

GESCHÄFTSBERICHT 2009

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAU-
GESELLSCHAFT MBH

PROJEKTE DATEN FAKTEN



Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

Architekturfotos: Schimkat Fotodesign außer S. 18, 27: VGW;

S. 13, 14, 15, 30, 31: zoodesign; S. 31: HfG

Gestaltung: zoodesign gmbh, Schwäbisch Gmünd, www.zoodesign.de

Druck: www.walterdigital.de

INHALTSVERZEICHNIS



- 04 Auf einen Blick
- 05 Zugehörigkeit unseres Unternehmens
- 06 Wechsel in der Geschäftsführung
- 08 Die Altstadt wacht auf
- 14 All-Inklusiv für Vermieter
- 16 Bestandsimmobilien mit Mietgarantie
- 18 Vergabe von Kehrwoche und Winterdienst
- 20 Lagebericht der VGW
- 30 HfG goes GmündTech
- 36 Lagebericht der VGW-D
- 44 Bilanz 2009 und Gewinn- und Verlustrechnung
- 50 Anhang
- 62 Bestätigungsvermerk
- 63 Bericht des Aufsichtsrates

DAS UNTERNEHMEN AUF EINEN BLICK
VGW UND VGW-D (ZUSAMMENGEFASST)

AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten	31.12.2009	31.12.2008
	in Tausend Euro	
Jahresüberschuss	382	835
Gesamtbilanzsumme	91.457	88.045
Anlagevermögen	79.633	75.303
Beteiligung VGW-D	29	29
Ergebnisübernahme VGW-D	- 632	- 685
Umlaufvermögen	11.589	12.464
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	13.285	12.496
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	12.403	11.994
Verkauf von Grundstücken	1.758	1.083
Betreuungstätigkeit	201	163
anderen Lieferungen und Leistungen	164	109
	Einheiten	
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	3.251	3.197
eigene Mietwohnungen	2.290	2.290
eigene gewerbliche Einheiten	114	64
fremdverw. und angemietete Mietwohnungen	207	183
verwaltete Eigentumswohnungen	626	614
verwaltete gewerbliche Einheiten	14	46
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	15	14
Fertigstellungen	19	5
Überhang	32	36
	Mitarbeiter	
Personalbestand	55	55
davon Vollzeitbeschäftigte	25	25

ZUGEHÖRIGKEIT UNSERES UNTERNEHMENS
ZU FACHVERBÄNDEN UND WOHNUNGSWIRT-
SCHAFTLICHEN INSTITUTIONEN

AUF EINEN BLICK

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stuttgart

Vereinigung baden-württembergischer
kommunaler Wohnungsunternehmen

Heidelberg

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Berlin

Deutsches Volksheimstättenwerk e.V.

Bonn

Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

Heidenheim



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG
VON WOLFGANG FREI, GESCHÄFTSFÜHRER

WECHSEL IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Nachdem nun Herr Burkhard Fichtner nach über 25jähriger Tätigkeit bei der VGW zum 31.12.2009 in den verdienten Ruhestand ging, übernahm ich, ein „Badener“, die Geschäftsführung der VGW.

Bereits am 01.10.2009 trat ich meinen Dienst in Schwäbisch Gmünd an und hatte dadurch noch eine dreimonatige parallele Übergangszeit mit Herrn Fichtner, in welcher ich in die vielseitigen und umfangreichen Geschäftstätigkeiten eines kommunalen Wohnungsunternehmens eingewiesen wurde. Ich kenne die Wohnungswirtschaft seit über 20 Jahren und habe das Geschäft mit Immobilien von der Pike auf gelernt. Zuletzt war ich als Vorstand einer Wohnungsbaugenossenschaft am Bodensee tätig.

Geschäftsberichten der vorangegangenen Jahre konnte man entnehmen, dass die VGW gerade im Bereich der Modernisierung bereits enorm viel geleistet hat, um zum Einen die Umwelt durch verminderten CO₂-Ausstoß zu schonen und zum Anderen die „zweite Miete“ der eigenen Mieter möglichst gering zu halten.

Auch das Modernisierungsprogramm für das Jahr 2010 beinhaltet wieder zahlreiche Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, den Klimawandel aufzuhalten und den Wohnkomfort unserer Mieter nachhaltig zu steigern. Badsanierungen, Balkonanbauten, Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen sind alles Begriffe, um das langfristige Wirtschaftsgut, die Wohnimmobilie, den geänderten Bedürfnissen und Rahmenbedingungen anzupassen und fit zu machen für die Zukunft.



Ferner gibt es mit den großen Gewerbeimmobilien im Gmündtech und im Zapp und den dortigen Leerständen eine weitere Herausforderung, um die wirtschaftliche Lage des Tochterunternehmens zu verbessern. Teilweise ist uns dies bereits durch den Umzug der Hochschule für Gestaltung mit ihren rund 500 Studierenden gelungen. Dieser Kraftakt, der kurz vor Weihnachten durch Vertragsunterzeichnungen manifestiert wurde und in den ersten drei Monaten des neuen Jahres 2010 gemeistert werden musste, verdient hohes Lob bei allen Beteiligten.

Als neuer Geschäftsführer der VGW war es eine besondere Freude für mich zu sehen, wie bei dieser Meisterleistung das eingespielte Team der VGW nahezu reibungslos harmonierte. Sicherlich ein Verdienst meines Vorgängers, Herrn Fichtner, dem ich hierfür nochmals meinen herzlichen Dank aussprechen möchte.

Nach der nun vergangenen ersten Eingewöhnungsphase freue ich mich auf die kommenden Aufgaben und neuen Herausforderungen, um als städtisches Wohnungsunternehmen einen Teil zur Verschönerung und Verbesserung der historischen Stauferstadt Schwäbisch Gmünd mit all den Teilorten beitragen zu können.

Bereits jetzt befinden sich einige neue Projekte in der Planungsphase, auf die ich mich besonders freue: Stadtnahes Wohnen in der Rinderbacher Gasse für die ganze Familie, schwellenloses, terrassenförmiges Leben unter dem Königsturm.

Im Hinblick auf die anstehende Fertigstellung der größten Tunnelbaustelle Deutschlands 2012 sowie der Landesgartenschau 2014 „formt“ sich die Stadt, auch unter der neuen Führung von Oberbürgermeister Richard Arnold, zu einem „Prachtexemplar“ im Ostalbkreis. Beide Termine sind wichtige Meilensteine für die Zukunft von Schwäbisch Gmünd.

DIE ALTSTADT WACHT AUF - DIE INNENSTADT AUFWERTEN

VON KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST



Die Innenstadt aufzuwerten, sie wieder als Wohnort attraktiv zu machen, ist das erklärte Ziel der Stadtverwaltung in enger Zusammenarbeit mit der VGW.

Die gegenwärtige Entwicklung ist gekennzeichnet von:

- » Einer rückläufigen Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels, verbunden mit erheblichen Leerständen.
- » Einem Rückgang der Wohnbevölkerung und einer selektiven Entwicklung der Bewohnerstruktur; Die Einwohnerzahl in der historischen Altstadt hat kontinuierlich abgenommen, der Anteil ausländischer Mitbürger ist überdurchschnittlich hoch.
- » Schlechter Bausubstanz und Leerständen aufgrund fehlender Investitionsbereitschaft beim Unterhalt und der Sanierung der zum großen Teil historischen Gebäude.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist es erforderlich, die Wohnverhältnisse in der Innenstadt nachhaltig zu verbessern. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, müssen kostengünstige, vielfältige Wohnangebote von hoher Qualität geschaffen werden.

Wohnen in der Innenstadt ist eine wesentliche Voraussetzung, um mit anderen innenstadttypischen Nutzungen, wie Einzelhandel, Gewerbe, Kultur und Bildungseinrichtungen eine vielfältige Struktur zu erhalten und zu fördern.

Durch erhebliche Investitionen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich, konnte in den letzten Jahren eine wesentliche Aufwertung erreicht werden.

Mit den Neubauten in der Schmiedgasse, Turmgasse und Parlerstraße, dem Umbau des ehemaligen Marienheimes in eine moderne Seniorenwohnanlage, den Sanierungsprojekten Badmauer und Hospitalgasse und der umfassenden Restaurierung des Baudenkmals Ackergasse 6, hat die VGW bereits deutliches Engagement bei der Verbesserung der baulichen Situation in der Innenstadt gezeigt.

Mit der Umgestaltung des Quartiers Rinderbachergasse / Höferlesbach in ein innerstädtisches attraktives Wohngebiet geht es weiter. Schlechte Bausubstanz, leerstehende und teilweise ausgebrannte Bauruinen, soziale Schiefelage mit einem überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil, sind die Ausgangsbasis. Um dem entgegenzuwirken,

muss das bauliche Umfeld aufgewertet werden. Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz und die Schaffung von neuem, attraktiven Wohnraum hat oberste Priorität. Vor allem jungen Familien sollen Alternativen zum Wohnen am Rande der Stadt oder im Umland geboten werden.

Nach einem von der Stadt Schwäbisch Gmünd durchgeführten Architektenwettbewerb wurde zwischenzeitlich der erste Bauabschnitt realisiert. In der Rinderbachergasse wurde anstelle abgebrochener Brand- und Bauruinen ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 großzügigen Eigentumswohnungen und 2 Stadthäusern im Höferlesbach realisiert. Die Parkierung findet in einer gemeinsamen Tiefgarage statt. Die Wohnungen und Häuser waren sehr gefragt und innerhalb kurzer Zeit vermietet.

Zug um Zug soll das gesamte historische Altstadtdreieck Rinderbachergasse / Höferlesbach saniert werden. Einzelne Häuser sind bereits im Eigentum der VGW. Jedoch sind darunter nur wenig zusammenhängende Grundstücke.

Hinzu kommt, dass oft gravierend unterschiedliche Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer herrschen.

Für zwei Neubauprojekte läuft derzeit das Baugenehmigungsverfahren. Vorgesehen sind hier zwei Wohnhäuser mit zwei bzw. drei Wohneinheiten. Durch eine offene, flexible Grundrissgestaltung muss „neues Wohnen“ wie Wohnen und Arbeiten möglich sein. Für ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude wird in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt eine baukundliche Untersuchung durchgeführt.

Mit der qualitätsvollen Wohnbebauung in der Innenstadt wird insbesondere auch die Generation 50+ angesprochen. Der Anteil der über 50jährigen nimmt deutlich zu und damit auch ihre Bedeutung auf den Wohnungsmärkten.

Altersgerechte Ausstattung der Gebäude mit Aufzug, Barrierefreiheit bei guter Infrastruktur und vielseitigem kulturellen Angebot, sind die Kriterien für diese potentiellen Interessenten. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft der Wanderungsprozess der Generation 50+ vom Umland in die Stadt in dem Maße an Fahrt gewinnen wird, wie attraktive und bezahlbare Wohnangebote für diese Zielgruppe in der Stadt geschaffen werden.





