



**ÖWOB**  
ÖFFENTLICHER  
WOHNUNGSBAU  
BAUEN. WOHNEN. LEBEN.

Ostbelgien

# JAHRESBERICHT





Sehr geehrte Gesellschafter, Partner und Interessierte,

sowie erwartet war das Jahr 2023 vor allem ein großes Planungsjahr. Mehr als 20 Projekte wurden im Rahmen des Sanierungs- und Investitionsprogramms für ein Gesamtvolumen von rund 30 Millionen € geschnürt. Ziel ist die energetische Sanierung des Wohnungsparks um pro sanierte Wohnung eine Energieersparnis von mindestens 30% zu erzielen. Doch auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sieht der Investitionsplan vor. Im Jahre 2024 werden diese öffentlichen Märkte zugeteilt.

Zusätzlich zu den massiven Investitionen in die energetische Sanierung des Immobilienparks, investiert die Gesellschaft auch in die Ausstattung der Wohnungen. So beschloss der Verwaltungsrat im Jahre 2023 die Wohnungen zukünftig standardmäßig mit Fußbodenbelag und weiß gestrichenen Wänden auszustatten. Diese Investitionen werden zur kontinuierlichen Verbesserung des Wohnangebots für die Menschen in Ostbelgien beitragen.

Das Jahr 2023 war auch durch die Orientierungsnote zum Wohnungswesen geprägt, welche die Regierung im Parlament hinterlegt hat. In dieser berichtet die Regierung über ihre Vorstellungen, wie sie zukünftig den öffentlich geförderten Wohnungsbau organisieren möchte. Die ÖWOB GmbH hat in zahlreichen Stellungnahmen dazu beigetragen, die zukünftige Ausrichtung des Wohnungswesens durch ihre Kompetenz und Expertise in diesem Bereich zu beeinflussen, damit sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Auf Basis der Orientierungsnote und den verschiedenen Stellungnahmen der Gesellschaft wurde das Dekret zum Wohnungswesen am 6. Mai 2024 im Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft verabschiedet.

Das Vergabesystem wurde grundlegend reformiert. In den nächsten Jahren wird sich zeigen, ob durch dieses neue Vergabesystem der Wohnraum, der uns zur Verfügung steht, angepasst und flexibel den Bedürfnissen der hiesigen Bevölkerung entsprechend, vergeben werden kann.

Wir möchten uns an dieser Stelle auch bei unseren Mitarbeitern und Partnern bedanken, die durch Ihre gute Arbeit und Engagement maßgeblich zu diesem guten Geschäftsjahr beigetragen haben. Gemeinsam haben wir viel erreicht und stehen bereit, auch zukünftig die Wohnqualität in der deutschsprachigen Gemeinschaft zu verbessern und lebenswerte Wohnviertel zu schaffen.

Wir laden Sie herzlich ein, einen genaueren Blick in unseren Jahresbericht zu werfen und freuen uns darauf, auch weiterhin gemeinsam an der Gestaltung einer lebenswerten Zukunft zu arbeiten.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen

Denis BARTH  
Präsident

Leo KREINS  
1. Vizepräsident

Karl-Heinz KLINKENBERG  
2. Vizepräsident



Die GmbH Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien, kurz ÖWOB, verfügt über 4 Verwaltungsorganen: die Generalversammlung, der Verwaltungsrat, die Zuteilungsausschüsse (Nord und Süd), der geschäftsführende Direktor (physische Einzelperson).

Die Mitglieder werden für die Teilnahme an den Versammlungen der verschiedenen Verwaltungsorganen (Verwaltungsrat und Wohnvergabekomitees) mit einem Sitzungsgeld von 75 €/Sitzung entschädigt. Die Teilnahmeentschädigung bleibt somit zum Vorjahr unverändert.

## GENERALVERSAMMLUNG

Zum 31. Dezember 2023 zählt die Gesellschaft 350.163 Aktien, wovon 58,78 % auf die Aktienklassen A und B fallen (Nord- und Südgemeinden + ÖSHZ Eupen + St. Vith), 9,52 % auf die Aktienklasse D (private Anteilzeichner + Provinz) und 31,70 % auf die Aktienklasse E (Deutschsprachige Gemeinschaft). Im Jahre 2023 tagte die ordentliche Generalversammlung einmal, und zwar am 13. Juni.

## VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus 13 stimmberechtigten Verwaltern und 2 Kommissaren seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Die Aktienkategorie A (Nordgemeinden) bezeichnete 8 Verwalter und die Aktienklasse B (Südgemeinden) bezeichnete 3 Verwalter. Ein Verwalter stammte aus der Aktienklasse D (Provinz Lüttich und Privataktionäre). Der 13. stimmberechtigte Verwalter ist der Vertreter des Beratenden Ausschusses für Mieter und Eigentümer (BAME).

Der Verwaltungsrat tagte im Jahr 2023 10 Mal und diskutierte über 108 Tagesordnungspunkte, wovon ein Großteil einstimmig genehmigt wurde.

Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten, Herrn Denis BARTH, und durch die 2 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 €.

## ZUTEILUNGSAUSSCHÜSSE

Die Zuteilungsausschüsse Nord und Süd, auch Wohnvergabekomitee (WVK) genannt, setzten sich aus jeweils 5 und 4 Vertretern der Gemeinden zusammen. Präsiert wird das WVK Nord von Herrn Roger HONS und das WVK Süd von Frau Anne DONIS.

Das WVK Nord kam im Jahre 2023 11 Mal zusammen und das WVK Süd kam 4 Mal zusammen. Insgesamt wurden 198 Wohnungen zugeteilt (siehe hierzu auch „Wohnungszuteilung“). Die Komitees werden von Personalmitgliedern der Gesellschaft administrativ unterstützt.



## GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTORIN

Seit dem 1. Juni 2022 führt Frau Annabell POMMÉ als geschäftsführende Direktorin die täglichen Geschäfte der Gesellschaft. Sie trägt die Verantwortung der Umsetzung der Beschlüsse der vorgenannten Verwaltungsorganen 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 Verwaltungsorganen, die Prüfung der rechtlichen Bestimmungen und deren Umsetzung, die Personalführung sowie eine Vielzahl von täglichen Abläufen. Das Gehalt der geschäftsführenden Direktorin 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.

## BERATENDER AUSSCHUSS FÜR MIETER UND EIGENTÜMER (BAME)

Der BAME der ÖWOB GmbH setzt sich aus 4 Mitgliedern zusammen. Die Präsidentin des BAME ist Frau Martina GRAEVEN, Herr Jürgen MERTENS ist Kassierer sowie der Vertreter des BAME im Verwaltungsrat, Frau Inge KÜPPER ist Schriftführerin und Herr Leo DOBBELSTEIN gehört dem Ausschuss als weiteres Mitglied an. Der Beratende Ausschuss der Mieter und Eigentümer genehmigte die Mietnebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 und schloss das Jahr 2023 mit einem Kontoguthaben von 17.971,28 € ab.



