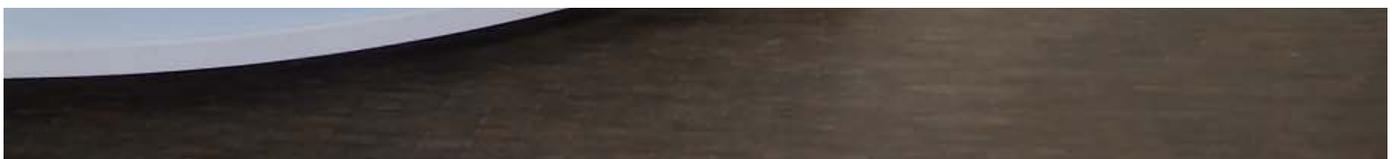




Wohnungsunternehmen seit 1891

# Geschäftsbericht des Jahres 2010

gewoge AG | [www.gewoge-aachen.de](http://www.gewoge-aachen.de)



# Auf einen Blick

<b>Gegenstand der Gesellschaft:</b>	Zweck der Gesellschaft ist eine qualitativen und quantitativen Erfordernissen entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Dabei werden die sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungskreise mit besonderem Augenmerk berücksichtigt.		
<b>Gründung:</b>	16. Januar 1891		
<b>Eintrag ins Handelsregister:</b>	25. Juni 1897, Registerblatt HRB 175 des Amtsgerichts Aachen		
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Aachen, Eurogress (60,7 %), Sparkassen Immobilien GmbH Aachen (31,1 %), E.V.A. Energieversorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH Aachen (5,9 %), 16 weitere Unternehmen und Private (2,3 %)		
<b>Stammkapital:</b>	12.300.000 €		
<b>Kennzahlen zum 31. Dezember:</b>	2008	2009	2010
<b>Eigene Einheiten*</b>			
– Wohnungen	4.584	4.589	4.611
– Gewerbe	34	34	36
– Garagen und Stellplätze	1.991	2.036	2.060
<b>Verwaltete Einheiten</b>			
– Wohnungen	3.226	3.066	3.061
– Gewerbe	177	174	173
– Garagen und Stellplätze	521	493	480
<b>Einheiten gesamt</b>	<b>10.533</b>	<b>10.392</b>	<b>10.421</b>
– Bilanzsumme T€	150.231	150.337	150.475
– Umsatzerlöse T€	30.154	32.272	30.446
– Eigenkapital (langfristig) T€	34.176	34.961	35.504
– Eigenkapitalquote %	22,7	23,3	23,6
– Jahresüberschuss T€	4.343	3.585	3.344
– Cashflow T€	8.893	7.704	7.913
– Mitarbeiter (hauptamtlich)	52	48	49

\*inklusive Geschäftsstelle und Servicebüros

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

**Hermann Josef Pilgram**  
Ratsherr, Dipl.-Ing., Journalist,  
Vorsitzender

**Manfred Kuckelkorn**  
Ratsherr, Fachlehrer,  
stellv. Vorsitzender

**Dr. Christian Becker**  
Vorstand der Stadtwerke Aachen  
Aktiengesellschaft

**Wolfgang Boenke**  
Ratsherr, Rentner

**Martina Hörmann,**  
Ratsfrau,  
Dipl.-Ing., Architektur

**Franz Jansen**  
Geschäftsführer der  
Sparkassen Immobilien GmbH

**Heinz-Willi Laeven**  
Bankkaufmann

**Norbert Laufs**  
stellv. Vorsitzender  
des Vorstandes der  
Sparkasse Aachen

## Vorstand

**Bernd Botzenhardt**  
BA Immobilienmanagement

**Wolfgang Pomp**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**René Rademacher**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Ralf Schaffrath**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Wolfgang Scheen**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Dr. Manfred Sicking**  
Co-Dezernent

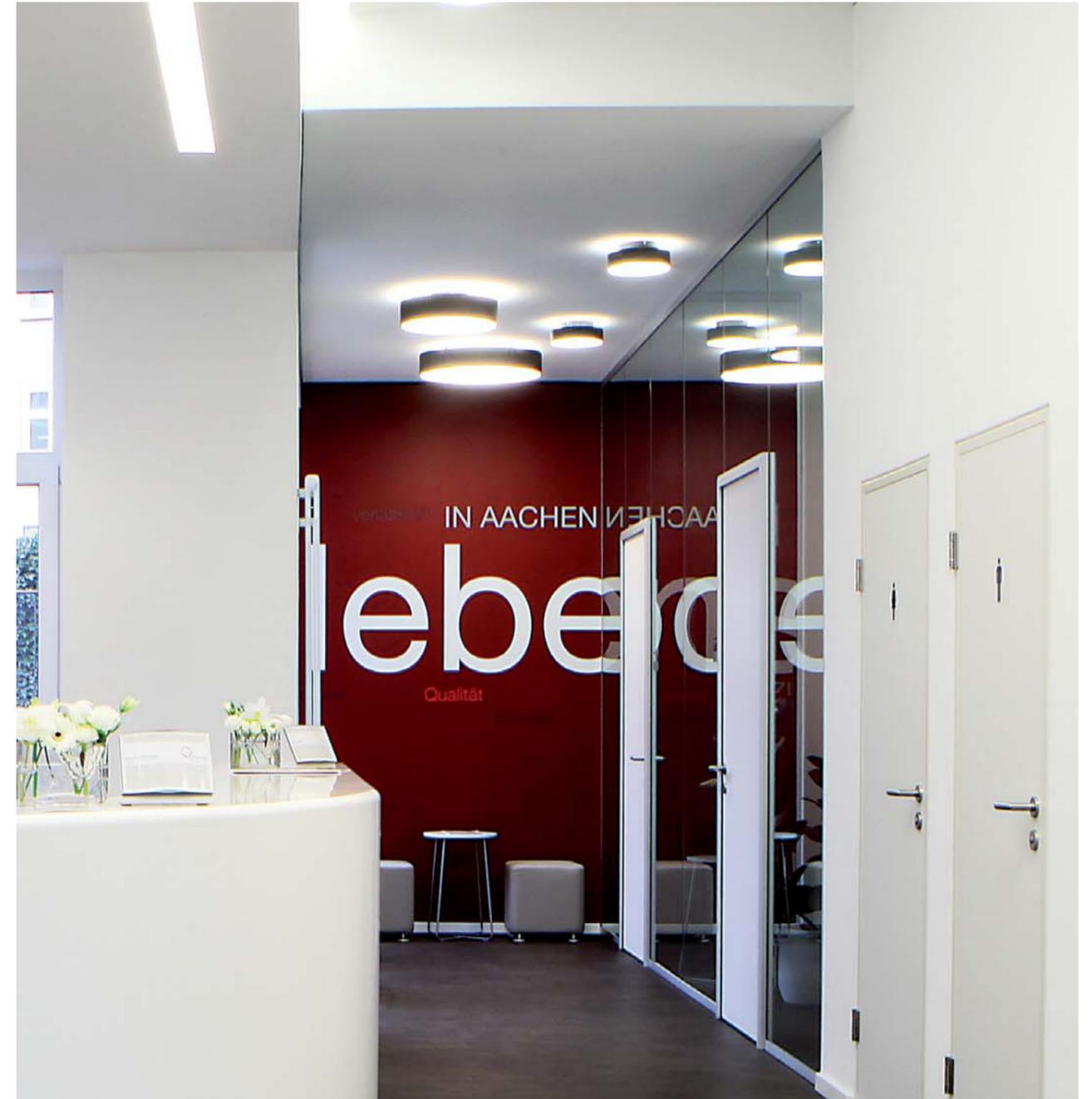
**Norbert vom Dorp**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Dr. Klaus Vossen**  
Unternehmer

Stand: 31. Dezember 2010



Auf einen Blick | Organe der Gesellschaft



gewoge AG | Geschäftsbericht des Jahres 2010





## Inhalt

<b>gewoge AG</b>	05
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	07
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Bestandsmanagement	09
Technisches Management	13
Unternehmenskommunikation	19
Personal	26
<b>Lagebericht</b>	
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	29
Darstellung der Lage	33
Nachtragsbericht	36
Risikobericht	36
Prognosebericht	38
Ergänzende Angaben	38
Abhängigkeitsbericht	39
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2010	41
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang zum Jahresabschluss	45
<b>Gewinnverwendung</b>	
Gewinnverwendungsvorschlag	53
<b>Bestätigungsvermerk</b>	
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	55



Bernd Botzenhardt  
Vorstand

Wertorientierte Unternehmensausrichtung und ökonomischer Erfolg zeichnen die Entwicklung der gewoge AG im Geschäftsjahr 2010 aus.

Die gewoge AG hat im Berichtsjahr wiederum ein sehr gutes Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit erzielt. Es beläuft sich auf nahezu 5,2 Mio. € und belegt, dass die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie der Bestandsentwicklung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit keinen Widerspruch darstellen.

Differenzierte Maßnahmen rund um unser Kerngeschäft der Wohnimmobilien zogen eine weitere Erhöhung des Vermietungsstandes und der Mieterträge nach sich. Intensive Aktivitäten in der Bestandsinvestition und Unternehmenskommunikation begleiteten diesen Erfolg.

Im Geschäftsjahr 2010 lagen weitere Aufgabenschwerpunkte im Abschluss von Bauträger- und Erschließungsmaßnahmen sowie der Erweiterung des Portfoliomanagements um die Zielgruppenanalyse und die energetische Betrachtung unserer Gebäude. Darüber hinaus konnte der Ankauf

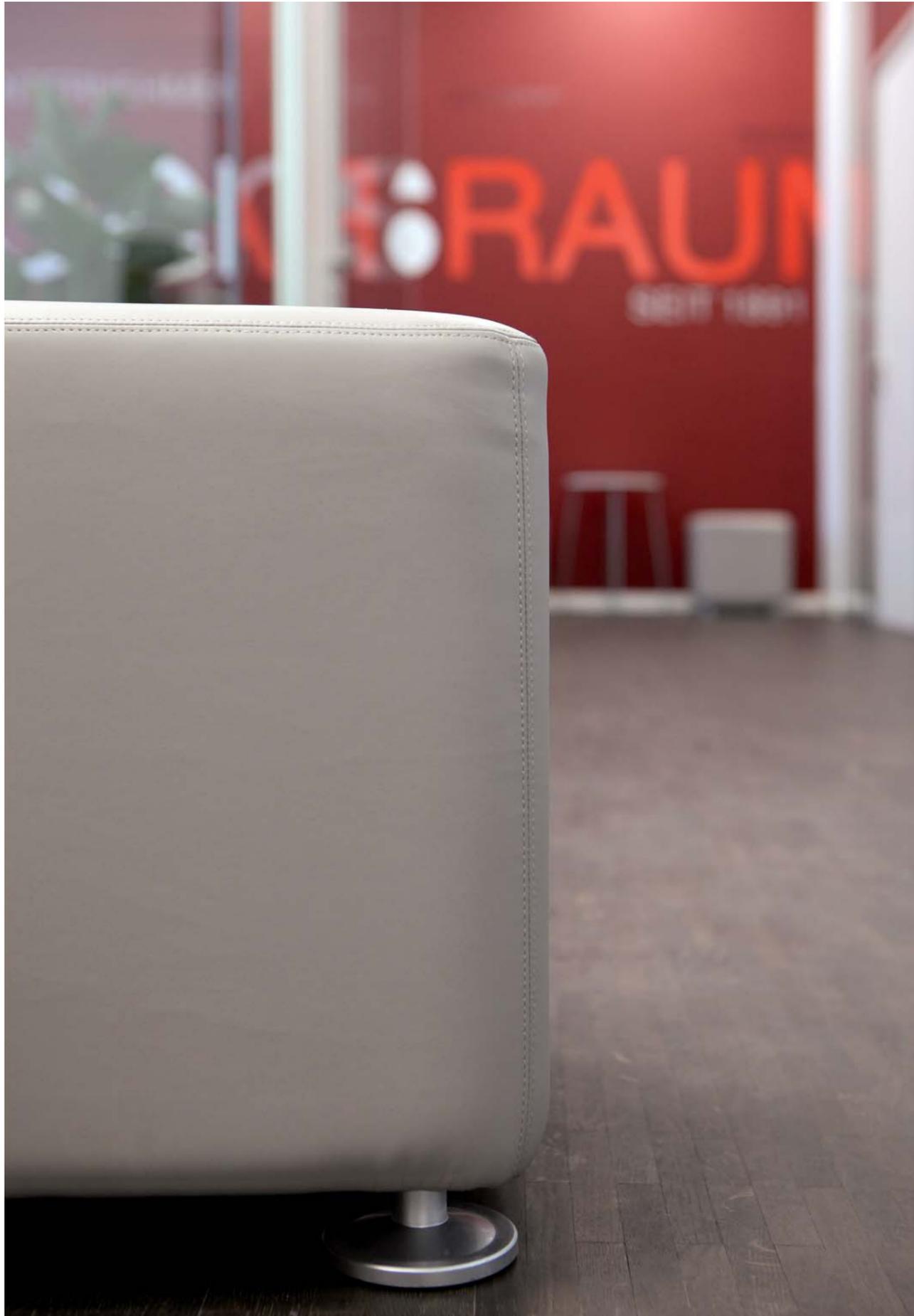
einer Wohnimmobilie vorgenommen werden. Dieser und weiter geplante Zukäufe dienen der Ergänzung und Ausrichtung unseres Wohnungsangebotes. Sie stützen direkt die künftige Marktfähigkeit unserer Produktpalette.