WOHNEN IN DER STADT - INTERVIEW MIT ULLA UND HARTMUT KIES, RINDERBACHER GASSE 39

Wie lange wohnen Sie schon in Schwäbisch Gmünd?

Wir sind schon über 50 Jahre verheiratet und vor 25 Jahren zusammen nach Schwäbisch Gmünd gekommen.

Wo haben sie vorher gewohnt?

Wir haben vorher schon in Reutlingen, Konstanz und Stuttgart gewohnt.

Wo haben sie gewohnt, bevor sie in die Rinderbacher Gasse gezogen sind?

In der Becherlehenstraße draußen, nahe am Wald, haben wir uns sehr wohl gefühlt. Wir hatten oft Besuch von Hasen, Rehen und vielen Kleinvögeln. Aber: In der Becherlehenstraße waren es 34 Stufen von der Straße bis in die Wohnung.

Meine Frau hatte immer wieder Schwierigkeiten, diese Stufen zu bewältigen. Für mich war es kein so großes Problem, da ich ständig vieles zu Fuß erledigt habe.

Was hat sie bewogen in die Innenstadt zu ziehen?

Für uns war schon seit längerem klar, dass wir im Alter in die Stadt ziehen würden.

Ausserdem wurden die Wege allmählich weit. Meine Frau hat das Auto gebraucht um die Einkäufe zu erledigen. Wir halten die jetzt kurzen Wege für sehr angenehm. Hier wohnen wir in einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus, wie vor unserem Umzug auch. Diese Wohnung ist etwas kleiner als die Vorherige.

Wir haben immer geschaut, wo man etwas Passendes bekommt. Weil wir keine Wohnung im Erdgeschoss wollten, war ein Fahrstuhl unverzichtbar – und dann kommt ja fast nur ein Neubau in Frage.

Haben sie die VGW schon vorher gekannt?

Ja, unsere Tochter hat schon mit der VGW gebaut.

War es Zufall, dass die Wohnung von der VGW angeboten wurde?

Ja, purer Zufall. Wir haben im Juli vergangenen Jahres gelesen, dass die Wohnungen angeschaut werden können und haben uns sofort nach der Besichtigung für diese Wohnung entschieden.

Beim Einzug hat noch einiges gefehlt, denn wir waren die Ersten, die hier eingezogen sind. Das Treppenhaus und der Garten waren zum Beispiel noch nicht fertig.

Da unser Sohn in der Nähe wohnt, haben wir den Bau immer wieder in verschiedenen Stadien gesehen, haben uns gefreut und gewundert, was hier entsteht, denn es sah vorher ziemlich schlimm hier aus.

Wohnen hier hauptsächlich Senioren?

Nein, es gibt hier alle Altersstufen, es ist bunt gemischt.

Welche Vor- und Nachteile hat für sie das Wohnen in der Innenstadt?

Im Großen und Ganzen ist es hier ruhig, es gibt keinen Dauerlärm. Manchmal ist die Musik aus einer Nachbarwohnung schräg gegenüber zu laut. Auch sind die Anlieferungen im nahen Einkaufszentrum, weil sehr früh morgens und ziemlich laut, mitunter störend.

Sonst ist es ideal in der Stadt zu wohnen, allein schon von den kurzen Wegen und vom Umfeld her. Wir haben eine schöne Gemeinschaft mit den Hausnachbarn, man sieht sich häufig.

Was gefällt Ihnen an Schwäbisch Gmünd allgemein?

Ich bin in Gmünd in die Schule gegangen, deshalb kannte ich Gmünd schon gut.

Meiner Frau musste ich die Stadt erst mal zeigen. Für sie war die Vorstellung damals entsetzlich, auf dem Land zu wohnen. Aber nach 25 Jahren haben wir beschlossen hier zu bleiben und in keine andere Stadt zu ziehen.

Wir sind natürlich auch sehr stark mit Gmünd verankert, da unsere Tochter mit Familie hier wohnt und unser Sohn. Zudem haben wir hier eine ganze Reihe guter Freunde. Wir fühlen uns hier wohl, haben uns mit der Gmünder Geschichte befasst und sind bewusst Bürger dieser reizvollen Stadt.

Was hat Schwäbisch Gmünd, was andere Städte nicht haben?

Man spürt eine große Verbundenheit zur Kirche, den Leuten ist der Glaube wichtig. Das ist vielleicht ein Unterschied zu anderswo.

Vielen Dank Frau und Herr Kies, dass sie uns über ihre Erfahrungen berichtet haben.





ALL-INKLUSIV FÜR VERMIETER – DIE VGW MIET-/DRITTVERWALTUNG

VON ROLAND FUHRMANN, ABTEILUNGSLEITER WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG





Seit dem 01.01.2005 bietet die VGW Dienstleistungs GmbH ihren Kunden die „Miet-/Drittverwaltung“ an. Sie übernimmt bei dieser Dienstleistung alle wichtigen Aufgaben, welche mit dem Mietverhältnis in Verbindung stehen.

Unser Tätigkeitsfeld beginnt bei der Mieterakquise, geht über das Erstellen eines Mietvertrages mit Übergabe der Wohnung, Kautionsverwaltung, Mieterbetreuung während der Mietzeit inkl. der Beauftragung von Reparaturen in Absprache mit den Eigentümern, Mietinkasso, Mahnwesen, Entgegennahme von Kündigungen und endet mit der Durchführung von Wohnungsabnahmen.

Somit werden dem Eigentümer alle Aufgaben im Zusammenhang mit seiner Immobilie abgenommen. Der Eigentümer erhält, nach Abzug der entsprechenden Gebühren, den Mietertrag monatlich überwiesen.

Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Reparaturen innerhalb der Wohnung oder am Gebäude werden ebenfalls alle anfallenden Arbeiten, nach Rücksprache mit dem Eigentümer, übernommen bzw. beauftragt.

Selbstverständlich wird unser Personal auch für diese Dienstleistung regelmäßig geschult, um auch rechtlich immer auf dem neuesten Stand zu sein.

Diese relativ neue Sparte innerhalb der VGW Dienstleistungs GmbH wird sehr gut angenommen und unser Unternehmen ist bestrebt, dieses Betätigungsfeld kontinuierlich auszubauen.

BESTANDSIMMOBILIEN MIT MIETGARANTIE. SICHERHEIT FÜR ANLEGER UND INVESTOREN

VON THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER HAUSVERWALTUNG





Ausgelöst durch die massiven Kursverluste der Jahre 2001/2002 sowie der aktuellen „weltweiten“ Finanzkrise mit herben Verlusten für viele Anleger, sind nun Sachwerte und Immobilien wieder verstärkt in das allgemeine Interesse gerückt. Auch die vergangenen zwei Weltkriege sowie die Währungsreform haben gezeigt, dass Immobilien, ähnlich wie Gold, langfristig ihren Wert halten und eine echte Alternative für Investoren darstellen.

So vermittelt die VGW bereits seit Ende des Jahres 2001 ausgesuchte Immobilien an interessierte Investoren und hat seit diesem Zeitraum bereits mehr als 80 Verkäufe von Bestandsimmobilien erfolgreich abgewickelt. Ein kleines Rechenbeispiel mit den wichtigsten Daten macht die Vorteile des Erwerbs einer solchen Bestandsimmobilie deutlich:

BERECHNUNGSBEISPIEL 2-ZIMMER-WOHNUNG IN DER EUTIGHOFER- STRASSE MIT 46,5 M² WOHNFLÄCHE

Erwerbskosten	in Euro
Kaufpreis	44.200,00
Grunderwerbssteuer 3,5%	1.547,00
Nebenkosten ca. 1,5%	663,00
Gesamtkosten	46.410,00
Finanzierung	
Kapitalmarktdarlehen 100% Auszahlung, 10 Jahre fest, Zins 4,0%, Tilgung 2%	46.410,00
Belastung monatlich	
Zins und Tilgung	232,00
Garantierte Miete	247,00
Überschuss monatlich inklusive Tilgung	15,00

Die VGW bietet gleichzeitig eine siebenjährige Mietgarantie von monatlich 247,00 €, was einer Rendite in diesem Beispiel von 6,39% entspricht und einen monatlichen Mehrerlös von knapp 15 € ergibt.

An diesem Beispiel ist klar ersichtlich, dass der Erwerb einer Bestandsimmobilie bei der VGW durchaus erschwinglich ist und aktuell wesentlich höhere Renditen als beispielsweise Bundesschatzbriefe oder ähnliches abwirft.

Zusätzlich zu der oben genannten Mietgarantie übernimmt die VGW Dienstleistungsgesellschaft die Mietverwaltung der neu erworbenen Immobilie. Das bedeutet konkret, dass sich der Eigentümer nicht mit Mieterwechsel, tropfenden Wasserhähnen, Mieterstreitigkeiten oder ähnlichem auseinandersetzen muss. Für all dies steht die VGW-D mit ihren kompetenten Mitarbeitern zur Verfügung. Diese Mietverwaltung ist für die ersten 7 Jahre kostenlos, danach wird der marktübliche Obolus verlangt.

Mit dem Erwerb einer Bestandsimmobilie der VGW investiert der Käufer in seiner Heimat in Schwäbisch Gmünd, zu welcher er, anders als bei internationalen Finanzmärkten, auch noch einen Bezug hat. Und dass die Rendite stimmt, zeigt das Beispiel ohnehin.

VERGABE VON KEHRWOCHE UND WINTERDIENST

VON THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER HAUSVERWALTUNG



MIETER SCHÄTZEN DIE ERWEITERTE DIENSTLEISTUNG

Ein großer Teil der Streitigkeiten von Mietern untereinander dreht sich um Kehrwoche und Winterdienst. Auch bei den Beschwerden gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft rangieren sie gleich nach den Ruhestörungen auf Platz 2. Die einen klagen, dass die Kehrwoche nicht sorgfältig genug durchgeführt wird, die anderen, dass sie überhaupt nicht erledigt wird. Neuen Mietern, insbesondere aus nördlichen Bundesländern, ist diese Verpflichtung völlig unbekannt.

Für viele ältere Bewohner, die oft körperlich nicht mehr in bester Verfassung sind, bedeutet diese Aufgabe eine Last, für die sie Nachbarn oder professionelle Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Berufstätige Mieter können nicht von der Arbeit fern bleiben, um tagsüber ihrer Winterdienstpflicht nachzukommen, insbesondere wenn sie auswärts oder im Schichtdienst tätig sind. Und obendrein klaffen die Vorstellungen über eine ordentliche Erledigung gravierend auseinander.

Fazit: Was einmal als Pflicht der Mieter selbstverständlich war und mehr oder weniger gut funktionierte, ist heute vielfach nur noch ein Ärgernis.

