



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

Ostbelgien

# JAHRESBERICHT 2024



Anlässlich der Generalversammlung im Juni werden die Gremien der ÖWOB erneuert.

Danach wird Denis Barth dem Verwaltungsrat nicht mehr als Präsident vorsitzen.

Eigentlich wäre diese Tatsache sowie das Ende der Legislatur eine gute Gelegenheit, rückblickend darauf zu schauen, was man geschafft hat, was man nicht geschafft hat, und einen Ausblick auf die zukünftigen Herausforderungen zu wagen.

Wir, das Präsidium, haben uns allerdings entschieden, all dies nicht zu tun und im Rahmen dieses letzten Vorworts die Gelegenheit zu nutzen, einfach nur Danke zu sagen.

Wir möchten uns bei allen Menschen, die uns in den letzten sechs Jahren bei unserer Aufgabe begleitet haben, sehr herzlich bedanken.

Es war uns eine Ehre und Freude, Präsident bzw. Vizepräsidenten des Verwaltungsrats der ÖWOB sein zu dürfen, und wir bedanken uns bei allen Wegbegleitern.

Unseren Nachfolgern wünschen wir alles Gute und viel Erfolg für die ihnen bevorstehende Aufgabe.



Denis BARTH  
*Präsident*



Leo KREINS  
*1. Vizepräsident*



Karl-Heinz KLINKENBERG  
*2. Vizepräsident*





Die GmbH Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien, kurz ÖWOB, verfügt über 4 Verwaltungsorgane: die Generalversammlung, den Verwaltungsrat, die Zuteilungsausschüsse (Nord und Süd), sowie die geschäftsführende Direktorin (physische Einzelperson).

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

## GENERALVERSAMMLUNG

Zum 31. Dezember 2024 hielt die Gesellschaft 348.446 Aktien, wovon 59,07 % auf die Aktienklassen A und B entfallen (Nord- und Südgemeinden + ÖSHZ Eupen + St. Vith), 9,08 % auf die Aktienklasse D (private Anteilzeichner + Provinz) und 31,85 % auf die Aktienklasse E (Deutschsprachige Gemeinschaft). Im Jahre 2024 tagte die ordentliche Generalversammlung einmal, und zwar am 11. Juni.

## VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat setzt sich aus 13 stimmberechtigten Verwaltern und 2 Kommissaren seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft zusammen. 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 vertritt den Beratenden Ausschuss für Mieter und Eigentümer (BAME).

Der Verwaltungsrat tagte im Jahr 2024 11-mal und diskutierte über 149 Tagesordnungspunkte, von denen ein Großteil einstimmig angenommen 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 €.

## ZUTEILUNGS-AUSSCHÜSSE

Die Zuteilungsausschüsse Nord und Süd, auch Wohnvergabekomitee (WVK) genannt, setzen sich aus jeweils 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 tagte im Jahre 2024 7-mal und das WVK Süd 3-mal. Insgesamt wurden 59 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 ist verantwortlich für die Umsetzung der Beschlüsse der vorgeannten 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 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 DER 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. Herr Leo DOBBELSTEIN und Frau Ursula Hermanns gehören dem Ausschuss als weitere Mitglieder an.

Der Beratende Ausschuss der Mieter und Eigentümer genehmigte die Mietnebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 und schloss das Jahr 2024 mit einem Kontoguthaben von 17.747,25 € ab.



Zum 31. Dezember 2024 zählte die ÖWOB GmbH 860 Mietkandidaturen, was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von 5,5 % und im Vergleich zu 2022 einer Steigerung von 22 % entspricht (2023: 815, 2022: 700 Haushalte). Im Jahre 2024 verzeichnete die Gesellschaft 322 Neueinschreibungen, was einem Rückgang von 11 % im Vergleich zu 2023 und einer Steigerung von 2 % im Vergleich zu 2022 entspricht. Die Zahl der Neueinschreibung stagniert also.



### SOZIOÖKONOMISCHE ANGABEN UNSERER MIETKANDIDATEN

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

| EINKOMMENSKATEGORIE   | 2022    | 2023    | 2024    |
|---|---------|---------|---------|
| <b>Prekäre Einkommen</b><br>(Einzelperson bis 17.000 € - Familie bis 23.200 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten)               | 70,00 % | 75,00 % | 69,00 % |
| <b>Geringe Einkommen</b><br>(Einzelperson bis 34.100 € - Familie bis 42.600 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten)               | 25,00 % | 18,00 % | 24,70 % |
| <b>Mittlere Einkommen</b><br>(Einzelperson bis 69.800 € - Familie bis 85.100 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten) <sup>1</sup> | 3,70 %  | 2,90 %  | 3,70 %  |
| <b>Höher als mittlere Einkommen</b>   | 1,00 %  | 4,00 %  | 2,70 %  |

Bemerkbar ist, dass sich im Vergleich zu 2022 vermehrt Haushalte mit höheren Einkommen bei der ÖWOB GmbH einschreiben. Das deutet darauf hin, dass sich die Wohnungsnot zunehmend auf die Mittelschicht ausweitet.

Anzumerken ist auch, dass ab 2025 neue Einkommensgrenzen gelten: Für eine Einzelperson liegt diese bei 69.800 € und für einen Haushalt mit Familie zu Lasten bei 85.100 €. Es haben also mehr Bürger mit einem höheren Einkommen Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsraum.

38 % der Mietkandidaten beziehen Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld, 28 % haben ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit, 18 % leben von einer Behinderten- oder Invalidenrente und 7 % sind Rentner.

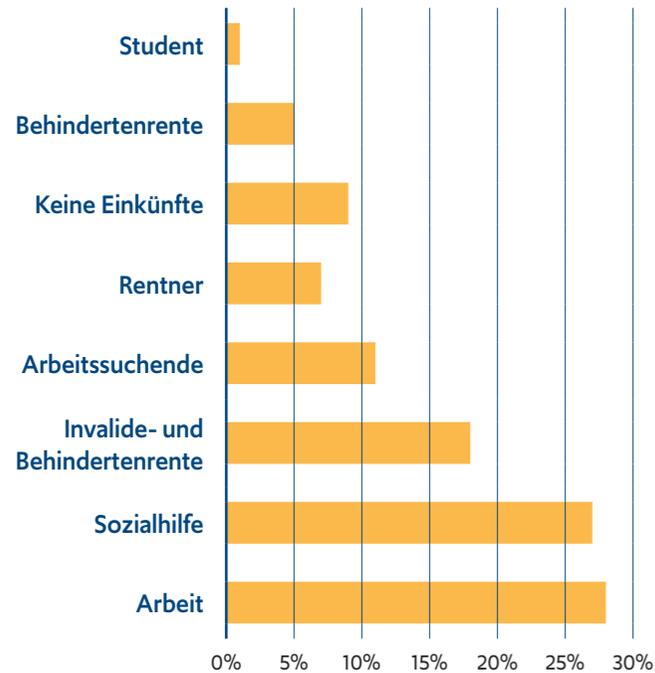
<sup>1</sup>Die Kategorie 3 wurden ab dem 1. April 2024 erhöht.



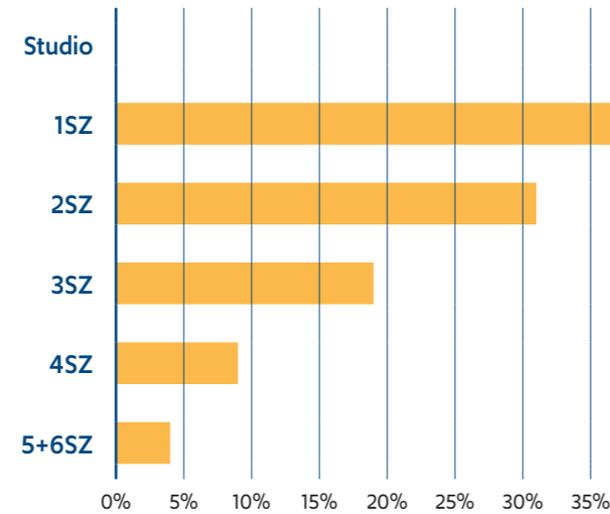


Die meisten Kandidaten sind zwischen 30 und 60 Jahre alt und benötigen Wohnraum mit einem oder zwei Schlafzimmern.

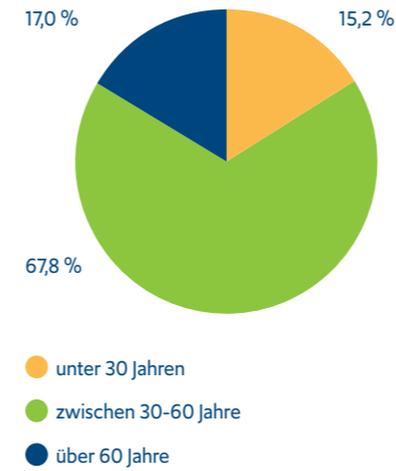
## KANDIDATEN ART DER EINKÜNFTE



## KANDIDATEN BEDARF WOHNRAUMGRÖSSE IN SCHLAFZIMMER



## ALTER KANDIDATEN 2024



Im Jahre 2024 wurden insgesamt 126 Wohnungszuteilungen für 55 Wohnungen vorgenommen: 109 Zuteilungen in den Nordgemeinden und 17 Zuteilungen in den Südgemeinden. Insgesamt sind 2024 59 Mieter eingezogen. Das entspricht einer Annahmquote der Wohnungsvorschläge von rund 41 %. Wenn man die Zahl jedoch genau analysiert, zeigt sich, dass der Beschluss des Verwaltungsrates, den Standard zu erhöhen, Wirkung hatte.

| GEMEINDE              | ZUTEILUNGEN | ZUSAGEN   | ABLEHNUNGEN |
|-----------------------|-------------|-----------|-------------|
| AMEL                  | 0           | 0         | 0           |
| BÜLLINGEN             | 0           | 0         | 0           |
| BÜTGENBACH            | 0           | 0         | 0           |
| EUPEN                 | 32          | 19        | 13          |
| KELMIS                | 58          | 15        | 43          |
| LONTZEN               | 4           | 3         | 1           |
| RAEREN                | 15          | 9         | 6           |
| ST. VITH              | 17          | 6         | 11          |
| <b>Gesamtergebnis</b> | <b>126</b>  | <b>52</b> | <b>74</b>   |

Im Jahr 2023 gab es 22 sogenannte „schwerer vermittelbare“ Immobilien, die mehr als 3-mal angeboten werden mussten, bevor ein Mieter zusagte. Im Jahr 2024 reduzierte sich diese Zahl auf 11. Von diesen 11 Immobilien wurde eine 9-mal abgelehnt, drei weitere erhielten sogar jeweils 11 Absagen. Ohne Berücksichtigung dieser „schwerer vermittelbaren“ Wohnungen liegt die Annahmquote bei 68 %.