Auch die innere Erneuerung der gewoge AG konnte im Geschäftsjahr kräftig voranschreiten. Im Zuge des Büroumbaus wurde das frisch modernisierte Kundencenter im Erdgeschoss unseres Verwaltungsgebäudes in der Kleinmarschierstraße eingeweiht und seiner Bestimmung übergeben. Ein Servicebüro für unseren Wohnungsbestand in Aachen Nord wurde eröffnet und die Auswahlentscheidung für die erforderliche Einführung eines neuen ERP-Systems konnte getroffen werden. Das Jahr 2010 ist für die gewoge AG deshalb ein Jahr der Entscheidungen und des auf die unternehmerische Zukunft ausgerichteten Handelns.

In Verbindung mit wohnungs- und sozialpolitischem Bewusstsein nehmen wir unsere Verantwortung für die Entwicklung des Wohnstandortes Aachen insgesamt und der Lebensqualität in den einzelnen Wohnquar-

tieren sehr ernst. Architektenwettbewerbe zur Entwicklung der Stolberger Straße oder auch unser Engagement im Projekt Soziale Stadt Aachen Nord untermauern dieses Bestreben eindrucksvoll. Gleichwohl steht der Ausbau unserer Wettbewerbsposition und die wirtschaftliche Stärke der Gesellschaft im Vordergrund unseres Handelns. So bleibt die gewoge AG auch in Zukunft eine verlässliche Größe der Aachener Wirtschaft und starker Partner der Stadtentwicklung.

Bernd Botzenhardt  
Vorstand




---

Hermann Josef Pilgram  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat der gewoge AG hat sich im Geschäftsjahr 2010 laufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Er hat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der gewoge AG intensiv begleitet. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung überwacht.

In fünf Sitzungen hat der Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte den Geschäftsverlauf ausführlich erläutert und das Gremium über die Unternehmensstrategie und -planung sowie deren Umsetzung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie das praktizierte Risikomanagement informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Beschlüsse, die in seine Zuständigkeit fallen, gefasst und war in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung eingebunden.

In drei Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden unter Teilnahme des Vorstandes und der Abschlussprüfer Berichtsumfang und Prüfungs-

schwerpunkte für den Jahresabschluss 2010 erörtert sowie die Ergebnisse der Prüfung besprochen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der gewoge AG zum 31. Dezember 2010 und der Lagebericht 2010 wurden von dem durch die Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Der Vertreter des Abschlussprüfers hat an der Bilanzsitzung am 26. Mai 2011 teilgenommen und Fragen des Aufsichtsgremiums beantwortet sowie weitere Erläuterungen gegeben.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft zu keinen Einwendungen Anlass geben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss ist somit nach § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit und ihr Engagement für die Ziele der Gesellschaft im Jahr 2010.

Aachen, den 26. Mai 2011  
Der Aufsichtsrat

Hermann Josef Pilgram  
Vorsitzender



## Bestandsmanagement

### Bestandsentwicklung

Die gewoge AG konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr ihre exponierte Stellung als führendes Wohnungsunternehmen weiter stärken. Mit annähernd 10.500 zu bewirtschaftenden Verwaltungseinheiten ist ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. Demzufolge werden zum Stichtag 4.611 Wohn- und 36 Gewerbeeinheiten des gesellschaftseigenen Bestandes in Aachen bewirtschaftet.

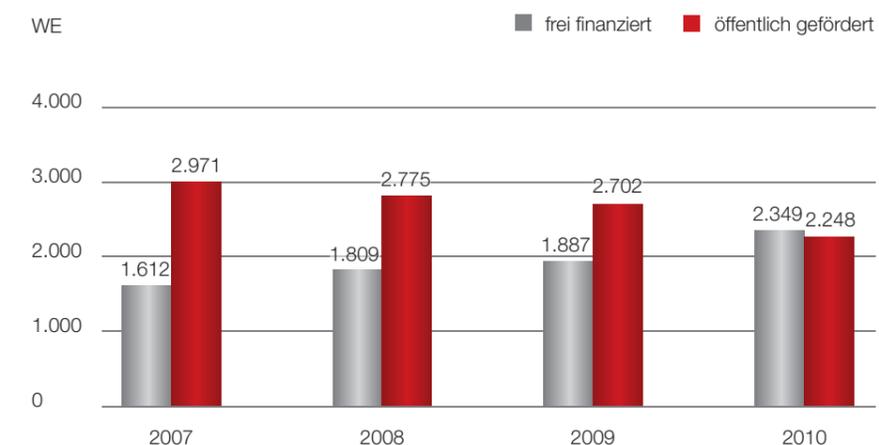
Der im letzten Jahr bereits festgestellte Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen hält weiter an und führt dazu, dass sich nunmehr die Anzahl der frei finanzierten und geförderten Bestände relativ genau die Waage halten.

Zum Stichtag werden 2.248 öffentlich geförderte und 2.349 frei finanzierte Wohneinheiten betreut. Tendenziell ist davon auszugehen, dass der Anteil der gebundenen Wohneinheiten weiter abnimmt und damit der Anteil an frei finanziertem Wohnraum auch in unserer Gesellschaft immer deutlicher Überhang nehmen wird, weshalb nach wie vor eine leichte Anspannung im Marktsegment kleiner und günstiger Wohnungen spürbar bleibt.

Ein wesentlicher Erfolg unseres strategischen Geschäftsfeldes Immobilienbewirtschaftung resultiert aus der nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnportfolios. Neben der Schaffung von günstigem und gleichzeitig

modernem Wohnraum wurde perspektivisch auch die ökologische Komponente einer erhöhten Aufmerksamkeit zugeführt.

Im weiteren Verwaltungsbestand wurden zum Stichtag 3.061 Wohn- und 173 Gewerbeeinheiten als Dienstleistung für Dritte bewirtschaftet.



Eigener Wohnungsbestand nach Finanzierungsarten

Eigene Einheiten	Anzahl	Fläche/Quote
Wohnungen	4.611	307.537 m <sup>2</sup>
Gewerbe	36	18.970 m <sup>2</sup>
Garagen und Stellplätze	2.060	
Fluktuation	384	8,4 %
Wohnungsleerstand	77	1,7 %
Verwaltete Einheiten		
Wohnungen	3.061	198.625 m <sup>2</sup>
Gewerbe	173	13.572 m <sup>2</sup>
Garagen und Stellplätze	480	
Fluktuation	277	9,0 %
Wohnungsleerstand	189	6,2 %
<b>Einheiten gesamt</b>	<b>10.421</b>	<b>538.704 m<sup>2</sup></b>

Bewirtschafteter Immobilienbestand (inkl. Geschäftsstelle und Servicebüros)

**Kundenberatung**

Die Kundenberatung ist im Wesentlichen durch die Vermietungstätigkeit, die Kundenpflege und Kundenbetreuung geprägt. Insbesondere sind dabei die Überwachung der Mieterpflichten, die Akquise im Vermietungsgeschäft und die daraus resultierende Abwicklung der Mieterwechsel als Kernprozesse anzuführen.

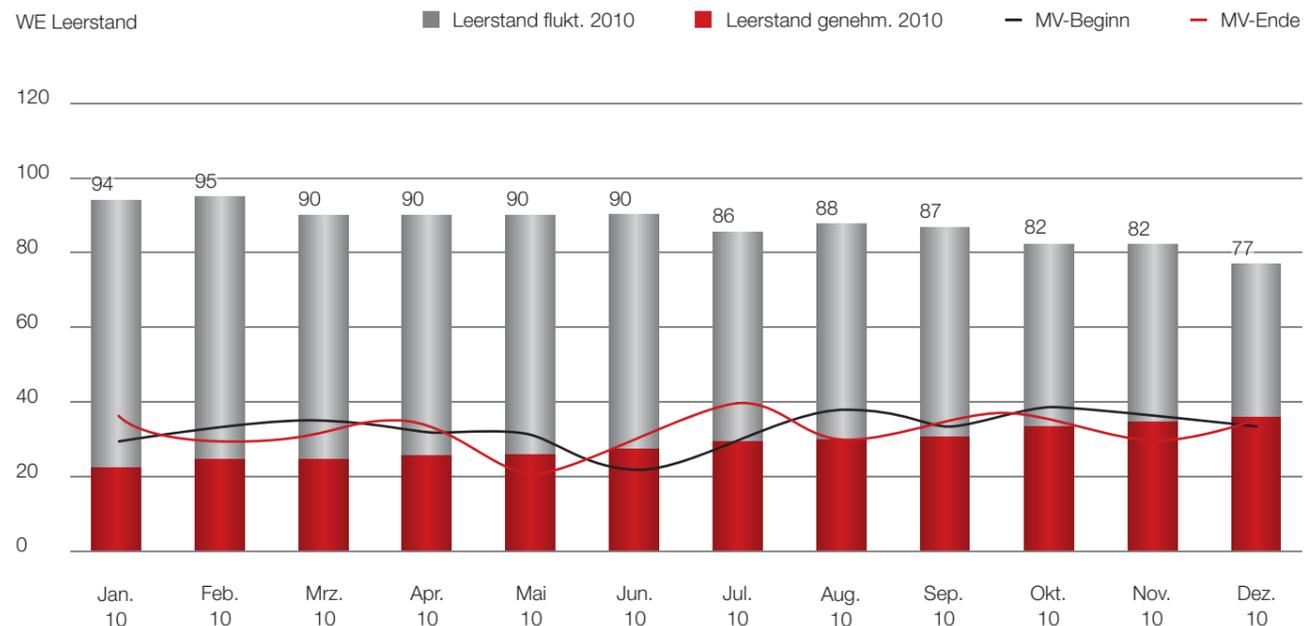
Der messbare Erfolg aus der Kundenberatung ist deshalb neben der Kundenzufriedenheit auch aus der Höhe der Fluktuation und der Entwicklung des Vermietungsstandes zu ermitteln.

Die stetige Entwicklung unseres Immobilienportfolios und die Vermietungsleistung wirkten sich im abgelaufenen

Bewertungszeitraum positiv auf den Leerstand aus. Die schon im Vorjahr gering einzustufende Leerstandsquote (1,9 %) wurde nochmals um 0,2 % auf nun 1,7 % reduziert. Bezogen auf den gesellschaftseigenen Wohnungsbestand entspricht dies einem absoluten Leertand von 77 Wohneinheiten (Vorjahr 88) zum Stichtag. Betrachtet man diesen Wert isoliert, gilt zu ergänzen, das lediglich 42 Wohneinheiten einem echten fluktuationsbedingtem Leerstand gerecht werden, wohingegen 35 Wohnungen aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen nicht am Wohnungsmarkt platziert werden konnten. Leicht positiv entwickelte sich zudem auch die Fluktuation auf 8,4 % (Vorjahr 8,6 %).

Im gesamten Verwaltungsbestand wurden im Berichtszeitraum 527 Mieterwechsel abgewickelt, der Leerstand

liegt bei 3,6 % bei einer Fluktuation von 7,9 % insgesamt.



Leerstandsentwicklung eigene Einheiten

**Instandhaltung**

Als zweiter Aufgabenschwerpunkt ist die Instandhaltung organisatorisch dem Bereich Bestandsmanagement zugeordnet. Sie umfasst die Durchführung von Instandsetzungen, die Abwicklung kleiner Instandhaltungen und die Modernisierungen im Zuge von Mieterwechseln.

Im Berichtsjahr wurden (inkl. Instandhaltungsanteilen aus Portfoliomaßnahmen) hierfür Aufträge mit einem Volumen in Höhe von rund 6,4 Mio. € im gesellschaftseigenen und 1,8 Mio. € im Verwaltungsbestand für Dritte ausgelöst.

Sehr positiv wirkten sich die in den jeweiligen Gewerken vereinbarten Ein-

heitspreisabkommen aus. So wurden allein in den drei verhandelten Hauptgewerken Sanitär, Heizung und Elektro 1,4 Mio. € verausgabt, was immerhin fast einem Viertel der Gesamtausgaben entspricht. Die mit der Anwendung der Einheitspreise verbundene Realisierung von Preisvorteilen sowie die Verbesserung des Instandhaltungsprozesses und der Auftragsabwicklung insgesamt führt dazu, auslaufende Abkommen zu verlängern und weitere Gewerke in den Folgejahren mit der Formulierung von Einheitspreisen auszustatten. Hiermit soll auch weiterhin in der Instandhaltung eine fundierte und zukunfts-sichere Kalkulationsgrundlage bei der Auftragsvergabe gewährt werden.

