel wurde für diesen Satz  
2013 belächelt, aber wenn man sich die  
digitale Realität in deutschen Unter-  
nehmen anschaut, dann lag sie damit  
nicht ganz falsch. Die Wohnungs-  
wirtschaft bildet da keine Ausnahme.  
Auch die Aachener hat das Thema lange  
hinten angestellt. Doch mittlerweile hat  
das Unternehmen in einem Sprint eini-  
ges aufgeholt und treibt die digitale  
Transformation beherzt voran.**

# DIGITALI- SIERUNG

# VON 0 AUF DIGITAL IN 2 JAHREN

## Die Aachener macht sich bereit für die Herausforderungen der Zukunft.

Digitalisierung – dieses Schlagwort möchte sich heutzutage jedes Unternehmen gerne groß auf die Fahnen schreiben. Dabei wird oft vergessen, dass eine echte Transformation hin zum digitalen Arbeiten nicht allein dadurch erreicht wird, dass Meetings via Videocall stattfinden und Daten digital vorliegen. Wer einmal an einer Stellschraube dreht, merkt schnell, wie eng verzahnt die unterschiedlichen Aufgaben innerhalb eines Unternehmens sind und dass der Schritt hin zur Digitalisierung untrennbar von aktiver Prozessoptimierung ist. Um diese Thematiken einheitlich anzugehen, schuf die Aachener die Stabsstelle Digitalisierung/Prozesse – ein Team, das die Aachener und ihre Arbeitsweise umkrempelt und modernisiert.





## „... GERADE WENN ES UM SOFTWARE-LÖSUNGEN GEHT, SOLLTE EINE WAHL GUT DURCHDACHT SEIN ...“

**Jennifer Thureau, Leiterin Stabstelle Digitalisierung/Prozesse**

Gerade weil der Schritt zur Digitalisierung so eng verzahnt ist mit den Prozessen innerhalb des Unternehmens, entschied sich die Aachener, dieses Projekt intern zu vergeben. Frei nach dem Motto: die Aachener neu denken, kann nur jemand, der die Aachener bereits in- und auswendig kennt. Jemand wie Jennifer Thureau. Thureau ist seit ihrer Ausbildung 2004 bei der Aachener zuhause und steht für zwei Werte im Unternehmen, die vereint werden sollen, statt im Widerspruch zu stehen: Beständigkeit und Wandel. Seit 01.01.2021 leitet sie erfolgreich die Stabsstelle Digitalisierung/Prozesse. „Zu Beginn ging es vor allem um Orientierung, Grundlagen und Wissenserweiterungen. Wer eine Arbeitsweise umstellen möchte, muss im ersten Schritt die verschiedenen Möglichkeiten genau kennenlernen. Gerade wenn es um Softwarelösungen geht, sollte eine Wahl gut durchdacht sein, da man sich mit einer Entscheidung mitunter für die nächsten Jahre auf ein System festlegt“, beschreibt Jennifer Thureau ihre analytische Vorgehensweise. In der Konzeptionsphase werden die Anforderungen konkretisiert und die Rahmenbedingungen festgelegt. Erst dann kann eine erfolgreiche Transformation umgesetzt werden.

Doch diesen Weg geht Jennifer Thureau nicht allein. Zu dem Team Digitalisierung/Prozesse gehört mehr als ein schlauer Kopf und jeder von ihnen lenkt den Fokus auf einen anderen Schwerpunkt – so wird das große Ganze nie aus den Augen verloren. Da wäre beispielsweise Jessica Woop. Ebenso wie Jennifer Thureau gehört Woop zu den langjährigen Mitarbeiterinnen der Aachener und konnte schon in verschiedenen Abteilungen Erfahrungen sammeln. Und gerade weil sie die Aachener und die internen Abläufe so gut kennt, kümmert sie sich um das Thema Prozessoptimierungen. Natürlich kann bei dem Thema Digitalisierung nicht nur auf das Know-how der bereits bestehenden Mitarbeitenden gesetzt werden. Man benötigt auch den Blick von außen. Weitere fachliche Unterstützung und Erfahrung bringen daher Stephan

Mokroß und Ingo König ein. Stephan Mokroß arbeitet seit mehr als 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft und fast genauso lange mit dem System Wodis Sigma. Ingo König bringt seine Expertise aus über 25 Jahren Beratungstätigkeit für Softwareeinführungen und Prozesse in der Wohnungswirtschaft in das Team ein. Gemeinsam stellen sie sich einer großen Herausforderung, schließlich geht es nicht nur um die Digitalisierung von zum Beispiel 24.000 Mieterakten, 68.000 Rechnungsbearbeitungen oder 1.500 Wohnungsabnahmen. Es geht vielmehr darum, die Aachener technologisch und digital so aufzustellen, dass sie wettbewerbsfähig bleibt und ständig effizienter wird. Dadurch soll das Unternehmen bereit für die Anforderungen der Zukunft werden.

▼  
**Besprechung auf dem Dach. Das Team ist immer mobil.**





↑  
Analoge  
Vergangenheit:  
das Archiv.

**... 24.000 MIETERAKTEN GAB  
ES BEI DER AACHENER LANGE  
ZEIT LEDIGLICH IN PAPIER-  
FORM ÜBER VERSCHIEDENE  
ARCHIVE VERTEILT ...**

Eine der größten Herausforderungen für das Team? Der Balanceakt zwischen dem digitalen Fortschritt und der Einbindung der Mitarbeitenden. Denn digitale Lösungen können so intelligent und praktisch sein, wie sie wollen, wenn die neuen Arbeitsweisen vom Kollegium nicht umgesetzt werden, sind sie zwecklos. „Wir wollen den Kolleginnen und Kollegen vermitteln, dass sie von uns und den Neuerungen profitieren. Und wir wollen Hilfe zur Selbsthilfe geben. Deswegen haben wir noch viel operativ mitgewirkt“, berichtet Jennifer Thurau. Das beste Beispiel dafür: die Umstellung zur digitalen Mieterakte.

24.000 Mieterakten gab es bei der Aachener lange Zeit lediglich in Papierform über verschiedene Archive verteilt. Beim Anruf einer Mieterin oder eines Mieters schnell mal eine Auskunft geben oder etwa während Corona-Zeiten aktenfrei von zuhause aus arbeiten? Schlichtweg nicht möglich. Damit bildete die Aachener wohlgerne keine Ausnahme in der Wohnungswirtschaft. Inzwischen sieht es bei der Aachener jedoch komplett anders aus. Neue Akten und Schriftstücke sind von jedem Mitarbeitenden online mit ein paar Klicks abrufbar. Die Arbeit ist schneller, ortsunabhängig und Informationen gesicherter. Der Weg dahin war allerdings kein Spaziergang. In der Orientierungsphase informierte sich das Team über die verschiedenen Softwaremöglichkeiten. Eine ganzheitliche Betrachtung und Planung standen hier immer an erster Stelle. In der Konzeptionsphase wurde beispielsweise der Scandienstleister für die Digitalisierung der Mieterakte ausgewählt. Denn schließlich müssen die ganzen Daten vom Papier in ein digitales System eingelesen werden.

➤  
Gemeinsame Strategie  
und Planung für die  
digitale Zukunft.





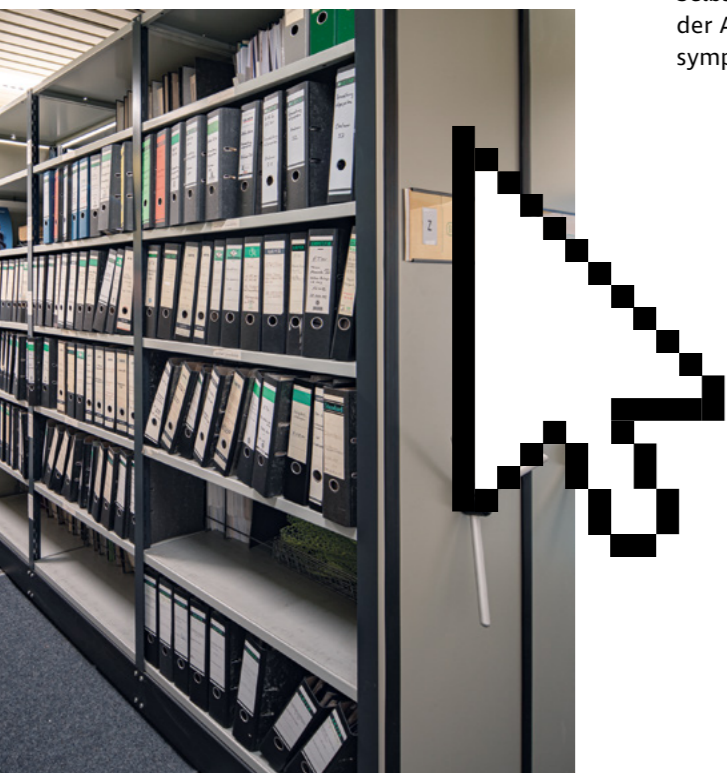
Der Fokus in der Umsetzungsphase lag insbesondere darauf, die Mitarbeitenden mit ins Boot zu nehmen. Aus diesem Grund besuchte das Team Digitalisierung/Prozesse sämtliche Niederlassungen der Aachener und brachte die Belegschaft im Workshop-Format zum Thema ‚Digitale Mieterakte‘ zusammen. „Natürlich war das viel Arbeit bis jetzt“, erzählt Ingo König, „aber das entlastet uns später. Im Moment ist ein großer Teil der Arbeit die Implementierung der Systeme, aber auch die mentale Begleitung der User“. Jessica Woop ergänzt: „Wir wollen, dass alle gemeinsam lernen, sich austauschen, Innovationsgeist entwickeln.“ Ein Kulturwandel.

Dabei ist die Umstellung zur digitalen Mieterakte nur eines der vielen Themen, welche die Stabsstelle Digitalisierung/Prozesse in die Hand nimmt. Parallel dazu wurden etwa das große ERP-Systemupgrade zu Wodis Yuneo vorbereitet, die Geovisualisierung der Bestände und die Digitalisierung der Grundbücher angegangen. Dabei blieb im Hinterkopf immer die Frage, wie die Mitarbeitenden bei der digitalen Transformation bestmöglich mitgenommen werden können. Denn Veränderung braucht Akzeptanz. An dieser Stelle setzten Aufsichtsrat und Gesellschafter ein klares Statement zur ganzheitlichen Unternehmensstrategie mit Digitalisierung als Motor für die Unternehmensentwicklung. Hard- und Softwarekonzept wurden überarbeitet und der Organisationsaufbau optimiert. Neben der Stabsstelle Digitalisierung/Prozesse wurden in der IT und in der Personalentwicklung Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt, geschult und gecoacht. Außerdem wurde die Stabsstelle Kommunikation erweitert, die besonderes Augenmerk auf die interne Kommunikation legt.

Das die Arbeit sich lohnt, zeigt das positive Feedback, das man bereits jetzt aus verschiedenen Abteilungen bekommt. Durch die individuelle Problembeteiligung, Seminare und Workshops sind die Mitarbeitenden sicherer im Umgang mit dem System und man hört immer wieder: Genau das haben wir gebraucht. Der Grundstein für die digitale Zukunft der Aachener ist also gelegt. „Wir sind so ein bisschen Mediatoren der Kommunikation, helfen bei Problemen, zeigen Nutzen auf und fördern Eigeninitiative. Das strahlt aus“, beschreibt Stephan Mokraß seine Arbeit.

Die Aachener ist bereit für die digitale Zukunft, auch weil das Team von dem profitiert, was die Aachener ausmacht: Flexibilität, Vereinbarkeit von Beruf und Familie, viel Mitspracherecht und die Möglichkeit mitzugestalten. Dass das nicht einfach Phrasen sind, zeigt Teammitglied Ingo König, der nach 25 Jahren Selbständigkeit und ohne Not eine Festanstellung bei der Aachener angenommen hat, „weil es einfach ein sympathisches Unternehmen ist“.

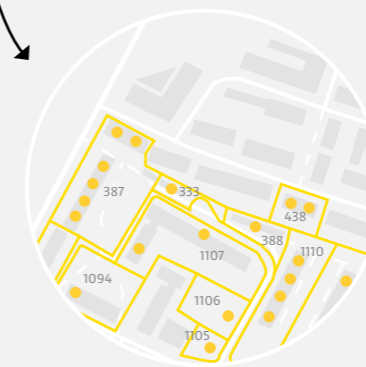
Das die Arbeit sich lohnt, zeigt das positive Feedback, das man bereits jetzt aus verschiedenen Abteilungen bekommt. Durch die individuelle Problembeteiligung, Seminare und Workshops sind die Mitarbeitenden sicherer im Umgang mit dem System und man hört immer wieder: Genau das haben wir gebraucht. Der Grundstein für die digitale Zukunft der Aachener ist also gelegt. „Wir sind so ein bisschen Mediatoren der Kommunikation, helfen bei Problemen, zeigen Nutzen auf und fördern Eigeninitiative. Das strahlt aus“, beschreibt Stephan Mokraß seine Arbeit.



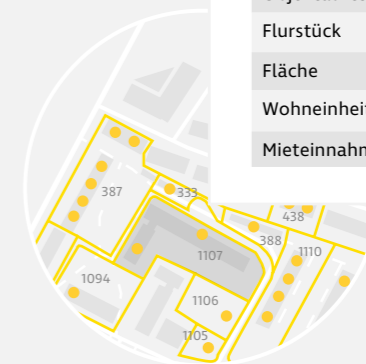
## Exkurs Geovisualisierung



**Früher**  
Lediglich ungefähre Standorte der Projekte



**Ist-Zustand**  
Zusätzliche Flurstückmarkierungen



Wer früher die geographische Lage eines Gebäudes darstellen wollte, nutzte in der Regel eine Landkarte mit darauf positionierten Stecknadeln. Diese Vorgehensweise ist ein wenig datenstatisch und stellt bei Bestandsveränderungen nicht immer sofort den aktuellen Datenstand dar. Trotzdem war diese Methode früher keine Seltenheit in der Wohnungswirtschaft. Dank neuer Software sieht das heute zum Glück ganz anders aus.

Hier setzt die Geovisualisierung der Aachener an. Viele relevante Daten sollen digital erfasst und miteinander kombiniert werden, damit man mit einem Klick die wichtigsten Informationen zu einem Objekt oder einem ganzen Quartier erhalten kann. Gut gepflegte Daten aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft sind hier besonders wichtig, um eine optimierte Oberfläche mit einfachem Informationszugang zu erhalten.

Informationen zum Objekt	
Niederlassung	Hauptverwaltung Köln
Objekt-ID	1016
Objektort	Köln-Mülheim (Stegerwaldsiedlung)
Objektadresse	Sonnenscheinstr. 1-3
Flurstück	1107
Fläche	4.066 qm
Wohneinheiten	83
Mieteinnahmen/mtl.	46.218 EUR

**In Zukunft**  
Umfassende Informationen mit einem Klick

# 2 PROTO- TYPEN FÜR DUISBURG



**„Unsere Strategie ist es, bezahlbaren Wohnraum als Eigentum und zur Miete zu schaffen. Das ist nicht immer einfach. Aber wir haben viele Ideen und entwickeln gerne zusammen im Team neue Lösungen.“**

Alex Schulz, stellvertretender Bereichsleiter Neubau

**Das Projekt „Düsseldorfer Land“ zeigt, warum die Aachener auf die richtige Strategie setzt.**

Auf einem ehemaligen Rasensportplatz, der zuletzt als Pferdekoppel genutzt worden ist, hat die Aachener in Duisburg-Wanheim-Angerhausen im Bistum Essen ein attraktives Wohnquartier geschaffen. Alex Schulz, stellvertretender Bereichsleiter Neubau, begleitet zusammen mit Britta Maaß, Bereichsleiterin Neubauplanung, das spannende Projekt, bei dem sich die Aachener 2015 gegen nationale und internationale Investoren im Bieterverfahren durchgesetzt hat. Das Vorhaben umfasst insgesamt 42 Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Bauweisen und mit architektonischen Besonderheiten, eingebettet in ein attraktives Grundstückskonzept.





▲  
**Landidylle mit Stadtanschluss –  
hier lässt es sich leben.**



Das Bieterverfahren war erfolgreich für die Aachener gelaufen, der nächste Schritt sollte sich als organisatorische Herausforderung darstellen: die Vertragsverhandlungen. Die Grundstücke der Baufläche gehörten fast einem Dutzend Eigentümerinnen und Eigentümern, die nicht nur in ganz Deutschland verteilt waren, sondern zum Teil auch aus Erbengemeinschaften bestanden. Diese Eigentümerstruktur führte dazu, dass sich die Verhandlungen über fast zwei Jahre hingezogen haben. Am Ende wurde man sich einig und die Vertragsunterzeichnung stand an. Alex Schulz erinnert sich: „Es waren so viele Menschen, wir mussten schon beim Raum improvisieren. Die Stühle im Beurkundungsraum haben nicht ausgereicht, sodass wir kurzerhand noch Stühle aus dem Büro des Notars organisiert haben.“

2018 war der Bebauungsplan dann endlich rechtskräftig und ein Jahr später konnten die Erschließungs- und erste Erdarbeiten starten. Kurz darauf wurde mit der Vermarktung der Objekte begonnen, die schon 2020 abgeschlossen werden konnte. Neben der attraktiven Rheinnähe, der Anbindung an die Innenstadt und Düsseldorf sowie der Architektur waren auch die besondere Lage und bezahlbare Häuser für Familien ausschlaggebend für den schnellen Vermarktungserfolg.

# NEUE IDEEN

Auf dem Baugrundstück entstehen insgesamt 42 Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauweise. 32 Doppelhaushälften umschließen ein Innenareal, auf dem zwei neue Hausprototypen errichtet wurden: vier Atriumhäuser und sechs Kettenhäuser. Diese Prototypen interpretieren das kubistische Konzept nochmal anders. „Bei den zweigeschossigen, voll unterkellerten Kettenhäusern haben wir eine integrierte Garage im Erdgeschoss, was eine attraktive und große Grundfläche im ersten Stock schafft“, erklärt Britta Maaß. „Die Atriumhäuser wiederum haben

einen nach hinten angelegten Anbau. Dadurch entsteht eine größere Grundfläche im Erdgeschoss und ein privater Terrassenbereich. Außerdem haben wir bei diesen Haustypen die Flachdächer realisiert, die man in Duisburg so sehr liebt. Ziel war es, ein schönes Gesamtbild zu haben mit kreativen, preisbewussten Objekten in optimaler Qualität.“ Und Alex Schulz ergänzt: „Unsere Strategie ist es, bezahlbaren Wohnraum als Eigentum und zur Miete zu schaffen. Das ist nicht immer einfach. Aber wir haben viele Ideen und entwickeln gerne zusammen im Team neue Lösungen.“



Die Bauphase wurde in vier Abschnitte aufgeteilt. Im ersten wurden zwölf Häuser gebaut, die bereits Ende 2021/Anfang 2022 an ihre neuen Besitzerinnen und Besitzer übergeben worden sind. Im zweiten Bauabschnitt werden nun die Atrium- und Kettenhäuser fertig gestellt. Im dritten und vierten Quartal 2022 werden die restlichen Häuser gebaut. Anfang 2023 soll das Projekt abgeschlossen sein. Aber planen kann man viel. Die Realität sieht manchmal anders aus.

Wie bei vielen anderen hat auch beim Projekt „Düsseldorfer Land“ die Pandemie für Probleme gesorgt. Einerseits durch Unterbrechungen aufgrund von Quarantäne der Handwerker, die manchmal bis zu drei Wochen dauerte, aber auch durch Materialknappheit und Lieferprobleme, die es zusätzlich schwierig machten, überhaupt realistische Angebote bei Ausschreibungen zu bekommen. Notwendige Neuausschreibungen sorgten teilweise für enorme Preissteigerungen in der Kalkulation der Projektentwicklung.

Diese Umstände stellten das Projekt und auch das beteiligte Team auf eine harte Probe, die jedoch erfolgreich bestanden werden konnte. Besonders das gemeinsame und konstruktive Ziehen am gleichen Strang ist sowohl für Maaß als auch für Schulz ein wesentlicher Erfolgsfaktor bei diesem Projekt gewesen. Schulz, der im Sommer dieses Jahres sein zehnjähriges Jubiläum bei der Aachener feiert: „Das war typisch neue Aachener. Nicht nur wegen des Strategiewechsels zu ‚Gemeinsam stark‘ und allem, was damit verbunden ist, sondern auch, weil das Gemeinsame tatsächlich im Alltag gelebt wird. Es gibt neue Arten zu arbeiten und wie man am Projekt Düsseldorfer Land sieht, auch immer wieder lehrreiche und spannende Herausforderungen.“ Seine



„Das Miteinander ist schön geworden.“

Britta Maaß, Bereichsleiterin Neubauplanung

Kollegin Britta Maaß stimmt zu: „Da hat sich eine neue Kultur entwickelt. Es wird nach Lösungen gesucht. Das Miteinander ist schön geworden und die gute Laune schlägt überall durch.“ Das Projekt „Düsseldorfer Land“ war und ist von Spaß und Erfolg geprägt und wird auch weiter auf die Aachener wirken: Nach Fertigstellung sollen die Prototypen Atrium- und Kettenhaus weiterentwickelt und für andere Projekte nutzbar gemacht werden und es wird regelmäßige Ortsbegehungen von Mitarbeitenden an unterschiedlichen Projekten geben, um mit- und voneinander zu lernen.

➤ **DAS PROJEKT**

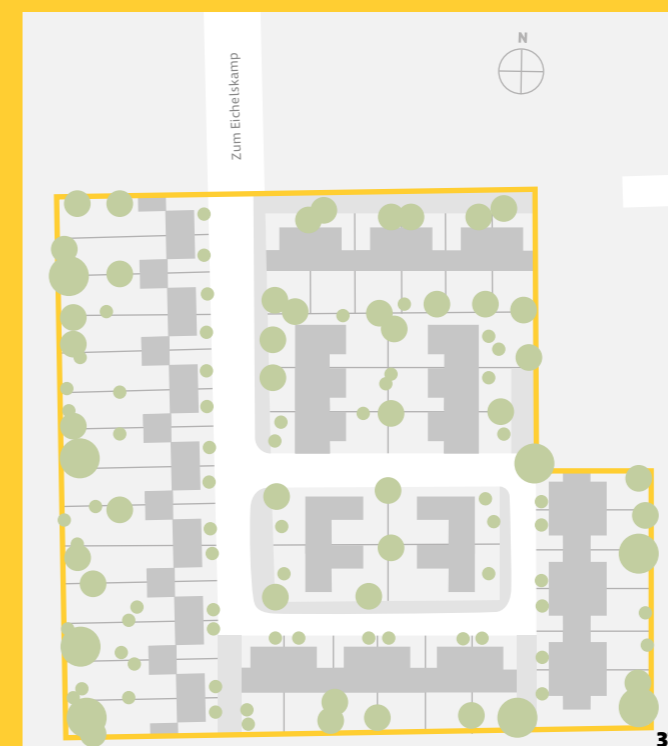
**Wo:** Duisburg-Wanheim-Angerhausen  
**Was:** 42 Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauweise  
**Wann:** Baustart 2019 bis Bauende 2023  
**Wer:** Niederlassung Neubau Düsseldorf



Erfahren Sie mehr über dieses Projekt.



◀ **Nach erfolgreichem Umzug warten die Pferde auf die neuen Nachbarn.**



The background features a large, stylized graphic of two hands reaching towards each other. The hands are rendered in a bright yellow color, while the arms are in black. The hands are positioned as if they are about to clasp or support each other, symbolizing social support and community. The overall design is clean and modern, with a focus on human connection.

# SOZIALE PROJEKTE

**Die Aachener hat als Unternehmen mit katholischem Hintergrund ihr Leitbild und die katholische Soziallehre fest in ihrer Strategie verankert. Menschen, Menschlichkeit und das Miteinander stehen im Mittelpunkt. Neben dem Kerngeschäft engagiert sich das Unternehmen in sozialen Projekten. Beides verbindet sie mit ihren Fähigkeiten und Möglichkeiten als wohnungswirtschaftliches Unternehmen und schafft so immer wieder Wohn- und Lebensräume für Menschen in Notsituationen. Unbürokratisch und schnell.**

# WOHNEN – EIN MENSCHENRECHT

## In Köln unterstützt die Aachener das Housing-First-Projekt des Vringstreff e. V. als engagierte Vermieterin.

Nach Hause kommen, die Tür zumachen, den Stress hinter sich lassen und zur Ruhe kommen. Das ist für viele selbstverständlich. Für mehr als eine Million Wohnungs- und Obdachlose in Deutschland ist jedoch ein eigenes Zuhause vielfach unerreichbar. Der Weg zurück in die eigenen vier Wände ist voller Hindernisse, Umwege und Unwägbarkeiten, besonders, wenn zur Wohnungs- oder Obdachlosigkeit noch Abhängigkeiten oder psychische Erkrankungen hinzukommen. Man befindet sich in einem Teufelskreis. Allein diesen zu durchbrechen, ist in der Situation, in der die meisten Wohnungs- und Obdachlosen stecken, eine echte Herausforderung. „In der klassischen Wohnungslosenarbeit bietet man zuerst eine Hilfe, etwa eine Suchttherapie an“, erklärt Dr. Kai Hauprich, der Housing First zusammen mit dem Vringstreff e. V. in die Domstadt geholt hat, „und nur, wenn bestimmte Ziele, wie Abstinenz, erreicht sind, würde man sagen: ‚Und jetzt kommt die Wohnung, nachdem alle anderen Probleme geregelt sind.‘“ Die Idee



➤  
**Housing First-Meeting in der Südstadt.**



**„HOUSING FIRST MACHT NICHT REICH, GESUND UND GLÜCKLICH, DIE MENSCHEN HABEN IMMER NOCH SORGEN UND PROBLEME, ABER ES IST EIN ERSTER, WICHTIGER SCHRITT.“**

**Dr. Kai Hauprich, Projektleitung**

von Housing-First-Projekten will diesen schwierigen und für viele Betroffene in ihrer Situation nicht handhabbaren Prozess bewusst durchbrechen, indem sie Hilfebedürftige als „Start in ein neues Leben“ zuallererst in eine eigene Wohnung bringt. „Wir gehen davon aus, dass Wohnen ein Menschenrecht ist, das man sich nicht erst durch das Erreichen von Zielen verdienen muss“, sagt Dr. Kai Hauprich. „Man beginnt mit der eigenen Wohnung als Ausgangspunkt für weitere Hilfen. Das hat verschiedene Vorteile. Durch das eigene Zuhause haben die Menschen wieder einen Rückzugsraum, in dem sie zur Ruhe kommen und sich um ihre körperliche und seelische Gesundheit kümmern können. Auf der Basis können dann auch größere und komplexere Probleme wie Schulden oder Süchte besser angegangen und bewältigt werden. Was Housing First an dieser Stelle besonders macht, ist, dass die Teilnehmenden selbst bestimmen, was sie wann und wie angehen. Dadurch gibt es

keine Forderungen, kein Gängeln. Wir arbeiten nicht gegen die Menschen, sondern mit ihnen – in dem Umfang, wie sie es möchten. Damit sie ihre eigenen persönlichen Ziele erreichen.“

Eine Herausforderung dieses Konzeptes ist es, an Wohnungen zu kommen. Denn auf Vermieterinnen- und Vermieterseite gibt es häufig eine Reihe von Vorurteilen und Ängsten – in den meisten Fällen unbegründet –, die einem Engagement im Weg stehen. Daher war es wohl eine Fügung des Schicksals, dass über Dritte der Vringstreff e. V. mit der Aachener zusammenkam. Schnell wurde man sich über die Zusammenarbeit einig, auch, weil man in einem wichtigen Punkt übereinstimmt: Wohnen ist ein Menschenrecht.

