



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

Ostbelgien

# JAHRESBERICHT 2025





Sehr geehrte Gesellschafter, Partner und Interessierte,

infolge der Kommunalwahlen wurden im Juni 2025 der Verwaltungsrat, der Direktionsrat und die Wohnungsvergabekomitees unserer Gesellschaft zum Teil neu konstituiert. Das Mandat des Präsidenten wurde neu besetzt, während der Vizepräsident diese Aufgabe bereits seit mehreren Jahren mit großem Engagement begleitet und geprägt hat. Diese Kombination aus Erneuerung und Kontinuität ist ein starkes Fundament für die Weiterentwicklung unserer Gesellschaft.

Die ÖWOB steht für einen klaren Auftrag: bezahlbaren Wohnraum für Menschen zu sichern, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur eingeschränkte Möglichkeiten haben. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und eine zentrale Voraussetzung für soziale Stabilität. Diese Überzeugung leitet unser gemeinsames Handeln im Verwaltungsrat.

Gleichzeitig war das Jahr 2025 geprägt von steigenden Bau- und Energiekosten, zunehmenden gesetzlichen Anforderungen und einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund konnte die Gesellschaft ihre operative Stabilität wahren, umfangreiche Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen vorantreiben oder fertigstellen und die Qualität des Wohnungsbestandes weiter verbessern. Die Einweihung des Neubaus von 6 Wohnungen „Am Plei“ in Raeren, die Fertigstellung der energetischen Sanierung in der Gartensiedlung in Kelmis, die Umrüstung der Öl-Heizungen in der Siedlung „Titfeld“ sind dafür konkrete Beispiele. Im Jahre 2025 befanden sich mehr als 200 bewohnte Wohneinheiten in energetischer Sanierung und dies in zahlreichen Gemeinden der deutschsprachigen Gemeinschaft.



Neben den baulichen Maßnahmen standen auch organisatorische und strukturelle Themen im Mittelpunkt. Die Vorbereitung auf neue gesetzliche Vorgaben, die Weiterentwicklung interner Prozesse und die Entscheidung für eine neue Softwarelandschaft sind notwendige Schritte, um die Arbeit der Gesellschaft langfristig effizient, transparent und rechtssicher zu gestalten.

Ein besonderer Dank gilt der Verwaltung der ÖWOB. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten täglich anspruchsvolle Arbeit – im direkten Kontakt mit Mietern und Mietkandidaten ebenso wie in technischen, administrativen und strategischen Aufgaben. Ihr Engagement, ihre Fachkenntnis und ihre Verlässlichkeit sind eine wesentliche Grundlage dafür, dass die Gesellschaft ihren Auftrag erfüllen kann.

Der vorliegende Jahresbericht gibt Einblick in die Vielfalt der Aufgaben und Herausforderungen, aber auch in die geleistete Arbeit des vergangenen Jahres. Für die kommenden Jahre bleibt es unser gemeinsames Ziel, die ÖWOB verantwortungsvoll weiterzuentwickeln und ihren sozialen Auftrag nachhaltig zu sichern.

Michael SCHOLL  
*Präsident*

Leo KREINS  
*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.

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

## GENERALVERSAMMLUNG

Zum 31. Dezember 2025 hielt die Gesellschaft 456.827 Aktien, wovon 45,05 % auf die Aktienklassen A und B entfallen (Nord- und Südgemeinden + ÖSHZ Eupen + St. Vith), 6,89 % auf die Aktienklasse D (private Anteilzeichner + Provinz) und 48,06 % auf die Aktienklasse E (Deutschsprachige Gemeinschaft)<sup>1</sup>. Im Jahre 2025 tagte die ordentliche Generalversammlung einmal, und zwar am 10. Juni.

Im Zuge der Kommunalwahlen im Jahre 2024 wurde die Generalversammlung seitens der Gemeinden, der ÖSHZ und der Provinz wie folgt besetzt:

BEHÖRDE	VERTRETER
Provinz Lüttich	POSCH Verena
Regierung der DG	BERTEMES Guido
Gemeinde Amel	WIESEMES Stephan
Gemeinde Büllingen	STOFFELS Rainer
Gemeinde Bütgenbach	REUTER-GEHLEN Ursula
Gemeinde Burg-Reuland	SCHÜR Danny
Gemeinde Eupen	PAULUS Fabrice
Gemeinde Kelmis	STÄRK Alexander
Gemeinde Lontzen	MALMENDIER Gerd
Gemeinde Raeren	SCHWENKEN Thomas
Gemeinde St. Vith	HUPPERTZ Thomas
ÖSHZ Eupen	CAPPAERT Theodoor
ÖSHZ St. Vith	HAGELSTEIN Caroline

## VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat setzt sich aus 13 stimmberechtigten Verwaltern und 2 Kommissaren seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft zusammen. Die Aktienklasse A (Nordgemeinden) bezeichnete 8 Verwalter und die Aktienklasse B (Südgemeinden) bezeichnete 3 Verwalter. Ein Verwalter stammt aus der Aktienklasse D (Provinz Lüttich und Privataktionäre). Der 13. stimmberechtigte Verwalter vertritt den Beratenden Ausschuss für Mieter und Eigentümer (BAME).

Nach den Kommunalwahlen im Jahre 2024 wurde der Verwaltungsrat am 10. Juni 2025 von der Generalversammlung neu gewählt. Seitdem übernimmt Herr Michael SCHOLL als Präsident den Vorsitz. Leo KREINS bleibt Vizepräsident und soll nach 3 Jahren von Frau Stephanie PAUELS abgelöst werden. Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden im Geschäftsbericht aufgelistet.

Der Verwaltungsrat tagte im Jahr 2025 12-mal und diskutierte über 137 Tagesordnungspunkte, von denen ein Großteil einstimmig angenommen wurde.

Die monatliche Mandatsentschädigung des Präsidenten beläuft sich auf 1.250 € brutto und die des Vizepräsidenten auf 625 €.

## ZUTEILUNGS-AUSSCHÜSSE

Die Zuteilungsausschüsse Nord und Süd, auch Wohnungsvergabekomitees (WVK) genannt, setzen sich aus jeweils 4 Vertretern der Gemeinden zusammen. Nachdem ein neuer Verwaltungsrat eingesetzt worden war, wählte dieser die Mitglieder der beiden WVK. Herr Roger HONS hat erneut den Posten des Präsidenten des WVK Nord eingenommen. Das WVK Süd wurde vor der Neuzeichnung von Frau Anne DONIS präsiert, ihre Nachfolgerin ist Frau Nadia SIEBERATH.

Das WVK Nord tagte im Jahre 2025 8-mal und das WVK Süd 3-mal. Insgesamt wurden 92 Wohnungen zugeteilt (siehe hierzu auch weiter unten „Wohnungszuteilung“). Die Komitees werden von Personalmitgliedern der Gesellschaft administrativ unterstützt.

<sup>1</sup> Ohne Stimmrecht



## GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTORIN

Die geschäftsführende Direktorin Frau Annabell POMMÉ ist vom Verwaltungsrat mit der täglichen Geschäftsführung der ÖWOB betraut worden. Sie leitet die Gesellschaft operativ, organisiert die internen Dienste, führt das Personal und stellt das ordnungsgemäße Funktionieren der Organisation sicher. In diesem Rahmen verantwortet sie die laufenden Beschaffungen, den Abschluss von Verträgen und die Durchführung öffentlicher Aufträge innerhalb der vom Verwaltungsrat festgelegten Delegationsgrenzen.

Darüber hinaus vertritt sie die ÖWOB GmbH gegenüber Gemeinden, Aufsichtsbehörden, der Regierung sowie vor Gericht und nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen der Verwaltungsorgane teil. Sie ist für die finanzielle Abwicklung der laufenden Geschäfte, die Unterzeichnung von Korrespondenzen und Vereinbarungen sowie für die Einhaltung der rechtlichen und administrativen Verfahren verantwortlich.

Das Gehalt der geschäftsführenden Direktorin ist 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)

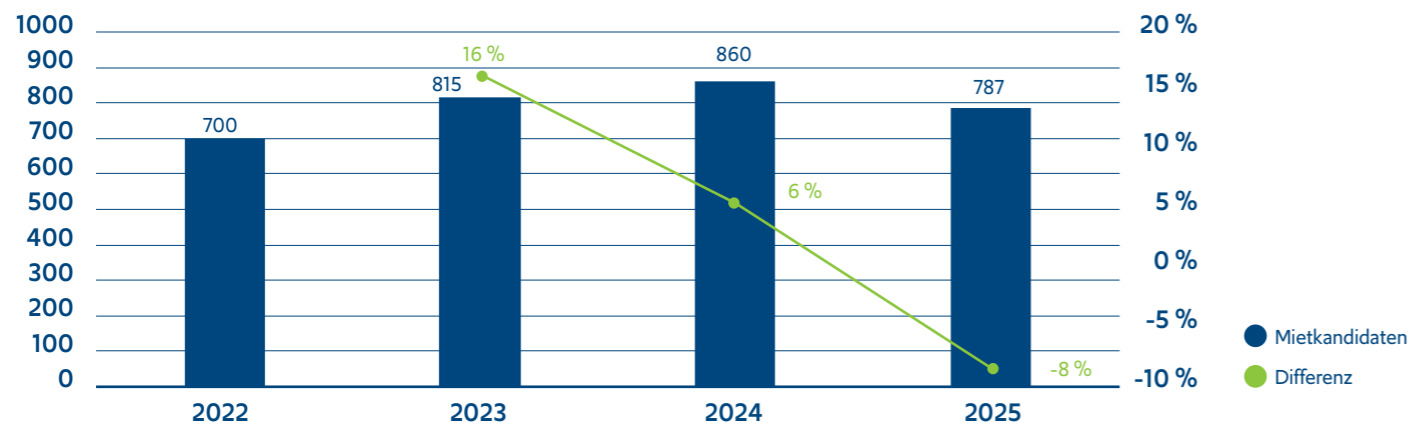
Der BAME der ÖWOB GmbH setzt sich aus 7 Mitgliedern zusammen. Die Präsidentin des BAME ist Frau Martina GRAEVEN, Herr Jürgen MERTENS ist Kassierer sowie Vertreter des BAME im Verwaltungsrat.