Häufige Gründe für eine Ablehnung sind ein als zu klein empfundener Wohnraum, viele Treppen oder der Wunsch nach einem Haus- insbesondere bei Wohnungen mit 3 bis 4 Schlafzimmern. Diese Gründe wurden auch bei den „schwerer vermittelbaren“ Immobilien angegeben.



Das Gesetzbuch für nachhaltiges Wohnen erkennt die Aufgabe der sozialen Begleitung der Wohnungsbaugesellschaft an, definiert diese und führt die Funktion des Sozialreferenten sowie die Modalitäten der Begleitung an. Nachdem die Erhöhung von einem auf zwei Vollzeitstellen seit 2023 umgesetzt wurde, verfügt die ÖWOB GmbH im Jahr 2024 weiterhin über zwei Vollzeitäquivalente für Sozialreferenten.

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 2024 ca. 460 Termine wahr, um ihre Aufgaben zu erfüllen. Die Sprechstunden der Gesellschaft wurden im Jahr 2024 mit durchschnittlich 140 Besuchern pro Monat gut besucht.

Allein im Mieterdienst erreichten uns insgesamt 2.530 Anrufe bei einer telefonischen Erreichbarkeit von durchschnittlich 98 %.



Am 31. Dezember 2024 mieteten 1.270 Haushalte eine Wohnung bei der ÖWOB GmbH. Dies entspricht über 3.000 Menschen, denen wir ein gesundheitsverträgliches Zuhause zu einer bezahlbaren Miete anbieten konnten. Insgesamt zählt die Gesellschaft 1.237 Mieterhaushalte im sozialen Wohnungsbau und 32 Mieterhaushalte im sogenannten „mittleren“ Wohnungsbau. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft in Kelmis eine Geschäftsfläche an die KAP VOG.

## SOZIOÖKONOMISCHE ANGABEN UNSERER MIETER

Die meisten Mieter der Gesellschaft haben ein geringes Einkommen. Im letzten Jahr stellte die Gruppe der Haushalte mit prekären Einkommen den größten Anteil. Immer mehr Mieter haben ein mittleres Einkommen, was auf eine allmähliche Verbesserung ihrer finanziellen Situation hindeutet. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Einkommenssätze für Eingliederungseinkommen signifikant gestiegen sind. Das Eingliederungseinkommen mit Familien zu Lasten lag im Dezember 2024 bei 20.895,43 €<sup>2</sup>.

| EINKOMMENSKATEGORIE   | 2022            | 2023            | 2024            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Prekäre Einkommen</b> (Einzelperson bis 17.000 € - Familie bis 23.200 €)               | 51,00 %         | 57,00 %         | 43,70 %         |
| <b>Geringe Einkommen</b> (Einzelperson bis 34.100 € - Familie bis 42.600 €)               | 40,00 %         | 35,00 %         | 46,70 %         |
| <b>Mittlere Einkommen</b> (Einzelperson bis 69.800 € - Familie bis 85.100 €) <sup>3</sup> | 7,00 %          | 6,00 %          | 9,10 %          |
| <b>Höher als mittlere Einkommen</b>   | 2,00 %          | 2,00 %          | 0,50 %          |
| <b>Gesamtergebnis</b>   | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b> |

<sup>2</sup>Eingliederungseinkommen für Zusammenlebende: 10.307,68€ und für Alleinlebende 15.461,53€

<sup>3</sup>Die Kategorie 3 wurden ab dem 1. April 2024 erhöht.

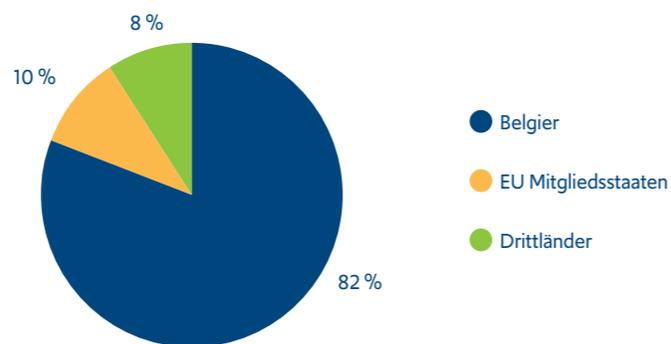
Sowohl Mieter als auch Mietkandidaten lassen sich nach Einkommenskategorie einteilen. Für den sozialen Wohnungsbau ist auffallend, dass mit 39 % mehr als ein Drittel unserer Mieter Rentner sind. Im Vergleich zu den Mietkandidaten (8 %) ist diese Zahl deutlich höher. Das ist eine logische Schlussfolgerung aus der typischen „Mieterkarriere“ bei der ÖWOB: Die meisten Mieter bleiben langfristig in ihrer Wohnung und geben sie erst mit dem Einzug in ein Seniorenheim oder nach ihrem Ableben auf.

Die zweitgrößte Gruppe bilden die Erwerbstätigen mit insgesamt 21 %, die sich zu 16 % aus Arbeitern, zu 4 % aus Angestellten und zu 1 % aus Selbstständigen zusammensetzt. Darauf folgen mit rund 20 % die Haushalte, welche Sozialhilfe (9 %) oder Arbeitslosenunterstützung (8 %) beziehen oder keine Einkünfte (3 %) haben. Ebenfalls rund 20 % der Mieterhaushalte beziehen eine Invalidenrente (15 %) oder Behindertenrente (5 %).

| EINKOMMENSTYP (FAMILIENOVERHAUPT)          | 2022            | 2023            | 2024            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Rentner                                    | 33,00 %         | 36,00 %         | 39,00 %         |
| Arbeiter, Angestellter oder Selbstständige | 22,00 %         | 22,00 %         | 21,00 %         |
| Invaliden- oder Behindertenrente           | 20,00 %         | 20,00 %         | 20,00 %         |
| Arbeitssuchend                             | 13,00 %         | 10,00 %         | 9,00 %          |
| Eingliederungseinkommen                    | 9,00 %          | 9,00 %          | 8,00 %          |
| Ohne Einkommen                             | 3,00 %          | 3,00 %          | 3,00 %          |
| <b>Gesamtergebnis</b>                      | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b> |

### NATIONALITÄT UNSERER MIETER

Zum 31. Dezember 2024 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 2024 lag das steuerbare Durchschnittseinkommen unserer Mieter bei 26.659,83 € pro Jahr, was im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 9 % ist (2023: 24.446 €). Zum 31. Dezember 2024 betrug die monatliche Durchschnittsmiete einer Wohnung rund 386 €. Die höchste Durchschnittsmiete bezahlen die Mieter in der Großgemeinde Raeren, wo zugleich mit 28.693 € auch das höchste durchschnittliche Einkommen verzeichnet wird. Die meisten Mieten sind per Gesetz auf 20 % des Haushaltseinkommens gedeckelt. In Anbetracht der großen Anzahl von Mietern mit prekären und geringen Einkünften und des massiven Sanierungsbedarfes der Wohneinheiten ist eine Mietreform kurzfristig dringend erforderlich.

Tabelle 1 Durchschnittsmiete pro Gemeinde und Jahr

| GEMEINDE   | 2022     | 2023     | 2024     |
|------------|----------|----------|----------|
| Eupen      | 332,00 € | 363,00 € | 394,00 € |
| Kelmis     | 312,00 € | 340,00 € | 361,00 € |
| Raeren     | 354,00 € | 390,00 € | 422,00 € |
| St.Vith    | 314,00 € | 340,00 € | 368,00 € |
| Lontzen    | 344,00 € | 373,00 € | 395,00 € |
| Büllingen  | 243,00 € | 257,00 € | 289,00 € |
| Bütgenbach | 315,00 € | 327,00 € | 315,00 € |
| Amel       | 268,00 € | 324,00 € | 309,00 € |

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. Per Rundschreiben hat das Ministerium die Höhen der Mietgarantien wie folgt festgelegt:

| ART WOHNHEINHEIT                               | MIETGARANTIE |
|--|--------------|
| Einzimmerwohnungen oder Wohnungen für Senioren | 450,00 €     |
| Wohnungen                                      | 690,00 €     |
| Einfamilienhäuser                              | 930,00 €     |

Zum 31. Dezember 2024 beliefen sich die Mietrückstände auf insgesamt 223.416 € (2023: 247.664,56 €). Hier unterscheiden wir zwischen den Mietrückständen von aktuellen Mietern, die einer Summe von 89.371 € entsprechen, und von den bereits ausgezogenen Mietern, die insgesamt 134.045 € darstellen.

| Stand zum 31. Dezember 2024           |               |                     |                 |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|-----------------|
|                                       | ANZAHL MIETER | MIETRÜCKSTAND       | MIETRÜCKSTAND % |
| noch Mieter                           | 156           | 89.370,23 €         | 40,00 %         |
| Ausgezogen seit weniger als 6 Monaten | 18            | 11.209,48 €         | 5,00 %          |
| Ausgezogen zwischen 6 und 12 Monaten  | 7             | 12.436,45 €         | 6,00 %          |
| Ausgezogen seit über 1 Jahr           | 50            | 110.399,58 €        | 49,00 %         |
| <b>Gesamtergebnis</b>                 | <b>231</b>    | <b>223.415,74 €</b> | <b>100,00 %</b> |

Zu bemerken ist, dass rund 60 % der Mietrückstände auf Schulden von ausgezogenen Mietern zurückzuführen sind, was die Chance einer Eintreibung der geschuldeten Beträge verringert.