Bei der Aachener betreut Sandra Buchen, Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft, das Projekt federführend.

◀  
**Der Vringstreff – ein Ort von Menschen für Menschen.**



Für sie ist es eine besondere Aufgabe: „Das Konzept hat uns sofort überzeugt und mich persönlich auch. Ich habe direkt den Glauben daran gehabt, dass das funktioniert. Der Mensch steht im Vordergrund, man begegnet ihm auf Augenhöhe und er wird von Anfang an mitgenommen. Ich war neugierig darauf, das auszuprobieren.“ Dr. Kai Hauprich beschreibt den Beginn der Zusammenarbeit so: „Es hat sofort „Klick“ gemacht, das war ein ganz kurzer Weg. Wir mussten überhaupt keine Überzeugungsarbeit leisten. Das stimmte von der Haltung her und der Herangehensweise, und es passte auch vom Menschenbild.“

Der Alltag ist in der Zusammenarbeit klar strukturiert. Menschen, die interessiert sind, am Projekt teilzunehmen, treten mit Housing First Köln in Kontakt und im nächsten Schritt wird in Kooperation mit der Aachener eine passende Wohnung ausgesucht. Die Teilnehmenden werden in alles involviert, parallel auch sozialarbeiterisch unterstützt, zum Beispiel beim Ausfüllen von Formularen oder Behörden-gängen, und auch bei der Hinterlegung der Mietkau-

tion, da die Aachener, neben dem Engagement, als ganz normale Vermieterin fungiert. „Das war für uns ein Lernprozess und ein Herantasten“, erzählt Sandra Buchen, „weil es auch neu war. So haben wir von Wohnung zu Wohnung dazugelernt, was damit alles verbunden ist“. Wichtige Faktoren sind dabei transparente Kommunikation, kurze Wege und die gemeinsame Suche nach Lösungen in kniffligen Situationen oder bei Herausforderungen. „Wir finden immer konstruktiv einen Weg“, sagt Dr. Kai Hauprich und Sandra Buchen ergänzt: „Dafür war es auch wichtig, bei uns im Haus die Kolleginnen und Kollegen richtig mitzunehmen. Herr Hauprich ist zu uns gekommen und hat von Housing First erzählt. Damit man versteht, was alles dahintersteckt. Und dann haben wir ein Team für das Projekt zusammengestellt, das sich engagiert um alles kümmert.“

So haben mittlerweile acht Wohnungen aus dem Bestand der Aachener neue Bewohnerinnen und Bewohner bekommen – ein Start in ein neues und hoffentlich glückliches Leben. Einer von ihnen ist



➤ Sandra Buchen, Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft, betreut das Projekt.



◀ Dr. Kai Hauprich ist Initiator von Housing-First in Köln.



▲ Herr Schmidt hat dank Housing First neue Perspektiven.

**„ES GIBT IMMER WIEDER MOMENTE WO ICH SAGE, JA, DA MACHEN WIR GENAU DAS RICHTIGE.“**

Sandra Buchen, Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft



Das Interview zum Artikel können Sie sich anschauen, wenn Sie den QR-Code einscannen.





➤ **Alles andere als selbstverständlich: die eigenen vier Wände.**

Herr Schmidt (Name geändert). Im September 2021 hat er eine Wohnung in Köln-Mülheim bezogen. Für ihn endete damit eine dramatische Zeit als Wohnungsloser. „Ich habe in einer Notunterkunft, in der es weniger menschlich zugeht, als man erwarten würde, Menschlichkeit gefordert und wurde dafür letztendlich rausgeschmissen. Über lokale Politikerinnen und Politiker habe ich dann die Nummer vom Vringstreiff bekommen und hatte direkt Herrn Hauprich am Apparat. Eine Viertelstunde später saßen wir zusammen und er hat mir von Housing First Köln erzählt. Weil ich das Konzept kannte und mich auch schon länger politisch dafür engagiere, war ich natürlich total begeistert. Aber was da letztendlich auf mich zukommen sollte, wusste ich zu dem Zeitpunkt noch nicht. Und was draus geworden ist, ja, wunderschön.“

So konnte Herr Schmidt ziemlich schnell im Projekt Housing First Köln starten. „Es war nicht wie sonst, dass man gefragt wurde, was haben Sie für ein Ziel nächstes Jahr? Woher soll ich das wissen? Ich habe jeden Tag das Ziel zu überleben, das kostet bereits jede Menge Kraft.“ Stattdessen sollte es als Erstes ein Dach über dem Kopf geben, mit einem eigenen Mietvertrag. Schnell fand die Aachener eine passende Wohnung und Herr Schmidt konnte einziehen.

„Ich habe nicht irgendeine Absteige bekommen, sondern eine Superwohnung in einem Superviertel“, erzählt er, „nicht ghettoisiert, sondern ganz normal. Einfach unter Menschen, wie sie auch andere Men-

**„DAS KLINGT VIELLEICHT BEFREMDLICH, ABER DAS TOTAL NORMALE IST EINFACH WUNDERSCHÖN.“**

**Herr Schmidt, Projektteilnehmer**

schon als Nachbarn haben. Das ist ein unglaubliches Gefühl, das ist ein bisschen, als würde man ein neues Leben geschenkt bekommen. Das, was vorher unerreichbar schien, das ist jetzt einfach da. Und das geht nicht weg.“



Dieser Moment ist es, der immer wieder berührt. Dr. Kai Hauprich beschreibt ihn so:

„Die Lebenswelt der Obdachlosigkeit ist natürlich sehr bedrückend, sehr grau. Und das Schöne ist, wenn man quasi die Tür wieder aufmachen und sagen kann: Hier ist dein eigener Schlüssel. Da schwingt ein kurzer Negativmoment mit, weil die alte Situation ja noch so konkret ist, aber eben auch direkt ein Moment voller Hoffnung.“

Sandra Buchen ergänzt: „Es wäre schön, wenn sich mehr Wohnungsunternehmen und Eigentümer trauen würden, solche Projekte zu unterstützen.“

Diese Unterstützung ist am Ende einfacher, als viele es sich vorstellen. Die Aachener vermietet bezugsfertige Wohnungen, wie an alle anderen Mieterinnen und Mieter. Die Menschen kommen in ganz normale Stadtgebiete, zu ganz normalen

Menschen und tragen ganz normal wie andere Mieterinnen und Mieter Verantwortung. Diese Normalität, ein Umgang ohne Stigmatisierung, ist psychologisch wichtig, um von der Straße wegzukommen. Und es funktioniert. Bis dato gab es keine Mietrückstände, keine Räumungsklagen und keine nennenswerten Konflikte in Hausgemeinschaften. Im Gegenteil, sagt Dr. Kai Hauprich, und nennt ein Beispiel: „Ein schwer Suchtkranker und seelisch Kranker, der monatelang seine Schuhe nicht ausziehen konnte, weil er im Winter unter der Mülheimer Brücke schlafen musste, und immer befürchtete, dass ihm die Schuhe gestohlen werden. Ein Mensch, dem niemand eine positive



**Wenn Sie Housing First oder den Vringstreff e. V. unterstützen möchten, finden Sie weitere Informationen unter [www.vringstreff.de](http://www.vringstreff.de)**

Prognose gegeben hätte, kann früher als vereinbart in die noch unmöblierte Wohnung, weil die Aachener sagt: Es ist ja kalt. Er stellt eine Orchidee in die Wohnung, damit es schön ist. Seine Möbel sind noch nicht da, also kauft er Glasreiniger und putzt seine Fenster. Danach putzt er alle Fenster im Hausflur, weil „Wir wohnen hier ja zusammen und wollen es alle schön haben.“ Solche Geschichten zeigen, dass der Ansatz Housing First der richtige ist. Deshalb sind sich alle Beteiligten einig, dass das Thema weiter nach außen getragen werden muss. Man vernetzt sich mit ähnlichen Projekten in ganz Deutschland und platziert das Thema auch in der Kölner Gesellschaft und in der Politik. Besonders Herrn Schmidt ist das wichtig:

„Ich engagiere mich natürlich weiter für Housing First. Auch mit den neuen Möglichkeiten, die ich jetzt habe. Es ist nach wie vor schwierig, dieses Thema in der Gesellschaft anzusprechen, man wird strukturell ausgegrenzt und hier erlebe ich Möglichkeiten, die das überwinden. Ich denke, es ist auch gut, Betroffene zu hören, anstatt akademisiert darüber zu reden.“



**„ICH ENGAGIERE MICH NATÜRLICH WEITER FÜR HOUSING FIRST. AUCH MIT DEN NEUEN MÖGLICHKEITEN, DIE ICH JETZT HABE.“**

**Herr Schmidt, Projektteilnehmer**



# FLEXIBLE LEBENS- RÄUME

**In St. Pantaleon hat die  
Aachener Rückzugsorte für  
Menschen in Not geschaffen.**

Wer vor den Backsteinmauern unweit der Kölner Nord-Süd-Fahrt steht, vermutet dahinter keine Oase der Ruhe inmitten des großstädtischen Trubels. Aber genau das ist die Anlage St. Pantaleon. Hier steht nicht nur eine der zwölf romanischen Basiliken der Domstadt, sondern auch eine Reihe von ehemaligen Abteigebäuden, die zuletzt als Seniorenheim genutzt wurden und 10 Jahre leer standen. Diese Gebäude hat die Aachener mit der Unterstützung des Erzbistums Köln zu Beginn der Flüchtlingswelle 2015 im Rahmen eines sozial-integrativen Wohnprojekts mit viel Engagement zu Zimmern und Wohnungen für Menschen mit Fluchthintergrund und für Kölner Bürgerinnen und Bürger umgebaut. Der Sinn dahinter: Geflüchtete sollen mit Kölnerinnen und Kölnern zusammenleben und so schnell integriert werden. Betreut wird das Projekt von Christian Simon, stellvertretender Bereichsleiter Wohnungswirtschaft, und Maher Krait, Vermietungssachbearbeiter. Krait kam selbst als Flüchtling aus Syrien und letztlich nach St. Pantaleon, wo er von der Aachener zuerst als Sozialarbeiter und Vermittler und später auch in der Vermietung beschäftigt wurde. Er wohnt mit seiner Familie in einer Wohnung in St. Pantaleon und genießt das Besondere dieses Ortes. Simon und Krait erinnern sich an die Anfänge des Projekts: „Aufgrund des lan-

gen Leerstandes brauchten wir ein Jahr Sanierungszeit, bevor wir starten konnten“, erzählt Christian Simon, „in den Räumen stand noch alles voll mit Sachen aus der Letztnutzung.“ Maher Krait ergänzt: „Wir wollten die Menschen in ihrer besonderen Situation in den Mittelpunkt stellen. Ihnen einen Rückzugsort geben, wo sie ankommen können. Das sollten also nicht einfach Unterkünfte werden, sondern abgeschlossene Wohnungen und komfortable Zimmer.“

Allerdings hörte das Engagement der Aachener nicht bei der Unterbringung auf. Um die Idee der Gemeinschaft und des gegenseitigen Helfens weiter zu fördern, wurden im Gebäudekomplex Gemeinschaftsräume eingerichtet, in denen man sich treffen oder die man für eigene Feiern nutzen kann. Es gab Räume für Sprachkurse, für Hausaufgabenhilfe oder gemeinsames Nähen. Es gab einen Markt der Möglichkeiten mit gemeinsamen Veranstaltungen. Es wurde ein Bereich für alleinstehende Frauen und einer für unbegleitete Jugendliche eingerichtet. Der bestehende Kindergarten wurde außerdem um eine integrative Gruppe erweitert. Es gab freies WLAN für alle, um mit der Heimat in Verbindung bleiben zu können.

**„WIR WOLLTEN DIE MENSCHEN  
IN IHRER BESONDEREN SITUATION  
IN DEN MITTELPUNKT STELLEN.  
IHNEN EINEN RÜCKZUGSORT  
GEBEN, WO SIE ANKOMMEN  
KÖNNEN.“**

**Maher Krait,  
Vermietungssachbearbeiter**



# HILFE ZUR SELBSTHILFE



◀  
**Ein sicherer Rückzugsort für Menschen in Not.**

Das Projekt St. Pantaleon funktionierte auch deshalb so gut, weil sich Menschen mit Fluchthintergrund und Kölner Bürgerinnen und Bürger in Eigeninitiative engagiert und gegenseitig dabei unterstützt haben, hier eine lebenswerte Gemeinschaft zu schaffen, die dabei hilft, sich in der neuen Situation in Deutschland zurechtzufinden. Ziel der Initiative war es, dass die Bewohner in St. Pantaleon nach 1–1,5 Jahren eine neue Wohnung beziehen können, in der Regel aus dem Bestand der Aachener. Maher Krait erzählt: „Viele fühlten sich hier so wohl und liebten die Gemeinschaft hier so sehr, dass sie eigentlich gar nicht ausziehen wollten, weil es so schön ist.“ Aufgrund sinkender Nachfrage nach Flüchtlingsunterbringung lief das Projekt langsam aus. Da man bei der Aachener nicht lang still sitzen kann, war bald die nächste Idee geboren: eine Wärmestube während der Wintermonate für Menschen auf der Straße. Dafür wurde ein großer Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt, der von 9 bis 16 Uhr geöffnet war. Hier konnten die Menschen Ruhe und Wärme finden und für 1 EUR oder Gemeinschaftsarbeit ein warmes Mittagessen bekommen. Auch andere, frei werdende Räumlichkeiten werden genutzt. Es gibt möblierte Wohnungen für ausländische Pflegekräfte und eine Wohnung, die für kurzfristige Notfälle vorgehalten



◀  
**St. Pantaleon – eine der 12 romanischen Basiliken in Köln.**

**„WIR HANDELN SCHNELL, UNKOMPLIZIERT UND UNBÜROKRATISCH.“**

**Christian Simon, stellvertretender Bereichsleiter Wohnungswirtschaft**



◀  
**Maher Krait und Christian Simon betreuen das Projekt mit viel Engagement.**



wird. Hier konnte zum Beispiel spontan eine sechsköpfige Familie einziehen, die dann in eine andere Wohnung der Aachener wechselte. Spontan ist bei St. Pantaleon ein gutes Stichwort, denn das Projekt ist flexibel und dank Herrn Krait, Herrn Simon und deren Team kann man schnell und tatkräftig reagieren. „Die Aachener redet nicht lange, sie handelt“, erzählt Christian Simon. Dazu entschloss man sich auch im Rahmen der Flutkatastrophe im Ahrtal. St. Pantaleon wurde direkt als Ort der Unterbringung angeboten. Die Resonanz war erst verhalten, da für viele Köln zu weit weg von ihrem Zuhause war und die Menschen lieber in der Nähe ihrer Heimat sein wollten. Durch Aufrufe in den sozialen Medien kamen aber schließlich einige Anfragen und Menschen konnten sicher in St. Pantaleon, aber auch im übrigen Bestand der Aachener untergebracht werden.

Genau wie die Aachener steht auch die Welt nicht still und es gab bald eine neue Herausforderung, in St. Pantaleon Menschen zu helfen: der Krieg in der Ukraine. An die Aachener wurde die Anfrage

herangetragen, 40 Menschen aus dem Kriegsgebiet unterzubringen. Schnell war klar, dass hierfür St. Pantaleon genutzt werden kann. Da die Anfrage sehr kurzfristig kam, hatte das Team nur 3 Tage Zeit, um alles vorzubereiten. Und diese Vorbereitungen hatten es in sich. Es wurden Matratzen und Bettwäsche für 40 Betten gekauft, die alle fertig bezogen wurden. Es wurden Hygieneartikel und Essen besorgt, das WLAN wurde wieder in Betrieb genommen. „Es war ein bisschen, als würde man in 3 Tagen ein Hotel einrichten,“ erzählt Maher Krait, „anstrengend, aber auch tolle Teamarbeit.“ Von den angekündigten 40 Personen ist dann zuerst nur ein Teil in Köln angekommen, weil viele zu Bekannten oder Freunden wollten. „Es kamen schnell weitere Anfragen aus dem Bistum und aus dem Kollegium, sodass wir mittlerweile alle Kapazitäten ausgeschöpft haben“, sagt

Christian Simon. Diese Menschen beleben aktuell (Mai 2022) den besonderen Ort St. Pantaleon, der zeigt, dass Mitmenschlichkeit immer eine gute Entscheidung ist.

Für die Aachener ist Wohnen ein Menschenrecht, aber damit hört das Engagement nicht auf. Als Teil einer diversen Gesellschaft und mit unserem christlichen Hintergrund setzen wir uns für Menschen ein und helfen, wo wir können.



Umgesetzt von Azubis: die gut ausgestattete Kleiderkammer.



Gemeinschaftsräume für Treffen, Hausaufgaben oder private Feiern.



# ES GEHT VORAN: DIE NEUE MITTE PORZ

**Die Aachener schafft zusammen mit Partnerinnen und Partnern ein Quartier mit Strahlkraft im Zentrum von Porz.**

Am Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz startet das Jahr 2021 mit schwerem Gerät: Die Tiefbauarbeiten beginnen, das Kranfundament wird geschaffen, die Betonmischer rücken an. Dort, in der „Neuen Mitte Porz“ – wo zu diesem Zeitpunkt noch eine Baulücke mitten im Stadtzentrum klafft –, wird Ende 2021 der Rohbau des „Hauses der Kirche“ stehen, das die Aachener derzeit im Rahmen eines groß angelegten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Köln baut.

Haus 3 – wie das „Haus der Kirche“ auch genannt wird – ist Teil eines Ensembles von insgesamt drei Objekten, die das Herz des Stadtbezirks wieder schneller schlagen lassen sollen, nachdem ein leerstehendes Hertie-Kaufhaus den Standort seit 2009 in einen Dornröschenschlaf hatte fallen lassen.



Ein klares Bekenntnis – zum Standort Porz und zum katholischen Hintergrund der Aachener.

Mit dem „Haus der Kirche“ rückt auch die Gemeinde Sankt Josef wieder sichtbar in die Mitte der Gesellschaft.



Spätestens durch die Abrissarbeiten im Jahr 2018 erwacht, soll die Neue Mitte Porz zukünftig mehr Strahlkraft erzeugen und als Anziehungspunkt im Viertel dienen. In Zusammenarbeit mit der Gesellschaft moderne stadt (Haus 1) und der Sahle Wohnen GmbH und Co. KG (Haus 2) entstehen deshalb nicht einfach reine Wohnhäuser, sondern es wächst ein kleines Quartier, das sich bewusst an den vielfältigen Anforderungen einer modernen Stadtmitte orientiert und diesen Rechnung trägt.

So wird Haus 3 mit insgesamt 30 Mietwohnungen, Gewerbeflächen und einem Pfarrzentrum nicht nur Wohn- und Lebensraum, sondern auch das neue Zuhause der örtlichen Kirchengemeinde Sankt Josef, wie die verantwortliche Projektleiterin der Aachener, Ute Wirges-Thiel, berichtet. Gemeinsam mit der Kirchengemeinde hat man ein Konzept entwickelt, nach dem die Pfarrräume aus dem Dechant-Scheben-Haus in dieses moderne Umfeld überführt werden sollen.

Neben der Gemeinde und den vorgesehenen Gastronomieflächen ist es aber vor allem das vielseitige Wohnraum-Angebot, das die Neue Mitte für breite

Bevölkerungsschichten zu einem attraktiven Innenstadt-Standort macht: In Zwei- bis Vierzimmerwohnungen finden Alleinstehende, Wohngemeinschaften und Familien genauso wie Seniorinnen und Senioren Räume, die perfekt auf ihre jeweiligen Umstände zugeschnitten sind. So sind nicht nur alle Wohnungen des viergeschossigen Gebäudes barrierefrei zugänglich – auch für die speziellen Bedürfnisse von Familien und Wohngemeinschaften ist mit vier Maisonette-wohnungen gesorgt.

Eingefasst wird Haus 3 in einen ruhigen Außenbereich mit Aufenthaltsflächen und Kleinkinderspielplatz im Innenhof. Auch an das Mobilitätsverhalten ist bereits gedacht worden: Neben der bereits vorhandenen Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Tiefgarage auch für ausreichende Fahrrad- und Kfz-Stellplätze sowie ein Carsharing-Angebot gesorgt. Beste Voraussetzungen also für einen echten Neustart im rechtsrheinischen Stadtbezirk.

**„Ich freue mich, dass ich dabei sein kann, wenn hier etwas Neues entsteht. So viele Menschen arbeiten Hand in Hand, damit hier ein Raum entsteht für die Menschen, um zu wohnen, zu arbeiten und Gemeinde zu feiern.“**

Projektleiterin Ute Wirges-Thiel über die Neue Mitte

# HOHES TEMPO, SCHWIERIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND EIN RICHTFEST



↑  
Projektleiterin Ute Wirges-Thiel bei der Festansprache.

Nachdem Projektleiterin Ute Wirges-Thiel Ende 2020 die langersehnte Baugenehmigung der Stadt in Händen hielt, dauerte es nicht lange, bis die Bauarbeiten an Haus 3 ins Rollen kamen. Mehr noch: Die Arbeiten am Rohbau konnte im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen werden. Doch auch wenn der Weg dorthin zügig beschritten wurde – machten sich hier die Krisen des letzten Jahres mindestens andeutungsweise bemerkbar. Die Corona-Krise, der angespannte Rohstoffmarkt, die Blockade des Suezkanals infolge der Havarie des Containerschiffs Ever Given und die Flutkatastrophe in Teilen von Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz – all diese Herausforderungen ließen auch das Haus der Kirche zu einem besonders anspruchsvollen Projekt werden. Umso erfreulicher ist der sichtbare Fortschritt im vergangenen Jahr.





Seinen symbolischen Abschluss fand das letzte Jahr dann in einem Event, das es bei der Aachener lange nicht gegeben hatte: Am 12.11.2021 fanden sich ca. 80 Vertreterinnen und Vertreter aus Kirche und Kommunalpolitik ein, um mit der Aachener, den beteiligten Gewerken und dem für die Planung verantwortlichen Architekturbüro Kaspar Kraemer Architekten den erfolgreichen Abschluss der Bauphase zu feiern. Die Porzer Bezirksbürgermeisterin Sabine Stiller (CDU) betonte in ihrer Rede die Bedeutung der Neuen Mitte Porz und den zukünftigen Stellenwert des Hauses der Kirche für den Stadtteil. Pfarrer Wolff sprach von der Freude über die Möglichkeit, mit seiner Gemeinde Sankt Josef sichtbar in die Mitte von Stadt und Gesellschaft zu rücken. Und die mit der Planung beauftragten Kaspar Kraemer Architekten beleuchteten für die Anwesenden die architektonische Seite des Projekts – gefolgt vom Auftritt der Zimmerleute, die mit ihrem traditionellen Richtspruch das Ende des Rohbaus markierten. Mit dem fertigen Dachstuhl beginnt für Haus 3 und die Neue Mitte Porz die nächste Phase eines spannenden, vielseitigen Projekts.



↑  
Eine Perspektive, die selten geworden ist: der Blick vom Giebel auf die Feiernden.



„Dieser Fortschritt ist eine tolle Leistung. Und das wollten wir feiern – besonders, um den Beteiligten etwas zurückzugeben und uns zu bedanken.“

Projektleiterin Ute Wirges-Thiel über das Richtfest



Verfolgen Sie den Bau-  
fortschritt online mit.

#### ➤ DAS PROJEKT

**Wo:** Köln-Porz

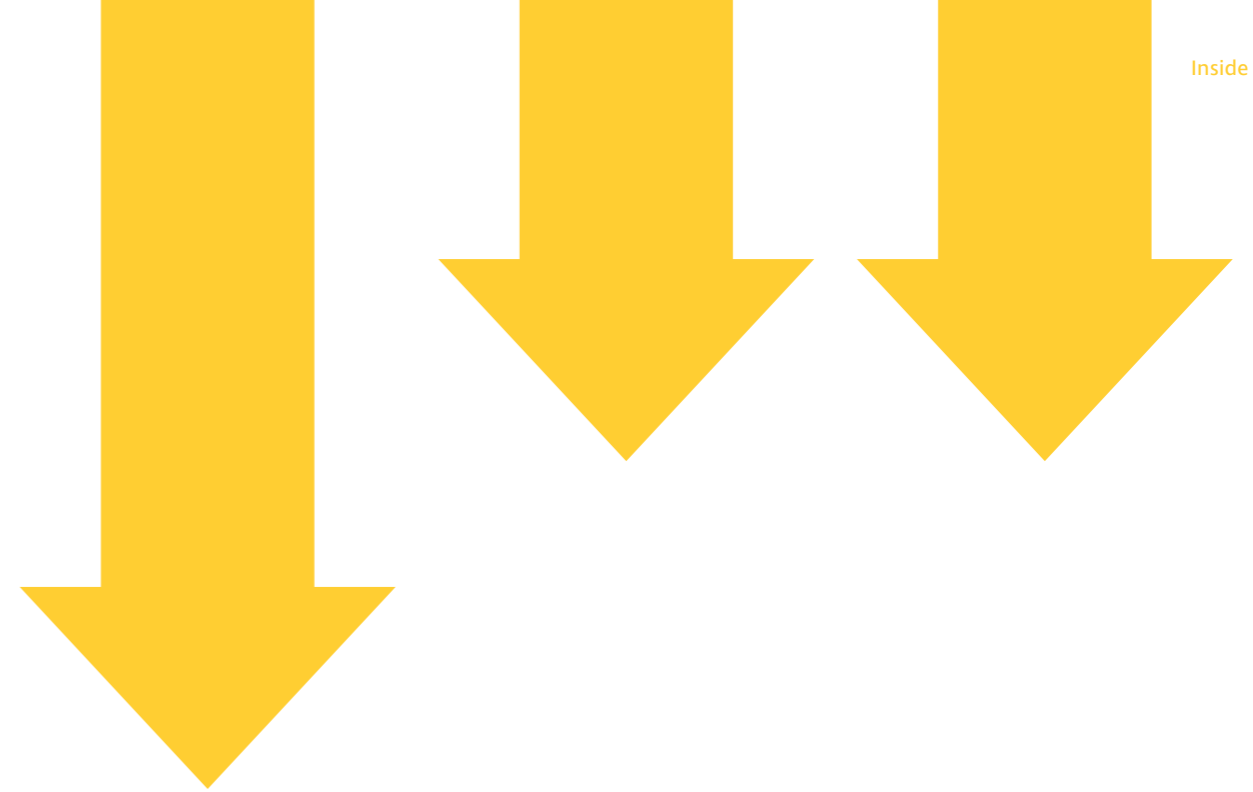
**Was:** 30 Mietwohnungen, Gewerbeflächen für Gastronomie und Einzelhandel, Pfarrzentrum der Kirchengemeinde Sankt Josef

**Wann:** Baustart November 2020, Bauende Frühjahr 2023

**Wer:** Niederlassung Köln



**Zusammenhalt, Teamgeist und gegenseitige Unterstützung werden bei der Aachener großgeschrieben. Das zeigt sich zum einen bei der täglichen Zusammenarbeit, zum anderen auch in Projekten, die das Unternehmen erfolgreich meistert. Aber auch in spontanen Hilfsaktionen, bei Veranstaltungen oder bei der ersten Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Hier wird deutlich: Wir sind eine tolle Gemeinschaft.**



# **INSIDE AACHENER**



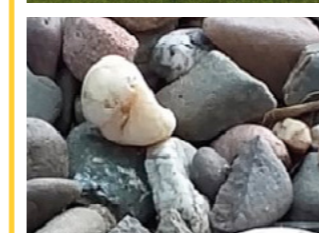
# ALLES AUSSER ALLTAG. ABER GEMEIN- SAM STARK.



