

# 2022 JAHRES- BERICHT

ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN GMBH





## VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DER VIZEPRÄSIDENTEN DES VERWALTUNGSRATS

Das Jahr 2022 war durch den Wechsel an der Spitze der Gesellschaft geprägt.

Marc XHONNEUX hat als geschäftsführender Direktor seinen Arbeitsvertrag nicht verlängern wollen und, nach einem anspruchsvollen Anwerbungsverfahren, bezeichnete der Verwaltungsrat Frau Annabell POMMÉ als neue geschäftsführende Direktorin, die im Juni 2022 ihr Amt angetreten hat.

Darüber hinaus konnte der Verwaltungsrat, in der Person von Herrn Pascal KREUSEN, die Person einstellen, die sich zusammen mit der Direktorin und der politischen Spitze der Gesellschaft um die Ausarbeitung und Ausführung des Investitionsplans kümmert.

In der zweiten Jahreshälfte wurde ein erster Investitionsplan durch den Verwaltungsrat verabschiedet, der auch von der Deutschsprachigen Gemeinschaft gutgeheißen wurde.

Dieser, nicht in Stein gemeißelte Investitionsplan, wird im Jahr 2023 und in den nächsten Jahren ausgeführt.

Aus finanzieller Sicht muss hervorgehoben werden, dass die Gesellschaft im Jahre 2022 die Finanzierungsvereinbarung mit der Deutschsprachigen Gemeinschaft unterzeichnet hat.

Ca. 30.000.000 € werden aufgrund dieser Vereinbarung bis 2026 fließen, um den Bestand energetisch zu sanieren und verschiedene Neubauprojekte auf den Weg zu bringen.

Diese Finanzierungsvereinbarung betrifft jedoch nur die Investitionen.

Darüber hinaus muss die Gesellschaft ihr Tagesgeschäft meistern.

Auch wenn die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2022 mit einem leichten Gewinn abgeschlossen hat, so wird sie strukturell nicht überleben können, wenn das System der Mietberechnung nicht angepasst wird.

Dies ist eine der großen Herausforderungen für die unmittelbare Zukunft.

Das Jahr 2023 wird in vielerlei Hinsicht große Herausforderungen für die Gesellschaft mit sich bringen.

Auf Ebene der Deutschsprachigen Gemeinschaft versicherte man, dass das neue Dekret bezüglich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in diesem Jahr verabschiedet würde.

Die Gesellschaft wird sich den neuen Anforderungen anpassen müssen.

Darüber hinaus werden auch die ersten Neubauprojekte und die ersten energetischen Sanierungen in die Tat umgesetzt.

Wir sind jedoch der Meinung, dass die Gesellschaft gut gerüstet ist, um den zukünftigen Herausforderungen zu genügen.

Denis Barth  
Präsident



Leo Kreins  
1. Vizepräsident



Karl-Heinz Klinkenberg  
2. Vizepräsident



S. 3

## Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG IN DEN JAHRESBERICHT.....	7
1.1. Abspaltung des Mietkandidatenregisters von der Wallonie für öffentlich geförderten Wohnraum in Ostbelgien .....	7
1.2. Investitionsprogramm 2022-2026.....	7
1.3. Flutkatastrophe Juli 2021.....	9
TEIL 1 : TÄTIGKEITSBERICHT .....	10
2. VERWALTUNGSORGANE.....	10
2.1. Generalversammlung.....	10
2.2. Verwaltungsrat .....	11
2.3. Zuteilungsausschüsse .....	12
2.3.1 WVK NORD.....	12
2.3.2 WVK Süd .....	12
2.4. Geschäftsführender Direktor .....	12
2.5. Beratender Ausschuss für Mieter und Eigentümer (BAME) .....	13
2.6. Personal .....	13
3. MIETKANDIDATEN .....	14
3.1. Eintragung .....	14
3.2. Sozioökonomische Angaben unserer Mietkandidaten.....	14
4. WOHNUNGSZUTEILUNG.....	16
4.1. Wohnungsvergabe an bestehende Mieter .....	16
5. Mietberechnung und Mietgarantien .....	17
6. MIETER .....	18
6.1. Sozioökonomische Angaben unserer Mieter .....	18
6.2. Besondere Mietverträge.....	19
7. MAHNWESEN .....	20
7.1. Zahlungsvereinbarungen .....	20
7.2. Gerichtsprozeduren .....	20
7.3. Ausweisungen.....	20
8. Immobilienpark .....	20
8.1. Immobilienbestand.....	20
8.1.1. Aufteilung nach Anzahl Schlafzimmer .....	23
8.1.2. Fehlbelegung .....	23
8.1.3. Barrierefreie Wohnungen .....	24
8.1.4. Leerstand .....	25

8.2.	Entwicklung und Unterhalt der bestehenden Immobilien .....	25
8.2.1.	Instandhaltung durch die Regie .....	25
8.2.2.	Reparatur- und Unterhaltsarbeiten .....	26
8.3.	Neubau .....	27
TEIL 2 : GESCHÄFTSBERICHT .....		28
8.4.	Jahresabschluss .....	36
8.4.1.	Bilanz .....	36
8.4.2.	Gewinn- und Verlustrechnung .....	36
8.4.3.	Beschreibung der hauptsächlichen Risiken und Ungewissheiten.....	36
8.4.4.	Wichtige Ereignisse seit dem Abschluss des Geschäftsjahres .....	36
8.4.5.	Entwicklung der Geschäftstätigkeit, Ergebnis und allg. Lage der Gesellschaft ..	36
8.4.6.	Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung.....	36
8.4.7.	Mitteilungen der Beweggründe, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft haben könnten.....	36
8.4.8.	Zweigniederlassungen .....	36
8.4.9.	Finanzinstrument.....	36
8.4.10.	Gewinnverteilung .....	36
8.4.11.	Rückkauf eigener Aktien und Austritt zu Lasten des Gesellschaftsvermögens..	36
8.4.12.	Rücktritt/Ernennung der Verwaltungsmandatare.....	36
8.4.13.	Verschiedenes.....	36
8.5.	Bericht des kommissarischen Wirtschaftsprüfers.....	37
8.6.	Haushalt für das Jahr 2023.....	37
TEIL 3 : ANLAGEN.....		38
1.	Entlohnungsbericht der Verwaltungsorgane für das Jahr 2022 .....	38
2.	Konten der belgischen Nationalbank.....	40
3.	Wohn- und Immobilienpark zum 31. Dezember 2022 .....	55
4.	Bericht des kommissarischen Wirtschaftsprüfers.....	63
5.	Haushalt für das Jahr 2023 .....	67





## 1. EINLEITUNG IN DEN JAHRESBERICHT

Nach der Spaltung der Nosbau wurde die Öffentliche Wohnungsbau Ostbelgien GmbH am 12. März 2020 gegründet. Diese fusionierte am 29. Juni 2021 mit der ÖWBE (Öffentlicher Wohnungsbau Eifel). Im Rahmen der Spaltung und der Fusion erlebte die Gesellschaft einen großen personellen Wechsel. In der zweiten Jahreshälfte 2022 fand schließlich auch ein personeller Wechsel der Geschäftsführung statt und Frau Annabell Pommé wurde vom Verwaltungsrat als geschäftsführende Direktoren bezeichnet. Frau Pommé trat am 1. Juni 2022 ihr Amt an.

Die Prioritäten für das Jahr 2022 lagen insbesondere auf die Abspaltung des Mietkandidatenregisters der ÖWOB von den wallonischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Ausarbeitung des Investitionsprogramms 2022-2026.

### 1.1. Abspaltung des Mietkandidatenregisters von der Wallonie für öffentlich geförderten Wohnraum in Ostbelgien

Während der Jahre der Spaltung von der Nosbau und Fusion der Gesellschaft mit der ÖWBE wurden die Mietkandidatenlisten nicht jährlich erneuert wie sonst üblich. Bis zum 30. April 2022 blieben die geltenden Bestimmungen, insbesondere in Bezug auf die „Einheitskandidatur“ jedoch gleich. Das heißt konkret, dass sich Mietkandidaten ausschließlich in einer Wohnungsbaugesellschaft in der Wallonie (inklusive DG) einschreiben konnten und sich die Bewerbung auf fünf Gemeinden beschränkte (inklusive DG). Seit dem 1. Mai 2022 ist die Deutschsprachige Gemeinschaft aus dieser Einheitskandidatur ausgetreten. Seitdem dürfen sich Mietkandidaten sowohl im deutschen als auch im französischen Sprachgebiet einschreiben, also zwei aktive Kandidaturen haben. Dazu ist der Kandidat in der Deutschsprachigen Gemeinschaft nicht mehr auf 5 Gemeinden limitiert, sondern darf alle 9 Gemeinden der DG wählen.

Im Sommer 2022 wurde dann die Mietkandidatenliste erneuert um den konkreten Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum in der DG zu erfahren. Hierzu wurden insgesamt 896 Kandidaten kontaktiert und gefragt, ob sie weiterhin im Register der Wohnungssuchenden bei ÖWOB in der Deutschsprachigen Gemeinschaft bleiben möchten oder nicht. Nach der Rückmeldefrist blieben nur noch 547 aktive Kandidaturen übrig. Es wurden somit 349 Mietbewerbungen aus dem Register gestrichen. Ab 2023 wird wieder jährlich die Mietkandidaturenerneuerung durchgeführt um so die Kandidatenlisten aktuell zu halten.

### 1.2. Investitionsprogramm 2022-2026

Die Vereinbarung zur energetischen Sanierung und zum Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zwischen der ÖWOB und der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft sieht 20 Millionen € für energetische Sanierungen und 10 Millionen € für den Neubau vor. Das 20-Millionen-Budget für Sanierungen soll mit 15 Millionen € durch die Aufbau- und Resilienzfazilität (RFF) der Europäischen Union gegenfinanziert werden. Hierfür muss mindestens eine 30%-Energieersparnis per PEB-Methode nachgewiesen werden.

Das Investitions- und Sanierungsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026 wurde auf Basis folgender Grundsätze geplant:

#### Für den Bereich energetische Sanierung (20 Millionen €):

- a) eine energetische Komplettanierung ist prioritär in **Appartementblocks** vorgesehen worden, die der Gesellschaft gehören und somit Einschränkungen oder Schwachstellen ausgeschlossen sind, die durch einzelne, angrenzende Privathäuser verursacht werden könnten;
- b) größere Sanierungsvorhaben sind **in Phasen** aufgeteilt, damit die Projekte - insbesondere aus verwaltungstechnischen Gründen - einfacher und schneller umsetzbar sind;
- c) bei der Auswahl der Standorte sind die bereits im Rahmen des **Programms „PIVERT“** realisierten Sanierungsarbeiten berücksichtigt worden, um somit Siedlungen oder zumindest ganze Straßenzüge fertig zu stellen mit dem Hinweis, dass bei einem Ersatz der Fenster, **Baujahr** und **Zustand** derselben ein zusätzliches Kriterium darstellen;
- d) der in einer ersten Phase geplante und mitunter dringend erforderliche Fensterersatz schließt eine **spätere Komplettanierung** nicht aus;
- e) bei **Ersatz und Umrüstung bestehender Heizungssysteme** ist von der bereits erfolgten Erweiterung des Erdgasnetzes (inklusive Hausanschlüsse) durch die Interkommunale RESA, dem Alter der Anlagen und den (negativen) Kontrollberichten Rechnung getragen worden.

#### Für den Bereich Neubau (10 Millionen €):

- a) „**PPP-Projekte**“ (Zusammenarbeit mit Privatinvestoren)
- b) **Einkauf bestehender Immobilien**, möglichst Appartementblocks in zentraler Lage und gutem Zustand
- c) **Bebauung der Grundstückreserven** der ÖWOB und eventuell der DG (in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und dem Fachbereich Raumordnung)
- d) **Erwerb von Grundstückreserven** in zentraler Lage

Die Arbeiten zur energetischen Komplettanierung umfassen in der Regel:

- Ersatz von Fenstern, Türen und Garagentoren;
- Wärmedämmung der Fassaden und der Dachflächen;
- Installation und Erneuerung von Heizungs- und Lüftungsanlagen.

Da, wo ursprünglich nur Fenstersanierungen geplant waren, sind jetzt zusätzliche Maßnahmen, wie beispielsweise Dachdämmung, Heizungsersatz oder die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen, um die von der EU vorgegebenen 30%-Energieersparnis zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass solche Projekte schneller in der Umsetzung und Planung sind als umfangreiche Komplettanierungen, die u.a. einer Städtebaugenehmigung bedürfen.

Die ÖWOB GmbH hat kurzfristig PEB-Zertifikate für den Fenster- und Heizungsersatz in Auftrag gegeben um in Erfahrung zu bringen, welche zusätzlichen Maßnahmen das Erreichen der vorgenannten Ziele möglich machen würden.

Um diese zusätzliche und mittelfristige Herausforderung stemmen zu können, wurde eine Zusammenarbeitsvereinbarung mit der SPI (Société Provinciale d'Industrialisation) und RenoWatt unterzeichnet. Die Zusammenarbeit mit diesen Partnern soll der Gesellschaft ermöglichen auf eine Vielfalt von Ressourcen zurückzugreifen, um die oben genannte Herausforderung bewältigen zu können.

### 1.3. Flutkatastrophe Juli 2021

Durch die Flutkatastrophe von Juli 2021 in Eupen und insbesondere in der Unterstadt wurden mehrere Wohneinheiten der Gesellschaft beschädigt.

Einige wenige konnten schon nach zwei bis drei Wochen wieder in Betrieb genommen werden, ein Großteil konnte erst wieder nach sechs bis neun Monaten vermietet werden. Sechs betroffene Wohneinheiten in der Haasstraße werden zurzeit noch immer saniert. Aufgrund der außergewöhnlich langen Zeit zum Trocknen der Wohnungen konnten die Sanierungsarbeiten erst später starten als geplant. Bis Ende des Sommers 2023 sollen die Wohneinheiten wieder bezugsfertig sein.

## TEIL 1: TÄTIGKEITSBERICHT

### 2. VERWALTUNGSORGANE

Die Gesellschaft ÖWOB besteht aus vier Verwaltungsorganen, die nachstehend hierarchisch aufgelistet sind: die Generalversammlung, der Verwaltungsrat, die Wohnungsvergabekomitees, der geschäftsführende Direktor (physische Einzelperson) und das Personal.

Die zwei Regierungskommissare der Deutschsprachigen Gemeinschaft sind als Vertreter der Behörden für die Kontrolle der verschiedenen Verwaltungsorgane zuständig und nehmen dementsprechend an den Sitzungen der Verwaltungsräte und der Wohnungsvergabekomitees teil. Die Kommissare haben aus ihrer Beobachterrolle heraus keine Beanstandungen bezüglich der gefällten Beschlüsse des Verwaltungsrats geäußert.

Zum 31. Dezember 2022 war Herr Siegfried KÖTTEN der Kommissar des Aufsichtsministers Antonios ANTONIADIS und Herr Joseph BURTSCHIEDT Kommissar des Haushaltsministers Oliver PAASCH.

#### 2.1. Generalversammlung

Die Aktionäre bilden die Generalversammlung unserer Gesellschaft. Mit jeder Aktie geht eine Stimme in der jährlichen Generalversammlung einher.

Die ordentliche Generalversammlung fand am 14. Juni 2022 statt.

Nach den Austritten verschiedener Privataktionäre zählte die Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 280.590 Aktien, wovon 73,35 % auf die Aktienklassen A und B fallen (Nord- und Südgemeinden), 13,02 % auf die Aktienklasse D (private Anteilzechner + Provinz) und 13,63 % auf die Aktienklasse E (Deutschsprachige Gemeinschaft).

## 2.2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

TITEL	VORNAME	NACHNAME	VERTRETER VON	Startdatum	(Vorauss.) Enddatum
Frau	Franziska	FRANZEN	Gemeinde Eupen	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Karl-Heinz	KLINKENBERG	Gemeinde Eupen	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Theodoor	CAPPAERT	Gemeinde Eupen	10. November 2021	10. Juni 2025
Herr	Denis	BARTH	Gemeinde Kelmis	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Erwin	KLINKENBERG	Gemeinde Kelmis	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Max	MUNNIX	Gemeinde Kelmis	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Gerd	MALMENDIER	Gemeinde Lontzen	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Mario	PITZ	Gemeinde Raeren	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Leo	KREINS	Gemeinde St. Vith	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Berthold	MÜLLER	Gemeinden Amel, Büllingen, Bütgenbach & Burg-Reuland	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Jürgen	MERTENS	BAME	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Alain	SCHMETS	Privatanteilzeichner	29. Juni 2021	10. Juni 2025
Herr	Emmanuel	VLIEGEN	Gemeinde St. Vith	29. Juni 2021	31. August 2022
Frau	Jana	MÜSCH- JANOVCOVÁ	Gemeinde St. Vith	14. September 2022	10. Juni 2025

Seit der Übertragung der Zuständigkeit des Wohnungswesens an die Deutschsprachige Gemeinschaft wurden die Vertreter der öffentlichen Aktionäre nicht im Rahmen der Ergebnisse der letzten Kommunalwahlen von 2018 in unseren Verwaltungsrat gewählt, sondern der Generalversammlung von den Gemeinden vorgeschlagen. Die Aktienkategorie A (Nordgemeinden) bezeichnete acht Verwalter und die Aktienklasse B (Südgemeinden) wählte drei Vertreter aus. Ein Vertreter stammte aus der Aktienklasse D (Provinz Lüttich und Privataktionäre). Der 13. stimmberechtigte Verwalter ist der Vertreter des BAME (Beratender Ausschuss für Mieter und Eigentümer – siehe auch [Punkt 2.5](#)). Der Verwaltungsrat kam im Jahr 2022 8 Mal zusammen und diskutierte über 93 Tagesordnungspunkte, wovon die große Mehrheit einstimmig genehmigt wurden.

Wegen der Corona-Pandemie fand eine Sitzung online statt, die restlichen jedoch in Präsenz .

Die Teilnahme der Mitglieder an den Versammlungen der verschiedenen Verwaltungsorgane (Verwaltungsrat und Zuteilungsausschüsse) wird mit einem Sitzungsgeld von 75 €/Sitzung entschädigt (siehe hierzu auch Entlohnungsbericht unter [Anlage 1](#)).

Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten, Herrn Denis BARTH, und durch die zwei Vizepräsidenten, Herrn Leo KREINS und Herrn Karl-Heinz KLINKENBERG, geleitet. Die monatliche Mandatsentschädigung des Präsidenten beläuft sich auf 1.250 € brutto und die der Vizepräsidenten auf 625 € (siehe hierzu auch Entlohnungsbericht unter [Anlage 1](#)).

### 2.3. Zuteilungsausschüsse

Die Zuteilungsausschüsse - auch Wohnungsvergabekomitees (WVK) genannt - sind unpolitische Organe. Um den unterschiedlichen kommunalen Bedarfen gerecht zu werden, gibt es ein Vergabekomitee für die Wohneinheiten im Süden und ein Vergabekomitee im Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft.

Die Zusammensetzung der verschiedenen Ausschüsse werden nachstehend aufgelistet.

Die Komitees werden von Personalmitgliedern der Gesellschaft administrativ unterstützt.

#### 2.3.1 WVK NORD

Der Zuteilungsausschuss Nord wurde nach der Gründung der ÖWOB GmbH, am 7. Mai 2020, durch den Verwaltungsrat eingesetzt und stellt sich wie folgt zusammen:

ANREDE	VORNAME	NAME	VERTRETER FÜR	STARTDATUM	(VORAUSS.) ENDDATUM
Herr	Roger	HONS	Gemeinde Eupen	7. Mai 2020	10. Juni 2025
Frau	Nadine	PELZER	Gemeinde Kelmis	6. Oktober 2021	10. Juni 2025
Frau	Dorothea	MALMENDIER	Gemeinde Lontzen	7. Mai 2020	10. Juni 2025
Herr	Balduin	LUX	Gemeinde Raeren	7. Mai 2020	30. August 2022
Herr	Leo	LENNERTZ	Gemeinde Raeren	12. Oktober 2022	10. Juni 2025

Der Präsident des Zuteilungsausschusses Nord war weiterhin Herr Roger HONS.