Bei gewissen Kunden wird es unmöglich sein, die jeweiligen Schulden einzutreiben. Dies betrifft Mieter, bei denen ein Urteil vorliegt, welches eine Rückzahlung ausschließt, sowie Mieter, bei denen mehr als 5 Jahre lang eine jährliche Rückstellung getätigt wurde. 2024 betraf dies 10 Mieter, für die eine Gesamtschuld von 48.743,85 € definitiv abgeschrieben wurde.

### ZAHLUNGSVEREINBARUNGEN

Zum 31. Dezember 2024 registrierten wir 108 laufende Zahlungsabkommen. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 52 % (2023: 165 laufende Zahlungsabkommen).

### GERICHTSPROZEDUREN

Im Laufe des Jahres 2024 wurden 16 Anwaltsakten abgeschlossen und 4 neue Akten eingeleitet.

Zum 31. Dezember 2024 waren insgesamt 27 aktive Anwaltsdossiers registriert, davon 20 für ehemalige und 7 für aktuelle Mieter der ÖWOB, mit offenen Forderungen in Höhe von 70.218,30 € aus Mietrückständen, Reparaturkosten und Gerichtskosten. Von diesen Dossiers befinden sich 9 in der Schuldeneintreibung durch Gerichtsvollzieher, während 18 weiterhin durch den Anwalt bearbeitet werden.

### AUSWEISUNGEN

2024 wurde 1 von 1 Ausweisungsurteil vollstreckt.

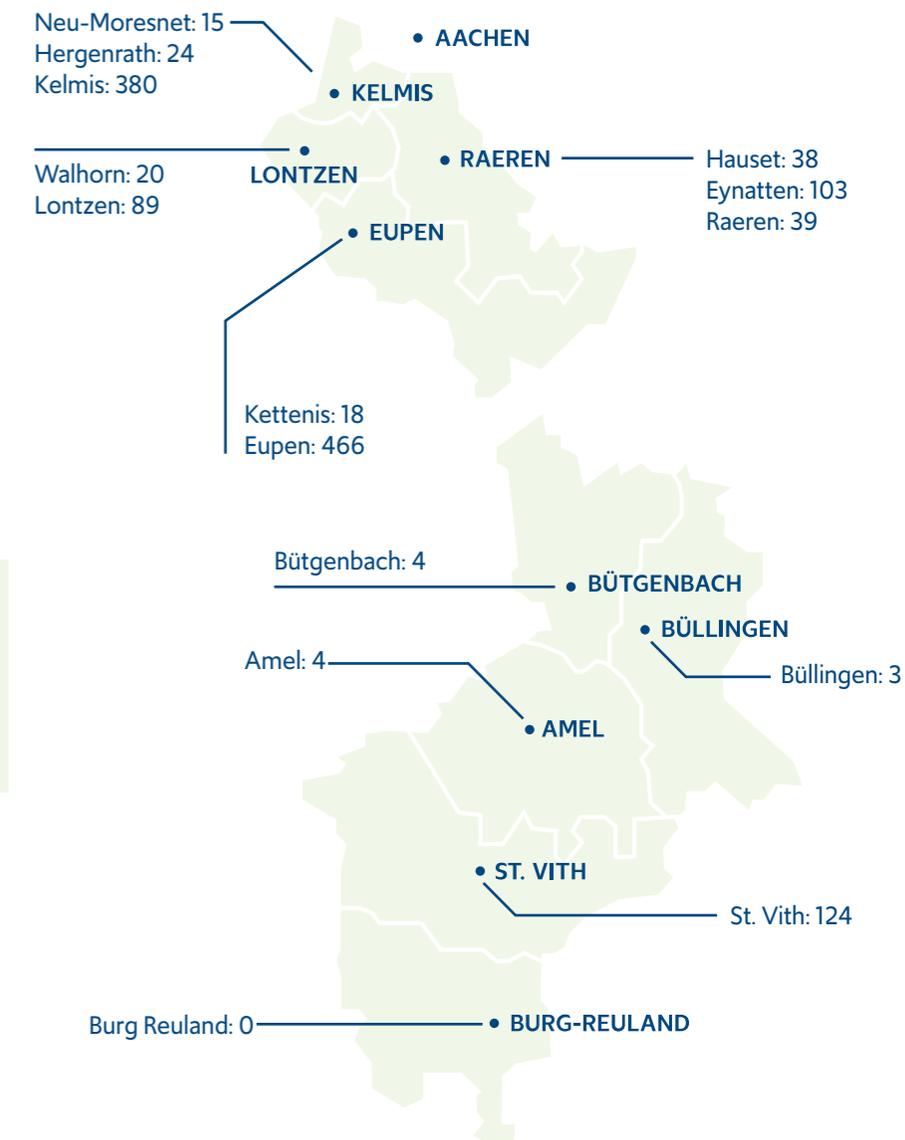
### IMMOBILIENBESTAND

Der öffentliche Wohnungsbau Ostbelgien besitzt zum 31. Dezember 2024 1.327 Wohneinheiten – 693 Einfamilienhäuser und 634 Apartmentwohnungen – und verwaltet 11 Wohnungen der Stadt Eupen sowie eine Geschäftsfläche in Kelmis. Zudem besitzt die Gesellschaft insgesamt 325 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.



### GRAFIK WOHNUNGEN PRO GEMEINDE







## 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      |

**SUMME 1327+11**

## LEERSTAND

2024 registrierten wir im Durchschnitt 67 leerstehende Wohnungen pro Monat. Bezogen auf die Gesamtzahl von 1.338 vermieteten Wohnungen entspricht dies einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 5 %. Die Belegung unseres Immobilienparks liegt somit zum 31. Dezember 2024 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 2024 rund 22 Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 179.000 € um, um den Immobilienbestand instand zu halten. Für die Instandsetzungen der Wohnungen nach dem Auszug eines Mieters arbeitet die Gesellschaft hauptsächlich im Rahmen von Kaderaufträgen mit externen Unternehmen. Im Jahre 2024 wurden rund 60 Wohnungen instandgesetzt. Mit einem Jahresbudget von insgesamt rund 1,8 Millionen für Reparaturen und Instandhaltung ist die ÖWOB GmbH zudem ein wichtiger lokaler Wirtschaftsakteur.

## ÜBERSICHT

### KADERAUFTRÄGE 2024 SÜDEN

|    | KADERAUFTRAG         | AUFTRAGNEHMER | PREISANGEBOT  |
|----|----------------------|---------------|---------------|
| 1  | Anstreicherarbeiten  | DAHM          | 29.026,00 €   |
| 2  | Bauschlosserarbeiten | LENZ          | 2.100,00 €    |
| 3  | Dacharbeiten         | FOETELER      | 11.168,10 €   |
| 4  | Elektroarbeiten      | MS Elektrik   | 39.347,10 €   |
| 5  | Fliesenarbeiten      | KERAMEY       | 35.542,00 €   |
| 6  | Grünunterhalt        | HOF PETERS    | 15.321,00 €   |
| 7  | Hausmeister          | DABEI VoG     | 25.035,00 €   |
| 8  | Heizung              | GILS          | 58.942,93 €   |
| 9  | Kanalisation         | WILLEMS       | 5.515,00 €    |
| 10 | Reinigung            | BOGAERT       | 7.130,00 €    |
| 11 | Sanitär              | GILS          | 40.427,13 €   |
| 12 | Schreinerarbeiten    | GEIBEN        | 39.716,00 €   |
| 13 | Maurerarbeiten       | HEWALO        | 12.354,00 €   |
| 14 | Lieferung Heizöl     | A. PIRONT     | -0,06 €/Liter |