Das Jahr 2021 war in vielerlei Hinsicht besonders. Auch für uns. So hatten wir bei der Aachener viele Herausforderungen zu bewältigen, die alles andere als alltäglich waren. Mit Ereignissen, die so weder vorhersehbar noch planbar waren, was uns allen viel abverlangte. Gleichzeitig blicken wir aber auch zurück auf unzählige schöne Momente im Kreise der Kolleginnen und Kollegen, auf gelungene Aktionen und vieles, das uns positiv an dieses Jahr denken lässt. So steht am Ende dieses Jahres die Erkenntnis, dass wir herausfordernde Zeiten am besten gemeinsam meistern. Ein Rückblick.

## Kraftspende im Corona-Winter

Das Pandemie-Jahr 2021 begann, wie das alte endete – mit Einschränkungen und hohen Infektionszahlen. Zwischen Home-Office, Lockdown und emotionalem Stress aller Art war es daher für uns an der Zeit, allen Mitarbeitenden etwas zurückzugeben. Mit der Kraftspenderwoche im Frühjahr 2021, in der sich alle Kolleginnen und Kollegen einen zusätzlichen Tag Urlaub nehmen konnten, wollten wir als Aachener für etwas Abwechslung in eintönigen Zeiten sorgen. Mit dabei: unser Kraftspender-Programmheft, in dem wir einige Impulse für die aktive Entspannung gesetzt haben. Den Bildern und Erfolgen des Jahres nach zu urteilen: eine gute Idee.

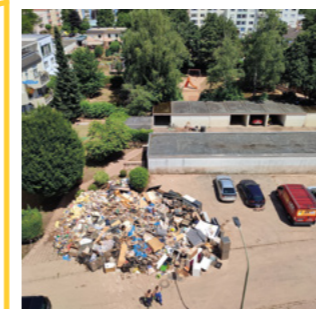


## Die Havarie der „Ever Given“

Wie stark die globalisierte Weltwirtschaft miteinander verzahnt ist, hat 2021 besonders ein Ereignis deutlich gemacht. Als das Containerschiff „Ever Given“ auf dem Weg von Shanghai nach Rotterdam am Morgen des 23. März am östlichen Ufer des Suez-Kanals strandete, sich drehte und den Kanal infolgedessen für sechs Tage blockierte, hatte das auch Auswirkungen auf unsere Planungen. Lieferungen verspäteten sich, Projekte mussten umorganisiert werden. Doch „Ever Given“ bedeutet mehr als das – die Havarie des Containerschiffs ist nicht bloß ein Unfall, sie ist ein Sinnbild für den angespannten Rohstoffmarkt insgesamt, auf dem sich viele Kolleginnen und Kollegen auch im letzten Jahr zwangsläufig bewegten.

## Zeit, dass sich etwas dreht

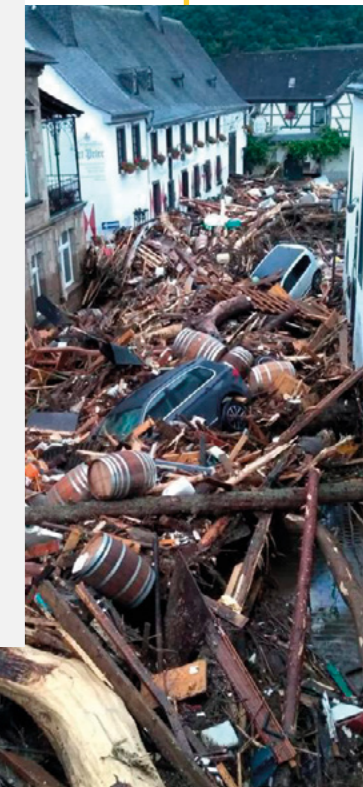
Von unserer Zentrale aus gut sichtbar steht direkt am Kölner Zoo ein Riesenrad, von dem aus man einen herrlichen Blick über die Domstadt hat. Dass haben wir uns natürlich nicht zweimal sagen lassen und allen Kolleginnen und Kollegen zwei Freikarten spendiert. Mit den Freikarten war auch der Wunsch verbunden, dass es bei der Aachener nach dem dritten Lockdown bald endlich wieder rund geht und die Normalität zurückkehrt.



## Erst kam die Flut. Dann eine Welle der Hilfsbereitschaft

In der Nacht des 14. auf den 15. Juli 2021 regnet es in Teilen Nordrhein-Westfalens und Rheinland-Pfalz unaufhörlich. Schon bald können Böden und Kanalisationen kein Wasser mehr aufnehmen. Flüsse treten über die Ufer, selbst kleine Bäche entwickeln sich binnen einer Nacht zu reißenden Strömen. Die Zerstörungskraft des Wassers ist gewaltig. Brücken, Autos, ganze Häuser reißt die Flut mancherorts mit sich. Über 100 Menschen fallen ihr zum Opfer. Besonders heftig trifft es das Ahrtal in Rheinland-Pfalz, aber ebenso andere Gemeinden in beiden Bundesländern haben mit den Nachwirkungen der Katastrophe zu kämpfen, auch heute noch.

Umso großartiger ist, was in den folgenden Stunden, Tagen und Wochen geschieht: Eine Welle der Hilfsbereitschaft und Solidarität erfasst die Flut-Regionen. Hilfe kommt nicht nur von offizieller Stelle – wer kann, packt mit an. Nachbarinnen und Nachbarn, Kolleginnen und Kollegen, Freundinnen und Freunde sowie Freiwillige aus dem ganzen Bundesgebiet helfen mit, die Flutschäden zu beseitigen und die Menschen vor Ort mit dem Nötigsten zu versorgen. Und wir als Aachener sind mittendrin.



## Einfach machen

Manchmal sind es die vermeintlich kleinen Dinge, die Großes bewirken: Um den weniger mobilen Bewohnerinnen und Bewohnern der Fritz-Erler-Straße 9 in Köln-Chorweiler das Leben einfacher zu machen, haben wir im vergangenen Jahr eine Rampe am Eingang des Objekts installiert. Eines von vielen kleinen Projekten, die wir im letzten Jahr gestemmt haben – und ein Beweis dafür, wie engagierte Kolleginnen und Kollegen das Leben in den Objekten der Aachener durch pragmatisches Handeln positiv beeinflussen können.



## Beisammensein und Glühwein

Den pandemischen Rahmenbedingungen zum Trotz wollten wir die Weihnachtsfeierlichkeiten bei der Aachener im vergangenen Jahr nicht vollends ruhen lassen. Deshalb haben wir den Raum vor unserer Kölner Zentrale jeden Donnerstag im Dezember kurzerhand zum Pop-up-Weihnachtsmarkt gemacht. Am Espressomobil konnten sich alle Mitarbeitenden mit ausreichend Abstand bei Kaffee, heißem Kakao und Glühwein zwischen 15 und 18 Uhr gemeinsam auf den Feierabend und die Festtage einstimmen. Schön war's!



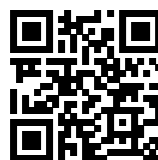
## Aachener machen Weihnachtswünsche wahr

In der Weihnachtszeit zierte ein großer Christbaum unsere Zentrale in der Mevissenstraße in Köln, vollgehängt mit Schmuck, den die Kinder der Kindertagesstätte Sankt Monika in Bilderstöcken für uns gebastelt hatten. Für uns ein toller Anlass, etwas zurückzugeben. Neben einer 500-EUR-Spende für die Kita hatten wir noch eine weitere Idee. Gemeinsam mit dem Kellerladen Bilderstöckchen wollten wir auch den Kindern aus unseren Quartieren eine Freude machen, deren Familien für Weihnachtswünsche weniger finanziellen Spielraum besitzen. So hingen Anfang Dezember plötzlich viele Kinderwünsche an unserem Christbaum, die darauf warteten, von unseren Mitarbeitenden gepflückt und erfüllt zu werden. Eine tolle Aktion – großen Dank an alle, die mitgemacht haben!



# DIE NEUE(N) AACHENER

Angestoßen durch unsere neue Strategie – nachzulesen im Geschäftsbericht 2020 –, hat sich im vergangenen Jahr viel getan. Nicht nur auf Baustellen in Köln, Düsseldorf, Essen oder Trier, sondern auch in der Architektur des Unternehmens selbst.



Zum Nachlesen:  
Geschäftsbericht 2020

Um die Aachener nachhaltig für die Herausforderungen der Zukunft zu wappnen, haben wir unsere Organisationsstruktur umgebaut, neue Rollen geschaffen und Verstärkung von innen und außen hinzugezogen. Strategisch relevante Bereiche wie die Personalentwicklung, die Digitalisierung und Kommunikation haben wir ausgebaut und gleichzeitig ganz neue Stellen ausgeschrieben, wie die der Energieberatung. Die Bereiche Wohnungswirtschaft, Neubau und Neubauplanung arbeiten so eng verzahnt wie nie zuvor miteinander. So haben wir uns nicht nur in der Breite verstärkt, sondern auch zusätzliche Expertise hinzugewonnen. Ein besonders schöner Erfolg ist für uns, dass wir den Generationenwechsel im Unternehmen mit Kollegen wie Alex Schulz als stellvertretendem Leiter Neubau oder Stefan Effenberg als Leiter IT aus eigenen Reihen in ihre Führungspositionen entwickeln können. Gleichzeitig durften wir aber auch viele neue Kolleginnen und Kollegen in den verschiedenen Abteilungen willkommen heißen.

# BESTENS ORGANISIERT

Wir denken und handeln nicht in Silos, sondern in einem partnerschaftlichen Netzwerk. Innerhalb dieses Netzwerks gibt es aber feste Stränge mit klaren Kompetenzen und zentralen Aufgaben. Im Zusammenspiel wird aus diesem starken Geflecht die Aachener.



# GEMEINSAM NACH VORN

Der Aachener sind ihre Mitarbeitenden wichtig. Ohne sie könnten das Unternehmen und die neue Strategie nicht erfolgreich sein. Deshalb sorgt die Aachener vielfältig dafür, Mitarbeitende und Miteinander zu fördern.

Mitarbeiter:innenbefragung  
Espresso-Mobil  
Führungskräftecoaching  
Workshops  
Antidiskriminierungsworkshop

Co-Working-Space  
Fortbildungen  
Kraftspendertag  
Mobiles Arbeiten

**DIGITALISIERUNGSTEAM**

# NEUANKÖMMLINGE



Johanna Bouchannafa, Stabsstelle Unternehmenskommunikation

„In der Kommunikation bei der Aachener ist das Tolle, dass man einfach nicht lange nach guten Geschichten suchen muss und sich mit allen seinen Ideen und Kompetenzen einbringen kann.“

„Ich freue mich – wieder – Teil der Aachener sein zu dürfen und das Unternehmen weiter voranzubringen, insbesondere die Digitalisierung.“

Lioba Gottschalk-Werner, stellvertretende Bereichsleiterin Rechnungswesen



„Mich hat die soziale Ausrichtung des Unternehmens überzeugt. Außerdem fand ich die angenehme Atmosphäre im Vorstellungsgespräch und die Perspektiven beeindruckend.“



Alle Videoeinsendungen können Sie sich anschauen, wenn Sie den QR-Code einscannen.

Tim Zwerner, Abteilung Personal

„Ich finde es ausgesprochen positiv, wie vielseitig die Aachener sich für breite Bevölkerungsschichten einsetzt. Daran mitzuwirken ist ein schönes Gefühl und auch ein Stück weit Herzensangelegenheit.“

Stefan Zehnpfennig, Bereich Neubau



3:24 / 6:37

# TRIER GEWINNT



**Mit dem Projekt „Paulineum Karree“ wurden neue Standards definiert. Beim Bauen und bei der Zusammenarbeit.**

Dass Nachverdichtung aufwendiger ist als Bauen auf der grünen Wiese, weiß man bei der Aachener. Trotzdem war in der Paulinstraße alles noch ein bisschen anders. Werner Boesen, technischer Leiter der Niederlassung Trier, erinnert sich: „Das war in meinen 30 Jahren sicher das schwerste Projekt.“ Dafür waren

verschiedene Faktoren ausschlaggebend. Einer der ersten: die Bauplanung. Im „Paulineum Karree“ sollten 35 Wohnungen mit insgesamt 3.000 qm Wohnfläche in zwei Baukörpern entstehen. Eine Herausforderung dabei: die Unterbringung von insgesamt 55 Stellplätzen. Für die Aachener war klar, die Häuser

sollten langfristig nachhaltig sein, nachbarschaftlich angelegt werden und in sich, aber auch mit ihrer Umgebung ein schönes Gesamtbild ergeben. Durch einen Staffelgeschossbaukörper mit teilweise abgestuften Gebäudehöhen sollte viel Licht in den Innenhof fallen. Der Architektur- und Städtebaubeirat der Stadt Trier hat es etwas anders gesehen. Die Flachdächer mussten Satteldächern weichen und auch die Fassadengestaltung musste überarbeitet werden. „Das war schon ein Ding“, erinnert sich Stefan Hurtmann aus der Neubauplanung in Köln. „Da mussten wir natürlich gemeinsam ran, aber das liegt uns ja im Blut. Die neue Lösung war trotzdem architektonisch spannend und gleichzeitig pragmatisch.“ So konnte 2019 mit dem Bau begonnen werden.

Die 35 geplanten Wohnungen verteilen sich auf einen L-förmigen Baukörper, der das Karree definiert, und einen weiteren Baukörper an der Straßenfront Paulinstraße, der an Bestandsbauten grenzt. Der L-förmige Baukörper besitzt drei und der Baukörper an der Paulinstraße vier Vollgeschosse jeweils mit Steildach. Die Wohnungen haben Wohnflächen zwischen 40 und 147 qm und es gibt zwei „Häuser im Haus“. So wird ein großes Spektrum der Bevölkerung angesprochen. Ebenfalls im Fokus stand das Thema Nachhaltigkeit. Daher wurde entschieden, das gesamte Gebäude im KfW-40-Standard zu realisieren. Für Christian Schuster, kaufmännischer Leiter der Niederlassung Trier, eine logische Entscheidung: „Das war das erste Objekt, das wir hier in Trier nach KfW-40-Standard

**„Ein wahnsinnig spannendes und anspruchsvolles Vorhaben.“**

Stefan Hurtmann, Architekt Neubauplanung Köln



gebaut haben. Davor haben wir schon viele Jahre Objekte nach KfW-55-Standard gebaut. Aber da wir in dieser attraktiven Lage einen etwas höheren Kaufpreis aufrufen mussten, lag die Überlegung nahe, hier ein KfW-40-Haus zu bauen. In Gesprächen mit dem Energieberater hat sich rausgestellt, dass das mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand umzusetzen war.“ Diese Entscheidung hatte auch Einfluss auf die Bauplanung, denn es wurde erstmals eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut.

**„Das war eine richtig schwierige Baustelle.“**

Werner Boesen, technischer Leiter Niederlassung Trier



Immer im Austausch: Werner Boesen (links im Bild) und Damian Wiatrowicz (rechts im Bild) bei der Projektplanung.

## BAUEN IST KOMMUNIKATION

Stefan Hurtmann erinnert sich: „Wir mussten uns eng mit dem Statiker abstimmen, nicht nur wegen der Schächte und Ähnlichem, sondern besonders wegen der Tiefgarage, auf der der L-förmige Baukörper ruht. Das war für den Statiker und mich die größte Herausforderung unserer bisherigen Laufbahn.“ Eine weitere Herausforderung war die Lage des Grundstücks im Trierer Überflutungsgebiet, was besondere Maßnahmen gegen Unterhöhlung und Unterspülung notwendig machte. Hier zahlte sich aus, dass die Aachener schon lange in Trier baut und Erfahrung mit den geologischen Gegebenheiten hat. Dass alles so reibungslos funktioniert hat, lag auch am konstanten Dialog zwischen den Planungsabteilungen und den Niederlassungen und dem Verfolgen des gemeinsamen Ziels, an einem attraktiven Standort etwas Besonderes zu gestalten.





◀ **Das Paulineum-Trio betrachtet sein Werk.**

Die Bauphase war für alle Beteiligten eine spannende Zeit. Allein die Logistik rund um die Baustelle war manchmal ein Alptraum. Zeitweise waren 80–100 Menschen auf der Baustelle und trotzdem gab es keinen Coronafall. Alle Gewerke mussten koordiniert und für die höheren Anforderungen durch die besondere Statik und den hohen Standard geschult werden. Die erfolgreiche Vermarktung erhöhte dabei noch den Druck. Werner Boesen erklärt: „Die erste verkaufte Einheit legt das Datum der Fertigstellung fest. Und da wir hier für den Verkauf gebaut haben, gab es 35 verschiedene Innenausstattungen als Sonderwünsche. Die Koordination hat super funktioniert.“

Ebenfalls super funktioniert hat die Vermarktung der Wohnungen. „Die Nähe zu Luxemburg macht Trier zu einem attraktiven Wohnort. Deshalb haben wir mit einem höheren Standard gebaut. Natürlich hat das auch Auswirkungen auf die Objektpreise, doch wenn man ehrlich ist, ist ein Kaufpreis zwischen 4.000 und 4.500 EUR/qm, der damals recht hoch gewesen ist, durch die Preisentwicklung heute fast normal“, erläutert Christian Schuster. Die Struktur der

▼ **35 individuell ausgestattete Wohnungen schaffen spannende Lebensräume.**



„Das Objekt ist eine innerstädtische Besonderheit.“

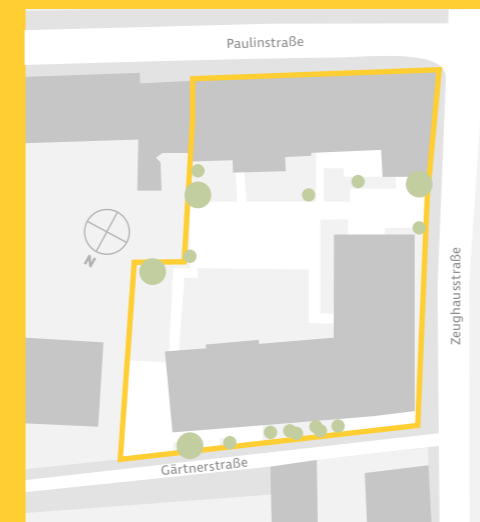
Christian Schuster, kaufmännischer Leiter Niederlassung Trier

Eigentümerinnen und Eigentümer ist entsprechend durchmisch. Knapp die Hälfte sind Kapitalanlegerinnen und -anleger, von denen viele anfangs vermieten, aber planen, irgendwann selbst dorthin zu ziehen, die andere Hälfte kauft zum Selbstbezug. Das sind vor allem ältere Menschen, die aus großen Einfamilienhäusern ausziehen wollen oder näher in die Stadt ziehen möchten. Sie werden sich im „Paulineum Karree“ sicher wohlfühlen.

Wohlgefühl haben sich auch die Projektbeteiligten über den gesamten Zeitraum. Das konstruktive Miteinander zwischen den Niederlassungen, das gemeinsame Finden von Lösungen und das Gefühl, dass alle an einem Strang ziehen, haben sich positiv auf alle Phasen des Projektes ausgewirkt und gezeigt, die Vision „Gemeinsam stark“ umgesetzt worden ist.

► **DAS PROJEKT**

- Wo:** Trier
- Was:** 35 Eigentumswohnungen
- Wann:** Baubeginn 2018 – Bauende 2021
- Wer:** Niederlassung Trier





**EIN TAG**

**MIT DER**



**GESCHÄFTS-  
FÜHRUNG**

**Kann man anhand eines Tages zeigen, was ein Unternehmen an 365 Tagen bewegt hat? Die Aachener, aber auch die Wohnungswirtschaft als Branche befinden sich im Umbruch. Die Themen werden komplexer, die Herausforderungen wachsen. Wir haben an einem Freitag im Mai die Geschäftsführung einen Tag lang begleitet und dadurch im Kleinen einen unmittelbaren Eindruck davon bekommen, welche vielfältigen Aufgaben zu lösen sind.**

# GEBOT DER STUNDE: MACHEN

**Die Wohnungswirtschaft befindet sich im Umbruch. Klimawandel, Pandemie, Ukraine-Krieg, fehlender Wohnraum. Die Liste der Schlagworte ist lang geworden, die dem bisherigen Tempo der Branche einen Turbo verpassen und neue Aufgaben auf die Agenda gehoben haben. Ein Tag mit der Geschäftsführung der Aachener.**

Marion Sett und Rouven Meister bilden zusammen seit 2019 die Geschäftsführung der Aachener SWG und haben dem Unternehmen eine neue Dynamik gegeben, die es bereit für das macht, was die Branche in den nächsten Jahren bewegen wird. Eine große Aufgabe, denn die Wohnungswirtschaft befindet sich gerade in der vermutlich größten Transformation ihrer Geschichte - mit einer Geschwindigkeit und Komplexität, die man in der beständigen und langfristig planenden Branche bisher so nicht kannte. Neue Themenfelder und vielschichtige Herausforderungen sorgen dafür, dass es eine neue, schnell lernende und handelnde Kultur braucht, um erfolgreich bestehen zu können. Das Motto der Stunden ist daher: Machen.

Für den Geschäftsbericht 2021 haben wir das Geschäftsführungsduo einen Tag lang, an einem Freitag im Mai, begleitet.

**Sehr  
früh**

Für beide Geschäftsführende ist das Frühstück ein heiliges Ritual. Ein kurzes Innehalten, bevor ein neuer ereignisreicher Tag beginnt. Dann geht es los in Richtung Mevissenstraße. Marion Sett ist meist gegen 07:30 im Haus und nutzt die Gunst der frühen Stunde, um E-Mails zu sichten, Wiedervorlagen zu bearbeiten und sich auf Termine vorzubereiten. Wenn Rouven Meister seine Kinder in die Betreuung gebracht hat, treffen sich die beiden gegen 08:15 zu einer kurzen Besprechung. Es wird nicht ihr einziger Austausch an diesem Tag sein. Sie geben sich regelmäßig gegenseitig Updates über alle Projekte und sind so ständig synchron. So können sie unkompliziert alle wichtigen Entscheidungen gemeinsam treffen und wissen, was der andere zum jeweiligen Projekt denkt. Deshalb können sie auch überzeugend das Credo vorgeben, das die Aachener definiert: Gemeinsam stark.



**Meister** Der erste Termin des Tages steht an. Personalleiterin Franziska Halber möchte mit Rouven Meister über die Besetzung einer Stelle sprechen. Die potenzielle Mitarbeiterin hat sich bereits vorgestellt und überzeugt. Kurz werden die Rahmendaten abgeklärt, genauso wesentlich ist aber auch, ob die neue Mitarbeiterin zum Team und zur Aachener passt. Dann wird die Einstellung festgezurr. Nicht nur bei Stellenbesetzungen, die für die Aachener eine hohe strategische Bedeutung haben, ist es Rouven Meister und Marion Sett wichtig, die richtigen Leute an Bord zu holen und ein gutes Team zu bilden. Das gute Miteinander macht die Aachener aus.

Nach dem Gespräch besucht Rouven Meister seinen ehemaligen Bereich Wohnungswirtschaft, den er geleitet hat, bis er in die Geschäftsführung berufen wurde. Das macht er regelmäßig. Ein paar „Hallos“, ein paar kurze Gespräche. Danach trifft er sich mit dem stellvertretenden Bereichsleiter Christian Simon und den beiden Mitarbeitern Paul Kaufmann und René Homman, um über die Ladeinfrastruktur in den Quartieren zu sprechen. Energieerzeugung, E-Mobilität und KI sind Themen, die für die Aachener einen immer höheren Stellenwert bekommen. Nach dem Termin schaut er noch schnell bei Sandra Buchen, Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft, vorbei und erkundigt sich nach einem weiteren Herzprojekt: Hilfe für Geflüchtete. Neben den Räumlichkeiten in St. Pantaleon hat die Aachener 15 voll ausgestattete Wohnungen für insgesamt 82 Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung gestellt.

09:30

**Sett** Auch Marion Sett hat ihren ersten Termin. Ihr Jour fixe mit dem Bereich Rechnungswesen findet regelmäßig statt und ist ein wichtiges Instrument zur Unternehmenssteuerung. Mit im Meeting sitzen Wolf-Dieter Kühl, Bereichsleiter Rechnungswesen, und seine Stellvertreterin Lioba Gottschalk-Werner. Im Mittelpunkt des Austauschs steht der

**„DIE MENSCHEN MÖCHTEN ANDERS ARBEITEN. DAS MÜSSEN WIR ANTIZIPIEREN. NINE TO FIVE GIBT ES SO NICHT MEHR.“**

**Marion Sett, Geschäftsführung**

Projektstand für die neue digitale Unterstützung zur Erstellung der Wirtschafts- und Finanzplanung. Ein komplexer Prozess, weil es viele Schnittstellen zu den verschiedenen Bereichen zu berücksichtigen gilt. Die hohen Investitionsvolumina für die energetische Bestandssanierung und den klimaneutralen Neubau machen es erforderlich, die wirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen und Parameter abbilden zu können. Mehr Daten und noch mehr Transparenz, um schneller und zielgerichteter entscheiden und handeln zu können, damit die Aachener auch in Zukunft wirtschaftlich so stark bleibt, wie sie es jetzt ist.