#### 2.3.2 WVK SÜD

Das Vergabekomitee Süd wurde mit der Bezeichnung der nachfolgend aufgelisteten Mitglieder in der Ratssitzung vom 6. Oktober 2021 ins Leben gerufen und ist am 27. Januar 2022 das 1. Mal zum Einsatz gekommen. Es setzt sich aus den nachstehenden Gemeindevertreterinnen zusammen:

ANREDE	VORNAME	NAME	VERTRETER FÜR	STARTDATUM	(VORAUSS.) ENDDATUM
Frau	Edith	SIMONS	Gemeinde Büllingen	6. Oktober 2021	10. Juni 2025
Frau	Petra	DROSSON	Gemeinde Bütgenbach	6. Oktober 2021	10. Juni 2025
Frau	Anne	DONIS	Gemeinde Burg-Reuland	6. Oktober 2021	10. Juni 2025
Frau	Nadia	SIEBERATH	Gemeinde St. Vith	6. Oktober 2021	10. Juni 2025

Frau Anne DONIS wurde zur Präsidentin des Zuteilungsausschusses Süd gewählt.

### 2.4. Geschäftsführender Direktor

Der geschäftsführende Direktor trägt die Verantwortung der Umsetzung der Beschlüsse der vorgenannten Verwaltungsorgane sowie das Überwachen der täglichen Geschäfte. Zu diesen Aufgaben gehören u.a. die Verwaltung der Immobilien, die Kontaktpflege zur vorgesetzten Behörde, die Konzertierung mit den Partnergemeinden, die Umsetzung der allgemeinen Strategie, die Vor- und Nacharbeit der Versammlungen aller Verwaltungsorgane, die Prüfung der rechtlichen Bestimmungen und deren Umsetzung, die Personalführung sowie eine Vielzahl von täglichen Abläufen. Das Gehalt des geschäftsführenden Direktors wurde durch den Erlass der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft 1548/EX/IX/B/II vom 30. April 2020 festgelegt und entspricht der Gehaltsstufe der Deutschsprachigen Gemeinschaft im Rang 1/11.



Der Verwaltungsrat nahm Ende 2021 zur Kenntnis, dass Herr Marc XHONNEUX seinen auslaufenden befristeten Arbeitsvertrag nicht zu verlängern wünschte. Somit übernahm ab dem 1. Juni 2022 Frau Annabell POMMÉ die Geschäftsführung der ÖWOB.

## 2.5. Beratender Ausschuss für Mieter und Eigentümer (BAME)

Der BAME der ÖWOB GmbH vor Fusion wurde nach der Fusion von 2021 durch die neu gegründete Gesellschaft übernommen und setzte sich 2022 nach wie vor aus den vier nachstehenden Mietern zusammen:

ANREDE	VORNAME	NAME	ANSCHRIFT	HAUSNUMMER	PLZ	ORT
Herr	Leo	DOBDELSTEIN	Eupenerstraße	2A1	4731	Eynatten
Frau	Martina	GRAEVEN	Bellmerin	71	4700	Eupen
Frau	Inge	KÜPPER	Haagenstraße	6/5	4700	Eupen
Herr	Jürgen	MERTENS	Weserstraße	40	4700	Eupen

Die Präsidentin des BAME ist Frau Martina GRAEVEN und der Vertreter des BAME im Verwaltungsrat ist Herr Jürgen MERTENS. Der BAME kam 2022 einmal zusammen um über die Belange der Mieter auszutauschen.

Der Beratende Ausschuss der Mieter und Eigentümer genehmigte die Mietnebenkostenabrechnung für das Jahr 2023 und schloss das Jahr 2022 mit einem Kontoguthaben von 17.997,42 € ab.

## 2.6. Personal

2022 wurden folgende Mitarbeiter eingestellt: Frau Anja WENZEL (technische Mitarbeiterin), Frau Isabelle DEPOLT (administrative Mitarbeiterin), Herr Eric DE OLIVEIRA (technischer Mitarbeiter), Herr Patrick HUPPERTZ (Handwerker), Herr Pascal KREUSEN (Projektkoordinator), Frau Jennifer HEYEN (administrative Mitarbeiterin und Sozialreferentin), Frau Julie SCHUMACHER (administrative Mitarbeiterin und Sozialreferentin) sowie Frau Anne PITZ (administrative Mitarbeiterin).

2022 verließen folgende Mitarbeiter unser Unternehmen: Frau Danielle FÖRSTER (administrative Mitarbeiterin), Frau Sonja NIGGEMANN (administrative Mitarbeiterin und Sozialreferentin), Herr Jean-Marie WINGARTZ (Handwerker), Frau Claudine NIESEN (administrative Mitarbeiterin), Frau Natalie PEIKERT (administrative Mitarbeiterin), Herr Franz-Josef JÜLICH (Handwerker), Herr Marc XHONNEUX (geschäftsführender Direktor).

Alle anderen (langjährigen) Mitarbeiter sind weiterhin in unserem Betrieb beschäftigt (siehe auch Sozialbilanz in den Konten der Nationalbank Belgiens (BNB) [Anlage 2](#))

### 3. MIETKANDIDATEN

#### 3.1. Eintragung

Um eine Sozialwohnung anmieten zu dürfen, müssen die Mietkandidaten zwingend zwei Bedingungen erfüllen:

- nicht Gesamteigentümer sein oder nicht das Nutzungsrecht einer Wohnung haben (außer, wenn es sich um eine nicht zu verbessernde, unbewohnbare oder einer Behinderung unangepasste Wohnung handelt);
- eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten: diese Grenze (das jährliche steuerpflichtige Einkommen betrachtend) beträgt 2022 für alleinstehende Personen 45.100 € und für Mehrpersonenhaushalte 54.500 € zuzüglich 2.700 € pro Kind zu Lasten.

Im Rahmen der oben erwähnten Abspaltung des Mietkandidatenregisters von der Wallonie für öffentlich geförderten Wohnraum in Ostbelgien wurden 349 Kandidaten aus dem Register gestrichen und 547 aktive Kandidaten blieben übrig.

Zum 31. Dezember 2022 zählte unsere Gesellschaft 700 Mietkandidaturen, die ausschließlich ostbelgische Gemeinden ausgewählt haben. Es kam also zwischen August und Dezember 2022 zu 153 neuen Mietkandidateneintragungen. Erfahrungsgemäß werden nach der jährlichen Erneuerung der Mietkandidaturen rund 20 % der Eintragungen gestrichen. Es ist also davon auszugehen, dass die aktiven Mietkandidaten sich auf rund 550 Kandidaten belaufen.

Rund 80 % der Mietkandidaten haben ihren aktuellen Wohnort innerhalb der neun deutschsprachigen Gemeinden. Im Vergleich zum Jahr 2021 ist das eine Steigerung von rund 7 %.

#### 3.2. Sozioökonomische Angaben unserer Mietkandidaten

##### ➤ Einkommenskategorie der Mietkandidaten

Die finanzielle Situation der vorher genannten 700 Mietkandidatenhaushalte stellt sich wie folgt dar:

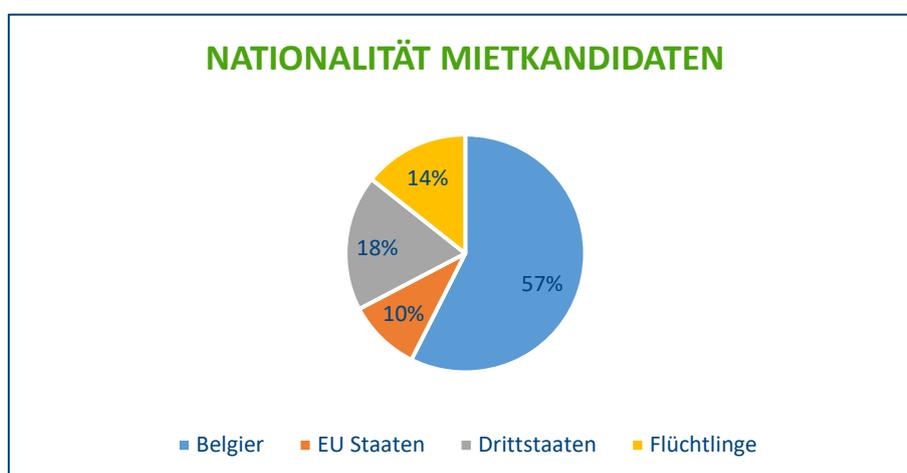
EINKOMMENSKATEGORIE	KANDIDATUREN	%
Prekäre Einkommen (Einzelperson bis 14.500 € - Familie bis 19.900 €)	492	70 %
Geringe Einkommen (Einzelperson bis 29.100 € - Familie bis 36.400 €)	174	25 %
Mittlere Einkommen (Einzelperson bis 45.100 € - Familie bis 54.500 €)	26	4 %
Höher als mittlere Einkommen	8	1 %
	<b>700</b>	100 %

Zusätzlich zu der Analyse dieser vier Einkommenskategorien unserer Bewerberhaushalte ist es interessant festzustellen, dass insgesamt rund 40 % der Kandidaten vom Eingliederungseinkommen (28 %) oder Arbeitslosengeld (12 %) leben. Die zweitgrößte Gruppe sind Erwerbstätige wie Arbeiter (21,9 %) und Angestellte oder Beamte (5,2 %). Danach folgen Haushalte, die Krankengeld oder eine Invalidenrente (12 %) beziehen oder Empfänger einer Behindertenrente (4,7 %) sind.

ART DES EINKOMMENS	ANZAHL FAMILIENOVERHÄUPTER	%
Eingliederungseinkommen	198	28,3 %
Arbeiter	153	21,9 %
Arbeitsunfähigkeit (KK)/Invalide	84	12,0 %
Arbeitsuchender	81	11,6 %
Rentner + Frührentner	58	8,3 %
Keine Einkünfte	49	7,0 %
Angestellte + Beamte	37	5,2 %
Behindertenrente	33	4,7 %
Selbstständiger	5	0,7 %
Student	2	0,3 %

#### ➤ Nationalität der Mietkandidaten

57% der Haushaltsmitglieder, die einen Wohnungsantrag gestellt haben, haben die belgische Nationalität, 10 % haben die Staatsangehörigkeit einer der 26 anderen EU-Staaten, wovon die Mehrheit aus den direkt benachbarten Ländern stammen. Rund 18 % unserer Mietkandidaten stammen aus Drittländern und rund 14% sind Flüchtlinge. Insgesamt haben ca. 80 % der Mietkandidaten einen Migrationshintergrund, sprich ihr Geburtsort befindet sich außerhalb Belgiens.



## 4. WOHNUNGSZUTEILUNG

Im Jahre 2022 wurden insgesamt 64 Wohnungszuteilungen vorgenommen: 47 Zuteilungen in den Nordgemeinden und 17 Zuteilungen in den Südgemeinden. Insgesamt wurden 26 Mietverträge unterschrieben. Das entspricht einer Annahmquote der Wohnungsvorschläge von rund 40 %.

GEMEINDE	ZUTEILUNGEN	ZUSAGEN	ABLEHNUNGEN
AMEL	1	1	0
BÜLLINGEN	3	0	3
BÜTGENBACH	1	1	0
BURG-REULAND	/	/	/
EUPEN	13	7	6
KELMIS	20	8	12
LONTZEN	12	2	10
RAEREN	2	2	0
ST. VITH	12	5	7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>64</b>	<b>26</b>	<b>38</b>
	100 %	41 %	59 %

Die Gesellschaft kennt schon seit Jahren eine mäßige Wohnungsannahmquote. Im Jahre 2022 wurden insgesamt 38 der 64 Wohnungszuteilungen abgelehnt. Einen motivierten Grund für die Ablehnung haben 31 der 38 Mietkandidaten angegeben. Die wesentlichen und wiederkehrenden Aussagen sind, dass unsere Wohnungen nicht den Vorstellungen der Mietkandidaten entsprechen. Die Mietkandidaten sind z.B. der Ansicht, dass die ihnen zugeteilten Wohnungen zu klein sind, dass zu viele Treppen zu steigen sind etc.

Es wurden keine Einsprüche gegenüber den Entscheidungen des Zuteilungsausschusses bei der Beschwerdekammer der Deutschsprachigen Gemeinschaft eingereicht.

### 4.1. Wohnungsvergabe an bestehende Mieter

Nicht jede Wohnungszuteilung betrifft einen neuen Kunden. Unter gewissen Voraussetzungen, im Wesentlichen eine zu große oder zu kleine Wohnung im Verhältnis zu der Haushaltszusammensetzung, kann ein bestehender Mieter bei der Gesellschaft einen Wohnungswechsel beantragen. Dieser Wohnungswechselantrag kann zu einem internen Umzug führen. 2022 wurden 10 interne Wohnungswechsel genehmigt und 6 vollzogen. Diese internen Umzüge sind Bestand der vorgenannten 26 Wohnungseinzüge.

## 5. MIETBERECHNUNG UND MIETGARANTIEN

Im Rahmen der Zuständigkeitsübertragung des Wohnungswesens von der Wallonischen Region (WR) an die Deutschsprachige Gemeinschaft (DG) wurde die Regel zur Berechnung des Mietzinses nicht verändert.

Obschon die letzte Anpassung des Erlasses der WR durch die DG am 14. April 2022 vorgenommen wurde, betraf diese nicht die Berechnung der Mieten. Auch das neue Dekret, welches Ende 2024 in Kraft treten soll, sieht keine umfassende Reform der Mietberechnung vor. In Anbetracht des hohen Sanierungsbedarfes des Bestandes stellt das die Gesellschaft vor einer großen finanziellen Herausforderung. Untenstehend ein Überblick der Durchschnittsmiete einer Sozialwohnung pro Gemeinde nach Belegung.

GEMEINDE	DURCHSCHNITTSMIETE
Büllingen	242,70 €
Amel	268,09 €
Kelmis	312,24 €
St.Vith	314,00 €
Bütgenbach	314,71 €
Eupen	331,93 €
Lontzen	344,24 €
Raeren	353,87 €

Das 2020 eingeführte Verwaltungssystem für die Mietgarantien fand weiterhin Anwendung. Die Mietgarantien wurden beim Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft hinterlegt, dort verzinst und bei Auszug dem betroffenen Mieter überwiesen.

## 6. MIETER

Am 31. Dezember 2022 mieteten 1.271 Haushalte eine Wohnung der ÖWOB GmbH an. Diese 1.271 Haushalte entsprechen 3.003 Bewohnern, denen wir ein gesundheitsverträgliches Dach zu einem sozialverträglichen Preis boten. Insgesamt zählt die Gesellschaft 1.236 Mieterhaushalte für den sozialen Wohnungsbau und 35 Mieterhaushalte für den „mittleren“ Wohnungsbau.

### 6.1. Sozioökonomische Angaben unserer Mieter

#### ➤ Aufteilung der Mieter nach Einkommenskategorien

Die finanzielle Situation unserer 1.271 Mieterhaushalte stellt sich wie folgt dar:

EINKOMMENSKATEGORIE	HAUSHALTE	%
Prekäre Einkommen (Einzelperson bis 14.500 € - Familie bis 19.900 €)	629	51 %
Geringe Einkommen (Einzelperson bis 29.100 € - Familie bis 36.400 €)	493	40 %
Mittlere Einkommen (Einzelperson bis 45.100 € - Familie bis 54.500 €)	90	7 %
Höher als mittlere Einkommen	24	2 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.271</b>	<b>100 %</b>

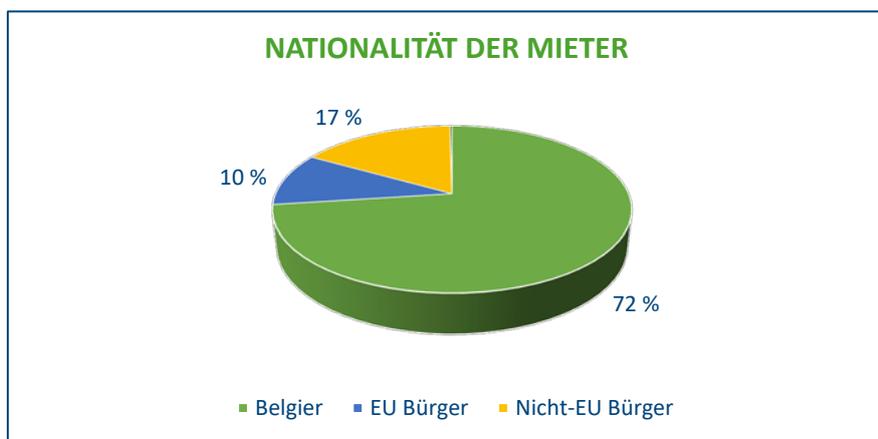
Die Mieter können, genau wie die Mietkandidaten, auch nach Einkommenstyp aufgeteilt werden. Für den sozialen Wohnungsbau ist hier auffallend, dass mit 33% knapp ein Drittel unserer Mieter Rentner sind. Im Vergleich zu den Mietkandidaten (8%) ist die Zahl deutlich höher. Dies ist eine logische Schlussfolgerung aus der „Mieterkarriere“ innerhalb der Gesellschaft, da die meisten Mieter die Wohnungen entweder beim Einzug in ein Seniorenheim oder erst beim Ableben verlassen.

Die zweitgrößte Gruppe sind mit insgesamt 25% die Haushalte, die Sozialhilfe (9,3%) oder Arbeitslosenunterstützung (12,6%) beziehen oder keine Einkünfte (3,2%) haben. Darauf folgt mit insgesamt 22% die Gruppe der Erwerbstätigen mit 16% Arbeitern und 4,6% Angestellten. Insgesamt rund 20% der Mieterhaushalte beziehen Krankengeld (14,9) oder Invalidenrente (5,4%).

EINKOMMENSTYP (FAMILIENOVERHAUPT)	PERSONEN	%
Rentner	408	33,0 %
Arbeiter	198	16,0 %
Krankenkasse	184	14,9 %
Arbeitssuchend	156	12,6 %
Eingliederungseinkommen	115	9,3 %
Behindertenrente	67	5,4 %
Angestellte	57	4,6 %
Ohne Einkommen	39	3,2 %
Selbstständige	11	0,9 %
Frührente	1	0,1 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.236</b>	<b>100 %</b>

➤ Nationalität der Mieter

Zum 31. Dezember 2022 stellten wir fest, dass 72 % unserer Mieter Belgier sind. Weitere 11 % kommen aus den anderen EU-Mitgliedsstaaten und knapp 17 % aus Drittländern.



6.2. Besondere Mietverträge

Wie im Wallonischen Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen vorgesehen, registrierte die ÖWOB zum 31. Dezember 2022:

- 12 Mietverträge gemäß **Artikel 132/133** (Zurverfügungstellung von Wohnungen an öffentliche Behörden oder Einrichtungen mit sozialem Zweck)
  - 3 mit dem ÖSHZ Raeren
  - 1 mit dem ÖSHZ Lontzen
  - 1 mit dem ÖSHZ Kelmis
  - 1 mit dem Zentrum für Förderpädagogik (ZFP)
  - 6 mit der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben (DSL)
  
- 11 Mietverträge gemäß **Artikel 29**. Hierbei handelt es sich um 11 Wohnungen (7 Sozialwohnungen und 4 Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus), die wir für die Stadt Eupen verwalten. Diese Wohnungen wurden im Rahmen der Kommunalverankerung 2004-2006 durch die Stadt Eupen umgesetzt und durch die (Nosbau) ÖWOB seit 2014 verwaltet.
  