Einheiten	Anzahl Aufträge	Volumen in T€
<b>Eigene Einheiten</b>		
- Installateur-/Heizungsarbeiten	3.315	1.268
- Tischler-/Schlosser-/Glaserarbeiten	1.351	321
- Elektroarbeiten	927	172
- Maler-/Putz-/Trockenbauarbeiten	441	341
- Sonstige	1.644	4.291
<b>Summe eigene Einheiten</b>	<b>7.678</b>	<b>6.394</b>
<b>Verwaltete Einheiten</b>		
- Installateur-/Heizungsarbeiten	1.750	728
- Tischler-/Schlosser-/Glaserarbeiten	740	235
- Elektroarbeiten	530	106
- Maler-/Putz-/Trockenbauarbeiten	297	299
- Sonstige	800	442
<b>Summe verwaltete Einheiten</b>	<b>4.117</b>	<b>1.809</b>
<b>Einheiten gesamt</b>	<b>11.795</b>	<b>8.202</b>

Instandhaltungsaufträge mit Auftragsvolumen nach Hauptgewerken

## Technisches Management



Ankauf Schagenstraße

Im Hinblick auf eine stetig älter werdende Gesellschaft nimmt die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum im Alter mit unterstützenden Service- und Pflegeleistungen spürbar zu. Mit steigendem Lebensalter ändern sich die Ansprüche und die Bedürfnisse, alltägliches kann zum Problem werden: Absätze, Treppen, Badeinrichtungen – das Alter setzt Grenzen und Maßstäbe.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für viele Menschen die Notwendigkeit, mit den richtigen Wohnlösungen die gewohnte Lebensqualität und den Lebensstandard zu erhalten.

Zur Erweiterung des Wohnungsangebotes für Senioren konnte im Dezember 2010 die Immobilie Schagenstraße 120–124 in Aachen Brand erworben werden. Das im Jahr 1990 erbaute Gebäude besteht aus drei Hauseingängen mit derzeit 24 Wohnungen und insgesamt rund 2.015 m<sup>2</sup>

Wohnfläche. Das gesamte Gebäude wird vollständig um- und seniorengerecht ausgebaut. Barrierefreiheit sowie die Anpassung der Wohnraumgestaltung an die veränderten Bedürfnisse sind dabei selbstverständlich.

Die gewoge AG gestaltet rund 20 neue Wohneinheiten. Acht dieser Einheiten werden als seniorengerechtes Wohnen mit Betreuungsmöglichkeit konzipiert und durch die gewoge AG bewirtschaftet. Neben den in der Miete enthaltenden Leistungen, wie beispielsweise der Hausmeisterservice vor Ort oder die Erledigung der Haus- und Putzordnung, werden Zusatzleistungen angeboten. Die Bewohner können diese auf eigene Kosten und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt in Anspruch nehmen.

Neben weiteren konventionellen Wohnungen sollen zwei Seniorenwohnge-

meinschaften errichtet werden. Der Alltag der Senioren steht bei diesem Konzept im Mittelpunkt, der Tagesablauf richtet sich nach ihren Bedürfnissen. Die gemeinsam genutzten Räumlichkeiten wie beispielsweise Küche, Ess- und Wohnbereiche, bieten die Möglichkeit, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Zusätzlich verfügt jeder Bewohner über einen eigenen, privaten Wohnbereich. Die Pflege und Betreuung der Bewohner wird durch einen Pflegedienst sichergestellt.

Abgerundet wird das Konzept durch eine Begegnungsstätte mit Bürgercafé das zum Verweilen einlädt.



Modernisierung Schwalbenweg

Die Wohnanlage Schwalbenweg 1–25 in Aachen Forst wurde im Jahr 1967 errichtet. Sie besteht aus insgesamt vier Gebäudekomplexen mit jeweils drei bis vier Hauseingängen. Die Gebäude sind viergeschossig und verfügen über insgesamt 124 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 7.980 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 34 und 100 m<sup>2</sup>.

Die im September 2010 begonnenen Modernisierungsarbeiten erfolgten unter dem Gesichtspunkt der energetischen Sanierung.

Die komplette Gebäudehülle wurde entsprechend den aktuellen Anforderungen der neuen Energiesparverordnung gedämmt. Speicherböden und Kellerdecken erhielten eine Wärmedämmung. Die Gebäude erfüllen jetzt die energetischen Anforderungen, die auch an Neubauten gestellt werden. Weitere Bestandteile der Modernisie-

rungsmaßnahmen waren die Sanierung der Balkone sowie die Erneuerung der Warm-Wasserbereiter.

Die Arbeiten innerhalb der Gebäude sind in allen vier Gebäudekomplexen fertig gestellt. Die Arbeiten an den Fassaden und Balkonen sind im Schwalbenweg 1–11 zum Stichtag abgeschlossen. Im Jahr 2011 werden die restlichen Dämm- und Sanierungs-

arbeiten abschnittsweise fortgeführt und voraussichtlich im Herbst 2011 fertig gestellt sein.



Die Balkone nach der Sanierung



Modernisierung am Bendplatz

Im Oktober 2010 begannen die Modernisierungsarbeiten der Gebäude Kühlwetterstraße 18–22. Die Wohnanlage liegt direkt gegenüber des Haupteingangs zum Bendplatz, der im Juni 2010 ebenfalls eine deutliche Aufwertung und Neugestaltung erfahren hat.

Mit dieser Maßnahme konnten die drei Häuser vor allem energetisch auf den



Anbau von Balkonen

neuesten Stand gebracht werden. Alle Fassaden wurden gedämmt und die alten Kunststoffenster aus dem Jahr 1979 gegen neue Wärmeschutzfenster getauscht. Auch die Kellerdecke und der Speicher- bzw. Mansardenboden erhielten eine komplette Wärmedämmung.

Zudem verfügt die gesamte Wohnanlage nun über eine effiziente Zentralheizung mit Warmwasserbereitung. Die bisher meist in den Küchen installierten Gasetagenheizungen entfielen und schaffen mehr Wohnkomfort.

Auf der Rückseite der Gebäude erhielten alle Wohnungen schöne, geräumige Balkone. Hierzu wurden in den Häusern 18 und 20 Balkontüren in den Küchen eingebaut. In Haus Nr. 22 wurden die sanierungsbedürftigen Balkone abgebrochen und die neuen Anlagen thermisch getrennt vor der Fassade errichtet.

Die attraktiven Stuckelemente der Straßenfassade von Haus Nr. 20 konnten bei der Dämmung des Gebäudes leider nicht erhalten bleiben, wurden jedoch in gleicher Form wieder auf der Fassade aufgebracht, um die Außenwirkung der Wohnanlage zu erhalten. Die Natursteinverkleidung des Treppenhauses blieb indes erhalten. Zur Erhaltung dieser historischen Fassade hat sich die gewoge AG entschlossen, obwohl die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen.

Vergleichbar der Modernisierung in der Henricistraße wurde auch bei der Sanierung dieser Häuser darauf geachtet, den Lebensraum der an der Kühlwetterstraße 22 nistenden Schwalben zu erhalten. Die bereits erfolgreich erprobte Ausführung lässt den geschützten Schwalben genügend Raum, um die fassadenseitig vorhandenen Nester anzufliegen.



Modernisierung an der Schanz

Das Wohnhaus Im Johannistal 25 liegt ruhig und dennoch sehr innenstadtnah in guter Lage zwischen der Lütticher Straße und Hanbruch.

Die sechs Wohnungen sind jeweils ca. 73 m<sup>2</sup> groß und wurden im Jahr 1926 errichtet. Die Mehrzahl der Mieter wohnt schon mehr als 25 Jahre in ihrem Zuhause. Die letzten Modernisierungsarbeiten erfolgten Mitte der



Neue Haustüranlage

Siebziger Jahre, die nun durchgeführten Arbeiten wurden Ende August 2010 begonnen.

Die gesamte Gebäudehülle wurde einer Dämmung zugefügt. Dies beinhaltet neben der Dämmung der Fassade und dem Austausch der Fenster auch die Dämmung der Kellerdecke und des Dachgeschossbodens. In Kombination mit dem Einbau einer modernen Zentralheizung ist das Gebäude nun in Bezug auf Energieeffizienz auf dem neuesten Stand.

Eine weitere Steigerung der Wohnqualität wurde durch den Abbruch der alten, schmalen Balkone und den Anbau von größeren und thermisch getrennten Balkonen erreicht, welche die Wohnung zum großen Garten erweitern.

Bei der Umstellung von Gasetagenheizungen auf die neue Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung und

dem erforderlichen Austausch aller Steigeleitungen und Fallrohre, wurden auch die Bäder komplett modernisiert. Dem demographischen Wandel Rechnung tragend, erhielten die Bäder Duschen statt der bisherigen Wannen. Dies entsprach auch dem Wunsch der Mieterschaft.

Weitere Bestandteile der Maßnahme waren der Austausch der Haustüranlage einschließlich der Briefkästen und die Renovierung des Treppenhauses.



Modernisierung in Burtscheid

Das in Burtscheid gelegene Gebäude Eynattener Straße 63a stammt aus dem Jahr 1959 und verfügt über 17 Wohneinheiten, davon 5 Zweizimmer- und 12 Einzimmer-Wohnungen.

Die Modernisierungsmaßnahmen erfolgten unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung, der Bad- und der Balkonsanierung. Im Rahmen der

energetischen Optimierung wurden Speicher- und Kellerdecken sowie die Fassade und die Balkonplatten gedämmt. Die rückwärtige Glasfassade am Treppenhaus wurde durch eine helle, gut isolierte Pfosten-Riegel-Konstruktion ersetzt. Noch ungedämmte Altfenster konnten ausgetauscht werden. Eine neue Hauseingangstüre sowie neue Balkongeländer und Beläge komplettieren die moderne Fassadengestaltung.

Die Sanierung umfasste auch die Neugestaltung der Bäder. Sie wurden mit Duschen ausgestattet und erhielten elektrische Lüfter. Die Warmwasserbereitung erfolgt nun zentral, so dass alle Thermen demontiert werden konnten. Die Renovierung des Treppenhauses, der Austausch der Wohnungseingangstüren und der Einbau von Gegensprechanlagen vervollständigten die Maßnahme.



Badezimmer nach der Sanierung

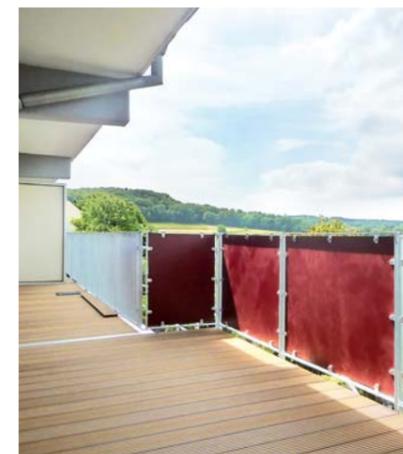
Alle Arbeiten erfolgten im bewohnten Zustand bei möglichst geringer Belastung der Mieter. Während der Badmodernisierung wurden den Bewohnern auf Wunsch Ausweichbäder bzw. -wohnungen im Gebäude zur Verfügung gestellt.



Modernisierung auf dem Kronenberg

Die sechs Wohnhäuser Kronenberg 89–99 sind Teil des großen gesellschaftseigenen Wohnungsbestandes auf dem Kronenberg und bieten neben einer ruhigen Lage eine beeindruckende Fernsicht in Richtung Niederlande.

Die 48 Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und eine Größe zwischen 49 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup>. Die Gebäude wur-



Balkone bieten Platz und Aussicht

den im Jahr 1965 errichtet. Bei der letzten Modernisierung in den Jahren 2000/2001 wurde die komplette Gebäudehülle gedämmt. Die nun durchgeführten Arbeiten beinhalten die Bereiche Badmodernisierung und Umgestaltung der Balkone.

Die Bäder waren überwiegend noch im Ursprungszustand, die zum Teil in Eigenleistung gefliest oder mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet wurden. Die Belüftung der zumeist innen liegenden Bäder und WCs über Lüftungsschächte wurde durch eine mechanische Abluftanlage ersetzt. Während der Arbeiten standen den Mietern Ausweichbäder in leeren Wohnungen im Gebäude zur Verfügung.

Eine weitere Steigerung der Wohnqualität wurde durch die Umgestaltung der gartenseitigen Balkone erreicht. Ein neuer Belag aus Holzwerkstoff

ermöglicht nun die Nutzung der gesamten Tiefe der Balkone, zusätzlich wurde der Balkon vor den Wohnzimmern auf 2,00 m Tiefe erweitert. Alle Geländer wurden erneuert.

Auf der Gebäudevorderseite erhielten die vorhandenen Geländer einen neuen Anstrich und einheitliche Bespannungen.