11:00



**Sett & Meister** Die Wohnungswirtschaft verändert sich und damit auch die Jobprofile im Unternehmen. Viele Themen und Aufgaben kommen hinzu und verlangen Spezialwissen. Deshalb hat die Aachener auch während der Pandemie die Zahl ihrer Mitarbeitenden erhöht und wird das auch weiter tun. Als die Rückkehr in den normalen Büroalltag im Gespräch war, wurde klar, dass die Aachener neue Raumkapazitäten schaffen muss, wenn alle an ihre Schreibtische zurückkehren sollen. Das macht neues Denken und Umbaumaßnahmen erforderlich. Verantwortlich für das Projekt sind Franziska Halber, Abteilungsleiterin Personal, und Britta Maaß, Bereichsleiterin Neubauplanung. Zunächst hatte man sich auf den Umbau der vierten Etage der Zentrale in der Mevissenstraße fokussiert. Doch dann wurde deutlich, dass für eine langfristige Planung das gesamte Gebäude durchgedacht werden muss. Im Gespräch geht es um Fragen wie mobiles Arbeiten, Open Spaces, verschiedene Arbeitsmodelle, Arbeitsplatzverordnungen und andere Rahmenbedingungen für einen sinnvollen Umbau. Schnell wird klar, die Pandemie hat die Arbeitswelt verändert und diese Veränderungen sind noch nicht abgeschlossen. Deshalb ist es der Geschäftsführung wichtig, dass bei der Planung nachhaltig und zukunftsgerichtet gedacht wird. Dabei spielt auch die Strategie der Aachener eine große Rolle. Zum Beispiel beim Thema IT: Diese wird in den nächsten Jahren eine immer zentralere Funktion im Unternehmen einnehmen und die heutigen Ansprüche an den Arbeitsplatz werden andere sein. Eine komplexe Aufgabe. Und hier zeigt sich wieder, wie die Aachener denkt. Um die beste Lösung zu finden, wird beschlossen, die bisherigen Planungen fachlich prüfen zu lassen und sich hierfür externes Feedback einzuholen. Denn wenn es jemanden gibt, der es besser kann, wird er auch entsprechend involviert – für optimale Ergebnisse im Sinn des Unternehmens.

**Sett & Meister** Mit den Ergebnissen aus dem Planungsmeeting im Kopf schauen Marion Sett und Rouven Meister sich die Umbauten in der fünften Etage an. Hier soll ein Co-Working-Space mit Pausenraum entstehen. Im Gespräch mit den Handwerkern wird schnell klar: Die beiden sind immer im Bilde. Sie kennen Problemstellen, Pläne, aber auch Materialien und handwerkliche Prozesse. Dieses Detailwissen macht die beiden aus. Immer mittendrin.

**„WIR DÜRFEN DIE DIGITALE TRANSFORMATION NICHT VERSCHLAFEN.“**

**Rouven Meister, Geschäftsführung**



**12:00**



86

**12:30**

**Sett & Meister** Beim nächsten Videomeeting geht es um ein besonderes Projekt. Zum ersten Mal seit zehn Jahren baut die Aachener wieder im Bistum Münster. Im Ermlandweg entsteht ein besonderes Quartier mit Kita, 31 öffentlich geförderten und 28 freifinanzierten Mietwohnungen sowie einer Unterkunft für Geflüchtete. Das Bauvorhaben ist gleichzeitig ein Vorzeigeprojekt für das neue Auftreten der Aachener: als wohnungswirtschaftliches Unternehmen mit kirchlich-sozialem Hintergrund. Das ist man zwar schon immer, aber das zeigt man jetzt auch deutlich nach außen am Beispiel Münster. Gleichzeitig arbeiten hier erstmals die Bereiche Neubau und Wohnungswirtschaft eng zusammen. Mit dem Projekt betraut ist Cornelia Hobbacher, Niederlassungsleiterin Neubau in Essen. Im Gespräch mit Marion Sett und Rouven Meister berichtet sie über den aktuellen Stand des Projektes, über Fortschritte und Herausforderungen. Man tauscht sich konstruktiv und lösungsorientiert aus, ein Stil, der mittlerweile in der ganzen Aachener Einzugszone gehalten hat und sehr positiv aufgenommen wird.

87

13:30

**Sett & Meister** Nach dem Videocall geht es zu einer Baustelle in Köln-Nippes, wo sich Marion Sett und Rouven Meister mit Frank Schmeink, Bereichsleiter Neubau, treffen. Die Baustelle auf dem Clouth-Gelände steht noch ganz am Anfang, aber bald wird hier ein Wohnhaus entstehen, das komplett aus 51 öffentlich geförderten Wohnungen besteht. Bezahlbarer Wohnraum wird in der Domstadt, genau wie in vielen anderen Städten in Deutschland, dringend benötigt. Schmeink informiert die beiden über den Fortgang der Arbeiten, über das Verhältnis zur Nachbarbaustelle, Antragsstände und über die nächsten Schritte. Dazwischen stellen die Geschäftsführenden immer wieder Fragen. Zu gesetzlichen Vorschriften, zur Nachbarschaft in der Umgebung und deren Informationsstand, zur Möglichkeit, Photovoltaik zu ergänzen. An der Baustelle zeigt sich, wie schnell sich gerade die Wohnungswirtschaft verändert und wie sehr die langwierigen Planungsverfahren das benötigte Tempo und mögliche Kurskorrekturen verhindern.



## Freitagnachmittag

Bei der Aachener endet die Woche freitags um 14:00. Bevor Marion Sett und Rouven Meister selbst ins Wochenende gehen, gibt es noch ein letztes Treffen, bei dem sie die Woche Revue passieren lassen und die nächste planen. Und wie es bei den beiden eigentlich immer ist, kommen am Ende wieder neue interessanter Denkanstöße und Ideen heraus, wie die Aachener von morgen aussehen könnte.



Begleiten Sie die Geschäftsführung im Video. Einfach QR-Code scannen.

# HERAUS- FORDERNDE ZEITEN

**Lange Zeit galt die Wohnungswirtschaft als eine krisenfeste, beständige und wenig dynamische Branche - Disruption ausgeschlossen. Ein Zusammenspiel unterschiedlicher Faktoren verändert dies gerade und macht die Dinge komplex. Deshalb macht die Aachener mehr für morgen.**

## „Gewohnt wird immer“ ...

... ist ein häufig zitierter Satz in der Wohnungswirtschaft, der die Krisensicherheit der Branche betonen soll. Und es stimmt: Man ist gut durch vergangene Krisenzeiten gekommen und auch die jüngste – die Corona-Pandemie – hat man recht schadlos überstanden. Doch mittlerweile sieht sich die Wohnungswirtschaft immer mehr Baustellen gegenüber. Bereits vor der Pandemie standen das Thema „Wohnen“ und die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum auf der öffentlichen Agenda.

**„Bauen, bauen, bauen“ – lautet die einfache politische Antwort auf den fehlenden bezahlbaren Wohnraum.**

Aber steigende Grundstückspreise, Fachkräftemangel, Materialengpässe und Kostensteigerungen bei Handwerksleistungen und Rohstoffen sowie immer höhere Auflagen erschweren das Ziel der „günstigen Miete für breite Bevölkerungsschichten“, welches die Aachener in ihren Statuten hat. Gleiches gilt für das Bauträgersgeschäft. Als weiterer Treiber wirken nun noch die Zinssteigerungen und die Inflation auf die Preisentwicklung ein. Und auch die Förderkulisse war aufgrund des plötzlichen Stopps der KfW-Mittel zuletzt wenig verlässlich. Darüber hinaus setzt die Aufgabe „Klimaneutralität“ im Neubau und Bestand die Branche zusätzlich unter Druck. Das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu sein, ist klar – nur den Weg dorthin kennt noch niemand. Fest steht: Es muss massiv in den Bestand investiert werden – mit den gleichen Herausforderungen wie beim Neubau. Zusätzlich muss sich die Branche selbst reformieren. Die Digitalisierung verändert bisherige Geschäftsprozesse, verlangt neue Kompetenzen, Software und Hardware. Und auch wenn dadurch langfristig vieles einfacher und schneller werden soll, bedeutet die Transformation zunächst einmal mehr Arbeit und keine Entlastung.

Die Branche und mit ihr die Aachener steht vor großen Herausforderungen. Auf manche Fragen gibt es heute noch keine Antworten. Aber die Wohnungswirtschaft hat verstanden, dass sie enger zusammenrücken muss und dass Wissensaustausch und Netzwerke wichtiger denn je sind. Daran möchte sich die Aachener aktiv beteiligen.

# EINS FÜR ALLE

## Das Quartier St. Monika in Bilderstöckchen schafft neue Möglichkeiten für menschliches Miteinander.

Undichte Dächer, Feuchtigkeit, kaum Dämmung – diese Beschreibung lässt einen direkt an viele Bauwerke denken, aber nicht an eine Kirche. Bei der Kirche St. Monika in Köln-Bilderstöckchen war aber genau das der Fall. Das Gebäude aus den 70ern war in die Jahre gekommen. Eine Sanierung war wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Die Gemeinde Heiliger Franz von Assisi überlegte, wie man das Grundstück bestmöglich neu nutzen könnte, und kam mit der Aachener ins Gespräch. Gemeinsam reifte die Idee: Auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche soll ein neuer Begegnungsort geschaffen werden. Ein kleines Veedel für Jung und Alt. Und so entsteht nach Erwerb durch Erbpachtrecht von Seiten der Aachener an dieser Stelle ein Wohnquartier mit Kita und Seniorentagespflege, das dem Querschnitt der Gesellschaft ein nachbarschaftliches Zuhause gibt – für ein aktives, generationenübergreifendes Miteinander.







◀ Hier wird der Quartiersgedanke attraktiv umgesetzt.

# DEM MITEINANDER RAUM GEBEN

„Wir wollten ein lebendiges Quartier schaffen.“

Floralba Sanoja, Neubauplanung



Mit diesem Anspruch ging auch das Team Neubauplanung zusammen mit Planerin Floralba Sanoja in das Projekt: „Das Quartier sollte sich harmonisch in die Umgebung einfügen und verschiedenen Zielgruppen Lebensraum bieten. Gleichzeitig war Nachhaltigkeit wichtig.“ Das bedingte schon in der Planungsphase eine Reihe von klimatechnischen Überlegungen. Neben dem Standard KfW 55 gibt es ein eigenes Blockheizkraftwerk für mehrere Familienhäuser sowie als Neuerung begrünte Retentionsdächer, durch die das Regenwasser, zum Beispiel bei Starkregen, nicht in die Kanalisation geleitet wird, sondern auf dem Grundstück verbleibt. Mit diesen Rahmenbedingungen im Kopf hat das Team Neubauplanung St. Monika entworfen.

Der Entwurf umfasst sechs Gebäude für unterschiedliche Wohnbedarfe inklusive einer Kindertagesstätte

und einer Seniorentagespflege. Die insgesamt 61 Miet- und Eigentumswohnungen sind barrierefrei und haben zwischen zwei und fünf Zimmern. Außerdem gibt es zwei Tiefgaragen mit 53 Stellplätzen sowie gesonderte Fahrradräume. Staffelgeschosse und eine individuelle Fassadengestaltung machen das Ensemble architektonisch spannend. Besonderes Augenmerk wurde auf das nachbarschaftliche Miteinander gelegt, daher grenzen die Privatgärten und die Außenanlagen von Kita sowie Seniorentagespflege aneinander. Floralba Sanoja: „Das Miteinander sollte nicht nur auf dem Papier stattfinden, deshalb haben wir uns für diese Lösung entschieden.“ Bauprojekte inklusive Kindergärten gehören schon länger zum Portfolio der Aachener, der Bau einer Seniorentagespflege war ein Novum.

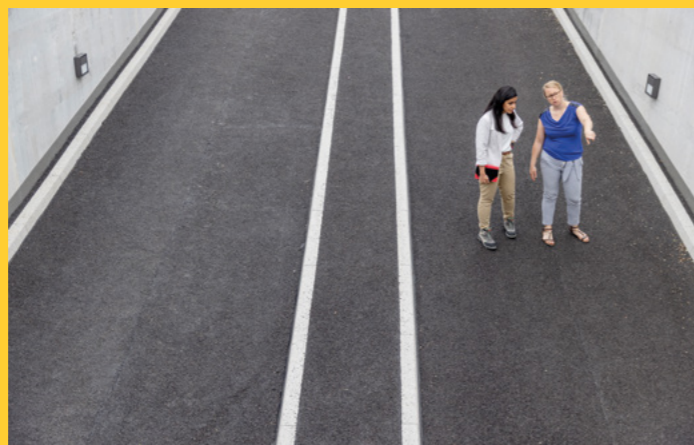
Während die meisten technischen Notwendigkeiten und Vorgaben für die Seniorentagespflege nichts Ungewöhnliches im Alltagsgeschäft waren, gab es etwas, das eine echte Herausforderung war. Daria Skeretz, Bauleiterin des Projektes, erinnert sich: „Da stellte sich die Frage: Wie geht man mit Menschen um, die raus wollen, aber nicht dürfen?“ Denn im Grunde darf man diese Menschen nicht einsperren und es muss einfach nachvollziehbare Fluchtwege geben, die auch ältere Menschen mit geistigen oder körperlichen Einschränkungen verstehen. Hier wurden in Zusammenarbeit mit dem Betreiber Alten- und Krankenpflegeverein Longerich (AKV) optimale Lösungen gefunden.



◀ Ein toller Raum für das Miteinander von Jung und Alt.

„Wir haben miteinander, nicht gegeneinander gearbeitet. Das war super.“

Daria Skeretz, Bauleitung



Gemeinsam mit viel Spaß zum Erfolg.



Der Anspruch des Miteinanders hat sich auch in der Bauphase manifestiert. Das war besonders wichtig, weil man oft mit den Auswirkungen der Pandemie zu kämpfen hatte – von Personalausfällen bis zu Liefer-schwierigkeiten. Daria Skeretz erzählt: „Das ist in meiner beruflichen Laufbahn das bisher größte Projekt. Das heißt, man ist über einen langen Zeitraum mit denselben Menschen zusammen. Das kann Probleme geben, aber bei uns war es genau umgekehrt. Das Zwischenmenschliche war gut, sowohl unter den Handwerkern, als auch unter uns. Wir haben viel Spaß miteinander gehabt und eine tolle Atmosphäre auf der Baustelle. Das ging so weit, dass Handwerkerinnen und Handwerker anriefen und fragten, wann es weitergeht mit dem nächsten Bauabschnitt oder weiteren Baustellen mit uns.“ Daria Skeretz ergänzt: „Wir hatten einfach gute Leute auf der Baustelle mit guten Ideen, die eigenständig und miteinander denken, sowas ist wirklich förderungswürdig.“



Für das gute Miteinander gibt es in St. Monika sogar einen eigenen Raum, denn die Gemeinde hatte den Wunsch nach einem Versammlungsraum. Dieser wurde in Form eines Mehrzweckraums mit Lager, eigenem WC und separatem Eingang in den Räumlichkeiten der Kindertagespflege realisiert. Das ist nur eine von vielen Geschichten, die zeigen, dass das Konzept St. Monika funktioniert. Der AKV und der Träger der Kindertagesstätte, der Sozialdienst katholischer Männer, haben sich zusammengetan und ein Projekt initiiert, bei dem Kinder und Senioren gemeinsam aktiv sind. Die Umsetzung weiterer Ideen ist geplant. Und auch die Aachener machte mit: Zu Weihnachten haben die Kinder im Foyer der Niederlassung Köln einen Baum mit selbstgebasteltem Schmuck verschönert. Eigentlich sollte es auch noch Kaffee und Kuchen geben und gemeinsam gesungen werden. Leider hat die Pandemie diesem Plan einen Strich durch die Rechnung gemacht, aber er ist nur aufgeschoben.

Floralba Sanoja sagt, was für sie den Erfolg ausmacht: „Die Haltung der Aachener, dass jeder schön und

bezahlbar wohnen können soll, finde ich persönlich sehr wichtig. Natürlich hat man immer den Anspruch, schöne Architektur mit kleinem Budget zu realisieren.“ Daria Skeretz ergänzt: „Das ist nicht immer einfach, aber man hat auch viele Freiheiten und es wird nicht lange diskutiert. Bei Problemen werden nicht Schuldige, sondern Lösungen gesucht. Man kann selbständig arbeiten und bekommt viel Vertrauen, aber auch viel Unterstützung.“

Deshalb ist St. Monika trotz Abriss weiter ein Ort der Gemeinschaft und der Menschlichkeit und bereichert Bilderstöckchen um ein attraktives Quartier, das nachhaltig und zukunftsweisend ist.

**DAS PROJEKT**

- Wo:** Köln-Bilderstöckchen
- Was:** 61 Miet- und Eigentumswohnungen inklusive Kinder- und Seniorentagespflege
- Wann:** Baustart 2019, Bauende 2021
- Wer:** Niederlassung Neubau Köln

# PERSONAL- BERICHT 2021

## Veränderung der Arbeitswelt durch die Corona-Pandemie

Auch im Berichtsjahr 2021 galt es, die besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen – sei es in der Betreuung der Mietenden und Kunden oder im Hinblick auf die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden. Der zu Beginn der Corona-Pandemie eingeführte Krisenstab tagte im Geschäftsjahr regelmäßig, um effektive Maßnahmen zum Schutze 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 2021 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 gezeigt, 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

# +7,34%

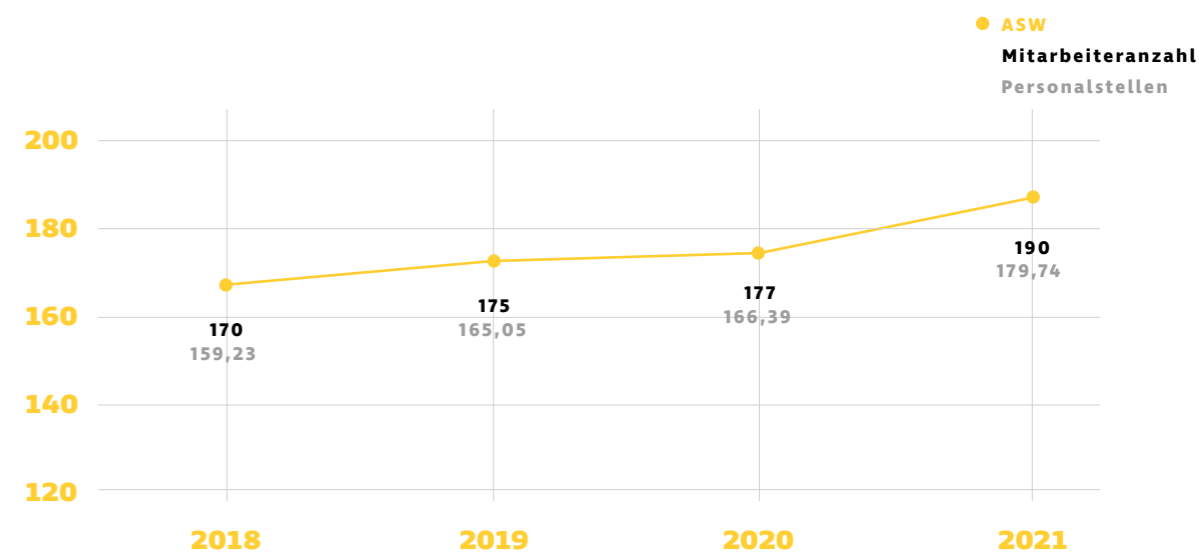
Anzahl der Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr

### Mitarbeitende der ASW

Die treibende Kraft der Aachener sind ihre Mitarbeitenden. Ihr Wissen und ihr Engagement sind entscheidend für den unternehmerischen Erfolg und die größte Stärke des Unternehmens. Der schnelle technologische Wandel und die externen Einflüsse auf die Branche zwingen Organisationen dazu, ihre Unternehmensstrategien regelmäßig zu überprüfen. 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 zur Transformation in die Klimaneutralität, der gezielte Ausbau der Bereiche „Digitalisierung“ und „Neubau“ sowie die gezielte Förderung des Nachwuchses unter den Bedingungen des demographischen Wandels.



Entwicklung der Anzahl der Mitarbeitenden seit 2018

## Fluktuation

Im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr zeigt sich eine Senkung des Niveaus der Fluktuationsrate von 15,52% (2020) auf 12,64% (2021).

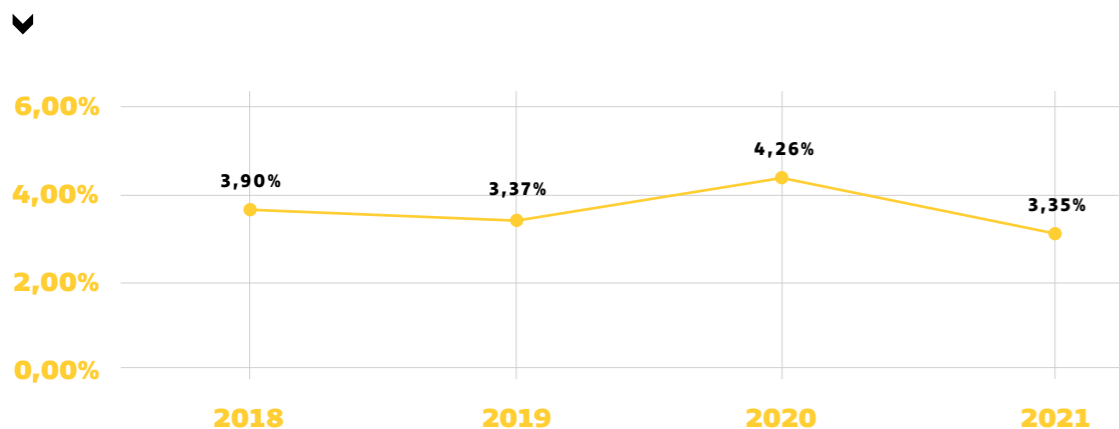
Mit der strategischen Personalplanung werden bei der Aachener frühzeitig die Weichen für eine Anpassung der Personal- und Kompetenzstruktur gestellt. Basierend auf diesen Daten verbessert das Unternehmen gezielt die Aus- und Weiterbildung sowie das Personalmarketing und –recruiting. Im Berichtsjahr 2021 konnten dadurch insgesamt 34 neue Mitarbeitende eingestellt werden.

## Krankenquote

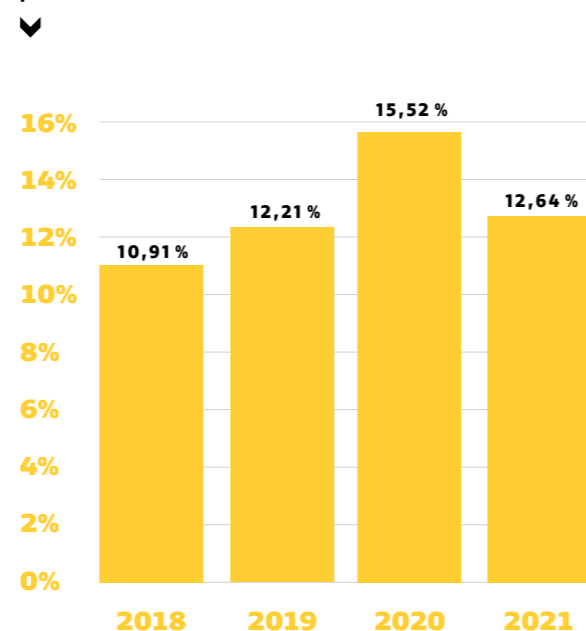
Trotz der anhalten Situation der Pandemie zeigt sich eine Senkung der Krankenquote im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr (2020: 4,26%; 2021: 3,35%). Betrachtet man die Entwicklung des Krankentages über die letzten vier Jahre, kann man feststellen, dass das Berichtsjahr 2021 die niedrigste Krankenquote aufweist.

Die Gesundheit der Mitarbeitenden ist dem Unternehmen sehr wichtig. Durch die zunehmende Optimierung von Arbeitsplätzen, den Ausbau von Weiterbildungsmöglichkeiten und eine positive Unternehmenskultur versucht die Aachener die Anzahl der Krankentage trotz Corona-Pandemie weiter zu senken. In Hinblick auf die nächsten Jahre plant das Unternehmen einen systematischen Aufbau eines individuellen Gesundheitsmanagements.

Krankentage prozentual



prozentuale Fluktuationsrate



# VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT IM BERUF

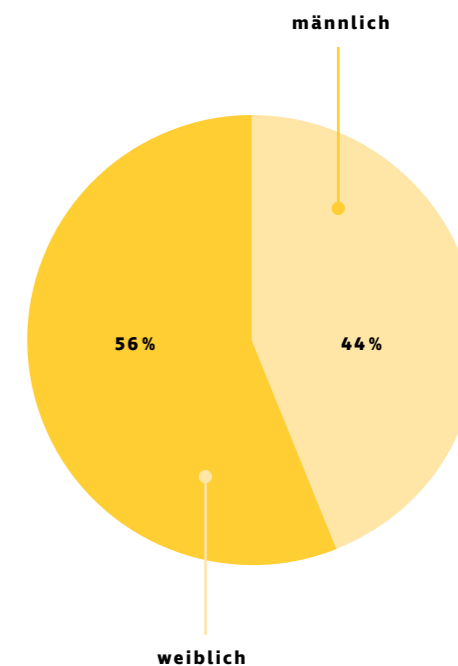
**47%**  
Frauenquote in Führungspositionen

## Geschlechterverteilung

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 – sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren, zeigt sich die Geschlechterverteilung in Bezug auf die gesamte Belegschaft auch in diesem Berichtszeitraum als ausgeglichen.

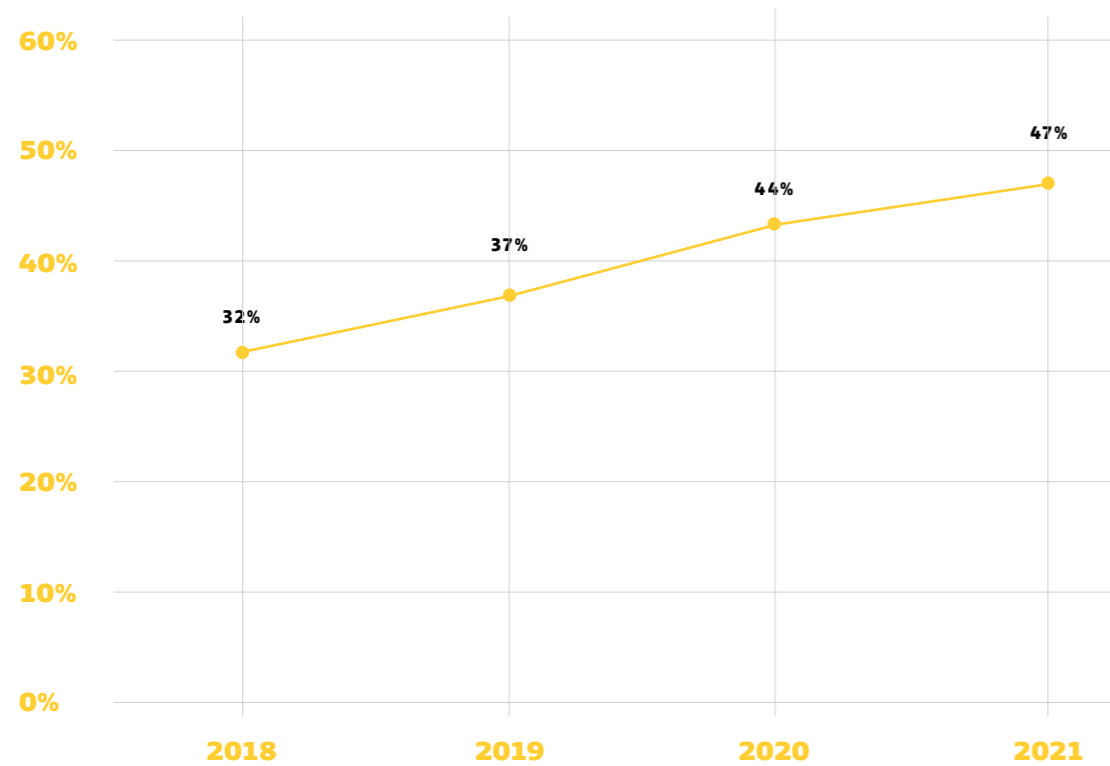
Der Anteil der Frauenquote in Führungspositionen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Lag der Wert im Geschäftsjahr 2018 noch bei 32%, so ist er im aktuellen Berichtsjahr auf 47% angestiegen. Auch in Bezug auf die jeweilige Vergütung wird im Unternehmen nicht zwischen den Geschlechtern unterschieden.