- **Mittlerer Wohnungsbau**. Zum 31. Dezember 2022 zählt die Gesellschaft 35 „mittlere“ Wohnungen in ihrem Immobilienpark. Die Miete der mittleren Wohnungen wird nicht auf Basis der Einkommen berechnet, sondern entspricht 5 % des Selbstkostenpreises der Wohnung. Die dort wohnenden Mieter müssen die nachstehenden Einkommensbedingungen erfüllen, d.h. für eine Einzelperson mehr als 29.100,00 € verdienen und für eine Familie mehr als 36.400,00 €.

## 7. MAHNWESEN

Zum 31. Dezember 2022 beliefen sich die Mietrückstände auf insgesamt 168.417,04 €. Hier unterscheidet man zwischen den Mietrückständen von aktuellen Mietern, die einer Summe von 54.782,42 € entsprechen und den ausgezogenen Mietern, die insgesamt 106.449,06 € darstellen.

	Stand zum 31. Dezember 2022		
	Anzahl Mieter	Mietrückstand	Mietrückstand %
noch Mieter	135	43.705,04 €	26 %
Ausgezogen seit weniger als 6 Monaten	13	17.245,64 €	10 %
Ausgezogen zwischen 6 und 12 Monaten	11	21.786,36 €	13 %
Ausgezogen seit mehr als 1 Jahr	37	85.680,00 €	51 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>196</b>	<b>168.417,04 €</b>	<b>100,00 %</b>

Zu bemerken ist, dass mehr als 70% der Mietrückstände auf Schulden von ausgezogenen Mietern zurückzuführen sind, was die Chance einer Eintreibung der geschuldeten Beträge verringert.

Bei gewissen Kunden müssen wir auch feststellen, dass es unmöglich ist die jeweilige Schuld noch einzutreiben. Dies betrifft Mieter, bei denen ein Urteil vorliegt, welches eine Rückzahlung ausschließt und Mieter, bei denen mehr als 5 Jahre lang eine jährliche Rückstellung getätigt wurde. Für 2022 betraf dies 14 Mieter, für die eine Gesamtschuld von 7.080,42 € definitiv abgeschrieben wurde (siehe hierzu [Anlage. 2](#)).

### 7.1. Zahlungsvereinbarungen

Zum 31. Dezember 2022 registrierten wir 31 laufende Zahlungsabkommen für einen Gesamtwert von 23.190,06 €, wovon 20 befolgt wurden (64,5%).

### 7.2. Gerichtsprozeduren

Im Laufe des Jahres 2022 wurden 10 Anwaltsakten abgeschlossen und 20 neue Akten eingeleitet.

Zum 31. Dezember 2022 registrierten wir 56 aktive Anwaltsdossiers für eine Gesamtsumme der Ausstände von 124.096,66 € (Mietrückstände, Reparaturkosten und Gerichtskosten). Von den 56 aktiven Anwaltsdossiers sind acht Akten Gegenstand einer Schuldeneintreibung durch Gerichtsvollzieher und 38 Akten in Bearbeitung durch den Anwalt.

### 7.3. Ausweisungen

2022 wurden 4 von 7 Ausweisungsurteile vollstreckt. 3 Urteile wurden auf Grund der Winterpause noch nicht vollstreckt.

## 8. IMMOBILIENPARK

### 8.1. Immobilienbestand

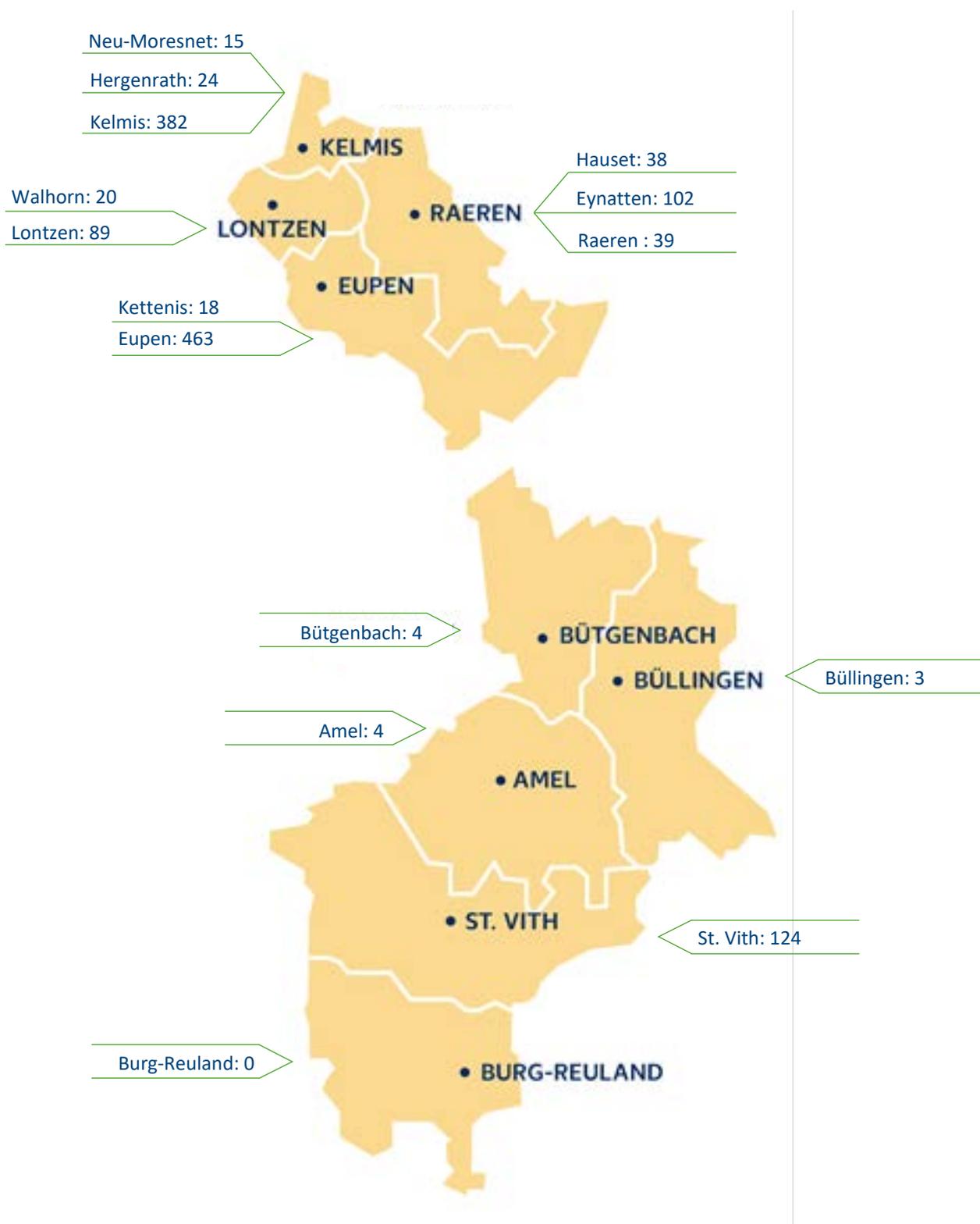
Der Öffentliche Wohnungsbau Ostbelgien besitzt aktuell 1.325 Wohneinheiten - 694 Einfamilienhäuser und 631 Appartementwohnungen - und verwaltet 11 Wohnungen der Stadt Eupen. Zudem besitzt die Gesellschaft insgesamt 295 Garagen und Stellplätze (inkl. Carports).

In Amel zählen wir vier Wohnungen, drei in Büllingen, vier in Bütgenbach, keine in Burg-Reuland, 481 in Eupen (und 11 verwaltete Wohnungen), 421 in Kelmis, 179 in Raeren, 109 in Lontzen und 124 weitere in St. Vith.

Bitte finden Sie in der [Anlage 3](#) eine vollständige Auflistung unseres Wohn- und Immobilienparks.

Nachstehende Grafik illustriert die Aufteilung unserer Wohneinheiten pro Gemeinde.

**Grafik Wohnungen pro Gemeinde**



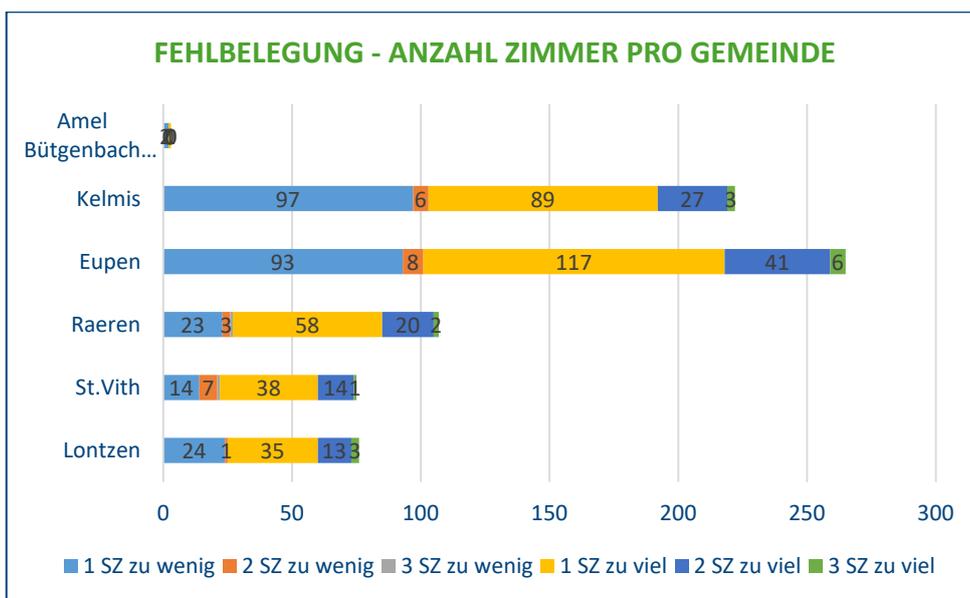
### 8.1.1. AUFTEILUNG NACH ANZAHL SCHLAFZIMMER

Wir zählen in unserem Bestand nachstehende Wohnungen mit aufgeführter Anzahl Schlafzimmer.

WOHNEINHEIT	ANZAHL
Studio	5
1-Schlafzimmer-Wohnung	327
2-Schlafzimmer-Wohnung	285
3-Schlafzimmer-Wohnung	554
4-Schlafzimmer-Wohnung	153
5-Schlafzimmer-Wohnung	1
<b>SUMME</b>	<b>1.325+11</b>

### 8.1.2. FEHLBELEGUNG

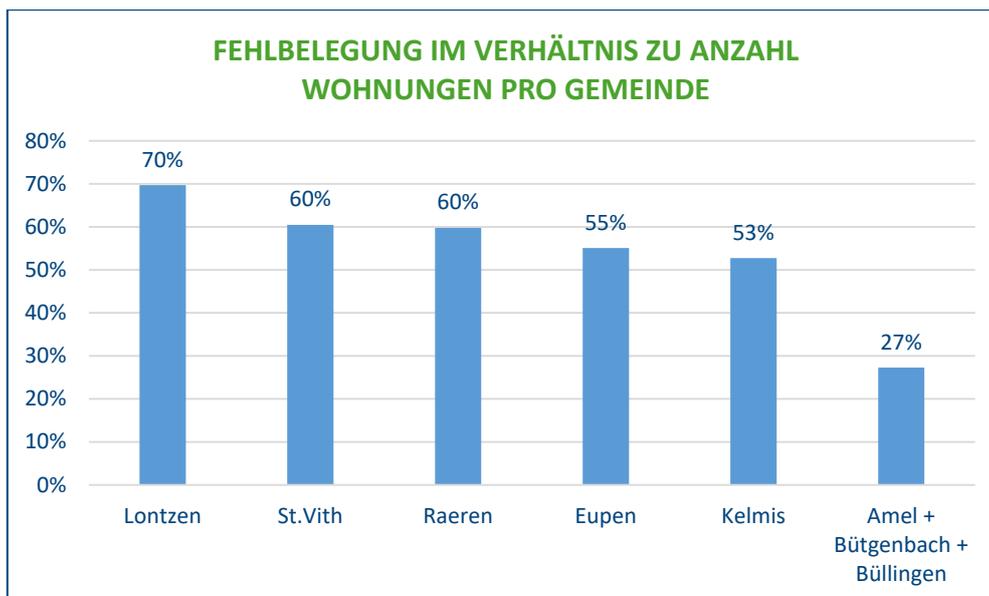
Knapp 60% der ÖWOB-Wohneinheiten sind fehlbelegt. Dies bedeutet, dass Haushalte, gemäß ihrer Haushaltszusammensetzung in nicht angepassten Wohneinheiten wohnen. Sie haben entweder zu wenig oder zu viele Schlafzimmer.



Da der Großteil der Wohneinheiten in den Gemeinden Eupen und Kelmis liegen, befinden sich hier auch die meisten fehlbelegten Wohneinheiten. Die meisten Fehlbelegungen betreffen Haushalte, deren Wohnungen gemäß ihrer Haushaltszusammensetzung ein Schlafzimmer zu viel oder eins zu wenig enthalten. Die meisten Haushalte leben in Wohnheiten mit zu vielen Schlafzimmern.

Betrachtet man die Fehlbelegung im Verhältnis zur Anzahl Wohnungen pro Gemeinde, so ist festzustellen, dass die Gemeinden Lontzen und St. Vith die größten Probleme bzgl. Fehlbelegung vorweisen.





### 8.1.3. BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

Auf unseren 9 Gemeinden verteilt zählen wir 40 Wohnungen, die als barrierefrei gelten. Einige davon wurden von vornherein so gebaut, andere wiederum mit der Zeit und mit finanzieller Unterstützung der DSL (Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben) angepasst.

Die bestehenden rollstuhlgerechten Wohnungen entsprechen jedoch nicht alle der Definition des Dekrets einer rollstuhlgerechten Wohnung der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Diese Situation ist der Zuständigkeitsübertragung geschuldet und muss sicherlich in den kommenden Jahren den Standards und Regelwerken der Deutschsprachigen Gemeinschaft angepasst werden.

#### 8.1.4. LEERSTAND

Zwischen dem 1. Dezember 2022 und dem 31. Dezember 2022 registrierten wir im Durchschnitt 54,3 leerstehende Wohnungen pro Monat. Wenn man die Gesamtanzahl der durch die ÖWOB vermieteten Wohnungen in Betracht zieht (insgesamt 1.336), erreicht die durchschnittliche Leerstandquote somit 4,1 %. Die Belegung unseres Immobilienparks liegt somit zum 31. Dezember 2022 bei rund 96 %.

Der Wohnungsleerstand lässt sich durch mehrere Faktoren erklären:

- umfangreiche Renovierungsarbeiten;
- Verweigerungen durch die Mietkandidaten (siehe hierzu Wohnungsvergabe unter [Punkt 3](#));
- Gerichtsprozeduren.

Der Mietverlust, verbunden mit dem Leerstand (gerechnet auf Basis von 40 % der Grundmiete), beläuft sich zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2022 auf rund 115.000,00 €.

#### 8.2. Entwicklung und Unterhalt der bestehenden Immobilien

Die Prioritätsaufgabe der Gesellschaft liegt weiterhin darin, die Immobilien in Stand zu halten und (energetisch) zu sanieren. Die begrenzten finanziellen Mittel, sowie die außergewöhnliche Preisentwicklung im Bausektor stellen eine große Herausforderung für die systematische Instandsetzung der Wohneinheiten dar.

Im Sommer 2022 wurde nichtsdestotrotz ein Standard zur Instandsetzung von leerstehenden Wohneinheiten vom Verwaltungsrat entschieden. Der beschlossene Standard legt vor allem Priorität auf Dichtigkeit und Sicherheit.

Im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2023 (siehe [Anlage 5](#)) wurden circa 1,8 Mio. € durch den Verwaltungsrat genehmigt, um anhand der öffentlichen (Kader-) Aufträge die Wohneinheiten der Gesellschaft in Stand zu halten und diese weiterhin so schnell wie möglich in die Vermietung zu bringen.

Zusätzlich verabschiedete der Verwaltungsrat im März 2022 einen außerordentlichen Haushalt in Höhe von 3.000.000 € für das Jahr 2022 im Zusammenhang mit der vorgenannten Finanzierungsvereinbarung.

##### 8.2.1. INSTANDHALTUNG DURCH DIE REGIE

Die meisten Reparaturaufträge werden durch externe Unternehmen durchgeführt. Die Gesellschaft verfügte 2022 jedoch über eine Arbeiterregie bestehend aus drei Arbeitern und einem Angestellten (drei Vollzeitbeschäftigte und ein Personalmitglied, das zu 4/5 beschäftigt war).

Der Hausmeister (Angestellter) übernahm kleinere Hausmeister-Aufgaben in unseren Immobilien, innen sowie außen. Außerdem arbeitet der Hausmeister seit Sommer 2022 eng mit den Sozialreferenten zusammen. Im Falle von Beschwerden oder Meldungen prüft der Hausmeister die Situation und unterstützt die Sozialarbeiter mit seinem fachmännischen (technischen) Wissen. Außerdem überprüft der Hausmeister auch ausgeführte Arbeiten unserer Partnerunternehmer. Der Fachmann für Heizung und Sanitär verbringt viel Zeit damit, die Arbeit der externen Unternehmen zu überwachen. Er führt nur kleinere Arbeiten selbst durch. Nur zwei Handwerker führten effektiv konstant handwerkliche Arbeiten aus. Neben den vielseitigen punktuellen Angelegenheiten, womit kein Unternehmen beauftragt werden kann, besteht ihre Arbeit im Sommer unter anderem darin, die Außenbereiche der leerstehenden Immobilien zu pflegen, und im Winter Arbeiten im Rahmen der Renovierung von leerstehenden Immobilien durchzuführen.

### 8.2.2. REPARATUR- UND UNTERHALTSARBEITEN

Die Gesellschaft arbeitet für die Instandsetzung und den Unterhalt des Immobilienparks hauptsächlich mit externen Unternehmen mittels Kaderaufträgen. Bitte finden Sie nachfolgend die Liste der 2022 realisierten Reparatur- und Unterhaltsarbeiten. Alle Beträge verstehen sich inkl. MwSt.

- Fliesen für 23.286,62 €
- Fliesen neue Badezimmer für 49.317,43 €
- Elektro Reparaturen für 71.742,60 €
- Neue Elektroinstallationen für 62.528,40 €
- Maurerarbeiten für 124.898,33 €
- Schreinerarbeiten (inkl. Fensterersatz und Garagentore) für 286.490,78 €
- Sanitär für 161.346,86 €
- Innenausbau für 70.191,81 €
- Dachreparaturen- und Ausbesserungen für 80.225,85 €
- Glaserarbeiten für 5.140,16 €
- Reparaturen von Rolläden für 3.598,19 €
- Anstreicherarbeiten für 185.494,32 €
- Heizungen für 277.039,77 €
- Kanalreinigung- und Ausbesserung für 11.033,51 €
- Hausmeisterarbeiten und Gebäudereinigung für 14.452,36 €
- Grünunterhalt für 63.064,19 €
- Schlosser- und Metallarbeiten für 4.431,36 €
- Brandschutz für 2.265,05 €
- Neue Notbeleuchtung für 3.561,08 €
- Rückerstattung durch die Versicherung für 310.017,96 €
- Rückforderung bei den Mietern (außerhalb Mietnebenkostenabrechnung) für 44.002,97 €
- Arbeiten in den Verwaltungsgebäuden und dem Atelier für 7.934,50 €
- Unterhalt und Reparaturen von Baustellen- und Büromaterial sowie Rollmaterial für 4.804,35 €
- Müllentsorgung inkl. Abfuhr für 5.604,45 €

### 8.3. Neubau

Der Verwaltungsrat erteilte in der Sitzung vom 8. Dezember 2021 den Zuschlag zum Erbau von sechs öffentlich geförderten Wohnungen in Raeren, Rottstraße, genannt „Am Plei“.