Deshalb hat die Gesellschaft begonnen, mit dieser urschwäbischen Institution zu brechen und sich der Hilfe professioneller Dritter zu bedienen. Unterstützt wird sie dabei auch vom Ergebnis der Mieterumfrage 2008, bei der die Vergabe von Kehrwoche und Winterdienst eine hohe Priorität bei gewünschten weiteren Dienstleistungen hatte.

Nachdem zunächst für einen Teilbereich des Wohnungsbestandes nur der Winterdienst an einen Dienstleister vergeben worden war und dies bei den Mietern großen Anklang fand, hat die Gesellschaft im vergangenen Jahr für weite Bereiche ihres Wohnungsbestandes auch die Erledigung der großen Kehrwoche vergeben. Auf Grund des zusammengefassten Auftragsvolumens konnten dabei günstige Preise erzielt werden, so dass die Erledigung der großen Kehrwoche einschließlich Winterdienst mit nur ca. 10 € monatlich zu Buche schlägt.

Die meisten Mieter schätzen inzwischen diese Dienstleistung sehr und sind froh, von dieser lästigen Pflicht entbunden zu sein.

Sowohl für Mieter als auch Hauseigentümer ist damit auch ein nicht unbeträchtliches Haftungsrisiko reduziert. Nahezu in jedem Winter gab es Glatteisunfälle, bei denen der für das Räumen und Streuen Zuständige zur Verantwortung gezogen wurde, beim Tausch der Mieter untereinander kein leichtes Unterfangen und für das Wohnungsunternehmen stets mit dem Risiko mangelnder Überwachung verbunden. Mit der Fremdvergabe gibt es nun eine eindeutige Zuständigkeit und die Erfahrung des vergangenen langen und schneereichen Winters hat auch die letzten Zweifler unter den Mietern überzeugt, dass sie mit dieser Einrichtung gut fahren. Für den nächsten Winter ist eine weitere Vergabe für die restlichen Wohngebiete der Gesellschaft geplant.

LAGEBERICHT VGW UND VGW-D





1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

LAGEBERICHT DER VEREINIGTEN GMÜNDER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hält 80,1% der Geschäftsanteile, die städtische Hospitalstiftung 5,6%, VGW 13,6%, die restlichen ca. 0,7% verteilen sich auf verschiedene Gesellschafter.

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Der Zweck der Gesellschaft ist unverändert, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wirtschaftsförderung zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Hauptgeschäftsfelder der Gesellschaft sind die Hausbewirtschaftung und das Bauträgergeschäft.

Die VGW ist zu 100% an der VGW Dienstleistungs GmbH beteiligt. Es besteht ein notarieller Ergebnisabführungsvertrag. Es bestehen Ausleihungen durch die VGW an die Tochter in Höhe von ca. 16,8 Mio.€.

ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Der konjunkturelle Abschwung in Deutschland hat sich zu Beginn des Jahres verstärkt fortgesetzt. Die Abwärtsdynamik war weltweit verbreitet und wurde dabei verschärft durch die anhaltenden Spannungen im Finanzsektor.

Die weltwirtschaftliche Verschlechterung trifft die international stark eingebundene deutsche Wirtschaft in besonderem Maße.

Im August wird zum ersten Mal seit zwölf Monaten wieder eine Zunahme der wirtschaftlichen Entwicklung verzeichnet. Die weltweiten Konjunkturpakete zeigen Wirkung und tragen gemeinsam mit den geldpolitischen Impulsen dazu bei, dass sich die Weltwirtschaft stabilisiert. Im Saldo hat zuletzt auch die Außenwirtschaft wieder einen positiven Wachstumsbeitrag geliefert.

Im Inland kommen die Maßnahmen der Konjunkturpakete zunehmend zum Tragen. Davon profitierten im zweiten Quartal vor allem die privaten Konsumausgaben.

Auch die Bauinvestitionen legten den Indikatoren nach zu urteilen zu. Dabei könnten aber Nachholeffekte im Zuge der ungünstigen Witterung in den Wintermonaten eine Rolle gespielt haben.

Die privaten Konsumausgaben wurden im zweiten Quartal auch vom ruhigen Preisklima und der bisher noch recht moderaten Eintrübung am Arbeitsmarkt begünstigt.

Allerdings bleibt der vorangegangene kräftige Wirtschaftseinbruch insbesondere für den Arbeitsmarkt eine erhebliche Hypothek. Die Probleme im Bankensektor sind auch noch nicht vollständig gelöst. In der Summe bleiben erhebliche Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Nach dem konjunkturellen Tiefpunkt der historischen Krise im Frühsommer 2009 hat sich der Aufwärtstrend auch in der regionalen Wirtschaft weiter verstetigt. Mit leicht verbesserter Geschäftslage dürfte für die Unternehmen die konjunkturelle Talsohle vollends durchschritten sein. Ein großer Wachstumsschub ist zwar nicht zu erwarten, die Unternehmen gehen jedoch davon aus, dass es 2010 weiter aufwärts gehen wird.

Allerdings darf nicht verkannt werden, dass sich immer noch mehr Unternehmen in einer schlechten als in einer guten Geschäftslage befinden. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich zwar insgesamt fort, bei dem zu erwartenden zögerlichen Wachstum dürfte es noch länger dauern, bis das sehr gute konjunkturelle Niveau vor der Immobilien- und Finanzkrise wieder erreicht wird.



2. ERTRAGSLAGE/TÄTIGKEITEN

Die Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der passablen Bestandsverkäufe zufrieden stellend.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2009 wieder Investitionen auf hohem Niveau vorgenommen. Das Bauträgergeschäft war leicht unter dem Vorjahresniveau. Bei dem Verkauf von Bestandswohnungen war das Unternehmen jedoch etwas erfolgreicher als im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich mit 24,4 Prozent leicht (Vorjahr: 24,8%). Die Umsätze im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr wieder geringfügig und stellten mit gut 10,85 Millionen Euro den größten Beitrag am Jahreserlös.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Auch im Jahr 2009 wurden von der Technischen Abteilung der VGW wieder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den einzelnen Stadtteilen durchgeführt.

Wie schon in den Jahren zuvor war wiederum ein Schwerpunkt die Energieeinsparung, die durch die Erneuerung von Fenstern sowie zusätzlicher Fassadendämmung bzw. dem Einbau von effizienten neuen Heizungsanlagen vorgenommen wurde.

Vervollständigt wurde das Modernisierungsprogramm durch den Anbau von diversen Balkonen.

Im Einzelnen wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Erneuerung von Fenstern in den Objekten:

Buchstr. 75, 75/1, Albstr. 72/74, Hardtstr. 85/87, Hardtstr. 81 (Süd- und Ostseite), Werrenwiesenstr. 34 (Teilaustausch), Himbeerweg 3 bis 7,

Dämmung und Neueindeckung des gesamten Daches:

Buchstr. 75, 75/1, Werrenwiesenstr. 34 (Flachdach),

Einbau einer Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik:

Buchstr. 75, 75/1, Albstr. 72/74, Hardtstr. 85/87, Hardtstr. 81, Werrenwiesenstr. 94 - 102, Werrenwiesenstr. 28, Ziegeläckerstr. 105 - 115, St. Hedwig-Str. 21 - 27



Anbau von massiven Balkonen:

Buchstr. 75, 75/1, Bismarckstr. 11 - 13 (hier zusätzlich Außenanlagen und Carports), Albstr. 72 / 74, Hardtstr. 85 / 87 (Balkon, Geländer)

Aufdopplung von der Fassadendämmung:

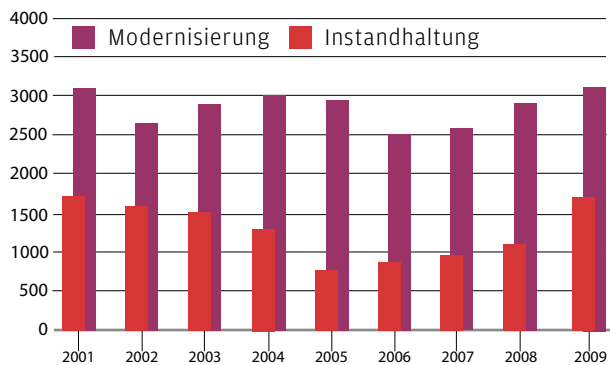
Albstr. 72/74, Hardtstr. 85/87, Hardtstr. 81.
Zusätzlich wurde im Himbeerweg 3-7 ein neuer Fassadenanstrich gemacht.

Darüber hinaus wurden - wie schon in all den Jahren zuvor - wiederum an einer Vielzahl von Wohnungen neben umfangreichen Grundrißänderungen auch der Einbau von Zementestrichen, neuen Bädern, Etagenheizungen etc. durchgeführt.

Ein Großteil der erteilten Aufträge konnte aufgrund der Ausschreibungsergebnisse wiederum an Handwerksfirmen aus Schwäbisch Gmünd bzw. der näheren Umgebung erteilt werden, wodurch die VGW wieder einen bedeutenden Beitrag zur Stärkung der heimischen Bauwirtschaft übernehmen konnte.

Für die Modernisierung des eigenen Bestandes wurden im Berichtsjahr Investitionen von insgesamt knapp 1,3 Millionen Euro getätigt. Diese werden entweder über Eigenmittel oder langfristige Darlehen finanziert. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme verringerte sich um 0,9 Prozent.

Grafik: Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in T€



MIETWOHNUNGEN UND HAUSVERWALTUNG

Für gekündigte Wohnungen konnten im Berichtsjahr in der Regel umgehend wieder Anschlussvermietungen erreicht werden. Bei Bedarf wurde der Mieterwechsel genutzt, um Verbesserungen der Bodenbeläge und der Sanitärausstattung durchzuführen. Auch aus diesem Grund hat der Aufwand anlässlich von Mieterwechseln weiter zugenommen.

Die Fluktuationsrate ist von 11,6% im Jahr 2008 auf 11,0% im Berichtsjahr leicht zurück gegangen. Nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen der Gesellschaft ist unverändert gut. Die Fluktuationsrate in ganz Deutschland blieb in 2008 unverändert bei 10,3%, in Baden-Württemberg lag diese bei 9,2%.

Die durchschnittliche Leerstandsquote war mit ca. 2,0% weiterhin gering.



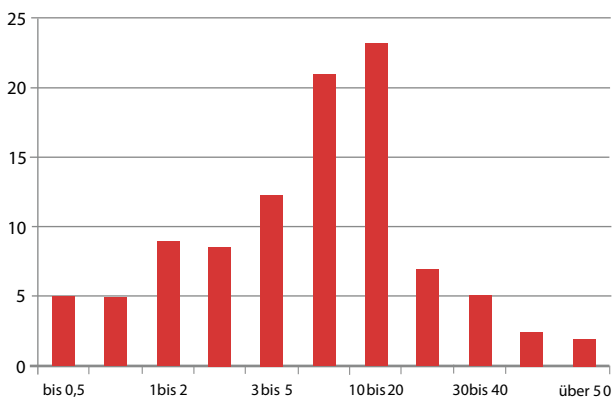
Insgesamt wurden 245 Mietwohnungen gekündigt, davon wurden 36 Wohnungen für geplante Modernisierungen, Um- und Ausbauten zunächst nicht wieder vermietet, die restlichen 209 Wohnungen konnten an eine gesunde Mieterstruktur wieder neu vermietet werden.