Zum 31. Dezember 2023 zählte die ÖWOB GmbH 815 Mietkandidaturen, was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von 16 % entspricht (2022: 700 Haushalte). Nach der jährlichen Erneuerung der Kandidaturen im Februar 2024 konnten jedoch nur noch 643 aktive Kandidaten gezählt werden. Im Jahre 2023 verzeichnete die Gesellschaft 363 Neueinschreibungen, was einer Steigerung von 15 % im Vergleich zu 2022 und einer Steigerung von 37,5 % im Vergleich zu 2021 entspricht. Es schreiben sich also immer mehr neue Kandidaten bei der ÖWOB GmbH ein.



## SOZIOÖKONOMISCHE ANGABEN UNSERER MIETKANDIDATEN

Die finanzielle Situation der aktiven Mietkandidatenhaushalte stellt sich wie folgt dar:

EINKOMMENSKATEGORIE	2021	2022	2023
<b>Prekäre Einkommen</b> (Einzelperson bis 17.000 € - Familie bis 23.200 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten)	76 %	70 %	75 %
<b>Geringe Einkommen</b> (Einzelperson bis 34.100 € - Familie bis 42.600 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten)	20 %	25 %	18 %
<b>Mittlere Einkommen</b> (Einzelperson bis 52.800 € - Familie bis 63.900 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten)	2,2 %	3,7 %	2,9 %
<b>Höher als mittlere Einkommen</b>	0 %	1 %	4 %

Bemerkbar ist, dass sich vermehrt Haushalte mit höheren Einkommen bei der ÖWOB GmbH einschreiben. Die Anzahl hat sich im Jahre 2023 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht. Daraus lässt sich schließen, dass die Wohnungsnot auch immer mehr die Mittelschicht betrifft.

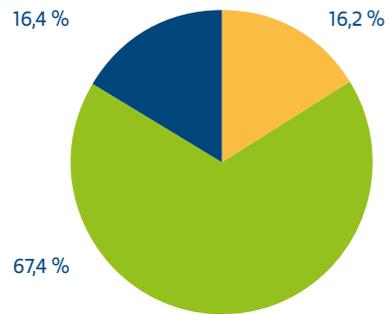
40 % der Mietkandidaten beziehen Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld, 27 % beziehen ihre Einkünfte aus einer Arbeit, 17 % leben von einer Behinderten- oder Invalidenrente und 8 % sind Rentner. Die meisten der Kandidaten sind zwischen 30 und 60 Jahre alt und benötigen Wohnraum mit einem oder zwei Schlafzimmern.





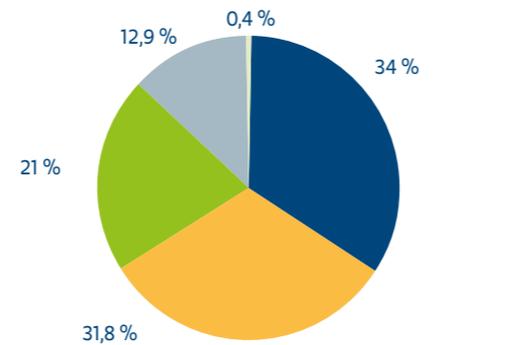
Im Jahre 2023 wurden insgesamt 198 Wohnungszuteilungen für 80 Wohnungen vorgenommen: 186 Zuteilungen in den Nordgemeinden und 12 Zuteilungen in den Südgemeinden. Insgesamt wurden 78 Mietverträge unterschrieben. Das entspricht einer Annahmquote der Wohnungsvorschläge von rund 40 %.

## ALTERGRUPPEN KANDIDATEN 2023



● unter 30 Jahre   ● zwischen 30-60 Jahre   ● über 60 Jahre

## BEDARF WOHNRAUM KANDIDATEN



● 1 SZ   ● 2 SZ   ● 3 SZ   ● 4 SZ   ● 5 SZ

GEMEINDE	ZUTEILUNGEN	ZUSAGEN	ABLEHNUNGEN
AMEL	3	1	2
BÜLLINGEN	1	1	0
BÜTGENBACH	1	1	0
EUPEN	80	32	48
KELMIS	62	27	35
LONTZEN	20	6	14
RAEREN	24	10	14
ST. VITH	7	0	7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>198</b>	<b>78</b>	<b>120</b>

Die Gesellschaft kennt schon seit Jahren eine mäßige Wohnungsannahmquote. 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. Der Verwaltungsrat hat im Jahre 2023 beschlossen, den Standard für die Instandsetzungen der Wohnungen anzupassen und die Wohnungen mit Bodenbelag und weißen Wänden auszustatten.



Das Gesetzbuch für nachhaltiges Wohnen erkennt die Aufgabe der sozialen Begleitung der Wohnungsbaugesellschaft an, definiert sie, führt die Funktion des Sozialreferenten und die Modalitäten der Begleitung an. Nach Genehmigung des zuständigen Ministers hat die ÖWOB GmbH die Anzahl der Sozialreferente von einem auf zwei Vollzeitäquivalente erhöht. Die soziale Begleitung startet bereits bei der Mietkandidatur. Die soziale Begleitung seitens der ÖWOB GmbH versteht sich als aktivierende Sozialbegleitung. Das bedeutet, dass unsere Unterstützungsmaßnahmen darauf abzielen, Menschen dabei zu helfen, ihre sozialen Fähigkeiten und Ressourcen zu stärken. Ziel ist es, unsere Mietkandidaten oder Mieter zu befähigen, ihr Leben selbstbestimmter zu gestalten und ihre Lebensqualität zu verbessern. Unser Fokus liegt dabei vor allem auf den Bereichen Wohnen und Hygiene. Diesbezüglich arbeiten unsere Sozialreferenten auch eng mit anderen Akteuren in Ostbelgien zusammen.

Unsere Sozialreferenten nahmen im Jahre 2023 ca. 350 Termine wahr, um ihre Aufgaben zu erfüllen.

Die Sprechstunden der Gesellschaft werden mit durchschnittlich 160 Besuchern pro Monat im Jahr 2023 gut besucht.



## MIETER SEIN

Am 31. Dezember 2023 mieteten 1.274 Haushalte eine Wohnung bei der ÖWOB GmbH. Dies entspricht über 3.000 Menschen, denen wir eine gesundheitsverträgliche Unterkunft zu einem sozialverträglichen Preis anbieten konnten. Insgesamt zählt die Gesellschaft 1.239 Mieterhaushalte für den sozialen Wohnungsbau und 35 Mieterhaushalte für den sogenannten „mittleren“ Wohnungsbau.