Die architektonische Arbeit wird durch das Planbüro Radermacher & Stoffels aus Eynatten begleitet und die Bausicherheit durch Cosetec aus Welkenraedt. Die Rohbauphase sollte ursprünglich im Mai 2022 beginnen. Die Baustelle musste leider aufgrund eines neuen Antrags auf Baugenehmigung gestoppt werden. Die Rohbauarbeiten waren für Januar 2023 geplant. Die Bauarbeiten werden rund 1,5 Jahre dauern. Aktuell belaufen sich die Projektkosten auf um die 1 Million €. Das Projekt ist Teil des Investitionsprogramms 2022-2026.

Die nachfolgende Tabelle listet die verschiedenen Lose mit den jeweiligen Unternehmen, die sie bewerkstelligen, und die entsprechenden anlaufenden Kosten.

NR.	NAME	PLZ	ORT	PREISE INKL. MWST.
<b>Los 1 (Rohbau- und Innenausbauarbeiten - Außenanlagen)</b>				
1	Stoffels sa	4950	Weismes	785.087,75 €
<b>Los 2 (Elektro- und Brandschutzinstallation)</b>				
1	Direct Elec Sprl.	4452	Juprelle	61.901,37 €
<b>Los 3 (Heizung- und Sanitärinstallation-Lüftungsanlage)</b>				
1	Otto Jouck & Sohn GmbH	4750	Bütgenbach	126.952,46 €

Bitte finden Sie nachstehend die Ansicht der Vorder- und Rückseite des vorgesehenen Neubauprojekts.

#### Vorderansicht



#### Rückansicht



## TEIL 2: GESCHÄFTSBERICHT

Nach der Spaltung der Gesellschaft Nosbau und Gründung der ÖWOB im Jahre 2020 folgte die Fusion mit der Öffentlichen Wohnungsbau Eifel Gen.m.b.H. am 29. Juni 2021. Das Geschäftsjahr 2022 war vor allem durch einen Wechsel in der Geschäftsführung, durch den Aufbau einer stabilen Personalstruktur, durch die Einheitskandidatur sowie durch die Verhandlung der Vereinbarung zur Energerischen Sanierung und Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zwischen der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der ÖWOB G.m.b.H. und schließlich durch die Erstellung des Investitionsprogramms 2022-2026 geprägt.

Nachstehend präsentieren wir den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 bezugnehmend auf die Kontenschließung vom 31. Dezember 2022.

### 8.4. Jahresabschluss

Das Geschäftsjahr wurde mit einem **Gewinn von 208.444,66 €** abgeschlossen. In der [Anlage 2](#) finden Sie die **Konten**, so wie sie bei der **Belgischen Nationalbank** hinterlegt werden.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Jahreskonten wie folgt abzuschließen:

#### 8.4.1. BILANZ

AKTIVA	JAHR 2021	JAHR 2022	Abweichungen
Immaterielle Anlagewerte	7.542,58 €	505,57 €	- 7.037,01 €
Sachanlagen (1)	56.036.404,38 €	55.138.435,12 €	- 897.969,26 €
Finanzanlagen	5.626,41 €	2.842,41 €	- 2.784,00 €
Vorräte und in Ausführung befindliche Bestellungen (2)	87.327,71 €	88.868,75	1.541,04 €
Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (3)	1.976.877,77 €	574.688,12 €	- 1.402.189,65 €
Flüssige Mittel (4)	180.951,88 €	4.362.231,20 €	4.181.279,32 €
Rechnungsabgrenzungsposten	167.142,24 €	185.497,91 €	18.355,67 €
<b>SUMME</b>	<b>58.461.872,97 €</b>	<b>60.353.069,08 €</b>	<b>1.891.196,11€</b>

**Die Gesamttaktiva belaufen sich auf 60.353.069,08 €.**

(1) Dieser Posten umfasst alle Grundstücke, Wohnungen, Bauausrüstungen, Büroausstattungen, Computerausstattungen, PKWs und LKWs sowie die noch nicht fertiggestellten Baustellen.

2022 wurden nachstehende Kontenbewegungen registriert :

- Renovierung verschiedener Wohnungen (neue Elektroinstallationen, Ersetzen von Heizkesseln, neue Badezimmer, usw.);
- Ersetzen von Fensterrahmen und Garagentoren in der Birkenstraße in Lontzen;
- 2022 wurden nachstehende Immobilien veräußert:
  - Ein Haus gelegen zur August Tonnar, 16 – Eupen
  - 158 + 197 m<sup>2</sup> - Wir haben der Stadt Eupen die Infrastruktur Bellmerin / Haagen – Eupen abgetreten;

➤ Die Abschreibungen.

- (2) Dies ist der Materialbestand auf Lager, der von unserer Arbeiterregie genutzt wird. Der Bestand an "Waren und Gütern" wird auf Basis eines gewichteten Durchschnittswertes berechnet.
- (3) Da die Banken keine Negativzinsen mehr verlangen und das Geld, das wir beim MDG angelegt hatten, keinen Gewinn abwarf (die mit dem MDG unterzeichneten Vereinbarung besagte, dass der Zinssatz 0 % betragen würde), beschlossen wir, das Geld auf ein Belfius-Bankkonto zurückzuholen. Wir werden von den Zinssätzen zu unseren Gunsten profitieren. Aus diesem Grund wurde dieses Konto um die Summe von 1.385.000 € verringert.
- (4) Wir verbuchen, wie oben erwähnt, zusätzlich 1.385.000 € auf unseren Bankkonten. Im Rahmen der Vereinbarung zur Energerischen Sanierung und Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zwischen der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der ÖWOB G.m.b.H hat das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft im Juni 2022 zusätzliche Anteile in Höhe von 2.999.988,29 € gezeichnet.

PASSIVA	JAHR 2021	JAHR 2022	Abweichungen
Einlage (5)	153.876,45 €	3.168.002,85 €	3.014.126,40 €
Rücklagen (6)	16.182.799,65 €	16.391.244,31 €	208.444,66 €
Bezuschussung in Kapitalform (Kode15) (7)	15.589.612,92 €	15.142.462,33 €	-447.150,59 €
Rückstellungen und anstehende Steuer (8)	1.394.800,79 €	1.652.751,89 €	257.951,10 €
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (9)	22.419.544,99 €	21.583.202,16 €	- 836.342,83 €
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (10)	2.368.111,81 €	2.320.185,61 €	- 47.926,20 €
Rechnungsabgrenzungsposten (11)	353.126,36 €	95.219,93	- 257.906,43 €
<b>SUMME</b>	<b>58.461.872,97 €</b>	<b>60.353.069,08 €</b>	<b>1.891.196,11 €</b>

- (5) Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Erhöhung der Einlagen durch das MDG in Höhe von 2.999.988,29 €.
- (6) Die Erhöhung der Rücklagen ist auf den Gewinnübertrag zurückzuführen.
- (7) Die Differenz zwischen dem 31/12/21 und dem 31/12/22 erklärt sich durch die progressive Übertragung der Kapitalsubventionen im Ergebnis, zum gleichen Rhythmus wie die Abschreibung der bezuschussten Sachanlagen.
- (8) Dieser Posten umfasst hauptsächlich:
- Die Rückstellung für Unterhalt- und Reparaturarbeiten: mittels eines Zehn-Jahres-Plans mit vorzusehenden Ausgaben belegt (hauptsächlich Außenanstrich).  
Wie jedes Jahr wurden die Arbeiten der Rückstellung überarbeitet und demnach wurden:
    - ➔ verschiedene Preise korrigiert;
    - ➔ gewisse Wohnungen im energetischen Sanierungsplan 2022-2026 aufgenommen und nicht weiter zurückgestellt;
    - ➔ neue Arbeiten hinzugefügt;

→ gewisse Arbeiten realisiert.

Aus diesen Gründen wurden die Rückstellungen um +/- 282.000,00 € nach oben angepasst.

- b. Eine Zuführung zu Rückstellungen für andere Risiken und Lasten für 2 laufende juristische Dossiers über den Betrag von 146.000 €.
- c. Aufgeschobene Steuern auf Kapitalsubventionen.

(9) Hierbei handelt es sich um langfristige Darlehen. Diese werden progressiv zurückgezahlt.

(10) Hierbei handelt es sich hauptsächlich um kurzfristige Kredite, um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und um Verbindlichkeiten aufgrund von Steuern, Arbeitsentgelten und Soziallasten.

(11) Im letzten Jahr übertrugen wir die Summe von 349.422,00 € auf 2022. Dabei handelte es sich um das Geld, das wir 2021 von der Versicherung aufgrund der Überschwemmungen erhalten hatten, deren Arbeiten erst in 2022 durchgeführt wurden. Ende 2022 übertrugen wir den nicht verwendeten Restbetrag, +/- 91.000 €, für die noch ausstehenden Arbeiten in der Haasstraße - Eupen. Diese werden im Jahr 2023 ausgeführt.

### 8.4.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	JAHR 2021	JAHR 2022	Abweichungen
Betriebliche Erträge und Aufwendungen			
Brutto-Betriebsmarge (74 - Sonstige betriebliche Erträge)	= 4.205.403,60 € (+ 423.401,26 €)	= 4.066.416,50 € (+ 407.108,39 €)	= - 138.987,10 € (- 16.292,87 €)
76A - Wovon nicht wiederkehrende betriebliche Erträge (12)	+ 268.192,67 €	+ 125.822,44 €	-142.370,23 €
70 - Umsatzerlöse (13)	+ 5.564.013,11 €	+ 5.771.707,46 €	+ 207.694,35 €
60/61 - Lieferungen und Leistungen (14)	- 2.050.203,44 €	- 2.238.221,79 €	- 188.018,35 €
62 - Arbeitsentgelte, Soziallasten und Pensionen (15)	- 1.128.506,63 €	- 1.263.882,48 €	- 135.375,85 €
630 - Abschreibungen und Wertminderungen	-1.558.256,75 €	-1.564.921,82 €	-6.665,07 €
631/4 - Wertminderung von Vorräten, in Ausführung befindliche Bestellungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 23.972,01 €	- 21.810,77 €	+ 2.161,24 €
635/8 - Rückstellung für Risiken und Aufwendungen (16)	+ 179.640,03 €	- 280.460,82 €	- 460.100,85 €
640/8 - Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 695.656,33 €	- 629.407,99 €	+ 66.248,34 €
66A - Nicht wiederkehrende betriebliche Aufwendungen (17)	- 172.461,28 €	- 39.322,97 €	+ 133.138,31 €
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>= 806.190,63 €</b>	<b>= 266.609,65 €</b>	<b>= - 539.580,98 €</b>
75 - Finanzerträge	+ 467.141,65 €	+ 462.986,97 €	- 4.154,68 €
65 - Finanzaufwendungen	- 511.360,48 €	- 533.057,86 €	- 21.697,38 €
<b>Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres vor Steuern</b>	<b>= 761.971,80 €</b>	<b>= 196.538,76 €</b>	<b>= - 565.433,04 €</b>
780 - Auflösung von aufgeschobenen Steuern	+ 24.171,58 €	+ 22.509,72 €	- 1.661,86 €
67/77 - Steuern auf das Ergebnis	- 57.516,03 €	- 10.603,82 €	+ 46.912,21 €
<b>Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres</b>	<b>= 728.627,35 €</b>	<b>= 208.444,66 €</b>	<b>= - 520.182,69 €</b>
<b>Zu verwendender Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres</b>	<b>= 728.627,35 €</b>	<b>= 208.444,66 €</b>	<b>= - 520.182,69 €</b>

(12) Wir haben weniger Verkäufe von Gebäuden und/oder Grundstücken getätigt als im Jahr 2021. Wir haben daher weniger Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien erzielt.

(13) +/- 100.000 € zusätzlich, die von den Mietern in der Jahresabrechnung 2022 zu zahlen sind. Dabei handelt es sich um Verbrauchsmaterialien (Wasser, Strom, Heizöl und Gas) und Wartungskosten wie Grünflächen, Feuerlöscher, Wartung von Heizkesseln und Aufzügen, ...

(14) +/- 100.000 € mehr an Rechnungen, die für die Jahresabrechnung 2022 zu Lasten der Mieter zu zahlen sind. Die Gegenleistung für den Punkt (13).

(15) Es gab 5 Indexierungen von 2 % auf die Bruttolöhne im Laufe des Jahres.

(16) Zuweisungen von Rückstellungen für große Reparaturen und Instandhaltungen (siehe (8a)).



(17) Weniger Sonderabschreibungen zu Lasten als im Jahr 2021. Dieser Betrag entspricht dem Buchwert der ersetzten Sachanlagen (Heizkessel ...).

### **8.4.3. BESCHREIBUNG DER HAUPTSÄCHLICHEN RISIKEN UND UNGEWISSEITEN**

Aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine zählen die unkontrollierten Preissteigerungen der Baumaterialien, die Zinsentwicklung, die Inflation, sowie die angespannten Lieferketten im Bausektor zu den hauptsächlichen Risiken der Gesellschaft. Die Kostenplanung und -steuerung für Sanierungs- und Neubauprojekte ist eine permanente Herausforderung. Außerdem dauern Instandsetzungen von leeren Wohneinheiten aufgrund von langen Lieferfristen länger und dies bedeutet weniger Mieteinnahmen für die Gesellschaft.

Aber auch der Fachkräftemangel ist nicht zu unterschätzen. Aufgrund der Kompetenzübertragung des Wohnungswesens an die Deutschsprachige Gemeinschaft steht die Gesellschaft nicht mehr unter der Aufsicht der „SWL“. Dies bedeutet erheblich mehr Gestaltungspielraum und Freiheiten, aber auch ein Verlust von fachlichem Know-How und Fachkräften.

Das Dekret zum Wohnungswesen für die Deutschsprachige Gemeinschaft soll reformiert werden. Die finanziellen Auswirkungen der gesetzlichen Veränderungen sind aktuell schwer einzuschätzen.

Zurzeit besteht für die Gesellschaft Unklarheit, wie die Deutschsprachige Gemeinschaft mit dem Klima- und Energieplan 2030 der Wallonischen Region umgehen wird. Der Plan sieht vor, dass ab dem 1. Januar 2025 Ölheizungen in Neubauten und ab 1. Januar 2026 der Ersatz von Ölheizungen verboten werden. Aktuell besitzt die ÖWOB GmbH kaum Möglichkeiten Investitionen in nachhaltigen Wärmetechniken zu finanzieren. Es sind aktuell keine besonderen Zuschüsse für nachhaltige Techniken vorgesehen.

Die Gesellschaft muss aktuell Immobilien und Grund verkaufen, um finanziell stabil zu bleiben. Grund und Boden sind allerdings eine endliche Ressource und, strategisch gesehen, sollte die Gesellschaft nicht Ihre Grundstücke verkaufen müssen um finanziell stabil zu bleiben. Hier ist es nötig andere Finanzierungsquellen zu finden.

### **8.4.4. WICHTIGE EREIGNISSE SEIT DEM ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Im Rahmen der Reform des Dekretes zum Wohnungswesen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft hat die Gesellschaft u.a. die Frage nach einer Reform der Mietberechnung aufgeworfen, dies im Hinblick auf die Sicherung einer langfristigen finanziellen Stabilität und Unabhängigkeit.

Die Gesellschaft hat das Ziel sich stark zu vernetzen um den Herausforderungen gerecht zu werden. Seit Anfang 2023 hat sich die Gesellschaft der Einkaufszentrale RENOWATT angeschlossen. RENOWATT begleitet die ÖWOB GmbH im Rahmen des Investitionsplanes.

Außerdem hat die Gesellschaft einen Mitgliedsantrag bei der Organisation „Housing Europe“ angefragt um das Netzwerk auf nationaler und internationaler Ebene auszubauen. Des Weiteren fanden Gespräche mit der Firma Inclusio und CLBT bezüglich möglicher Partnerschaften statt.

Die Baustelle „Am Plei“ in Raeren konnte wieder starten. Die Bauarbeiten sollen im Mai 2024 beendet sein.

#### **8.4.5. ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, ERGEBNIS UND ALLG. LAGE DER GESELLSCHAFT**

In Folge der Kompetenzübertragung, des genehmigten Investitionsprogramms 2022-2026 und des neuen Managements befindet sich die Gesellschaft im Wachstum. Die Dienste wurden in den administrativen sowie sozialen Bereichen verstärkt um den erhöhten Arbeitsumfang aufgrund der Umsetzung des Investitionsprogramms 2022-2026 leisten zu können. Die Gesellschaft hat das Ziel, ihre Geschäftstätigkeit im Bereich von Partnerschaften mit dem Privatsektor, u.a mit sozialen Immobilienagenturen und anderen Akteuren des Wohnungswesens, auszubauen. Für das Jahr 2022 konnte die Gesellschaft einen Gewinn von 208.444,66 € verzeichnen. Aufgrund eines relativ alten Immobilienbestands steht die Gesellschaft vor einem massiven Investitionsbedarf. Dazu gehören nicht nur energetische Sanierungen, sondern beispielsweise auch die Sanierung von Badezimmern, Elektroanlagen, Fassaden und Außenanlagen. Mittelfristig muss die Gesellschaft neue Finanzierungsquellen finden um kostendeckend arbeiten zu können.

Die Vereinbarung zur energetischen Sanierung und den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zwischen der ÖWOB und der Regierung der DG sieht 20 Millionen für Sanierungen und 10 Millionen für Neubauten vor. Mit Hinblick auf das 20 Millionen-Budget für Sanierungen sollen 15 Millionen über EU-Fördermittel finanziert werden. Hierfür muss mindestens eine 30%-Energieersparnis per PEB-Methode nachgewiesen werden.

Diese Einlage von 30 Millionen erfolgt in Form von 4 Tranchen. Die erste Tranche in Höhe von 10 % wurde 2022 überwiesen (siehe untenstehende Punkte 4 & 5). Die 2. Tranche von 30 % erfolgt im ersten Halbjahr 2023. Und die restlichen 60 % werden in der Laufzeit der Vereinbarung zwischen der Regierung der DG und ÖWOB nach Bedarf und Fortschreiten der Arbeiten auf schriftlichen Antrag der ÖWOB in jeweils zwei Tranchen abgerufen.

#### **8.4.6. TÄTIGKEITEN IM BEREICH FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Nicht vorhanden.

#### **8.4.7. MITTEILUNGEN DER BEWEGGRÜNDE, DIE EINEN WESENTLICHEN EINFLUSS AUF DIE ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT HABEN KÖNNTEN**

Bitte sehen Sie hierzu die obenstehenden Erklärungen.

#### **8.4.8. ZWEIGNIEDERLASSUNGEN**

Aktuell betreibt die ÖWOB GmbH einen Sozialsitz in Eupen sowie jeweils einen Betriebsitz in Kelmis und einen Betriebsitz in St. Vith.

Eine Zweigniederlassung besitzt die Gesellschaft nicht.

#### **8.4.9. FINANZINSTRUMENT**

N/A

#### **8.4.10. GEWINNVERTEILUNG**

In Anbetracht der vorstehenden Erläuterungen schlagen wir vor, den Gewinn in die Sonderrücklagen zu übertragen.

### 8.4.11. RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN UND AUSTRITT ZU LASTEN DES GESELLSCHAFTSVERMÖGENS

Es gab keinen Rückkauf eigener Aktien.

Der Verwaltungsrat nahm die nachstehenden Austritte in den Sitzungen vom 14. Juni 2022 und vom 18. Januar 2023 an, welche jeweils durch einen Beschluss und einen Bericht des Verwaltungsrates in den Jahren 2022 und 2023 sowie einem Netto-Aktiva-Test zur Auszahlung dieser Anteile geführt hat und für den letzten Austritt noch führen wird. Bitte finden Sie nachstehend die Liste der ausgetretenen Privataktionäre.