An die Stadt Schwäbisch Gmünd sind 63 Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen bzw. Asylbewerbern vermietet und an den Ostalbkreis 26 Wohnungen als Schülerwohnheim.

Die Mietrückstände haben sich mit 86.488 € gegenüber dem Vorjahr um ca. 9,6% verringert, die Forderungsausfälle sind mit 42.268 € hingegen um ca. 6,3% angestiegen.

Der eigene Wohnungsbestand der VGW umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2.221 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten und zwei sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 140.482 m². Des Weiteren 488 Garagen einschließlich Tiefgaragenstellplätze und 1.079 PKW Abstellplätze.

Grafik: prozentualer Anteil von Mietverträgen mit einer Dauer von 0,5 bis 50 Jahren



Die Mieter der Gesellschaft sind außergewöhnlich treu, bestehen doch über 60% aller aktuellen Mietverträge bereits seit fünf Jahren oder länger. Fast 10% der Mieter wohnen schon 30 Jahre oder länger bei der Gesellschaft.

NEUBAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT DER VGW

Anfang 2009 waren aus laufenden Objekten insgesamt 53 Häuser und Eigentumswohnungen (davon 26 Wohnungen aus dem Bestand) mit einem Verkaufsvolumen von 8,2 Mio. € im Angebot der Gesellschaft.

Neubauprojekte:

- 2 RH Lindach, Iltisfeld
- 3 RH/DHH Straßdorf, Haldenwiesen
- 2 DHH Großdeinbach, Im Holder
- 1 DHH Herlikofen, Gmünder Feld

Im Sommer 2009 wurde das Neubauvorhaben in der Lauchgasse, Waldstetten mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und 6 Doppelhaushälften sowie das Neubauvorhaben Eduard Forster Straße in Straßdorf mit insgesamt 9 Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt ca. 6,4 Mio. € in den Verkauf aufgenommen.

Mit dem Verkauf von 7 Häusern und Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde im Neubaubereich nur ein zufriedenstellendes Ergebnis erreicht. Einschließlich der 16 verkauften Bestandswohnungen wurde insgesamt ein Umsatz von 2,2 Mio. erzielt.

Mit der Übergabe von drei Doppelhaushälften wurde das Projekt Gmünder Feld in Herlikofen fertiggestellt und abgeschlossen.

Die Projekte Hospitalgasse, Lindach und 1 DHH in Straßdorf, Haldenwiesen, wurden 2009 vermietet und in den Bestand übernommen.

Bei den Bestandswohnungen in der Eutighoferstraße, Klarenbergstraße, St.-Hedwig-Straße und Nelkenweg handelt es sich um Wohnungen, die nur an Mieter oder solche Interessenten veräußert werden, die dem Mieter ein Dauermietrecht auf Lebenszeit gewähren.

3. FINANZLAGE

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen unter Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten nachzukommen. Liquiditätsengpässe haben deshalb zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Mögliche Skonti wurden jederzeit in Anspruch genommen.

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen beträgt 1.828,6 T€

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten liegt bei 3.185,2 T€. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 5.050,6 T€. Somit ergibt sich eine zahlungswirksame Erhöhung des Finanzmittelbestandes in Höhe von 36,8 T€.

Der Geldmittelbestand zu Beginn des Jahres 2010 betrug -767,8 T€. Auch in Zukunft wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet sein. Die Gesellschaft ist bestrebt die vorhandenen Kontokorrentkredite in Zukunft abzubauen. Zusätzlich ist die Aufnahme von Rahmenkrediten mit Eintragung weiterer Grundschulden jederzeit möglich.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch den Einsatz von Derivaten minimiert. Die VGW besitzt Caps, Floors und Swaps mit einem Gesamtvolumen von über 19 Mio. €.

Weiter verfügt die VGW über Kreditlinien in Höhe von 7,3 Mio. €. Diese wurden jedoch zu keinem Zeitpunkt in voller Höhe in Anspruch genommen. Die VGW überwacht und steuert mittels eines bewährten Finanzmanagements die bestehenden und die neu anstehenden Darlehen.

Als klassisches Bestandsunternehmen ist der Fremdkapitalanteil im Verhältnis zur Bilanzsumme entsprechend hoch. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unseres Anlagevermögens ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft zu befürchten. Die Finanzierung der laufenden und geplanten Baumaßnahmen, sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei Eigentumsprojekten, war und ist sichergestellt. Die Investitionen im Anlagevermögen werden entweder über Eigenmittel oder langfristige Darlehen finanziert.

Bedeutende Anschlussfinanzierungen sind in den kommenden zwei bis drei Jahren geplant und werden aus heutiger Sicht als nicht problematisch eingestuft.

Mittelfristig ist aufgrund der anhaltenden Finanzkrise nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten, deshalb bleibt der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt in das Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Insgesamt kann die Finanzlage als geordnet eingestuft werden.

Die Gesamtkapitalrentabilität, bei der der Jahresüberschuss und der Zinsaufwand der Bilanzsumme gegenübergestellt werden, betrug 3,57%. Der Wert hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 Punkt verringert. Die Gesamrentabilität bringt die Ertragskraft des Unternehmens unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck.

Das Jahresergebnis wird dabei um die Fremdkapitalzinsen erhöht und zum Gesamtkapital, d.h. zur Bilanzsumme, in Beziehung gesetzt. Die Gesamrentabilität aller Wohnungsunternehmen in Deutschland, die vom GdW erfaßt wurden, lag am 31.12.2007 bei 3,1% (Vorjahr 3,0%).

Die Eigenkapitalrentabilität, welche das Jahresergebnis ins Verhältnis zu den Eigenmitteln stellt und damit eine Aussage darüber trifft, in wie weit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden, beträgt bei der VGW 1,88% (Vorjahr 4,20%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag am 31.12.2007 bei 3,1%.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² und Monat lag bei 5,09 € . Der Durchschnittswert in Baden-Württemberg beträgt in der GdW-Jahresstatistik 2008 5,13 €/m² monatlich.

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der kritische Wert liegt hier bei 40%, d.h. wenn 40% der Mieteinnahmen allein für die Zinsen aufgewendet werden müssen. Der Wert der VGW liegt bei noch guten 16% (Vorjahr 19%).

Die Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen in Deutschland lag Ende 2007 bei 23,7%. Die Gesellschaften

in den alten Ländern erreichten einen Wert in Höhe von 20,3%.

Die Tilgungskraft trifft eine Aussage, wie weit das Unternehmen in der Lage ist, aus dem liquiditätsmässigen Ergebnis, d.h. aus dem Cashflow, die laufenden Tilgungsleistungen für die Objektfinanzierungsmittel zu erbringen. Ein Cashflow, der dauerhaft nicht die Höhe der laufenden Tilgungen erreicht, d.h. unter einem Wert von Faktor 1,0 liegt, muß zu einer Liquiditätskrise führen. Die Tilgungskraft aller Wohnungsunternehmen in Deutschland betrug zum Jahresende 2007 Faktor 1,7. Die VGW erreichte einen positiven Wert im Jahr 2009 von Faktor 1,3 (Vorjahr 1,4).

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten und kann somit zweierlei Aussagen ermöglichen. Einerseits liefert er Hinweise, wenn die Mieten z.B. durch Leerstand im Verhältnis zu den Buchwerten der Grundstücke und Gebäude sehr niedrig sind (hoher Multiplikator), andererseits kann er Hinweis geben, wenn die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude im Verhältnis zu den Mieten sehr niedrig sind, was ein Indiz für das Vorliegen stiller Reserven wäre (niedriger Multiplikator). Die kritische Obergrenze wurde auf einen Wert von 10 festgelegt. Der Mietenmultiplikator hat einen Wert von 6,98 (Vorjahr 7,08). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder im Jahr 2007, zusammen 9,0.



4. VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen der Gesellschaft wird vom Anlagevermögen (90,96%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 2,1 Mio.€. Die Veränderung ergibt sich im wesentlichen aus gestiegenen Ausleihungen an das Tochterunternehmen und Modernisierungen im Wohnungsbestand. Dem stehen vor allem planmäßige Abschreibungen und der Verkauf von 16 Wohnungen gegenüber. Der Cashflow nach DFVA beträgt 2.242,9 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (2.663,4 T€).

Die Kapitalstruktur wird durch das Eigenkapital (24,4%), die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (64,1%), sowie kurzfristiges Fremdkapital (11,5%) geprägt.

GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

In 2009 verfügte die Gesellschaft unverändert über Grundstücke ohne Bauten, die für eine Bebauung mit Eigentumsprojekten vorgesehen sind, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,29 ha, und einem Buchwert von ca. 0,50 Mio. Euro.

Im Anlagevermögen befinden sich zwei unbebaute Grundstücke in der Werrenwiesenstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha.

PLANUNG

Neue Projektplanungen wurden 2009 nicht durchgeführt. Die bereits angegangenen Planungen Eduard Forster Straße in Straßdorf und Lauchgasse in Waldstetten wurden weiterentwickelt und genehmigt.

Das Nachverdichtungskonzept für das Quartier Obere Halde, Rehnenhof, wurde weitergeführt. Die hierfür notwendige Bebauungsplanänderung wurde mit den zuständigen Gremien abgestimmt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

WERTUNG

Die Vermögenslage der VGW ist seit Jahren stabil und wird als durchaus zufriedenstellend betrachtet.

5. NACHTRAGSBERICHT

Die Gesellschaft startete unter neuer Geschäftsleitung tatkräftig in das Jahr 2010. Verschiedene Projekte, vor allem wieder im Bereich der Innenstadtsanierung wurden begonnen bzw. sind in Planung. Insgesamt geht man seitens der Gesellschaft von einem stabilen Geschäftsjahr 2010 mit einem positiven Jahresergebnis aus. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Jahresabschluss bis heute nicht eingetreten.

6. RISIKOBERICHT

Die für 2009 durchgeführte Risikoanalyse ergab keine geschäftsbedrohenden oder bedenklich stimmenden Anhaltspunkte. Auch bestehen keinerlei entwicklungs- hemmenden oder bestandsgefährdenden Risiken. Die Risikofaktoren wurden in einem eigens dafür entwickelten Verfahren untersucht und in einem Risikomanagement- handbuch explizit aufgelistet. Gravierende Rechtsstreitigkeiten und Vertragsänderungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Insbesondere ergeben sich aus der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise keine besonderen Risiken für die Gesellschaft aus Unternehmensfinanzierung, Miet- erträgen und Auftragnehmerinsolvenzen.

