

# GESCHÄFTSBERICHT 2010

VEREINIGTE GMÜNDER  
WOHNUNGSBAU-  
GESELLSCHAFT MBH

PROJEKTE DATEN FAKTEN



#### Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

Architekturfotos: Schimkat Fotodesign, Wißgoldingen, [www.schimkat-fotodesign.de](http://www.schimkat-fotodesign.de), außer S.42/43: Kuhnle und Knödler, Radolfzell, [www.kuhnleknodler.de](http://www.kuhnleknodler.de); S. 23, S. 45: VGW

Gestaltung: zoodesign gmbh, Schwäbisch Gmünd, [www.zoodesign.de](http://www.zoodesign.de)

Druck: Wahl-Druck GmbH, Aalen, [www.wahl-druck.de](http://www.wahl-druck.de)

# INHALTSVERZEICHNIS



04	Auf einen Blick
05	Zugehörigkeit unseres Unternehmens
06	Vorwort - 90 Jahre VGW
08	10 Jahre Solarstrom
10	Bismarckstraße: Grundlegend Modernisiert
12	Wohnbebauung Lauchgasse Waldstetten
14	Expansion der Abteilung WEG
16	Wohnungsmarktstudie Schwäbisch Gmünd
18	Lagebericht der VGW
28	Lagebericht der VGW-D
36	Bilanz 2010 und Gewinn- und Verlustrechnung
42	Anhang
54	Bestätigungsvermerk VGW
55	Bericht des Aufsichtsrates

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

## AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten	31.12.2010	31.12.2009
	in Tausend Euro	
Jahresüberschuss	767	382
Gesamtbilanzsumme	91.487	91.457
Anlagevermögen	80.788	79.633
Beteiligung VGW-D	29	29
Ergebnisübernahme VGW-D	- 361	- 632
Umlaufvermögen	10.456	11.589
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	13.835	13.285
<b>Umsatzerlöse aus</b>		
Hausbewirtschaftung	12.977	12.403
Verkauf von Grundstücken	4.249	1.758
Betreuungstätigkeit	177	201
anderen Lieferungen und Leistungen	167	164
	Einheiten	
<b>Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt</b>	3.276	3.251
eigene Mietwohnungen	2.293	2.290
eigene gewerbliche Einheiten	121	114
fremdverw. und angemietete Mietwohnungen	216	207
verwaltete Eigentumswohnungen	629	626
verwaltete gewerbliche Einheiten	17	14
<b>Bautätigkeit im Berichtszeitraum</b>		
Baubeginne	13	15
Fertigstellungen	17	19
Überhang	14	18
	Mitarbeiter	
<b>Personalbestand</b>	54	55
davon Vollzeitbeschäftigte	24	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



VORWORT VON WOLFGANG FREI,  
GESCHÄFTSFÜHRER

## EIN KLEINES JUBILÄUM 90 JAHRE VGW

Ein Jubiläum zu feiern ist grundsätzlich immer etwas Schönes. Nachdem die VGW im Jahre 1921 gegründet wurde, können wir im Frühsommer 2011 auf das 90jährige Bestehen zurückblicken. Umso leichter feiert man, wenn die vergangenen Geschäftsjahre so erfolgreich waren. Auch im Jahr 2010 wurde das Jahresergebnis verbessert, das Eigenkapital, die Umsatzerlöse und die Bilanzsumme sind gestiegen - und das alles bei erhöhten Ausgaben im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich.

Nach anderthalb Jahren als Geschäftsführer der VGW habe ich in dieser Zeit ein vielfältig aktives Unternehmen kennengelernt, welches sich weit über die Begrenzung eines »nur Wohnungsunternehmens« hinaus entwickelt hat. Selbstverständlich steht die sozial ausgerichtete Vermietung unserer rund 2.300 eigenen Mietwohnungen bei der Tagesarbeit an erster Stelle.

Wichtig ist mir dabei nach wie vor die kontinuierliche und sorgfältige Instandhaltung und Modernisierung unserer Objekte. Nur so ist - wie in der Vergangenheit auch - in Zukunft die erfolgreiche Vermietung gewährleistet. Auch ist die treuhänderische Verwaltung der überwiegend durch uns errichteten 600 Eigentumswohnungen ein wichtiges Standbein. Als ergänzenden Service bieten wir die Vermietungsverwaltung, wie auch die Verwaltung fremder Liegenschaften erfolgreich an.