Der Beratende Ausschuss der Mieter und Eigentümer genehmigte die Anpassungen der Mietnebenkosten für die Mietberechnung 2026 und schloss das Jahr 2025 mit einem Kontoguthaben von 21.432,96 € ab.

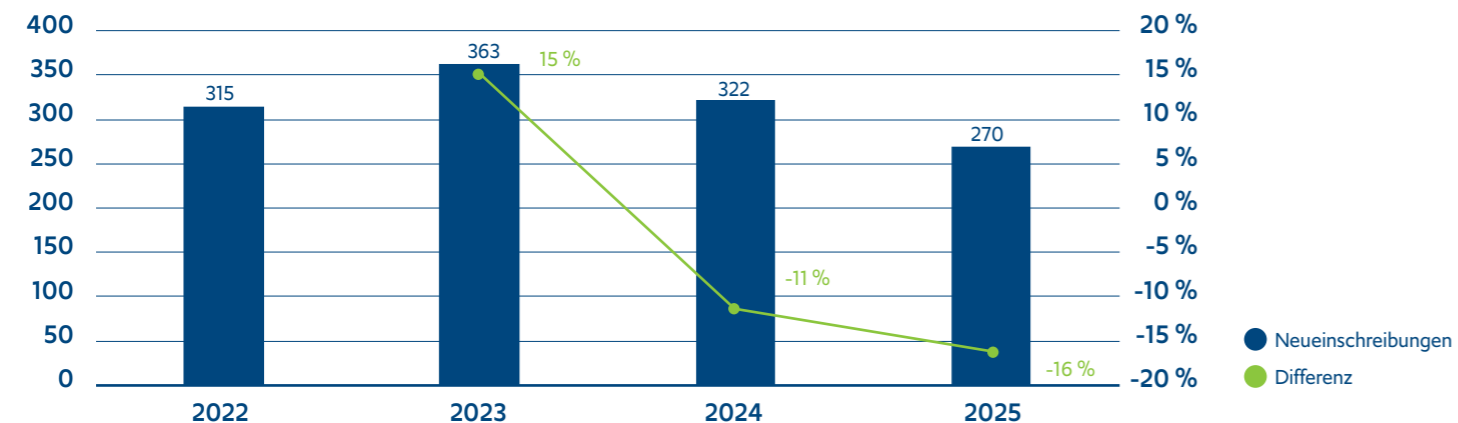


Zum 31. Dezember 2025 zählte die ÖWOB GmbH 787 Mietkandidaturen und 270 Neueinschreibungen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies bei den Mietkandidaten einer Verringerung von 8,5 % und bei den Neueinschreibungen einer Verringerung von 16,2 %. Seit 2 Jahren ist die Zahl der Neueinschreibungen rückläufig.

## ANZAHL MIETKANDIDATUREN



## ANZAHL NEUEINSCHREIBUNGEN



## SOZIOÖKONOMISCHE ANGABEN UNSERER MIETKANDIDATEN

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

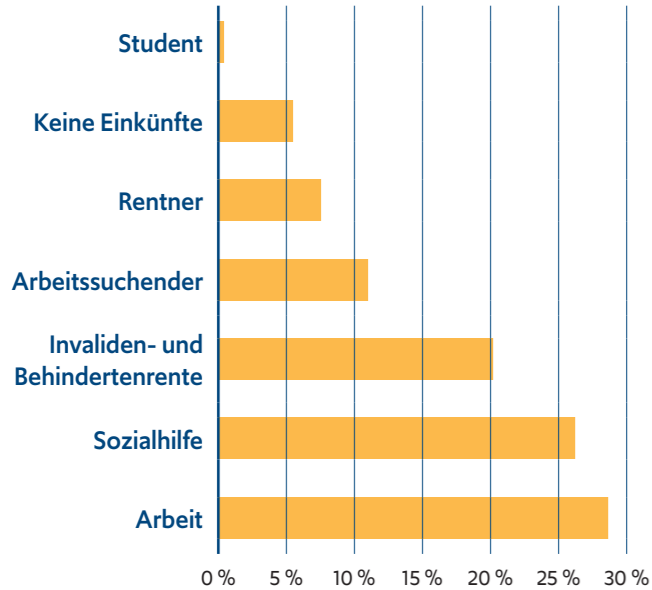
EINKOMMENSKATEGORIEN AB JANUAR 2025	2023	2024	2025
<b>Prekäre Einkommen</b> Einzelperson bis 17.000 € - Familie bis 23.200 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten	75,00 %	69,00 %	74,50 %
<b>Geringe Einkommen</b> Einzelperson bis 34.100 € - Familie bis 42.600 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten	18,00 %	24,70 %	22,50 %
<b>Mittlere Einkommen</b> Einzelperson bis 69.800 € - Familie bis 85.100 € erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten	2,90 %	3,70 %	2,50 %
<b>Höher als mittlere Einkommen</b>	4,00 %	2,70 %	0,50 %

37 % der Mietkandidaten beziehen Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld, 29 % haben ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit, 20 % leben von einer Behinderten- oder Invalidenrente, 8 % sind Rentner und 6 % der Haushaltsvorstände beziehen keine Einkünfte.

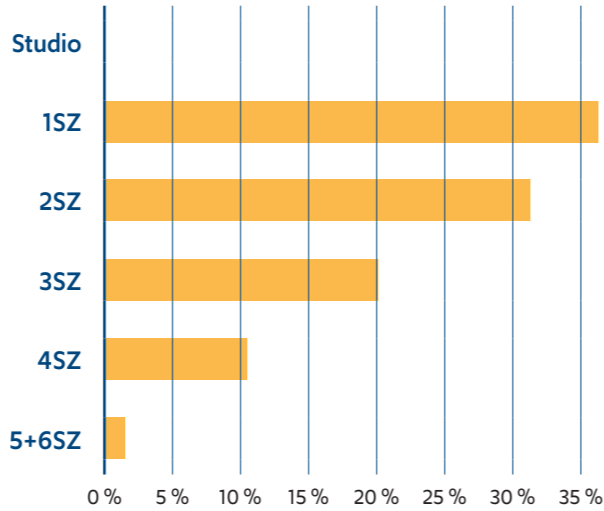


Die meisten Kandidaten sind zwischen 30 und 60 Jahre alt und benötigen Wohnraum mit einem oder zwei Schlafzimmern.

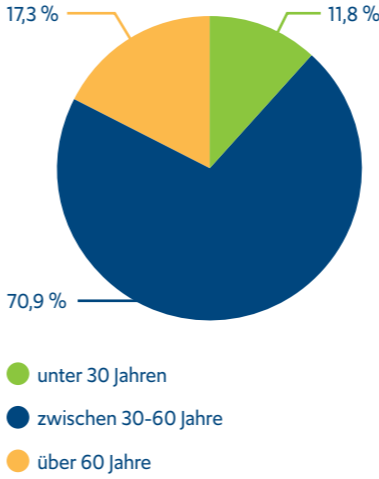
**KANDIDATEN**  
ART DER EINKÜNFTE



**KANDIDATEN**  
BEDARF WOHNRAUMGRÖSSE IN SCHLAFZIMMER



**ALTER**  
KANDIDATEN 2025





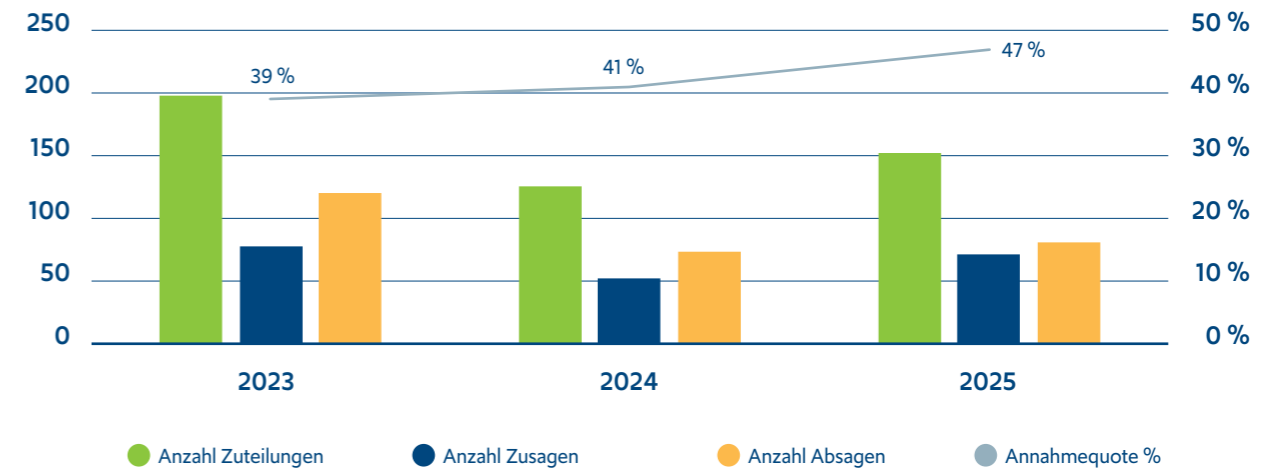
Im Jahr 2025 wurden insgesamt 152 Wohnungszuteilungen für 79 verschiedene Wohnungen vorgenommen: 137 Zuteilungen in den Nordgemeinden und 15 Zuteilungen in den Südgemeinden. Insgesamt haben 2025 71 Mietkandidaten einen Wohnungsvorschlag der ÖWOB GmbH angenommen. Das entspricht einer Annahmequote der Wohnungsvorschläge von rund 47 %. Dies ist eine weitere Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr. Seit 2024 werden die Wohnungen mit Bodenbelag und weißen Wänden vergeben und die Anpassung des Standards hat offensichtlich einen positiven Effekt auf die Annahmequote.