# Unternehmenskommunikation



RWTH Aachen Campus Melaten – ZBMT feiert Richtfest

Auf dem RWTH Aachen Campus wird in enger Kooperation mit der Industrie auf einer Fläche von ca. 800.000 m<sup>2</sup> eines der weltweit bedeutendsten Wissens- und Forschungszentren mit bis zu 19 Forschungsclustern entstehen. Im Frühjahr 2010 wurde auf dem Hochschulgebiet Melaten feierlich der erste Spatenstich zum RWTH Aachen Campus gesetzt.

und 60 % Büroflächen vorgesehen. In den Räumen sollen bereits am Markt etablierte Firmen sowie Start-Up-Unternehmen aus dem universitären Umfeld an innovativen, biomedizinischen Produkten und Dienstleistungen arbeiten.

Die Nutzung von Laborgebäuden in der heutigen modernen Forschung unterliegt häufig einer hohen Dynamik.



Rohbau des Zentrums für Bio-Medizintechnik

Aus diesem Grund wurde auf hohe Flexibilität geachtet. Die haustechnischen Einrichtungen sind so angelegt, dass die Labore und Büroflächen frei bespielbar sind. Gleichzeitig ist die Fassade so geplant, dass ein energetisch hochwirksames Gebäude entsteht, was unter dem Aspekt der Verbrauchsminimierung auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit konzipiert ist.

Als erster Neubau des RWTH Aachen Campus feierte im Dezember 2010 das Zentrum für Bio-Medizintechnik (ZBMT) sein Richtfest. In direkter Nachbarschaft zum Klinikum und zum Helmholtz-Institut plant die Aachener Generalplaner Carpus+Partner AG im Auftrag der GEGRA Gewerbegrundstücksgesellschaft mbH und in enger Zusammenarbeit mit der gewoge AG als Projektsteuerer auf über 4.100 m<sup>2</sup> modernste Labor- und Büroflächen. Im ZBMT werden 40 % Laborflächen



lebensRAUM – Kundenmagazin der gewoge AG

Unser neues Kundenmagazin dient als Kommunikationsmittel, um mit unseren Kunden im Dialog zu bleiben und die Kundenbeziehung langfristig zu gestalten. Professionell aufbereitete Informationen und Tipps, ausgerichtet an den Bedürfnissen der Leser, schaffen einen hohen Mehrwert, Nutzen und Identifikation.



Die 1. Ausgabe des neuen Kundenmagazins

Die Verabschiedung des neuen Corporate Designs der gewoge AG im Jahr 2009 wurde zum Anlass genommen, die bestehende Mieterzeitung der gewoge AG komplett zu relaunchen und an das neue Layout anzupassen. So entstand das 16-seitige Kundenmagazin lebensRAUM mit einem bunten Mix an Themen, die unsere Kunden auf dem Laufenden halten. Ein Farbleitsystem führt den Leser durch die insgesamt sechs Rubriken: gewoge, Kunden, Service, Aachen, Jubiläen und Unterhaltung. Hier wird über aktuelle Entwicklungen und Aktivitäten der gewoge AG, über Neuigkeiten aus den Wohnquartieren, anstehende Termine und interessante Tipps rund um das Thema Wohnen informiert. Für Unterhaltung sorgt ein Preisausschreiben, welches mit der Aussicht auf vergleichsweise kleine Preise eine steigende Rücklaufquote von derzeit 10 % verzeichnet.



Die vielen positiven Rückmeldungen und die große Resonanz aus der Mieterschaft bestärken uns, den eingeschlagenen Weg der Information über die gewoge AG und die aktive Gestaltung von Wohnquartieren und Lebensräumen weiterzuentwickeln.



Neuwahl des Aufsichtsrates

Satzungsgemäß endete die Amtsdauer der auf Vorschlag der Stadt Aachen gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates durch Ablauf der Wahlperiode des Rates der Stadt Aachen.

Im Rahmen der Jahreshauptversammlung der gewoge AG im Juli 2010 wurden infolgedessen Neuwahlen durchgeführt. Vor der Neuwahl durch die Hauptversammlung wurden die

verdienten Aufsichtsratsmitglieder Gisela Schmitt, Astrid Ströbele, Norbert Finkeldei und Klaus Becker verabschiedet. Als Vertreter der Stadt Aachen wurden Martina Hörmann, Manfred Kuckelkorn, Hermann Josef Pilgram und Dr. Klaus Vossen neu in den Aufsichtsrat gewählt und Wolfgang Boenke als Aufsichtsratsmitglied bestätigt. Erneut gewählt wurden auch die durch die Sparkassen

Immobilien GmbH vorgeschlagenen Mitglieder Franz Jansen, Heinz-Willi Laeven und Norbert Laufs.

Für die Vertretung der sonstigen Aktionäre wechselte Dr. Christian Becker für Peter Caspar-Bours in den Aufsichtsrat. In Vertretung für Oberbürgermeister Marcel Philipp bleibt Dr. Manfred Sicking dem Gremium erhalten. Eine Wahl der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat konnte schon im Vorfeld der Sitzung vollzogen werden.

Direkt nach der Hauptversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Das Gremium wählte Ratsherrn Hermann Josef Pilgram zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates der gewoge AG.



Vorstand (2 v. li.) mit neuem Aufsichtsrat der gewoge AG



Eröffnung Servicebüro „Aachen Nord“

Im August 2010 eröffnete die gewoge AG ihr neues Servicebüro auf der Jülicher Straße 162 und setzt damit ein erstes Zeichen zur Weiterentwicklung des Wohnquartiers zwischen Wurm und Jülicher Straße im Fördergebiet Soziale Stadt Aachen Nord.

Mit der Eröffnung des dritten Servicebüros geht unsere Gesellschaft ganz



Das neue Servicebüro „Aachen Nord“

bewusst den Weg zum Kunden, hinein in den Stadtteil und das Wohngebiet mit 940 von uns bewirtschafteten Wohneinheiten.

Die gewoge AG als Wohnungsunternehmen in Aachen orientiert sich an langfristigen Zielen und Werten. Dabei gilt es insbesondere, vorhandenen Wohnraum erfolgreich an der Nachfrage auszurichten und Wohnquartiere lebenswert und nachhaltig zu gestalten. Unsere rund 1.500 Kunden im Gebiet Aachen Nord stehen dabei im Fokus unserer Überlegungen und unseres Handelns.

Der Wert der eigenen vier Wände hängt auch wesentlich vom Service ab. Zufriedenheit und Wohlbefinden setzen persönliche Präsenz voraus, einen Ansprechpartner vor Ort der für Ordnung und Sauberkeit im Wohngebiet ein Augenmerk und für Probleme oder Streitigkeiten ein offenes Ohr hat.

Herr Dirk Koch ist als neuer Hausmeister im Servicebüro und Leiter des Regiebetriebes nicht nur technischer Mitarbeiter, sondern auch zentrale Schlüsselfigur sowie das Gesicht der gewoge AG im Wohngebiet.

Die positiven Rückmeldungen unserer Kunden auf die bereits eingerichteten Servicebüros der gewoge AG in den Wohnanlagen „Driescher Hof“ und „Gut Kullen/Neuenhof“ zeigen, dass die Präsenz vor Ort unverzichtbar geworden ist.

Es ist vorgesehen, unser Netz an Servicebüros in den kommenden Jahren zu verdichten, um so in der direkten Kommunikation schnell und effizient auf die Anliegen unserer Kunden reagieren zu können und die Wohnquartiere lebendig und lebenswert zu erhalten.



Neues Kundencenter

Im Rahmen einer kleinen Feierstunde konnte das neue Kundencenter der gewoge AG im November 2010 eingeweiht werden. Das gesamte Erdgeschoss unserer Geschäftsstelle in der Kleinmarschierstraße 54–58 präsentiert sich heute modern, hell und transparent.

Mit der Fertigstellung des Kundencenters konnte im wahrsten Sinne des Wortes ein weiterer Schritt von der grauen Verwaltung zur kundenfreundlichen Dienstleistung gemacht werden. Der Umbau bringt nicht nur mehr Licht, Atmosphäre und frische Farbe in den neuen Eingangsbereich – der zentrale Kundenempfang steht im Mittelpunkt des Geschehens und heißt alle Besucher herzlich Willkommen.

Die gesamte Kundenberatung rückt durch den Umzug in die neuen Büroräume des Kundencenters ebenfalls näher an den Kunden. Ab sofort kann

das komplette Vermietungsgeschäft bequem im Erdgeschoss abgewickelt werden.

Für die Kunden der gewoge AG wird der Besuch in der Geschäftsstelle so einfach und angenehm wie möglich gestaltet. Hierzu tragen selbstverständlich auch die zukünftig gestalteten Wartebereiche oder die barrierefrei erreichbaren Büros und

Toiletten bei. Darüber hinaus vereinfacht der neue Kassenautomat im Eingangsbereich die Abwicklung kostenfreier Bareinzahlungen. Mit Fertigstellung des Kundencenters der gewoge AG wurde die erste und aufwändigste Phase des Umbaus unserer Geschäftsstelle abgeschlossen. Man könnte sagen: wir bleiben in Aachen zu Hause – sind jetzt aber deutlich näher am Kunden!



Bernd Botzenhardt übergibt den Kundenempfang in die Zuständigkeit von Sabrina Slomka



Der neue Wartebereich



Komfort für Barzahler



Blick in einen Büroraum



Quatiersprojekt MiLe

In einer Kooperation der gewoge AG und des Familienzentrums MITTENDRIN der Arbeiterwohlfahrt wurde das Quartierprojekt „MiLe“ initiiert. Der Name steht für Miteinander – Leben in der Goerdelerstraße. Ziel der gemeinsamen Arbeit ist die Verbesserung des direkten Wohn- und Lebensumfeldes.

Die gewoge AG bewirtschaftet die städtischen Gebäude Goerdelerstraße 6–24a mit insgesamt 64 Wohneinheiten sowie die Räumlichkeiten des AWO-Familienzentrums. Viele Kinder, die den AWO-Kindergarten MITTENDRIN besuchen, leben mit ihren Eltern in der Goerdelerstraße oder im nahen Umfeld. Das Bild der Goerdelerstraße ist geprägt von wildem Müll, rasenden Autos und einer tristen, ungepflegten Umgebung. Die Initiatoren von MiLe verfolgen das Ziel, gemeinsam mit den Mietern, Anwohnern und Geschäftsleuten für die Goerdelerstraße ein attraktives Umfeld zu schaffen.

Die unterschiedlichen Nationalitäten sollen mit Hilfe dieses Projektes zu einem nachbarschaftlichen Miteinander finden.

Das Projekt startete am 1. März 2010 mit einer offenen wöchentlichen Sprechstunde. Interessierte Nachbarn gingen in den Dialog, wie sie sich das Leben und Wohnen in der Goerdelerstraße vorstellen.



Gesangseinlage der Bewohnerkinder

Parallel dazu wurde eine Bewohnerbefragung durchgeführt, um Wünsche, Anregungen und Vorstellungen der Bewohner zu bündeln. Ziel der Erhebungen ist die Einbindung der Anwohner und das daraus erhoffte nachhaltige bürgerschaftliche Engagement.

Im April wurde ein erster Schritt zur Verschönerung des Straßenraumes realisiert. Die installierten Rankgitter vor der Wohnanlage Goerdelerstraße 6–24a konnten in einer gemeinsamen Aktion mit den Bewohnern bepflanzt werden. Bei dem darauf folgenden Straßenfest ehrte Armin Laschet (Minister für MGFFI NRW) die Sieger des Müllsammelwettbewerbs und der Straßenrallye. Nach der erfolgreichen ersten Phase des Projektes ist das Interesse und der Wille zur Veränderung der Bewohner deutlich zu erkennen.



Mieterfeste

Das soziale Beziehungsgeflecht direkter Nachbarschaften ist ein Grundpfeiler, um sich in der Wohnung um dem Wohnumfeld wohlzufühlen. Die Wohn- und Lebensqualität wird in einem entspannten, sozialen Miteinander wesentlich gesteigert. Mit der Ausrichtung von kleinen Mieterfesten möchte die gewoge AG zur Stabilisierung von Nachbarschaften beitragen, diese aktivieren und intensivieren.

Die Feste in den jeweiligen Wohnanlagen bieten allen Bewohnern eine schöne Gelegenheit, sich untereinander besser kennen zu lernen, Nachbarschaftsbeziehungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Aus dem meist unverbindlichen, freundlichen Gruß im Treppenhaus wird nicht selten eine freundschaftliche Beziehung bei der kleinen Hilfeleistungen, wie beispielsweise das Blumen gießen

während des Urlaubes, selbstverständlich sind. Mit der Förderung solcher sozialen Beziehungen ist der Wunsch verbunden, funktionierende Nachbarschaftsnetze zu schaffen die auch der Konfliktvermeidung dienen.