Die VGW wird sich in allen Bereichen dem demographischen Wandel anpassen müssen. Dies betrifft die Architektur im Mietwohnungsbereich sowie das Angebot im Bauträgergeschäft.

Eine der kommenden Großmaßnahmen wird der Ersatzneubau unserer Wohnungen an der Oberen Halde sein. Hier sollen künftig die »Einfachwohnungen« der Nachkriegszeit durch moderne, anspruchsvolle Wohnungen mit Tiefgarage und Aufzug - möglichst schwellenlos und dem demographischen Wandel angepasst - ersetzt werden. Eine Aufgabe, die die VGW noch einige Jahre beschäftigen wird.

Im kommenden Geschäftsjahr 2011 werden wir zunächst einen weiteren Beitrag zur optischen Aufwertung der Innenstadt leisten. Das Gebäude direkt westlich des Bahnhofes, Bahnhofplatz 5, wurde durch die VGW erworben und aufwändig saniert und modernisiert. Der Bezug der Taxizentrale und der Landesgartenschau GmbH ist für Mai 2011 geplant.

Ferner wurde durch die Gesellschaft das DRK-Areal an der Josefstraße erworben. Hier soll nach dem Neubau der DRK-Räumlichkeiten in der Weißensteinerstraße »junges Wohnen« entstehen. Die Zahl der Studierenden sowohl an der Pädagogischen Hochschule, wie auch an der Hochschule für Gestaltung steigt weiter an. Somit würden wir uns freuen, wenn wir jungen Leuten ansprechende und marktgerechte Wohnungen im näheren Umfeld zur Hochschule sowie zur Innenstadt anbieten könnten.



In der Rückschau kann ich feststellen, dass die VGW, wie auch ihre Vorläufer, die Gmünder Siedlungsgesellschaft und die Gablonzer Wohnungsbaugesellschaft, das soziale Engagement und die Unterstützung des Hauptgesellschafters bei Erfüllung seiner Aufgaben immer in den Vordergrund gestellt hat - und das wird auch so bleiben.

**DIE VGW HAT DIE KRAFT DAZU!**

# 10 JAHRE SOLARSTROM BEI DER VGW

VON DIRK BIENEK, KAUFMÄNNISCHE LEITUNG



Im August 2001 hat die VGW Dienstleistungs GmbH (VGW-D) in Kooperation mit den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd die damals größte zusammenhängende Photovoltaikanlage auf Wohngebäuden im süddeutschen Raum erstellt.

In den vergangenen 10 Jahren hat die Anlage im Schnitt jährlich 134.000 KW/h Strom produziert und wurde zwischenzeitlich, wie damals vertraglich vereinbart, an die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd veräußert.

Nachdem die Investition in eine Photovoltaikanlage damals für die VGW ein komplett neues Terrain ohne Erfahrungswerte über den tatsächlichen Ertrag, die Folgekosten, die Haltbarkeit usw. bedeutete, war die Kooperation mit einem kompetenten und erfahrenen Partner wie den Stadtwerken der richtige Einstieg in diese Thematik. Jedoch war schon kurz nach Inbetriebnahme dieser Anlage klar, dass die tatsächlichen Stromerträge die Prognosen übertreffen würden und so wurden im Laufe der kommenden Jahre weitere Anlagen auf den Dächern der VGW von der Tochtergesellschaft VGW-D in Betrieb genommen.

Die weit über dem regulären Strompreis für Endverbraucher liegende Vergütung – ursprünglich 99 Pfennig (50,62 Eurocent) lt. EEG – sollte die Investitionskosten der damals sehr teuren Anlagen relativieren und wirtschaftlich machen.

Inzwischen wurde die Vergütung je eingespeiste Kilowattstunde Solarstrom immer weiter (derzeit 34,20 Eurocent) zurückgenommen. Die Anlagen wurden in gleicher Weise durch den Produktions- und Wettbewerbsanstieg jedoch günstiger – somit ist die Wirtschaftlichkeit von neuen Photovoltaikanlagen immer noch sehr hoch! Hinzu kommt, dass durch den Ausbau der Produktionsstätten und den technologischen Fortschritt die Ökobilanz von Photovoltaikanlagen der neuesten Generation zwischenzeitlich vergleichsweise sehr gut ist. Man kann davon ausgehen, dass die energetische Amortisationszeit solcher Anlagen (Zeit, bis die bei der Produktion von Photovoltaikzellen verbrauchte Energie wieder erzeugt wird) nur noch zweieinhalb bis fünf Jahre beträgt. Zu Anfangszeiten war noch von mehr als 20 Jahren die Rede.