### SOZIOÖKONOMISCHE ANGABEN UNSERER MIETER

Die meisten Mieter der Gesellschaft haben ein prekäres Einkommen.

EINKOMMENSKATEGORIE	2022	2023
<b>Prekäres Einkommen</b> (Einzelperson bis 17.000 € - Familie bis 23.200 €)	51 %	57 %
<b>Geringes Einkommen</b> (Einzelperson bis 34.100 € - Familie bis 42.600 €)	40 %	35 %
<b>Mittleres Einkommen</b> (Einzelperson bis 52.800 € - Familie bis 63.900 €)	7 %	6 %
<b>Höher als mittleres Einkommen</b>	2 %	2 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

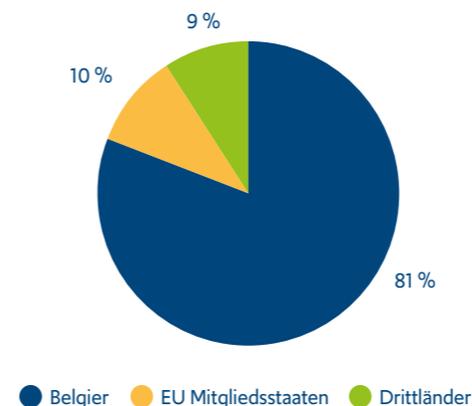
Die Mieter können, ebenso wie die Mietkandidaten, nach Einkommenskategorie aufgeteilt werden. Für den sozialen Wohnungsbau ist hier auffallend, dass mit 33 % knapp ein Drittel unserer Mieter Rentner sind. Im Vergleich zu den Mietkandidaten (8 %) ist die Zahl deutlich höher. Dies ist eine logische Schlussfolgerung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

Die zweitgrößte Gruppe ist mit insgesamt 22 % die Gruppe der Erwerbstätigen, die sich zu 16 % aus Arbeitern und zu 5 % aus Angestellten zusammensetzt. Darauf folgen mit 21 % die Haushalte, welche Sozialhilfe (9 %) oder Arbeitslosenunterstützung (9 %) beziehen oder keine Einkünfte (3 %) haben. Rund 20 % der Mieterhaushalte beziehen eine Invalidenrente (15 %) oder Behindertenrente (6 %).

EINKOMMENSTYP (FAMILIENoberHAUPT)	2022	2023
Rentner	33 %	36 %
Arbeiter	16 %	16 %
Invalidenrente	15 %	15 %
Arbeitssuchend	13 %	9 %
Eingliederungseinkommen	9 %	9 %
Behindertenrente	5 %	6 %
Angestellte	5 %	5 %
Ohne Einkommen	3 %	3 %
Selbstständige	1 %	1 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### NATIONALITÄT UNSERER MIETER

Zum 31. Dezember 2023 stellten wir fest, dass 81 % unserer Mieter Belgier sind. Weitere 10 % kommen aus den anderen EU-Mitgliedsstaaten und knapp 9 % aus Drittländern.



### EINKOMMEN UNSERER MIETER

Im Jahre 2023 betrug das jährliche steuerbare Durchschnittseinkommen unserer Mieter 24.446 €. Die monatliche Durchschnittsmiete einer Wohnung zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 358 €. Die meisten Mieten sind per Gesetz auf 20 % des Einkommens der Mieterhaushalte gedeckelt. In Anbetracht der großen Anzahl von Mietern mit prekären Einkünften und des massiven Sanierungsbedarfes der Wohneinheiten ist eine Mietreform kurzfristig dringend erforderlich.

GEMEINDE	2022	2023
Eupen	332 €	363 €
Kelmis	312 €	340 €
Raeren	354 €	390 €
St.Vith	314 €	340 €
Lontzen	344 €	373 €
Büllingen	243 €	257 €
Bütgenbach	315 €	327 €
Amel	268 €	324 €

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.

Zum 31. Dezember 2023 beliefen sich die Mietrückstände auf insgesamt 247.664,56 €. Hier unterscheidet man zwischen den Mietrückständen von aktuellen Mietern, die einer Summe von 88.366,13 € entsprechen und den bereits ausgezogenen Mietern, die insgesamt 159.298,43 € darstellen.

Stand zum 31. Dezember 2023			
	ANZAHL MIETER	MIETRÜCKSTAND	MIETRÜCKSTAND %
noch Mieter	143	88.366,13 €	35,68 %
Ausgezogen seit weniger als 6 Monaten	9	18.878,49 €	7,62 %
Ausgezogen zwischen 6 und 12 Monaten	7	6.231,51 €	2,52 %
Ausgezogen seit über 1 Jahr	55	134.188,43 €	54,18 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>214</b>	<b>247.664,56 €</b>	<b>100,00 %</b>

Zu bemerken ist, dass mehr als 60 % 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 2023 betraf dies 10 Mieter, für die eine Gesamtschuld von 48.743,85 € definitiv abgeschrieben wurde.

### ZAHLUNGSVEREINBARUNGEN

Zum 31. Dezember 2023 registrierten wir 165 laufende Zahlungsabkommen.

### GERICHTSPROZEDUREN

Im Laufe des Jahres 2023 wurden 9 Anwaltsakten abgeschlossen und 6 neue Akten eingeleitet.

Zum 31. Dezember 2023 registrierten wir 35 aktive Anwaltsdossiers für eine Gesamtsumme der Ausstände von 100.910,07 € (Mietrückstände, Reparaturkosten und Gerichtskosten). Von den 35 aktiven Anwaltsdossiers sind 9 Akten Gegenstand einer Schuldeneintreibung durch Gerichtsvollzieher und 22 Akten in Bearbeitung durch den Anwalt.