GEMEINDE	ZUTEILUNGEN	ZUSAGEN	ABLEHNUNGEN	ANNAHMEQUOTE
AMEL	4	1	3	25 %
EUPEN	36	23	13	64 %
KELMIS	44	23	21	52 %
LONTZEN	7	4	3	57 %
RAEREN	50	13	37	26 %
ST. VITH	11	7	4	64 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>152</b>	<b>71</b>	<b>81</b>	<b>47 %</b>

Im Jahr 2025 gab es 6 sogenannte „schwerer vermittelbare“ Immobilien, die mehr als 3-mal angeboten werden mussten, bevor ein Mietkandidat zusagte. Von diesen 6 Immobilien wurde eine Wohnung in der Gemeinde Raeren 10-mal abgelehnt, eine Wohnung in Kelmis wurde 6-mal abgelehnt. Diese Wohnungen treiben die Ablehnungsquote nach oben. Ohne diese 6 Immobilien ist von einer Annahmequote von ca. 70 % auszugehen.

Häufig werden bei Ablehnungen keine Gründe angegeben; weitere Ursachen sind ein als zu klein empfundener Wohnraum, viele Treppen, die Lage der Immobilie oder der Wunsch nach einem Haus – insbesondere bei Wohnungen mit 3 bis 4 Schlafzimmern. Diese Gründe wurden auch bei den „schwerer vermittelbaren“ Immobilien angegeben.

## ENTWICKLUNG DER ANNAHMEQUOTE UND VERGABEN





Das Gesetzbuch für nachhaltiges Wohnen erkennt die Aufgabe der sozialen Begleitung der Wohnungsbaugesellschaft an, definiert diese und legt die Funktion des Sozialreferenten sowie die Modalitäten der Begleitung fest. Nachdem die Erhöhung von einem auf zwei Vollzeitstellen seit 2023 umgesetzt wurde, verfügt die ÖWOB GmbH im Jahr 2025 weiterhin über zwei Vollzeitäquivalente für Sozialreferentenstellen.

Die soziale Begleitung beginnt bereits bei der Mietkandidatur und versteht sich seitens der ÖWOB GmbH 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 und 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 2025 rund 356 Termine wahr, um ihre Aufgaben zu erfüllen. Die Sprechstunden der Gesellschaft wurden im Jahr 2025 mit durchschnittlich 120 Besuchern pro Monat gut besucht.

Allein im Mieterdienst erreichten uns insgesamt 5.831 Anrufe bei einer telefonischen Erreichbarkeit von durchschnittlich 92 %.



Am 31. Dezember 2025 mieteten 1.272 Haushalte eine Wohnung bei der ÖWOB GmbH. Dies entspricht knapp 3.000 Menschen, denen wir ein gesundheitsverträgliches Zuhause zu einer sozialverträglichen Miete anbieten konnten. Insgesamt zählt die Gesellschaft 1.242 Mieterhaushalte im sozialen Wohnungsbau und 30 Mieterhaushalte im sogenannten „mittleren“ Wohnungsbau. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft in Kelmis eine Geschäftsfläche an die KAP VOG.

## SOZIOÖKONOMISCHE ANGABEN UNSERER MIETER

So wie im letzten Jahr haben die meisten Mieter der Gesellschaft ein geringes Einkommen. 2023 stellte die Gruppe der Haushalte mit prekärem Einkommen den größten Anteil. Die Tendenz hin zu immer mehr Mietern mit mittlerem Einkommen setzt sich fort. Die Einkommenssätze für Eingliederungseinkommen wurden 2025 nur einmal angepasst, das Eingliederungseinkommen für Haushalte mit Familien zu Lasten lag im Dezember 2025 bei 21.312,87 €<sup>2</sup>.

EINKOMMENSKATEGORIE (Familienoberhaupt)	2023	2024	2025
<b>Prekäres Einkommen</b> Einzelperson bis 17.000 € - Familie bis 23.200 €	57,00 %	43,70 %	41,40 %
<b>Geringes Einkommen</b> Einzelperson bis 34.100 € - Familie bis 42.600 €	35,00 %	46,70 %	47,70 %
<b>Mittleres Einkommen</b> Einzelperson bis 69.800 € - Familie bis 85.100 €	6,00 %	9,10 %	10,50 %
<b>Höher als mittleres Einkommen</b>	2,00 %	0,50 %	0,40 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

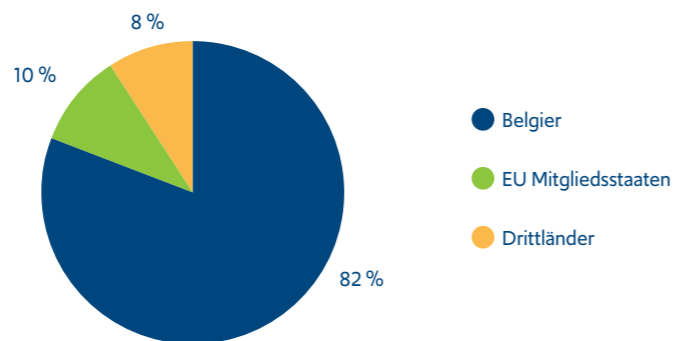
<sup>2</sup> Eingliederungseinkommen für Zusammenlebende: 10.513,60 € und für Alleinlebende 15.770,41 €

Sowohl Mieter als auch Mietkandidaten lassen sich nach Einkommensarten gliedern. Für den sozialen Wohnungsbau ist auffallend, dass – wie im Vorjahr – 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 Folge 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 mittlerweile die Mieter, die eine Invaliden- oder Behindertenrente beziehen; ihr Anteil beträgt insgesamt 22 %. Die drittstärkste Gruppe sind die Erwerbstätigen mit insgesamt 20 %. Diese setzen sich aus 15 % Arbeitern, 4 % Angestellten und 1 % Selbstständigen zusammen. Darauf folgen mit rund 20 % die Haushalte, die Sozialhilfe (8 %) oder Arbeitslosenunterstützung (9 %) beziehen oder keine Einkünfte (3 %) haben.

EINKOMMENSKATEGORIE (FAMILIENOVERHAUPT)	2022	2023	2024	2025
Rentner	33 %	36 %	39 %	39 %
Invaliden- oder Behindertenrente	20 %	20 %	20 %	22 %
Arbeiter, Angestellter oder Selbstständige	22 %	22 %	21 %	20 %
Arbeitssuchend	13 %	10 %	9 %	9 %
Eingliederungseinkommen	9 %	9 %	8 %	8 %
Ohne Einkommen	3 %	3 %	3 %	3 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### NATIONALITÄT UNSERER MIETER

Zum 31. Dezember 2025 stellten wir fest, dass – wie im Jahr 2024 – 82 % unserer Mieter Belgier sind. Weitere 10 % stammen aus anderen EU-Mitgliedsstaaten und knapp 8 % aus Drittländern.



### EINKOMMEN UNSERER MIETER

Im Jahre 2025 lag das steuerbare Durchschnittseinkommen unserer Mieter bei 27.606,74 € pro Jahr, was im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 4 % ist (2024: 26.659,83 €). Zum 31. Dezember 2025 betrug die monatliche Durchschnittsmiete einer Wohnung rund 386,14 €. Die höchste Durchschnittsmiete zahlen die Mieter in der Großgemeinde Raeren, wo zugleich mit 29.710,58 € 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 Durchschnittsmiete pro Gemeinde und Jahr

GEMEINDE	2023	2024	2025
Eupen	363 €	394 €	395 €
Kelmis	340 €	361 €	361 €
Raeren	390 €	422 €	424 €
St. Vith	340 €	368 €	371 €
Lontzen	373 €	395 €	400 €
Büllingen	257 €	289 €	292 €
Bütgenbach	327 €	315 €	343 €
Amel	324 €	309 €	312 €

### MIETGARANTIE

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	470 €
Wohnungen	720 €
Einfamilienhäuser	970 €

Zum 31. Dezember 2025 beliefen sich die Mietrückstände auf insgesamt 248.115 € (2023: 223.416 €). Hier unterscheiden wir zwischen den Mietrückständen von aktuellen Mietern, die einer Summe von 103.869 € entsprechen, und von den bereits ausgezogenen Mietern, die insgesamt 120.750 € darstellen.

Stand zum 31. Dezember 2025			
	ANZAHL MIETER	MIETRÜCKSTAND	MIETRÜCKSTAND %
noch Mieter	153	103.869,02 €	42,00 %
Ausgezogen seit weniger als 6 Monaten	7	8.627,20 €	3,00 %
Ausgezogen zwischen 6 und 12 Monaten	8	14.868,54 €	6,00 %
Ausgezogen seit über 1 Jahr	51	120.750,23 €	49,00 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>231</b>	<b>248.114,99 €</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 ist eine Eintreibung der Schulden nicht möglich. 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. 2025 betraf dies 10 Mieter, für die eine Gesamtschuld von 13.218,29 € definitiv abgeschrieben wurde. Um dem entgegenzuwirken, arbeitet die Gesellschaft mit einer Firma zur Schuldeneintreibung. Der Auftrag wurde über die Einkaufszentrale Domaxis abgeschlossen.

### ZAHLUNGSVEREINBARUNGEN

Zum 31. Dezember 2025 registrierten wir 70 laufende Zahlungsabkommen. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 54 % (2024: 108 laufende Zahlungsabkommen). Im Jahr 2025 wurden insgesamt 91 Zahlungsabkommen erfolgreich abgeschlossen, allerdings auch 84 Zahlungsabkommen nicht erfolgreich abgeschlossen. Im Falle eines nicht erfolgreich abgeschlossenen Zahlungsabkommens wird entweder die dritte Mahnung erneut verschickt oder ein neues Zahlungsabkommen abgeschlossen.