Die VGW-D betreibt derzeit 15 eigene Anlagen auf Dächern der VGW mit einer Gesamtleistung von 346.000 KW/h pro Jahr. Setzt man den Stromertrag ins Verhältnis zu den Investitionskosten, kommt man zu einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von ca. 10 - 11%. In 2010 haben die Jahreserträge aus der Stromeinspeisung zum ersten Mal die 100.000 Euro überschritten und somit auch einen wichtigen Beitrag zum Jahresergebnis geleistet.

In den letzten drei Jahren konnten von unserer WEG Verwaltung auch vier Dachflächen von Eigentümergemeinschaften an einen Photovoltaikanlagenbetreiber vermietet werden. Die Miete für die Dachflächen betrug im Schnitt ca. 12.000 Euro je Dach und wurde als Einmalzahlung für einen Zeitraum von 20 Jahren geleistet. Dies bedeutet für die jeweilige Hausgemeinschaft einen hohen zusätzlichen Ertrag für die Instandhaltungsrücklage, um zukünftige Investitionen am Gebäude tätigen zu können.

Im Gesamten erzielt die VGW-D mit eigenen Photovoltaikanlagen und Anlagen auf Dächern von verwalteten Eigentümergemeinschaften eine jährliche Leistung von knapp 600.000 Kilowattstunden Solarstrom. Dies entspricht dem Jahresbedarf von ungefähr 170 Haushalten (3.500 KW/h je Haushalt) und damit fast 8% des Bestandes im eigenen Unternehmen.

Aktuell will die Bundesregierung, aufgrund des Atomunglücks in Japan, den Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien noch schneller vorantreiben, um langfristig den Ausstieg aus der Atomenergie zu gewährleisten. Allein der Anteil von Strom aus Photovoltaikanlagen an der Gesamtleistung der erneuerbaren Energien hat sich in 2010 um 75% erhöht und leistet nun einen Anteil von 2% an der gesamten Stromproduktion in Deutschland.

Aufgrund der aktuellen Lage und der dargestellten guten Wirtschaftlichkeit, plant die VGW-D auch in 2011 noch weitere Anlagen auf Dächern von Wohngebäuden und liegt damit voll im Trend der Zeit.

# GRUNDLEGENDE MODERNISIERT BISMARCKSTRASSE 14-18

VON HERMANN WAIZMANN, TECHNISCHE LEITUNG

THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITUNG HAUSVERWALTUNG



Das Haus Bismarckstraße 14 - 18 wurde mit den knappen Mitteln des Jahres 1953 errichtet und umfasste 31 Mietwohnungen mit Kleinstgrundrissen und einfachem Ausbaustandard. Teilweise wurden im Lauf der Jahre Sanitäräume nachgerüstet und durch Zusammenlegung vereinzelt größere Wohnungen geschaffen. Das Haus war stets voll vermietet, nicht zuletzt auf Grund der günstigen Innenstadtrandlage mit guter Infrastruktur. Doch mit dem energetischen Standard und der überwiegend bautechnischen Ausstattung, konnte es zeitgemäßen Erwartungen nicht mehr entsprechen. Im Herbst 2009 hat die Gesellschaft beschlossen, das Gebäude grundlegend zu modernisieren und auf aktuellen Stand zu bringen. Hierzu mussten sämtliche Wohnungen geräumt werden, was durch Umzüge und Umsetzungen, auch innerhalb der VGW Bestandes, bis Februar 2010 gelungen ist.

Zunächst wurde das Gebäude nahezu auf den Rohbauzustand zurückgebaut, anschließend wurden das ausgetüftelte Konzept mit 24 Wohnungen - darunter 5 barrierearme Wohnungen im EG - umgesetzt. Bis Dezember 2010 waren alle Wohnungen - von der 1-Zimmer-Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> bis zur 5-Zimmer-Wohnung mit 117 m<sup>2</sup> - bezugsfertig.

Die Gebäudehülle wurde ringsum mit hochwertiger Wärmedämmung sowie Wärmeschutzfenstern ausgestattet, den wesentlich verringerten Wärmeenergiebedarf deckt eine Gasbrennwertheizung und die westliche Dachfläche wurde für eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 30 kWp genutzt.