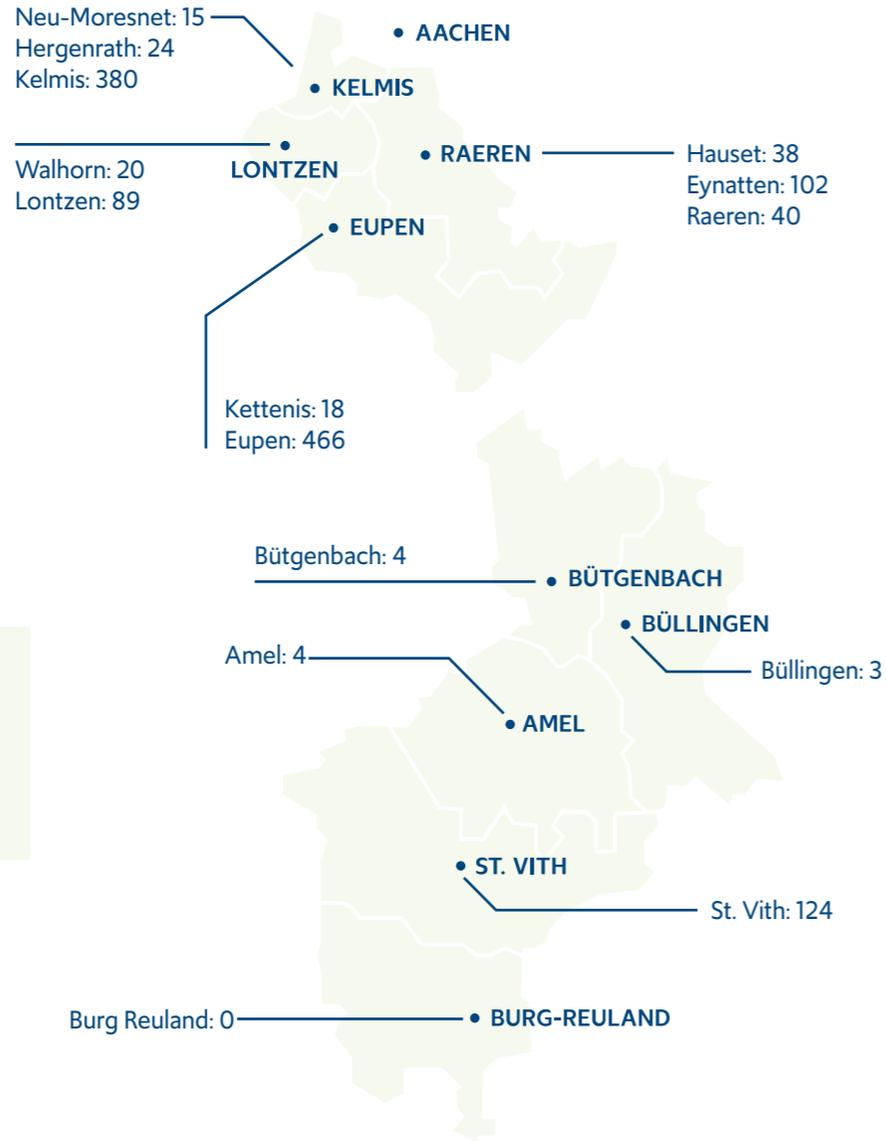
### AUSWEISUNGEN

2023 wurden 4 von 5 Ausweisungsurteile vollstreckt.

## IMMOBILIENBESTAND

Der Öffentliche Wohnungsbau Ostbelgien besitzt aktuell 1.327 Wohneinheiten - 693 Einfamilienhäuser und 634 Appartementwohnungen - und verwaltet 11 Wohnungen der Stadt Eupen und eine Geschäftsfläche in Kelmis. Zudem besitzt die Gesellschaft insgesamt 295 Garagen und Stellplätze (inkl. Carports).

In Amel zählen wir 4 Wohnungen, 3 in der Gemeinde Büllingen, 4 in der Gemeinde Bütgenbach, keine in der Gemeinde Burg-Reuland, 473 in der Stadt Eupen (und 11 verwaltete Wohnungen), 419 in der Gemeinde Kelmis, 180 in der Gemeinde Raeren, 109 in der Gemeinde Lontzen und 124 weitere in der Stadt St. Vith.





### AUFTEILUNG NACH ANZAHL SCHLAFZIMMER

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

WOHNEINHEIT	ANZAHL
Studio	5
1-Schlafzimmer-Wohnung	330
2-Schlafzimmer-Wohnung	285
3-Schlafzimmer-Wohnung	554
4-Schlafzimmer-Wohnung	152
5-Schlafzimmer-Wohnung	1
<b>SUMME</b>	<b>1327+11</b>

### LEERSTAND

2023 registrierten wir im Durchschnitt 74 leerstehende Wohnungen pro Monat. Wenn man die Gesamtzahl der durch ÖWOB vermieteten Wohnungen (1.338) in Betracht zieht, erreicht die durchschnittliche Leerstandsquote somit 5 %. Die infolge der Flutkatastrophe leerstehenden Immobilien konnten im Laufe des Jahres 2023 wieder für die Wohnvergabe freigegeben werden. Die Belegung unseres Immobilienparks liegt somit zum 31. Dezember 2023 bei rund 95 %.

Der Wohnungsleerstand lässt sich durch mehrere Faktoren erklären:

- umfangreiche Renovierungsarbeiten und geplanter Leerstand für energetische Sanierung;
- Verweigerungen durch die Mietkandidaten





Im Rahmen des Tagesgeschäftes setzte die Gesellschaft im Jahre 2023 rund 25 Projekte für ein Gesamtvolumen von rund 316.000 € um, mit dem Ziel, den Immobilienbestand instand zu halten. Für die Instandsetzungen der Wohnungen nach einem Auszug eines Mieters arbeitet die Gesellschaft hauptsächlich im Rahmen von Kaderaufträgen mit externen Unternehmen. Im Jahre 2023 wurden rund 55 Wohnungen instand gesetzt.

## ÜBERSICHT KADERAUFTRÄGE 2023

KADERAUFTRAG	AUFTRAGNEHMER	PREISANGEBOT OHNE MWST.
Fliesenarbeiten	VONCKEN-SCHEEN SPRL	96.350,00 €
Elektroarbeiten	Elektro DEMONTHY SRL	123.218,30 €
Außenanlagen	GARDEN SERVICE GmbH	140.000,00 €
Schreinerarbeiten	Schreinerei FRUTTE	138.802,00 €
Sanitärarbeiten	LM BAU SRL	131.981,64 €
Innenausbau	JUFFERN AG	130.767,20 €
Dachdeckerarbeiten	Roger UERLINGS	82.000,00 €
Glaserarbeiten	J.KEUTGENS & Fils SPRL	8.855,40 €
Reparatur Rollläden	ROFEMA CRANSFELD	11.740,00 €
Anstreicherarbeiten	D.LEPPAK GmbH	123.550,00 €
Ersatz Heizungen	LM BAU SRL	131.391,35 €
Unterhalt Heizungen	LM BAU SRL	109.268,30 €
Reparatur Heizungen	LM BAU SRL	100.155,00 €
Unterhalt Lüftungen	LM BAU SRL	16.002,50 €
Unterhalt Grünanlagen	LAURENTY SA	72.145,00 €
Unterhalt Kanalisationen	H.SCHMETZ SPRL	30.770,00 €
Bauschlosserarbeiten	FRANK SPRL	29.250,00 €



## INVESTITIONS-UND SANIERUNGSPROGRAMM 2022-2026

Bis 2026 liegt der Fokus auf die energetische Sanierung der Wohneinheiten. Ein zweites Ziel ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Hierzu baut die Gesellschaft aktuell 6 Wohneinheiten in Raeren und hat 2 Immobilien (1 Einfamilienhaus in Eynatten und 1 Appartementgebäude mit 3 Wohneinheiten in Eupen) erworben.