## ÜBERSICHT

### KADERAUFTRÄGE 2024 NORDEN

| REFERENZ | KADERAUFTRAG                       | AUFTRAGNEHMER            | PREISANGEBOT OHNE MWST. |
|----------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| MNK05    | Heizungsunterhalt                  | DUPUIS Patrick           | 108.706,10 €            |
| MNK06    | Unterhalt Lüftungsanlagen          | DUPUIS Patrick           | 15.890,00 €             |
| MNK07    | Grünunterhalt Los 1: Eupen         | DOHLEN Phillipe          | 19.282,64 €             |
|          | Grünunterhalt Los 2: Kelmis        | DOHLEN Phillipe          | 33.888,20 €             |
|          | Grünunterhalt Los 3: Raeren        | DOHLEN Phillipe          | 2.453,40 €              |
|          | Grünunterhalt Los 4: Lontzen       | DOHLEN Phillipe          | 5.700,80 €              |
| REP01    | Fliesenarbeiten                    | VONCKEN SCHEEN           | 96.350,00 €             |
| REP02    | Elektroarbeiten                    | DEMONTHY Elektro Service | 137.812,50 €            |
| REP03    | Erneuerung Zufahrten und Terrassen | GARDEN SERVICE           | (140.000,00 €)          |
| REP04    | Schreinerarbeiten                  | SCHRÖDER Lucien          | 116.620,69 €            |
| REP05    | Sanitärarbeiten                    | DUPUIS Patrick           | 134.636,00 €            |
| REP06    | Innenausbau                        | JUFFERN SA               | 138.394,45 €            |
| REP07    | Dacharbeiten                       | UERLINGS Roger           | 82.000,00 €             |
| REP08    | Glasersatz                         | Vitrierie KEUTGENS       | 8.830,40 €              |
| REP09    | Reparatur von Rollläden            | Rofema CRANSVELD         | 11.740,00 €             |
| REP10    | Anstricharbeiten                   | BERENS Decoration        | 135.363,10 €            |
| REP11    | Heizungersatz                      | CKServices               | 132.931,00 €            |
| REP12    | Reparatur von Heizkesseln          | CKServices               | 116.050,00 €            |
| REP13    | Unterhalt Kanalisationen           | Henri SCHMETZ            | 28.770,00 €             |
| REP17    | Bauschlosserarbeiten               | Metallbau HANSEN Erwin   | 24.038,00 €             |
| REP18    | Badezimmerrenovierung              | PAUQUET John             | 124.445,96 €            |
| UN       | Grundreinigung                     | GB NET Nettoyage         | 17.650,00 €             |



## INVESTITIONS-UND SANIERUNGSPROGRAMM 2022-2026

Die Gesellschaft verfolgt für den Zeitraum 2022-2026 ein ambitioniertes Investitions- und Sanierungsprogramm. Mit finanzieller Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft und EU-Mitteln aus dem Europäischen Aufbauplan sollen rund 20 Millionen in die energetische Sanierung des Immobilienparks und rund 10 Millionen in die Schaffung von zusätzlich öffentlich gefördertem Wohnraum investiert werden.

Das Jahr 2024 markierte nach intensiver Planungszeit ein bedeutendes Ausführungsjahr. So wurden bis Ende 2024 bereits 11 von rund 35 Sanierungsprojekten umgesetzt. Bis Ende 2024 wurden mehr als 140 Wohneinheiten saniert.

Da die Immobilien im bewohnten Zustand saniert werden, informierte die ÖWOB die betroffenen Mieter und Anwohner im Rahmen von Informationsversammlungen. Dabei stand der Baustellenleiter den Mietern für unmittelbare Fragen zur Verfügung.



Die Gesellschaft baut „am Plei“ in Raeren ein Appartementgebäude mit 6 Wohneinheiten. Die Bauarbeiten konnten bis Ende 2024 größtenteils fertiggestellt werden.



**ENERGETISCHE SANIERUNG**  
ÜBERSICHT DER PROJEKTE 2024-2025

**INVESTITIONS- UND SANIERUNGSPROGRAMM 2022-2026**

| ID      | ART PROJEKT            | PROJEKTNAME         | ADRESSEN   | GEMEINDE | MAßNAHME   | ANZAHL WOHN-EINHEITEN      | GEPLANTE KOSTEN (MWST, HONORARE INKL.) | STATUS        | INVESTITIONS-HAUSHALT 2024 | INVESTITIONS-HAUSHALT 2025 |
|---------|------------------------|---------------------|--|----------|--|----------------------------|--|---------------|----------------------------|----------------------------|
| IDES001 | Energetische Sanierung | RenoBirken          | Birkenstraße 1/3/7/9/11/13   | Lontzen  | Ersatz Fenster/Türen/Garagentore                     | 6 Häuser                   | 89.570,00 €                            | Beendet       | 0,00 €                     | 0,00 €                     |
| IDES002 | Energetische Sanierung | RenoLaurianMoris    | Laurian-Moris-Str. 4/6/8/10/12   | St.Vith  | Ersatz Fenster/Türen/Garagentore                     | 5 Häuser                   | 62.597,21 €                            | Beendet       | 0,00 €                     | 0,00 €                     |
| IDES003 | Energetische Sanierung | RenoSGesellApp      | Silvio-Gesell-Straße 2/4/6/8   | St.Vith  | Fensterersatz/Isolierung Fassade & Dach              | 16 Appartements            | 1.240.003,31 €                         | in Ausführung | 420.000,00 €               | 1.191.556,35 €             |
| IDES004 | Energetische Sanierung | RenoAstenet         | Parkstraße 1-7 und Asteneter Str. 82-88  | Lontzen  | Ersatz Fenster & Heizung Isolierung Dach             | 8 Häuser                   | 1.269.682,48 €                         | in Ausführung | 50.000,00 €                |                            |
| IDES005 | Energetische Sanierung | RenoGarten1         | Belle-Vue 8/12/13/16/17/19/21/34/47/51<br>Klotthstraße 5/7<br>Steinkaulstraße 3/11<br>Siedlungsstraße 5/6/7/10 | Kelmis   | Ersatz & Umrüstung Heizungen                         | 19 Häuser                  | 118.217,67 €                           | Beendet       | 6.182,70 €                 | 0,00 €                     |
| IDES006 | Energetische Sanierung | RenoTheodorM1       | T.Mooren-Str. 1/3/5/6/8/10/13/19/20/25/27  | Eupen    | Ersatz Fenster/Garagentore                           | 11 Häuser                  | 71.404,58 €                            | Beendet       | 0,00 €                     | 0,00 €                     |
| IDES007 | Energetische Sanierung | RenoParksiedlung    | Parksiedlung 6 bis 28  | Kelmis   | Ersatz Fenster                                       | 12 Wohnungen               | 109.923,74 €                           | Beendet       | 3.808,63 €                 | 0,00 €                     |
| IDES008 | Energetische Sanierung | Reno7-Ibernviertel  | Brabanstraße 16/18/20/22/24/26   | Eupen    | Ersatz Fenster & Heizungen Isolierung Dach & Fassade | 24 Appartements            | 2.187.071,60 €                         | in Ausführung | 6.001,60 €                 | 546.000,00 €               |
| IDES009 | Energetische Sanierung | RenoGarten2         | Steinkaulstraße 1/3/5/7/9/11/13/15/17<br>Siedlungsstraße: 2/4/5/6/7/8/10/11/12/13/14/15/16/17/19/20            | Kelmis   | Ersatz Fenster/Türen                                 | 25 Häuser                  | 128.778,43 €                           | Beendet       | 127.120,84 €               | 0,00 €                     |
| IDES010 | Energetische Sanierung | RenoTheodorM2       | T.Mooren-Straße 26/29/33/42/44/46/48/50  | Eupen    | Ersatz Fenster/Türen/Garagentore                     | 8 Häuser                   | 121.089,25 €                           | Beendet       | 113.013,40 €               | 0,00 €                     |
| IDES011 | Energetische Sanierung | RenoPappelweg       | Pappelweg 1 bis 15 und 19 bis 23   | Lontzen  | Ersatz Fenster & Isolierung Dach                     | 11 Häuser                  | 685.000,00 €                           | in Planung    | 9.000,00 €                 | 685.129,29 €               |
| IDES012 | Energetische Sanierung | Europasiedlung      | Siedlung PK 18/20/21/23/27/29/31/35/35A/35B<br>Europasiedlung 11/21/33/44/55/59/61                             | Kelmis   | Ersatz & Umrüstung Heizungen                         | 17 Häuser                  | 129.827,34 €                           | Beendet       | 170.000,00 €               | 0,00 €                     |
| IDES033 | Energetische Sanierung | RenoPeterK1         | P.Kofferschläger 18/20/22/24/35A/35B   | Kelmis   | Isolierung Dach                                      | 6 Häuser                   | 101.734,40 €                           | Beendet       | 0,00 €                     | 110.000,00 €               |
| IDES013 | Energetische Sanierung | Reno7-Miebend       | Miebend 3 bis 25 und 2 bis 12  | Kelmis   | Ersatz Fenster & Isolierung Dach/Fassade             | 16 Häuser & 8 Appartements | 2.323.833,60 €                         | in Ausführung | 1.161.600,00 €             | 581.000,00 €               |
| IDES014 | Energetische Sanierung | RenoSilvioGesellHau | S.Gesell-Straße 1/7/9/11/13  | St.Vith  | Fensterersatz & Isolierung Dach/Fassade              | 5 Häuser                   | 611.254,42 €                           | in Planung    | 25.000,00 €                | 593.119,04 €               |
| IDES019 | Energetische Sanierung | RenoFriedenstr.     | Friedenstr. 1/3/5/7/9/11/15  | St.Vith  | Fenster- und Heizungserstaz Isolierung Dach          | 7 Häuser                   | 899.401,63 €                           | in Planung    | 65.000,00 €                | 1.208.018,02 €             |