7. PROGNOSEBERICHT

CHANCEN

Bei unveränderten, branchenspezifischen Rahmen- bedingungen ist es das Ziel der Geschäftsleitung das Un- ternehmen in allen Bereichen zu verbessern. Haupt- augenmerk wird weiterhin auf den Bereichen Instand- haltung, Modernisierung, Hausbewirtschaftung und Bauträger liegen. Chancen werden auch in dem nach wie vor gegebenen Mieterhöhungspotenzial bei gleich- zeitig vernachlässigbar kleinem Leerstand gesehen.

RISIKEN

Hemmnisse werden nicht gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die begonnenen Objekte verkauft bzw. langfristig vermietet werden. Die Finanzierung, auch der Objekte im Umlaufvermögen ist gesichert, da der Neu- kreditbedarf für 2010 schon rechtzeitig im Herbst 2009 gedeckt wurde.

BETEILIGUNGEN

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsver- trages mit der Tochterunternehmung VGW-D, wird es für die VGW auch in 2010 Belastungen geben. Diese ge- fährden jedoch zu keinem Zeitpunkt das Unternehmen und sollen kurz- bis mittelfristig weiter reduziert werden.

Schwäbisch Gmünd, den 26.02.2010

HFG GOES GMÜNDTECH – EINE HOCHSCHULE ZIEHT UM

VON HERMANN WAIZMANN, TECHNISCHER LEITER





Die Gebäude der Hochschule für Gestaltung (HfG) in der Rektor-Klaus-Straße in Schwäbisch Gmünd sollen in den Jahren 2010–2014 umfassend Instand gesetzt und modernisiert werden.

Schnell war allen Beteiligten klar, daß die Bauarbeiten einen sinnvollen Studienbetrieb nicht zulassen. Aus diesem Grund sah das Land Baden-Württemberg als Betreiber der Hochschule lediglich noch die Möglichkeit der Gesamtauslagerung.

Nachdem mehrere Standorte nach detaillierten Untersuchungen wieder verworfen wurden, hat sich die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft in Absprache mit der Stadt Schwäbisch Gmünd gerne dazu bereit erklärt, hier mit ihren Objekten Gmündtech sowie dem Gründerzentrum Zapp auszuhelfen.

Im Gmündtech sind dann ab Anfang Januar 2010 innerhalb von nur 7 Wochen Bauzeit mehr als 1.600 m² Bürofläche für die Nutzung als Seminarräume, PC-Pools, Cafeteria, Videostudios sowie Verwaltung und Sekretariat nach den Bedürfnissen der HfG umgebaut worden.

Im Gründerzentrum Zapp wurden im gleichen Zeitraum umfangreiche Umbauarbeiten für die Werkstattbereiche Holzbearbeitung, Gips- und Metallwerkstatt durchgeführt.

Da zusätzlich noch weiterer Bedarf an Büros, Seminarräumen und Studenten-Arbeitsplätzen bestand, wurde von der VGW in unmittelbarer Nähe zum Gmündtech auf einem städtischen Grundstück noch ein Modulcampus aus 105 Containern mit weiteren 1.800 m² Nutzfläche bis Mitte März 2010 errichtet.

Somit hat die HfG auf insgesamt ca. 4.000 m² Nutzfläche in kürzester Zeit ansprechende und schöne Räumlichkeiten für einen reibungslosen und rechtzeitigen Studienbetrieb nach den Semesterferien erhalten.





STUDIEREN AUF DEM CONTAINERCAMPUS - INTERVIEW MIT DER STUDENTIN EVA SANDNER

Wohnst du in Schwäbisch Gmünd?

Ja, schon immer. Ich bin hier aufgewachsen und wohne zusammen mit meiner Mutter.

Wie lief der Umzug der Hochschule für die Studenten ab?

Die meisten Studenten haben eigentlich gar nichts davon mitbekommen. Das einzige war, dass die Semesterferien um einen Monat verlängert wurden. Dafür geht das Semester dieses mal bis Mitte August. Normalerweise hätten wir schon im Juli Schluss gehabt. Ansonsten gab es nur einzelne Helfergruppen, die beim Umzug aktiv dabei waren.

Das heißt, es hat alles reibungslos funktioniert, und das neue Semester fing direkt am neuen Standort an?

Genau. Wir haben vor Semesterbeginn ein paar Infos bekommen, zum Beispiel einen Lageplan wie das hier alles aufgebaut ist. Damit konnte man sich ganz gut zurechtfinden.

Was hältst du denn von den neuen Räumlichkeiten hier?

Bevor ich hier hergekommen bin dachte ich „Oh je, Container!“ Aber ich muss sagen, es ist ganz ok, ich bin positiv überrascht. Es ist nicht so, wie man sich das in einem Container vorgestellt hat. Man kann durchaus darin leben. Auch das Gebäude hier ist total schön und auf jeden Fall angenehmer als das alte HfG-Gebäude.

Ich meine, es ist wirklich schwierig. Wir müssen jetzt ein bisschen Zeit in den Containern verbringen um ein Statement darüber geben zu können, ob es passt oder nicht. Heute hatten wir zum Beispiel das erste mal Regen im Container. Hört sich eigentlich eher an wie beim Zelten. Aber dafür sind die Toiletten in Ordnung, das ist alles ok.

Gibt es denn genügend Platz für alles?

Nein, gibt es nicht.



es Koordinierungsbüros →
Project Room Projektraum →
Helpdesk Helpdesk →
Media Office Medienbüro →
Media Laboratory Medienlabor →
Usability Office Usability Büro →
Usability Labor →



Wo muss man Abstriche machen?

Gerade mit den ganzen Computern ist es echt eng. Wir arbeiten ja am PC, parallel dazu laufen am Beamer Präsentationen, die der Professor vorstellt, und das ist nicht einfach. Der Vorlesungsraum hier ist im Gegensatz dazu größer als im alten Gebäude. Was aber der Nachteil ist: Wir haben keine Tische, nur Stühle. Man kann nicht gut mitschreiben. Es ist alles noch sehr provisorisch. Man muss einfach Zeit vergehen lassen und es sich so einrichten, dass es passt.

Kennst du die VGW? Sagt dir das etwas?

Ja, das hab ich schonmal gehört. Genaues weiß ich nicht, nur dass die VGW Wohnungen zur Verfügung stellt oder etwas in der Art. Also die haben was mit Wohnbau zu tun, auf jeden Fall.

Genau. Hast du gewusst, dass die VGW den Umzug hier organisiert hat?

Doch, ich hab das in der Zeitung gelesen, glaube ich.

Die VGW möchte sich jetzt auch vermehrt für Studenten bzw. studentisches Wohnen einsetzen. Hast du davon schon etwas mitbekommen?

Nein, aber wahrscheinlich aus dem Grund, weil es mich nicht betrifft, da ich bei meinen Eltern wohne. Daher interessiere ich mich nicht für Studentenunterkünfte.

Findest du das grundsätzlich erstrebenswert?**Was bekommst du von den anderen Studenten mit?****Gibt es da Bedarf oder eher nicht?**

Naja, also ein richtiges Studentenheim oder irgendwas in der Richtung haben wir ja gar nicht. Das gibt's nur in Oberbettringen an der PH. Da wohnen aber kaum Stu-

denten von der HfG, weil die Anfahrt viel zu lang ist.

Die meisten haben WGs direkt in der Stadt, was aber alles privat läuft.

Also wäre es eine Überlegung wert, für die Studenten hier etwas einzurichten?

Ja definitiv, klar. Etwas, das näher am Campus wäre. Oberbettringen ist schon sehr weit, wenn man kein Auto hat.

Wie ist es denn mit dem neuen Standort hier?**Was sind hier die Vor- und Nachteile, außerhalb der Stadt?**

Ein Vorteil ist, dass man ziemlich viel Grünfläche um sich herum hat. Gerade wenn man mal eine Stunde Mittagspause hat kann man einfach in den Wald gehen und dort entspannen. Der Nachteil: Wenn man kein Auto hat wirds schwierig. Es gibt jetzt zwar eine extra Buslinie, die ist aber relativ teuer. Außerdem hat man keinen Bäcker in der Nähe, was auch sehr blöd ist. Man ist auf die Mensa angewiesen und wenn die um 15:00 Uhr zu macht hat man ein Problem.

Was gefällt dir speziell an Schwäbisch Gmünd?

Schwierige Frage. Ich wohne hier schon immer, habe meinen Freundeskreis und alles hier, von daher kann ich das nicht so direkt sagen.

Es gibt ja die Meinung, die Gmünder würden nichts von Gmünd halten. Wie stehst du dazu?

Nein, so ist es bei mir gar nicht. Ich fühle mich hier wohl, die Stadt ist super gemütlich und wenn man ein Auto hat, ist alles super.

Vielen Dank Eva, dass du uns einen Einblick in das Leben auf dem neuen Campus gegeben hast.

LAGEBERICHT 2009 DER VGW DIENSTLEISTUNGS GMBH (VGW-D)

1. GESCHÄFTS-/RAHMENBEDINGUNGEN VGW-D

RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Die VGW Dienstleistungs GmbH (VGW-D), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die VGW-D ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach den Kriterien des Handelsgesetzbuches. Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) hält 100% der Geschäftsanteile. Es besteht ein notarieller Gewinnabführungsvertrag zwischen der VGW-D und der VGW. Es bestehen Ausleihungen durch die Mutter an die VGW-D in Höhe von 16,8 Mio. €.

Die Hauptgeschäftsfelder der Gesellschaft sind die Hausbewirtschaftung, Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Verwaltung, Bauträgermaßnahmen und Gewerbebau.



2. ERTRAGSLAGE/TÄTIGKEITEN VGW-D

Im 14. Jahr der Geschäftstätigkeit war das Unternehmen wieder erfolgreich für die Muttergesellschaft, die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH tätig. Die Geschäftsbereiche erstrecken sich im Wesentlichen auf die Pflege der Außenanlagen, Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten, Kabelversorgung, Verwaltung von Gewerbeprojekten, Mietverwaltung, Neubaumaßnahmen, Wohneigentumsverwaltung und Verwaltung im Gewerbebereich, Dienstleistungen im Instandhaltungsbereich im Auftrag der VGW und zunehmend auch immer mehr der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Gebäuden der Muttergesellschaft.