## ENERGETISCHE SANIERUNG – ÜBERSICHT DER PROJEKTE 2023

BEZEICHNUNG PROJEKT	MAßNAHME	ANZAHL WOHNHEINHEITEN	GESCHÄTZTE KOSTEN (MWST. INKL.)	STATUS
<b>ENERGETISCHE SANIERUNG</b>				
Birkenstraße Herbesthal	Ersatz Fenster/Türen/Garagentore	6 Häuser	89.570,00 €	Arbeiten 2022 abgeschlossen
Theodor-Mooren-Straße Eupen	Ersatz Fenster/Garagentore	11 Häuser	71.404,56 €	Arbeiten 2022 abgeschlossen
Neustadt St. Vith (Phase I)	Ersatz Fenster/Türen/Garagentore	5 Häuser	59.817,11 €	Arbeiten 2023 abgeschlossen
Siedlungen Kelmis (Phase I)	Ersatz & Umrüstung Heizungen	19 Häuser	116.264,87 €	Arbeiten 2023 abgeschlossen
Parksiedlung Kelmis	Ersatz Fenster/Türen	12 Häuser	110.322,44 €	Arbeiten 2023 abgeschlossen
Gartensiedlung Kelmis	Ersatz Fenster/Türen	25 Häuser	120.507,89 €	Arbeiten 2023 beauftragt
Park- und Astenter Straße Walhorn	Komplettsanierung	8 Häuser	1.499.837,13 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Neustadt St. Vith (Phase III)	Komplettsanierung	5 Häuser	499.000,00 €	Studie 2023 ausgeschrieben
Neustadt St. Vith (Phase IV)	Komplettsanierung	15 Häuser	1.277.000,00 €	Studie 2023 ausgeschrieben
Siedlung Ibern Eupen (Phase I)	Komplettsanierung (RENOWATT)	24 Appartements	1.483.275,62 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Miebend Hergenrath	Komplettsanierung (RENOWATT)	16 Häuser 8 Appartements	2.723.475,67 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Siedlung Heygraben Kelmis	Komplettsanierung (RENOWATT)	33 Appartements	2.618.861,11 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Theodor-Mooren-Straße Eupen	Komplettsanierung (RENOWATT)	6 Bungalows	424.578,15 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Siedlung Schöne Aussicht Eynatten	Komplettsanierung (RENOWATT)	54 Häuser 12 Appartements	7.438.153,62 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Siedlung Möschenberg Eynatten	Komplettsanierung (RENOWATT)	16 Häuser	824.595,01 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
Siedlung Bellmerin Eupen	Komplettsanierung (RENOWATT)	18 Häuser	1.153.990,01 €	Projekt 2023 ausgeschrieben
<b>SICHERHEITSKONFORMITÄT</b>				
Erfüllung Sicherheitskonformität	Erneuerung Elektroinstallation	29	94.849,96 €	2023 durchgeführt
Erfüllung Sicherheitskonformität	Ersatz Heizung	10	52.545,09 €	2023 durchgeführt

**NEUBAU/ KAUF**

GEMEINDE	STRASSE	ANZ. WOHNHEINHEITEN	BAUENDE	ART	INVESTITIONEN (GEPLANT)
Raeren	Rottdrieschstraße (« am Plei »)	6	2024	Neubau	1.108.680,00 €
Raeren	Schöne Aussicht	1	2023	Kauf	165.000,00 €
Eupen	Kehrweg	3	2023	Kauf	350.000,00 €



Vorderansicht Neubau «Am Plei»



Rückansicht Neubau «Am Plei»

In Bezug auf die allgemeine Immobilienpolitik wird die Gesellschaft vorerst keine Verkäufe mehr tätigen. Im Rahmen des Investitions- und Sanierungsprogramms wägt die Gesellschaft zwischen Sanierung oder Abriss und Neubau ab.

Im Jahre 2023 wurde noch folgende Immobilien verkauft:

BEZEICHNUNG (HAUS, GRUNDSTÜCK,...)	GEMEINDE	STRASSE	VERKAUF (DATUM DER URKUNDE)
Haus	Kelmis	Europasiedlung	31. Januar 2024
Haus	Kelmis	Belle-Vue-Siedlung	28. November 2024





Nachstehend präsentieren wir den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 beziehend auf die Kontenschließung vom 31. Dezember 2023.

## JAHRESABSCHLUSS

Das Geschäftsjahr wurde mit einem **Gewinn von 300.245,44 €** abgeschlossen.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Jahreskonten wie folgt abzuschließen:

## BILANZ

AKTIVA	KODES	JAHR 2022	JAHR 2023	ABWEICHUNGEN
Immaterielle Anlagewerte	21	505,57 €	2.327,67 €	1.822,10 €
Sachanlagen (1)	22/27	55.138.435,12 €	55.358.531,44 €	220.096,32 €
Finanzanlagen	28	2.842,41 €	5.285,11 €	2.442,70 €
Vorräte und in Ausführung befindlicher Bestellungen (2)	3	88.868,75 €	71.559,43 €	-17.309,32 €
Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	40/41	574.688,12 €	584.528,51 €	9.840,39 €
Geldanlagen (3)	50/53	0,00 €	10.300.000,00 €	10.300.000,00 €
Flüssige Mittel (4)	54/58	4.362.231,20 €	1.396.081,45 €	-2.966.149,75 €
Rechnungsbegrenzungsposten	490/1	185.497,91 €	183.196,37 €	-2.301,54 €
<b>SUMME</b>		<b>60.353.069,08 €</b>	<b>67.901.509,98 €</b>	<b>7.548.440,90€</b>

## Die Gesamtaktiva belaufen sich auf 67.901.509,98 €.

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

2023 wurden nachstehende Kontenbewegungen registriert:

- Renovierung verschiedener Wohnungen (neue Elektroinstallationen, Ersatz von Heizkesseln, neue Badezimmer, usw.);
- Ersatz von Fenstern in 5 Häusern in der Laurian-Moris-Straße in St. Vith;
- Ersatz von Fenstern und Garagentoren in der Theodoor-Mooren-Straße und Robert Wetzlar-Straße in Eupen;
- 2023 wurden nachstehende Immobilien veräußert:
  - o 1 Haus gelegen Belle-Vue-Siedlung 40 in Kelmis,
  - o 1 Haus gelegen Europa-Siedlung 32 in Kelmis.
- 2023 wurden nachstehende Immobilien erworben:
  - o Kehrweg 5 in Eupen – 3 Wohnungen,
  - o Schöne Aussicht 16 in Eynatten – 1 Haus.
- 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 Durchschnittswerts berechnet.

Zwei Grundstücksreserven (Vossölder Grundstück 6+7 – Kelmis), welche verkauft werden sollten, werden doch nicht verkauft und wieder als Grundstücksreserven in der Buchhaltung verbucht.