| ID      | ART PROJEKT            | PROJEKTNAME                                 | ADRESSEN   | GEMEINDE | MAßNAHME   | ANZAHL WOHN-EINHEITEN      | GEPLANTE KOSTEN (MWST, HONORARE INKL.) | STATUS              | INVESTITIONS-HAUSHALT 2024 | INVESTITIONS-HAUSHALT 2025 |
|---------|------------------------|---|--|----------|--|----------------------------|--|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| IDES015 | Energetische Sanierung | Reno7-Sandweg                               | Sandweg 2/4/6/8/10   | Kelmis   | Fensterersatz, Isolierung Dach und Fassade                       | 30 Appartements            | 3.027.714,60 €                         | in Ausführung       | 677,60 €                   | 3.005.459,14 €             |
| IDES017 | Energetische Sanierung | Reno7-Theodor-Mooren III                    | T.Mooren-Straße 30/32/34/36/38/40  | Eupen    | Isolierung Dach + Kriechkeller (-30%)                            | 6 Bungalows                | 325.606,50 €                           | Beendet             | 587.697,84 €               | 317.454,10 €               |
| IDES034 | Energetische Sanierung | Reno7-Theodor-Mooren III                    | T.Mooren-Straße 30/32/34/36/38/40  | Eupen    | Fensterersatz & Isolierung Fassade                               | 6 Bungalows                | 295.744,66 €                           | in Ausführung       | 0,00 €                     | 0,00 €                     |
| IDES018 | Energetische Sanierung | RenoRobertW                                 | R.Wetzlar-Straße 4/6/7/8/10/13/15/17/18/21/23/25/27  | Eupen    | Ersatz Fenster/Garagentore                                       | 13 Häuser                  | 100.000,00 €                           | in Auftrags-vergabe | 0,00 €                     | 90.000,00 €                |
| IDES022 | Energetische Sanierung | Reno 7-<br>Schöne Aussicht-<br>Phase1&2     | Phase 1: Schöne Aussicht 1/2/3/4/5/7/13/15/16/18/19/21/23/25/27/<br>29/31/33<br>Phase 2: Schöne Aussicht 9/11/12/14/24/26/34/36/37/38/39/40/41/<br>43/47/51/53/55/57/59/61/63/65 | Raeren   | Dachisolierung & Fensterersatz                                   | 41 Häuser                  | 3.396.607,45 €                         | in Ausführung       | 1.264,45 €                 | 3.362.112,38 €             |
| IDES025 | Energetische Sanierung | Reno 7-<br>Schöne Aussicht-<br>Phase 3      | Schöne Aussicht 42/44/46/48/50/52/54/56/67/69/71/73/49/49A   | Raeren   | Energie- und Stabilitätsstudie                                   | 14 Häuser                  | 7.804,50 €                             | in Ausführung       |                            |                            |
| IDES035 | Energetische Sanierung | Reno 7-<br>Schöne Aussicht-<br>Appartements | Schöne Aussicht 28/A bis 32/A  | Raeren   | Energie- und Stabilitätsstudie                                   | 12 Appartements            | 0,00 €                                 | in Ausführung       |                            |                            |
| IDES024 | Energetische Sanierung | Reno 7- Möschenberg                         | Möschenberg 2-16 und 9-23  | Raeren   | Ersatz Fenster & Isolierung Dach                                 | 16 Häuser                  | 1.028.939,45 €                         | Beendet             | 1.033.616,00 €             | 0,00 €                     |
| IDES026 | Energetische Sanierung | RenoTittfeld                                | Tittfeld 4 bis 22 und 29 bis 35  | Raeren   | Ersatz & Umrüstung Heizungen                                     | 14 Häuser                  | 104.044,30 €                           | in Ausführung       | 55.000,00 €                | 105.000,00 €               |
| IDES027 | Energetische Sanierung | Reno 7- Bellmerin                           | Bellmerin 41/49/51/55/57/59/61/63/67/69/71/73/75/77/81/83/85/89  | Eupen    | Ersatz Fenster & Isolierung Dach                                 | 18 Häuser                  | 1.475.008,07 €                         | Beendet             | 1.404.783,00 €             | 0,00 €                     |
| IDES031 | Energetische Sanierung | RenoGülcher                                 | Gülcherstraße 26/32/47   | Eupen    | Fensterersatz & Isolierung Dach + Fassade                        | 3 Häuser                   | 220.000,00 €                           | in Ausführung       | 0,00 €                     | 317.000,00 €               |
| IDES032 | Energetische Sanierung | RenoHeygraben                               | Siedlung Heygraben   | Kelmis   | Ersatz und Umrüstung Heizungen                                   | 15 Häuser                  | 105.000,00 €                           | in Planung          | 0,00 €                     | 105.000,00 €               |
| IDNB001 | Neubau                 | Am Plei                                     | Rottstraße 4/1 bis 4/6   | Raeren   | Neubau Appartementgebäude  | 6 Wohnungen                | 1.327.600,60 €                         | in Ausführung       | 378.507,67 €               | 0,00 €                     |
| IDNB002 | Neubau                 | Neubau Lontzen                              | Projekt SRL IMMO LONTZEN   | Lontzen  | Neubau Appartementgebäude  | 10 Wohneinheiten           | 3.100.000,00 €                         | in Planung          | 0,00 €                     | 0,00 €                     |
| IDNB005 | Neubau                 | Ankauf Kehrweg 5 Eupen                      | Kehrweg 5  | Eupen    | Ankauf   | 3 Appartements             | 355.122,56 €                           | Beendet             | 0,00 €                     | 0,00 €                     |
| IDNB007 | Neubau                 | Ankauf Schöne Aussicht 16 Eynatten          | Schöne Aussicht 16   | Raeren   | Ankauf   | 1 Haus                     | 168.809,19 €                           | Beendet             |                            |                            |
| IDNB008 | Neubau                 | Ankauf Mühlenbach-<br>straße 13 St.Vith     | Mühlenbachstraße 13  | St.Vith  | Ankauf & Sicherheitskonformität                                  | 1 Büro +<br>3 Appartements | 467.000,00 €                           | in Ausführung       | 450.000,00 €               |                            |
| IDNB003 | Neubau                 | Ankauf bestehende Immobilien                | Sondierung Immobilienmarkt   | DG       | Erhöhung Wohneinheiten   | 10 bis 12<br>Wohneinheiten | 360.000,00 €                           | in Ausführung       | 18.400,47 €                | 360.000,00 €               |
| IDSK001 | Sicherheitskonformität | Erfüllung Sicherheitsvorschriften           |  | DG       | Erneuerung Elektroinstallation bei Leerstand/Auszug              |                            | 400.000,00 €                           | in Ausführung       | 0,00 €                     |                            |
| IDSK002 | Sicherheitskonformität | Erfüllung Sicherheitsvorschriften           |  | DG       | Ersatz Heizung bei negativem Kontrollbericht                     |                            | 150.000,00 €                           | in Ausführung       | 0,00 €                     |                            |
| IDSB002 | Software               | Beratung & Begleitung Software ÖWOB         | Dienstleistungsauftrag zur Beratung und Begleitung neue Software   | DG       | Dienstleistungsauftrag zur Beratung und Begleitung neue Software |                            | 200.000,00 €                           | in Ausführung       | 0,00 €                     | 50.000,00 €                |



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.



Nachstehend präsentieren wir den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 bezugnehmend auf die Kontenschließung vom 31. Dezember 2024.

## JAHRESABSCHLUSS

Das Geschäftsjahr wurde mit einem **Gewinn von 148.380,31 €** 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:

## BILANZ

| AKTIVA   | KODES | JAHR 2023              | JAHR 2024              | ABWEICHUNGEN        |
|--|-------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Immaterielle Anlagewerte (1)                             | 21    | 2.327,67 €             | 20.484,97 €            | 18.157,30 €         |
| Sachanlagen (2)  | 22/27 | 55.358.531,44 €        | 58.731.000,66 €        | 3.372.469,22 €      |
| Finanzanlagen  | 28    | 5.285,11 €             | 6.625,11 €             | 1.340,00 €          |
| Vorräte und in Ausführung befindlicher Bestellungen (3)  | 3     | 71.559,43 €            | 70.128,95 €            | -1.430,48 €         |
| Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (4) | 40/41 | 584.528,51 €           | 738.620,40 €           | 154.091,89 €        |
| Geldanlagen (5)  | 50/53 | 10.300.000,00 €        | 7.314.000,00 €         | -2.986.000,00 €     |
| Flüssige Mittel (6)                                      | 54/58 | 1.396.081,45 €         | 950.139,21 €           | -445.942,24 €       |
| Rechnungsbegrenzungsposten                               | 490/1 | 183.196,37 €           | 185.051,71 €           | 1.855,34 €          |
| <b>SUMME</b>   |       | <b>67.901.509,98 €</b> | <b>68.016.051,01 €</b> | <b>114.541,03 €</b> |

**Die Gesamttaktiva beläuft sich auf 68.016.051,01 €.**

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

2024 wurden nachstehende Kontenbewegungen registriert:

- Renovierung verschiedener Wohnungen (neue Elektroinstallationen, Ersatz von Heizkesseln, neue Badezimmer, usw.)
- Im November 2023 beschloss der Verwaltungsrat, ab Januar 2024 die Wohnungen mit Bodenbelag und weißen Wänden auszustatten. Dies führte zu einem Anstieg der Ausgaben für Bodenbeläge (Vinyl und Fliesen).
- Der Kauf eines neuen Pritschenwagens für die Arbeiterregie
- Abschreibungen

Verschiedene Baustellenprojekte, deren vorläufige Abnahme 2024 erfolgte und die vom Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft finanziert wurden, und zwar:

- IDES005 – Siedlungen Kelmis Phase 1 – Austausch von 18 Heizkesseln
- IDES007 - Parksiedlung Kelmis – Austausch von Fenstern
- IDES012 - Siedlungen Kelmis Phase 2 – Austausch von Heizkesseln
- IDES017 - T. Mooren & A. Tonnar Eupen – Isolierung von Dächern und belüfteten Hohlräumen
- IDES024 – Möschenberg Eynatten – Austausch von Fenster und Isolierung von Dächern
- IDES027 - Bellmerin Eupen – Austausch von Fenster, Dachisolierung und Belüftung

- (3) 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.