Der Abschluss verschiedener Modernisierungen wurde im Berichtsjahr zum Anlass genommen, mit den Bewohnern gemeinsam zu feiern. Zeit für ein Resümee aus Sicht der Bewohner sowie den Mitarbeitern der gewoge AG in geselliger Atmosphäre.



Ein Clown sorgt für Unterhaltung

Weiter konnte die Eröffnung des neuen Servicebüros im Stadtgebiet Aachen Nord von einem Mieterfest begleitet werden. Die Gelegenheit wurde von vielen Bewohnern genutzt, die neue Serviceeinrichtung sowie den nun zuständigen Hausmeister vor Ort kennen zu lernen.

# Personal

Für die gewoge AG zählen ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren. Die Kompetenz und das Engagement der gesamten Belegschaft bilden die Grundlage zur Erreichung anspruchsvoller Zielsetzungen und Unternehmensentwicklungen. Für die erreichten Geschäftsergebnisse des Berichtsjahres gilt deshalb allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank. Notwendige Veränderungen konnten durch die Arbeitnehmervertretung pro-aktiv begleitet werden.

Zum Stichtag waren insgesamt 94 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der gewoge AG beschäftigt. Neben den insgesamt 45 Minijobbern, die überwiegend hausmeisterliche Tätigkeiten in den Wohnanlagen ausüben, arbeiten 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vornehmlich fest angestellt. Darunter nehmen fünf Angestellte das Modell der Altersteilzeit in Anspruch, drei

befinden sich zum Stichtag in der Freistellungsphase. Fünf Mitarbeiterinnen arbeiten in Teilzeit. Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigt die gewoge AG zwei Auszubildende.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2010 konnten insgesamt fünf neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Minijobber nicht betrachtet, eingestellt werden, darunter eine Auszubildende. Nach erfolgreicher Beendigung seiner 3-jährigen Ausbildung zum Immobilienkaufmann wurde ein Auszubildender in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis überführt.

Eines der bedeutendsten Potenziale liegt in der Motivation des Personals und der Weiterentwicklung fachlicher wie sozialer Kompetenzen. Zur Schaffung eines förderlichen Arbeitsumfeldes und positiver Arbeitsbedingungen erhalten sämtliche Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Zuge des laufenden

Umbaus unseres Bürogebäudes moderne Büroräumlichkeiten mit zeitgemäßer Ausstattung.

Umfassende Maßnahmen der Personalentwicklung und Seminare unterstützten auch im Jahr 2010 die Anpassung an sich verändernde Arbeitsplatzanforderungen und begleiteten die Entwicklung der gewoge AG zum modernen Dienstleister.

Die Betriebsfeier der gewoge AG, die erstmals im Jahr 2009 ausgerichtet wurde, diente auch im Berichtsjahr der gezielten Information aller hauptamtlichen Beschäftigten zu anstehenden Veränderungen und der strategischen Unternehmensentwicklung. Im Zuge dieser Veranstaltung wurde das interne Positionspapier der gewoge AG den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorgestellt, welches wichtige Impulse für die Gestaltung von Entwicklungs- und Veränderungsprozessen gibt.

Unter dem Motto „Spanischer Abend“ konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Anschluss den Tag in geselliger Atmosphäre ausklingen lassen. Bei Flamenco, Tapas und Live-Musik begegneten sich die Kolleginnen und Kollegen fern ab vom Büroalltag und genossen die Veranstaltung.

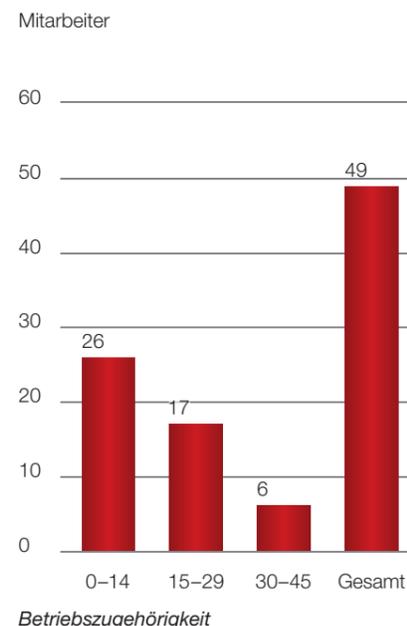
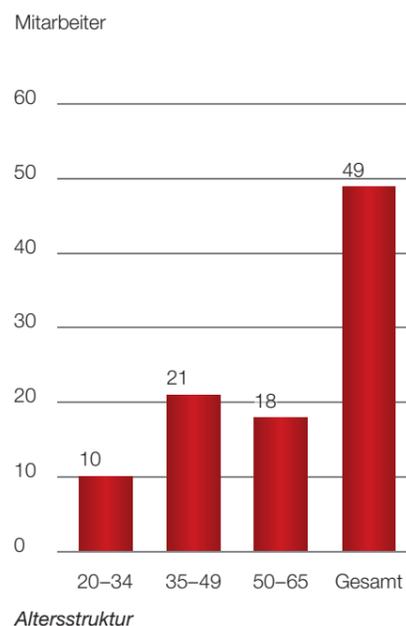


Bernd Botzenhardt informiert die Belegschaft

Das seit vielen Jahren zur Tradition gewordene Neujahrsessen der gewoge AG fand auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr großen Anklang. Gemeinsam mit unseren Pensionären lernte die Belegschaft mit Öcher Anekdoten und Geschichten Aachen bei einer Stadtführung einmal ganz anders kennen. Beim anschließenden Indoor-grillen ergab sich die Gelegenheit, Anekdoten und Geschichten sowie Aktuelles über die gewoge AG auszutauschen.



Stadtführung beim Neujahrsevent





## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### Konjunkturelle Entwicklung und Kapitalmarkt

Im Jahr 2010 setzte die Weltwirtschaft ihren Erholungskurs in vielen Regionen fort. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat jedoch nach und nach an Tempo eingebüßt. Vor allem in den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion schon im Frühjahr 2010 wieder deutlich an Fahrt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden.

Innerhalb Europas verlief die Wirtschaftsentwicklung weiterhin sehr unterschiedlich. Angespannt war die Situation besonders in Griechenland, Portugal, Irland und Spanien. Die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum ist keineswegs ausgestanden.

Die Konjunktur wird sich in den Ländern der Währungsunion weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahresende 2010 fortgesetzt, jedoch etwas verlangsamt. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Dabei wird die Expansion nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg preis- und kalenderbereinigt im vierten Quartal 2010 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im gesamten Jahr 2010 um 3,6 % (Vorjahr: – 4,7 %) gewachsen.

Auf dem Kapitalmarkt waren im Laufe des Jahres 2010 zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen. Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu. Der niedrige Zinssatz für Monatsgelder im Interbankengeschäft blieb nahezu unverändert und verzeichnete lediglich eine leichte Erhöhung von 0,47 % im Januar auf 0,79 % Ende des Jahres 2010.

Für 2011 erwarten Finanzexperten ein anhaltend niedriges Zinsniveau sowie weiter global steigende Aktienkurse.

#### Die Situation am Arbeitsmarkt

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen entwickelte sich die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich. In den Dienstleistungsbereichen waren absolut gesehen mit einem Plus von 388.000 Erwerbstätigen (+ 1,3 %) gegenüber dem Vorjahresquartal weiterhin die größten Zuwächse zu verzeichnen. Erstmals waren in diesen Bereichen mehr als 30 Millionen Personen erwerbstätig. Auch im Baugewerbe setzte sich im vierten Quartal 2010 die Aufwärtsentwicklung weiter fort (+ 42.000 Personen oder + 1,9 %). Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) stieg die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr zum ersten Mal seit fast zwei Jahren leicht an, und zwar um 7.000 Personen oder 0,1 %. Insgesamt hatten im vierten Quartal 2010 rund 41,04 Millionen Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Deutschland. Das waren 422.000 Personen oder 1,0 % mehr als vor einem Jahr. Diese Zahl stellt den höchsten Erwerbstätigenstand in einem Quartal seit der Wiedervereinigung dar. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland sank im Jahr 2010 gegenüber dem Dezember des Vorjahres um 260.000 auf jetzt 3,016 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich somit auf 7,2 % (Dezember 2009: 7,8 %). Die Prognosen für 2011 rechnen erstmals seit 1992 mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl von unter 3 Mio. im Jahresdurchschnitt.

### Der Ausblick auf 2011

Für eine Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur. Weiterhin besteht die Gefahr, dass die Konjunktur im kommenden Jahr nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme und aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung spürbar gebremst werden könnte. Die Bundesregierung erwartet im Jahreswirtschaftsbericht für 2011 nach dem größten Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts seit der Wiedervereinigung (+ 3,6 %), dass sich der Aufschwung auch in 2011 fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt wird ein Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,3 % erwartet.

### Die bauwirtschaftliche Situation

Trotz eines Wachstums der Bauinvestitionen um real knapp 3 % konnte die Branche ihren Umsatz nicht steigern, sondern das Bauhauptgewerbe hatte in 2010 ein leichtes Umsatzminus von nominal 0,3 % auf 81,7 Mrd. Euro hinzunehmen. Hauptursache dafür ist die Entwicklung des öffentlichen Baus, der trotz der Konjunkturpakete um 2,2 % nachgab. Während die Umsätze im Wirtschaftsbau besser als ursprünglich erwartet nur um 4,3 % zurückgingen, wurde der Wohnungsbau

zur wichtigsten Stütze der Baukonjunktur und erreichte einen Zuwachs von 6,6 %.

Die Rahmenbedingungen lassen 2011 Potenzial für eine Stabilisierung und positive Umsatzentwicklung erkennen. Durch die erwarteten Steigerungen beim Wohnungsbau und Wirtschaftsbau wird der Umsatzrückgang im öffentlichen Bau kompensiert werden können, sodass mit einem Plus beim Gesamtumsatz von 1,1 % auf 82,65 Mrd. Euro gerechnet wird. Per November 2010 lag die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe bei über 716.000. Das sind ca. 11.000 Beschäftigte mehr als vor Jahresfrist. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe geht für 2011 von einem Beschäftigteniveau von rund 710.000 Beschäftigten aus.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 wird ein weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen prognostiziert. 2010 wurden in Nordrhein-Westfalen nach Angaben der größten deutschen Landesbausparkasse, der LBS West, mit 34.000 neuen Wohnungen nach fünf Jahren Rückgang erstmals wieder ein Zuwachs von 2.000 Einheiten erzielt. Für das laufende Jahr rechnet die LBS sogar mit 37.000 Neubauwohnungen.

Entwarnung könne im Neubausektor aber keineswegs gegeben werden: Denn selbst mit dieser Steigerung sei immer noch gerade die Hälfte des vom Pestel-Institut errechneten jährlichen Bedarfs von 75.000 benötigten Neubauwohnungen in NRW erreicht. Als kontraproduktiv könne sich die Kürzung der NRW-Wohneigentumsförderung von 500 auf 200 Mio. Euro erweisen.

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen, 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.

### Die regionale Situation im Mietwohnungsbereich

Als Stadt der Wissenschaft ist Aachen ein historischer und kulturell attraktiver Standort zugleich. Die Entwicklung der Stadt ist in der Vergangenheit daher stark von der Entwicklung der Hochschulen geprägt.

Am 31. Dezember 2010 zählte die Stadt Aachen exakt 245.141 Einwohner (124.733 Männer, 120.408 Frauen) in ca. 140.000 Wohneinheiten. Mit einem Durchschnitt von ca. 1,75 Einwohnern

je Wohnung weicht sie statistisch nicht gravierend von anderen vergleichbaren Städten der Bundesrepublik ab. Mit 20,4 % ist die altersmäßig am stärksten vertretene Gruppe dabei Personen im Alter von 20 bis 30 Jahren. In den kommenden Jahren wird den Prognosen nach diese Zahl weiter steigen, vor allem wenn es 2013 wegen des doppelten Abiturientenjahrgangs einen deutlichen Zuwachs an Studenten geben wird.