- (3) Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft zahlte gemäß der Vereinbarung zum Investitions- und Sanierungsprogramm 2022–2026 die zweite Tranche in der ersten Hälfte des Jahres 2023 in Höhe von 8.999.917,20 €. Das Geld ist auf Basis eines Liquiditätsplans angelegt.

- (4) Rückgang der Liquidität aufgrund von Ausgaben, darunter der Erwerb von 2 Immobilien und der Fortschritt des Bauprojekts „Am Plei“ in Raeren sowie die unter Punkt (3) getätigten Anlagen.

<b>PASSIVA</b>	<b>KODES</b>	<b>JAHR 2022</b>	<b>JAHR 2023</b>	<b>ABWEICHUNGEN</b>
Einlage (5)	11	3.168.002,85 €	12.165.980,05 €	8.997.977,20 €
Rücklagen (6)	13	16.391.244,31 €	16.691.489,75 €	300.245,44 €
Bezuschussung in Kapitalform (7)	15	15.142.462,33 €	14.695.311 €	-447.150,74 €
Rückstellungen und anstehende Steuer (8)	16	1.652.751,89 €	1.489.991,76 €	-162.760,13 €
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (9)	17	21.583.202,16 €	20.052.776,05 €	-1.530.426,11 €
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (10)	42-45 + 47/48	2.320.185,61 €	2.793.792,24 €	473.606,63 €
Rechnungsabgrenzungsposten (11)	492 + 493	95.219,93 €	12.168,54 €	-83.051,39 €
<b>SUMME</b>		<b>60.353.069,08 €</b>	<b>67.901.509,98 €</b>	<b>7.548.440,90€</b>

- (5) Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Erhöhung der Einlagen durch das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft in Höhe von 8.999.917,20 € (Siehe Punkt 3).
- (6) Die Erhöhung der Rücklagen ist auf den Gewinnübertrag zurückzuführen.
- (7) Die Differenz zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 31. Dezember 2023 erklärt sich durch die progressive Übertragung der Kapitalsubventionen im Ergebnis, zum gleichen Rhythmus wie die Abschreibung der bezuschussten Sachanlagen.

- (8) Dieser Posten umfasst hauptsächlich:
- a. 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;
    - Projekte/Arbeiten hinzugefügt oder entfernt;
    - Projekte/Arbeiten realisiert und beendet.
Aus diesen Gründen wurden die Rückstellungen um 100.504,69 € nach unten angepasst.
  - b. Rückstellungen für andere Risiken und Anwendungen für 2 laufende juristische Akten über den Betrag von 146.000,00 €. ÖWOB verlor einen der beiden Prozesse und nahm deshalb eine Rückstellung von 40.000,00 € auf.
  - c. Aufgeschobene Steuern auf Kapitalsubventionen.
- (9) Hierbei handelt es sich um langfristige Darlehen. Diese werden progressiv zurückbezahlt.
- (10) Hierbei handelt es sich hauptsächlich um kurzfristige Kredite, um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und um Verbindlichkeiten aufgrund von Steuern, Arbeitsentgelten und Sozillasten. Am Ende des Jahres 2023 ist mehr zu zahlen als Ende 2022. Einige Rechnungen oder Steuern werden erst im Jahre 2024 bezahlt.
- (11) Im Jahre 2023 wurden die Sanierungsarbeiten im Rahmen der Flutkatastrophe abgeschlossen. Es ist also kein Geld mehr zu übertragen.

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>JAHR 2022</b>	<b>JAHR 2023</b>	<b>ABWEICHUNGEN</b>
<b>Betriebliche Erträge und Aufwendungen</b>			
<b>Brutto-Betriebsmarge</b>	= 4.066.416,50 €	= 4.032.442,37 €	= -33.974,13 €
(74 - Sonstige betriebliche Erträge) (12)	(+ 407.108,29 €)	(+ 241.171,16 €)	-165.937,23 €
76A - Wovon nicht wiederkehrende betriebliche Erträge (13)	125.822,44 €	305.060,23 €	179.237,79 €
70 - Umsatzerlöse (14)	5.771.707,46 €	6.103.136,25 €	331.428,79 €
60/61 - Lieferungen und Leistungen (15)	- 2.238.221,79 €	-2.616.925,27 €	-378.703,48 €
62 - Arbeitsentgelte, Soziallasten und Pensionen (16)	- 1.263.882,48 €	-1.503.955,70 €	-240.073,22 €
630 - Abschreibungen und Wertminderungen	-1.564.921,82 €	-1.611.858,35 €	-46.936,53 €
631/4 - Wertminderung von Vorräten, in Ausführung befindliche Bestellungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-21.810,77 €	7.989,34 €	29.800,11 €
635/8 - Rückstellung für Risiken und Aufwendungen (17)	-280.460,82 €	140.504,69 €	420.965,51 €
640/8 - Sonstige betriebliche Aufwendungen (18)	-629.407,99 €	-754.869,02 €	-125.461,03 €
664 - Nicht wiederkehrende betriebliche Aufwendungen (19)	-39.322,97 €	-133.758,73 €	-94.435,76 €
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>= 266.609,65 €</b>	<b>= 176.494,60 €</b>	<b>= -90.115,05 €</b>
75 - Finanzerträge (20)	462.986,97 €	649.180,84 €	186.193,87 €
65 - Finanzaufwendungen	-533.057,86 €	-531.794,90 €	1.262,96 €
<b>Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres vor Steuern</b>	<b>= 196.538,76 €</b>	<b>= 293.880,54 €</b>	<b>= 97.341,78 €</b>
780 - Auflösung von aufgeschobenen Steuern	22.509,72 €	22.509,74 €	0,02 €
67/77 - Steuern auf das Ergebnis	- 10.603,82 €	-16.144,84 €	-5.541,02 €
<b>Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres</b>	<b>= 208.444,66 €</b>	<b>= 300.245,44 €</b>	<b>= 91.800,78 €</b>
<b>Zu verwendender Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres</b>	<b>= 208.444,66 €</b>	<b>= 300.245,44 €</b>	<b>= 91.800,78 €</b>