- (4) Wir werden die auf die Zinsen einbehaltene Quellensteuer zu unseren Gunsten zurückfordern.

- (5) Geld, das wir von der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft für die Vereinbarung zum Investitions- und Sanierungsprogramm 2022–2026 erhalten, wird so lange angelegt, bis es ausgegeben wird.

Das Geld ist auf Basis eines Liquiditätsplans angelegt. Der Betrag ist gesunken, da viele Baustellen in der Ausführungsphase sind oder abgeschlossen wurden.

- (6) Die Liquidität hat sich angesichts der getätigten Ausgaben drastisch verringert.

| <b>PASSIVA</b>  | <b>KODES</b>  | <b>JAHR 2023</b>       | <b>JAHR 2024</b>       | <b>ABWEICHUNGEN</b> |
|---|---------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Einlage   | 11            | 12.165.980,05 €        | 12.164.949,85 €        | -1.030,20 €         |
| Rücklagen (7)   | 13            | 16.691.489,75 €        | 16.839.870,06 €        | 148.380,31 €        |
| Bezuschussung in Kapitalform (8)                                  | 15            | 14.695.311,00 €        | 14.248.160,85 €        | -447.150,74 €       |
| Rückstellungen und anstehende Steuer (9)                          | 16            | 1.489.991,76 €         | 1.421.617,19 €         | -68.374,57 €        |
| Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (10) | 17            | 20.052.776,05 €        | 18.524.138,87 €        | -1.528.637,18 €     |
| Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (11)       | 42-45 + 47/48 | 2.793.792,24 €         | 4.795.359,09 €         | 2.001.566,85 €      |
| Rechnungsabgrenzungsposten  | 492 + 493     | 12.168,54 €            | 21.955,10 €            | 9.786,56 €          |
| <b>SUMME</b>  |               | <b>67.901.509,98 €</b> | <b>68.016.051,01 €</b> | <b>114.541,03 €</b> |

(7) Die Erhöhung der Rücklagen ist auf den Gewinnübertrag zurückzuführen.

(8) Die Differenz zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 31. Dezember 2024 erklärt sich durch die progressive Übertragung der Kapitalsubventionen im Ergebnis, zum gleichen Rhythmus wie die Abschreibung der bezuschussten Sachanlagen.

(9) 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 48.395,86 € nach unten angepasst.

- b. Rückstellungen für andere Risiken und Anwendungen für 1 laufende juristische Akte über den Betrag von 106.000,00 €
- c. Aufgeschobene Steuern auf Kapitalsubventionen

(10) Hierbei handelt es sich um langfristige Darlehen. Diese werden progressiv zurückbezahlt.

(11) Die Differenz ist hauptsächlich auf den Anstieg der zu zahlenden Rechnungen von Auftragnehmern zurückzuführen. Tatsächlich haben wir wichtige Baustellen (siehe Punkt 2) Ende des Jahres abgeschlossen, deren Rechnungen Anfang 2025 bezahlt wurden.

| <b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>                           | <b>JAHR 2023</b>      | <b>JAHR 2024</b>       | <b>ABWEICHUNGEN</b>    |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Betriebliche Erträge und Aufwendungen</b>                 |                       |                        |                        |
| <b>Brutto-Betriebsmarge</b> (= 12+13+14-15)                  | = 4.032.442,37 €      | = 3.964.510,76 €       | = -67.931,61 €         |
| (74 - Sonstige betriebliche Erträge) (12)                    | (+ 241.171,16 €)      | (+ 148.037,60 €)       | -93.133,56 €           |
| 76A - Wovon nicht wiederkehrende betriebliche Erträge (13)   | 305.060,23 €          | 13.793,82 €            | -291.266,41 €          |
| 70 - Umsatzerlöse (14)                                       | 6.103.136,25 €        | 6.605.651,95 €         | 502.515,70 €           |
| 60/61 - Lieferungen und Leistungen (15)                      | -2.616.925,27 €       | -2.802.972,61 €        | -186.047,34 €          |
| 62 - Arbeitsentgelte, Soziallasten und Pensionen (16)        | -1.503.955,70 €       | -1.526.280,43 €        | -22.324,73 €           |
| 630 - Abschreibungen und Wertminderungen                     | -1.611.858,35 €       | -1.712.674,85 €        | -100.816,50 €          |
| 631/4 - Wertminderung von Vorräten etc. (17)                 | 7.989,34 €            | -39.113,42 €           | -47.102,76 €           |
| 635/8 - Rückstellung für Risiken und Aufwendungen (18)       | 140.504,69 €          | 45.864,83 €            | -94.639,86 €           |
| 640/8 - Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | -754.869,02 €         | -744.842,92 €          | 10.026,10 €            |
| 664 - Nicht wiederkehrende betriebliche Aufwendungen (19)    | -133.758,73 €         | -153.575,69 €          | -19.816,96 €           |
| <b>Betriebsgewinn</b>  | <b>= 176.494,60 €</b> | <b>= -166.111,72 €</b> | <b>= -342.606,32 €</b> |
| 75 - Finanzerträge (20)                                      | 649.180,84 €          | 828.749,67 €           | 179.568,83 €           |
| 65 - Finanzaufwendungen                                      | -531.794,90 €         | -528.936,36 €          | 2.858,54 €             |
| <b>Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres vor Steuern</b>     | <b>= 293.880,54 €</b> | <b>= 133.701,59 €</b>  | <b>= -160.178,95 €</b> |
| 780 - Auflösung von aufgeschobenen Steuern                   | 22.509,74 €           | 22.509,74 €            | 0,00 €                 |
| 67/77 - Steuern auf das Ergebnis                             | -16.144,84 €          | -7.831,02 €            | 8.313,82 €             |
| <b>Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres</b>               | <b>= 300.245,44 €</b> | <b>= 148.380,31 €</b>  | <b>= -151.865,13 €</b> |
| <b>Zu verwendender Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres</b> | <b>= 300.245,44 €</b> | <b>= 148.380,31 €</b>  | <b>= -151.865,13 €</b> |

(12) Im Jahr 2024 gab es deutlich weniger Schadensfälle als im Vorjahr.

(13) ÖWOB verkaufte 2023 zwei Häuser und 2024 keine. Dies erklärt die höhere Wertsteigerung im Jahre 2023.

(14) Aufgrund der Gesetzgebung zur Mietberechnung für das Jahr 2024, müssen die Einkünfte des Jahres 2021 (laut Steuerbescheid) mit den tatsächlichen Einkünften des Jahres 2023 verglichen werden. Wenn dieser Vergleich eine Differenz von 15 % oder mehr ergibt, wird die Miete für das Jahr 2024 auf der Grundlage des aktuellen Einkommens berechnet. Diese Situation trat überdurchschnittlich häufig auf, da es in Belgien zwischen 2021 und Juni 2023 sieben Lohnindexierungen gab. Folglich wurde die Berechnung der Miete für das Jahr 2024 in vielen Fällen auf der Grundlage des indextierten Gehalts vorgenommen. Darüber hinaus wurde der normale Mietwert (VLN) durch Beschluss des Verwaltungsrats vom 6. Dezember 2023 um 1,5 % erhöht, die Miete für Garagen von 30 auf 35 € und die Miete von Motorradstellplätzen von 6,20 € auf 8 € erhöht. Daraus resultiert eine überdurchschnittliche Erhöhung des Umsatzes.

(15) Ein Anstieg der jährlichen Abrechnung resultiert hauptsächlich daraus, dass im Gegensatz zu 2024 im Jahr 2023 nicht alle Heizungen gewartet wurden.

(16) Die Abschreibungen erhöhen sich aufgrund der getätigten Investitionen.

(17) Rückstellung auf „fragwürdige Mieter“ 2024

(18) Zuweisungen von Rückstellungen für große Reparaturen und Instandhaltungen (siehe (8a)) und Rückstellungen für andere Risiken und Lasten für 1 laufende juristische Akte (siehe (8b)).

(19) Außerordentliche Abschreibungen aufgrund der Abschreibung von Vermögenswerten sind im Vergleich zu 2023 gestiegen, da mehr Arbeiten und Projekte durchgeführt wurden. Die außergewöhnlichen Abschreibungen sind um ca. 90.000 € gestiegen. Hingegen sind die außergewöhnlichen Lasten um ca. 73.000 € gesunken, da 2023 ein Gerichtsverfahren gegen einen entlassenen Mitarbeiter verloren wurde.

(20) Die Gesellschaft hat das Geld der Kapitaleinlage und ihre eigenen Finanzmittel angelegt. Die Erhöhung dieses Postens im Vergleich zum Jahr 2023 erklärt sich durch die Zinserträge.

## BESCHREIBUNG DER HAUPTSÄCHLICHEN RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

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

## WICHTIGE EREIGNISSE SEIT DEM ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRS

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

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

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von bedeutenden Investitionen in den Immobilienbestand und nachhaltigen Projekten in der Mietabteilung. Die Gesellschaft hat ebenfalls an ihrer Außendarstellung gearbeitet und neue Partner gewonnen.

Der Verwaltungsrat genehmigte die Gestaltung einer neuen Webseite, die auch in neue Softwareprojekte integriert werden kann. Ziel der neuen Webseite ist es, Kunden, Partnern und Bürgern eine übersichtliche und informative Darstellung unserer Dienstleistungen zu bieten. Gleichzeitig soll die Webseite langfristig die Effizienz unserer Arbeit steigern und Abläufe vereinfachen.