### GERICHTSPROZEDUREN

Zum 31. Dezember 2025 waren insgesamt 26 aktive Anwaltsdossiers registriert, davon 20 für ehemalige und 6 für aktuelle Mieter der ÖWOB, mit offenen Forderungen in Höhe von 66.877,25 € aus Mietrückständen, Reparaturkosten und Gerichtskosten. Von diesen Dossiers befinden sich 9 in der Schuldeneintreibung durch Gerichtsvollzieher, während 17 weiterhin durch den Anwalt bearbeitet werden.

### AUSWEISUNGEN

Es wurde ein Urteil ausgesprochen, das das Mietverhältnis beendet hat. Im Jahr 2025 wurde jedoch noch keine Ausweisung durch einen Gerichtsvollzieher vollstreckt.

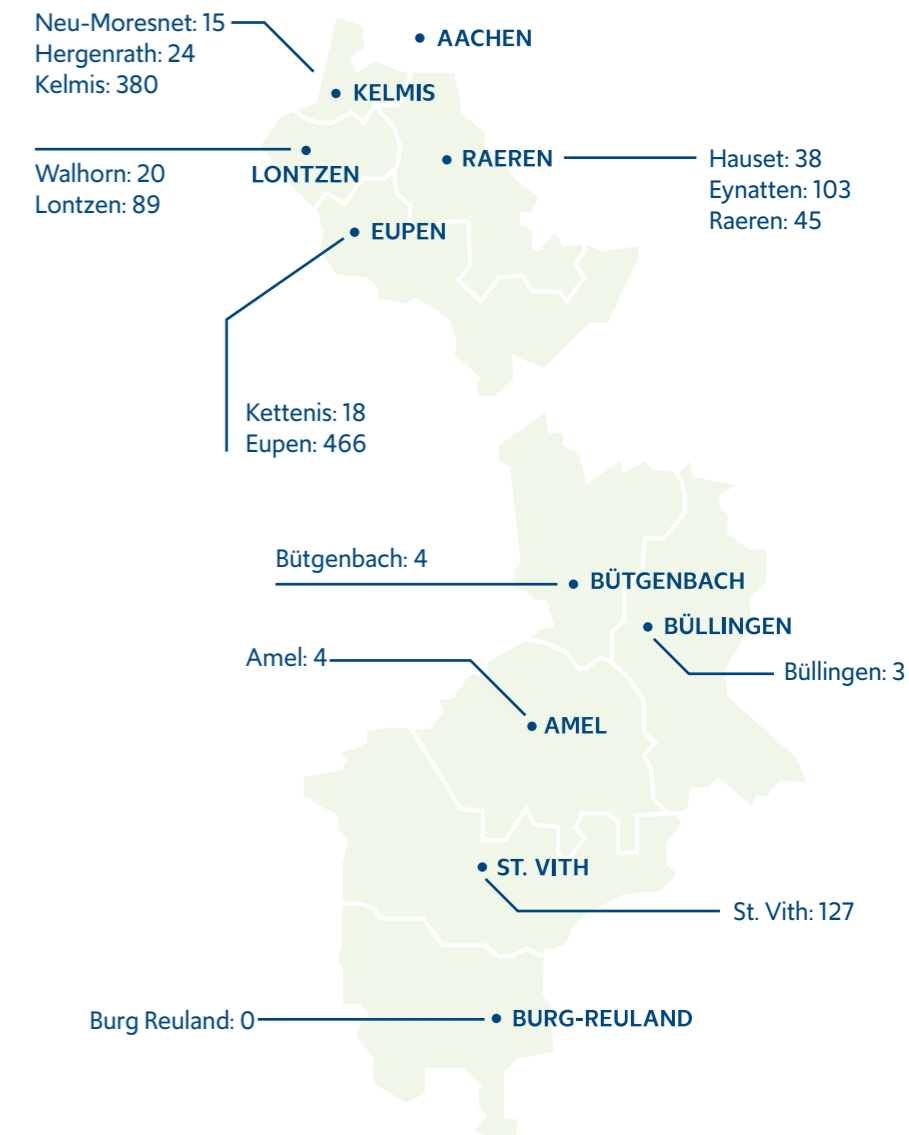
### IMMOBILIENBESTAND

Die Gesellschaft Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien besitzt zum 31. Dezember 2025 1.336 Wohneinheiten – 693 Einfamilienhäuser und 643 Appartementwohnungen sowie eine Geschäftsfläche und eine Bürofläche – und verwaltet 11 Wohnungen der Stadt Eupen. Zudem besitzt die Gesellschaft insgesamt 326 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, 484 in der Stadt Eupen (und 11 verwaltete Wohnungen), 419 in der Gemeinde Kelmis, 186 in der Gemeinde Raeren, 109 in der Gemeinde Lontzen und 127 weitere in der Stadt St. Vith.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Gesellschaft 9 zusätzliche Wohneinheiten schaffen oder dazugewinnen. Der Neubau von 6 Wohnungen „Am Plei“ in Raeren konnte fertiggestellt und bezogen werden. Die Immobilie Mühlenbachstraße 13 in St. Vith mit 3 Wohnungen und unserem Büro wurde von der Stadt St. Vith erworben.

### 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	333
2-Schlafzimmer-Wohnung	291
3-Schlafzimmer-Wohnung	554
4-Schlafzimmer-Wohnung	152
5-Schlafzimmer-Wohnung	1

**SUMME 1336 + 11**

## LEERSTAND

2025 registrierten wir im Durchschnitt 75 leerstehende Wohnungen pro Monat. Bezogen auf die Gesamtzahl von 1.347 vermieteten Wohnungen entspricht dies einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 5,5 %. Die Belegung unseres Immobilienparks liegt somit zum 31. Dezember 2025 bei rund 94,5 %.

Der Wohnungsleerstand lässt sich durch folgende Faktoren erklären:

- umfangreiche Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten und geplanter Leerstand für energetische Sanierungen;
- Verweigerungen durch die Mietkandidaten.



Im Rahmen des Tagesgeschäftes setzte die Gesellschaft im Jahre 2025 rund 15 Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 270.000 € 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 2025 wurden rund 85 Wohnungen instandgesetzt. Mit einem Jahresbudget von insgesamt rund 2,4 Millionen € für Reparaturen und Instandhaltung ist die ÖWOB GmbH zudem ein wichtiger lokaler Wirtschaftsakteur.

## ÜBERSICHT

### KADERAUFTRÄGE 2025 SÜDEN

	KADERAUFTRAG	AUFTRAGNEHMER	PREISANGEBOT
1	Anstreicherarbeiten	BERENS AG	63.538,30 €
2	Bauschlosserarbeiten	Metallbau LENZ	2.100,00 €
3	Dacharbeiten	W. FOETELER	11.215,70 €
4	Elektroarbeiten	MS Elektrik	29.981,80 €
5	Fliesenarbeiten	KERAMEY	28.324,00 €
6	Grünunterhalt	HOF PETERS	16.418,20 €
7	Hausmeisterarbeiten	DABEI VoG	21.135,00 €
8	Heizung	R. GILS & Sohn	55.967,28 €
9	Kanalisation	Edgar WILLEMS	5.515,00 €
10	Reinigung	ECOLOGIC Cleaning	7.130,00 €
11	Sanitär	R. GILS & Sohn	42.162,69 €
12	Schreinerarbeiten	Manuel GEIBEN	24.875,00 €
13	Maurerarbeiten	HEWALO	12.875,00 €
14	Lieferung Heizöl	A. PIRONT	-0,06 €/Liter

**ÜBERSICHT**  
KADERAUFTRÄGE 2025 NORDEN

REFERENZ	KADERAUFTRAG	AUFTRAGNEHMER	PREISANGEBOT OHNE MWST.
MNK05	Heizungsunterhalt	DUPUIS Patrick	108.755,00 €
MNK06	Unterhalt Lüftungsanlagen	DUPUIS Patrick	15.872,00 €
MNK07	Grünunterhalt Los 1: Eupen	DOHLEN Phillipe	22.687,16 €
	Grünunterhalt Los 2: Kelmis	DOHLEN Phillipe	35.077,16 €
	Grünunterhalt Los 3: Raeren	DOHLEN Phillipe	2.917,80 €
	Grünunterhalt Los 4: Lontzen	DOHLEN Phillipe	7.288,76 €
REP01	Fliesenarbeiten	VONCKEN SCHEEN	190.550,00 €
REP02	Elektroarbeiten	Kaskadenverfahren: 1. STERCK-Liegeois 2. DEMONTHY Elektro Service	219.533,33 €
REP03	Erneuerung Zufahrten und Terrassen	TRC Concept	108.235,15 €
REP04	Schreinerarbeiten	Fabrice RUTTÉ	118.453,00 €
REP05	Sanitärarbeiten	DUPUIS Patrick	136.951,00 €
REP06	Innenausbau	JUFFERN SA	199.326,25 €
REP07	Dacharbeiten	UERLINGS Roger	82.300,00 €
REP08	Glasersatz	Vitrierie KEUTGENS	11.476,48 €
REP09	Reparatur von Rollläden	Rofema CRANSVELD	18.900,00 €
REP10	Anstricharbeiten	Kaskadenverfahren: 1. LEPPAK GmbH 2. B. CHANTRAINE	198.975,00 €
REP11	Heizungsersatz	DUPUIS Patrick	137.459,00 €
REP12	Reparatur von Heizkesseln	CKServices	139.075,00 €
REP13	Unterhalt Kanalisationen	Henri SCHMETZ	32.305,00 €
REP17	Bauschlosserarbeiten	NIESSEN Metall	29.990,00 €
REP18	Badezimmerrenovierung	PAUQUET John	141.202,04 €
REP20	Schlüsseldienst	Schlüsseldienst HOMBURG	8.459,85 €
REP21	Verlegen von Vinylböden	LEPPAK GmbH	70.250,00 €
UN	Grundreinigung	GB NET Nettoyage	18.650,00 €

**ÜBERSICHT**  
KADERAUFTRÄGE ÜBER DIE EINKAUFSZENTRALE DOMAXIS

KADERAUFTRAG	AUFTRAGNEHMER
1 Entrümpelung und Reinigung von Wohnungen	Eden Star SPRL
2 Asbestgutachten	CBCconseil
3 Außergerichtliche Forderungseinziehung	Prowal - Alterius
4 Technische Gutachten – Hygiene/Feuchtigkeit	SGS Belgium
5 Versicherungsberatung	Degauquier and Partners SA
6 Schädlingsbekämpfung	Animals Pest Control
7 Optimierung der Arbeitgeber- und Sozialabgaben	Forecast Consulting SA
8 (Los 11: Kontrolle von Hebezeugen und Sicherheitsausrüstung)	Socotec Belgium ASBL

## INVESTITIONS-UND SANIERUNGSPROGRAMM 2022-2026

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

Das Jahr 2025 markierte nach intensiver Planungszeit ein bedeutendes Ausführungsjahr. So wurden bis Ende 2025 bereits 17 von rund 35 Sanierungsprojekten umgesetzt. Bis Ende 2025 wurden mehr als 200 Wohneinheiten saniert und mehr als 14 Millionen € ausgegeben.