- (12) Die Differenz erklärt sich durch die Mehrausgaben für die Sanierungskosten im Jahre 2022 für die Flutkatastrophe von 2021 im Vergleich zum Jahre 2023. Daher sind die Versicherungsschädigungen 2023 auch geringer.
- (13) ÖWOB verkaufte 2023 zwei Häuser und 2022 nur eines. Daher ist die Wertsteigerung im Jahre 2023 höher.
- (14) Die Mehreinnahmen im Bereich der Mieten sind zu erklären durch eine andere Berechnungsmethode der Mieten im Jahre 2022. Aufgrund von Personalengpässen im Jahre 2021 wurden bei der jährlichen Mietberechnung nur der Steuerbescheid und nicht die aktuellen Einkünfte als Basis für die Mietberechnung genommen.
- (15) Im Vergleich zum Jahre 2022 führte die Gesellschaft mehr Arbeiten und Reparaturen durch, insbesondere im Bereich Malerarbeiten und Maurerarbeiten.
- (16) Nach dem Personaleinbruch im Jahre 2022 wurde 2023 das benötigte Personal gefunden und eingestellt. Das Team ist nun vorerst vollständig.
- (17) Zuweisungen von Rückstellungen für große Reparaturen und Instandhaltungen (siehe (8a)) und Rückstellungen für andere Risiken und Lasten für 2 laufende juristische Akten (siehe (8b)).
- (18) Es gab einen Anstieg der zu zahlenden Grundsteuer und die definitive Abschreibung auf Mietschuld und -schäden stieg ebenfalls im Vergleich zu 2022.
- (19) Außerordentliche Abschreibungen aufgrund der Abschreibung von Vermögenswerten sind im Vergleich zu 2022 gestiegen, da mehr Arbeiten und Projekte als im Jahre 2022 durchgeführt wurden.  
Die Gesellschaft hat den Verlust aus dem Gerichtsverfahren eines entlassenen Mitarbeiters übernommen (Siehe Punkt 8b).
- (20) Die Gesellschaft hat das Geld der Kapitaleinlage in Höhe von 8.999.917,20 €, welches vom Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft ausgezahlt wurde, angelegt. Die Erhöhung dieses Postens im Vergleich zum Jahr 2022 erklärt sich durch die Zinserträge.

## BESCHREIBUNG DER HAUPTSÄCHLICHEN RISIKEN UND UNGEWISSHHEITEN

Im November 2023 beschloss der Verwaltungsrat, ab Januar 2024 die Wohnungen mit Bodenbelag und weißen Wänden auszustatten. Ohne Mietreform wird die Gesellschaft mittelfristig auf finanzielle Probleme zusteuern. Eine Mietreform ist dringend erforderlich.

## WICHTIGE EREIGNISSE SEIT DEM ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRHS

Seit dem Abschluss des Geschäftsjahrs haben keine wichtigen Ereignisse stattgefunden, welche die Gesellschaft beeinflussen.

## ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTS-TÄTIGKEIT, ERGEBNIS UND ALLG. LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Jahre 2023 hat die ÖWOB GmbH sich nach den turbulenten Jahren der Spaltung, der Fusion, der COVID-19-Pandemie und der Flutkatastrophe stabilisieren können. Im Bereich Personal konnten die vakanten Stellen besetzt werden. Ein neues Organigramm wurde erarbeitet und vorgestellt. Neu ist, dass die ÖWOB GmbH zwei Sozialreferenten in Vollzeit beschäftigt. Ziel ist, den Empfang, die Information und die soziale Begleitung unserer Mietkandidaten und Mieter zu verbessern. Im Baustellendienst wurde ein zusätzlicher Baustellenleiter eingestellt, um die Projekte im Rahmen des Investitions- und Sanierungsprogramms 2022-2026 technisch zu begleiten.

Aus Perspektive des Investitions- und Sanierungsprogramms 2022-2026 war das Jahr 2023 ein großes Planungsjahr. Kleinere Projekte im Bereich Heizungs- und Fensterersatz wurden bereits umgesetzt und ausgeführt. Die ÖWOB GmbH hat sich der Einkaufszentrale RENOWATT angeschlossen, welche ein wichtiger strategischer Partner bei der Umsetzung des Investitions- und Sanierungsprogramms 2022-2026 ist. Die Gesellschaft wird auch weiterhin von der SPI beraten.

Das Bauprojekt „Am Plei“ (6 Wohneinheiten) ist im Jahre 2023 gut vorangeschritten und es kann mit einem Erstbezug im zweiten Halbjahr 2024 gerechnet werden. Die Gesellschaft hat außerdem ein Appartementgebäude mit 3 Wohneinheiten am Kehrweg in Eupen und ein Einfamilienhaus in der Siedlung „Schöne Aussicht“ in Eynnaton erworben und somit zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Die Gesellschaft plant für die nächsten Jahre keine weiteren Verkäufe von Immobilien oder Grundstücken.

Um die Instandsetzungen und Reparaturen in unseren Wohneinheiten im Tagesgeschäft zügig umsetzen zu können, arbeitet die Gesellschaft mit Kaderaufträgen und vergibt diese Aufträge vor allem an lokale Unternehmen. In diesem Bereich haben wir stark an der Vereinheitlichung und der Qualität der Lastenhefte für alle Gewerke gearbeitet. Ab September 2023 müssen alle Aufträge mit einem Schätzwert von über 30.000,00 € über die Plattform e-Procurement ausgeschrieben werden. Wir befürchten, dass aufgrund dieser Digitalisierung weniger Angebote im Fall von Ausschreibungen zu erwarten sind. Deswegen informieren wir proaktiv unsere Partnerunternehmen und andere lokale Unternehmen und bieten Hilfestellungen an.

Im Jahre 2023 beschloss der Verwaltungsrat, die Wohnungen standardmäßig mit Fußböden und weißen Wänden auszustatten, was vorher nicht der Fall war. Wir erwarten dadurch weniger Ablehnungen bei der Wohnungsvergabe, langfristig weniger Probleme und ein besseres Image. Finanziell wird dies allerdings kurz- bis mittelfristig problematisch, falls keine Mietreform erfolgen sollte.

Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft hat dem Parlament eine Orientierungsnote zur Abänderung des Gesetzbuchs über nachhaltiges Wohnen vorgelegt. Der Verwaltungsrat hat im Februar 2023 hierzu eine Stellungnahme abgegeben. Das Dekret soll 2024 verabschiedet werden. Diese Reform wird sicherlich erhebliche Auswirkungen auf die Tätigkeit der Gesellschaft haben.

## TÄTIGKEITEN IM BEREICH FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Nicht vorhanden.

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

Bitte sehen Sie hierzu die vorlautenden Erläuterungen.

## ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

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

Eine Zweigniederlassung besitzt die Gesellschaft nicht.

## FINANZINSTRUMENT

Nichts

## GEWINNVERTEILUNG

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

## 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 13. Juni 2023 und vom 10. April 2024 an. Die Austritte führten jeweils durch einen Beschluss und Bericht des Verwaltungsrats in den Jahren 2023 und 2024 sowie einen Nettoaktiva-Test und einen Liquiditätstest zur Auszahlung der Anteile. Für den letzten Austritt steht die Auszahlung noch aus. Nachstehend finden Sie die Liste der ausgetretenen Privataktionäre.