Name	Vorname	Aktien
Cremer	Ferdinand	500
Gentges	Bernd	300
Kneip	Maria	110
Ossemann	Herbert	312
Sebastian	Egide	100
Thyssen	David	156
Michel	Karl-Heinz	300

### 8.4.12. RÜCKTRITT/ERNENNUNG DER VERWALTUNGSMANDATARE

Nach der Anpassung der Statuten der Gesellschaft und nach der Fusion wurde der Verwaltungsrat durch die außerordentliche Generalversammlung vom 29. Juni 2021 neu gewählt.

TITEL	VORNAME	NAME	VERTRETER VON
Frau	Franziska	FRANZEN	Gemeinde Eupen
Herr	Karl-Heinz	KLINKENBERG	Gemeinde Eupen
Herr	Theodoor	CAPPAERT	Gemeinde Eupen
Herr	Denis	BARTH	Gemeinde Kelmis
Herr	Erwin	KLINKENBERG	Gemeinde Kelmis
Herr	Max	MUNNIX	Gemeinde Kelmis
Herr	Gerd	MALMENDIER	Gemeinde Lontzen
Herr	Mario	PITZ	Gemeinde Raeren
Herr	Leo	KREINS	Gemeinde St. Vith
Frau	Jana	MÜSCH-JANOVCOVÁ	Gemeinde St. Vith
Herr	Berthold	MÜLLER	Gemeinden Amel, Büllingen, Bütgenbach & Burg-Reuland
Herr	Jürgen	MERTENS	BAME
Herr	Alain	SCHMETS	Privatanteilzeichner

Ratsmitglied Emmanuel VLIEGEN trat von seinem Mandat als einer der zwei Vertreter der Stadt St. Vith im Verwaltungsrat der ÖWOB zurück. Am 14. September 2022 kooptierte der Verwaltungsrat Frau Jana MÜSCH-JANOVCOVÁ als neue Vertreterin der Stadt St. Vith.

### 8.4.13. VERSCHIEDENES

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor:

- den vorliegenden Geschäftsbericht zu billigen;
- den Jahresabschluss mit der Bilanz, der Ergebnisrechnung sowie den Anlagen zu billigen;
- die Verwendung des Ergebnisses anzunehmen;
- die Verwaltungsratsmitglieder, den Geschäftsführer und den kommissarischen Wirtschaftsprüfer von der Ausübung ihrer Mandate im Laufe des abgelaufenen Geschäftsjahres zu entlasten.

Genehmigt durch den Verwaltungsrat in der Sitzung vom 12. April 2023.

Für den Verwaltungsrat,

Denis BARTH  
Präsident



Leo KREINS  
1. Vizepräsident



Karl-Heinz KLINKENBERG  
2. Vizepräsident



Annabell POMMÉ  
Geschäftsführerin



### 8.5. Bericht des kommissarischen Wirtschaftsprüfers

Der Bericht des kommissarischen Wirtschaftsprüfers liegt vor. Es handelt sich um ein uneingeschränktes Testat und ist Gegenstand eines separaten Dokumentes (siehe [Anlage 4](#)).

### 8.6. Haushalt für das Jahr 2023

Der vom Verwaltungsrat genehmigte Haushalt für das Jahr 2023 liegt ebenfalls vor und ist dem Jahresbericht unter der [Anlage 5](#) beigefügt.

## TEIL 3: ANLAGEN

### 1. ENTLOHNUNGSBERICHT DER VERWALTUNGSORGANE FÜR DAS JAHR 2022

BESOLDUNGSBERICHT DER GMBH ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN						
Mehrwertsteuernummer: BE 0745 466 774						
Kahnweg 30 - 4720 KELMIS						
JAHR 2022 (Steuerjahr 2023)						
1. Sitzungsgelder, andere Entlohnungen und alle eventuellen Vorteile, seien sie entgeltlich oder nicht, die in direkter oder indirekter Weise den Verwaltungsratsmitgliedern und den Mitgliedern des Wohnungsvergabekomitees der Organe ausbezahlt wurden. Dies beinhaltet auch die Begründungen der alternativen Auszahlungen, ausgenommen der Sitzungsgelder hinsichtlich der effektiven Rolle des Präsidenten oder des Vize-Präsidenten der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft (SLSP) (in €):						
VERWALTUNGSRÄTE ÖWOB						
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG (BEZÜGE PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT)	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN SITZUNGEN DER VERSCHIEDENEN VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFT BEIGEWOHNT HAT Gesamtanzahl Sitzungen=8
						75,00 €
BARTH	Denis	Präsident		15.000 €		8
KREINS	Leo	Vizepräsident		7.500 €	1.044,68 €	8
KLINKENBERG	Karl-Heinz	Vizepräsident		7.500 €		7
CAPPAERT	Theodoor	Ratsmitglied	525,00 €			7
FRANZEN	Franziska	Ratsmitglied	600,00 €		300,00 €	8
MUNNIX	Max	Ratsmitglied	450,00 €			6
KLINKENBERG	Erwin	Ratsmitglied	375,00 €			5
MALMENDIER	Gerd	Ratsmitglied	525,00 €			7
PITZ	Mario	Ratsmitglied	450,00 €			6
MERTENS	Jürgen	Ratsmitglied	300,00 €			4
MÜLLER	Berthold	Ratsmitglied	525,00 €		179,32 €	7
MÜSCH-JANOVCOVÁ	Jana	Ratsmitglied	300,00 €		166,80 €	4
SCHMETS	Alain	Ratsmitglied	300,00 €			4
VLIEGEN	Emmanuel	Ratsmitglied	150,00 €		44,48 €	2
		<b>SUMME</b>	4.500,00 €	30.000,00 €	1.735,28 €	/
WOHNUNGSVERGABEKOMITEE ÖWOB NORD						
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG (BEZÜGE PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT)	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN SITZUNGEN DER VERSCHIEDENEN VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFT BEIGEWOHNT HAT Gesamtanzahl Sitzungen=4
						75,00 €
HONS	Roger	Präsident WVK Nord		300,00 €	0,00 €	4
LENNERTZ	Leo	Mitglied WVK Nord	150,00 €		0,00 €	2
LUX	Balduin	Mitglied WVK Nord	75,00 €		0,00 €	1
MALMENDIER	Dorothea	Mitglied WVK Nord	225,00 €		0,00 €	3
PELZER	Nadine	Mitglied WVK Nord	300,00 €		0,00 €	4
		<b>SUMME</b>	750,00 €	300,00 €	- €	/
WOHNUNGSVERGABEKOMITEE ÖWOB SÜD						
						Gesamtanzahl Sitzungen=3
DONIS	Anna-Maria	Präsidentin WVK Süd		Verzicht Sitzungsgeld	0,00 €	3
DROSSON	Petra	Mitglied WVK Süd	Verzicht Sitzungsgeld		0,00 €	1
SIEBERATH	Nadia	Mitglied WVK Süd	Verzicht Sitzungsgeld		0,00 €	2
SIMONS	Edith	Mitglied WVK Süd	Verzicht Sitzungsgeld		0,00 €	1
		<b>SUMME</b>	/		- €	/
KOMMISSARE DER MINISTER DER REGIERUNG DER DEUTSCHSPRACHIGEN GEMEINSCHAFT						
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT		
BURTSCHIEDT	Joseph	Kommissar des Finanzministers	1.750,00 €		/	
KÖTTEN	Siegfried	Regierungskommissar des Aufsichtsministers	1.750,00 €	229,08 €		
		<b>SUMME</b>	3.500,00 €	229,08 €		

JAHR 2022 (Steuerjahr 2023)

2. Entlohnungen und alle eventuellen Vorteile, seien sie entgeltlich oder nicht, die in direkter oder indirekter Weise dem Inhaber der Funktion "lokalen Führungskraft" ausbezahlt wurden (in €)

NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIRECT
XHONNEUX	Marc	Geschäftsführender Direktor	87.759,43 €	Dienstfahrzeug
POMMÉ	Annabell	Geschäftsführende Direktorin	57.358,10 €	Dienstfahrzeug
SUMME			145.117,53 €	/

## 2. KONTEN DER BELGISCHEN NATIONALBANK

xxxx-xxxxxxx 0745466774 2022 EUR 22.18.19 m81-f xx/xx/xxxx 29 Verk-E 1

### JAHRESABSCHLUSS UND/ODER ÜBRIGE AUFGRUND DES GESETZBUCHES FÜR GESELLSCHAFTEN UND VEREINIGUNGEN ZU HINTERLEGTE DOKUMENTE

#### IDENTIFIKATIONSANGABEN (am Datum der Hinterlegung)

Name : **ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN**  
 Rechtsform : Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
 Adresse : Maria-Theresia-Strasse Nr : 10 Briefkasten :  
 Postleitzahl : 4700 Gemeinde : Eupen  
 Land : Belgien  
 Register der Juristischen Personen (RJP) - Unternehmensgericht zu Eupen  
 Internetadresse :  
 E-mail adresse :  
 Unternehmensnummer 0745.466.774

Datum der Hinterlegung der Errichtungsurkunde oder der letzten Urkunde, die das Veröffentlichungsdatum der Errichtungs- bzw. Änderungskunde der Satzungen anführt 09-07-2021

Diese Hinterlegung betrifft :

der JAHRESABSCHLUSS in  genehmigt durch die Generalversammlung vom

die ANDEREN DOCUMENTE

hinsichtlich

das Geschäftsjahr vom  zum

vorhergehendes Geschäftsjahr des Jahresabschlusses vom  zum

Die Beträge des vorhergehenden Geschäftsjahres sind mit den für das Vorjahr veröffentlichten Beträgen identisch.

Sektionsnummern des standardisierten Modells, die wegen Gegenstandslosigkeit nicht hinterlegt wurden :

Verk-E 6.2, Verk-E 6.7, Verk-E 6.9, Verk-E 7, Verk-E 8, Verk-E 10, Verk-E 11, Verk-E 13, Verk-E 14, Verk-E 15, Verk-E 16

Die Hinterlegung des Dokuments bei der Belgischen Nationalbank ist nicht beabsichtigt.

N° 0745466774 Verk-E 2.1

### LISTE DER VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER, GESCHÄFTSFÜHRER UND KOMMISSARE UND ERKLÄRUNG IN BEZUG AUF EINEN PRÜFUNGS- ODER ZUSÄTZLICHEN BERICHTIGUNGSAUFRAG

#### LISTE DER VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER, GESCHÄFTSFÜHRER UND KOMMISSARE

VOLLSTÄNDIGE LISTE mit Namen, Vornamen, Beruf, Wohnsitz (Anschrift, Nummer, Postleitzahl und Gemeinde) und Funktion in der Gesellschaft

<b>SCHMETS Alain</b> Wolfshaag 1A 4720 Kelmis BELGIEN Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsmitglied
<b>POMME Annabell</b> Bahnhofstrasse 13 4700 Eupen BELGIEN Anfang vom mandat : 2022-06-01 Ende vom mandat :	Geschäftsführer
<b>MERTENS Jürgen</b> Weiserstrasse 40 4700 Eupen BELGIEN Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsmitglied
<b>XHONNEUX Maic</b> Monschauer Strasse 110 BELGIEN Anfang vom mandat : 2020-08-17 Ende vom mandat : 2022-08-16	Geschäftsführer
<b>GEMEINDE AMEL</b> 0297402331 Amel, Willemind 9 4770 Amel BELGIEN Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : MÜLLER Berthold In der Bracht 11 4770 Amel	
<b>GEMEINDE BURC REULAND</b> 0216694931 Königsboisstrasse, Thommen 64 4790 Burg-Reuland BELGIEN Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : MÜLLER Berthold In der Bracht 11 4770 Amel	



N°	0745466774	Verk-E 2.1
<b>GEMEINDE LONTZEN</b> 0207269874 Kirchstrasse 46 4710 Lontzen BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsratsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : MALMENDIER Gerd Fleuschergasse 12 4710 Lontzen		
<b>GEMEINDE RAEREN</b> 0207367984 Helscheder Heide 28 4731 EYNATTEN BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsratsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : PITZ Mario Hohenstrasse 2 4730 Raeren		
<b>GEMEINDE ST VITH</b> 0207076668 Rathausplatz 1 4780 Sankt-Vith BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10 Anfang vom mandat : 2022-09-14 Ende vom mandat : 2025-06-10 Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsratsmitglied Verwaltungsratsmitglied Stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats
Direkt oder indirekt vertreten durch : VLEIGEN Emmanuel Gruenenstrasse 40 4780 Sankt-Vith MUSCH-JANCOVA Jaina Zur Kaiserburke 9 4780 Sankt-Vith BELGIEN KREINS Leo Am Herendahl 20 4780 Sankt-Vith		
<b>TKS AUDIT SC SRL</b> 0662872972 Läschterweg 30 4700 EUPEN BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-03-12 Ende vom mandat : 2023-06-13	Betriebsrevisor

N°	0745466774	Verk-E 2.1
<b>GEMEINDE BÜLLINGEN</b> 0207269346 Hauptstrasse 16/1 4760 Büllingen BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsratsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : MÜLLER Bernold In der Bracht 11 4770 Amel BELGIEN		
<b>GEMEINDE BÜTGENBACH</b> 0207541002 Weywetz, Zum Brand 40 4750 Bütgenbach BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Verwaltungsratsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : MÜLLER Bernold In der Bracht 11 4770 Amel		
<b>GEMEINDE EUPEN</b> 0206082615 Rathausplatz 14 4700 EUPEN BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10 Anfang vom mandat : 2021-11-10 Ende vom mandat : 2025-06-10	Stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats Verwaltungsratsmitglied Verwaltungsratsmitglied
Direkt oder indirekt vertreten durch : FRANZEN Franziska Bergstrasse 133 4700 Eupen KLINKENBERG Karl-Heinz Läschterfeld 1 4700 Eupen CAPPART Theodor Monschauer Strasse 56 4700 Eupen		
<b>GEMEINDE KELMIS</b> 0207389959 Kirchstrasse 31 4720 Kelmis BELGIEN	Anfang vom mandat : 2021-06-29 Ende vom mandat : 2025-06-10	Vorsitzender des Verwaltungsrats
Direkt oder indirekt vertreten durch : BARTH Denis Vaalser Strasse 152 4851 Gemmenich KLINKENBERG Erwin Kirchstrasse 37b 4720 Kelmis MUNNIK Max Panneschopp 1 4720 Hergenrath		



N° 0745466774 Verk-E 3.1

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ NACH ERGEBNISVERWENDUNG

Anh.	Kodes	Geschäftsjahr	Vorhergehendes Geschäftsjahr
	20		
	2128	55.141.783,1	56.049.573,37
	21	905,57	7.542,58
6.1.1	2227	55.138.435,12	56.036.404,38
6.1.2		54.770.662,09	55.873.592,1
	22	6.683,17	6.984,19
	23	55.968,79	76.051,97
	24		
	25	292,15	296,15
	26	304.838,92	79.469,97
	27	2.842,41	5.626,41
6.1.3	28	5.211.285,98	2.412.299,6
	2958		
	29		
	290		
	291		
	3	88.868,75	87.327,71
	3006	88.868,75	87.327,71
	37		
	4041	574.888,12	1.976.877,77
	40	33.463,73	9.491,95
	41	541.224,39	1.967.985,82
	5053		
	5458	4.362.231,2	180.951,88
	4001	185.497,91	167.142,24
	2058	60.353.069,06	58.461.872,97

Page 6 of 29

N° 0745466774 Verk-E 2.2

ERKLÄRUNG IN BEZUG AUF EINEN PRÜFUNGS- ODER ZUSÄTZLICHEN BERICHTIGUNGSANFRAG

Das Verwaltungsgesamt erklärt, gemäß Artikel 34 und 37 des Gesetzes vom 22. April 1999 über die Berufe im Buchführungs- und Steuerwesen, keine laut Gesetz nicht dazu berechnete Person mit einer Prüfung oder Berichtigung beauftragt zu haben.

Der Jahresabschluss wurde nicht von einem externen Abschlussprüfer oder einem Betriebsrevisor, der nicht der Kommissar ist, geprüft oder berichtigt. Bei bejahender Antwort müssen nachstehend angegeben werden: Name, Vorname, Beruf und Wohnsitz; die Mitgliedsnummer bei seinem Institut und die Art seines Auftrags:

- A. Die Buchführung der Gesellschaft\*,
- B. Die Ausstellung des Jahresabschlusses\*,
- C. Die Prüfung dieses Abschlusses und/oder
- D. Die Korrektur dieses Abschlusses.

Wenn die unter A. oder B. genannten Aufgaben von zugelassenen Buchhaltern oder zugelassenen Buchhalter-Fiskalisten durchgeführt wurden, können nachstehend angegeben werden: Name, Vorname, Beruf und Wohnsitz jedes zugelassenen Buchhalters oder zugelassenen Buchhalter-Fiskalisten sowie Mitgliedsnummer bei dem Berufsinstitut, der zugelassenen Buchhalter und Fiskalisten und die Art seines Auftrags.

(\* Fakultative Angabe.)

Name, Vorname, Beruf und Wohnsitz	Mitgliedsnummer	Art des Auftrags (A, B, C und/oder D)

Page 5 of 29



N°	0745466774	Verk-E 3.2
Kodes	Gesamtljahr	Vorjahreshandels Geschäftsjahr
1749	23.998.607,7	25.140.783,16
Anh.	6,3	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>		
Finanzverbindlichkeiten	21.583.202,16	22.419.544,99
Kreditinstitute, Verbindlichkeiten aufgrund von Leasing- und ähnlichen Verträgen	20.881.460,9	22.419.544,99
Sonstige Anleihen	701.741,26	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Anzahlungen auf Bestellungen		
Sonstige Verbindlichkeiten		
<b>Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>2.320.465,61</b>	<b>2.368.111,81</b>
Innenhalb eines Jahres fällig werdende Verbindlichkeiten mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr	1.546.565,37	1.611.531,16
Finanzverbindlichkeiten		
Kreditinstitute		
Sonstige Anleihen	464.534,75	493.832,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.534,75	493.832,91
Lieferanten		
Verbindlichkeiten aus Wechseln		
Anzahlungen auf Bestellungen		
Verbindlichkeiten aufgrund von Steuern, Arbeitsentgelten und Soziallasten	288.766,2	241.890,75
Steuern	60.407,16	65.869,38
Arbeitsentgelte und Soziallasten	228.359,04	176.021,37
Sonstige Verbindlichkeiten	20.319,29	20.856,99
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>95.219,99</b>	<b>353.126,36</b>
<b>SUMME DER PASSIVA</b>	<b>60.353.069,06</b>	<b>58.461.872,97</b>

Page 6 of 29

N°	0745466774	Verk-E 3.2
Kodes	Gesamtljahr	Vorjahreshandels Geschäftsjahr
10/15	34.701.709,49	31.926.289,02
10/11	3.188.002,85	153.876,45
110	3.188.002,85	153.876,45
111		
12		
13	16.391.244,31	16.182.799,65
130/1	14.505.531,56	14.297.066,9
1311	14.505.531,56	14.297.066,9
1312		
1313		
1319		
132	1.869.170,89	1.869.170,89
133	16.541,86	16.541,86
14		
15	15.142.462,33	15.589.612,92
19		
16	1.652.751,89	1.394.800,79
169/5	886.769,72	606.308,9
160	0	7.581,91
161		
162	740.769,72	458.726,99
163		
164/5	146.000	140.000
168	765.982,17	788.491,89
Anh.		
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Einlage		
Verfügbar		
Nicht verfügbar		
<b>Neubewertungsrücklagen</b>		
<b>Rücklagen</b>		
Nicht verfügbare Rücklagen		
Satzungsmäßige nicht verfügbare Rücklagen		
Erwerb eigener Aktien		
Finanzielle Unterstützung		
Sonstige		
Steuerfreie Rücklagen		
Verfügbare Rücklagen		
<b>Gewinnvortrag (Verlustvortrag)</b>		
<b>Kapitalsubventionen</b>		
<b>Vorschuss an die Gesellschafter auf der Verteilung des Nettoaktiva</b>		
<b>RÜCKSTELLUNGEN UND AUFGESCHOBENE STEUERN</b>		
<b>Rückstellungen für Risiken und Aufwendungen</b>		
Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		
Steuern		
Große Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten		
Umweltschutzverpflichtungen		
Sonstige Risiken und Aufwendungen		
<b>Aufgeschobene Steuern</b>		

Page 7 of 29

N° 0745466774

Verk-E 4

**SCHEMA DER ERGEBNISRECHNUNG**

Kodes	Geschäftsjahr	Vorjahrgleiches Geschäftsjahr
9900	4.066.416,5	4.205.403,6
76A	125.822,44	265.192,67
70	5.771.707,46	5.564.013,11
606E1	2.238.221,79	2.050.203,44
62	1.263.882,48	1.128.506,63
630	1.564.921,82	1.558.256,75
631/4	21.810,77	23.972,01
636/8	280.480,82	-179.640,03
640/8	629.407,99	695.656,33
649		
66A	39.322,97	172.461,28
9901	266.609,65	806.190,63
76/76B	462.986,97	467.141,65
75	462.986,97	467.141,65
76B	462.986,97	467.141,65
6.4		
6.4	533.057,86	511.360,48
65	533.057,86	511.360,48
66B		
9903	196.538,76	761.971,8
700	22.509,72	24.171,58
680		
67/77	10.603,82	57.516,03
9904	208.444,66	728.627,35
709		
689		
9905	208.444,66	728.627,35

Acht.