Bis Ende 2025 wurden die RRF EU-Ziele erreicht und die EU-Fördermittel somit bis Ende 2026 gesichert.

Folgende Projekte wurden allein im Jahr 2025 abgeschlossen:

ID	ART PROJEKT	PROJEKTNAME	MASSNAHME	ANZAHL EINHEITEN	EFFEKTIVE AUSGABEN
IDES009	Energetische Sanierung	RenoGarten2	Ersatz Fenster und Türen	25 Häuser	128.778,44 €
IDES018	Energetische Sanierung	RenoRobertW	Ersatz Fenster und Garagentore	13 Häuser	121.068,06 €
IDES010	Energetische Sanierung	RenoTheodorM2	Ersatz Fenster/Türen/Garagentore	8 Häuser	121.089,25 €
IDES024	Energetische Sanierung	Reno 7 – Möschenberg	Ersatz Fenster & Isolierung Dach	16 Häuser	11.110,78 €
IDES026	Energetische Sanierung	RenoTitfeld	Ersatz & Umrüstung Heizungen	14 Häuser	114.518,82 €
IDNB001	Neubau	Am Plei (Rottstraße) in Raeren	Neubau Appartementgebäude	6 Wohnungen	1.317.536,13 €
IDNB008	Neubau	Ankauf Mühlenbachstraße 13 in St.Vith	Ankauf Appartements Bürofläche ÖWOB	3 Wohnungen + 1 Bürofläche	425.959,33 €

Folgende Projekte befanden sich im Jahre 2025 noch in der Ausführung und sollen bis Ende 2026 fertiggestellt sein:

ID	ART PROJEKT	PROJEKTNAME	MASSNAHME	ANZAHL EINHEITEN	BUDGET
IDES003	Energetische Sanierung	RenoSGesellApp	Fensterersatz/Isolierung Fassade & Dach	16 Wohnungen	1.248.148,95 €
IDES004	Energetische Sanierung	RenoAstenet	Ersatz Fenster & Heizung Isolierung Dach	8 Häuser	1.370.913,54 €
IDES008	Energetische Sanierung	Reno7 – Ibernviertel	Ersatz Fenster & Heizungen Isolierung Dach & Fassade	24 Wohnungen	2.260.309,16 €
IDES013	Energetische Sanierung	Reno7 – Miebend	Ersatz Fenster & Isolierung Dach/Fassade	16 Häuser 8 Wohnungen	2.579.263,60 €
IDES015	Energetische Sanierung	Reno 7 – Sandweg	Fensterersatz, Isolierung Dach und Fassade	30 Wohnungen	3.269.258,49 €
IDES022	Energetische Sanierung	Reno 7 – Schöne Aussicht – Phase 1 & 2	Dachisolierung & Fensterersatz	41 Häuser	3.556.484,35 €
IDES031	Energetische Sanierung	RenoGülcher	Fensterersatz & Isolierung Dach + Fassaden	3 Häuser	274.192,85 €
IDES033	Energetische Sanierung	RenoPeterK1	Isolierung Dach	12 Häuser	210.000,00 €
IDES034	Energetische Sanierung	Reno7 – Theodor-Mooren III	Fensterersatz & Isolierung Fassade	6 Häuser	347.202,76 €

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.



Mietersammlung Energetische Sanierung Brabantstr. Eupen



Energetische Sanierung Brabantstr. Eupen



Energetische Sanierung Theodor-Mooren-Str. Eupen



Energetische Sanierung Parkstr. Astenet

Die Gesellschaft baute „Am Plei“ in Raeren: Ein Appartementgebäude mit 6 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Juni 2025 feierlich eingeweiht. Die ersten Wohnungen wurden im September 2025 bezogen.

Außerdem erwarb die Gesellschaft die Immobilie Mühlenbachstraße 13 in St. Vith mit 3 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich der Betriebsitz der ÖWOB GmbH in St. Vith.



Einweihung Neubau „Am Plei“ in Raeren



Einweihung Neubau „Am Plei“ in Raeren



Energetische Sanierung Sandweg Kelmis





Im Rahmen ihrer allgemeinen 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.



## AKTUALISIERUNG DES „NORMALEN MIETWERTS“

Bei der ÖWOB GmbH zahlt niemand mehr als 20 % seines monatlichen Einkommens als Miete. Zusätzlich gilt eine weitere Obergrenze: der sogenannte normale Mietwert – also jener Mietpreis, den eine Wohnung oder ein Haus auf dem freien Mietmarkt realistisch erzielen würde. Diese Grenze schützt vor allem Mieter mit höheren Einkommen davor, übermäßig belastet zu werden.

Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass diese Referenzwerte nicht mehr dem tatsächlichen Marktgeschehen entsprechen. In einigen Fällen waren die angesetzten Werte sogar zu hoch – und es entstanden merkwürdige Ungleichgewichte: Einzelne Wohnungen hatten beispielsweise einen höheren Mietwert als ganze Häuser. Das war weder fair noch nachvollziehbar.

Um den „normalen Mietwert“ zu aktualisieren hat die Gesellschaft zwei unabhängige Immobilienmakler beauftragt, den gesamten Wohnungsbestand neu zu bewerten. Jedes Objekt wurde dabei nach seiner Kategorie – etwa Wohnungstyp oder Hausart – geprüft und mit einem realistischen Marktwert versehen.

Diese Anpassung hat eine konkrete Auswirkung auf die Miethöhe: Die durchschnittliche Gesamtmiete bei der ÖWOB ist von 386 € im Dezember 2025 auf 438 € pro Mieter im Jahr 2026 gestiegen. Dieser Anstieg ist eine direkte Folge der Anpassung an die tatsächlichen Mietmarktpreise.

Die sozialen Schutzmaßnahmen der ÖWOB bleiben vollständig in Kraft, sodass die individuelle Belastung weiterhin sozial verträglich gestaltet ist.

## ÖWOB CONNECT NEUE SOFTWARELÖSUNG

Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft plant das Wohnungswesen, insbesondere das Vergabeverfahren und die Mietpreisberechnung, zu reformieren. Das Dekret zur Abänderung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen wurde am 6. Mai 2024 vom Parlament der deutschsprachigen Gemeinschaft beschlossen. Viele Teile des Dekretes sind noch nicht in Kraft getreten und der Ausführungserlass muss noch geschrieben und beschlossen werden.

Unsere französischsprachigen Nachbarn in der Wallonie reformieren ihrerseits auch die Gesetzgebung zum Wohnungswesen, sodass die Gesetzgebungen immer weiter auseinanderdriften.

Aktuell nutzt die ÖWOB für ihre Mietverwaltung die Softwarelösung „AIGLES“, die speziell für die wallonischen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt wurde und die Gesetzgebung vollständig integriert. Leider hat der Verwaltungsrat der Softwarefirma beschlossen, keine Anpassungen für die spezifischen Anforderungen der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu entwickeln und einen „Exitplan“ mit der ÖWOB vereinbart.

Deswegen ist es erforderlich, dass die ÖWOB GmbH eine neue Softwarelösung implementiert. Die Gesellschaft beauftragte die Firma FacOrg mit einer Beratungsmission zur Begleitung des digitalen Veränderungsprozesses. Auf Basis einer IST/SOLL-Analyse hat der Verwaltungsrat im Oktober 2025 die Implementierung eines digitalen Ökosystems beschlossen. Der Vorteil ist, dass für die verschiedenen Dienste fachspezifische Softwarelösungen angekauft und die bereits bestehenden Marktlösungen an die Bedarfe der ÖWOB angepasst werden sollen. Es ist somit nicht vorgesehen, eine komplette Software neu zu entwickeln.

Die neue Softwarelösung soll außerdem die operativen Prozesse der Verwaltung effizienter gestalten und Zugriff auf authentische Datenquellen ermöglichen, sodass auch für die Bürger:innen eine administrative Erleichterung entsteht.

Eine besondere Herausforderung für das Projekt „ÖWOB – Connect“ ist die kurze Zeit, in der die digitale Transformation umgesetzt werden muss. Die Regierung möchte die neue Gesetzgebung zum 1. Januar 2027 in Kraft treten lassen. Die ÖWOB muss dann eine operative Softwarelösung entwickelt haben, obwohl die Ausführungserlasse und konkreten Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen noch nicht bekannt sind.

Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft hat die Finanzierung für die Entwicklung der neuen Softwarelösung zugesichert. Da die ÖWOB GmbH keine Funktionszuschüsse erhält, muss sie die jährlichen Kosten für Lizenzen, Unterhalt und Wartung selbst tragen.