Geschlechterverteilung 2021

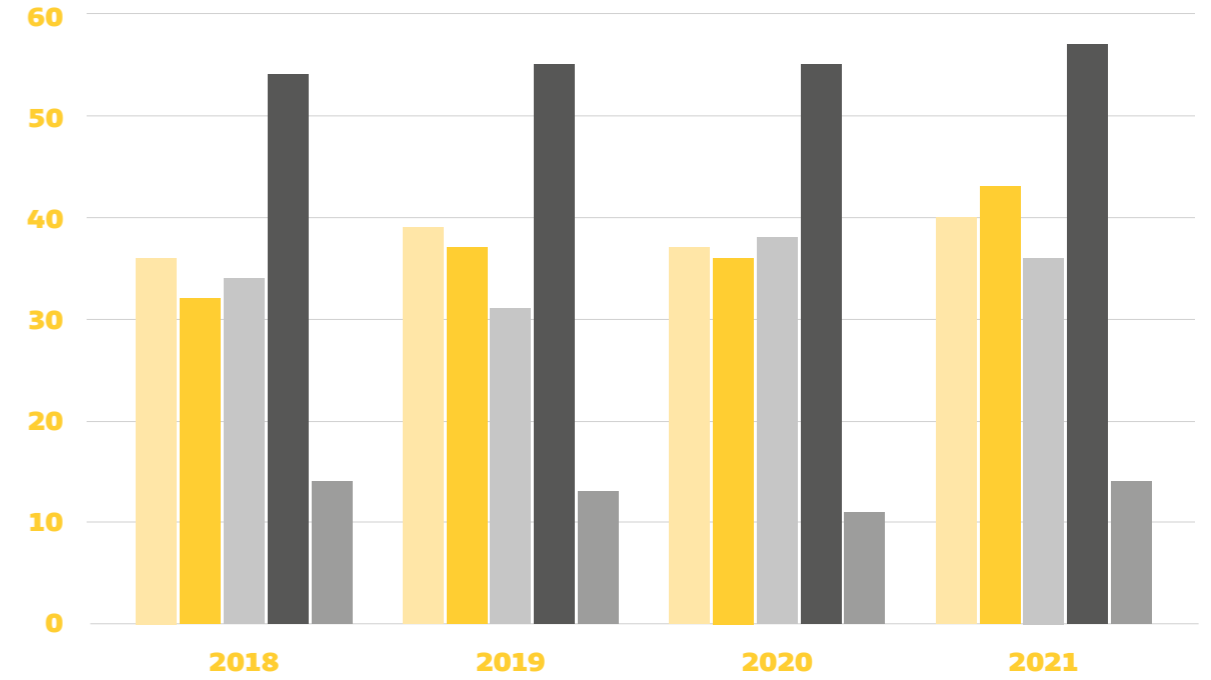


▼  
Frauen in Führungspositionen 2021, prozentual



▼  
Altersstruktur der ASW

Anzahl der Mitarbeitenden



### Altersstruktur

Die Aachener begreift den demografischen 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 vier Geschäftsjahre, zeigt sich ein Anstieg innerhalb der Altersgruppen „bis 30 Jahre“ und „31-40 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 2021 auf 43 Jahre und sank damit gegenüber dem Vorjahr leicht ab (2020: 44 Jahre).

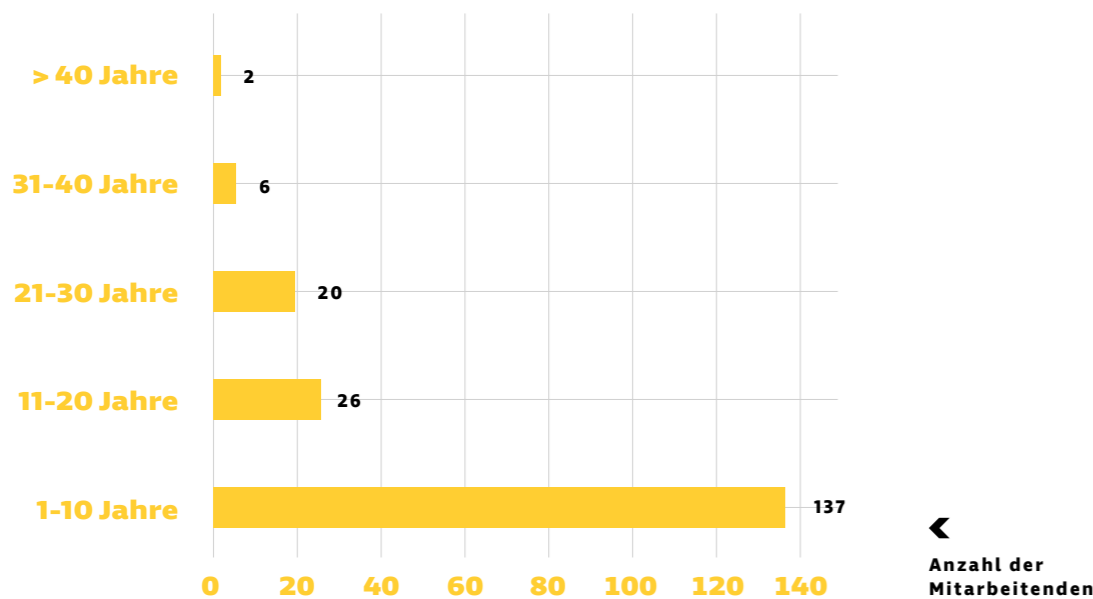
- bis 30 Jahre
- 31-40 Jahre
- 41-50 Jahre
- 51-60 Jahre
- >60 Jahre

# 8,4 JAHRE

durchschnittliche Betriebszugehörigkeit im Geschäftsjahr 2021

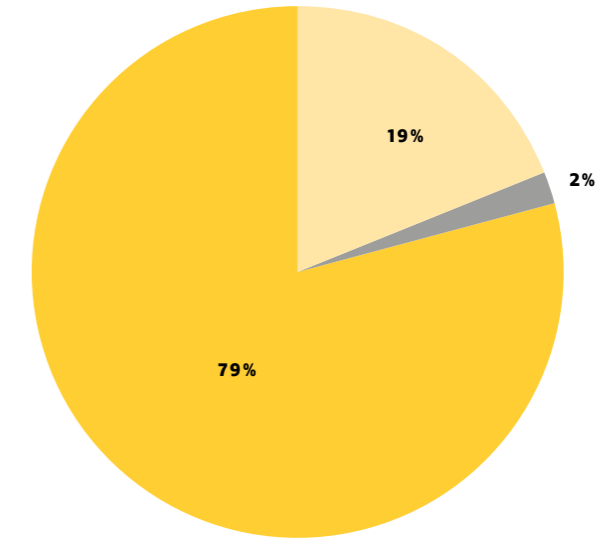
## Betriebszugehörigkeit

Der Aachener liegt viel an der langfristigen Bindung ihrer Mitarbeitenden. Bei der Betrachtung der Betriebszugehörigkeit zeigt sich, dass 28,42% der Mitarbeitenden seit mehr als 11 Jahren und 14,74% seit mehr als 21 Jahren für die Aachener tätig sind. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich dabei im Geschäftsjahr 2021 auf 8,4 Jahre.



## Arbeitszeitmodelle bei der ASW

- Vollzeit
- Teilzeit
- Altersteilzeit

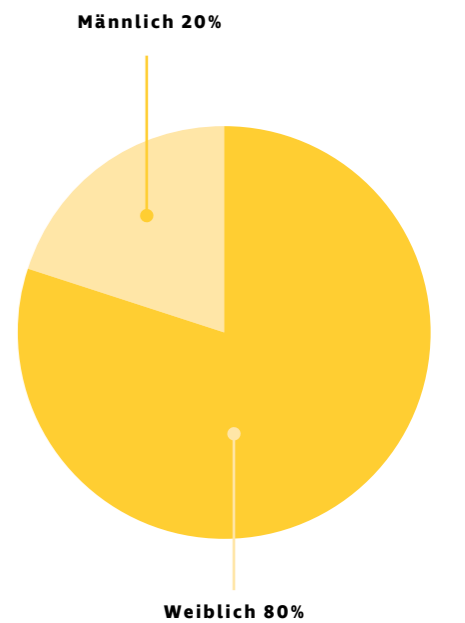


## Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle

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 2021 arbeiteten insgesamt 79% der Mitarbeitenden in Vollzeit, 19% in Teilzeit und 2% befanden sich in der passiven Phase des Altersteilzeitmodells.

In Bezug auf die 19% 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

**In von externen Experten gezielt konzipierten Workshops wurden die Problematiken im Umgang mit Diskriminierung, Mobbing und sexuellen Übergriffen am Arbeitsplatz thematisiert und gleichzeitig klare Handlungsschritte erläutert.**

## Prävention Antidiskriminierung

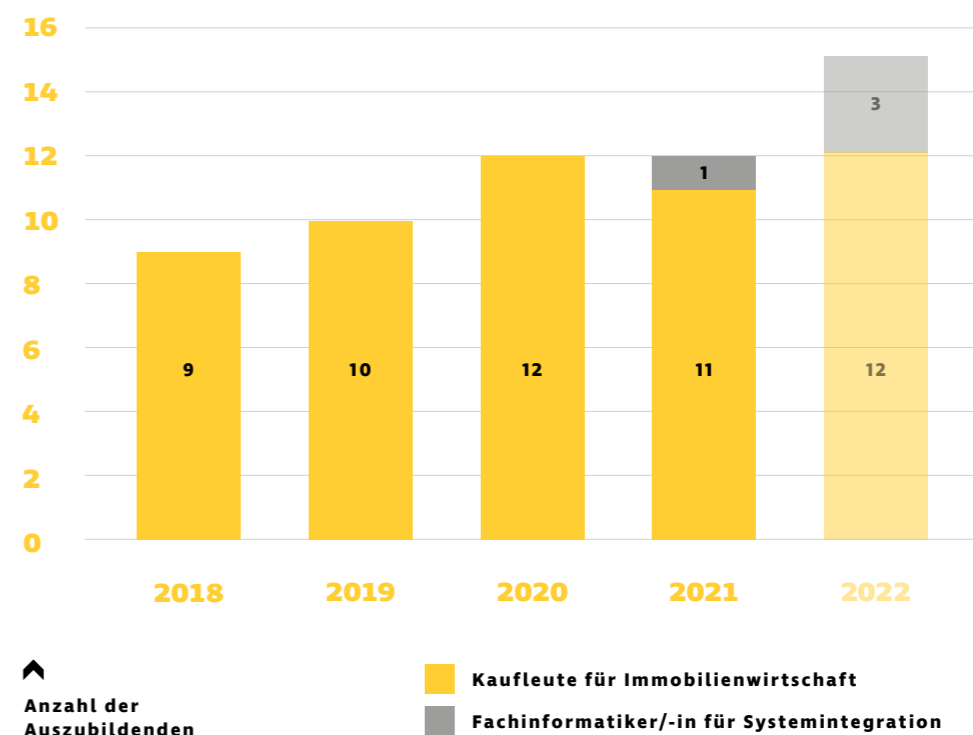
Die im Berichtsjahr 2021 durchgeführte Mitarbeiterbefragung hat gezeigt, dass die Mitarbeitenden die Aachener als Arbeitgeberin schätzen und sich im Unternehmen wohlfühlen. Der Aachener liegt viel daran, präventiv dafür sorgen, dieses gute Unternehmensklima weiterhin zu schützen und nachhaltig zu bewahren. Dazu gehört auch das Selbstverständnis, sich klar gegen Mobbing, Diskriminierungen jeder Art und sexuelle Belästigung zu positionieren. Prävention und Aufklärung ist an dieser Stelle unabdinglich, um eine Atmosphäre von Respekt, Vertrauen und Transparenz zu fördern.

Um auch die Führungsebene für dieses Thema zu sensibilisieren, wurden mit Hilfe von externen Experten gezielt Workshops konzipiert und Anfang 2022 online durchgeführt. In diesen wurden die Problematiken im Umgang mit Diskriminierung, Mobbing und sexueller Übergriffe am Arbeitsplatz thematisiert und gleichzeitig klare Handlungsschritte erläutert.

Im Berichtsjahr 2021 hat die Aachener die Stelle „Antidiskriminierungsbeauftragte/-r“ eingerichtet.



# 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“. Im Geschäftsjahr 2021 wurde nach langer Zeit der Ausbildungsberuf des „Fachinformatikers/-informatikerin für Systemintegration“ neu implementiert. Insgesamt starteten vier Auszubildende im Berichtsjahr ihre Ausbildung bei der Aachener, drei davon als Immobilienkaufleute und einer im Bereich IT. Im Vergleich zum Vorjahr bleibt die Anzahl der Ausbildungsstellen im Unternehmen damit unverändert.

Um die Auszubildenden bestmöglich zu unterstützen, übernimmt die Aachener die gesamten Kosten der privaten Schulunterbringung am EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft - in Bochum (einmal im Monat für eine Woche), die dort anfallenden Verpflegungskosten und die Kosten für die benötigten Arbeitsmaterialien.

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

## Vakante vs. besetzte Stellen

Bedingt durch die Austritte aufgrund von Rentenausstritten, Altersteilzeit, Kündigungen und der unternehmensstrategischen Entwicklungen, wurden im Berichtsjahr insgesamt 34 neue Mitarbeitende im Unternehmen eingestellt. Die vakanten Stellen wurden sowohl durch Externe als auch durch Interne besetzt. Insgesamt wurden 13 Stellen in 5 verschiedenen Bereichen aufgrund strategischer Unternehmensausrichtungen neu geschaffen.

Bei der Suche nach passenden Fachkräften setzte die Aachener auch im Geschäftsjahr 2021 auf unterschiedliche Kommunikationskanäle. Im Vordergrund standen dabei bekannte Online-Portale, Print-Ausschreibungen und interne Kommunikationswege. Um Einstellungen basierend auf Mitarbeiterempfehlungen zu fördern, führte das Unternehmen die Initiative „Mitarbeitende werben Mitarbeitende“ ein. Im Falle einer erfolgreichen Einstellung, wird seitdem eine festgesetzte Prämie an die empfehlenden Mitarbeitenden ausgezahlt.

# 34

neue Mitarbeitende wurden im Berichtsjahr eingestellt



# PERSONAL-ENTWICKLUNG



## Mitarbeiterbefragung

Im Geschäftsjahr 2021 führte die Aachener erstmals eine anonyme Mitarbeiterbefragung durch. Die Maßnahme gilt als Meilenstein im Bereich der Personalentwicklung. Durch eine Teilnahmequote von 82,8 % konnte ein umfassendes Meinungsbild der gesamten Belegschaft erfasst werden. Die Befragung umfasste dabei folgende Dimensionen:

- Arbeitsrahmenbedingungen
- Persönliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Direkte Führungskraft
- Strategie und Identifikation
- Zusammenarbeit und Unternehmensklima
- Lernen im Unternehmen
- Geschäftsführung
- Attraktiver Arbeitgeber

Mit einem Zufriedenheitsindex von 70,5 % lagen die Ergebnisse im Benchmark im Bereich „zufrieden bis sehr zufrieden“. Die Themenschwerpunkte „Bindung“ und „Identifikation“ und die Bewertung der Geschäftsführung stachen dabei besonders positiv heraus. Entwicklungsbedarf liegt dagegen zukünftig im Bereich der regelmäßigen, individuellen Personalgespräche.

Die Durchführung der Mitarbeiterbefragung gibt dem Unternehmen die Möglichkeit, gezielte Maßnahmen anhand der Bedürfnisse der Mitarbeitenden zu entwickeln und umzusetzen. Perspektivisch soll in Anlehnung an die Befragungsergebnisse in den nächsten Geschäftsjahren eine systematische Feedbackkultur im Unternehmen implementiert werden.





## Team-Workshops

Die erste Maßnahme, die aus der Durchführung der Mitarbeiterbefragung resultierte, war im Geschäftsjahr 2021 die Realisierung von Gruppen-Workshops innerhalb der jeweiligen Bereiche und Niederlassungen. Aufgrund der Corona-Maßnahmen wurden einige der Workshops in Präsenz und andere als Online-Veranstaltung durchgeführt. Alle Termine wurden von einer externen Trainerin moderiert. Ziel der Maßnahme war die Konkretisierung und die mündliche Kommunikation der Befragungsergebnisse. Diese wurden innerhalb der Teams offen besprochen und genauer hinterfragt. Besonders kleinere Entwicklungsfelder konnten so herausgestellt, Lösungen aufgezeigt und erste Zuständigkeiten verteilt werden.

## Fortbildungen

In der strategischen Ausrichtung der Aachener sind die Mitarbeitenden als eine der wichtigsten Stakeholdergruppen zu betrachten. Mit individuellen Angeboten von Weiterbildungsprogrammen möchte die Aachener Entwicklungsperspektiven schaffen und die Fachkompetenz und das Engagement der Führungskräfte und Mitarbeitenden stärken.

Im Berichtsjahr 2021 wurden die meisten Fortbildungen coronabedingt nach wie vor online durchgeführt. Insgesamt nahmen 64% der Mitarbeitenden an mindestens einer Fortbildung in diesem Jahr teil. Die Inhalte der Fortbildungsmaßnahmen richteten sich dabei nach dem jeweiligen Fachbereich und den individuellen Bedürfnissen des jeweiligen Mitarbeitenden. Bei den Weiterbildungen handelte es sich um einmalige Webinare oder Fortbildungsreihen, aber auch um Fern-, Abend- oder Wochenendstudiengänge. Abgestimmt werden die Maßnahmen im Vorfeld mit dem jeweiligen Vorgesetzten und dem Bereich Personalentwicklung. Dem Unternehmen ist es wichtig, das Potenzial der Mitarbeitenden stetig an die wirtschaft-

## Insgesamt nahmen 64% der Mitarbeitenden an mindestens einer Fortbildung in diesem Jahr teil.

lichen, technologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen anzupassen. Die Aachener betrachtet diese Entwicklung als wesentlichen Aspekt der Nachhaltigkeit für das Unternehmen.

## Führungskräfteentwicklung

Ziel der Personalstrategie 2021 war es, mit der Entwicklung 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. Diese 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

## Umstellung „AIDA“

Das Thema der Digitalisierung gewinnt auch im Bereich der Personalverwaltung zunehmend an Bedeutung. Der Fokus liegt hierbei auf der Vereinfachung der Prozesse, der Effizienzsteigerung und der Nachhaltigkeit. Die Aachener nutzt das Zeiterfassungssystem „AIDA“ bereits seit 2008. Bis Mitte 2021 wurden Urlaub, Überstundenabbau und Zeitkorrekturen in Papierform von den Mitarbeitenden bei der jeweiligen direkten Führungskraft eingereicht. In Zusammenarbeit mit dem Bereich „IT“ wurde das System im Juli 2021 komplett digitalisiert. Alle gestellten Mitarbeiteranträge, die das Zeiterfassungssystem betreffen sowie einzupflegernde Krankentage werden seitdem über die Weboberfläche direkt von den Mitarbeitenden bei „AIDA“ eingegeben. Sowohl die Bearbeitung als auch die Freigabe der Anträge durch die Vorgesetzten erfolgen ebenfalls elektronisch. Die Umstellung ermöglicht den Mitarbeitenden einen komfortablen Überblick über ihre gestellten Anträge und ihren aktuellen Zeitstatus. Aufgrund des weggefallenen Postlaufes, können außerdem Verzögerungen in der Freigabe vermieden werden.

# 482

qm zukünftige  
Bürofläche

## Ausweitung der Büromöglichkeiten

Wegen des stetigen Personalzuwachses des Unternehmens hat die Aachener im Geschäftsjahr 2021 beschlossen, zusätzliche Büroräumlichkeiten anzumieten. Aufgrund der intensiven Zusammenarbeit der Bereiche „Neubau“ und „Neubauplanung“ wurde entschieden, dass die Niederlassung Köln des Bereiches „Neubau“ und der gesamte Bereich „Neubauplanung“ gemeinsam die neuen Räumlichkeiten in der Mevisenstraße 3, direkt gegenüber der Hauptverwaltung beziehen. Bei der zukünftig angemieteten Immobilie handelt es sich um eine Bürofläche von 482 qm. Gestaltet wird diese in enger Zusammenarbeit der Mitarbeitenden aus den beiden Bereichen. Voraussichtlich liegt der Umzugstermin im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2022.

# UNSERE

# ZAHLEN

**Jetzt sprechen die Fakten. Die jährlichen Kennzahlen der Aachener SWG und ihrer Tochterunternehmen bestätigen, dass der eingeschlagene Kurs „Gemeinsam stark“ der richtige ist. Auch für die Zukunft des Unternehmens ist er eine wichtige Basis für die Erfolge von morgen.**

**AACHENER SIEDLUNGS- UND  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,  
KÖLN**



**AACHENER**

**JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31.12.2021**

**SITZ IN KÖLN, EINGETRAGEN  
IM HANDELSREGISTER B BEIM  
AMTSGERICHT KÖLN, UNTER  
DER NUMMER HRB 96**

# LAGEBERICHT



**FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR  
2021**

# 12.083

Wohnungen für breite  
Bevölkerungsschichten

# 6.162

Wohnungen werden darüber  
hinaus für Dritte bewirtschaftet

## 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 12.083 eigene Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, 229 Gewerbeeinheiten sowie 2.494 Garagen und Stellplätze, hiervon 3.576 Wohnungen öffentlich gefördert und 8.507 Wohnungen freifinanziert. Darüber hinaus werden für Dritte 6.162 Wohnungen und 117 Gewerbeeinheiten sowie 2.466 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet. Zusammen mit den verbundenen Unternehmen verwaltet die Gesellschaft

26.748 Wohnungen und 2.883 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.

## B.

### Wirtschaftsbericht

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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 zwei folgenden Geschäftsjahre umfasst und jährlich aktualisiert wird. Durch regelmäßige unterjährige Abweichungsanalysen werden die Planwerte überwacht und bei Bedarf entsprechende Handlungsschritte eingeleitet.

Die Steuerung erfolgt 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 wird 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 und im Prognosebericht dargestellt.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemie-Situation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Corona-Welle und in einem Lockdown. Das führte im ersten Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen,

erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virus-Varianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemie-Bekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Erholung der deutschen Wirtschaft wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung im Jahresverlauf beschleunigen. Für das Jahr 2022 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Bundesregierung und der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4 %). Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegen, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazi-



## Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Corona-Welle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen.

tätigkeitsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Corona-Jahr noch stabil durch die Krise gekommen. Einen Rückgang gab es auch bei Land- und Forstwirtschaft.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. 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 aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019. Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Informa-

tion und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Angesichts des demographischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betrof-

fen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils -0,8 %). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9 %) und importiert (+3,0 %) wurden als vor Beginn der Corona-Pandemie, lagen die Exporte (-7,5 %) und Importe (-13,1 %) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Corona-Welle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Erst im Sommerhalbjahr 2022 könnte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung, insbesondere der privaten Konsumausgaben, kommen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtsteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Energieprodukte für Haushalte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist

der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden Preisdruck auf der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen erteilt worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) genehmigt. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt.



Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs der Baufertigstellungen um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jähr-

lich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 Wohnungen entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.





## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

### Ertragslage

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von 28,8 Mio. EUR (Vorjahr: 31,5 Mio. EUR) und lag über dem geplanten Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Ergebnis um 2.628 TEUR. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags verbleibt nach Verrechnung der Ausschüttung für 2020 und Dotierung der Bauerneuerungsrücklage und der anderen Gewinnrücklagen ein Bilanzgewinn von 8,6 Mio. EUR.

Zum Unternehmensergebnis trugen insbesondere die Hausbewirtschaftung und der Bauträgerbereich bei. Während der Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung mit 679 TEUR unter dem des Vorjahres lag, stieg der des Bauträgerbereichs um 301 TEUR. Die durch den Verkauf von Bestandsimmobilien erzielten Veräußerungsgewinne lagen um rund 3,3 Mio. EUR über denen des Vorjahres. Das Ergebnis aus Betreuungstätigkeit stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. EUR. Das Jahresergebnis wurde gegenüber dem Vorjahr durch höhere Verwaltungskosten in Höhe von rund 471 TEUR belastet und verringerte sich um den im Jahresabschluss 2020 enthaltenen einmaligen Ertrag aus erstatteten Umsatzsteuerrückzahlungen aus früheren Geschäftsjahren in Höhe von 3,9 Mio. EUR. Die Ertragssteuern erhöhten sich um 1,8 Mio. EUR, da erstmals latente Steuern passiviert wurden.

### ■ Hausbewirtschaftung

Durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen sowie Bestandsankäufe in Düsseldorf, Köln und Frechen stiegen die Sollmieten um 1,1 Mio. EUR auf 67,0 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 1,2 Mio. EUR auf 89,1 Mio. EUR. Die durch Leerstände bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten und Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit kurzfristigem Erneuerungsbedarf im Rahmen der Weitervermietung, in sanierungsbedürftigen Liegenschaften, außerdem durch Verzögerungen in der Weitervermietung bedingt durch die Corona-Pandemie. Die Wohnungsleerstände, ohne Berücksichtigung modernisierungs- oder verkaufsbedingter Leerstände, beliefen sich per Stichtag 31.12.2021 auf 0,9% (Vorjahr: 1,3%). Die Fluktuationsrate lag unverändert wie im Vorjahr bei 5,35%.

Die Instandhaltungskosten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. EUR auf 14,6 Mio. EUR, davon wurden 65 TEUR der Rückstellung für Bauinstandhaltung entnommen. Des Weiteren wurden Kosten für Modernisierung und Neubau in Höhe von 24,3 Mio. EUR aktiviert und in Ankäufe bebauter und unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens 18,7 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 220 Wohnungen in der Modernisierung. In 174 Wohnungen wurden im Jahresverlauf Modernisierungsarbeiten aufgenommen, in 31 Wohnungen wurden diese abgeschlossen, sodass zum Ende des Geschäftsjahres ein Überhang von 363 Wohnungen verblieb.

### ■ Bau- und Verkaufstätigkeit

Das Bauvolumen von 66,9 Mio. EUR betraf mit 38,9 Mio. EUR das Anlagevermögen sowie mit 28,0 Mio. EUR das Umlaufvermögen. Im Bau befanden sich 216 (Vorjahr: 278) Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie 185 (Vorjahr: 55) Mietwohnungen und sechs (Vorjahr: sechs) sonstige Einheiten. Fertig gestellt wurden zehn Eigenheime und 93 Eigentumswohnungen. Die Neubauaktivitäten der Gesellschaft sind auf wachstumsorientierte Ballungsgebiete konzentriert.