Durch die Gewerbeobjekte „Pro Digital“ und „gmündtech“, hat für die VGW Dienstleistungs GmbH die Vermarktung von gewerblichen Objekten einen neuen Stellenwert erhalten. Hauptaugenmerk liegt auf dem Bereich der Innenstadtsanierung. Dieses Geschäftsfeld wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Das weiterhin steigende Bilanzvolumen in Höhe von nunmehr 24,96 Mio.€ ist Kennziffer dieser Entwicklung. Die Gesamtvermietungsquote im gewerblichen Bereich brach 2009 weiter ein. Im gmündtech im Gewerbegebiet Technikpark West, waren zum Ende des Jahres 2009 knapp 3.000 m² vermietet, das entspricht ca. 70% der zur Verfügung stehenden Bürofläche. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Auszug weiterer Mieter zurückzuführen.

Ab April 2010 werden ca. 1.400 m² Bürofläche im gmündtech und 600 m² im ZAPP Areal für Werkstattflächen an die Hochschule für Gestaltung vermietet. Der derzeitige Standort der Hochschule für Gestaltung soll ab April 2010 aufwändig saniert werden und eine Fortführung des Hochschulbetriebes kann nur durch eine Gesamtauslagerung der Hochschule erfolgen, welche durch die VGW-D ermöglicht wird. Da die freistehende Fläche für die Hochschule jedoch nicht ausreicht, wird gegenüber dem gmündtech von der VGW-D ein Gebäude aus zusammengeschlossenen Containerelementen mit ca. 1.800m² Nutzfläche errichtet. Die entsprechenden Verträge wurden bereits im Dezember 2009 abgeschlossen und haben eine Laufzeit von fünf Jahren. Somit ist eine hohe Auslastung der Gebäude in den kommenden Jahren gewährleistet.



Des Weiteren wurden in 2009 die Gebäude Pfarrer-Haug-Str. 3, Nelkenweg 1, Hans-Diemar-Str. 48 und das Gründerzentrum ZAPP in der Stuttgarter Str. 3 modernisiert. Hauptaugenmerk lag dabei vor allem auf der Erneuerung der Fenster, Einbau von Zentralheizungen und der Fassadendämmung.

Auf drei Gebäuden der Muttergesellschaft errichtete die VGW-D Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 88 kWp. Die Investitionssumme hierbei betrug 268,3 T€.

Die Renditeerwartungen liegen aufgrund der Erfahrungen bereits bestehender Photovoltaikanlagen bei ca. 10%.

Im Verwaltungsbestand befanden sich am Ende des Berichtsjahres 36 Eigentümergemeinschaften mit 626 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 135 Pkw-Stellplätzen und 379 Garagen- und Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden planmäßig durchgeführt, die Entlastungen wurden erteilt.

In der Rinderbachergasse 39, 41/Höferlesbach wurden 6 Eigentumswohnungen und 1 Doppelhaus fertiggestellt. Die ursprünglich zum Verkauf angedachten Wohnungen wurden zwischenzeitlich alle vermietet und vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgewidmet.

Bei dem Innenstadtprojekt Parlerstraße wurden von insgesamt 12 Einheiten 3 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit verkauft.

Neu begonnen wurde mit den Umbauarbeiten eines Gebäudes in der Ortsmitte von Bettringen. Die Bezugsfertigkeit ist für Mai 2010 geplant.

Für weitere Bauabschnitte in der Rinderbachergasse wurden die Planungen aufgenommen und auch unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde weiterentwickelt.

Im Bereich der Maklertätigkeit waren 2009 wiederum erfreuliche Umsätze in Höhe von ca. 23 T€ zu verzeichnen, nachdem die Seriosität und Qualifikation des Unternehmens auch in diesem Bereich bekannt ist.

Trotz weiterhin positiver Entwicklung, ist das Ergebnis der Gesellschaft auch in diesem Geschäftsjahr nicht zufriedenstellend. Durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag belastete die Tochtergesellschaft das Jahresergebnis der Muttergesellschaft mit einem negativen Beitrag in Höhe von 0,63 Mio. Euro. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2,78 Mio. Euro erhöht. Das Eigenkapital blieb unverändert.

Am 31.12.2009 verfügte die VGW-D über Grundstücke ohne Bauten im Buchwert von ca. 0,18 Mio. Euro mit einer Fläche von 0,12 ha. Es handelt sich hier um Grundstücke in Wetzgau und der Rinderbacher Gasse. Der Wohnungsbestand der VGW-D umfasste 68 Wohnungen, 98 gewerbliche Einheiten, 31 Garagen und 1 sonstige Immobilie. Darin enthalten sind 45 gewerbliche Einheiten, welche in 2009 von der Stadt an die VGW-D verkauft wurden.

3. FINANZLAGE VGW-D

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen unter Inanspruchnahme von Ausleihungen der Muttergesellschaft nachzukommen. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sowie Ausleihungen von dieser an die VGW-D in Höhe von 16,8 Mio. €. Liquiditätsengpässe haben zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Mögliche Skonti wurden jederzeit in Anspruch genommen.

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen beträgt 372,6 T€. Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten liegt bei 2.335,8 T€. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 2.707,5 T€. Somit ergibt sich eine zahlungswirksame Verringerung des Finanzmittelbestandes in Höhe von 0,9 T€.

Der Geldmittelbestand zu Beginn des Jahres 2010 betrug 6,7 T€. Auch in Zukunft wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft unter Inanspruchnahme von Ausleihungen der Muttergesellschaft gewährleistet sein. Die Gesellschaft ist bestrebt diese Ausleihungen in Zukunft zurückzuführen.

Mittelfristig ist aufgrund der anhaltenden Finanzkrise nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten, deshalb bleibt der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt in das Risikomanagement integriert um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Aufgrund der Mittelbereitstellungen durch die Muttergesellschaft kann die Finanzlage als geordnet eingestuft werden.

Die Gesamtkapitalrentabilität, bei der der Jahresüberschuss und der Zinsaufwand der Bilanzsumme gegenübergestellt werden, betrug 0,2%. Der Wert hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,5% verringert. Die Gesamtkapitalrentabilität bringt die Ertragskraft des Unternehmens unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck.

Das Jahresergebnis wird dabei um die Fremdkapitalzinsen erhöht und zum Gesamtkapital, d.h. zur Bilanzsumme, in Beziehung gesetzt. Die Gesamtkapitalrentabilität aller Wohnungsunternehmen in Deutschland, die vom GdW erfasst wurden, lag am 31.12.2007 bei 3,1% (Vorjahr 3,0%).

4. VERMÖGENSLAGE VGW-D

Die durchschnittliche Miete pro m² und Monat lag bei 5,30 €. Der Durchschnittswert in Baden-Württemberg beträgt in der GdW-Jahresstatistik 2008 5,13 €/m² monatlich.

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der kritische Wert liegt hier bei 40%, d.h. wenn 40% der Mieteinnahmen allein für die Zinsen aufgewendet werden müssen. Der Wert der VGW-D liegt bei 18% (Vorjahr 30%) (ohne konzerninterne Zinsverrechnungen).

Die Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen in Deutschland lag Ende 2007 bei 23,7%. Die Gesellschaften in den alten Ländern erreichten einen Wert in Höhe von 20,3%.

Die Tilgungskraft trifft eine Aussage, wie weit das Unternehmen in der Lage ist, aus dem liquiditätsmäßigen Ergebnis, d.h. aus dem Cashflow, die laufenden Tilgungsleistungen für die Objektfinanzierungsmittel zu erbringen. Ein Cashflow, der dauerhaft nicht die Höhe der laufenden Tilgungen erreicht, d.h. unter einem Wert von 1,0 liegt, muss zu einer Liquiditätskrise führen. Die Tilgungskraft aller Wohnungsunternehmen in Deutschland betrug zum Jahresende 2007 1,7%. Die VGW-D erreichte einen positiven Wert im Jahr 2009 von 0,6% (Vorjahr 0,3%).


Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten und kann somit zweierlei Aussagen ermöglichen. Einerseits liefert er Hinweise, wenn die Mieten z.B. durch Leerstand im Verhältnis zu den Buchwerten der Grundstücke und Gebäude sehr niedrig sind (hoher Multiplikator), andererseits kann er Hinweis geben, wenn die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude im Verhältnis zu den Mieten sehr niedrig sind, was ein Indiz für das Vorliegen stiller Reserven wäre (niedriger Multiplikator). Die kritische Obergrenze wurde auf einen Wert von 10 festgelegt. Der Mietenmultiplikator hat einen Wert von 13 (Vorjahr 11). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder im Jahr 2007, zusammen 9,0.

Das Vermögen der Gesellschaft wird vom Anlagevermögen (83%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 3,9 Mio. €. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen, der Aktivierung von Baukosten und dem Erwerb des Gründerzentrums ZAPP. Der Cashflow nach DFVA beträgt 319,8 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen (192,4 T€).

Die Kapitalstruktur wird durch Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (93%), sowie kurzfristiges Fremdkapital (7%) geprägt.

Die Vermögenslage wird insgesamt als entwicklungsbedürftig eingestuft.

5. NACHTRAGSBERICHT VGW-D



Die Gesellschaft startete dynamisch in das Jahr 2010. Unterschiedliche Projekte sind in Planung. Unter anderem engagiert sich die VGW-D bei verschiedenen Bauprojekten im Bereich der Innenstadt, sowie bei dem Umbau der freistehenden Flächen im gmündtech und des ZAPP-Areals und der Errichtung eines Modulcampus für die Auslagerung der Hochschule für Gestaltung aus deren bisherigen Gebäuden. Bei der Vermietung bzw. Erstellung der Flächen für die Hochschule für Gestaltung geht die Gesellschaft von ausgeglichenen Finanz- und Ertragsströmen aus. Insgesamt geht man seitens der Gesellschaft von einem stabilen Geschäftsjahr 2010 mit einem, durch die Verlustübernahme der Muttergesellschaft, neutralen Jahresergebnis aus. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Jahresabschluss bis heute nicht eingetreten.



6. RISIKOBERICHT VGW-D

Die für 2009 durchgeführte Risikoanalyse ergab keine geschäftsbedrohenden oder bedenklich stimmenden Anhaltspunkte. Die Risikofaktoren wurden in einem eigens dafür entwickelten Verfahren untersucht und in einem Risikomanagementhandbuch explizit aufgelistet.

Gravierende Rechtsstreitigkeiten und Vertragsänderungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Der Ergebnisabführungsvertrag und die Ausleihungen von der Muttergesellschaft sind zwingend aufrecht zu erhalten, um den Bestand und die künftige Entwicklung der Gesellschaft zu sichern. Insbesondere ergeben sich aus der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise keine besonderen Risiken für die Gesellschaft aus Unternehmensfinanzierung, Mieterträgen und Auftragnehmerinsolvenzen.

7. PROGNOSEBERICHT VGW-D

CHANCEN

Das Hauptaugenmerk wird wie in den Vorjahren auf den Bereichen Dienstleistung und Bewirtschaftung von Liegenschaften liegen. Chancen werden nach wie vor in der Verringerung der Leerstandsquote im Gewerbebereich gesehen. Kurz- bis mittelfristig sollen dadurch die Verluste weiter reduziert werden.