Nicht zuletzt mit der im Jahre 2007 erhaltenen Auszeichnung einer Exzellenz-Universität und dem Neubau rund um den Campus Melaten wird sich die Entwicklung zum Wissenschafts- und Forschungsstandort weiter verfestigen. Mit der Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze wird für die Stadt Aachen ein infrastruktureller Ausbau notwendig werden. Die Entwicklung des Campus wird für den Wohnungsmarkt in Aachen, neben dem klassischen Studentensegment, auch eine Vielzahl von Zuwächsen im familiären Mietwohnungsbereich zur Folge haben, die eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungsbestände direkt und indirekt sichert. Es liegt auf der Hand, dass sich hierdurch Potenziale zur Bestandsentwicklung und zur Erhöhung einzelner Bestandsqualitäten ergeben. Die stärkere Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen und differenzierter Kundenansprüche an das Gut „Wohnen“ hat nicht nur Auswirkungen auf die technische Wohnungsausstattung, sondern stellt auch neue Anforderungen an künftige Dienst- u. Serviceleistungen.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Insbesondere die im Jahr 2010 anhaltend schwierige wirtschaftliche Lage der Zielgruppen, die die Gesellschaft satzungsgemäß in besonderem Maße mit Wohnraum zu versorgen hat, führte dazu, dass das in den Planungen kalkulierte Mietausfallrisiko von 2 % voll ausgeschöpft wurde. Trotz intensiver Mieterbetreuung und Engagement im sozialen Mieterservice der Gesellschaft standen dem Ansatz von T€ 562 Mietausfallwagnis Mietausfälle in Höhe von T€ 587 oder 104,4 % gegenüber. Die Vermietungssituation selbst hat sich auch im Jahr 2010 weiter verbessert. Zum Jahresende waren 98,3 % des gesamten Wohnungsbestandes vermietet und der Leerstand konnte um insgesamt 11 Wohneinheiten verringert werden. Fluktuationsbedingt waren am Jahresende 41 Wohnungen nicht vermietet, wegen laufender Modernisierung und ähnlicher Gründe waren 36 Wohnungen zum Stichtag nicht vermietbar. Die Erlösschmälerungen ohne Umlagenausfall lagen mit T€ 443 über dem vergleichbaren Vorjahresniveau (T€ 362). Die Fluktuationsrate bewegte sich mit 8,4 % (ohne Ankauf Schagenstraße) unter dem Niveau des letzten Jahres (8,6 %), wobei die Gründe für die Beendigung der Mietverhältnisse sehr vielfältig waren.

Im Jahr 2010 nahmen die Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Jahr 2009 (T€ 4.769) um T€ 794 auf T€ 3.975 ab. Im Vorjahr enthalten war

eine Rückstellung für Kanalsanierung in Höhe von T€ 460. Ohne Berücksichtigung dieser Rückstellung ergab sich eine Verminderung von T€ 334 oder 7,7 %. Für noch nicht abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Portfoliostrategie wurden im Jahr 2010 Rückstellungen in Höhe von T€ 381 gebildet. Bezogen auf die Gesamtfläche ergaben sich verausgabte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 10,45 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr € 11,34 pro m<sup>2</sup>).

Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) beträgt 4,5 % und liegt 0,2 %-Punkte unter der des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 11,3 % und liegt 0,6 %-Punkte unter der des Vorjahres. Die durchschnittliche Sollmiete beträgt € 4,53 (2009: € 4,50) pro Quadratmeter und Monat und liegt damit unter dem Durchschnitt (€ 4,66 lt. GdW-Jahresstatistik 2009) in Nordrhein-Westfalen.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahresdurchschnitt waren 49 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Den 32 kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen dabei acht technische sowie sieben gewerbliche gegenüber. Am Jahresende hatte die Gesellschaft zwei Auszubildende. Darüber hinaus waren 45 Mitarbeiter nebenberuflich (Minijob) als Hauswarte für die Gesellschaft tätig. Damit zeigt das Unternehmen seit Jahren eine relativ gleich bleibende personelle Ausstattung. 47 % der hauptamtlichen Mitarbeiter weisen eine Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren auf. 20 % der Mitarbeiter sind zwischen 20 und 34 Jahren alt, 43 % zwischen 35 und 49 und 37 % zwischen 50 und 65 Jahren.

Durch die Teilnahme an ex- und internen Fortbildungsmaßnahmen zu vielfältigen fachspezifischen Themen und zur Optimierung der unternehmensinternen IT-Nutzung konnte die Qualifikation der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen kontinuierlich verbessert werden, sodass sie den vielfältigen und weiter wachsenden Anforderungen an den jeweiligen Arbeitsplätzen gerecht werden können.

## Servicestellen

Neben der Hauptverwaltung in der Kleinmarschierstraße betreibt die Gesellschaft in den beiden großen Wohngebieten Gut Kullen und Driescher Hof jeweils eine wirtschaftlich unselbstständige Servicestelle. Ein weiteres Servicebüro wurde im August 2010 im Bereich Aachen Nord eröffnet. Im Oktober wurde das umgebaute Kundencenter in der Hauptverwaltung seiner Bestimmung übergeben.

## Darstellung der Lage

## Ertragslage

Die Unternehmensleitung beurteilt den Geschäftsverlauf als zufriedenstellend. Das Ergebnis vor Ertragssteuern beträgt T€ 4.310 (Vorjahr T€ 4.481) und setzt sich zusammen aus dem Betriebsergebnis in Höhe von T€ 4.643 (Vorjahr T€ 3.979), dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 341 (Vorjahr T€ 446) und dem neutralen Ergebnis von – T€ 674 (Vorjahr T€ 56).

Das positive Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung getragen. Zum 31. Dezember 2010 weist die Gesellschaft einen Bestand von 4.609 Wohnungen (davon 2.248 öffentlich geförderte bzw. 168 mit Mietpreisbindung), 35 Gewerbeeinheiten und 2.015 Garagen und Stellplätze aus. Den aus der Hausbewirtschaftung erwirtschafteten Erträgen in Höhe von T€ 27.314 (Vorjahr T€ 27.362) stehen Aufwendungen in Höhe von T€ 22.441 (Vorjahr T€ 23.426) gegenüber. Die positive Ergebnisveränderung von T€ 937 gegenüber dem Jahr 2009 resultiert im Wesentlichen aus um T€ 701 verminderten Instandhaltungskosten.

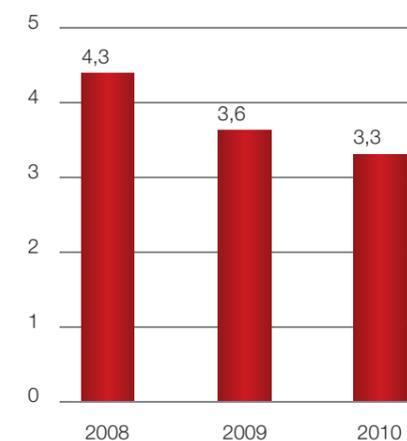
Das positive Ergebnis in den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung und Verkaufstätigkeit wurde durch die nicht positiven Ergebnisse in den Geschäftsbereichen der Bautätigkeit, Betreuungstätigkeit und den sonstigen Geschäftsvorfällen reduziert. Das

Ergebnis aus Verkaufstätigkeit verringerte sich um T€ 102 auf T€ 158. Der Gewinn wurde hauptsächlich mit der Erschließungsmaßnahme Hanbrucher Straße erzielt.

Der im Vergleich zum Jahr 2009 nahezu unveränderte Fehlbetrag aus der Bautätigkeit (– T€ 243) besteht aus verrechneten Personal- und Sachaufwendungen, denen geringere aktivierte Eigenleistungen gegenüberstanden. Das Ergebnis im Betreuungsbereich schließt mit einem negativen Ergebnis von T€ 139 ab.

Das negative Ergebnis des neutralen Bereichs von – T€ 674 (Vorjahr + T€ 56) wird im Wesentlichen durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 820 verursacht bei Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 89), Ausbuchung von Verbindlichkeiten (T€ 43) sowie einem Teilschulderlass von KfW-Mitteln (T€ 47).

Mio. €



Jahresüberschuss nach Steuern in Mio. €

Die Aufwendungen für die Verwaltung beliefen sich insgesamt auf T€ 4.125 (Vorjahr T€ 3.959), wobei ein Minderaufwand bei den Personalkosten und eine Erhöhung der Sachkosten zu verzeichnen sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.344 ab (Vorjahr T€ 3.585). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus verminderten Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und gestiegenen Abschreibungen. Zum Jahresende werden T€ 598 in andere Gewinnrücklagen und T€ 167 in die gesetzliche Rücklage eingestellt, sodass sich mit dem Gewinnvortrag in Höhe von T€ 1.032 ein Bilanzgewinn von T€ 3.611 ergibt.

Bei der künftigen Entwicklung wird durch das Ausschöpfen des Mietsteigerungspotenzials im Bestand und im Zusammenhang mit durchgeführten Objektmodernisierungen sowie durch Zukäufe im Anlagenvermögen von einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen. Im Bauträgergeschäft wird für 2011 nicht mit Ergebnisbeiträgen gerechnet. Preissteigerungen bei den Betriebskosten sowie eine erweiterte Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit zur nachhaltigen Bestandsentwicklung führen jedoch auch im Aufwandsbereich zu höheren Planwerten. In der Summe wird für 2011 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 3.893 und einem Jahresüberschuss nach Steuern von T€ 3.268 gerechnet.

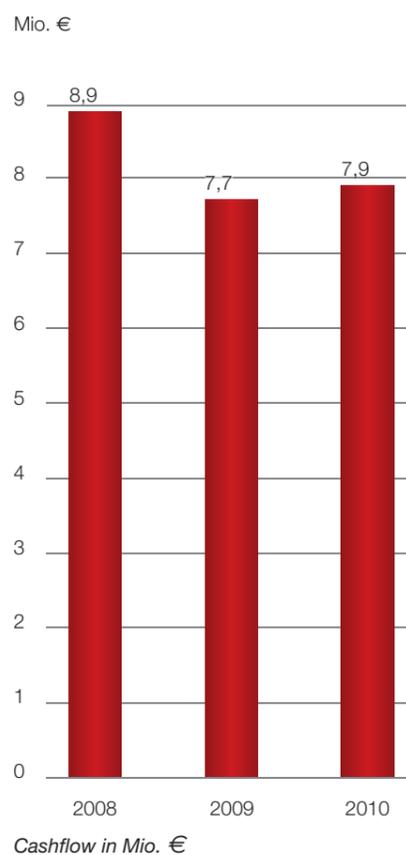
## Finanzlage

Die langfristigen Vermögenswerte sind durch zur Verfügung stehende langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen nicht gebundene Mittel von T€ 9.650 zur Verfügung. Sie werden in voller Höhe zur Deckung des Finanzierungsbedarfs im mittelfristigen Bereich eingesetzt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Überschuss an kurzfristig realisierbaren Vermögenswerten über die kurzfristig fällig werdenden Verbindlichkeiten von T€ 8.516.

Die mit Grundpfandrechten gesicherten Verbindlichkeiten teilen sich auf in 99,4 % Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 93.619) und 0,6 % Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (T€ 534). 73,7 % der Verbindlichkeiten (T€ 79.131) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren, 10,2 % (T€ 10.993) von ein bis fünf Jahren und 16,1 % (T€ 17.253) sind kurzfristig fällig. Der wesentliche Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen ausreichende kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 7.913 (Vorjahr T€ 7.704) aus und einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2010 von T€ 17.291. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihre

finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Bei der Liquiditätsfortschreibung wird davon ausgegangen, dass bei der Modernisierungstätigkeit keine wesentlichen Kostenüberschreitungen eintreten, die vorgesehenen Fremdmittel wie geplant zufließen sowie die geplanten Kaufpreise und die Ansätze im Wirtschaftsplan 2011 eingehalten werden.



## Vermögenslage

Die Bilanzsumme bleibt im Jahr 2010 bei einer Steigerung von T€ 138 auf T€ 150.475 auf vergleichbarem Niveau. Die leichte Veränderung auf der Aktivseite wird im Wesentlichen von einer Erhöhung der flüssigen Mittel bei einem Rückgang der Sachanlagen und Verkaufsgrundstücke bestimmt.

Die Abnahme des Anlagevermögens ist insbesondere begründet durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 820 bei verschiedenen Grundstücken mit Wohnbauten sowie durch planmäßige Abschreibungen, die

nicht vollständig durch Neu- oder Reinvestitionen kompensiert wurden. Das Umlaufvermögen weist sowohl einen Abgang von Grundstücken ohne Bauten (T€ 1.364) sowie der Forderungen (T€ 1.266) aus als auch eine Erhöhung der flüssigen Mittel (T€ 3.963).

Von der Bilanzsumme entfallen zum Bilanzstichtag T€ 121.821 oder 80,9 % auf langfristiges Vermögen, hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens. Das kurz- und mittelfristige Vermögen beläuft sich auf T€ 28.654 bzw. 19,1 % der Bilanzsumme.

Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital stellen die fristengerechte

Finanzierung des langfristigen Vermögens sicher. Die in Durchführung und Planung befindlichen Baumaßnahmen des Anlage- und Umlaufvermögens werden durch Eigenmittel aus Überschüssen oder durch Fremdmittel finanziert.

Die gesamten Investitionen des Jahres 2010 in Höhe von T€ 3.597 verteilen sich auf die Teilaktivierung von Modernisierungskosten von bebauten Grundstücken (T€ 2.987 – 83,0 %), die Modernisierung der Geschäftsstelle (T€ 478 – 13,3 %), Bauvorbereitungskosten (T€ 4 – 0,1 %), sowie immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 128 – 3,6 %).