Nach der Übertragung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen an die Deutschsprachige Gemeinschaft ergaben sich Anpassungsbedarfe bei der Betriebssoftware AIGLES. Leider hat der Verwaltungsrat der Kooperative AIGLES beschlossen, keine spezifischen Anpassungen für die Deutschsprachigen Gemeinschaft vorzunehmen. Darüber hinaus soll die Software

AIGLES umgeschrieben werden, wobei die Kosten hierfür von den Wohnungsbaugesellschaften, welche Aktionäre der Kooperative sind, getragen werden müssen. Da dies für die ÖWOB GmbH langfristig nicht sinnvoll ist, wurde mit AIGLES eine Vereinbarung zum Austritt aus der Kooperative getroffen. Die Gesellschaft hat nun ca. 3 Jahre Zeit, eine neue Betriebssoftware zu implementieren. Für die notwendige fachliche Beratung und Begleitung hat die Deutschsprachige Gemeinschaft finanzielle Unterstützung zugesichert.

Parallel dazu war das Jahr 2024 – wie vorgesehen – das erste große Ausführungsjahr des Investitions- und Sanierungsprogramms 2022-2026. Bis Jahresende wurden insgesamt 14 Projekte abgeschlossen und mehr als 150 Wohneinheiten energetisch saniert. Im Sommer 2024 beauftragte der Verwaltungsrat das Konsortium Wust/Artau/Palotas & Reichelt/A+Concept mit der Ausführung der Reno7-Projekte, welche ein Gesamtvolumen von 14,2 Millionen € umfasst. Bis Dezember 2024 wurden bereits 3 Projekte fertiggestellt, wodurch allein in diesem Rahmen 40 Wohneinheiten umfassend energetisch saniert wurden. Ein wichtiger Partner für die Planung der Reno 7-Projekte war die Einkaufszentrale Reno-Watt, welche öffentlich geförderte Organisationen bei der energetischen Sanierung ihres Immobilienbestandes unterstützt.

Eine weitere effiziente Partnerschaft ist die Einkaufszentrale Domaxis, welcher die Gesellschaft sich 2024 angeschlossen hat. Diese Partnerschaft ermöglicht es der Gesellschaft, sich zu vernetzen und im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen Skaleneffekte zu erzielen. Des Weiteren kann auf externes Fachwissen zurückgegriffen werden.

Im Bereich des Mieterdienstes beschloss der Verwaltungsrat ein Konzept zur Bekämpfung der Fehlbelegung. Mehr als die Hälfte der ÖWOB-Immobilien sind fehlbelegt, was strategische Auswirkungen auf künftige Neubauprojekte hat. Im Rahmen des Projekts bietet die Gesellschaft insbesondere Mietern, die eine 4-Zimmer-Immobilie fehlbelegen, strukturell einen Umzug an. Diese Maßnahme hat jedoch negative finanzielle Auswirkungen, da keine neuen Mieteinnahmen generiert werden.

Bemerkenswert ist ein unverhältnismäßiger Anstieg des Umsatzes. Dieser Umstand ist u. a. auf die 7-malige Indexerhöhung zwischen 2021 und 2024 zurückzuführen. Wir vermuten hier eine Korrelation mit der Verschiebung innerhalb der Mieterstruktur: Die Gruppe mit prekären Einkünften wurde von jener mit geringen Einkünften als stärkste Gruppe abgelöst. Dazu muss man jedoch anmerken, dass aufgrund der Indexierungen auch die Kosten erheblich gestiegen sind.

Das Parlament hat 2024 den Dekretentwurf zur Abänderung des Gesetzbuchs über nachhaltiges Wohnen verabschiedet. Die ÖWOB konnte hierzu eine Stellungnahme abgeben und ihre Verbesserungsvorschläge einbringen. Derzeit ist das Dekret noch nicht in Kraft getreten und ein Datum für das Inkrafttreten ist noch nicht bekannt. Diese Reform wird sicherlich erhebliche Auswirkungen auf die Tätigkeit der Gesellschaft haben. Insbesondere eine Reform der Mieten ist für die Gesellschaft von hoher Priorität, da finanzielle Probleme ansonsten unausweichlich werden.

Ziel bleibt die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Aus diesem Grund hält die Gesellschaft an dem Entschluss fest, vorerst keine weiteren Verkäufe von Immobilien oder Grundstücken zu tätigen. Es wäre aus Sicht der Gesellschaft nicht nachhaltig, Immobilien zu veräußern, um finanziell liquide zu bleiben. Es ist absolut notwendig, dass andere Hebel die finanzielle Liquidität absichern.

Bedeutend waren auch die Gemeinderatswahlen im Oktober 2024. Die Gemeinden sind die Hauptaktionäre der Gesellschaft und werden ab Juni 2025 teilweise neue Vertreter in den Verwaltungsrat und in die Generalversammlung entsenden.

## 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 der Sitzung vom 11. Juni 2024 an. Nachstehend finden Sie die Liste der ausgetretenen Privataktionäre.

| NAME         | VORNAME    | AKTIEN |
|--------------|------------|--------|
| Epple        | Marie-Rose | 1      |
| Schoonbroodt | Léon       | 1.716  |

## 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 zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen.

| TITEL | VORNAME    | NAME            | VERTRETER VON  |
|-------|------------|-----------------|--|
| Herr  | Denis      | BARTH           | Gemeinde Kelmis                                      |
| Herr  | Erwin      | KLINKENBERG     | Gemeinde Kelmis                                      |
| Herr  | Marc       | KIRSCHFINK      | Gemeinde Kelmis                                      |
| Herr  | Karl-Heinz | KLINKENBERG     | Gemeinde Eupen                                       |
| Herr  | Theodoor   | CAPPAERT        | Gemeinde Eupen                                       |
| Frau  | Franziska  | FRANZEN         | Gemeinde Eupen                                       |
| 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                                 |

## 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 16. April 2025.

Für den Verwaltungsrat,



Denis BARTH  
Präsident



Leo KREINS  
1. Vizepräsident



Karl-Heinz KLINKENBERG  
2. Vizepräsident



Annabell POMMÉ  
Geschäftsführerin

## 1. VERGÜTUNGSBERICHT DER VERWALTUNGSORGANE FÜR DAS JAHR 2024

| VERGÜTUNGSBERICHT DER GMBH ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN  |            |                                  |                                     |  |  |   |
|---|------------|----------------------------------|-------------------------------------|--|--|---|
| Mehrwertsteuer Nummer: BE 0745 466 774  |            |                                  |                                     |  |  |   |
| Kahnweg 30 - 4720 KELMIS  |            |                                  |                                     |  |  |   |
| JAHR 2024 (Steuerjahr 2025)   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| 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 Wohnungvergabekomitees der Organe ausbezahlt wurden. Dies beinhaltet auch die Begründungen der alternativen Auszahlungen, ausgenommen der Sitzungsgelder hinsichtlich der effektiven Rolle des Präsidenten oder des Vice-Präsidenten der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft: |            |                                  |                                     |  |  |   |
| VERWALTUNGSRAT ÖWOB   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| NAME  | VORNAME    | FUNKTION IN DER ORGANISATION     | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG (BEZÜGE PRÄSIDENT, VIZE-PRÄSIDENTEN) | ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT | ANZAHL DER BEGEWOHNTE SITZUNGEN DES VERWALTUNGSRATS DER GESELLSCHAFT<br>Gesamtanzahl Sitzungen=11 |
| BARTH   | Denis      | Präsident                        |                                     | 15.000 €   | 0,00 €   | 9   |
| BRENS   | Leo        | Vizepräsident                    |                                     | 7.500 €  | 0,00 €   | 10  |
| KLINKENBERG   | Karl-Heinz | Vizepräsident                    |                                     | 7.500 €  | 0,00 €   | 9   |
| CAPPAERT  | Theodoor   | Ratsmitglied                     | 675,00 €                            |  | 0,00 €   | 9   |
| FRANZEN   | Franziska  | Ratsmitglied                     | 750,00 €                            |  | 0,00 €   | 10  |
| KIRSCHFINK  | Marc       | Ratsmitglied                     | 600,00 €                            |  | 0,00 €   | 8   |
| KLINKENBERG   | Erwin      | Ratsmitglied                     | 0,00 €                              |  | 0,00 €   | 0   |
| MALMENDIER  | Gerd       | Ratsmitglied                     | 525,00 €                            |  | 0,00 €   | 7   |
| MERTENS   | Jürgen     | Ratsmitglied                     | 750,00 €                            |  | 0,00 €   | 10  |
| MÜLLER  | Berthold   | Ratsmitglied                     | 450,00 €                            |  | 0,00 €   | 6   |
| MÜSCH-JANOVCOVA   | Jana       | Ratsmitglied                     | 525,00 €                            |  | 227,17 €   | 7   |
| PIZ   | Mario      | Ratsmitglied                     | 825,00 €                            |  | 0,00 €   | 11  |
| SCHMETS   | Alain      | Ratsmitglied                     | 600,00 €                            |  | 0,00 €   | 8   |
| <b>SUMME</b>  |            |                                  | 5.700,00 €                          | 30.000,00 €  | 227,17 €   | /   |
| WOHNUNGSVERGABEKOMITEE ÖWOB NORD  |            |                                  |                                     |  |  |   |
| NAME  | VORNAME    | FUNKTION IN DER ORGANISATION     | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG (BEZÜGE PRÄSIDENT)                   | ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT | ANZAHL DER BEGEWOHNTE SITZUNGEN DES WVK NORD DER GESELLSCHAFT<br>Gesamtanzahl Sitzungen = 11      |
| 75,00 €   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| HONS  | Roger      | Präsident WVK Nord               |                                     | 375,00 €   | 0,00 €   | 5   |
| LENNERTZ  | Leo        | Mitglied WVK Nord                | 450,00 €                            |  | 0,00 €   | 6   |
| MALMENDIER  | Dorothea   | Mitglied WVK Nord                | 300,00 €                            |  | 0,00 €   | 4   |
| PELZER  | Nadine     | Mitglied WVK Nord                | 525,00 €                            |  | 0,00 €   | 7   |
| <b>SUMME</b>  |            |                                  | 1.275,00 €                          | 375,00 €   | - €  | /   |
| WOHNUNGSVERGABEKOMITEE ÖWOB SÜD   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| NAME  | VORNAME    | FUNKTION IN DER ORGANISATION     | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG (BEZÜGE PRÄSIDENTIN)                 | ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT | ANZAHL DER BEGEWOHNTE SITZUNGEN DES WVK SÜD DER GESELLSCHAFT<br>Gesamtanzahl Sitzungen = 3        |
| 75,00 €   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| DONIS   | Anna-Maria | Präsidentin WVK Süd              | Verzicht Sitzungsgeld               |  | 0,00 €   | 3   |
| DROSSON   | Petra      | Mitglied WVK Süd                 | Verzicht Sitzungsgeld               |  | 0,00 €   | 0   |
| SIEBERATH   | Nadia      | Mitglied WVK Süd                 | Verzicht Sitzungsgeld               |  | 0,00 €   | 2   |
| SIMONS  | Edith      | Mitglied WVK Süd                 | Verzicht Sitzungsgeld               |  | 0,00 €   | 3   |
| <b>SUMME</b>  |            |                                  | /                                   |  | - €  | /   |
| REGIERUNGSKOMMISSARE DER DEUTSCHSPRACHIGEN GEMEINSCHAFT   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| NAME  | VORNAME    | FUNKTION IN DER ORGANISATION     | BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG | ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT         |  |   |
| BÜRSCHEIDT  | Joseph     | Kommissar des Finanzministers    | 1.750,00 €                          |  | /  |   |
| KÖTTEN  | Siegfried  | Kommissar des Aufsichtsministers |                                     | 154,08 €   | /  |   |
| BERTEMES  | Guido      | Kommissar des Aufsichtsministers | 1.166,67 €                          |  | /  |   |
| <b>SUMME</b>  |            |                                  | 2.916,67 €                          | 154,08 €   | /  |   |
| JAHR 2023 (Steuerjahr 2024)   |            |                                  |                                     |  |  |   |
| 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 INDIREKT AUSGEZAHLT         |  |   |
| POMMÉ   | Annabell   | Geschäftsführende Direktorin     | 125.724,10 €                        | Dienstfahrzeug   | /  |   |
| <b>SUMME</b>  |            |                                  | 125.724,10 €                        |  | /  |   |