Im Wohnungsneubau lag das Schwergewicht auf Eigentumsmaßnahmen. Es wurden notarielle Kaufverträge für sieben Einfamilienhäuser, 22 Eigentumswohnungen und ein Teileigentum abgeschlossen sowie 41 Wohnungen und eine Gewerbeinheit aus dem Bestand verkauft. Infolge einer Präferenz für Sachwertanlagen, niedriger Zinsen für Baukredite und dank einer guten Beschäftigungslage ist weiterhin ein starkes Interesse am Immobilienerwerb vorhanden.

### ■ 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 der Eigentumsmaßnahmen geplant und monatlich überwacht.

Gegenüber dem im Herbst des Jahres 2020 aufgestellten Wirtschaftsplan stieg das Ergebnis nach Steuern um 1,3 Mio. EUR. Der Verkauf bebauter Grundstücke aus dem Anlagevermögen entwickelte sich besser als erwartet und lag um 4,7 Mio. EUR über der Planung. Entgegen der Planung entstand kein Aufwand in Höhe von 330 TEUR aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Der geringere Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 525 TEUR resultierte im Wesentlichen aus um 1.064 TEUR gestiegenen Betriebskosten und anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und aus um 369 TEUR höheren Instandhaltungskosten. Die planmäßigen Abschreibungen auf Bauten fielen um 645 TEUR und die Abschreibungen auf Mietforderungen um 285 TEUR höher aus als angenommen. Einem gestiegenen Umsatzbeitrag aus Sollmieten in Höhe von 1,3 Mio. EUR und geringeren Kapitalkosten von 503 TEUR standen höhere Aufwendungen gegenüber. Der Ergebnisbeitrag des Bauträgerbereichs lag mit 1,7 Mio. EUR unter dem erwarteten Ergebnis. Gründe hierfür waren insbesondere spätere Baubeginne und Verzögerungen der Fertigstellungen. Für die Betreuung von Bauten im Anlagevermögen wurden 615 TEUR weniger aktiviert.

### ■ Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Gesellschaft. Ruhestands- oder fluktuationsbedingt freiwerdende 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 gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

### ■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 19,5 Mio. EUR auf 859,0 Mio. EUR. Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände stiegen um 26,7 Mio. EUR auf 727,3 Mio. EUR an. Nettoinvestitionen in den Immobilienbestand, einschließlich Bauvorbereitungskosten und geleisteter Anzahlungen, in

859,0

Mio. EUR Bilanzsumme

727,3

Mio. EUR Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensstände

Höhe von 43,0 Mio. EUR standen planmäßige Abschreibungen auf Immobilien von 13,5 Mio. EUR gegenüber. Die flüssigen Mittel verringerten sich auf 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 10,1 Mio. EUR). Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erhöhten sich durch Fremdmittelaufnahmen in Höhe von 12,8 Mio. EUR, denen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 10,3 Mio. EUR gegenüberstanden, auf 189,7 Mio. EUR. Das Eigenkapital erreichte 580,1 Mio. EUR (Vorjahr: 557,9 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote am gestiegenen Bilanzvolumen betrug 67,5% (Vorjahr: 66,5%).

Zahlungsflüsse generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen sowie durch die Weiterbelastung der Betriebskosten, die Kaufpreise aus dem Bauträgergeschäft und dem Verkauf von Mietwohnungen aus dem Bestand, die Verwaltungs- und Betreuungsentgelte und aus der Geschäftsbesorgung. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie aus laufenden Zinsaufwendungen, den Baukosten für Modernisierungen und Neubauten im Anlagevermögen, die Erstellung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen und 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.

## Risikomanagement

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.

Vor diesem Hintergrund wurde ein umfassendes System zur Risikosteuerung eingerichtet, das fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung geworden ist. Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind 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.

D.

## Chancen- und Risikobericht

Nachfolgend sind die Risiken absteigend nach ihrer Bedeutung für die Gesellschaft angegeben. 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 Mitarbeitende aller Abteilungen und Fachbereiche vertreten.

Das Jahr 2021 war weltweit weiterhin von der Corona-Pandemie geprägt. Auf dem deutschen Wohnungsmarkt kam es vergleichsweise nur zu geringen Mietzahlungsschwierigkeiten, da die staatlichen Maßnahmen (z. B. Kurzarbeitergeld) hier gegriffen haben. Trotz weiterhin hoher Nachfrage sind Verzögerungen bei der Weitervermietung aufgrund der Corona-Beschränkungen zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage wurden geplante Mieterhöhungen, die eine zusätzliche Belastung der Mieter dargestellt hätten, verschoben. Trotz der zeitweisen Schwierigkeiten bei der Neuvermietung – bedingt durch die Corona-Pandemie – kann weiterhin von einer stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden.

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. Die derzeitige Marktlage in den Ballungsgebieten und der Rhein-schiene lässt aber keine kritischen Tendenzen erkennen. Aktuell ist davon auszugehen, dass diese Märkte weiterhin aufgrund einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den präferierten Immobilienstandorten gehören werden. Dies wird durch Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Ballungsgebieten gestützt, welche von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung für die nächsten Jahre ausgehen. Inves-

tionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich geförderten und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind deshalb wirtschaftlich sinnvoll. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft verfügt daher über einen Standortvorteil und damit eine solide Basis. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen. Eines der größten Chancenpotenziale sieht die Gesellschaft somit im Standortfaktor sowie der langfristigen Bindung der Mieter an das Unternehmen.

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 Neuausrichtung der Aachener Wohnungswirtschaft und Neubau (ehemals Bauträgergeschäft) eng zusammen, um gemeinsam die Grundstücksakquise zu intensivieren und auf die gestiegenen 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 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 engere Verzahnung der Wohnungswirtschaft und des Neubaus zeigt schon nach kurzer Zeit, dass sie die Handlungsfähigkeit beider Geschäftsbereiche stärkt und für eine beidseitige Kompetenzerweiterung sorgt – ganz im Sinne der Leitidee der neuen strategischen Ausrichtung „Gemeinsam stark“.

## Die engere Verzahnung der Wohnungswirtschaft und des Neubaus zeigt schon nach kurzer Zeit, dass er die Handlungsfähigkeit beider Geschäftsbereiche stärkt und für eine beidseitige Kompetenzerweiterung sorgt – ganz im Sinne der Leitidee der neuen strategischen Ausrichtung „Gemeinsam stark“.

Der Mangel an Fachkräften, Lieferengpässe und hohe Materialpreise führen zu stark steigenden Baukosten sowie Verzögerungen von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Gesellschaft prüft die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Das Bauträgergeschäft konzentriert sich wie das Bestandsgeschäft auf nachfragestarke Märkte in Ballungsgebieten und der Rheinschiene. In 2021 hat die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch die Corona-Pandemie keine wesentlichen Auswirkungen erfahren und ist auf hohem Niveau verblieben. Grundsätzlich erwarten wir eine weiterhin starke Nachfrage, auch wenn steigende Baupreise sowie Zinsen das Bauen und Kaufen verteuern und sogenannte Schwellenhaushalte als Nachfrager wegfallen könnten. Wohnimmobilien als Betongold bleiben in Krisenzeiten begehrt. Um das Kosten- und vertragliche Fertigstellungsrisiko der Bauträgermaßnahmen weitestgehend zu minimieren, werden Baubeginn und Vertriebsstart jedes einzelnen Bauvorhabens individuell festgelegt.

Der Fachkräftemangel stellt die Gesellschaft vor das Risiko, dass Schlüsselpositionen nicht rechtzeitig besetzt werden können oder durch Abwanderung wichtiges Know-how verloren geht bzw. nicht weitergegeben werden kann. Um die zunehmend komple-

xeren Aufgaben erfolgreich angehen zu können, baut die Gesellschaft 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 vorbereitet und spezialisiert.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch die Gesellschaft permanent beobachtet. Im Geschäftsjahr konnten wesentliche Maßnahmen zur Reduzierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Die Gesellschaft hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. Zinsänderungsrisiken werden aufgrund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen sowie durch teils frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und aufgrund der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt. 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.

## E.

### Prognosebericht

Durch das Ende 2019 verabschiedete Klimaschutzpaket 2030 der Bundesregierung wird die Forderung nach Maßnahmen, die den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden reduzieren, zusätzlich verstärkt. Um den Forderungen des Gesetzgebers und unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, werden wir verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung und den Neubau unserer Bestände investieren. Dies wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Hierbei bietet sich für unsere Gesellschaft die Möglichkeit, umfangreiche Förderprogramme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch zu nehmen.

Auch in den kommenden Jahren wird die Bestandserhaltung, hier insbesondere die Modernisierung und Sanierung, Ausbaumaßnahmen sowie die Standardverbesserung von Wohnungen bei Mieterwechsel, einen Schwerpunkt der Tätigkeit in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ausmachen.

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 Gesamtfertigstellung der Großmaßnahme bis Mitte 2023.

In Köln-Bilderstöckchen, Alzeyer Straße, Escher Straße, Rockenhauser Straße planen wir für die zweite Jahreshälfte den Beginn einer energetischen Modernisierung von insgesamt 410 Wohneinheiten. Die bauabschnittsweise Durchführung der Maßnahme wird einen Zeitraum von insgesamt etwa vier Jahren umfassen.

Des Weiteren haben wir in 2021 mit ersten Maßnahmen im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung unserer Bestände in den Großsiedlungen in Düsseldorf-Garath begonnen. In der Adalbert-Probst-Straße, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sowie Otto-Braun-Straße werden insgesamt 243 Wohnungen grundlegend modernisiert.

Durch diese Maßnahmen wird der CO<sub>2</sub>-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. 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.

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 Erbbaurechtsgrundstück 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 Bewohner mit Flüchtlingshintergrund. Dazu entstehen 28 preisgedämpfte Wohneinheiten sowie eine viergruppige Kita. Wir gehen insgesamt von einer zweijährigen Realisierungszeit aus.

Auf dem ehemaligen „Clouth-Gelände“, einem innerstädtischen Grundstück in Köln-Nippes, sollen 51 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen. Der entsprechende Bauantrag hierzu wurde im März 2021 gestellt. Eine Genehmigung wird im Juni 2022 erwartet.



tet, mit der Fertigstellung rechnen wir in der zweiten Jahreshälfte 2024.

■ Auf einem in Bochum am Ostpark gelegenen Baugrundstück werden wir neben dem Bau von 21 Eigentumswohnungen für unseren Bestand 27 öffentlich geförderte sowie 37 freifinanzierte Wohneinheiten errichten. Den Bauantrag hierzu haben wir Ende März 2022 eingereicht, sodass wir nach Baugenehmigung mit einem Baubeginn Anfang 2023 sowie einer Fertigstellung in 2025 rechnen.

■ Schließlich ist auf einem Kaufgrundstück in Trier geplant, neben acht Eigenheimen und sieben Eigentumswohnungen insgesamt elf Mietwohnungen für unseren Bestand zu errichten, von denen sechs Wohneinheiten öffentlich gefördert werden sollen. Hier soll der Bauantrag kurzfristig gestellt werden, sodass wir bei planmäßiger Genehmigung von einem Realisierungszeitraum zwischen Ende 2022 und 2024 ausgehen.

Unter Berücksichtigung geschäftstypischer Schwankungen im Bauträgerbereich trägt die Neubautätigkeit auch zukünftig zum Unternehmenserfolg bei.

Im Rahmen unseres Neubauprogramms wollen wir im laufenden Jahr 23 Eigentumswohnungen und 55 Einfamilienhäuser fertig stellen.

In den Jahren 2023 und 2024 sieht unser Bauprogramm insgesamt die Fertigstellung von 143 Eigentumswohnungen und 79 Einfamilienhäusern vor.

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

In der Hausbewirtschaftung rechnen wir aufgrund der insgesamt günstigen Vermietungslage, der Konzentration der Vermietungstätigkeit auf Ballungsgebiete und der Bestandspflege mit weiter steigenden Umsätzen.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ballungsgebieten und im Bereich der Rheinschiene sowie die Investitionen in Erweiterung und Bestandserhaltung werden weiterhin einer langfristigen Ertragssicherung dienen. Vor diesem Hintergrund ist auch unter Berücksichtigung der derzeit erkennbaren Folgen der Corona-Pandemie in den kommenden Jahren von einer

gefestigten Ertragssituation auszugehen. Nach derzeitigem Stand gehen wir nicht davon aus, dass die Corona-Pandemie im Jahr 2022 relevante Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet die Geschäftsführung ein Ergebnis nach Steuern von rund 22,8 Mio. EUR. Bei den Erträgen wird mit einem Rückgang, bei den Aufwendungen mit einem Anstieg gerechnet.

Insgesamt wird mit einem Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,7 Mio. EUR gerechnet. Dem planmäßigen Anstieg der Sollmieten um 475 TEUR stehen um ca. 490 TEUR höhere Erlösschmälerungen und um ca. 50 TEUR höhere Mietminderungen, die im Zuge der Bautätigkeit entstehen bzw. gewährt werden, gegenüber. Geplant sind um ca. 4,7 Mio. EUR höhere Instandhaltungskosten. Darin enthalten ist ein Mehrbetrag von 4,2 Mio. EUR für die Sanierung von Siedlungen der 70er-Jahre. Kapitalkosten werden um einen Betrag in Höhe von ca. 200 TEUR sinken.

Das Ergebnis der Bauträgertätigkeit wird ca. 1,9 Mio. EUR unter dem Ergebnis des Jahres 2021 erwartet und das Ergebnis aus Betreuungen entspricht im Wesentlichen dem des Jahres 2021.

Die Verkaufstätigkeit von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen ist um ca. 1,8 Mio. EUR niedriger als 2021 angesetzt, wird aber unter Berücksichtigung der Entwicklung der Märkte angepasst und ggf. ausgeweitet.


In der Planung von 2022 gingen wir noch von einem Vermieteranteil an der CO<sub>2</sub>-Abgabe in Höhe von 330 TEUR aus. Aufgrund der politischen Entscheidung ist eine Belastung des Vermieters in Abhängigkeit vom Gesamt-CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Objektes erst ab 01.01.2023 vorgesehen.


Bei den Verwaltungskosten gehen wir von einem Anstieg um ca. 1,6 Mio. EUR aus. Ertragssteuern werden, abhängig vom Ergebnis, auf dem Niveau von 2021 anfallen.

Am 24.02.2022 hat Russland einen flächendeckenden Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die daraufhin verhängten Sanktionen von einem Großteil der Weltwirtschaft werden sich auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Energieversorgung Europas auswirken. Die Entwicklung ist sehr dynamisch, daher können Aussagen über unmittelbare und mittelbare Auswirkungen aktuell nicht zuverlässig getroffen werden. Die Gesellschaft ist nicht in Russland, der Ukraine oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert.

Köln, den 31.03.2022

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln  
Die Geschäftsführung

  
Rouven Meister

  
Marion Sett

# BILANZ

## Aktiva

zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>158.671,92</b>	<b>117.800,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	693.683.655,38	680.910.521,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.539.700,85	2.656.880,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.564.052,39	2.822.070,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.762.348,66	1.907.761,18
5. technische Anlagen und Maschinen	25.993,00	29.688,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.181.794,91	1.238.631,15
7. Anlagen im Bau	16.262.480,11	4.516.007,23
8. Bauvorbereitungskosten	5.923.534,18	5.689.677,36
9. geleistete Anzahlungen	2.237.764,71	748.971,62
	<b>727.181.324,19</b>	<b>700.520.208,60</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	44.182.385,14	44.182.385,14
2. Beteiligungen	3.460.148,02	3.460.148,02
3. andere Finanzanlagen	100.400,00	100.400,00
	<b>47.742.933,16</b>	<b>47.742.933,16</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>775.082.929,27</b>	<b>748.380.941,76</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.042.060,36	13.697.501,63
2. Bauvorbereitungskosten	2.850.610,93	1.213.193,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	26.906.750,17	34.809.656,86
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.464.250,96	3.228.550,85
5. unfertige Leistungen	24.765.534,72	24.414.934,69
6. andere Vorräte	152.341,53	93.547,71
7. geleistete Anzahlungen	0,00	5.000,00
	<b>75.181.548,67</b>	<b>77.462.384,75</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	378.557,58	610.654,50
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.510.700,70	1.528.859,56
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	845.970,74	33.420,71
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	355.317,57	291.585,12
5. sonstige Vermögensgegenstände	1.964.220,56	953.419,81
	<b>5.054.767,15</b>	<b>3.417.939,70</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.365.362,49	10.079.614,47
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>83.601.678,31</b>	<b>90.959.938,92</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	80.929,00	87.829,00
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	148.260,64	31.176,61
	<b>229.189,64</b>	<b>119.005,61</b>
	<b>858.913.797,22</b>	<b>839.459.886,29</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>147.315.718,92</b>	<b>134.207.861,97</b>
<b>Guthaben aus Mietkautionen</b>	<b>10.482.179,45</b>	<b>10.292.796,57</b>

## Passiva

zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>37.000.000,00</b>	<b>37.000.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. satzungsmäßige Rücklage	18.500.000,00	18.500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	380.500.000,00	360.000.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	135.500.000,00	133.500.000,00
	<b>534.500.000,00</b>	<b>512.000.000,00</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>8.585.005,17</b>	<b>8.909.018,08</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>580.085.005,17</b>	<b>557.909.018,08</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	21.281.852,00	20.541.383,00
2. Steuerrückstellungen	1.305.197,00	2.142.197,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00	174.337,99
4. sonstige Rückstellungen	6.369.962,61	6.742.335,57
	<b>28.957.011,61</b>	<b>29.600.253,56</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.479.194,65	185.932.208,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.220.039,89	1.281.683,68
3. erhaltene Anzahlungen	47.621.911,81	53.699.525,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.994.605,57	3.791.346,73
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	27.033,41	316.353,08
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.340.747,50	6.021.769,28
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	263.333,56	63.902,52
8. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 80.080,77 EUR (Vorjahr: 76.696,36 EUR)	127.303,85	624.897,69
	<b>247.074.170,24</b>	<b>251.731.686,85</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>202.610,20</b>	<b>218.927,80</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<b>2.595.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>147.315.718,92</b>	<b>134.207.861,97</b>
<b>Guthaben aus Mietkautionen</b>	<b>10.482.179,45</b>	<b>10.292.796,57</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	89.143.028,68	87.896.458,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	35.462.975,86	37.404.240,67
c) aus Betreuungstätigkeit	2.749.702,41	2.220.746,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.573.221,19	3.029.408,66
	<b>130.928.928,14</b>	<b>130.550.854,78</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.953.451,84	-211.998,75
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.312.481,56	429.793,39
4. sonstige betriebliche Erträge	7.692.761,28	9.233.701,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-42.022.238,70	-40.527.770,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-26.004.585,20	-30.583.003,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-46.249,16	-45.733,15
	<b>-68.073.073,06</b>	<b>-71.156.507,21</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 758.496,76 EUR (Vorjahr: 427.517,28 EUR)	-10.736.721,38	-10.793.867,57
	-2.741.241,52	-2.254.825,15
	<b>-13.477.962,90</b>	<b>-13.048.692,72</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.248.972,12	-13.746.307,06
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.409.858,52	-4.925.657,49
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 8.711.750,00 EUR (Vorjahr: 8.711.750,00 EUR)	9.221.150,00	9.086.150,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.184,00	1.654,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.343,06	15.586,22
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-157.794,11	-63.902,52
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 1.493.529,24 EUR (Vorjahr: 1.483.392,76 EUR)	-4.418.696,31	-5.021.265,50
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus latenten Steuern: 2.595.000,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	-9.022.826,60	-7.202.158,84
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>31.403.212,58</b>	<b>33.941.249,85</b>
16. sonstige Steuern	-2.582.225,49	-2.492.291,08
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>28.820.987,09</b>	<b>31.448.958,77</b>
18. Gewinnvortrag	264.018,08	460.059,31
19. Einstellung in Gewinnrücklagen Bauerneuerungsrücklage	-20.500.000,00	-23.000.000,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>8.585.005,17</b>	<b>8.909.018,08</b>



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2021

## 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 Jahre 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 186 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 15 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 in den unfertigen Leistungen enthaltenen noch mit den 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, soweit sie Aufwand späterer Jahre betreffen, angesetzt. 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 1,75 % zugrunde gelegt. 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 1,87 % (31.12.2020 2,30 %) 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 1.350 TEUR (Vorjahr: 1.761 TEUR).

Die gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehaltenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden, nachdem der Grund entfallen war, aufgelöst.

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 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) 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 (Anlagevermögen) ist in Anlage 1 dargestellt.

**Anlage 1**  
 Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im  
 Geschäftsjahr 2021

\*1 davon 1.289.108,19 EUR Umgliederung aus Umlaufvermögen  
 \*2 davon 741.982,39 EUR Umgliederung aus Umlaufvermögen  
 \*3 davon 402.327,53 EUR Umgliederung aus Umlaufvermögen  
 \*4 davon 34.301,07 EUR Umgliederung aus Umlaufvermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 EUR	Abschreibungen kumuliert 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	574.353,81	149.028,78	226.640,63	0,00	496.741,96	456.553,81	108.098,86	226.582,63	0,00	338.070,04	158.671,92	117.800,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	932.129.260,40	27.365.088,55	5.025.900,40	3.236.636,58 <sup>*1</sup>	957.705.085,13	251.218.739,19	13.484.721,60	682.031,04	0,00	264.021.429,75	693.683.655,38	680.910.521,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.041.008,18	0,00	0,00	0,00	6.041.008,18	3.384.127,33	117.180,00	0,00	0,00	3.501.307,33	2.539.700,85	2.656.880,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.822.070,00	0,00	0,00	741.982,39 <sup>*2</sup>	3.564.052,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.564.052,39	2.822.070,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.923.202,45	0,00	145.412,52	0,00	1.777.789,93	15.441,27	0,00	0,00	0,00	15.441,27	1.762.348,66	1.907.761,18
technische Anlagen und Maschinen	423.695,69	3.255,00	0,00	0,00	426.950,69	394.007,69	6.950,00	0,00	0,00	400.957,69	25.993,00	29.688,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.775.733,28	362.730,96	156.558,52	0,00	3.981.905,72	2.537.102,13	412.185,20	149.176,52	0,00	2.800.110,81	1.181.794,91	1.238.631,15
Anlagen im Bau	4.516.007,23	11.209.205,20	0,00	537.267,68 <sup>*3</sup>	16.262.480,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.262.480,11	4.516.007,23
Bauvorbereitungskosten	5.689.677,36	2.562.771,99	635.814,01	-1.693.101,16 <sup>*4</sup>	5.923.534,18	0,00	119.836,46	119.836,46	0,00	0,00	5.923.534,18	5.689.677,36
geleistete Anzahlungen	748.971,62	1.843.859,40	0,00	-355.066,31	2.237.764,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.237.764,71	748.971,62
	<b>958.069.626,21</b>	<b>43.346.911,10</b>	<b>5.963.685,45</b>	<b>2.467.719,18</b>	<b>997.920.571,04</b>	<b>257.549.417,61</b>	<b>14.140.873,26</b>	<b>951.044,02</b>	<b>0,00</b>	<b>270.739.246,85</b>	<b>727.181.324,19</b>	<b>700.520.208,60</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.530.706,29	0,00	0,00	0,00	45.530.706,29	1.348.321,15	0,00	0,00	0,00	1.348.321,15	44.182.385,14	44.182.385,14
Beteiligungen	3.460.148,02	0,00	0,00	0,00	3.460.148,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.460.148,02	3.460.148,02
andere Finanzanlagen	100.400,00	0,00	0,00	0,00	100.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.400,00	100.400,00
	<b>49.091.254,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.091.254,31</b>	<b>1.348.321,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.348.321,15</b>	<b>47.742.933,16</b>	<b>47.742.933,16</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.007.735.234,33</b>	<b>43.495.939,88</b>	<b>6.190.326,08</b>	<b>2.467.719,18</b>	<b>1.047.508.567,31</b>	<b>259.354.292,57</b>	<b>14.248.972,12</b>	<b>1.177.626,65</b>	<b>0,00</b>	<b>272.425.638,04</b>	<b>775.082.929,27</b>	<b>748.380.941,76</b>



In der Position unfertige Leistungen sind mit 24.613 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

	<b>Insgesamt</b>	<b>Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</b>	<b>Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	378.557,58	15.230,69	1.228,02
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.510.700,70	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	845.970,74	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	355.317,57	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.964.220,56	0,00	0,00
	<b>5.054.767,15</b>	<b>15.230,69</b>	<b>1.228,02</b>

In der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 842 TEUR (Vorjahr: 5 TEUR) enthalten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen mit 259 TEUR (Vorjahr: 264 TEUR) auf die Position Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und mit 96 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR) auf sonstige Vermögensgegenstände.

	<b>Bestand am Ende des Vorjahres</b>	<b>Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres</b>	<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres</b>	<b>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR
satzungsmäßige Rücklagen	18.500.000,00	0,00	0,00	18.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	360.000.000,00	0,00	20.500.000,00	380.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	133.500.000,00	2.000.000,00	0,00	135.500.000,00
	<b>512.000.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>20.500.000,00</b>	<b>534.500.000,00</b>



Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für ungewisse Verbindlichkeiten wie noch anfallende Kosten verkaufter Objekte (4,4 Mio. EUR), Gewährleistungsverpflichtungen (0,9 Mio. EUR), Verwaltungsaufwand einschließlich Personalkosten (1,0 Mio. EUR) sowie Prozessrisiken (0,1 Mio. EUR) gebildet.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde 2021 in Höhe von 65 TEUR in Anspruch genommen.

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 105 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und auf sonstige Verbindlichkeiten entfallen 158 TEUR (Vorjahr: 64 TEUR). Aufgrund des mit der „Aachener“ Allgemeine Baubetreuungsgesellschaft mit beschränkter Haftung bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust von 158 TEUR übernommen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten von 56 TEUR (Vorjahr: 345 TEUR), die mit 11 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, mit 43 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) unter erhaltenen Anzahlungen sowie mit 2

TEUR (Vorjahr: 311 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 3.734 TEUR und passive latente Steuersalden in Höhe von 6.329 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten die aktiven Steuersalden sich um 202 TEUR, die passiven erhöhten sich um 2.935 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 Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht durchgeführte Projekte in Höhe von 257 TEUR enthalten.

Die Umsatzerlöse sind im Inland erzielt worden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 1.073 TEUR enthalten.

**Anlage 2**

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.479.194,65	9.868.744,04	9.688.936,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.220.039,89	59.394,77	62.144,04
erhaltene Anzahlungen	47.621.911,81	47.621.911,81	53.699.525,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.994.605,57	3.994.605,57	3.791.346,73
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	27.033,41	27.033,41	316.353,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.340.747,50	4.567.917,94	5.027.925,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	263.333,56	263.333,56	63.902,52
sonstige Verbindlichkeiten	127.303,85	127.303,85	624.897,69
	<b>247.074.170,24</b>	<b>66.530.244,95</b>	<b>73.275.031,17</b>

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
178.610.450,61	176.243.272,71	143.581.177,71	188.479.194,65
1.160.645,12	1.219.539,64	961.670,25	1.220.039,89
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
772.829,56	993.843,33	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
<b>180.543.925,29</b>	<b>178.456.655,68</b>	<b>144.542.847,96</b>	<b>189.699.234,54</b>

**D.**

**Sonstige Angaben**

Haftungsverhältnisse bestehen mit 13.217 TEUR (Vorjahr: 14.668 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 Schuldhafte. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bestellung von Grundpfandrechten für die Fremdfinanzierungen

von 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 Schuldhafte wird als nicht wesentlich für die Vermögens- und Finanzlage angesehen.