	2008		2009		2010	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	34.176	22,8	34.961	23,3	35.504	23,6
Fremdkapital – langfristig	98.998	65,9	97.228	64,6	95.967	63,8
Fremdkapital – mittel- und kurzfristig	17.057	11,3	18.148	12,1	19.004	12,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>150.231</b>	<b>100,0</b>	<b>150.337</b>	<b>100,0</b>	<b>150.475</b>	<b>100,0</b>

Der mehrjährige Vergleich der Kapitalstruktur zeigt obige Entwicklung

	2008		2009		2010	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen – u.a. langfristig	123.501	82,2	122.873	81,7	121.821	80,9
Umlaufvermögen – mittelfristig	6.188	4,1	2.643	1,8	1.279	0,9
Umlaufvermögen – kurzfristig	20.542	13,7	24.821	16,5	27.375	18,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>150.231</b>	<b>100,0</b>	<b>150.337</b>	<b>100,0</b>	<b>150.475</b>	<b>100,0</b>

Die Vermögensstruktur in der Entwicklung

## Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2010 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung oder weiterer Risikobehaftung ersichtlich geworden.

## Risikobericht

---

### Risiken der künftigen Entwicklung

---

Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden weiterhin die Mietrückstände und das entsprechende Abschreibungserfordernis auf Mietforderungen kritisch beobachtet.

Eine Gefährdung des Unternehmens ergibt sich hieraus aber nicht. Nach dem Rückgang im Vorjahr musste im Geschäftsjahr wieder eine leichte Steigerung der Rückstände beobachtet werden.

Um den weiterhin hohen Mietrückständen entgegenzuwirken, wurde die Zusammenarbeit mit der ARGE intensiviert. Zusätzlich arbeitet die Gesellschaft seit 2007 mit der SCHUFA Holding AG zusammen, um durch frühzeitige Bonitätsprüfung von Wohnungsinteressenten Problemsituationen für das Unternehmen zu minimieren.

Für die vorhandenen Risiken aus Bau-trägergeschäften bestehen Rückstellungen. Allen weiteren erkennbaren Risiken wurde durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen.

Der Versicherungsschutz für die Immobilienbestände und die sonstigen Gefahren aus dem Geschäftsbetrieb wurde weiter optimiert.

Die abklingende Wirtschaftskrise hatte bisher keine negativen Einflüsse auf das Unternehmen. Akut drohende Entwicklungen sind derzeit nicht erkennbar.

Die Marktposition konnte auch im 120. Jahr seit Gründung der Gesellschaft und bei weiterhin erfolgreicher Geschäftstätigkeit als gefestigt betrachtet werden.

Gegen Ende des Jahres 2011 wird eine Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software erfolgen. Durch frühzeitige Bildung einer Projektgruppe, die für die Umstellung verantwortlich ist und durch umfangreiche Schulungsmaßnahmen ist von einer reibungslosen Migration der Prozesse in der Datenverarbeitung auszugehen.

---

### Chancen der künftigen Entwicklung

---

Die im mehrjährigen Wirtschaftsplan definierten Ergebnisse sollen vorwiegend aus dem Kerngeschäft Wohnungsbewirtschaftung durch Bestandsaufbau, -entwicklung und -pflege erzielt werden. Ein aktives und strategisches Portfolio Management soll zur Zielerreichung beitragen, wobei eine nachhaltig wertorientierte Entwicklung der Gesellschaft angemessen berücksichtigt werden soll.

Neben der traditionell bereits hohen Nachfrage an Kleinstwohnungen im mittleren und unteren Preissegment, wird nach dem Startschuss des Projektes RWTH Campus, bei dem auf einer Fläche von rund 800.000 m<sup>2</sup> etappenweise bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, künftig auch die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungsangeboten steigen.

Durch eine verstärkte Zielgruppenorientierung des bestehenden Portfoliomanagements soll die Bestandsentwicklung neben technischen, betriebswirtschaftlichen und satzungsgemäßen Belangen auf diese Entwicklungen abgestimmt und entsprechend erweitert werden.

---

### Finanzinstrumente

---

Nach den mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplänen sind Risiken, dass liquide Mittel zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht ausreichend zur Verfügung stehen, ebenso wie Zahlungsstromschwankungen nicht erkennbar.

Geschäfte, die als derivative Finanzinstrumente definiert werden, wurden nicht abgeschlossen. Der Abschluss der entsprechenden Verträge bedarf der Genehmigung durch den Vorstand. Finanzanlagen tätigt das Unternehmen vorwiegend in der Form der klassischen Festgeldanlage.

Der Vorstand beachtet das seit dem 1. Mai 1998 geltende Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) durch ein Risikomanagementsystem. Das systematische Verfahren ermöglicht für die verschiedenen Beobachtungsbereiche und -felder die Darstellung von geschäftlichen Entwicklungen, die eventuell zu einer Risikosituation für das Unternehmen führen können und wird ständig weiter entwickelt.

Es sind geeignete Frühwarnziele definiert, damit wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden können. Zur Absicherung gegen mögliche Liquiditätsrisiken und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der permanent an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient. Seit 2010 ist ein Mitarbeiter eigens mit dem Themengebiet Risikomanagement betraut.

## Prognosebericht Ergänzende Angaben

Die Aktivitäten der Gesellschaft werden in den kommenden Jahren stark vom Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung geprägt, wobei neben der Betreuung und Verwaltung der Bestände die Schwerpunkte auf der Bestandssicherung, -pflege und Quartiersentwicklung liegen werden. Daneben werden auch die Geschäftsbereiche Verwaltungsleistung und Baubetreuung für Dritte weiter betrieben.

Zurückhaltung zeigen wird die Gesellschaft im Jahr 2011 bei Bauträgergeschäften und bei Investitionen in Gewerbeimmobilien. In diesen Segmenten ist für die Gesellschaft derzeit keine Aktivität geplant.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für 2011 lässt durch die geplante Intensivierung von Instandhaltungen und Modernisierungen einen Rückgang erwarten. Für das Jahr 2012 wird ein ähnliches Ergebnis prognostiziert. Aus der Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich auch in den darauf folgenden Jahren positive Jahresergebnisse.

Nach den Bestimmungen der Satzung hat die Gesellschaft eine qualitativen und quantitativen Erfordernissen entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen und dabei mit besonderem Augenmerk die sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungskreise zu berücksichtigen.

Dieser wichtigen öffentlichen Aufgabe für den Mehrheitsaktionär, die Stadt Aachen, und damit der öffentlichen Zwecksetzung ist die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 in vollem Maße nachgekommen. Neben technischen und wirtschaftlichen Betreuungsleistungen für die Stadt Aachen werden in Erfüllung der genannten satzungsmäßigen Aufgabe unverändert Maßnahmen geplant und durchgeführt, die der Pflege des Wohnungsbestandes, der Wohnumfeldverbesserung oder der Energieeinsparung dienen.

## Abhängigkeitsbericht

Die Stadt Aachen hält in ihrem Eigenbetrieb „Eurogress“ die Mehrheit der Anteile an der gewoge AG. Der Vorstand hat deshalb einen Abhängigkeitsbericht erstellt und zur Prüfung vorgelegt. Die Schlusserklärung darin lautet:

„Ich erkläre hiermit, dass bei jedem, der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. Es sind auch keinerlei Rechtsgeschäfte mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Aachen vorgenommen oder unterlassen worden.“

Aachen, den 11. März 2011

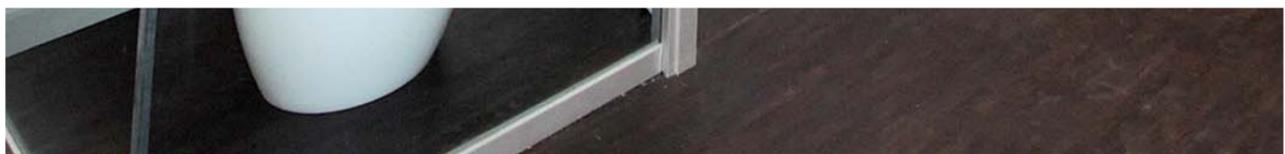
gewoge AG



Bernd Botzenhardt  
Vorstand der gewoge AG



Bilanz zum 31. Dezember 2010



## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		13.598,14	9.787,14
II. Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.341.849,48		106.453.687,21
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	13.520.226,26		13.531.428,73
Grundstücke ohne Bauten	2.387.097,77		2.387.097,77
Technische Anlagen und Maschinen	2.300,00		6.902,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.553,17		104.853,10
Bauvorbereitungskosten	140.691,44	121.589.718,12	140.557,44
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		6.000,00
Sonstige Ausleihungen	7.954,98	7.954,98	9.669,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>121.611.271,24</b>	<b>122.649.982,83</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.142.706,58		2.506.838,83
Unfertige Leistungen	9.208.802,81	10.351.509,39	9.361.072,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.066,38		43.286,35
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	87.572,94		1.492.485,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.600,21		85.903,71
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		120.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	328.619,88	495.859,41	21.794,25
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.291.004,84		13.327.817,43
Bausparguthaben	468.903,95	17.759.908,79	460.441,18
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	54.447,23		23.712,85
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	201.607,68	256.054,91	243.903,89
<b>Bilanzsumme</b>		<b>150.474.603,74</b>	<b>150.337.239,53</b>

Passiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		12.300.000,00	12.300.000,00
II. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.274.300,00		3.107.068,00
Bauerneuerungsrücklage	15.081.362,09		15.081.362,09
Andere Gewinnrücklagen	4.039.143,99	22.394.806,08	3.441.143,99
III. Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag	1.031.732,55		983.593,03
– Jahresüberschuss	3.344.431,52		3.585.199,49
– Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	167.232,00		179.259,97
– Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	598.000,00	3.610.932,07	557.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.305.738,15</b>	<b>37.762.106,63</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	384.924,00		388.381,00
Steuerrückstellungen	261.306,00		376.119,00
Sonstige Rückstellungen	4.086.905,12	4.733.135,12	4.188.792,37
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.619.066,06		94.915.481,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	534.194,04		570.858,94
Erhaltene Anzahlungen	9.646.578,40		9.623.484,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	285.402,86		261.171,07
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.745.007,67		1.367.952,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.458.274,49		712.193,90
Sonstige Verbindlichkeiten	85.949,83	107.374.473,35	97.149,06
davon aus Steuern: € 68.931,42			(87.718,21)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		61.257,12	73.548,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>150.474.603,74</b>	<b>150.337.239,53</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.390.760,54		26.875.539,98
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.661.432,00		3.842.039,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.101.585,31		1.266.215,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.079,99	30.445.857,84	288.637,46
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		- 1.516.402,35	31.886,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		77.000,00	50.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		543.910,41	502.158,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.336.925,67		14.207.398,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	80.569,64	13.417.495,31	3.304.568,65
<b>Rohergebnis</b>		<b>16.132.870,59</b>	<b>15.345.109,74</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.129.865,54		2.159.726,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 187.117,92	638.682,76	2.768.548,30	649.281,58 (189.173,21)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.628.339,07	3.774.122,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.469.886,70	1.401.252,68
Erträge aus Beteiligungen	90.996,40		120.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	299,89		522,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	282.066,23	373.362,52	352.010,85
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		2.556,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 31.424,00	2.464.805,22	2.464.805,22	2.523.249,81 (0,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.174.653,82</b>	<b>5.307.453,69</b>
Außerordentliche Aufwendungen		21.090,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		966.416,57	895.588,98
Sonstige Steuern		842.715,73	826.665,22
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.344.431,52</b>	<b>3.585.199,49</b>
Gewinnvortrag		1.031.732,55	983.593,03
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		167.232,00	179.259,97
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		598.000,00	557.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.610.932,07</b>	<b>3.832.532,55</b>

# Anhang zum Jahresabschluss

## Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzmodernisierungsgesetzes und des Aktiengesetzes. Die Einbeziehung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmalig für das Geschäftsjahr 2010. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, nach den Anwendungsformblättern für Kapitalgesellschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Der Wertansatz erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen in Höhe von 25 % bzw. 33 % pro Jahr.

### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

### Zugänge

Die Zugänge der Sachanlagen 2010 wurden mit den Fremdkosten zuzüglich der Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) angesetzt.

### Planmäßige Abschreibungen

Die Restbuchwerte der Wohnbauten werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, Garagen in 25 Jahren, Außenanlagen und vorhandene Betriebsvorrichtungen sowie Hof- und Wegebefestigungen in 10 bzw. 19 Jahren abgeschrieben. Bei sechs Kindergärten bemisst sich die Abschreibung nach der Dauer des Mietvertrages (30 Jahre). Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 7 % und 33 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, im Wert bis zu je € 1.000 entsprechend der steuerlichen Vorschrift (Sammelposten gem. § 6 Abs. 2a EStG) mit 20 % linear abgeschrieben.

### Außerplanmäßige Abschreibungen

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sinne von § 253 (3) Satz 3 HGB waren im Anlagevermögen (T€ 820) bei dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erforderlich.

### Technische Anlagen

Ausgewiesen sind 2 Fotovoltaikanlagen, die linear auf ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben werden.