## 2. BERICHT DES KOMMISSARISCHEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS



### BERICHT DES KOMMISSARS ÜBER DEN JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024 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 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 fünf 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 2024, sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Jahr und des Anhangs. Die Bilanzsumme beträgt 68.016.051,01 € und die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres weist einen Jahresüberschuss von 148.380,31 € 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 2024 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.

### *Vermerk über die gemäß Artikel 3:12, §1, 5° und 7° des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen zu hinterlegenden Unterlagen*

Die folgenden Unterlagen, die gemäß Artikel 3:12, §1, 5° und 7° des Gesetzbuches der Gesellschaften und Vereinigungen bei der Belgischen Nationalbank zu hinterlegen sind, enthalten – sowohl formal als auch inhaltlich – die von diesem Gesetzbuch geforderten Informationen und enthalten keine wesentlichen Unstimmigkeiten im gegenüber den Informationen, die uns im Rahmen unseres Mandats zur Kenntnis gelangt sind:

- Betrag der Durch die öffentliche Hand und durch öffentliche Einrichtungen gewährte oder vereinbarte Kapital- und Zinssubventionen.

### *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.

### *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.
- Des Weiteren haben wir Ihnen keine Handlungen oder Beschlüsse mitzuteilen, die als Verstoß gegen die Satzungen oder das Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen zu werten wären.

Eupen, den 28. April 2025

AXYLIUM AUDIT GmbH  
Kommissar,  
vertreten durch

Sarah  
Ossena-  
Cantara  
(Signature)

Signature  
numerique de  
Sarah Ossena-  
Cantara  
(Signature)  
Date: 2025.04.28  
15:50:03 +02'00'

Sarah OSSENA CANTARA,  
Wirtschaftsprüfer

### 3. BUDGET FÜR DAS JAHR 2025

| BUDGET - ÖWOB   | 2025                       |                                |                  |                               | Kommentar  |
|---|----------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|--|
|   | Budget 2024<br>VR 06/12/23 | Budget 2024<br>estimé 04/12/24 | Budget 2025      | Differenz Budget<br>2024-2025 |  |
| Mieten (700-702)  | 5.748.017                  | 6.022.617                      | 6.245.059        | 497.042                       | 2024: Mehr Miteinnahmen<br>2025: keine Mietverminderung,<br>neue Miteinnahmen durch<br>zusätzliche Immobilien (Am Plei,<br>Kehweg, Gülcherst et<br>Mühlenbachstr.) |
| Jährlich weiterberechnete Kosten (704+705)  | 394.740                    | 394.740                        | 405.000          | 10.260                        | Mietnebenkosten  |
| Andere weiterberechnete Kosten (707+709)  | 47.447                     | 63.013                         | 57.500           | 10.053                        | Kosten welche ÖWOB<br>weiterberechnet  |
| Andere aktivierte Eigenleistungen (72)  | 272.244                    | -                              | -                | -272.244                      |  |
| Sonstige betriebliche Erträge (74)  | 159.600                    | 170.439                        | 171.000          | 11.400                        | Subsidien (i.B. Sozialreferent)  |
| <b>Betriebliche Erträge</b>   | <b>6.622.048</b>           | <b>6.650.809</b>               | <b>6.878.559</b> | <b>256.511</b>                |  |
| Material (60)   | 38.957                     | 45.603                         | 46.970           | 8.013                         |  |
| Weiterberechnete Kosten (61 >< 704+705<br>Jährliche Nebenkostenabrechnung)  | 394.740                    | 394.740                        | 405.000          | 10.260                        | Mietnebenkosten  |
| Weiterberechnete Kosten (61 - Andere)   | 78.567                     | 77.128                         | 42.151           | -36.416                       | Schäden  |
| Andere Lieferungen und Leistungen zu Lasten des<br>Gesellschaft (61)  | 1.830.758                  | 1.634.980                      | 1.776.732        | -54.026                       | Kosten für Unterhalt und<br>Reparatur. In 2024 weniger<br>ausgegeben als geplant. Für 2025<br>planen wir weniger ein   |
| Übrige Lieferungen und Leistungen (61)  | 550.311                    | 496.717                        | 502.983          | -47.328                       | Kosten für Büromaterial,<br>Administrative Kosten,<br>Versicherungen etc.  |
| Entlohnung, Soziallasten (62)   | 1.572.626                  | 1.536.942                      | 1.630.639        | 58.013                        | 2024: Weniger als geplant, Stellen<br>nicht vollständig besetzt. 2025: ab<br>Februar alle Stellen besetzt, Jan:<br>2% Index  |
| Abschreibungen (63)   | 1.765.496                  | 1.702.659                      | 1.930.544        | 165.048                       | Viele Investitionen, deswegen hohe<br>Abschreibungen   |
| Wertminderungen auf zweifelhafte Forderungen<br>(634)   | 35.000                     | 5.000                          | 5.000            | -30.000                       |  |
| Rückstellungen für Pensionen, große<br>Reparaturen/Instandhaltungsarbeiten und für<br>sonstige Risiken und Aufwendungen (635+6+7) | -106.399                   | -34.663                        | -190.626         | -84.228                       | ein Urteil in Erwartung im Januar<br>2025 + Provisionen für große<br>Reparaturen + Unterhalt   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (64)   | 739.778                    | 733.630                        | 763.073          | 23.295                        | Immobiliensteuervorabzug seit 2-3<br>Jahren jährlich + 2%, 2025: 4%  |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>6.899.834</b>           | <b>6.592.736</b>               | <b>6.912.465</b> | <b>12.631</b>                 |  |
| Finanzaufwendungen (65)   | 528.893                    | 528.935                        | 525.335          | -3.558                        | Kredite (Zinsen)   |
| Finanzerträge - Kapitalsubventionen (75)  | 447.151                    | 447.151                        | 447.450          | 299                           | Abschreibungen der Subsidien   |
| Finanzerträge (75)  | 115.846                    | 278.667                        | 106.823          | -9.023                        | 2024: Mehr Finanzerträge als<br>geplant. 2025: weniger weil<br>Projekte in Ausführung  |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>34.104</b>              | <b>196.882</b>                 | <b>28.938</b>    | <b>-5.166</b>                 |  |
| <b>Gewinn oder Verlust aus der normalen<br/>Geschäftstätigkeit</b>  | <b>-243.682</b>            | <b>254.955</b>                 | <b>-4.968</b>    | <b>238.714</b>                |  |
| Außerordentliche Aufwendungen (660200)  | 264.003                    | 243.242                        | 291.324          | 27.321                        | Außergewöhnliche Abschreibungen  |
| Außerordentliche Aufwendungen (Andere)  | -                          | -                              | 106.000          | 106.000                       | Urteil Gerichtsverfahren   |
| Außerordentliche Erträge  | -                          | 12.901                         | -                | -                             | Verkauf von Grundstück -<br>Regularisierung  |



## **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)**