N° 0745466774

Verk-E 5

**ERGEBNISVERWENDUNG**

Kodes	Geschäftsjahr	Vorjahrgleiches Geschäftsjahr
9906	208.444,66	1.409.774,01
9909	208.444,66	728.627,35
4P		681.146,66
791/2		
691/2	208.444,66	1.409.774,01
691		
6920		
6921	208.444,66	1.409.774,01
(14)		
794		
694/7		
694		
695		
696		
697		

**Zu verwendender Gewinnsaldo (anzurechnender Verlustsaldo)**

Zu verwendender Gewinn (anzurechnender Verlust) des Geschäftsjahres  
Gewinnvortrag (Verlustvortrag) aus dem Vorjahr

**Einnahmen aus dem Eigenkapital**

Zuweisungen an das Eigenkapital  
an der Einlage  
an die gesetzliche Rücklage  
an die sonstigen Rücklagen

**Vorzuzugender Gewinn (Verlust)**

Teilnahme der Gesellschafter am Verlust

**Zu verteilender Gewinn**

Vergütung der Einlage  
Verwalter oder Geschäftsführer  
Arbeitnehmer  
Andere Berechtigte



N°	0745466774	Verk-E 6.1.1
<b>ANHANG</b>		
<b>AUFSTELLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b>		
	Kodes	Geschäftsjahr
		Vorhergehendes Geschäftsjahr
<b>IMMATERIELLE ANLAGEWERTE</b>		
Anschaffungswert am Ende des Geschäftsjahres	8059P	XXXXXXX
Veränderungen im Geschäftsjahr		60.755,73
Anschaffungen einschließlich aktivierter Eigenleistungen	8029	786,5
Veräußerungen und Außerdienststellungen	8039	
Umbuchungen von einem Posten in einen anderen	8049	
	(+)(-)	
Anschaffungswert am Ende des Geschäftsjahres	8059	61.542,23
Abschreibungen und Wertminderungen am Ende des Geschäftsjahres	8129P	XXXXXXX
Veränderungen im Geschäftsjahr		53.213,15
Gebucht	8079	7.823,51
Zurückgenommen	8089	
Von Dritten erworben	8099	
Aufgrund von Veräußerungen und Außerdienststellungen gelöscht	8109	
Von einem Posten in einen anderen umgebucht	8119	
	(+)(-)	
Abschreibungen und Wertminderungen am Ende des Geschäftsjahres	8129	61.036,66
<b>NETTOBUCHWERT AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	(21)	<b>505,57</b>

N°	0745466774	Verk-E 6.1.2
<b>SACHANLAGEN</b>		
	Kodes	Geschäftsjahr
		Vorhergehendes Geschäftsjahr
Anschaffungswert am Ende des Geschäftsjahres	8199P	XXXXXXX
Veränderungen im Geschäftsjahr		82.946.606,64
Anschaffungen einschließlich aktivierter Eigenleistungen	8169	742.253,08
Veräußerungen und Außerdienststellungen	8179	192.686,88
Umbuchungen von einem Posten in einen anderen	8189	
	(+)(-)	
Anschaffungswert am Ende des Geschäftsjahres	8199	83.496.160,84
Mehrwerte am Ende des Geschäftsjahres	8259P	XXXXXXX
Veränderungen im Geschäftsjahr		
Gebucht	8219	
Von Dritten erworben	8229	
Gelöscht	8239	
Von einem Posten in einen anderen umgebucht	8249	
	(+)(-)	
Mehrwerte am Ende des Geschäftsjahres	8259	XXXXXXX
Abschreibungen und Wertminderungen am Ende des Geschäftsjahres	8329P	XXXXXXX
Veränderungen im Geschäftsjahr		26.810.202,26
Gebucht	8279	1.557.098,31
Zurückgenommen	8289	
Von Dritten erworben	8299	108.574,85
Aufgrund von Veräußerungen und Außerdienststellungen gelöscht	8309	
Von einem Posten in einen anderen umgebucht	8319	
	(+)(-)	
Abschreibungen und Wertminderungen am Ende des Geschäftsjahres	8329	28.357.725,72
<b>NETTOBUCHWERT AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	(2227)	<b>55.138.495,12</b>



N°	0745468774	Verk-E 6.3
<b>AUFSTELLUNG DER VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>AUFGLEDERUNG DER VERBINDLICHKEITEN MIT EINER URSPRÜNGLICHEN LAUFZEIT VON MEHR ALS EINEM JAHR, JE NACH RESTLAUFZEIT</b>		
	Summe der innerhalb eines Jahres fällig werdende Verbindlichkeiten mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr	1.546.565,37
	Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aber höchstens 5 Jahren	6.058.775,03
	Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	15.524.427,13
<b>BESICHERTE VERBINDLICHKEITEN (IN DEN PASSIVPOSTEN 17 UND 42/48 EINGEBRUFEN)</b>		
	Durch die belgische öffentliche Hand besicherte Verbindlichkeiten	
	Finanzverbindlichkeiten	
	Kreditinstitute, Verbindlichkeiten aufgrund von Leasing- und ähnlichen Verträgen	23.129.767,53
	Sonstige Anleihen	891
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	901
	Lieferanten	8981
	Verbindlichkeiten aus Wechseln	8991
	Anzahlungen auf Bestellungen	9001
	Verbindlichkeiten aufgrund von Arbeitsentgelten und Soziallasten	9011
	Sonstige Verbindlichkeiten	9021
		9031
		9061
	<b>Summe der durch die belgische öffentliche Hand besicherte Verbindlichkeiten</b>	<b>23.129.767,53</b>
	<b>Durch gestellte oder unwiderruflich zugesagte dingliche Sicherheiten an Aktiva der Gesellschaft besicherte Verbindlichkeiten</b>	
	Finanzverbindlichkeiten	
	Kreditinstitute, Verbindlichkeiten aufgrund von Leasing- und ähnlichen Verträgen	8922
	Sonstige Anleihen	892
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902
	Lieferanten	8992
	Verbindlichkeiten aus Wechseln	9002
	Anzahlungen auf Bestellungen	9012
	Verbindlichkeiten aufgrund von Steuern, Arbeitsentgelten und Soziallasten	9022
	Steuern	9032
	Arbeitsentgelte und Soziallasten	9042
	Sonstige Verbindlichkeiten	9052
	<b>Summe der durch gestellte oder unwiderruflich zugesagte dingliche Sicherheiten an Aktiva des Unternehmens besicherte Verbindlichkeiten</b>	

N°	0745468774	Verk-E 6.1.3
<b>FINANZANLAGEN</b>		
	Anschaffungswert am Ende des Geschäftsjahres	5.626,41
	Veränderungen im Geschäftsjahr	
	Anschaffungen	XXXXXXX
	Veräußerungen und Außerdienststellungen	2.784
	Umbuchungen von einem Posten in einen anderen	
	Sonstige Veränderungen	
	<b>Anschaffungswert am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.842,41</b>
	<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>XXXXXXX</b>
	Mehrwert am Ende des Geschäftsjahres	
	Gebucht	
	Von Dritten erworben	8415
	Gelöscht	8425
	Von einem Posten in einen anderen umgebucht	8435
		8445
	<b>Mehrwert am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>XXXXXXX</b>
	<b>Abschreibungen und Wertminderungen am Ende des Geschäftsjahres</b>	
	Veränderungen im Geschäftsjahr	
	Gebucht	
	Zurückgenommen	8475
	Von Dritten erworben	8485
	Aufgrund von Veräußerungen und Außerdienststellungen gelöscht	8495
	Von einem Posten in einen anderen umgebucht	8505
		8515
	<b>Abschreibungen und Wertminderungen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>XXXXXXX</b>
	<b>Nicht eingeforderte Beträge am Ende des Geschäftsjahres</b>	
	Veränderungen im Geschäftsjahr	
	Nicht eingeforderte Beträge am Ende des Geschäftsjahres	8555
	<b>NETTOBUCHWERT AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>2.842,41</b>



N°	0745466774	Verk-E 6.4
<b>ERGEBNISSE</b>		
<b>PERSONAL</b>		
Arbeitnehmer, für die die Gesellschaft eine DIMONA-Meldung eingereicht hat oder die im allgemeinen Personalregister eingetragen sind		
Durchschnittlicher Personalbestand in Vollzeitäquivalenzen		
<b>ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUSSERORDENTLICHEN UMFANGS ODER WELCHE AUSSERORDENTLICH VORKOMMEN</b>		
<b>Nicht wiederkehrende Erträge</b>		
Nicht wiederkehrende betriebliche Erträge		
Nicht wiederkehrende Finanzerträge		
<b>Nicht wiederkehrende Aufwendungen</b>		
Nicht wiederkehrende betriebliche Aufwendungen		
Nicht wiederkehrende Finanzaufwendungen		
<b>FINANZERGEBNISSE</b>		
<b>Aktivierte Zinsen</b>		
Kodes	Geschäftsjahr	Vorjahresschließendes Geschäftsjahr
9307	17,9	16,6
76	<b>125.822,44</b>	<b>268.192,67</b>
(76A)	125.822,44	268.192,67
66	<b>39.322,97</b>	<b>172.461,28</b>
(66A)	39.322,97	172.461,28
(66B)		
6502		

N°	0745466774	Verk-E 6.5
<b>NICHT IN DER BILANZ AUSGEWIESENE RECHTE UND VERPFLICHTUNGEN</b>		
<b>PERSONLICHE SICHERHEITEN, DIE DURCH DIE GESELLSCHAFT ZUR BESICHERUNG VON VERBINDLICHKEITEN ODER VERPFLICHTUNGEN DRITTER GESTELLT ODER UNWIDERRUFLICH ZUGESAGT WURDEN</b>		
<b>Wovon</b>		
Durch die Gesellschaft indossierte, in Umlauf befindliche Handelswechsel		
<b>DINGLICHE SICHERHEITEN</b>		
<b>Dingliche Sicherheiten, die durch die Gesellschaft an eigenen Aktiva zur Basisierung von Verbindlichkeiten und Verpflichtungen der Gesellschaft gestellt oder unwiderruflich zugesagt wurden</b>		
Hypotheken		
Buchwert der belasteten Aktiva		
Betrag der Eintragung		
Im Falle von unwiderruflichen Hypothekmandaten: der Betrag, den der Bevollmächtigte aufgrund des Mandats eintragen kann		
Verpfändung des Firmenwertes		
Höchstbetrag der Schuldbesicherung und der Eintragung		
Im Falle von unwiderruflichen Mandats zur Verpfändung des Firmenwertes: der Betrag, den der Bevollmächtigte aufgrund des Mandats eintragen kann		
Verpfändung anderer Aktiva oder unwiderrufliche Mandate zur Verpfändung anderer Aktiva		
Buchwert der belasteten Aktiva		
Höchstbetrag der Schuldbesicherung		
Sicherheiten, die in Form von noch nicht erworbenen Aktiva gestellt oder unwiderruflich zugesagt wurden		
Betrag der betreffenden Aktiva		
Höchstbetrag der Schuldbesicherung		
Verkäufervorwieg		
Buchwert des verkauften Guts		
Betrag des unbezahlten Preises		
Kodes	Geschäftsjahr	
9149		
9150		
91611		
91621		
91631		
91711		
91721		
91811		
91821		
92011		
92021		



N° 0745466774

Verk-E 6.8

**BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN**

N° 0745466774

Verk-E 6.6

**BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN, ZU ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN, ZU DEN VERWALTUNGSRATSMITGLIEDERN UND GESCHÄFTSFÜHRERN UND KOMMISSAREN**

**VERBUNDENE ODER ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN**

Zu ihren Gunsten gestellte Sicherheiten

Andere zu ihren Gunsten eingegangene wesentliche Verpflichtungen

**VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER UND GESCHÄFTSFÜHRER, NATÜRLICHE ODER JURISTISCHE PERSONEN, DIE DIE GESELLSCHAFT DIREKT ODER INDIREKT KONTROLLIEREN, ABER KEINE VERBUNDENE UNTERNEHMEN SIND, ODER ANDERE DURCH DIE ERWÄHNTEN PERSONEN DIREKT ODER INDIREKT KONTROLLIERTEN UNTERNEHMEN**

Forderungen an obengenannte Personen

Wichtige Bedingungen hinsichtlich Forderungen, Zinssatz, Laufzeit, gegebenenfalls abgelöst oder abgeschriebene Beiträge oder Beträge auf die verzichtet wurde

Zu ihren Gunsten gestellte Sicherheiten

Sonstige wesentliche Verpflichtungen, die zu ihren Gunsten eingegangen wurden

Kodes	Geschäftsjahr
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**DER (DIE) KOMMISSAR(E) UND DIE PERSONEN, MIT DENEN ER VERBUNDEN IST (SIE VERBUNDEN SIND)**

Entlohnung Kommissar (ohne MWS)

Geschäftsjahr
7.000

**DIREKTE ODER INDIREKTE GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN ZU MARKTFREMDEN KONDITIONEN**

Mit den Personen die eine Beteiligung in der Gesellschaft besitzen

Art des Geschäfts

Geschäftsjahr

Mit den Unternehmen an dem die Gesellschaft selbst eine Beteiligung besitzt

Art des Geschäfts

Mit den Verwaltungsratsmitgliedern, den aufsichtsführenden oder führenden Geschäftsleitern

Art des Geschäfts

Die Bewertungsregeln sind gemäß den Artikeln 3:6 bis 3:57 des Königlichen Erlasses vom 29. April 2019 zur Ausführung des Gesetzbuches über die Gesellschaften aufgestellt.

Die Bewertungsregeln wurden nicht in ihrer Formulierung oder Anwendung gegenüber dem vorhergehenden Geschäftsjahr geändert.

Die Ergebnisrechnung wurde nicht wesentlich beeinflusst durch Aufwendungen und Erträge, die einem früheren Geschäftsjahr zugerechnet werden müssen.

Richtlinien bezüglich der Berechnungen im Inventar, der Gründungen, der Abschreibungsanleitungen, der Wertverluste und der Rücklagen für Risiken und Lasten.

Die wesentlichen Begriffe des Vermögens zu ihrem Kauf- beziehungsweise Bauwert, die Schulden und die verbleibenden Guthaben sind im Inventar aufgeführt. Im Anschaffungs- beziehungsweise Bauwert sind die Zwischenzinsen einbezogen, welche sich auf die Zeitspanne beziehen, die dem tatsächlichen benutzbaren Zustand der betroffenen Aktivposten vorangehen.

#### GmbH ÖWOB

Die Abschreibungen berechnen sich wie folgt :

- für die Vermieteten Gebäude, sowie die Büroräume, gemäß einer Abschreibungstabelle nach dem progressiven System von 2,5 % in 66 Jahre ;
- die Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus in 30 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Garagen, Abstellplätze in 20 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet) ;
- die Zentralheizungen in 30 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Liftanlagen in 10 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet) ;
- die Installationen, Maschinen und Werkzeuge in 5 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet) ;
- das Büromobiliar in 10 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- das Material und die Büromaschinen in 5 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet) ;
- das fahrende Material in 5 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Dacherneuerungsarbeiten und Fensterrahmenerneuerungen in 30 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- das Anbringen von Warmwasserbereiter in 10 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- Die Fotokopiermaschine auf ein 5 Jahresleasing (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Photovoltaikanlage in 15 Jahren (Lineare).

Anschaffungen ab dem Jahr 1994 werden wie folgt abgeschrieben:

- die neuen Bauten in 50 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus in 50 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);

- die neuen Garagen und Abstellplätze in 50 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet),
- Außer die Garagen der Ex Baugenossenschaft, diese wurden auf 20 Jahre abgeschrieben. 7 Garagen in Eupen wurden vom 01/01/2002 bis zum 31/12/2016 auf 20 Jahre abgeschrieben und ab dem 01/01/2017 auf 50 Jahre.

- die neuen Zentralheizungen und Liftanlagen in 20 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Wohnungs-ausrüstungen in 10 Jahren (Feuerschutz, elektronische Verteiler, Anbauküchen, Schilder/Tafeln, und so weiter) (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet) außer die Feuermelder auf 5 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet) ;
- die neuen Renovierungsarbeiten in 50 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die E.D.V. - Programme in 5 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- das E.D.V. - Material in 5 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet);
- die Außen- und Grünanlagen in 10 Jahren (Lineare – Grundlage nicht aufgewertet).

Für das Jahr 2003 wurden die Abschreibungen für das Baustellenmaterial, das Mobiliar, das Material und die Büromaschinen, das E.D.V. - Material, das fahrende Material, das Leasingmaterial, der E.D.V. - Programme und der Schilder/Tafeln gemäß dem, prorata temporis berechnet.

Die Anlagen im Bau sind anfänglich in der Rubrik 27 verbucht und werden anschließend, zum 31.12. des Jahres der provisorischen Abnahme, in das Konto 221 (nebst Unterkonten) übertragen. Das erste vollständige Abschreibungsjahr kommt sodann erst im Folgejahr zum Tragen und dies auf den Gesamtwert, ausschließlich der Grundstücke.

Die nicht bezuschusten Kosten des Abrisses und (Straßen-)Infrastrukturarbeiten werden dem Grundstückpreis hinzugezählt, insofern dieser kumulierte Preis nicht dem effektiven Marktpreis (pro m<sup>2</sup>), am Tag der Berechnung, überschreitet. Sollte dieser Entstehungspreis höher als der reelle Marktpreis sein, wird die Differenz als Verlust verbucht und somit auch nicht abgeschrieben.

Eine einheitliche Regel für die ehemaligen Bauten der Nosbau, welche vor der Schaffung der Nosbau entstanden sind anzuwenden und dies ab dem 01.01.2014. Dies erfolgt auf Basis des durch der technischen Direktion festgelegten Prozentsatzes.