### Finanzanlagen

Eine Beteiligung wurde wegen Abwicklung in Höhe der Anschaffungskosten als Abgang dargestellt. Ausleihungen wurden zum Nominalwert abzüglich Tilgungen bilanziert.

### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten, Kosten der Energielieferungen an Dritte, Betreuungsleistungen sowie die Fremdkosten für eine Erschließungsmaßnahme ausgewiesen.

### Grundstücke ohne Bauten

Diese Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen und durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen wurden als Abschreibungen aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

### Aktive

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, wurden abgegrenzt; sie wurden auf die Laufzeit

der Darlehen bzw. Festschreibung der Zinsen bemessen und linear abgeschrieben. Der Aufwand für zwei Wärmelieferungsverträge wird linear auf die Laufzeit verteilt. Ein für 2011 vorausbezahlter Hauswartvertrag wurde abgegrenzt.

#### Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2010 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt € 12.300.000,00.

#### Rückstellungen

Bei der Rückstellungsbewertung werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Bei einer Aufwandsrückstellung im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB für Dichtigkeitsprüfungen und die Beseitigung von Undichtigkeiten wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht. Sie wurde nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB a. F. bewertet. Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

#### Pensionsrückstellungen

Sie wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit dem Barwert ermittelt. Als Rechnungsgrundlagen dienen die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,15 % (von der deutschen Bundesbank ermittelter und bekannt gegebener durchschnittlicher Marktzens bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Vorjahr: 3,5 %) und einem Rententrend von 1,75 % p.a..

#### Steuerrückstellungen

Für die Belastung des Ergebnisses mit Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer wurden Rückstellungen entsprechend den steuerlichen Vorschriften gebildet.

#### Sonstige Rückstellungen

Sie wurden für ungewisse Verbindlichkeiten, für Gewährleistungen mit rechtlicher Verpflichtung und für Instandhaltungsaufwand gebildet. Rückstellungen für Altersteilzeit werden nach der Projected Unit Credit-Methode (PUC) nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Der Rechnungszinssatz beträgt 3,87 % unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Restlaufzeit der Verpflichtungen. Als Entgelttrend wurden 2,0 % p.a. berücksichtigt.

#### Verbindlichkeiten

Sie wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, wurden ausnahmslos passiviert.

#### Passive

##### Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden Mietvorauszahlungen sowie ein Zuschuss für einen Wärmelieferungsvertrag; die Mietvorauszahlungen werden über 20 Jahre verteilt ertragswirksam. Der Zuschuss sowie eine weitere Vorauszahlung wurden auf die Laufzeit der jeweiligen Verträge verteilt.

#### Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### Bilanz

##### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung (+ / -) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>400.081,79</b>	<b>13.724,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400.208,41</b>	<b>13.598,14</b>	<b>9.913,76</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.570.870,30	2.987.955,54	0,00	+ 3.600,00	95.220.576,36	105.341.849,48	4.103.393,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.365.251,32	478.001,02	0,00	0,00	7.323.026,08	13.520.226,26	489.203,49
3. Grundstücke ohne Bauten	2.387.097,77	0,00	0,00	0,00	0,00	2.387.097,77	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	69.025,30	0,00	0,00	0,00	66.725,30	2.300,00	4.602,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	595.998,33	113.926,62	0,00	0,00	512.371,78	197.553,17	21.226,55
6. Bauvorbereitungskosten	140.557,44	3.734,00	0,00	- 3.600,00	0,00	140.691,44	0,00
	<b>221.128.800,46</b>	<b>3.583.617,18</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 3.600,00</b> <b>- 3.600,00</b>	<b>103.122.699,52</b>	<b>121.589.718,12</b>	<b>4.618.425,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	6.000,00	0,00	- 6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	9.669,44	0,00	- 1.714,46	0,00	0,00	7.954,98	0,00
	<b>15.669,44</b>	<b>0,00</b>	<b>- 7.714,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.954,98</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>221.544.551,69</b>	<b>3.597.341,94</b>	<b>- 7.714,46</b>	<b>+ 3.600,00</b> <b>- 3.600,00</b>	<b>103.522.907,93</b>	<b>121.611.271,24</b>	<b>4.628.339,07</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind T€ 8.649,3 (Vorjahr T€ 8.757,9) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen mit T€ 230,8 (Vorjahr: T€ 251,9), eine Erschließungsmaßnahme mit T€ 135,6 (Vorjahr: T€ 135,6) sowie Energielieferungen an Dritte mit T€ 193,1 (Vorjahr T€ 215,7) enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang für folgende Kosten enthalten:

- Noch anfallende Betriebskosten T€ 341
- Aufwandsrückstellung für Kanalsanierung T€ 2.250
- Instandhaltungsrückstellungen T€ 489
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuererklärungskosten T€ 122
- Urlaubsansprüche u. Personalkosten T€ 131
- Altersteilzeit T€ 293
- Kaufpreisminderungen und Gewährleistungsansprüche aus Verkaufstätigkeit T€ 42
- Noch anfallende Baukosten T€ 402

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Rückstellungen für Pensionen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Forderungen	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	51.066,38 (43.286,35)	0,00 (1.396,99)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	87.572,94 (1.492.485,30)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.600,21 (85.903,71)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verb. Unternehmen	0,00 (120.000,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	328.619,88 (21.794,25)	0,00 (700,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>495.859,41</b> <b>(1.763.469,61)</b>	<b>0,00</b> <b>(2.096,99)</b>

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Entnahme aus den Rücklagen €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	3.107.068,00	0,00	167.232,00	3.274.300,00
Bauerneuerungsrücklage	15.081.362,09	0,00	0,00	15.081.362,09
Andere Gewinnrücklagen	3.441.143,99	0,00	598.000,00	4.039.143,99

**Rücklagenspiegel**

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert €	Art der Sicherung
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.619.066,06 (94.915.481,67)	3.985.379,09 (4.187.754,71)	10.808.702,71	78.824.984,26	93.619.066,06	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	534.194,04 (570.858,94)	44.388,22 (40.039,42)	184.004,64	305.801,18	534.194,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.646.578,40 (9.623.484,37)	9.646.578,40 (9.623.484,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	285.402,86 (261.171,07)	285.402,86 (261.171,07)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.745.007,67 (1.367.952,93)	1.745.007,67 (1.367.952,93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.458.274,49 (712.193,90)	1.458.274,49 (712.193,90)				
Sonstige Verbindlichkeiten	85.949,83 (97.149,06)	85.949,83 (97.149,06)				
<b>Insgesamt</b>	<b>107.374.473,35</b> <b>(107.548.291,94)</b>	<b>17.250.980,56</b> <b>(16.289.745,46)</b>	<b>10.992.707,35</b>	<b>79.130.785,44</b>	<b>94.153.260,10</b>	

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte (Vorjahreszahlen in Klammern)

GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten die Auswirkungen aus der Umstellung der Rechnungslegung zum 01. Januar 2010 auf die Vorschriften nach dem BilMoG. Sie resultieren aus neu bewerteter Pensionsrückstellungen (vollständiger Zuführungsbetrag T€ 2) und Rückstellungen für Altersteilzeit (T€ 19). Außerordentliche Erträge sind 2010 nicht entstanden.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 97 aus der Auflösung von Rückstellungen und Eingängen auf abgeschriebenen Forderungen enthalten. Periodenfremde Aufwendungen sind keine angefallen.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter gemäß § 251 HGB bestanden am Bilanzstichtag in Höhe von T€ 1.875 zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung im Rahmen von Bauträgergeschäften. Ein Vorteil besteht darin, dass den Erwerbern zu einer grundbuchlich gesicherten Finanzierung verholfen wird und somit der Abverkauf der Objekte und Zufluss des Kaufpreises beschleunigt wird. Eine Inanspruchnahme wird zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft, allerdings ist auch ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremdmitteln und mit Eigenmitteln finanziert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten hauptamtlichen Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

Daneben wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes bestehen insgesamt mit € 384.924,00 und wurden zurückgestellt.

Von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB hat die Gesellschaft Gebrauch gemacht.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug T€ 5.

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes oder zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

Am Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen in Höhe von T€ 868,5. Das Treuhandvermögen bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. In gleicher Höhe bestanden Treuhandverbindlichkeiten.

Die Mitarbeiter des Unternehmens sind in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Versicherungsschutz besteht in einer zusätzlichen Altersversorgung bis zu

maximal 91,75 % des Nettogehaltes für die rentennahen Jahrgänge. Für die übrigen Mitarbeiter wurde in 2003 ein individueller Versicherungsschutz auf der Basis eines Punktesystems eingeführt. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich auf T€ 2.246. Der Umlagensatz beträgt 4,25 % zuzüglich 2,5 % Sanierungsbeitrag.

Für die Honorare des Abschlussprüfers des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2010 wurden netto T€ 48,5 (Auflösung der Rückstellung ohne Umsatzsteuer für das Vorjahr: T€ 0) zurückgestellt; für Steuerberatungsleistungen, die das Geschäftsjahr 2010 betreffen, wurden T€ 16 (Auflösung der Rückstellung für Vorjahr: T€ 4,3) in Rückstellungen eingestellt.

Die gewoge wird in den Konzernabschluss des Eigenbetriebes der Stadt Aachen „Eurogress“, Aachen einbezogen. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	30	2
Technische Mitarbeiter	7	1
Gewerbliche Mitarbeiter	4	3
Gesamt	41	6

Aufsichtsrat

**Gisela Schmitt**  
Dipl.-Ing. (arch.),  
Vorsitzende (bis 01.07.2010)

**Hermann Josef Pilgram**  
Ratsherr, Dipl.-Ing., Journalist,  
Vorsitzender (ab 01.07.2010)

**Norbert Finkeldei**  
Architekt, stellv. Vorsitzender  
(bis 01.07.2010)

**Manfred Kuckelkorn**  
Ratsherr, Fachlehrer,  
stellv. Vorsitzender  
(ab 01.07.2010)

**Dr. Christian Becker**  
Vorstand der Stadtwerke Aachen  
Aktiengesellschaft  
(ab 01.07.2010)

**Klaus Becker**  
Schulleiter  
(bis 01.07.2010)

**Wolfgang Boenke**  
Ratsherr,  
Rentner

**Johann Carduck**  
gewerbl. Angestellter, Vertreter  
der Mitarbeiter (bis 01.07.2010)

**Peter Caspar-Bours**  
Assessor  
(bis 01.07.2010)

**Martina Hörmann,**  
Ratsfrau, Dipl.-Ing., Architektur  
(ab 01.07.2010)

**Franz Jansen**  
Geschäftsführer der  
Sparkassen Immobilien GmbH

**Heinz-Willi Laeven**  
Bankkaufmann

**Norbert Laufs**  
stellv. Vorsitzender  
des Vorstandes der  
Sparkasse Aachen

**Marcus Lenzen**  
techn. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter  
(bis 01.07.2010)

**Wolfgang Pomp**  
kfm. Angestellter, Vertreter der  
Mitarbeiter (ab 01.07.2010)

**René Rademacher**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Ralf Schaffrath**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Wolfgang Scheen**  
kfm. Angestellter,  
Vertreter der Mitarbeiter

**Dr. Manfred Sicking**  
Co-Dezernent

**Astrid Ströbele**  
Steuerfachgehilfin  
(bis 01.07.2010)

**Norbert vom Dorp**  
kfm. Angestellter, Vertreter  
der Mitarbeiter (ab 01.07.2010)

**Dr. Klaus Vossen**  
Unternehmer (ab 01.07.2010)

Vorstand

**Bernd Botzenhardt**  
BA Immobilienmanagement

Weitere Angaben

Das Grundkapital der Gesellschaft in  
Höhe von 12.300.000,00 € ist aufge-  
teilt in 240.000 auf Namen lautende,  
nennwertlose Stückaktien.

Aachen, den 11. März 2011

Bernd Botzenhardt  
Vorstand der gewoge AG

Gewinnverwendungsvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2010 er-  
gibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe  
von 3.610.932,07 €. Der Vorstand  
schlägt dem Aufsichtsrat vor, eine Di-  
vidende in Höhe von 2.800.800,00 €  
auszuschütten und den Betrag in  
Höhe von 810.132,07 € auf neue  
Rechnung vorzutragen.



## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 der gewoge AG, Aachen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der gewoge AG, Aachen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 16. März 2011

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

gez. Schiffers                      gez. Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer

# Impressum

## **gewoge AG**

Kleinmarschierstraße 54–58  
52062 Aachen  
Tel.: +49 241 47704-0  
Fax: +49 241 47704-11  
[www.gewoge-aachen.de](http://www.gewoge-aachen.de)

Redaktion: gewoge AG, Aachen  
Layout: Kloubert Designkonzept  
Fotos: Andreas Steindl  
Druck: Aixakt GmbH, Aachen



gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54–58 | 52062 Aachen | [info@gewoge-aachen.de](mailto:info@gewoge-aachen.de)