NAME	VORNAME	AKTIEN
Bongartz	Paul	110
Lennertz	Nicole	25
Grosch	Mathieu	3000

## 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 und setzt sich seitdem wie folgt zusammen.

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	Marc	KIRSCHFINK	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 Max Munnix trat von seinem Mandat als einer der drei Vertreter der Gemeinde Kelmis im Verwaltungsrat der ÖWOB zurück. Am 6. Dezember 2023 kooptierte der Verwaltungsrat Herrn Marc Kirschfink als neuen Vertreter der Gemeinde Kelmis.

## 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 10. April 2024.

Für den Verwaltungsrat,



Denis BARTH  
Präsident



Leo KREINS  
1. Vizepräsident



Karl-Heinz KLINKENBERG  
2. Vizepräsident



Annabell POMMÉ  
Geschäftsführerin



## BERICHT DES KOMMISSARS ÜBER DEN JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG DER GESELLSCHAFT „ÖF- FENTLICHER 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 Verwaltungsorgans wurden wir von der Generalversammlung am 11. Juni 2024 zum Kommissar ernannt. Unser Mandat als Kommissar endet mit dem Datum der Generalversammlung, die über den Jahresabschluss des am 31. Dezember 2025 abgeschlossenen Geschäftsjahres entscheidet. Wir haben die gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle des Jahresabschlusses der Gesellschaft in vier 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 2023, sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Jahr und des Anhangs. Die Bilanzsumme beträgt 67.901.509,98 € und die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres weist einen Jahresüberschuss von 300.245,44 € 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 2023 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 Verwaltungsorgan 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.



### *Verantwortung des Verwaltungsorgans bezüglich der Erstellung des Jahresabschlusses*

Das Verwaltungsorgan 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 Verwaltungsorgan 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 Verwaltungsorgan 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 Verwaltungsorgan 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 Verwaltungsorgan 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 Verwaltungsorgan aus, 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.

#### Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

##### *Verantwortung des Verwaltungsorgans*

Das Verwaltungsorgan 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 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.
- Aufgrund des Datums unserer Ernennung waren wir nicht in der Lage, unseren Bericht 15 Tage vor der Hauptversammlung abzugeben. Folglich wurde Artikel 5:97, 4° des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen nicht eingehalten.
- Wir haben Ihnen keine weiteren Handlungen oder Beschlüsse mitzuteilen, die als Verstoß gegen die Satzungen oder das Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen zu werten wären.
- Wir haben die im in Übereinstimmung mit Artikel 5:143 des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen erstellten Bericht des Verwaltungsorgans enthaltenen Buchhaltungs- und Finanzdaten im Rahmen der von den Verwaltungsratssitzungen vom 12. April 2023 und 13. Juni 2023 beschlossenen Ausschüttung(en) bewertet und haben unsere Schlussfolgerungen an das Verwaltungsorgan weitergeleitet.

Eupen, den 11. Juni 2024

AXYLUM AUDIT GmbH  
Kommissar,  
vertreten durch

Sarah OSSENA CANTARA,  
Wirtschaftsprüfer

BUDGET - ÖWOB	2024				Kommentar
	Budget 2023 VR 08/02/23	Budget 2023 au 06/12/2023	Budget 2024	Differenz Ist / Budget	
Mieten (700-702)	5.643.000	5.675.273	5.748.017	72.744	
Jährlich weiterberechnete Kosten (704+705)	387.000	387.000	394.740	7.740	
Andere weiterberechnete Kosten (707+709)	65.200	48.995	47.447	-1.548	
Andere aktivierte Eigenleistungen (72)	33.800	-	272.244	272.244	Personalkosten im Rahmen des Investitionsprogram ms
Sonstige betriebliche Erträge (74)	238.473	257.488	159.600	-97.889	
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>6.367.473</b>	<b>6.368.757</b>	<b>6.622.048</b>	<b>253.291</b>	
Material (60)	36.150	32.150	38.957	6.807	
Weiterberechnete Kosten (61 >< 704+705 jährliche Nebenkostenabrechnung)	387.000	387.000	394.740	7.740	
Weiterberechnete Kosten (61 - Andere)	148.233	121.885	63.442	-58.443	
Andere Lieferungen und Leistungen zu Lasten des Gesellschaft (61)	1.717.633	1.553.389	1.845.883	292.494	hauptsächlich Maler- und Maurerarbeiten
Übrige Lieferungen und Leistungen (61)	443.958	418.392	550.311	131.919	
Entlohnung, Soziallasten (62)	1.660.000	1.527.059	1.572.626	45.567	
Abschreibungen (63)	1.678.000	1.608.510	1.765.496	156.987	viele Investitionen, deshalb mehr Abschreibungen
Wertminderungen auf zweifelhafte Forderungen (634)	29.759	35.000	35.000	-	
Rückstellungen für Pensionen, große Reparaturen/Instandhaltungsarbeiten und für sonstige Risiken und Aufwendungen (635+6+7)	-184.358	-17.182	-106.399	-89.217	Rückstellungen abhängig von den Projekten
Sonstige betriebliche Aufwendungen (64)	677.186	718.254	739.778	21.524	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.593.561</b>	<b>6.384.455</b>	<b>6.899.834</b>	<b>515.379</b>	
Finanzaufwendungen (65)	531.501	531.792	528.893	-2.899	
Finanzerträge - Kapitalsubventionen (75)	447.150	447.151	447.151	-	
Finanzerträge (75)	30.028	192.163	115.846	-76.317	weniger Zinserträge
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-54.323</b>	<b>107.522</b>	<b>34.104</b>	<b>-73.418</b>	
<b>Gewinn oder Verlust aus der normalen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-280.410</b>	<b>91.825</b>	<b>-243.682</b>	<b>-335.506</b>	
Außerordentliche Aufwendungen (660200)	137.784	61.134	264.003	202.869	mehr Investitionen, mehr Rückzahlungen von vorherigen, noch nicht vollständig abgeschriebenen Investitionen
Außerordentliche Aufwendungen (Andere)	70.000	-	-	-	
Außerordentliche Erträge	373.000	300.200	-	-300.200	keine Verkäufe für 2024 geplant
<b>Geschäftsjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-115.194</b>	<b>330.891</b>	<b>-507.685</b>	<b>-838.575</b>	
Auflösung von aufgeschobenen Steuern	22.510	22.510	22.510	-	
Steuern	5.760	14.962	-	-14.962	
<b>Geschäftsjahresergebnis</b>	<b>-86.924</b>	<b>338.439</b>	<b>-485.175</b>	<b>-823.614</b>	



## **Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien**

von der Deutschsprachigen Gemeinschaft zugelassene GmbH

### **SOZIALSITZ**

Maria-Theresia-Straße 10 | B - 4700 Eupen

### **BETRIEBSSITZE**

Kahnweg 30 | B - 4720 Kelmis | +32 (0)87 639 760

Mühlenbachstraße 13 | B - 4780 St. Vith | +32 (0)80 229 391 | [info@owob.be](mailto:info@owob.be)

**[www.owob.be](http://www.owob.be)**