## STEUER DER GEMEINDE KELMIS AUF ENERGIEINEFFIZIENTE MIETWOHNUNGEN

Die Gemeinde Kelmis hat im Jahr 2025 beschlossen, eine Steuer auf vermietete Wohnungen mit unzureichender Energieeffizienz (PEB-Klassen D bis G) einzuführen. Die ÖWOB hat daraufhin rechtliche Schritte eingeleitet und eine Nichtigkeitsklage vor dem Staatsrat eingereicht. Parallel dazu beauftragte die ÖWOB GmbH ein externes Unternehmen mit der Erstellung der fehlenden PEB-Ausweise für ihre Mietwohnungen in Kelmis. Diese Kosten hatte die ÖWOB GmbH nicht in ihrem Budget vorgesehen und musste deswegen Projekte im Renovierungsbereich aussetzen. Wenn die Steuer fällig wird, muss die ÖWOB GmbH mit jährlich ca. 135.000 € rechnen – Mittel, die nicht in die Instandhaltung des Immobilienparks investiert werden können.





Nachstehend präsentieren wir den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025 bezugnehmend auf die Kontenschließung vom 31. Dezember 2025.

## JAHRESABSCHLUSS

Das Geschäftsjahr wurde mit einem **Verlust von 177.695,48 €** abgeschlossen. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Jahreskonten wie folgt abzuschließen:

## BILANZ

AKTIVA	KODES	JAHR 2024	JAHR 2025	ABWEICHUNGEN
Immaterielle Anlagewerte	21	20.484,97 €	14.797,76 €	-5.687,21 €
Sachanlagen (1)	22/27	58.731.000,66 €	68.493.693,86 €	9.762.693,20 €
Finanzanlagen	28	6.625,11 €	6.625,11 €	0,00 €
Vorräte und in Ausführung befindlicher Bestellungen (2)	3	70.128,95 €	76.606,36 €	6.477,41 €
Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (3)	40/41	738.620,40 €	620.676,73 €	-117.943,67 €
Geldanlagen (4)	50/53	7.314.000,00 €	7.700.000,00 €	386.000,00 €
Flüssige Mittel (5)	54/58	950.139,21 €	1.076.204,41 €	126.065,20 €
Rechnungsbegrenzungsposten (6)	490/1	185.051,71 €	50.564,26 €	-134.487,45 €
<b>SUMME</b>		<b>68.016.051,01 €</b>	<b>78.039.168,49 €</b>	<b>10.023.117,48 €</b>

## Die Gesamtaktiva beläuft sich auf 78.039.168,49 €.

- (1) Dieser Posten umfasst alle Grundstücke, Immobilien, Bauausrüstungen, Büroausstattungen, IT-Ausstattungen, Fahrzeuge sowie die noch nicht fertiggestellten Baustellen. Die Erhöhung um fast 10 Millionen € ist vor allem auf die Investitionen im Rahmen des Investitions- und Sanierungsplanes zurückzuführen.
- (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.
- (3) Aufgrund des Wechsels des Energieversorgers standen im Jahr 2024 mehr Gutschriften aus als im Jahr 2025. Außerdem war die zu berechnende Periode kürzer als ein Jahr.
- (4) + (5) Ein Großteil der Geldanlagen und flüssigen Mittel ergeben sich aus den finanziellen Mitteln, die seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft zur Umsetzung des genehmigten Investitions- und Sanierungsplans 2022-2026 bereitgestellt wurden. Diese Finanzmittel dürfen nicht für die normale Geschäftstätigkeit genutzt werden.
- (6) Im Jahr 2024 wurden die Versicherungsbeiträge unter dem Posten „auf die nächste Periode zu übertragende Aufwendungen“ ausgewiesen, da die Rechnungen für das Jahr N jeweils erst zum 31.12. des Vorjahres (N-1) eingehen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2025, da wir einen neuen Vertrag abgeschlossen haben und die Rechnungen erst im Jahr 2026 erhalten haben.

<b>PASSIVA</b>	<b>KODES</b>	<b>JAHR 2024</b>	<b>JAHR 2025</b>	<b>ABWEICHUNGEN</b>
Einlage (7)	11	12.164.949,85 €	25.664.812,09 €	13.499.862,24 €
Rücklagen (8)	13	16.839.870,06 €	16.662.174,58 €	-177.695,48 €
Bezuschussung in Kapitalform (9)	15	14.248.160,85 €	13.801.010,11 €	-447.150,74 €
Rückstellungen und anstehende Steuer (10)	16	1.421.617,19 €	1.263.864,17 €	-157.753,02 €
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (11)	17	18.524.138,87 €	17.017.454,66 €	-1.506.684,21 €
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (12)	42-45 + 47/48	4.795.359,09 €	3.607.831,73 €	-1.187.527,36 €
Rechnungsabgrenzungsposten	492 + 493	21.955,10 €	22.021,15 €	66,05 €
<b>SUMME</b>		<b>68.016.051,01 €</b>	<b>78.039.168,49 €</b>	<b>10.023.117,48 €</b>

- (7) Erhöhung der Einlagen seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft aufgrund der Konvention zum Investitions- und Sanierungsplans 2022-2026
- (8) Die Reduzierung der Rücklagen ist auf den Verlustübertrag zurückzuführen.
- (9) Die Differenz im Vergleich zu 2024 erklärt sich durch die progressive Übertragung der Kapitalsubventionen im Ergebnis, im gleichen Rhythmus wie die Abschreibung der bezuschussten Sachanlagen.
- (10) Dieser Posten umfasst hauptsächlich:
- i. Die Rückstellungen für Unterhalt- und Reparaturarbeiten: mittels eines Zehnjahresplans mit voraussehbaren Ausgaben belegt (hauptsächlich Außenanstrich). Wie jedes Jahr wurde der Rückstellungsplan überarbeitet und dabei wurden: verschiedene Preise korrigiert; Projekte hinzugefügt, entfernt, realisiert und beendet. Aus diesen Gründen wurden die Rückstellungen um 29.243,29 € nach unten angepasst.
  - ii. Die Aufhebung von Rückstellungen für andere Risiken und Anwendungen für einen juristischen Streitfall über den Betrag von 106.000,00 €. Die Gesellschaft hat den Prozess gewonnen.
  - iii. Aufgeschobene Steuern auf Kapitalsubventionen
- (11) Hierbei handelt es sich um langfristige Darlehen. Diese werden progressiv zurückbezahlt.
- (12) Die hohe Differenz resultiert aus einer hohen Rechnung, die nicht Ende 2024, sondern Anfang 2025 bezahlt wurde. Ende 2025 fiel die Forderung desselben Auftragnehmers geringer aus.

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>JAHR 2024</b>	<b>JAHR 2025</b>	<b>ABWEICHUNGEN</b>
<b>Betriebliche Erträge und Aufwendungen</b>			
<b>Brutto-Betriebsmarge</b> (= 74+76A-70+60/61)	= 3.964.510,76 €	= 3.866.389,30 €	= -98.121,46 €
(74 – Sonstige betriebliche Erträge)	(+ 148.037,60 €)	(+ 117.404,73 €)	-30.632,87 €
76A – Wovon nicht wiederkehrende betriebliche Erträge	13.793,82 €	4.000,00 €	-9.793,82 €
70 – Umsatzerlöse	6.605.651,95 €	6.667.830,81 €	62.178,86 €
60/61 – Lieferungen und Leistungen (13)	-2.802.972,61 €	-2.922.846,24 €	-119.873,63 €
62 – Arbeitsentgelte, Soziallasten und Pensionen (14)	-1.526.280,43 €	-1.644.836,58 €	-118.556,15 €
630 – Abschreibungen und Wertminderungen	-1.712.674,85 €	-1.736.088,07 €	-23.413,22 €
631/4 – Wertminderung von Vorräten, in Ausführung befindliche Bestellungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (15)	-39.113,42 €	-6.490,34 €	32.623,08 €
635/8 – Rückstellung für Risiken und Aufwendungen	45.864,83 €	135.243,28 €	89.378,45 €
640/8 – Sonstige betriebliche Aufwendungen (16)	-744.842,92 €	-769.842,32 €	-24.999,40 €
66A – Nicht wiederkehrende betriebliche Aufwendungen (17)	-153.575,69 €	-247.732,15 €	-94.156,46 €
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>= -166.111,72 €</b>	<b>= -403.356,88 €</b>	<b>= -237.245,16 €</b>
75 – Finanzerträge (18)	828.749,67 €	654.623,18 €	-174.126,49 €
76B – Nicht wiederkehrende Finanzerträge (19)	0,00 €	79.565,12 €	79.565,12 €
65 – Finanzaufwendungen	-528.936,36 €	-525.333,19 €	3.603,17 €
<b>Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres vor Steuern</b>	<b>=133.701,59 €</b>	<b>= -194.501,77 €</b>	<b>= -328.203,36 €</b>
780 – Auflösung von aufgeschobenen Steuern	22.509,74 €	22.509,74 €	0,00 €
67/77 – Steuern auf das Ergebnis	-7.831,02 €	-5.703,45 €	2.127,57 €
<b>Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres</b>	<b>=148.380,31 €</b>	<b>= -177.695,48 €</b>	<b>= -326.075,79 €</b>
<b>Zu verwendender Gewinn o. Verlust des Geschäftsjahres</b>	<b>=148.380,31 €</b>	<b>= -177.695,48 €</b>	<b>= -326.075,79 €</b>

- (13) Bei den Instandhaltungskosten fallen im Vergleich zum Vorjahr weniger Kosten für Maurerarbeiten an, dafür jedoch höhere Kosten für Reparaturen an Fliesen, Elektroinstallationen und Anstricharbeiten. Allerdings sind im Vergleich zu 2024 zusätzliche Kosten entstanden:
- Beauftragung der externen Beratungsfirma FacOrg für eine Softwarelösung in Höhe von 55.684 € in 2025.
  - Die Gemeinde Kelmis hat eine Steuer auf energieineffiziente Mietwohnungen erlassen mit einem PEB schlechter als C. Die Gesellschaft hat einen Auftrag zur Erstellung von mehr als 300 PEB-Zertifikaten vergeben, um den Steuersatz so gering wie möglich zu halten. Die Kosten für die Erstellung von PEB-Zertifikaten belaufen sich im Jahre 2025 auf rund 44.000 €.
- (14) Eine Anpassung aufgrund der Indexierung der Löhne um 2 % zum 01.01.2025: Die Indexanpassung betrug 2 % ab Juni 2024 und 2 % ab März 2025. Der Einfluss auf das Geschäftsjahr 2025 beträgt somit 2,5 %. Die durchschnittliche Anzahl der VZÄ sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Hinzu kommt eine Anpassung der Rückstellung für Urlaubsgeld für die Arbeiter.
- (15) Rückstellung auf „fragwürdige Mieteinnahmen“ 2025.
- (16) Jährliche Anpassung der Immobiliensteuer.
- (17) Die außerordentlichen Abschreibungen im Zusammenhang mit der Wertminderung von Vermögenswerten sind im Vergleich zu 2024 gestiegen, da unter anderem die Balkone der Wohnungen Sandweg in Kelmis ausgebucht wurden.
- (18) Es wurden weniger Zinsen auf Finanzanlagen erwirtschaftet, da die Zinssätze gesunken sind und die Mittel aufgrund hoher Ausgaben im Rahmen des Investitions- und Sanierungsplans weniger lang angelegt werden können.
- (19) Erhöhung aufgrund der Rückerstattung der Quellensteuer auf die Zinsen für das Jahr 2023 zugunsten der Gesellschaft.