Durch Ausleihungen der VGW wird auch zukünftig die Zahlungsfähigkeit über den Cashflow hinausgehend sichergestellt. Die Finanzlage ist daher geordnet.

RISIKEN

Hemmnisse werden nicht gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die begonnenen Objekte verkauft bzw. langfristig vermietet werden. Die Finanzierung, auch der Objekte im Umlaufvermögen ist gesichert, da der Neukreditbedarf für 2010 schon rechtzeitig im Herbst 2009 gedeckt wurde.

BETEILIGUNGEN

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der Mutterunternehmung VGW, wird es für diese auch in 2010 wieder Belastungen geben. Diese gefährden jedoch zu keinem Zeitpunkt die Unternehmen und werden wieder etwas geringer ausfallen als in den Vorjahren.

Schwäbisch Gmünd, 26.02.2010



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG ZUM 31.12.2009





KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2009 - AKTIVSEITE

Aktivseite in Euro	VGW-D	VGW	Auflösung Verrechnung	Konzern	Vorjahr
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.817,00		2.817,00	4.254,00
Sachanlagen					
Grundstücke					
- mit Wohnbauten	5.377.140,63	54.263.634,32		59.640.774,95	57.235.248,01
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.529.040,56	2.839.415,00		14.368.455,56	12.454.024,65
- ohne Bauten	0,00	640.832,80		640.832,80	640.832,80
Bauten auf fremden Grundstücken	1.850.274,11	2.080,66		1.852.354,77	1.908.863,24
Technische Anlagen und Maschinen	653.458,00	803,00		654.261,00	413.248,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.544,71	99.910,68		172.455,39	143.299,98
Anlagen im Bau	1.192.977,00	0,00		1.192.977,00	200.476,42
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00		0,00	1.200.000,00
	20.675.435,01	57.846.676,46		78.522.111,47	74.195.993,10
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	28.689,61	28.689,61	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	16.847.627,25	16.847.627,25	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	1.107.813,28		1.107.813,28	1.102.343,22
		17.984.130,14		1.107.813,28	1.102.343,22
Anlagevermögen insgesamt	20.675.435,01	75.833.623,60		79.632.741,75	75.302.590,32
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
Grundstücke ohne Bauten	178.728,59	506.123,13		684.851,72	710.319,04
Bauvorbereitungskosten	7.846,95	71.494,65		79.341,60	308.854,48
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.029.737,94	2.503.791,34		5.533.529,28	5.512.444,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	158.373,22	0,00		158.373,22	188.876,65
Unfertige Leistungen	296.368,93	2.757.035,42		3.053.404,35	2.768.075,29
Andere Vorräte	13.449,16	3.752,52		17.201,68	17.626,27
	3.684.504,79	5.842.197,06		9.526.701,85	9.506.195,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
Forderungen aus Vermietung	11.737,36	33.182,50		44.919,86	41.649,93
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00		0,00	316.951,83
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	123.017,58	102.807,00		225.824,58	809.834,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.349,73	0,00		224.349,73	316.968,80
Sonstige Vermögensgegenstände	121.900,86	518.434,14		640.335,00	546.656,85
	481.005,53	654.423,64		1.135.429,17	2.032.061,90
Wertpapiere					
Eigene Anteile	0,00	903.840,00		903.840,00	903.840,00
Flüssige Mittel					
Guthaben bei Kreditinstituten	6.739,11	15.867,76		22.606,87	22.039,51
Summe Umlaufvermögen	4.172.249,43	7.416.328,46		11.588.577,89	12.464.137,25
Rechnungsabgrenzungsposten					
Geldbeschaffungskosten u. a. Rechnungsabgrenzungsposten	115.548,85	119.782,54		235.331,39	277.827,62
BILANZSUMME	24.963.233,29	83.369.734,60		91.456.651,03	88.044.555,19

KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in Euro	VGW-D	VGW	Auflösung Verrechnung	Konzern	Vorjahr
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	25.564,59	6.609.360,00	25.564,5	6.609.360,00	6.609.360,00
Kapitalrücklage	3.125,02		3.125,02	0,00	0,00
Gewinnrücklagen					
Rücklagen für eigene Anteile	0,00	903.840,00		903.840,00	903.840,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	2.536.684,00		2.536.684,00	2.498.465,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00	5.751.217,58		5.751.217,58	5.351.217,58
Andere Gewinnrücklagen	0,00	4.093.681,07		4.093.681,07	3.742.282,54
		13.285.422,65		13.285.422,65	12.495.805,12
Bilanzgewinn					
Jahresüberschuss	0,00	382.187,08		382.187,08	834.887,53
Einstellungen in Rücklagen	0,00	- 38.219,00		- 38.219,00	-83.489,00
		343.968,08		343.968,08	751.398,53
Eigenkapital insgesamt	28.689,61	20.238.750,73		20.238.750,73	19.856.563,65
Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	172.795,63		172.795,63	261.893,85
Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen	1.418.066,72	1.091.477,05		2.509.543,77	2.182.903,72
	1.418.066,72	1.091.477,05		2.509.543,77	2.182.903,72
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.331.428,55	56.447.674,00		61.779.102,55	59.666.650,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.880,31	107.132,99		110.013,30	126.303,83
Erhaltene Anzahlungen	645.485,84	3.095.813,99		3.741.299,83	3.107.368,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	255.454,42	1.615.613,59		1.871.068,01	1.849.441,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	326.688,66	371.129,06		697.817,72	820.383,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.847.627,25	0,00	16.847.627,25		
Sonstige Verbindlichkeiten	104.905,73	161.633,29		266.539,02	110.923,01
	23.514.470,76	61.798.996,92		68.465.840,43	65.681.070,72
- davon aus Steuern:	50.109,33				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00				
Rechnungsabgrenzungsposten	2.006,20	67.714,27		69.720,47	62.123,25
BILANZSUMME	24.963.233,29	83.369.734,60		91.456.651,03	88.044.555,19

KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - 01.01. BIS 31.12.2009

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	VGW-D	VGW	Auflösung Verrechnung	Konzern	Vorjahr
Umsatzerlöse					
- aus der Hausbewirtschaftung	1.557.268,93	10.853.183,05	7.362,60	12.403.089,38	11.994.381,43
- aus dem Verkauf von Grundstücken	1.050.200,00	707.509,00		1.757.709,00	1.082.760,00
- aus Betreuungstätigkeit	211.247,25	0,00	10.124,66	201.122,59	162.766,67
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.377.599,51	0,00	1.213.568,71	164.030,80	108.752,04
	4.196.315,69	11.560.692,05		14.525.951,77	13.348.660,14
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-997.546,35	1.580.938,03		583.391,68	1.717.233,03
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.069.175,26	55.805,00		2.124.980,26	593.981,38
Sonstige betriebliche Erträge	244.336,47	863.019,75		1.107.356,22	1.115.198,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
- für Hausbewirtschaftung	1.016.265,84	4.477.749,92	756.976,56	4.737.039,20	4.283.075,67
- für Verkaufsgrundstücke	2.281.368,55	2.448.229,99		4.729.598,54	3.773.441,07
- für andere Lieferungen und Leistungen	281.150,06	3.238,53		284.388,59	322.803,26
	3.578.784,45	6.929.218,44		9.751.026,33	8.379.320,00
Rohergebnis	1.933.496,62	7.131.236,39		8.590.653,60	8.395.752,96
Personalaufwand					
- Löhne und Gehälter	934.312,71	613.976,50		1.548.289,21	1.416.701,12
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	263.768,66	152.801,86		416.570,52	380.222,17
- davon für Altersversorgung 122.393,94	1.198.081,37	766.778,36		1.964.859,73	1.796.923,29
Abschreibungen auf Sachanlagen	495.404,47	1.912.895,85		2.408.300,32	2.237.498,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen	149.562,04	1.346.606,71	466.716,81	1.022.089,34	725.709,80
			7.362,60		
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	456.078,30	404.403,06	51.675,24	48.761,45
- davon aus verbundenen Unternehmen: 404.403,06					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.048,28	273.012,84		281.061,12	541.279,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	689.811,31	2.592.804,80	404.403,06	2.878.213,05	3.125.614,19
- davon aus verbundenen Unternehmen: 404.403,06					
Aufwendungen aus Verlustübernahme		632.468,70	632.468,70	0,00	0,00
Erträge aus Verlustübernahme	632.468,70		632.468,70	0,00	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	41.154,41	608.773,11		649.927,52	1.100.047,46
Sonstige Steuern	41.154,41	226.586,03		267.740,44	265.159,93
Jahresüberschuss	0,00	382.187,08		382.187,08	834.887,53
Einstellungen in Gewinnrücklagen					
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		38.219,00		38.219,00	83.489,00
BILANZGEWINN	0,00	343.968,08		343.968,08	751.398,53

ANHANG VGW





A. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wird beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen beträgt der Abschreibungssatz zwischen 20% und 33,33%.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungsdauer von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten entspricht einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren, bei seit 1990 zugewandenen Objekten von 50 bzw. 40 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 01.01.1975 fertig gestellten bzw. erworbenen Gebäuden wurde die Restlaufzeit auf den 31.12.2040 verkürzt. Bei den Gebäuden im Mühlweg wurde die Restnutzungsdauer auf den 31.12.2020 erhöht. Die Auswirkung auf den Abschreibungsaufwand beträgt 11.379,70 €. Seit 1997 zugewandene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3% abgeschrieben. Die Abschreibung der zugewandenen Modernisierungskosten wird auf die Restnutzungsdauer verteilt. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von 39,0 T€ sowie eigene Architektenleistungen in Höhe von 16,8 T€ enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden auf 20 bzw. auf 10 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung, sowie den technischen Anlagen und Maschinen, erfolgt die Abschreibung mit 20%, 10% bzw. nach der Afa-Tabelle, bei der EDV-Anlage mit 25% und nach der Afa-Tabelle. Angeschaffte Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 1.000,00 € werden ab 2008 mit 20% abgeschrieben.

Unbebaute Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sind mit den bisher entstandenen Herstellungskosten, abzüglich erforderlicher Abschreibungen bilanziert. Grundsteuern und Verwaltungskosten wurden entsprechend der angefallenen Kosten aktiviert, dabei wurden Fremdkapitalzinsen nicht einbezogen.

Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken einzelwertberichtigt.

Die Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte zum Rückzahlungsbetrag. Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung und Vorsicht in ausreichendem Umfang gebildet.