- Dachdeckung : 5 %
- Aussenschreinerarbeiten : chässis : 7 %
- Elektrizität / Leitungen : 1 %
- Elektrizität / Apparaturen : 1 %
- Sanitär : Leitungen : 2 % (falls Lüftung vorhanden, bis zu 6 %)



Vorhandene Mieter mit Schulden von 3-6 Monaten	zum 31/12/N	50 %
Vorhandene Mieter mit Schulden von > 6 Monaten	zum 31/12/N	100 %
Ausgezogene Mieter	zum 31/12/N	100 %

Definitive Schuldschreibung wird in nachstehenden Fällen vorgenommen:

- ein Schreiben des Anwalts, der den Fall betreut und die Schuld als nicht mehr eintreibbar bestätigt;
- Ableben des Mieters ohne Kenntnis der Erben oder Ablehnung des Erbes;
- ein Gerichtsurteil, das die Forderung ganz oder teilweise ablehnt;
- ein Untätigkeitsprotokoll eines Gerichtsvollziehers oder eines Inkassounternehmens;
- das offensichtliche Alter der Forderung (die Forderung ist seit mindestens fünf Jahren, ab dem Jahr, das auf die Zweifelhafte Forderung folgt, unverändert).

Sobald der endgültige Verlust vom Verwaltungsrat genehmigt wurde, überträgt die Rechtsabteilung den Mieter auf "uneinbringlich" (irrecuperable).

Die Übertragung der zweifelhaften Kunden und die Übernahme in die Buchhaltung erfolgt am 31.12. eines jeden Jahres und bezieht sich auf alle Forderungen von Mietern vorgenommen, sowohl auf Mietrückstände als auch auf Rückforderungen aller Art.

Diese Vorgehensweisen wurden mit dem kommissarischen Wirtschaftsprüfer besprochen und gutgeheißen.

- Sanitär : Apparaturen : 2 %
- Heizung : Heizkörper und Leitungen (Heizöl) : 2 %
- Heizung : Heizkörper und Leitungen (Gas) : 3 %
- Heizung : Heizkessel (Heizöl) : 2 %
- Heizung : Heizkessel (Gas) : 1 %
- Innenschreinerarbeiten : 4 %

Für den Bau und die Renovierung der Wohnungen nach Bestehen der Nosbau Gen.m.b.H erfolgt die detaillierte Rückverrechnung auf Basis des effektiven Entstehungspreises.

#### GmbH LEWBE (Fusion vom 29/06/21)

Die materiellen Sachanlagen werden zu ihrem Erwerbspreis gebucht, der wie folgt abgeschrieben wird :

- Anschaffungen vor 1994 1,52 % (linear)
- Industrie-, Verwaltungs- und Handelsgebäude 1,52 % – 10 % (linear)
- Betriebs- und Geschäftsausstattung, Büromaterial 20 % - 20 % (linear)
- Sonstige Sachanlagen 2 % - 10 % (linear)

Die Abschreibungen werden innerhalb des Erwerbsjahres des Gutes ausgeführt. Die Nebenkosten werden in den Unkosten des Geschäftsjahres berücksichtigt.

Ab 2017 werden die vor 1994 getätigten Anschaffungen linear anstatt progressiv abgeschrieben. Die Dauer der Abschreibung bleibt unverändert.

Die Rückstellung für Unterhalt- und Reparaturarbeiten ist mittels eines Zehn-Jahres-Plans mit voraussehenden Ausgaben belegt (hauptsächlich Außenanstrich).

Der Stock der „Waren und Güter“ ist auf einem gewichteten Durchschnittswert errechnet.

Um die Prozeduren der Rückstellungen von zweifelhaften Forderungen und definitiven Abschreibungen nach der Fusion zwischen der ÖWOB und der ÖWBE zu vereinheitlichen und sie an das interne Verwaltungsprogramm Aigles anzupassen, wird dem Verwaltungsrat ab der Kontenschließung 2021 nachstehender Vorschlag für die Vorgehensweise in dieser Angelegenheit vorgeschlagen.

Für zweifelhafte Forderungen (Kunden):

Situation	Rückstellung	Provision zum 31.12.N
Vorhandene Mieter mit Schulden < 1 Monat	nein	0 %
Vorhandene Mieter mit Schulden von 1-3 Monaten	nein	0 %



N° 0745466774

Verk-E 9

**ÜBRIGE AUFGRUND DES GESETZBUCHES FÜR  
GESELLSCHAFTEN UND VEREINIGUNGEN ZU HINTERLEGENDE  
DOKUMENTE**

**ÜBRIGE AUFGRUND DES GESETZBUCHES FÜR GESELLSCHAFTEN UND VEREINIGUNGEN ZU ERWÄHNEN  
INFORMATIONEN**

VERBINDLICHKEITEN AUFGRUND VON STEUERN, ARBEITSENTGELTEN UND SOZIALLASTEN  
(PASSIVPOSTEN 45 UND 1789)

Überfällige Steuerschulden

Überfällige Verbindlichkeiten gegenüber dem Landesamt für Soziale Sicherheit  
BETRAG DER DURCH DIE ÖFFENTLICHE HAND UND DURCH ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN  
GEWÄHRTE ODER VEREINBAHMT KAPITAL- UND ZINSSUBVENTIONEN

Kodes	Geschäftsjahr
8072	
8076	
8078	15.033,67

N° 0745466774

Verk-E 12

**SOZIALBILANZ**

Nummern der für die Gesellschaft zuständigen paritätischen Ausschüsse:

**ARBEITNEHMER, FÜR DIE DIE GESELLSCHAFT EINE DIMONA-MELDUNG EINGEREICHT HAT ODER DIE IM ALLGEMEINEN  
PERSONALREGISTER EINGETRAGEN SIND**

Kodes	1. Vollzeit (Geschäftsjahr)	2. Teilzeit (Geschäftsjahr)	3. Summe (S) oder Summe in Vollzeit- äquivalenzen (VZA) (Geschäftsjahr)	3p. Summe (S) oder Summe in Vollzeit- äquivalenzen (VZA) (vorhergehendes Geschäftsjahr)
100	12,2	8,6	17,9	16,6
101	18,986	8,421	27,397	24,631
102	892,131,05	377,751,43	1.263.882,48	1.125.507

Im laufenden und im  
vorhergehenden Geschäftsjahr

Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer  
Anzahl der tatsächlich geleisteten  
Arbeitsstunden  
Personalaufwand

**Am Bilanzstichtag des betreffenden Geschäftsjahres**

Anzahl der Arbeitnehmer

Nach Art des Arbeitsvertrags

Unbefristeter Vertrag

Befristeter Vertrag

Vertrag zur Durchführung einer genau bestimmten Arbeit

Vertretungsvertrag

Nach Geschlecht und Ausbildungsniveau

Männer

Primarschulunterricht

Sekundarschulunterricht

Nichtuniversitärer Hochschulunterricht

Universitätsunterricht

Frauen

Primarschulunterricht

Sekundarschulunterricht

Nichtuniversitärer Hochschulunterricht

Universitätsunterricht

Nach Berufskategorie

Führungskräfte

Angestellte

Arbeiter

Sonstige

Kodes	1. Vollzeit	2. Teilzeit	3. Summe in Vollzeitaquiva- lenzen
105	14	8	19
110	14	6	19
111			
112			
113			
120	6	1	6,8
1200			
1201	5	1	5,8
1202			
1203	1		1
121	8	7	12,2
1210			
1211	4	1	0,1
1212	3	6	8,1
1213	1		3
1213	1		1
130			
134	12	5	15,6
132	2	3	3,4
133			

N° 0745468774

Verk-E 17

**SONSTIGE UNTERLAGEN**

(von der Gesellschaft anzugeben)

N° 0745468774

Verk-E 12

**TABELLE DER PERSONALVERÄNDERUNGEN IM BETREFFENDEN GESCHÄFTSJAHR**

Kodes	1. Vollzeit	2. Teilzeit	3. Summe in Vollzeitäquivalenzen
205	9	4	11,7
305	6	4	8,8

**ZUGÄNGE**

Anzahl der Arbeitnehmer, für die die Gesellschaft eine DIMONA-Meldung eingereicht hat oder die im Laufe des Geschäftsjahres in das allgemeine Personalregister eingetragen wurden

**ABGÄNGE**

Anzahl der Arbeitnehmer, bei denen das Datum der Beendigung des Arbeitsverhältnisses im Personalregister eingetragen wurde. Dies schließt das Geschäftsjahr in das allgemeine Personalregister ein

**AUSKÜNFTE ÜBER AUSBILDUNGSAKTIVITÄTEN FÜR ARBEITNEHMER IM LAUFENDEN GESCHÄFTSJAHR**

Kodes	Männer	Kodes	Frauen
5801	1	5811	10
5802	10	5812	147
5803	479,8	5813	5.587,4
58031	453,2	58131	5.190,1
58032	26,6	58132	397,3
58033		58133	
5801		5831	
5802		5832	
5803		5833	
5801		5851	
5802		5852	
5803		5853	

**Gesamte vom Arbeitgeber getragenen Maßnahmen zur formellen beruflichen Weiterbildungen**

Anzahl der betroffenen Arbeitnehmer  
Anzahl Stunden der besuchten Ausbildung  
Nettokosten für die Gesellschaft  
wovon Bruttokosten die direkt mit der Weiterbildung verbunden sind  
wovon bezahlte Beiträge und Einzahlungen an Kollektivfonds  
wovon bewilligte Zuschüsse und andere materielle Vorteile (in Abzug)

**Gesamte vom Arbeitgeber getragenen Maßnahmen zur weniger formellen und informellen beruflichen Weiterbildungen**

Anzahl der betroffenen Arbeitnehmer  
Anzahl Stunden der besuchten Ausbildung  
Nettokosten für die Gesellschaft

**Gesamte vom Arbeitgeber getragenen Maßnahmen zur beruflichen Erstausbildung**

Anzahl der betroffenen Arbeitnehmer  
Anzahl Stunden der besuchten Ausbildung  
Nettokosten für die Gesellschaft



BESCHLUSSENBERICHT DER GMBH ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN										
Kontingenznummer: 140674 Kontingenznummer: 140674										
AMF 2022 (Steuerjahr 2023)										
1. Straßenglieder, andere Entlohnungen und alle eventuellen Vorteile, seien sie engdiliglich oder nicht, die in direkter oder indirekter Weise den Verwaltungsratsmitgliedern und den Mitgliedern des Wohnungseigentümerkomitees der Organe ausgesetzt wurden. Dies beinhaltet auch die Begründungen der alternativen Abschätzungen, ausgenommen der Stützenglieder hinsichtlich der effektiven Rolle der Präsidenten oder der Vize-Präsidenten der öffentlichen Wohnungsbau-Gesellschaft (SGP) (Art. 1):										
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	VERWALTUNGSORGAN	JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN
					PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG
									HAT	HAT
									Gesamtzahl Stützenglieder	Gesamtzahl Stützenglieder
BRUN	Steph	Präsident		15.000 €	15.000 €					75,00 €
KEINS	Leo	Vizepräsident		7.500 €	7.500 €	1.044,68 €				
KUNKENBERG	Karl-Friedr	Vizepräsident		7.500 €	7.500 €					
CAPPART	Theodor	Beitrag		52,00 €	52,00 €					
FRANZEN	Henriette	Beitrag		600,00 €	600,00 €					
FRANZEN	Henriette	Beitrag		375,00 €	375,00 €					
KUNKENBERG	Erwin	Beitrag		375,00 €	375,00 €					
MALAMANDER	Gerd	Beitrag		52,00 €	52,00 €					
PIZZ	Mario	Beitrag		450,00 €	450,00 €					
WITTEBS	Jürgen	Beitrag		52,00 €	52,00 €					
WITTEBS	Jürgen	Beitrag		52,00 €	52,00 €					
MUSCHLANOVKOVA	Jana	Beitrag		300,00 €	300,00 €					
SCHMETS	Ahain	Beitrag		300,00 €	300,00 €					
VITGEN	Emmanuel	Beitrag		150,00 €	150,00 €					
		<b>SUMME</b>		<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>	<b>30,00 €</b>	<b>30,00 €</b>	<b>1.235,23 €</b>		
WOHNUNGSVERGEMEINSCHAFT ÖWOB NORD										
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	VERWALTUNGSORGAN	JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN
					PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG
									HAT	HAT
									Gesamtzahl Stützenglieder	Gesamtzahl Stützenglieder
HONS	Barth	Präsident WVK Nord			300,00 €					75,00 €
LENNERTZ	Leo	Mitglied WVK Nord		150,00 €	150,00 €					
LUX	Bernd	Mitglied WVK Nord		75,00 €	75,00 €					
MALAMANDER	Deronia	Mitglied WVK Nord		225,00 €	225,00 €					
PFLZER	Isabell	Mitglied WVK Nord		75,00 €	75,00 €					
		<b>SUMME</b>		<b>750,00 €</b>	<b>750,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
WOHNUNGSVERGEMEINSCHAFT ÖWOB SÜD										
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	VERWALTUNGSORGAN	JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN
					PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG
									HAT	HAT
									Gesamtzahl Stützenglieder	Gesamtzahl Stützenglieder
KÖNIG	Anna-Maria	Präsidentin WVK Süd				0,00 €				0,00 €
DEGSON	Patric	Mitglied WVK Süd				0,00 €				0,00 €
SIEBERATH	Nadia	Mitglied WVK Süd				0,00 €				0,00 €
STONKS	Elith	Mitglied WVK Süd				0,00 €				0,00 €
		<b>SUMME</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
KOMMISSARE DER MINISTER DER REGIERUNG DER DEUTSCHSPRACHIGEN GEMEINSCHAFT										
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	VERWALTUNGSORGAN	JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN
					PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG
									HAT	HAT
									Gesamtzahl Stützenglieder	Gesamtzahl Stützenglieder
BURTSCHIED	Jörgen	Kommissar des Finanzministers		1.750,00 €	1.750,00 €					
KOTTEN	Siegfried	Regierungskommissar des Aufichtministers		1.750,00 €	1.750,00 €					
		<b>SUMME</b>		<b>3.500,00 €</b>	<b>3.500,00 €</b>	<b>228,08 €</b>	<b>228,08 €</b>	<b>228,08 €</b>		
AMF 2022 (Steuerjahr 2023)										
2. Entlohnungen und alle eventuellen Vorteile, seien sie engdiliglich oder nicht, die in direkter oder indirekter Weise dem Inhaber der Funktion "lokale Führungskraft" ausgesetzt wurden in										
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	VERWALTUNGSORGAN	JAHRES-ENTLOHNUNG	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN	DATEN AN DENEN DIE BETROFFENEN PERSON DEN BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG UND VORTEILE ERHALTEN
					PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENT	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG	VERWALTUNGSORGANE DER GESELLSCHAFTSREGELNUNG
									HAT	HAT
									Gesamtzahl Stützenglieder	Gesamtzahl Stützenglieder
MONNEUX	Marc	Geschäftsführender Direktor		87.759,43 €	87.759,43 €	0,00 €				
POMME	Annabelle	Geschäftsführende Direktorin		57.358,10 €	57.358,10 €	0,00 €				
		<b>SUMME</b>		<b>145.117,53 €</b>	<b>145.117,53 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		



### 3. WOHN- UND IMMOBILIENPARK ZUM 31. DEZEMBER 2022

#### A. Sozialwohnungen

LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERKUNGEN
<b>Gemeinde Kelmis</b>						
Kelmis - Patronagestraße	1929	16	0	0	16	
Kelmis - Cité Jardin	1952	29	0	25	4	Summe 30 wovon 1*
Kelmis - Belle-Vue Siedlung 1	1955	18	20	32	6	
Kelmis - Belle-Vue Siedlung 2	1957	30	0	15	15	
Kelmis - P. Kofferschläger Siedlung	1962	28	20	38	10	
Kelmis - Europasiedlung 1	1964	24	16	26	14	
Kelmis - Europasiedlung 2	1966	22	0	15	7	
Kelmis - Klothstraße	1968	0	4	4	0	
Kelmis - Cité du Parc	1970	12	0	12	0	
Kelmis - Heygraben 1	1975	12	8	19	1	
Kelmis - Heygraben P.A.	1976	50	0	1	49	
Kelmis - Sandweg	1976	0	30	30	0	
Kelmis - Kahnweg	1976	0	4	3	1	2*
Kelmis - Heygraben 2	1977	27	0	12	15	
Kelmis - Heygraben 3	1979	9	19	26	2	
Kelmis - Heygraben 4	1982	8	36	44	0	
Kelmis - Brandehövel	1997	10	31	41	0	
Kelmis - Brandehövel (Verkauf)	1997	34	0	0	34	
Kelmis - Kapellstraße 9	2003	0	10	10	0	
Kelmis - Hasardstraße	2013	0	15	15	0	
Kelmis - Brandehövel 37-38	2017	7	5	12	0	
Hergenrath - Miebend	1980	17	8	24	1	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>353</b>	<b>226</b>	<b>404</b>	<b>175</b>	



LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERKUNGEN
<b>Gemeinde Raeren</b>						
Raeren - Jos. Pontenweg P.A.	1967	26	0	0	26	
Raeren - Tifeld	1979	28	0	27	1	
Raeren - Hauptstraße, 83	2005	0	8	8	0	
Raeren - Hauptstraße, 85	2012	0	4	4	0	
Hauset - Freient 1	1976	17	4	20	1	
Hauset - Freient 2	1980	12	0	12	0	
Hauset - Freient 3	2000	0	6	6	0	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>83</b>	<b>22</b>	<b>77</b>	<b>28</b>	
Eynatten - Schöne Aussicht	1969	25	0	17	8	
Eynatten - Schöne Aussicht	1979	24	0	23	1	
Eynatten - Schöne Aussicht	1984	14	12	26	0	
Eynatten - Möschenberg	2006	16	0	13	3	= 3 ÖSHZ
Eynatten – Eupener Straße, 2 (Phase 1)	2011	0	10	10	0	
Eynatten – Eupener Straße, 4 (Phase 2)	2013	0	10	10	0	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>79</b>	<b>32</b>	<b>99</b>	<b>12</b>	
<b>Gemeinde Lontzen</b>						
Lontzen – Limburger Straße	1980	22	0	22	0	
Lontzen - Pappelweg	1982	0	16	16	0	
Lontzen - Pappelweg	1982	11	0	11	0	
Lontzen - Pappelweg	1999	8	0	8	0	
Lontzen - Kolonienstraße	2006	0	24	24	0	
Lontzen - Kolonienstraße	2011	0	4	3	1	= 1 ÖSHZ
Lontzen - Kolonienstraße 27	2011	0	4	4		
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>41</b>	<b>48</b>	<b>88</b>	<b>1</b>	
Walhorn – Asteneter Straße	1979	8	8	16	0	
Walhorn - Dorfstraße 45	2008	0	4	4	0	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>8</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	

LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERK.
<b>Gemeinde Eupen</b>						
Eupen - Gülcherstraße	1925	0	50	18	32	= 25 + 2 ÖSHZ + 1 Verkauf Gülch 53 + 4 Gülch 55+33
Eupen - Simarstraße	1952	78	0	0	78	verkauft Simar 58 in 2019
Eupen - Nöreth-Brackvenn	1957	5	0	0	4	verkauft Brackvenn 15, Nöreth 114
Eupen - Bergkapellstraße	1959	0	12	12	0	
Eupen - Bellmerin	1965	25	0	16	9	= 7 + 1 ZFP
Eupen - Bellmerin, 69 (tft en 2014)		1		1		ZFP Art. 131-> soc. 31.03.2017
Eupen - Weserstraße	1965	25	0	15	10	
Eupen - Ibern	1969	24	0	14	10	
Eupen - Ibern	1969	0	32	31	1	= 1 DPB
Eupen - Ibern	1971	0	12	12	0	
Eupen – Herbesthaler Straße	1977	81	0	59	22	
Eupen - Ibern	1972	0	12	12	0	
Eupen – Herbesthaler Straße	1979	0	42	42	0	
Eupen - Ibern	1981	0	12	12	0	
Eupen - Schönefeld	1980	50	0	37	13	
Eupen - Schönefeld	1982	60	32	87	5	
Eupen - Haasstraße	1997	0	16	16	0	
Eupen - Ibern	1998	0	9	9	0	
Eupen - Schönefeld	2000	8	0	8	0	
Eupen – Herbesthaler Straße	2000	0	6	6	0	
Eupen - Haasstraße	2001	0	7	7	0	
Eupen - Bergstraße 126	2004	0	5	5	0	
Eupen - Bergstraße 139	2009	0	3	3	0	
Eupen - Haasstraße 39	1992-2012	0	2	2	0	
Kettenis - De Grand-Ry-Straße 9-27	2008	10	0	10	0	
Kettenis - De Grand-Ry-Straße 12-26	2014	8	0	8	0	
Eupen - Neustraße, 64	2015	0	5	5	0	
Eupen - Gospert, 10	2015	0	8	7	1	1 Whg. als Eingang umfunktioniert
Eupen - Bellmerin 40 + 42	2016	3	6	9	0	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>378</b>	<b>271</b>	<b>464</b>	<b>184</b>	
LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERKUNGEN
<b>Gemeine Amel</b>						
Amel, Zum Knopp 48	2001		4	4		
<b>ZWISCHENSUMME</b>			<b>4</b>	<b>4</b>		
<b>Gemeinde Büllingen</b>						
Büllingen, Honsfeld 46	1950		3	3		
<b>ZWISCHENSUMME</b>			<b>3</b>	<b>3</b>		
<b>Gemeinde Bütgenbach</b>						
Bütgenbach, Klosterstraße 7	2011		4	4		
<b>ZWISCHENSUMME</b>			<b>4</b>	<b>4</b>		
<b>Stadt St. Vith</b>						
St. Vith, Schönberg K.F. Schinkelstraße 2	1867		4	4		
St. Vith, Emmels, Rektor-Cremer-Straße 6	1852		2	2		

St. Vith, Malmedyer Straße, 44a,50,52a,56,58a + St. Vith, Silvio-Gesell-Straße, 1,7,9,11,13	1966	14		10	4	
St. Vith, Laurian-Moris-Straße 1 - 29	1970	15		15		
St. Vith, Silvi-Gesell-Straße, 2, 4, 6, 8,	1970		16	16		
St. Vith, Silvio-Gesell-Straße 10 - 22 + St. Vith, Paul-Aller-Straße 1 - 7 + St. Vith, Brauhaustraße 1 - 8	1978	24		22	2	
St. Vith, Silvio-Gesell-Straße 17 + St. Vith, Silvio-Gesell-Straße 19 -31 + St. Vith, Laurian – Moris-Straße 4 - 12 + St. Vith, Friedenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15	1982	21	2	21	2	
St. Vith, Aachener Straße 79 - 93,113, 117 - 121	1949	14		12	2	
St. Vith, Aachener Straße 103 + 105 + 107	2009	3		3		
St. Vith, Hubert-Reulandt-Straße, 2, 4, 6,	1998		14	14		
St. Vith, Aachener Straße 69 - 77	1949	5		5		
<b>ZWISCHENSUMME</b>			<b>38</b>	<b>124</b>	<b>10</b>	
<b>Gesamtsumme Sozialwohnungen</b>		<b>942</b>	<b>611</b>	<b>1287</b>	<b>401</b>	

## B. Mittlerer Wohnungsbau

LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERK.
Kelmis - Thimstraße	1991	0	7	6	1	4*
Kelmis - Brandehövel	1998	10	0	9	1	Transfer Art. 132 Brand 57
Kelmis - Brandehövel, 64	2005	1	0	1	0	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>11</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	
Eupen - Karl-Weiss-Straße 5-7-9-10-11-12	2001	6	0	6	0	
Eupen - Haagenstraße, 6/1 bis 6/5	2016	0	5	5	0	
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamtsumme mittlere Wohnungen</b>		<b>17</b>	<b>12</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	

## C. Andere Wohnungen

LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERK.
Eupen - Habsburgerweg, 15/1	1969		1	1		D.P.B. St-Vith Art. 133
Eupen - Gülcherstraße 26/1	1925		1	1		D.P.B. St-Vith Art. 133
Eupen - Gülcherstraße 26/2	1925		1	1		D.P.B. St-Vith Art. 133
Eupen - Bellmerin 73	1965	1		1		Z.F.P. Eupen Art. 133
Lontzen - Kolonienstraße 21c	2011		1	1		Ö.S.H.Z. Art. 132
Eynatten - Möschenberg 9	2006	1		1		Ö.S.H.Z. Art. 132
Eynatten - Möschenberg 14	2006	1		1		Ö.S.H.Z. Art. 132
Eynatten - Möschenberg 19	2006	1		1		Ö.S.H.Z. Art. 132
Eupen - Haagenstraße 6/6 + 6/7 + 6/8	2016		3	3		D.P.B. Art. 133 mittlerer Whgsbau
Kelmis - Brandehövel 57	2016	1		1		CPAS Art. 132 mittlerer Whgsbau
<b>Summe Andere Wohnungen</b>		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	
<b>GESAMTSUMME WOHNUNGEN</b>		<b>964</b>	<b>630</b>	<b>1326</b>	<b>403</b>	

## D. Geschäftsflächen

LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERK.
Kelmis - Thimstraße 44	1991	0	1	1	0	4*
<b>Summe Geschäftsflächen</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>1327</b>		

## E. Anderes außerhalb

### Aigles

LAGE	BAUJAHR	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERK.
Kelmis – G. Hocké-Straße 9 - Saal Seniorentreff	1981		1	1		
Kelmis - Kahnweg, 30 - Verwaltungssitz	1976		1	1		
Kelmis - Sandweg, 10B - Atelier	1976	1		1		
Eupen – Maria-Theresia-Straße 10 - Sozialsitz	1998		1	1		
<u>Langfristige Vermietung</u>						
Kelmis - Cité jardin - Siedlungsstraße 3	1952	1		1		1*
<b>Summe Andere Wohnungen außerhalb Aigles</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>1332</b>		

## F. Vermietete Whg. laut Art. 29

LAGE	UNTERZEICHNET	ANZAHL HÄUSER	ANZAHL APPART.	VERMIETET	VERKAUFT	BEMERK.
Borngasse, 1/B1-6 - Eupen	2013	0	6	6	0	Stadt Eupen
Borngasse, 1 + 1/A2 bis 5 - Eupen	2015	0	5	5	0	Stadt Eupen
	2015 wegen Konvention von 2015					
<b>Summe Geschäftsflächen</b>		<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	
				<b>1343</b>		

1\* - Notunterkunft der Gemeinde Kelmis

2\* - Wohnung, die als Büroräumlichkeiten genutzt wird

3\* - 1 kleines Geschäftsbüro

4\* - 1 Verkaufsfläche

## G. Garagen / Carports / Außenstellplätze

LAGE				VERMIETET	ANDERE	BEMERK.
Eupen				106	1	Verkauft M.-Theresia- Straße
Eynatten				23		
Hauset				6		
Kelmis				159		
St. Vith, Friedensstraße				23		
St. Vith, Hubert-Reulandt-Straße				7	1	Als Werkstatt genutzt
<b>Summe Garagen / Carports / Außenstellplätze</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>325</b>	<b>2</b>	<b>0</b>



## H. Reservegrundstücke

GEMEINDE	STANDORT	ANSCHRIFT	PARZELLE	FLÄCHE (M2)	BUCHWERT (€)
EUPEN	KETTENIS	Buschberg	G261Z	99.709	717.951,10
	KETTENIS	Buschberg	G266P4 + 266G5	4.587	82.668,21
KELMIS	KELMIS	An den Eichen	B110E2	590	7.167,16
	KELMIS	An den Eichen	B110H2	2.489	0
	KELMIS	Brandehövel	A1062T7	2.244	18.338,10
	KELMIS	Teckenbusch	A1064E	32.771	458.536,38
	HERGENRATH	Asteneter Straße	D287C + 290 + 291A	12.473	70.036,82
LONTZEN	HERBESTHAL	Auf'm Haag	E205H2	9.571	270.591,38
	HERBESTHAL	In der Haag	D246T6	14.643	
	HERBESTHAL	Kolonienstraße	D204S	6.020	40.149,97
	HERBESTHAL	Pappelweg	D167W2	5.096	31.629,18
	WALHORN	Asteneter Straße	B38X	2.154	14.031,36
RAEREN	RAEREN	Am Plei	C568E	740	ymb. €
ST. VITH	ST. VITH	Brauhaus	A141-145	37.276	77.542,01
<b>Summe Reservegrundstücke</b>					<b>1.788.641,67</b>

## 4. BERICHT DES KOMMISSARISCHEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

# Axylum

TKS AUDIT SRL/GmbH

### BERICHT DES KOMMISSARS ÜBER DEN JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG DER GESELLSCHAFT „ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN (ÖWOB)“ GmbH

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Kontrolle des Jahresabschlusses der Gesellschaft „Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB)“ GmbH („die Gesellschaft“) legen wir Ihnen unseren Bericht des Kommissars vor. Er enthält unseren Bericht über den Jahresabschluss sowie die sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Bestimmungen. Diese Berichtteile stellen ein untrennbares Ganzes dar.

Gemäß Vorschlag des geschäftsführenden Organs wurden wir von der Generalversammlung am 12. März 2020 zum Kommissar ernannt. Unser Mandat als Kommissar endet mit dem Datum der Generalversammlung, die über den Jahresabschluss des am 31. Dezember 2022 abgeschlossenen Geschäftsjahres entscheidet. Wir haben die gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle des Jahresabschlusses der Gesellschaft in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren durchgeführt.

#### Bericht über den Jahresabschluss

##### *Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk*

Wir haben den gemäß in Belgien geltenden Rechnungslegungsvorschriften erstellten Jahresabschluss der Gesellschaft geprüft, einschließlich der Bilanz zum 31. Dezember 2022, sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Jahr und des Anhangs. Die Bilanzsumme beträgt 60.353.069,08 € und die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres weist einen Jahresüberschuss von 208.444,66 € aus.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss, in Übereinstimmung mit den in Belgien anwendbaren buchhalterischen Vorschriften, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

##### *Grundlage für den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den in Belgien verabschiedeten Internationalen Prüfungsstandards (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten im Rahmen dieser Standards sind im Abschnitt „Verantwortung des Kommissars bezüglich der Abschlussprüfung“ dieses Berichts ausführlicher beschrieben. Wir haben alle sonstigen beruflichen Pflichten erfüllt, die für die Prüfung der Jahresabschlüsse in Belgien gelten, einschließlich derjenigen, die die Unabhängigkeit betreffen.

Wir haben von dem geschäftsführenden Organ sowie den Verantwortlichen der Gesellschaft die im Rahmen unserer Prüfung erforderlichen Erklärungen und Auskünfte erhalten.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Belfius BE09 0689 0790 3657 • ING BE32 3630 7760 5902 • Nr. BCE : 0682.872.872 • RPM Eupen • IRE / IBR : B00959

 Lascheterweg n°30 • B-4700 Eupen  
T. +32 (0)87 74 01 12

Allée de la Fraineuse n°26 • B-4130 Esneux  
T. +32 (0)4 369 18 11

[www.axylum.net](http://www.axylum.net)



## Axylium

TKS AUDIT SRL/GmbH

– 2 –

### *Verantwortung des geschäftsführenden Organs bezüglich der Erstellung des Jahresabschlusses*

Das geschäftsführende Organ ist verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Abschlusses in Übereinstimmung mit den in Belgien anwendbaren buchhalterischen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die es als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist das geschäftsführende Organ dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, das geschäftsführende Organ beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### *Verantwortung des Kommissars bezüglich der Abschlussprüfung*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht des Kommissars zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den ISA durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung respektieren wir den rechtlichen, regulatorischen und normativen Rahmen, der für die Prüfung von Jahresabschlüssen in Belgien gilt. Der Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung umfasst keine Sicherheit über die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft oder die Effizienz oder Effektivität, mit der das Verwaltungsorgan die Geschäfte der Gesellschaft geführt hat oder führen wird. Unsere Verantwortlichkeiten in Bezug auf die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch das Verwaltungsorgan sind im Folgenden beschrieben.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den ISA üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, definieren die diesem Risiko angemessenen Prüfungshandlungen, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Auslassungen, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.



- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom geschäftsführenden Organ angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von ihm dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch das geschäftsführende Organ sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem geschäftsführenden Organ unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### *Verantwortung des geschäftsführenden Organs*

Das geschäftsführende Organ ist verantwortlich für die Erstellung und den Inhalt des Lageberichtes, die Berücksichtigung der gesetzlichen und rechtlichen Bestimmungen über die Führung der Buchhaltung sowie die Berücksichtigung des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen und der Satzungen der Gesellschaft.

### *Verantwortung des Kommissars*

Im Rahmen unseres Mandats und gemäß der belgischen Zusatznorm (überarbeitete Version 2020) zu den in Belgien anwendbaren Internationalen Prüfungsstandards (ISA) besteht unsere Verantwortung darin, in allen wesentlichen Belangen, die Erstellung des Lageberichts sowie die Einhaltung gewisser Bestimmungen des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen und der Satzungen, zu prüfen. Über diese Punkte haben wir Bericht zu erstatten.

### *Im Lagebericht behandelte Aspekte*

Nach gesonderter Prüfung steht der Lagebericht, unserer Auffassung nach, einerseits im Einklang mit dem Jahresabschluss für das genannte Geschäftsjahr und wurde andererseits gemäß den Artikeln 3:5 und 3:6 des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen erstellt.

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung müssen wir ebenfalls abwägen, ob angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr

## Axylum

TKS AUDIT SRL/GmbH

– 4 –

Umfeld wesentliche fehlerhafte Angaben – wie eine falsch oder irreführend formulierte Information, im Lagebericht enthalten sind. Auf Grundlage dessen haben wir Ihnen keine wesentlichen fehlerhaften Angaben mitzuteilen.

### *Hinweis zur Sozialbilanz*

Die Sozialbilanz, die gemäß Artikel 3:12, § 1, 8° des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen bei der Belgischen Nationalbank zu hinterlegen ist, behandelt bezüglich Form und Inhalt die von dem Gesetzbuch verlangten Informationen, einschließlich derer bezüglich Entlohnungen und Weiterbildungen, und beinhaltet keine Auskünfte, die in offensichtlichem Widerspruch stehen zu den Informationen, über die wir im Rahmen unseres Mandats verfügen.

### *Angaben zur Unabhängigkeit*

Unsere Prüfungsgesellschaft und unser Netzwerk haben keine Aufträge ausgeführt, die mit der gesetzlichen Abschlussprüfung nicht vereinbar sind, und unsere Prüfungsgesellschaft ist im Verlaufe unseres Mandats gegenüber der Gesellschaft unabhängig geblieben.

Die Honorare für die mit der gesetzlichen Kontrolle des Jahresabschlusses gemäß Artikel 3:65 des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen zu vereinbarenden zusätzlichen Aufträgen wurden im Anhang zum Jahresabschluss korrekt aufgeschlüsselt und bewertet.

### *Sonstige Angaben*

- Abgesehen von formellen Aspekten geringfügiger Art erfolgte die Buchführung gemäß den in Belgien gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften.
- Der Ergebnisverwendungsvorschlag an die Generalversammlung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und den Satzungen.
- Wir haben Ihnen keine Handlungen oder Beschlüsse mitzuteilen, die als Verstoß gegen die Satzungen oder das Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen zu werten wären.
- Wir haben die in den in Übereinstimmung mit Artikel 5:143 des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen erstellten Berichte des Verwaltungsorgans enthaltenen Buchhaltungs- und Finanzdaten im Rahmen der von den Verwaltungsratssitzungen vom 8. Dezember 2021 und vom 14. Juni 2022 beschlossenen Ausschüttung(en) bewertet und haben unsere Schlussfolgerungen an das Verwaltungsorgan weitergeleitet.

Eupen, den 1. Mai 2023

TKS AUDIT GmbH  
Kommissar,  
vertreten durch

Alain  
Kohnen  
(Signature)

Signature  
numérique de Alain  
Kohnen (Signature)  
Date : 2023.05.01  
15:05:08 +0200'

Alain KOHNEN,  
Wirtschaftsprüfer



## 5. HAUSHALT FÜR DAS JAHR 2023

BUDGET-ÖWOB	2023	2022		
		Estimiert am 31/01/2023	Genehmigt durch VR am 05/12/21	Differenz Estimiert / Genehmigt
Mieten (700-702)	5.643.000	5.473.177	5.213.262	259.915
Jährlich weiterberechnete Kosten (704+705)	387.000	387.000	289.340	97.660
Andere weiterberechnete Kosten (707+709)	65.200	59.325	47.069	12.256
Andere aktivierte Eigenleistungen (72)	33.800	-	-	-
Sonstige betriebliche Erträge (74)	238.473	406.157	694.635	-288.478
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>6.367.473</b>	<b>6.325.659</b>	<b>6.244.307</b>	<b>81.353</b>
Material (60)	36.150	27.452	15.700	11.752
Weiterberechnete Kosten (61 >< 704+705 jährliche Nebenkosten -abrechnung)	387.000	387.000	289.340	97.660
Weiterberechnete Kosten (61 - Andere)	148.233	351.990	535.196	-183.206
Andere Lieferungen und Leistungen zu Lasten des Gesellschaft (61)	2.161.591	1.428.060	2.052.621	-624.561
Übrige Lieferungen und Leistungen (61)	-	-	-	-
Entlohnung, Soziallasten (62)	1.660.000	1.293.437	1.402.802	-109.365
Abschreibungen (63)	1.678.000	1.582.165	1.574.000	8.165
Wertminderungen auf zweifelhafte Forderungen (634)	29.759	21.811	10.000	11.811
Rückstellungen für Pensionen, große Reparaturen/Instandhaltungsarbeiten und für Sonstige Risiken und Auwendungen (635+6+7)	-184.358	204.461	-32.323	236.783
Sonstige betriebliche Aufwendungen (64)	677.186	630.062	641.514	-11.451
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.593.561</b>	<b>5.926.438</b>	<b>6.488.850</b>	<b>-562.412</b>
Finanzaufwendungen (65)	531.501	533.027	530.528	2.500
Finanzerträge - Kapitalsubventionen (75)	447.150	447.151	423.500	23.651
Finanzerträge (75)	30.028	15.836	13.351	2.485
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-54.323</b>	<b>-70.041</b>	<b>-93.677</b>	<b>23.636</b>
<b>Gewinn oder Verlust aus der normalen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-280.410</b>	<b>329.181</b>	<b>-338.219</b>	<b>667.401</b>
Ausserordentliche Aufwendungen (660200)	137.784	64.622	50.973	13.649
Ausserordentliche Aufwendungen (Andere)	70.000	34.500	70.000	-35.500
Ausserordentliche Erträge	373.000	105.467	378.627	-273.160
<b>Geschäftsjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-115.194</b>	<b>335.526</b>	<b>-80.565</b>	<b>416.091</b>
Auflösung von aufgeschobenen Steuern	22.510	22.510	22.770	-260
Steuern	5.760	-16.776	-2.000	-14.776
<b>Geschäftsjahresergebnis</b>	<b>-86.924</b>	<b>341.260</b>	<b>-59.795</b>	<b>401.055</b>



# WIR BAUEN FÜR IHRE ZUKUNFT.

ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN  
von der Deutschsprachigen Gemeinschaft zugelassene GmbH

**SOZIALSITZ**  
Maria-Theresia-Straße 10  
B - 4700 Eupen

**BETRIEBSSITZE**  
Kahnweg 30  
B - 4720 Kelmis  
Mühlenbachstraße 13  
B - 4780 St. Vith

**EUPEN/KELMIS**  
T. +32 (0)87 639 760

**ST.VITH**  
T. +32 (0)80 229 391

**MIETERKONTO**  
BE32 0910 2226 8502

**LIEFERANTENKONTO**  
BE17 0910 2227 0421

**MwSt.**  
BE 0745 466 774

E. [info@owob.be](mailto:info@owob.be)  
**owob.be**