## BESCHREIBUNG DER HAUPTSÄCHLICHEN RISIKEN UND UNGEWISSEHEITEN

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. Deswegen hat der Verwaltungsrat im Dezember 2025 beschlossen, den Mietparameter VLN anzupassen. Eine umfassende Mietreform bleibt jedoch dringend erforderlich.

## WICHTIGE EREIGNISSE SEIT DEM ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRHS

Am 22. Dezember 2025 hat die Gemeinde Kelmis eine Steuer auf energieineffiziente Mietwohnungen erlassen. Für alle Mietwohnungen mit einer PEB-Klasse schlechter als C fällt eine Steuer an. Die Gesellschaft schätzt die Höhe der jährlichen Abgaben auf 135.000 €, hinzu kommen Kosten für die Erstellung der PEB-Zertifikate.

## ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, ERGEBNIS UND ALLGEMEINE LAGE DER GESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Gesellschaft von hoher operativer und strategischer Intensität geprägt. Vor dem Hintergrund eines weiterhin angespannten Wohnungsmarktes, steigender Bau- und Energiekosten sowie wachsender sozialer Herausforderungen stand die Sicherung und Weiterentwicklung eines soliden Wohnraumangebots im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag erneut auf der Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung des bestehenden Immobilienbestands. Zahlreiche Projekte befanden sich im Jahr 2025 in der Umsetzung oder in fortgeschrittenen Planungs- bzw. Vergabestadien. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die langfristige Werterhaltung des Bestandes sicherzustellen, den Energieverbrauch zu senken und die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu verbessern. Die Gesellschaft leistet damit einen konkreten Beitrag zur Erreichung klima- und energiepolitischer Zielsetzungen auf regionaler und europäischer Ebene.

Parallel dazu wurde die strategische Weiterentwicklung der Organisation vorangetrieben. Insbesondere im Bereich der internen Prozesse und der Digitalisierung wurden wichtige Weichen gestellt. Mit dem Projekt zur Neuausrichtung und Weiterentwicklung der eingesetzten Fachsoftware verfolgt die Gesellschaft das Ziel, Verwaltungsabläufe zu vereinfachen, Budgetsteuerung und Finanzmanagement zu verbessern, die Rechtssicherheit zu erhöhen und die Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen zu vereinfachen.

Darüber hinaus blieb die enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden als Hauptaktionären, mit der Deutschsprachigen Gemeinschaft sowie mit weiteren institutionellen Partnern ein zentrales Element der Geschäftstätigkeit. Die Gesellschaft beteiligte sich aktiv an fachlichen Austausch- und Konsultationsprozessen, insbesondere im Hinblick auf geplante regulatorische Änderungen im Wohnungswesen, die mittelfristig erhebliche Auswirkungen auf die Tätigkeit der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften haben werden.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 steht im Zeichen eines strukturell herausfordernden finanziellen Umfelds. Während die laufenden Einnahmen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestands weiterhin ermöglichen, führten insbesondere Kostensteigerungen im Bau- und Energiebereich sowie indexbedingte Mehraufwendungen zu einem erhöhten finanziellen Druck.

Die Gesellschaft verfolgte im Berichtsjahr eine vorsichtige und verantwortungsbewusste Finanzpolitik. Investitionsentscheidungen wurden sorgfältig abgewogen und konsequent auf die langfristige Tragfähigkeit ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund wurde bewusst darauf verzichtet, Immobilien oder Grundstücke zu veräußern, um kurzfristige Liquiditätsengpässe auszugleichen. Aus Sicht der Gesellschaft wäre ein solcher Ansatz weder nachhaltig noch mit dem sozialen Auftrag vereinbar, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern.

Gleichzeitig wurde deutlich, dass strukturelle Rahmenbedingungen – insbesondere im Bereich der Mietgestaltung und der Finanzierung – einer Weiterentwicklung bedürfen, um die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft langfristig zu gewährleisten. Die Gesellschaft hat diese Problematik offen adressiert und entsprechende Lösungsansätze in den Dialog mit den zuständigen Stellen eingebracht.

Die allgemeine Lage der Gesellschaft ist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 als operativ stabil, jedoch finanziell angespannt zu beurteilen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch und bestärkt die gesellschaftliche Relevanz des öffentlichen Wohnungsbaus in der Deutschsprachigen Gemeinschaft.

Infolge der Kommunalwahlen im Jahre 2024 wurden im Juni 2025 die Verwaltungsorgane der ÖWOB GmbH teilweise neu besetzt. Diese Veränderungen wurden geordnet vorbereitet und stellen eine wichtige Grundlage für die zukünftige strategische Ausrichtung dar.

Für die kommenden Jahre wird entscheidend sein, die begonnenen Investitions- und Sanierungsprojekte konsequent fortzuführen, die digitale Transformation konsequent umzusetzen und gleichzeitig tragfähige finanzielle Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Gesellschaft wird sich auch künftig mit Nachdruck für eine nachhaltige, sozial ausgewogene und wirtschaftlich verantwortbare Wohnraumversorgung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft einsetzen.

## 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 vorstehenden Erläuterungen.

## ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

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

Eine Zweigniederlassung besitzt die Gesellschaft nicht.

## FINANZINSTRUMENTE

Keine

## GEWINNVERTEILUNG

In Anbetracht der vorstehenden Erläuterungen schlagen wir vor, den Verlust aus den Sonderrücklagen zu entnehmen.

## RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN UND AUSTRITT ZU LASTEN DES GESELLSCHAFTSVERMÖGENS

Es gab keinen Rückkauf eigener Aktien.

Der Verwaltungsrat nahm den nachstehenden Austritt eines Privataktionärs in der Sitzung vom 10. September 2025 an:

NAME	VORNAME	AKTIEN	WERT	AKTIENKLASSE
Proes	Leo	157	94,20 €	D

## RÜCKTRITT/ERNENNUNG DER VERWALTUNGSMANDATARE

Infolge der Kommunalwahlen im Jahre 2024 wurden die Mitglieder des Verwaltungsrates am 10. Juni 2025 von der Generalversammlung neu gewählt. Er setzt sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen.

TITEL	VORNAME	NAME	VERTRETER VON
Herr	Michael	SCHOLL	Gemeinde Eupen
Herr	Theodoor	CAPPAERT	Gemeinde Eupen
Frau	Véronique	WETZLAER	Gemeinde Eupen
Herr	Guido	HENNING	Gemeinde Kelmis
Herr	Serge	EMONTSPOHL	Gemeinde Kelmis
Frau	Sarah	SCHOPP	Gemeinde Kelmis
Herr	Dirk	LASCHET	Gemeinde Lontzen
Herr	Mario	PITZ	Gemeinde Raeren
Herr	Leo	KREINS	Gemeinde St. Vith
Frau	Stephanie	PAUELS	Gemeinde St. Vith
Herr	Rainer	STOFFELS	Gemeinden Amel, Büllingen, Bütgenbach & Burg-Reuland
Herr	Jürgen	MERTENS	BAME
Herr	Michael	FRYNS	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, die geschäftsführende Direktorin und den kommissarischen Wirtschaftsprüfer von der Ausübung ihrer Mandate im Laufe des abgelaufenen Geschäftsjahres zu entlasten.

Genehmigt durch den Verwaltungsrat in der Sitzung vom 29. April 2026.