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

	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100	23.971	4.877
Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH – DEWOG –, Köln	100	88.207	8.272
DEWOG-Treuhand, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH Köln (mittelbar)	100	1.714	483
Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH, Köln	94,9	28.833	2.232

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

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 im Jahresdurchschnitt 171 Mitarbeitende, und zwar 125 kaufmännische und 46 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 ver-

tragliche Restverpflichtungen in Höhe von 110.000 TEUR.

Zur Einschätzung der Sachlage des Ukraine-Krieges wird auf den Prognosebericht im Lagebericht verwiesen. Weitere 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 31.12.2021 von 8.585 TEUR einen Betrag von 6.895 TEUR an die Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag von 1.500 TEUR den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und den Restbetrag von 190 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

**GESCHÄFTSFÜHRER**

**Rouven Meister, Köln, und 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 Hinterbliebener betragen 506 TEUR.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung von 6.038 TEUR.

**MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES**

**Dr. Wolfgang Pfeuffer**

Vorsitzender  
Stiftungsvorstand i. R.

**Gordon Sobbeck**

Stellvertretender Vorsitzender  
Finanzdirektor beim Erzbischöflichen  
Generalvikariat Köln, Köln

**Dirk Wummel**

Stellvertretender Vorsitzender  
Hauptabteilungsleiter Finanzen beim  
Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn,  
Paderborn

**Professor Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus (ab 16.06.2021)**

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

**Dr. Wolfgang Wilken (bis 16.06.2021)**

Geschäftsführer i. R.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 71,6 TEUR.

Köln, den 31.03.2022

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft  
mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung



Rouven Meister

Marion Sett

## ASW – Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschluss- prüfers

An die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 LAGEBE- RICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜ- FERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESAB- SCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der

Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

# 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 2021.

Köln, im Juni 2022



**Dr. Wolfgang Pfeuffer**  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter

Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 3. Juni 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Cremer**  
Wirtschaftsprüfer

**Veyisoglu**  
Wirtschaftsprüfer

**DEUTSCHE WOHNUNGS-  
GESELLSCHAFT  
MIT BESCHRÄNKTER  
HAFTUNG – DEWOG –**

**DEWOG**

**JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31.12.2021**

**SITZ IN KÖLN, EINGETRAGEN  
IM HANDELSREGISTER B BEIM  
AMTSGERICHT KÖLN UNTER  
DER NUMMER HRB 1482**

## Allgemeine Angaben

### GESELLSCHAFTER UND STAMMKAPITAL

Aachener Siedlungs- und  
Wohnungsgesellschaft mbH

**Stammkapital**  
16.000.000,00 EUR

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

**Dipl.-Hdl. Werner Dacol**  
Vorsitzender

**Gordon Sobbeck**

**Dr. Martin Günnewig**

**Hans Mauel**

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Rouven Meister

### ABSCHLUSSPRÜFER

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

# LAGEBERICHT

**FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR  
2021**

## 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 4.391 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 Steuersystem 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 zwei 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. Wirtschaftsbericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemie-Situation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7% höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Corona-Welle und in einem Lockdown. Das führte im ersten Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen,

# 4,4%

deutlicher Anstieg der Bruttowertschöpfung  
im Verarbeitenden Gewerbe

erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virus-Varianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemie-Bekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Erholung der deutschen Wirtschaft wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung im Jahresverlauf beschleunigen. Für das Jahr 2022 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,6% gegenüber dem Vorjahr. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5% bis 4,9%. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Bundesregierung und der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4%) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

# 3,6%

Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr

So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4%). Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0%) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Corona-Jahr noch stabil durch die Krise gekommen. Einen Rückgang gab es auch bei Land- und Forstwirtschaft.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. 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 aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019. Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3%), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3%)

sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6%), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8%). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Angesichts des demographischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4%. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.



Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils –0,8%). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9%) und importiert (+3,0%) wurden als vor Beginn der Corona-Pandemie, lagen die Exporte (–7,5%) und Importe (–13,1%) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Corona-Welle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Erst im Sommerhalbjahr 2022 könnte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung, insbesondere der privaten Konsumausgaben, kommen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1% deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6%). Mit 101,9% verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Energieprodukte für Haushalte, wie Erdgas (+9,6%) und Strom (+3,1%), erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0%). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustof-

fen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck auf der Materialeseite auszugehen ist. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen erteilt worden sein. Damit wurden 4,2% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7%) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1%) genehmigt. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (–1,5%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6%. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidend ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt.



Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs der Baufertigstellungen um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 Wohnungen entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

### Ertragslage

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von 8.272 TEUR (Vorjahr: 9.750 TEUR) und lag unterhalb des geplanten Ergebnisses. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Ergebnis um 1.478 TEUR.

Grund hierfür waren in der Hauptsache die im Vergleich zum Vorjahr um 23,6% gestiegenen Instandhaltungskosten (+696 TEUR) sowie der Anstieg der anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von 9,2% (+72 TEUR). Ebenso stiegen die sächlichen Verwaltungskosten (+567 TEUR) und die Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten belasteten mit 132 TEUR das Ergebnis im Geschäftsjahr. Gleichzeitig stiegen durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen, Anpassung der öffentlich geförderten

# 192,3

Mio. EUR Bilanzsumme in 2021

Mieten aufgrund der Erhöhung der Verwaltungskostenpauschalen und der Instandhaltungssätze der II. BV sowie ganzjährige Auswirkungen der Vorjahresveränderungen die Sollmieten um 272 TEUR (+1,1%) auf 25.147 TEUR.

Die durch Leerstände bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 64 TEUR (+16,0%) auf 465 TEUR. Die Mietminderungen aus Sollmieten hingegen reduzierten sich um 5 TEUR (-45,6%) auf 6 TEUR.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Bauten lagen bei 5.773 TEUR (Vorjahr: 5.670) und somit 104 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 Entwicklung der Mieten und Leerstände wird in der monatlichen Berichterstattung überwacht. Neben geringeren Instandhaltungskosten (-152 TEUR) führten insbesondere geringere Umsatzerlöse aus Sollmieten (-303 TEUR), höhere Verwaltungskosten (+505 TEUR) sowie Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 132 TEUR dazu, dass der Jahresüberschuss im Vergleich zur Prognose laut Wirtschaftsplan um 828 TEUR niedriger ausfiel.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme sank um 1,5 Mio. EUR (-0,8%) von 193,8 Mio. EUR auf 192,3 Mio. EUR. Die Sachanlagen des Anlagevermögens gingen um 3,6 Mio. TEUR (-2,1%) von 173,8 Mio. EUR auf 170,2 Mio. EUR zurück. Dabei standen den Investitionen von 2.334 TEUR Abschreibungen von 5.909 TEUR gegenüber. Die flüssigen Mittel stiegen um 1.856 TEUR auf 11,0 Mio. EUR. Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern reduzierten sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um insgesamt 5.347 TEUR auf 88,9 Mio. EUR. Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss und nach der Ausschüttung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr um 4.272 TEUR auf 88,2 Mio. EUR erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote zum Stichtag von 45,9% (Vorjahr: 43,3%).

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.

**Auf dem deutschen Wohnungsmarkt kam es vergleichsweise nur zu geringen Zahlungsschwierigkeiten der Mieterinnen und Mieter, da die staatlichen Maßnahmen (zum Beispiel Kurzarbeitergeld) hier gegriffen haben.**

## C.

### Chancen- und Risikobericht

Nachfolgend sind die Risiken absteigend nach ihrer Bedeutung für die Gesellschaft angegeben. 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 Mitarbeitende aller Abteilungen und Fachbereiche vertreten.

Das Jahr 2021 war weltweit weiterhin von der Corona-Pandemie geprägt. Bereits im Jahr 2020 wurden die möglichen Folgen der Corona-Krise im ASW-Konzern als Risiko aufgenommen und vom dazu neu gegründeten Corona-Krisenstab für die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bauen, Vertrieb, Finanzen und Personal eingeschätzt. Der Krisenstab besteht aus der Geschäftsführung und Vertretern aus allen Bereichen sowie der Betriebsratsvorsitzenden. Dort werden regelmäßig die aktuelle Situation erörtert und entsprechende Maßnahmen beschlossen. Der persönliche Kontakt zu Kundinnen und Kunden sowie Mieterinnen und Mietern wurde auf ein Minimum reduziert und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens für die Mitarbeitenden wurde erweitert. Auf dem deutschen Wohnungsmarkt kam es vergleichsweise nur zu geringen Zahlungsschwierigkeiten, da die staatlichen Maßnahmen (zum Beispiel Kurzarbeitergeld) hier gegriffen haben. Trotz weiterhin hoher Nachfrage sind Verzögerungen bei der

Weitervermietung aufgrund der Corona-Beschränkungen zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage wurden geplante Mieterhöhungen, die eine zusätzliche Belastung der Mieterinnen und Mieter dargestellt hätten, verschoben. Trotz der zeitweisen Schwierigkeiten bei der Neuvermietung – bedingt durch die Corona-Pandemie – kann weiterhin von einer stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden.

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 und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt aber keine kritischen Tendenzen erkennen. Aktuell ist davon auszugehen, dass Köln weiterhin aufgrund einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den präferierten Immobilienstandorten gehören wird. Dies wird durch Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Köln gestützt, welche von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung für die nächsten Jahre ausgeht. Investitionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind deshalb wirtschaftlich sinnvoll. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft verfügt daher über einen Standortvorteil und damit eine solide Basis. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen. Eines der größten Chancenpotenziale sieht die Gesellschaft somit im Standortfaktor sowie der langfristigen Bindung der Mieterinnen und Mieter an das Unternehmen.

Nachteilige Auswirkungen durch regulatorische Rahmenbedingungen ergeben sich zum Beispiel durch das bereits im Dezember 2019 verabschiedete „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen“, kurz „Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG“. Ab 2021 wird auf den Preis der fossilen Brennstoffe ein CO<sub>2</sub>-Preis von 25 EUR/t aufgeschlagen, der in den weiteren Jahren steigen wird. Ob dieser CO<sub>2</sub>-Preis vollständig über die Heizkosten an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden kann oder ob der Eigentümer diesen Preis teilweise tragen muss, ist noch offen. Das hieraus entstandene Risiko wurde ebenfalls im Wirtschaftsplan berücksichtigt sowie in den Risikoatlas aufge-

nommen. Um den Forderungen des Gesetzgebers und denen der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, investiert die Gesellschaft zukünftig verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände. Dies erfordert erhebliche finanzielle Mittel. Hierbei bietet sich für die Gesellschaft die Möglichkeit, auf die KfW-Förderprogramme zuzugreifen. Der abrupte Stopp der Förderung für energiesparende Gebäude für den Energiestandard 55 beeinträchtigt die zukünftigen Investitionen. Die Veränderungen der Förderprogramme werden beobachtet.

Eine weitere Herausforderung stellen die abnehmenden Kapazitäten im Handwerk dar. Der Mangel an Fachkräften, Lieferengpässe und hohe Materialpreise führen aktuell zu deutlich steigenden Baukosten sowie Verzögerungen von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Gesellschaft prüft hier weiterhin intensiv die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Durch Rahmenverträge mit den bauausführenden Firmen und Dienstleistern werden frühzeitig Preisspannen abgesichert und starken Preisanstiegen entgegengewirkt. Der Fachkräftemangel – auch im Speziellen in der Wohnungswirtschaft – stellt den ASW-Konzern vor das Risiko, dass Schlüsselpositionen nicht rechtzeitig besetzt werden können oder durch Abwanderung wichtiges Know-how verloren 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 vorbereitet und spezialisiert.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch die Gesellschaft permanent beobachtet. Im Geschäftsjahr konnten wesentliche Maßnahmen zur Reduzierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Die Gesellschaft hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. Zinsänderungsrisiken werden aufgrund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen sowie durch teils frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und aufgrund der umfassenden Einbindung zinssubventionierter

Förderdarlehen begrenzt. 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.

## D.

### Prognosebericht

Seit Jahren entwickelt sich der Großraum Köln aufgrund der steigenden Zahl der Einwohner und Haushalte zu einem Vermietermarkt. Die steigende Bautätigkeit, die jedoch nach wie vor dem eigentlichen Bedarf nicht entspricht, kann nach aktuellen Einschätzungen auch in naher Zukunft den über Jahre entstandenen Nachfrageüberhang nicht abbauen bzw. reduzieren.

Es wird weiterhin für den Raum Köln von einer stabilen und positiven Vermietungssituation ausgegangen. Mietanhebungen werden modernisierungsbedingt und zur Anpassung an die Marktmiete möglich sein, begünstigt durch die moderaten Durchschnittsmieten der Gesellschaft. Infolgedessen wird auch für das folgende Jahr von Steigerungspotenzial im Mietbereich ausgegangen.

Die Gesellschaft verfügt ferner über Potenzial zur Modernisierung und Erweiterung des Bestandes. Für die Aufstockung der Wolffsohnstraße 2 in Köln-Bickendorf liegt eine Baugenehmigung vor. Hier sollen fünf neue Wohnungen entstehen sowie gleichzeitig die Modernisierung des Bestandsgebäudes stattfinden. In der Stegerwaldsiedlung wurde Anfang des Jahres mit der energetischen Modernisierung der Edith-Stein-Straße 24 begonnen. Nach Abschluss der Maßnahme wird der KfW-Standard 70 EE erzielt. Eine weitere Baugenehmigung wurde für einen Anbau mit 39 Wohnungen in der Ferdinandstraße 37 in Köln erteilt. Geplant ist der Baubeginn Anfang 2023. Nach Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens in Köln-Höhenhaus soll noch in 2022 ein Bauantrag eingereicht werden. Ferner ist eine Nachverdichtung in der Stegerwaldsiedlung in Köln-Mülheim in der Bauantragsplanung.

Nach derzeitigem Stand wird nicht davon ausgegangen, dass die Corona-Pandemie in 2022 relevante Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss von 8.150 TEUR geplant. Das Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 34.600 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 14.300 TEUR. Bei den Sollmieten wird von einem Zuwachs von ca. 250 TEUR ausgegangen, bei den Mietminderungen (+27 TEUR), die im Zuge der Bautätigkeit gewährt werden, mit einem Anstieg. Die Erlöse aus Umlagen werden wegen der gestiegenen Energiepreise mit 9.600 TEUR über denen des Vorjahres (9.179 TEUR) liegen. Insgesamt wird mit einem Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um ca. 740 TEUR gerechnet. Höhere Instandhaltungskosten von 4.000 TEUR (Vorjahr: 3.648 TEUR) und ein Anstieg der Betriebskosten auf 10.200 TEUR (Vorjahr: 9.885 TEUR) sind verantwortlich für einen Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um ca. 770 TEUR. Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen mindern das Ergebnis um ca. weitere 390 TEUR, die Ertragssteuern verringern sich um ca. 70 TEUR.

Am 24. Februar 2022 hat Russland einen flächen-deckenden Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die daraufhin verhängten Sanktionen von einem Großteil der Weltwirtschaft werden sich auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Energieversorgung Europas auswirken. Die Entwicklung ist sehr dynamisch, daher können Aussagen über unmittelbare und mittelbare Auswirkungen aktuell nicht zuverlässig getroffen werden. Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH – DEWOG – ist nicht in Russland, der Ukraine oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert.

Köln, den 31.03.2022  
Deutsche Wohnungsgesellschaft mit  
beschränkter Haftung – DEWOG –  
Die Geschäftsführung

  
Rouven Meister

# BILANZ

## AKTIVA

zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.879.916,36	169.048.133,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.082.832,20	3.239.159,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	143.419,86	143.723,14
4. technische Anlagen und Maschinen	3.541,84	4.223,92
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.018,21	9.533,59
6. Bauvorbereitungskosten	2.089.648,05	1.338.793,14
	<b>170.208.376,52</b>	<b>173.783.566,68</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.366.104,03	1.366.104,03
2. andere Finanzanlagen	300,00	300,00
	<b>1.366.404,03</b>	<b>1.366.404,03</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>171.574.781,55</b>	<b>175.149.971,71</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> unfertige Leistungen	<b>9.044.000,00</b>	<b>9.071.000,00</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	232.688,27	280.290,92
2. sonstige Vermögensgegenstände	521.288,68	220.111,55
	<b>753.976,95</b>	<b>500.402,47</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>10.955.748,73</b> <b>20.753.725,68</b>	<b>9.099.528,28</b> <b>18.670.930,75</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b> andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.002,37 <b>192.333.509,60</b>	402,91 <b>193.821.305,37</b>
<b>Guthaben aus Mietkautionen</b>	<b>3.428.872,55</b>	<b>3.383.524,84</b>
<b>Gewährleistungseinbehalte</b>	<b>0,00</b>	<b>15.077,40</b>
	<b>3.428.872,55</b>	<b>3.398.602,24</b>

## PASSIVA

zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>16.000.000,00</b>	<b>16.000.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b> Bauerneuerungsrücklage	63.850.000,00	58.150.000,00
<b>III. Gewinnvortrag</b>	<b>84.984,05</b>	<b>35.420,18</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	<b>8.272.069,49</b>	<b>9.749.563,87</b>
	<b>8.357.053,54</b>	<b>9.784.984,05</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>88.207.053,54</b>	<b>83.934.984,05</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.585.869,00	1.509.250,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	80.885,00
3. sonstige Rückstellungen	104.870,99	118.598,62
	<b>1.690.739,99</b>	<b>1.708.733,62</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.439.889,93	92.761.666,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.442.744,68	1.468.320,72
3. erhaltene Anzahlungen	9.975.360,75	10.003.967,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.628.203,75	1.862.692,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.232,92	781.823,11
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	223.237,93	54.442,45
7. sonstige Verbindlichkeiten	46,11	5.674,89
davon aus Steuern:	0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR (Vorjahr: 1.003,80 EUR)	
	<b>101.381.716,07</b>	<b>106.938.587,70</b>
<b>D. Passive latente Steuern</b>	<b>1.054.000,00</b>	<b>1.239.000,00</b>
	<b>192.333.509,60</b>	<b>193.821.305,37</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Mietkautionen</b>	<b>3.428.872,55</b>	<b>3.383.524,84</b>
<b>Gewährleistungseinbehalte</b>	<b>0,00</b>	<b>15.077,40</b>
	<b>3.428.872,55</b>	<b>3.398.602,24</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.883.389,44	32.942.791,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	624,00	624,00
	<b>33.884.013,44</b>	<b>32.943.415,23</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-27.000,00	2.583,26
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>	99.665,17	94.008,79
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	-13.436.041,79	-11.777.855,83
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-81.855,55	-91.323,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 168.367,95 EUR (Vorjahr: 83.171,39 EUR)	-188.320,23	-106.837,40
	<b>-270.175,78</b>	<b>-198.160,95</b>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	-5.908.786,56	-5.672.944,49
<b>7. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-2.630.632,63	-2.049.905,65
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 200.000,00 EUR (Vorjahr: 400.000,00 EUR)	200.000,00	400.000,00
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	9,00	9,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	338,13	55,12
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 45.900,00 EUR (Vorjahr: 27.949,00 EUR)	-1.375.925,44	-1.470.254,42
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b> davon Erträge aus latenten Steuern: 185.000,00 EUR (Vorjahr: 171.000,00 EUR)	-1.522.758,25	-1.759.102,90
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>9.012.705,29</b>	<b>10.511.847,16</b>
<b>14. sonstige Steuern</b>	-740.635,80	-762.283,29
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>8.272.069,49</b>	<b>9.749.563,87</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2021

## 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 immateriellen 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 und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von acht bis zehn Jahren bzw. drei bis dreizehn Jahren. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten von 250 EUR bis 1.000 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 Mieterinnen und 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.

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 1,75% zugrunde gelegt. 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 1,87% (31.12.2020 1,98% für eine Restlaufzeit von zehn Jahren) p. a. verwendet.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 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 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 1,35% (Vorjahr: 1,60%) 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 41 Jahren veröffentlichten Zinssatz von 2,02% (Vorjahr: 42 Jahre, 2,42%) p. a. abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

# 5.700

TEUR wurden auf Beschluss der Gesellschafterversammlung in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt

## 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.

In die Bauerneuerungsrücklage wurde auf Beschluss der Gesellschafterversammlung ein Betrag in Höhe von 5.700 TEUR eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen (104,8 TEUR) betreffen ausstehende Rechnungen (56,7 TEUR), Prüfungskosten (21,4 TEUR), Rückbaukosten (23,9 TEUR), Personalarückstellungen (1,8 TEUR), Berufsgenossenschaft (0,6 TEUR) sowie Jubiläumsrückstellungen (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 222 TEUR (Vorjahr: 53 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) auf sonstige Verbindlichkeiten. Gleichzeitig betreffen 112 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR) die Position Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

**Anlage 1**

Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021</b> EUR	<b>Zugänge des Geschäftsjahres</b> EUR	<b>Abgänge des Geschäftsjahres</b> EUR	<b>Umbuchungen (+/-)</b> EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>410,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.764.879,14	1.449.046,21	277,15	0,00
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	143.723,14	0,00	303,28	0,00
technische Anlagen und Maschinen	67.163,11	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.893,37	1.995,78	2.254,95	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.338.793,14	883.134,84	132.279,93	0,00
	<b>286.450.729,18</b>	<b>2.334.176,83</b>	<b>135.115,31</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.595.080,16	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00
	<b>3.595.380,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>290.046.519,89</b>	<b>2.334.176,83</b>	<b>135.115,31</b>	<b>0,00</b>

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021</b> EUR	<b>Abschreibungen kumuliert 01.01.2021</b> EUR	<b>Zugänge des Geschäftsjahres</b> EUR	<b>Abgänge des Geschäftsjahres</b> EUR	<b>Abschreibungen kumuliert 31.12.2021</b> EUR	<b>Buchwert 31.12.2021</b> EUR	<b>Buchwert 31.12.2020</b> EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>410,55</b>	<b>409,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>409,55</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.213.648,20	107.716.745,33	5.616.986,51	0,00	113.333.731,84	164.879.916,36	169.048.133,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.037.277,28	4.798.118,20	156.326,88	0,00	4.954.445,08	3.082.832,20	3.239.159,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	143.419,86	0,00	0,00	0,00	0,00	143.419,86	143.723,14
technische Anlagen und Maschinen	67.163,11	62.939,19	682,08	0,00	63.621,27	3.541,84	4.223,92
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.634,20	89.359,78	2.511,16	2.254,95	89.615,99	9.018,21	9.533,59
Bauvorbereitungskosten	2.089.648,05	0,00	132.279,93	132.279,93	0,00	2.089.648,05	1.338.793,14
	<b>288.649.790,70</b>	<b>112.667.162,50</b>	<b>5.908.786,56</b>	<b>134.534,88</b>	<b>118.441.414,18</b>	<b>170.208.376,52</b>	<b>173.783.566,68</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.595.080,16	2.228.976,13	0,00	0,00	2.228.976,13	1.366.104,03	1.366.104,03
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
	<b>3.595.380,16</b>	<b>2.228.976,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.228.976,13</b>	<b>1.366.404,03</b>	<b>1.366.404,03</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>292.245.581,41</b>	<b>114.896.548,18</b>	<b>5.908.786,56</b>	<b>134.534,88</b>	<b>120.670.799,86</b>	<b>171.574.781,55</b>	<b>175.149.971,71</b>

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesichert durch Grundpfandrechte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.439.889,93	4.746.919,33	4.970.989,88	82.692.970,60	87.790.676,48	64.891.856,60	87.439.889,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.442.744,68	25.671,18	25.576,04	1.417.073,50	1.442.744,68	1.313.422,45	1.442.744,68
erhaltene Anzahlungen	9.975.360,75	9.975.360,75	10.003.967,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.628.203,75	1.628.203,75	1.862.692,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.232,92	376.944,71	378.568,90	295.288,21	403.254,21	6.050,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	223.237,93	223.237,93	54.442,45	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	46,11	46,11	5.674,89	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>101.381.716,07</b>	<b>16.976.383,76</b>	<b>17.301.912,33</b>	<b>84.405.332,31</b>	<b>89.636.675,37</b>	<b>66.211.329,05</b>	<b>88.882.634,61</b>

**Anlage 2**

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

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 194 TEUR und passive latente Steuersalden in Höhe von 1.248 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten die aktiven Steuersalden sich um 22 TEUR, die passiven verminderten sich um 163 TEUR.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht durchgeführte Projekte in Höhe von 132 TEUR enthalten.

Die Umsatzerlöse sind im Inland erzielt worden.

## D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

100 % an der Blivers Baugesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von 1 TEUR und weist zum 31.12.2021 ein Eigenkapital von 64,9 TEUR aus.

100 % an der DEWOG-Treuhand Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 483 TEUR und weist zum 31.12.2021 ein Eigenkapital in Höhe von 1.714 TEUR aus.

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 im Jahresdurchschnitt zwei kaufmännische Mitarbeitende. 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 Bundesanzeiger 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 9.200 TEUR.

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor. Zur Einschätzung der Sachlage des Ukraine-Krieges wird auf den Prognosebericht im Lagebericht verwiesen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2021 von 8.357 TEUR einen Betrag von 4.000 TEUR an den Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag von 4.300 TEUR der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen und den Restbetrag von 57 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.





## GESCHÄFTSFÜHRER

### Rouven Meister, Köln

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 134 TEUR. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum 31.12.2021 auf 1.586 TEUR.

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

### Dipl.-Hdl. Werner Dacol

Vorsitzender  
Geschäftsführer i. R.

### Gordon Sobbeck

Finanzdirektor des  
Erzbischöflichen Generalvikariats Köln, Köln

### Dr. Martin Günnewig

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

### Hans Mael

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen  
5 TEUR.

Köln, den 31.03.2022

Deutsche Wohnungsgesellschaft  
mit beschränkter Haftung – DEWOG –  
Die Geschäftsführung



Rouven Meister

## DEWOG – Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung -DEWOG-, Köln

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung -DEWOG-, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der

Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

# DEWOG – 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 geprüft. An der Verhandlung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Niederlassung in Köln, 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. Der Aufsichtsrat schlägt dem Gesellschafter vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2021.

Köln, im Mai 2022

**Werner Dacol**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter

Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 19. April 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Cremer**  
Wirtschaftsprüfer

**Veyisoglu**  
Wirtschaftsprüfer

**SIEDLUNGSGESELLSCHAFT  
„AM BILDERSTÖCKCHEN“  
GESELLSCHAFT MIT  
BESCHRÄNKTER HAFTUNG**

**SAB**

**JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31.12.2021**

**SITZ IN KÖLN, EINGETRAGEN  
IM HANDELSREGISTER B BEIM  
AMTSGERICHT KÖLN UNTER  
DER NUMMER HRB 1468**

## Allgemeine Angaben

### GESELLSCHAFTER UND STAMMKAPITAL

94,9% Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

5,1% Erzbistum Paderborn

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

**Dipl.-Hdl. Werner Dacol**  
Vorsitzender

**Dirk Wummel**  
Stellvertretender Vorsitzender

**Gordon Sobbeck**

**Hans Mauel**

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Rouven Meister

### ABSCHLUSSPRÜFER

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

# LAGEBERICHT

**FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR  
2021**

## 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 Steuersystem 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 zwei 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. Wirtschaftsbericht Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemie-Situation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7% höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

# 3,6%

Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr.