C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.757.035,42 € (Vorjahr: 2.539.160,07 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Rücklagenspiegel:

in Euro	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung	Bestand Ende Geschäftsjahr
Rücklage für eigene Anteile	903.840,00	-	903.840,00
Gesellschafts- vertr. Rücklage	2.498.465,00	38.219,00	2.536.684,00
Bauerneue- rungsrücklage	5.351.217,58	400.000,00	5.751.217,58
Andere Ge- winnrücklagen	3.742.282,54	351.398,53	4.093.681,07

Die Einstellung erfolgte gemäß § 17(1) des Gesellschaftsvertrages bzw. gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25.06.2009.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil betrifft Rücklagen gemäß § 6b EStG.

4. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:

- » für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte 362,4 T€
- » für Gewährleistungsverpflichtungen 82,3 T€
- » für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen Altersteilzeit 177,4 T€
- » für Kosten aus Rückkaufgarantien 210,0 T€
- » für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate 100,0 T€

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

6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in Euro

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen *
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten

GESAMTBETRAG

* nur zur Verrechnung anstehend

8. Verbindlichkeiten: Gegenüberstellung der vermerkpflchtigen Restlaufzeit - unter 1 Jahr - zum Vorjahr

Verbindlichkeiten in Euro

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten

GESAMTBETRAG

	insgesamt	davon: Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
	56.447.674,00	3.742.827,30	9.534.571,26	43.170.275,44	55.440.328,44	AB; GPR
	107.132,99	9.840,76	36.286,46	61.005,77	92.865,77	GPR
	3.095.813,99	3.095.813,99	0,00	0,00	0,00	
	1.615.613,59	36.490,56	0,00	1.579.123,03	1.579.123,03	Aval
	371.129,06	343.854,55	27.274,51	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	161.633,29	161.633,29	0,00	0,00	0,00	
	61.798.996,92	7.390.460,45	9.598.132,23	44.810.404,24	57.112.317,24	

AB = Ausfallbürgschaft
GPR = Grundpfandrechte

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	Restlaufzeit	insgesamt	Restlaufzeit
	56.447.674,00	3.742.827,30	53.935.542,89	3.724.958,79
	107.132,99	9.840,76	123.067,25	11.216,27
	3.095.813,99	3.095.813,99	2.854.767,56	2.854.767,56
	1.615.613,59	36.490,56	1.602.225,85	34.004,94
	371.129,06	343.854,55	654.339,48	625.070,91
	0,00	0,00	0,00	0,00
	161.633,29	161.633,29	108.655,46	108.655,46
	61.798.996,92	7.390.460,45	59.278.598,49	7.358.673,93

9. Entwicklung des Anlagevermögens

in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	80.230,01	0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.561.658,82	1.209.742,09	-541.648,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.534,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	640.832,80	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	508.533,19	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	33.958,92	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	354.284,40	57.379,33	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	95.276.802,13	1.267.121,42	-541.648,95
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.689,61	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.317.977,74	2.529.649,51	0,00
sonstige Ausleihungen *	1.102.343,22	167.675,24	-162.205,18
Zwischensumme	15.449.010,57	2.697.324,75	-162.205,18
Anlagevermögen insgesamt	110.806.042,71	3.964.446,17	-703.854,13

* Abgänge = Tilgungen

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	77.413,01	2.817,00	1.437,00
694.330,43	0,00	36.660.448,07	54.263.634,32	1.796.189,91
0,00	0,00	1.338.119,00	2.839.415,00	61.100,43
0,00	0,00	0,00	640.832,80	0,00
0,00	0,00	506.452,53	2.080,66	28.374,58
0,00	0,00	33.155,92	803,00	195,00
0,00	0,00	311.753,05	99.910,68	25.598,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
694.330,43	0,00	38.849.928,57	57.846.676,46	1.911.458,85
0,00	0,00	0,00	28.689,61	0,00
0,00	0,00	0,00	16.847.627,25	0,00
0,00	0,00	0,00	1.107.813,28	0,00
0,00	0,00	0,00	17.984.130,14	0,00
694.330,43	0,00	38.927.341,58	75.833.623,60	1.912.895,85

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 549.504,58 € Erträge aus Anlageverkäufen, 75.140,10 € Erträge aus Schadensersatzleistungen und Aufwandszuschüsse von 89.963,26 € enthalten.

Des Weiteren sind aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil Erträge in Höhe von 89.098,22 € enthalten, die für die Modernisierung von Mietwohnungen im Anlagevermögen verwendet wurden. Der korrespondierende Betrag ist in den Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind weitere folgende gewichtige Kosten enthalten:

- » 466.716,81 € für die Personalabstellung von der VGW Dienstleistungs GmbH
- » 97.378,99 € Kosten für EDV
- » 108.626,68 € Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 56.747,31 € Abschreibungen auf Forderungen
- » 210.000,00 € Zuführung zur Rückstellung für Kosten aus Rückkaufgarantien

In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von 327.987,91 € enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 1.879.921,00 €, davon für die VGW Dienstleistungs GmbH 177.921,00 €.

Aus dem Verkauf von Bestandswohnungen bestehen Rückkaufgarantien über Kaufpreise von 4.101.026,22 €. Die Rückkaufgarantie kann nur auf schriftliches Verlangen des Käufers innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsdatum ausgeübt werden. Der Verpflichtung steht im Einlöschungsfall die jeweilige Wohnung zum aktuellen Verkehrswert gegenüber. Für die von dem Verein VGW-Zusatzrente e.V. erworbenen Wohnungen besteht eine besondere Rückkaufsvereinbarung.

Weiterhin bestehen aus Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 31.12.2011 und 31.12.2016 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 392.927,52 €. Dem stehen bei Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2009 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 100.000 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 3.946.026 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 1.905.152,50 € gegenüber.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 671.089,00 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 270.293,62 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 29.10.2010, 28.12.2012, 30.09.2013 bzw. 30.06.2019. Der Marktwert zum 31.12.2009 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -963.573,04 €. Die Capprämien sind mit einem Buchwert von 100.282,88 € im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und werden auf ihre Laufzeiten bis 05.08.2013 bzw. 01.07.2014 abgeschrieben. Der Marktwert der Caps und Floors zum 31.12.2009 beträgt 167.824,63 €. Die Marktwerte wurden auf der Basis aktuel-

ler Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 18,4 Mio. € wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Eine Rückstellung ist nicht erforderlich.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter bei der VGW und der VGW-D betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	13	5
Technische Mitarbeiter	2	-
Handwerker / Hauswarte etc.	8*	25

* davon 2 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit

Außerdem wurden ein Auszubildender und eine BA-Studentin beschäftigt.

4. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH in Schwäbisch Gmünd beteiligt. Das Stammkapital der GmbH beläuft sich auf 25.564,59 €, das Eigenkapital insgesamt beträgt 28.689,61 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 632.468,70 € durch die VGW übernommen. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2009 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €.

5. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 33.831,38 €.

Von der Schutzklausel in § 286 (4) HGB über die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans wurde Gebrauch gemacht.

6. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung und die Prüfung nach § 16 MaBV 13,5 T€.

7. Im Geschäftsjahr wurden folgende Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt:

	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzanlagen des Anlagevermögens	Inanspruchnahme von Dienstleistungen
Gesellschafter	-	474,5	10.447,3	-	1.223,7
Tochtergesellschaften	7,4	-	-	16.847,6	-
Leitende Angestellte	4,0	-	-	-	-
VGW-Zusatzrente e.V.	-	-	-	1.107,8	-
Sonstige	9,0	-	-	-	-

Darüberhinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber Leitenden Angestellten in Höhe von 122,5 T€, gegenüber dem VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 1.725,4 T€ und Sonstigen in Höhe von 167,5 T€.

8. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind:

Ausweis unter Bilanzposition		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Sonstige Vermögensgegenstände	150.160,78	70.629,72
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	89,62
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.447.256,55	11.014.571,42
	Erhaltene Anzahlungen	3.707,10	4.092,10
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	739,43
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.478,92	1.837,02
	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	799,90

Desweiteren bestehen folgende Forderungen gegenüber Gesellschaftern bei der 100 %igen Tochtergesellschaft der VGW, der VGW Dienstleistungs GmbH:

Ausweis unter Bilanzposition		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Geleistete Anzahlungen	0,00	1.200.000,00
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	807.300,75
	Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	75.000,00

9. Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung

Wolfgang Frei	Geschäftsführer		ab 01.10.2009
Burkhard Fichtner	Geschäftsführer		bis 31.12.2009

Aufsichtsrat

Richard Arnold	Vorsitzender	Oberbürgermeister	ab 30.07.2009
Wolfgang Leidig	Vorsitzender		bis 29.07.2009
Celestino Piazza	1. stv. Vorsitzender	Stadtrat, Architekt	
Klaus Stegmaier	2. stv. Vorsitzender	Oberstudienrat	bis 11.10.2009
Wolfgang Greil	2. stv. Vorsitzender	Dipl. Betriebswirt	ab 12.10.2009
Christian Baron		Stadtrat, Rechtsanwalt	
Alfred Baumhauer		Stadtrat, Rechtsanwalt	bis 11.10.09 1. stv. Vorsitzender
Bilal Dincel		Stadtrat, selbst. Kaufmann	ab 12.10.2009
Ullrich L. Dombrowski		Stadtrat, Rechtsanwalt	ab 12.10.2009
Otto Fritsch		Raumausstattermeister	bis 11.10.2009
Elmar Hägele		Stadtrat, Reformwarenfach- kaufmann	
Sigrid Heusel		Stadträtin, Krankenschwester	
Thomas Kaiser		Stadtrat, Betriebsleiter	ab 12.10.2009
Susanne Lutz		Stadträtin, Büroassistentin	ab 12.10.2009
Peter Müller		Polizeibeamter	bis 11.10.2009
Karin Rauscher		Stadträtin, Rechtsanwältin	
Sergio Rota		Kaufmann	
Hermann Schoell		Kaufmann	bis 11.10.2009
Gerold Scholze		Dipl. Kaufmann	
Ursula Seiz		Stadträtin, Krankenschwester	
Brigitte Weiß		Stadträtin, Schneiderin	

Schwäbisch Gmünd, 26. Februar 2010

Wolfgang Frei, Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Schwäbisch Gmünd, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 des Gesellschaftsvertrags 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 19. März 2010

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dalheiser, Wirtschaftsprüfer
Pötzing, Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat in 5 Sitzungen mit wesentlichen betrieblichen, organisatorischen und unternehmenspolitischen Fragen beschäftigt und hierzu die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war die GES-Potenzialanalyse im November 2009.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2009 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW und die VGW Dienstleistungs GmbH, wurde durch die GdW Revision AG, Berlin, nach entsprechender Beschlussfassung in Auftrag gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Prüfung nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt in seiner Sitzung am 22.04.2010 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2009 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 22.04.2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
VGW Dienstleistungs GmbH

Richard Arnold, Oberbürgermeister

Vereinigte Gmünder
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Vordere Schmiedgasse 37
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon: (0 71 71) 35 08-0
Telefax: (0 71 71) 35 08-40

info@vgw.de ■ www.vgw.de