Für den Verwaltungsrat,



Michael SCHOLL  
Präsident



Leo KREINS  
Vizepräsident



Annabell POMMÉ  
Geschäftsführende Direktorin

## 1. VERGÜTUNGSBERICHT DER VERWALTUNGSORGANE FÜR DAS JAHR 2025

VERGÜTUNGSBERICHT DER GMBH ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN						
Mehrwertsteuernummer: BE 0745 466 774						
Kahnweg 30 - 4720 KELMIS						
JAHR 2025 (Steuerjahr 2026)						
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 Wohnungsgabekomitees der Organe ausgezahlt wurden. Dies beinhaltet auch die Begründungen der alternativen Auszahlungen, ausgenommen der Sitzungsgelder hinsichtlich der effektiven Rolle des Präsidenten oder des Vize-Präsidenten der öffentlichen Wohnungsbau-Gesellschaft:						
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 BEIGEWOHNTEN SITZUNGEN DES VERWALTUNGSRATS DER GESELLSCHAFT Gesamtanzahl Sitzungen=12
						75,00 €
BARTH	Denis	Präsident		6.666,67 €	0,00 €	5
SCHOLL	Michael	Präsident		8.328,13 €	0,00 €	7
KREINS	Leo	Vizepräsident		7.500,00 €	0,00 €	10
KLINKENBERG	Karl-Heinz	Vizepräsident		3.333,33 €	0,00 €	5
CAPPAERT	Theodoor	Ratsmitglied	825,00 €		0,00 €	11
FRANZEN	Franziska	Ratsmitglied	375,00 €		0,00 €	5
KIRSCHFINK	Marc	Ratsmitglied	0,00 €		0,00 €	0
KLINKENBERG	Erwin	Ratsmitglied	0,00 €		0,00 €	0
MALMENDIER	Gerd	Ratsmitglied	300,00 €		0,00 €	4
MERTENS	Jürgen	Ratsmitglied	675,00 €		0,00 €	9
MÜLLER	Berthold	Ratsmitglied	0,00 €		0,00 €	0
MÜSCH-JANOVCOVA	Jana	Ratsmitglied	225,00 €		0,00 €	3
PITZ	Mario	Ratsmitglied	825,00 €		0,00 €	11
SCHMETS	Alain	Ratsmitglied	375,00 €		0,00 €	5
EMONTSPOHL	Serge	Ratsmitglied	525,00 €		124,97 €	7
FRYNS	Michael	Ratsmitglied	375,00 €		0,00 €	5
HENNING	Guido	Ratsmitglied	450,00 €		127,72 €	6
LASCHET	Dirk	Ratsmitglied	375,00 €		105,82 €	5
PAUELS	Stephanie	Ratsmitglied	450,00 €		199,32 €	6
SCHOPP	Sarah	Ratsmitglied	375,00 €		0,00 €	5
STOFFELS	Rainer	Ratsmitglied	225,00 €		426,27 €	3
WETZELAER	Véronique	Ratsmitglied	450,00 €		0,00 €	6
		<b>SUMME</b>	6.825,00 €	25.828,13 €	984,10 €	/

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 BEIGEWOHNTEN SITZUNGEN DES WVK NORD DER GESELLSCHAFT Gesamtanzahl Sitzungen = 8
						75,00 €
HONS	Roger	Präsident WVK Nord		600,00 €	0,00 €	8
LENNERTZ	Leo	Mitglied WVK Nord	450,00 €		0,00 €	6
MALMENDIER	Dorothea	Mitglied WVK Nord	150,00 €		0,00 €	2
PELZER	Nadine	Mitglied WVK Nord	600,00 €		0,00 €	8
REIP	Jessica	Mitglied WVK Nord	300,00 €		0,00 €	4
		<b>SUMME</b>	1.200,00 €	600,00 €	0,00 €	/

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 BEIGEWOHNTEN SITZUNGEN DES WVK NORD DER GESELLSCHAFT Gesamtanzahl Sitzungen = 3
						75,00 €
DONIS	Anna-Maria	Präsidentin WVK Süd		/	0,00 €	2
SIEBERATH	Nadia	Präsidentin WVK Süd		225,00 €	0,00 €	3
DROSSON	Petra	Mitglied WVK Süd	150,00 €		0,00 €	2
SIMONS	Edith	Mitglied WVK Süd	225,00 €		0,00 €	3
KAUT	Aline	Mitglied WVK Süd	75,00 €		8,01 €	1
		<b>SUMME</b>	450,00 €	225,00 €	8,01 €	/

REGIERUNGSKOMMISSARE DER DEUTSCHSPRACHIGEN GEMEINSCHAFT				
NAME	VORNAME	FUNKTION IN DER ORGANISATION	BRUTTO-BETRAG DER JAHRES-ENTLOHNUNG	ANDERE ENTLOHNUNGEN UND VORTEILE DIREKT ODER INDIREKT AUSGEZAHLT
BURTSCHIEDT	Joseph	Kommissar des Finanzministers	1.750,00 €	0,00 €
BERTEMES	Guido	Kommissar des Aufsichtsministerin	Verzicht Sitzungsgeld	0,00 €
OSSEMANN	Alfred	Kommissar des Aufsichtsministerin	Verzicht Sitzungsgeld	0,00 €
		<b>SUMME</b>	1.750,00 €	0,00 €

JAHR 2025 (Steuerjahr 2026)				
2. Entlohnungen und alle eventuellen Vorteile, seien sie entgeltlich oder nicht, die in direkter oder indirekter Weise dem Inhaber der Funktion "lokalen Führungskraft" ausgezahlt 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	127.871,31 €	Dienstfahrzeug
		<b>SUMME</b>	127.871,31 €	/

## 2. BERICHT DES KOMMISSARISCHEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS



### BERICHT DES KOMMISSARS ÜBER DEN JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025 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 sechs 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 2025, sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Jahr und des Anhangs. Die Bilanzsumme beträgt 78.039.168,49 € und die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres weist einen Jahresfehlbetrag von -177.695,48 € 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 2025 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 Prüfungshand-

lungen, 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 verinnahmte 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 Weiterbil-

dungen, 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.
- 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 der Verwaltungsratssitzung vom 10. September 2025 beschlossenen Ausschüttung bewertet und haben unsere Schlussfolgerungen an das Verwaltungsorgan weitergeleitet.

Eupen, den 6. Mai 2026


AXYLUM AUDIT GmbH  
Kommissar,  
vertreten durch

Sarah OSSENA CANTARA,  
Wirtschaftsprüfer

Les signatures figurant dans ce document sont juridiquement contraignantes. Le document est signé à l'aide de la signature numérique sécurisée PenneoTM. L'identité des signataires a été enregistrée et ils sont énumérés ci-dessous.

"En signant, je confirme toutes les dates et le contenu de ce document."

**Ossena-Cantara Sarah**  
Signataire  
Numéro de série: 5B:C3:6E9C92:8E:70:2C  
IP: 185.95.xxx.xxx  
2026-05-06 12:52:51 UTC



Penneo document key: UV4MCM6HESA-5XQ7P-0I3QI-EEHZB-L0W6Z

Clié de document Penneo: UV4MCM6HESA-5XQ7P-0I3QI-EEHZB-L0W6Z

Ce document est signé numériquement via [Penneo.com](https://penneo.com). Les données signées sont validées par la valeur de hachage calculée du document original. Toutes les preuves cryptographiques sont intégrées dans ce PDF pour une validation future.

Ce document est scellé avec un cachet électronique qualifié. Pour plus d'informations sur les services de confiance qualifiés de Penneo, consultez <https://eut.penneo.com>.

**Comment vérifier l'intégrité de ce document**  
Lorsque vous ouvrez le document dans Adobe Reader, vous pouvez voir qu'il est certifié par **Penneo A/S**. Cela prouve que le contenu du document n'a pas été modifié depuis la signature. Les preuves des signatures électroniques individuelles des signataires sont jointes au document.

Vous pouvez vérifier les preuves cryptographiques à l'aide du validateur Penneo, <https://penneo.com/validator>, ou d'autres outils de validation de signature.

### 3. BUDGET FÜR DAS JAHR 2026

BUDGET - ÖWOB	2026			
	Budget 2025 VR 04/12/24	Budget 2025 geschätzt am 31/12/25	Budget 2026	Differenz Budget 2025-2026
Mieten (700-702)	6.245.059	6.125.829	6.786.741	660.912
Jährlich weiterberechnete Kosten (704+705)	405.000	480.000	480.000	-
Andere weiterberechnete Kosten (707+709)	57.500	72.742	72.800	58
Andere aktivierte Eigenleistungen (72)	-	-	-	-
Sonstige betriebliche Erträge (74)	171.000	125.872	164.500	38.628
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>6.878.559</b>	<b>6.804.442</b>	<b>7.504.041</b>	<b>699.599</b>
Material (60)	46.970	44.227	45.147	919
Weiterberechnete Kosten (61 >< 704+705 jährliche Nebenkostenabrechnung)	405.000	480.000	480.000	-
Andere Lieferungen und Leistungen zu Lasten des Gesellschaft (61)	1.818.883	1.665.405	1.897.298	231.892
Übrige Lieferungen und Leistungen (61)	502.983	669.334	733.974	64.640
Entlohnung, Soziallasten (62)	1.630.639	1.663.200	1.934.500	271.300
Abschreibungen (63)	1.930.544	1.809.296	2.310.842	501.546
Wertminderungen auf zweifelhafte Forderungen (634)	5.000	14.428	15.000	572
Rückstellungen für Pensionen, große Reparaturen/Instandhaltungsarbeiten und für sonstige Risiken und Aufwendungen (635+6+7)	-190.626	-206.048	-43.756	162.291
Sonstige betriebliche Aufwendungen (64)	763.073	763.086	898.479	135.393
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.912.465</b>	<b>6.902.929</b>	<b>8.271.483</b>	<b>1.368.554</b>
Finanzaufwendungen (65)	525.335	525.335	514.411	-10.924
Finanzerträge - Kapitalsubventionen (75)	447.450	447.450	447.750	300
Finanzerträge (75)	106.823	264.487	105.240	-159.247
<b>Finanzergebnis</b>	<b>28.938</b>	<b>186.602</b>	<b>38.579</b>	<b>-148.023</b>

BUDGET - ÖWOB	2026			
	Budget 2025 VR 04/12/24	Budget 2025 geschätzt am 31/12/25	Budget 2026	Differenz Budget 2025-2026
<b>Gewinn oder Verlust aus der normalen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.968</b>	<b>88.115</b>	<b>-728.863</b>	<b>-816.978</b>
Außerordentliche Aufwendungen (660200)	291.324	335.665	339.187	3.522
Außerordentliche Aufwendungen (Andere)	106.000	-	10.806	10.806
Außerordentliche Erträge	-	83.565	-	-83.565
<b>Geschäftsjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-402.292</b>	<b>-163.985</b>	<b>-1.078.857</b>	<b>-914.872</b>
Auflösung von aufgeschobenen Steuern	22.526	22.526	22.550	24
Steuern	-	26.765	-	-26.765
<b>Geschäftsjahresergebnis</b>	<b>-379.766</b>	<b>-168.223</b>	<b>-1.056.307</b>	<b>-888.083</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)**