# 10,8%

der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Corona-Welle und in einem Lockdown. Das führte im ersten Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virus-Varianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemie-Bekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Erholung der deutschen Wirtschaft wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung im Jahresverlauf beschleunigen. Für das Jahr 2022 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,6% gegenüber dem Vorjahr. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5% bis 4,9%. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Ein-

schätzung der Bundesregierung und der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4%) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4%). Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0%) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf.

Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Corona-Jahr noch stabil durch die Krise gekommen. Einen Rückgang gab es auch bei Land- und Forstwirtschaft.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. 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 aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019. Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3%), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3%) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6%), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8%). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im

Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Angesichts des demographischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4%. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils -0,8%). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9%) und importiert (+3,0%) wurden als vor Beginn der Corona-Pandemie, lagen die Exporte (-7,5%) und Importe (-13,1%) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Corona-Welle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Erst im Sommerhalbjahr 2022 könnte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung, insbesondere der privaten Konsumausgaben, kommen.

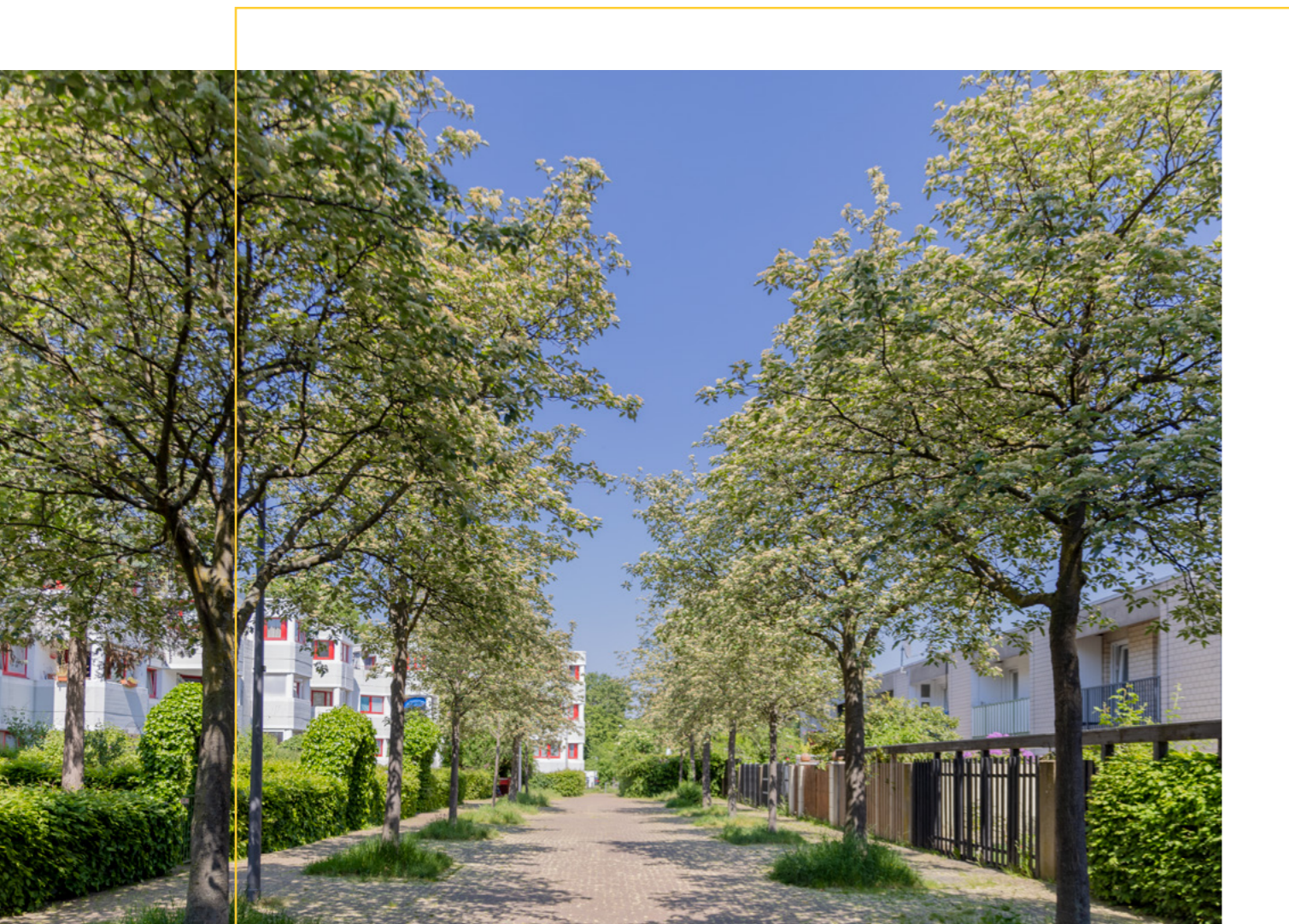
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1% deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6%). Mit 101,9% verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraft-

stoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Energieprodukte für Haushalte wie Erdgas (+9,6%) und Strom (+3,1%) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0%). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im

zweiten Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck auf der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%.



Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen erteilt worden sein. Damit wurden 4,2% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7%) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1%) genehmigt. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6%. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs der Baufertigstellungen um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher

Nachfragestau von 73.000 Wohnungen entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

### Ertragslage

Die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von 2.232 TEUR (Vorjahr: 2.503 TEUR) und lag unter dem geplanten Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Ergebnis um 271 TEUR.

Zu dieser Ergebnisentwicklung trugen verschiedene Faktoren bei. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 201 TEUR auf 8.475 TEUR (Vorjahr: 8.274 TEUR). Dabei steigerten sich die Sollmieten um 1,3% (+82 TEUR) von 6.486 TEUR auf 6.568 TEUR. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten aufgrund von Leerstand erhöhten sich um 4,3% auf 100 TEUR. Die eingeräumten Mietminderungen stiegen um 3 TEUR auf 8 TEUR. Die Instandhaltungsaufwendungen verminderten sich um 5,0% (Vorjahr: -14,3%) von 1.184 TEUR auf 1.125 TEUR.

Erträge aus Grundstücksverkäufen fielen im Geschäftsjahr nicht an (Vorjahr: 281 TEUR). Die sächlichen Verwaltungskosten erhöhten sich um 84 TEUR auf 910 TEUR (Vorjahr: 826 TEUR) und die Finanzierungskosten konnten um 14,5% auf 172 TEUR zurückgeführt werden.

### 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 Entwicklung der Mieten und Leerstände wird in der monatlichen Berichterstattung überwacht. Insbesondere geringere Instandhaltungs-

kosten (-275 TEUR) glichen höhere Verwaltungskosten (+268 TEUR) aus, sodass der Jahresüberschuss im Vergleich zur Prognose um 38 TEUR geringer ausfiel.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 0,4 Mio. EUR auf 41,4 Mio. EUR. In den Wohnungsbestand wurden einschließlich der Kosten der Bauvorbereitung rund 1,4 Mio. EUR investiert. Dem standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR gegenüber. Die Objektfinanzierung durch Kreditinstitute sank im Kalenderjahr 2021 um knapp 1,1 Mio. EUR auf 9,4 Mio. EUR. Durch den Jahresüberschuss und nach Verrechnung der Ausschüttung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr erhöhte sich das Eigenkapital auf 28,8 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote erreichte 69,7% (Vorjahr: 66,7%).

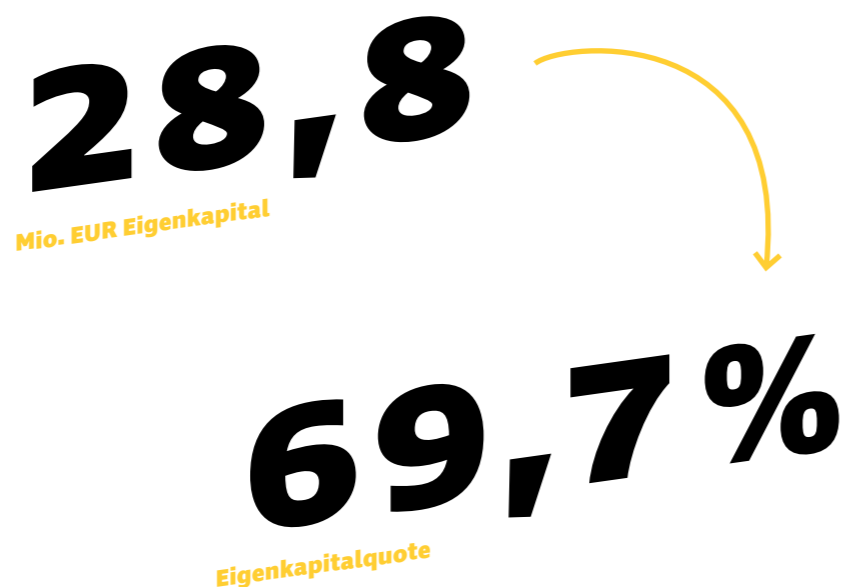
Zahlungsflüsse generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen sowie durch die Weiterbelastung der Betriebskosten. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie aus laufenden Zinsaufwendungen. Durch eine langfristig orientierte Geschäftsstruktur des Unternehmens sowie durch ein Liquiditätsmanage-

ment 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. Chancen- und Risikobericht

Nachfolgend sind die Risiken absteigend nach ihrer Bedeutung für die Gesellschaft angegeben. 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



## Das Jahr 2021 war weltweit weiterhin von der Corona-Pandemie geprägt. Bereits im Jahr 2020 wurden die möglichen Folgen der Corona-Krise im ASW-Konzern als Risiko aufgenommen.

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

Das Jahr 2021 war weltweit weiterhin von der Corona-Pandemie geprägt. Bereits im Jahr 2020 wurden die möglichen Folgen der Corona-Krise im ASW-Konzern als Risiko aufgenommen und vom dazu neu gegründeten Corona-Krisenstab für die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bauen, Vertrieb, Finanzen und Personal eingeschätzt. Der Krisenstab besteht aus der Geschäftsführung und Vertretern aus allen Bereichen sowie der Betriebsratsvorsitzenden. Dort werden regelmäßig die aktuelle Situation erörtert und entsprechende Maßnahmen beschlossen. Der persönliche Kontakt zu Kundinnen und Kunden sowie Mieterinnen und Mietern wurde auf ein Minimum reduziert und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens für die Mitarbeitenden wurde erweitert. Auf dem deutschen Wohnungsmarkt kam es vergleichsweise nur zu geringen Zahlungsschwierigkeiten, da die staatlichen Maßnahmen (zum Beispiel Kurzarbeitergeld) hier gegriffen haben. Trotz weiterhin hoher Nachfrage sind Verzögerungen bei der Weitervermietung aufgrund der Corona-Beschränkungen zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage wurden geplante Mieterhöhungen, die eine zusätzliche Belastung der Mieterinnen und Mieter dargestellt hätten, verschoben. Trotz der zeitweisen Schwierigkeiten bei der Neuvermietung – bedingt durch die Corona-Pandemie – kann weiterhin von

einer stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden.

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 und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt aber keine kritischen Tendenzen erkennen. Aktuell ist davon auszugehen, dass Köln weiterhin aufgrund einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den präferierten Immobilienstandorten gehören wird. Dies wird durch Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Köln gestützt, welche von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung für die nächsten Jahre ausgeht. Investitionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich geförderten und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind deshalb wirtschaftlich sinnvoll. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft verfügt daher über einen Standortvorteil und damit eine solide Basis. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen. Eines der größten Chancenpotenziale sieht die Gesellschaft somit im Standortfaktor sowie der langfristigen Bindung der Mieterinnen und Mieter an das Unternehmen.



Nachteilige Auswirkungen durch regulatorische Rahmenbedingungen ergeben sich zum Beispiel durch das bereits im Dezember 2019 verabschiedete „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen“, kurz „Brennstoffemissions-handelsgesetz – BEHG“. Ab 2021 wird auf den Preis der fossilen Brennstoffe ein CO<sub>2</sub>-Preis von 25 EUR/t aufgeschlagen, der in den weiteren Jahren steigen wird. Ob dieser CO<sub>2</sub>-Preis vollständig über die Heizkosten an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden kann oder ob der Eigentümer diesen Preis teilweise tragen muss, ist noch offen. Das hieraus entstandene Risiko wurde ebenfalls im Wirtschaftsplan berücksichtigt sowie in den Risikotlas aufgenommen. Um den Forderungen des Gesetzgebers und denen der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, investiert die Gesellschaft zukünftig verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände. Dies erfordert erhebliche finanzielle Mittel. Hierbei bietet sich für die Gesellschaft die Möglichkeit, auf die KfW-Förderprogramme zuzugreifen. Der abrupte Stopp der Förderung für energiesparende Gebäude für den Energiestandard 55 beeinträchtigt die zukünftigen Investitionen. Die Veränderungen der Förderprogramme werden beobachtet.

Eine weitere Herausforderung stellen die abnehmenden Kapazitäten im Handwerk dar. Der Mangel an Fachkräften, Lieferengpässe und hohe Materialpreise führen aktuell zu deutlich steigenden Baukosten sowie Verzögerungen von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Gesellschaft prüft hier weiterhin intensiv die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Durch Rahmenverträge mit den bauausführenden Firmen und Dienstleistern werden frühzeitig Preisspannen abgesichert und starken Preisanstiegen entgegengewirkt. Der Fachkräftemangel – auch im Speziellen in der Wohnungswirtschaft – stellt den ASW-Konzern vor das Risiko, dass Schlüsselpositionen nicht rechtzeitig besetzt werden können oder durch Abwanderung wichtiges Know-how verloren 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 vorbereitet und spezialisiert.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch die Gesellschaft permanent beobachtet. Im Geschäftsjahr konnten wesentliche Maßnahmen zur Reduzierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Die Gesellschaft hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. Zinsänderungsrisiken werden aufgrund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen sowie durch teils frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und aufgrund der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt. 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.



## D. Prognosebericht

Seit Jahren entwickelt sich der Großraum Köln aufgrund der steigenden Zahl der Einwohner und Haushalte zu einem Vermietermarkt. Die steigende Bautätigkeit, die jedoch nach wie vor dem eigentlichen Bedarf nicht entspricht, kann nach aktuellen Einschätzungen auch in naher Zukunft den über Jahre entstandenen Nachfrageüberhang nicht abbauen bzw. reduzieren.

Es wird weiterhin für den Raum Köln von einer stabilen und positiven Vermietungssituation ausgegangen. Mietanhebungen werden modernisierungsbedingt und zur Anpassung an die Marktmiete möglich sein, begünstigt durch die moderaten Durchschnittsmieten der Gesellschaft. Infolgedessen wird auch für das folgende Jahr von Steigerungspotenzial im Mietbereich ausgegangen.

Im Kalenderjahr 2021 lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit in der Vorbereitung der Baumaßnahmen Köln-Ehrenfeld und Köln-Bickendorf. An beiden Standorten werden in 2022 erforderliche umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um den vorhandenen Wohnungsbestand auf lange Sicht marktfähig zu halten. Am Standort Köln-Ehrenfeld, Barthelstr. 113–121 a und Mechternstr. 29–31 werden zusätzlich durch Dachgeschossausbau neun neue Wohnungen entstehen. Die Häuser an der Barthelstraße werden unter anderem mit Aufzügen ausgestattet, die Häuser in der Mechternstraße erhalten Balkone. In Köln-Bickendorf, Erlenweg 43–57 werden durch Dachaufstockung und Neubau insgesamt 26 neue Wohnungen gebaut werden. Darüber hinaus erhält die Wohnanlage eine Tiefgarage. Die Bestandsgebäude beider Liegenschaften werden umfangreich energetisch modernisiert. Sowohl in Köln-Ehrenfeld als auch in Köln-Bickendorf werden die in den Wohnungen vorhandenen Gas-Etagenheizungen durch moderne, energieeffiziente Blockheizkraftwerke (BHKW) ersetzt. Mit den Arbeiten beider Maßnahmen wurde im Januar 2022 begonnen.

Nach derzeitigem Stand wird nicht davon ausgegangen, dass die Corona-Pandemie in 2022 relevante Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.750 TEUR geplant. Das Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 8.620 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 3.775 TEUR. Bei den Sollmieten wird von einem Zuwachs von ca. 40 TEUR ausgegangen, bei den Mietminderungen (+100 TEUR), die im Zuge der Bautätigkeit gewährt werden, mit einem Anstieg. Die Erlöse aus Umlagen werden wegen der gestiegenen Energiepreise mit 2.200 TEUR über denen der Vorjahre (2.012 TEUR) liegen. Höhere Instandhaltungskosten von 1.400 TEUR (Vorjahr: 1.125 TEUR) und ein Anstieg der Betriebskosten auf 2.350 TEUR (Vorjahr: 2.143 TEUR) sind verantwortlich für einen Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um ca. 500 TEUR. Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen mindern das Ergebnis um ca. 150 TEUR, die Ertragssteuern verringern sich um ca. 85 TEUR.

Am 24. Februar 2022 hat Russland einen flächen-deckenden Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die daraufhin verhängten Sanktionen von einem Großteil der Weltwirtschaft werden sich auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Energieversorgung Europas auswirken. Die Entwicklung ist sehr dynamisch, daher können Aussagen über unmittelbare und mittelbare Auswirkungen aktuell nicht zuverlässig getroffen werden. Die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH ist nicht in Russland, der Ukraine oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert.

Köln, den 31.03.2022

Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung

Rouven Meister

# BILANZ

## Aktiva

zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.148.932,16	36.871.184,89
2. technische Anlagen und Maschinen	2.376,83	2.779,19
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	209,72	419,36
4. Bauvorbereitungskosten	1.419.621,81	671.917,50
	<b>37.571.140,52</b>	<b>37.546.300,94</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
andere Finanzanlagen	300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>37.571.441,04</b>	<b>37.546.601,46</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. unfertige Leistungen	1.974.871,79	1.956.069,68
2. andere Vorräte	5.902,68	12.582,08
	<b>1.980.774,47</b>	<b>1.968.651,76</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	27.892,41	22.538,54
2. sonstige Vermögensgegenstände	101.978,29	62.600,55
	<b>129.870,70</b>	<b>85.139,09</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.672.311,02</b>	<b>1.385.288,07</b>
	<b>3.782.956,19</b>	<b>3.439.078,92</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.489,54	4.063,36
	<b>41.363.886,77</b>	<b>40.989.743,74</b>
<b>Guthaben aus Mietkautionen</b>	<b>1.186.651,34</b>	<b>1.182.539,04</b>

## Passiva

zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>800.000,00</b>	<b>800.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. satzungsmäßige Rücklage	390.000,00	390.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.800.000,00	9.800.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	15.550.000,00	13.800.000,00
	<b>25.740.000,00</b>	<b>23.990.000,00</b>
<b>III. Gewinnvortrag</b>	<b>61.400,04</b>	<b>58.528,42</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	<b>2.231.831,87</b>	<b>2.502.871,62</b>
	<b>2.293.231,91</b>	<b>2.561.400,04</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>28.833.231,91</b>	<b>27.351.400,04</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	285.557,00	290.697,00
2. Steuerrückstellungen		0,00
3. sonstige Rückstellungen	65.690,00	62.750,00
	<b>351.247,00</b>	<b>353.447,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.393.996,55	10.515.737,15
2. erhaltene Anzahlungen	2.217.279,23	2.210.787,69
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.738,65	308.428,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.568,68	237.239,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.824,75	12.385,80
6. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	318,23
davon aus Steuern:		
0,35 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
317,88 EUR (Vorjahr: 635,76 EUR)		
	<b>12.179.407,86</b>	<b>13.284.896,70</b>
	<b>41.363.886,77</b>	<b>40.989.743,74</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Mietkautionen</b>	<b>1.186.651,34</b>	<b>1.182.539,04</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>8.475.119,07</b>	<b>8.273.504,85</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	18.802,11	-2.131,85
3. sonstige betriebliche Erträge	76.210,00	292.081,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.258.536,06 <b>-3.258.536,06</b>	-3.098.915,29 <b>-3.098.915,29</b>
<b>5. Personalaufwand</b> Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 38.209,62 EUR (Vorjahr: 34.770,36 EUR)	-38.209,62	-34.770,36
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.328.921,44	-1.330.737,54
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.005.328,99	-847.228,10
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	9,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,01	2,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 10.692,00 EUR (Vorjahr: 7.470,00 EUR)	-183.194,39	-209.424,43
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-335.126,95	-347.916,51
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.420.831,74</b>	<b>2.694.474,22</b>
13. sonstige Steuern	-188.999,87	-191.602,60
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>2.231.831,87</b>	<b>2.502.871,62</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2021

## 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.

Die immateriellen 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 Instandhaltungsaufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.

Die lineare Abschreibung der technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von acht bis zehn Jahren bzw. drei bis dreizehn Jahren. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten von 250 EUR bis 1.000 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 Mieterinnen und 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.

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 Rentensteige-

rungen von jährlich 1,75% zugrunde gelegt. 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 1,87% (31.12.2020 2,3%) p. a. verwendet.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 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 6 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

**Anlage 1**

Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 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	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.673.186,80	606.056,71	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	19.195,21	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.951,69	0,00	605,94	0,00
Bauvorbereitungskosten	671.917,50	747.704,31	0,00	0,00
	<b>69.400.251,20</b>	<b>1.353.761,02</b>	<b>605,94</b>	<b>0,00</b>
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00
	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>69.451.951,24</b>	<b>1.353.761,02</b>	<b>605,94</b>	<b>0,00</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 EUR	Abschreibungen kumuliert 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
51.400,04	51.399,52	0,00	0,00	51.399,52	0,52	0,52
69.279.243,51	31.802.001,91	1.328.309,44	0,00	33.130.311,35	36.148.932,16	36.871.184,89
19.195,21	16.416,02	402,36	0,00	16.818,38	2.376,83	2.779,19
35.345,75	35.532,33	209,64	605,94	35.136,03	209,72	419,36
1.419.621,81	0,00	0,00	0,00	0,00	1.419.621,81	671.917,50
<b>70.753.406,28</b>	<b>31.853.950,26</b>	<b>1.328.921,44</b>	<b>605,94</b>	<b>33.182.265,76</b>	<b>37.571.140,52</b>	<b>37.546.300,94</b>
300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>	<b>300,00</b>
<b>70.805.106,32</b>	<b>31.905.349,78</b>	<b>1.328.921,44</b>	<b>605,94</b>	<b>33.233.665,28</b>	<b>37.571.441,04</b>	<b>37.546.601,46</b>

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagespiegel) 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 39 TEUR (Vorjahr: 12 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Gleichzeitig betreffen 2 TEUR (Vorjahr: 8 TEUR) die Position Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

## D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2021 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 Bundesanzeiger veröffentlicht.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von 2.692 TEUR.

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor. Zur Einschätzung der Sachlage des Ukraine-Krieges wird auf den Prognosebericht im Lagebericht verwiesen.

### Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

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	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.393.996,55	1.100.902,40	1.121.740,60	8.293.094,15	9.393.996,55	4.287.989,92	5.189.121,82	9.393.996,55
erhaltene Anzahlungen	2.217.279,23	2.217.279,23	2.210.787,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.738,65	287.738,65	308.428,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.568,68	163.279,03	102.400,12	78.289,65	134.839,65	1.100,00	4.600,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.824,75	38.824,75	12.385,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	318,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>12.179.407,86</b>	<b>3.808.024,06</b>	<b>3.756.060,50</b>	<b>8.371.383,80</b>	<b>9.528.836,20</b>	<b>4.289.089,92</b>	<b>5.193.721,82</b>	<b>9.393.996,55</b>

## GESCHÄFTSFÜHRER

### Rouven Meister, Köln

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

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

#### Dipl.-Hdl. Werner Dacol

Vorsitzender  
Geschäftsführer i. R.

Köln, den 31.03.2022

#### Dirk Wummel

Stellvertretender Vorsitzender  
Hauptabteilungsleiter Finanzen des Erzbischöflichen Generalvikariats Paderborn, Paderborn

Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung

#### Gordon Sobbeck

Finanzdirektor des Erzbischöflichen Generalvikariats Köln, Köln

#### Hans Mauel

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



Rouven Meister

## SAB – Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlan-

gen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 19. April 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Cremer**  
Wirtschaftsprüfer

**Veyisoglu**  
Wirtschaftsprüfer

# SAB – 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 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 geprüft. An der Beratung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Niederlassung in Köln, 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. Der Aufsichtsrat schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2021.

Köln, im Mai 2022

**Werner Dacol**  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

# IMPRESSUM



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](mailto:info@aachener-swg.de)  
[aachener-swg.de](http://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](http://www.dashochhaus.de)

## FOTOGRAFIE

Cover:  
Steve Brookland

S. 1:  
Steve Brookland

Inhaltsverzeichnis:  
Steve Brookland, Hanna Witte

Vorwort:  
Steve Brookland, Hanna Witte

Sonniges Seeberg:  
Hanna Witte

Gute Aussichten?:  
Steve Brookland

Ein fruchtbarer Acker:  
Steve Brookland

Digitalisierung:  
Julia Nohr

2 Prototypen für Duisburg:  
Bande für Gestaltung,  
Stefan Tuschy, Tom May

Wohnen – ein Menschenrecht:  
Steve Brookland

Flexible Lebensräume:  
Hanna Witte

Es geht voran:  
Die neue Mitte Porz:  
Indeed Photography,  
Simon Bierwald

Alles außer Alltag.  
Aber gemeinsam stark:  
Mitarbeitende der Aachener

Die neue(n) Aachener:  
Mitarbeitende der Aachener

Trier gewinnt:  
Steve Brookland

Gebot der Stunde: Machen:  
Steve Brookland

Eins für alle:  
Hanna Witte

Personalbericht:  
Hanna Witte, Julia Nohr,  
Steve Brookland

S. 118, 120, 121, 125, 126, 132, 172:  
Steve Brookland

S. 137, 143, 157, 186  
Bande für Gestaltung,  
Stefan Tuschy

S. 182:  
Hanna Witte

## IN KONTAKT BLEIBEN

### Niederlassungen Wohnungswirtschaft

Hauptverwaltung  
Mevisenstraße 14  
50668 Köln

Postfach 130233  
50496 Köln

T 0221 7745-0  
F 0221 7745-750

Riphahnstraße 9  
50769 Köln  
T 0221 70787-1

Klosterstraße 76–80  
40211 Düsseldorf  
T 0211 1793029-0

Bulkersteig 1  
45277 Essen-Überruhr  
T 0201 54571-0

Prinzenallee 22  
13359 Berlin  
T 030 4000333-1

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 14  
50668 Köln  
T 0221 7745-600

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 7745-800

DEWOG-Treuhand Verwaltungs-  
und Treuhandgesellschaft mbH  
Mevisenstraße 14  
50668 Köln  
T 0221 7745-800

Siedlungsgesellschaft  
"Am Bilderstöckchen" GmbH  
Mevisenstraße 14  
50668 Köln  
T 0221 7745-891