In den Wohnungen die, bis auf eine Ausnahme, alle mit Balkon oder Terrasse ausgestattet wurden, konnte durch den Einbau eines schwimmenden Estrichs der Schallschutz erheblich verbessert werden. Hierzu tragen auch die schallgedämmten, neuen Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsbeschlägen bei.

Aufgrund zahlreicher Vormerkungen und des großen Interesses bei einem »Tag der offenen Tür« Mitte Dezember 2010 konnten alle Wohnungen zügig bis Ende Januar 2011 zu Kaltmieten zwischen 5,80 Euro und 6,50 Euro/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Darunter sind auch fünf frühere Mietparteien, die vorübergehend eine Ersatzwohnung bezogen hatten und nach Abschluss der Bauarbeiten in eine Wohnung ihrer Wahl zurückkehren konnten.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Bismarckstraße 14 - 18 steht das nahezu baugleiche Haus Buchstraße 67, 67/1 und Möhlerstraße 26. Ob hier das gleiche Konzept verwirklicht wird, ist noch offen, zunächst soll die Schlussabrechnung und -auswertung des Bauvorhabens Bismarckstraße 14 - 18 abgewartet werden.

Im Lauf des Jahres 2011 dienen beide Gebäude nebenbei noch zu Forschungszwecken: Die Materialprüfungsanstalt (MPA) der Universität Stuttgart erhofft sich durch vergleichende Messungen wichtige Aufschlüsse über die Raumluftqualitäten und das Wohlbefinden der Bewohner im direkten Vergleich zwischen modernisierten und nicht modernisierten Wohnungen.



# WOHNBEBAUUNG LAUCHGASSE IN WALDSTETTEN

VON KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST, LEITER VERKAUF/NEUBAU



Die Gemeinde Waldstetten hat im Herbst 2008 das ehemalige Bauhofareal an der Lauchgasse in Waldstetten an die VGW zum Zwecke einer qualitätsvollen Wohnbebauung veräußert. Als Ergebnis eines Vorplanungswettbewerbes mit 4 regionalen Architekturbüros wurde durch eine Jury der Entwurf des Waldstetter Architekturbüros Herkle und Rapp zur Realisierung ausgewählt.

Auf dem ca. 3.200 m<sup>2</sup> großen Areal entsteht nun mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und 6 Doppelhaushälften eine ansprechende, architektonisch hochwertige Wohnanlage.

Die Eigentumswohnungen mit separat abgeschlossener Garage und einer Wohnfläche von 83 bzw. 96 m<sup>2</sup> sind mit Fahrstuhl barrierefrei von der Straße aus erreichbar. Den Erdgeschoßwohnungen stehen großzügige Gartenanteile zur Alleinnutzung zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung des gesamten Bauvorhabens erfolgt über ein Nahwärmenetz mit einer umweltfreundlichen und kostengünstigen Holzhackschnitzelanlage, mit der nicht nur eine spürbare Heizkostensparnis erreicht wird, sondern auch beispielhafte Akzente zur Energieressourcenschonung und Klimaschutz gesetzt werden.

Mit diesem attraktiven Wohnungs- und Hausangebot werden sowohl Interessenten aus Waldstetten und Ortschaften, wie auch Interessenten aus der weiteren und näheren Umgebung angesprochen.

Waldstetten setzt seit Jahren auf eine dynamische Innenentwicklung, mit guter Versorgung und Infrastruktur, was auch mit dieser attraktiven Wohnanlage in der Lauchgasse besonders schön zum Ausdruck kommt.

Mit unserem Angebot sind wir auf großes Interesse gestoßen. Lediglich noch 2 Eigentumswohnungen und 4 Doppelhaushälften sind im Angebot.



# EXPANSION DER ABTEILUNG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

VON ROLAND FUHRMANN, LEITUNG WEG



In den vergangenen Jahren ist die Anzahl der von der VGW Dienstleistungs GmbH verwalteten Eigentümergemeinschaften stark gestiegen.

Allein in den Jahren 2010/2011 erhöhte sich die Zahl der Objekte um 6 Gemeinschaften auf insgesamt 42 Eigentümergemeinschaften.

Auch außerhalb der Stadtgrenze von Schwäbisch Gmünd werden Anfragen an die VGW Dienstleistungs GmbH gestellt. So konnte eine sehr große Wohnanlage in Geislingen mit 160 Wohnungen, 11 Ladeneinheiten und 18 Garagen, in die Verwaltung übernommen werden.

Auch in der Zukunft ist die VGW Dienstleistungs GmbH an weiteren Objekten, sowohl in Schwäbisch Gmünd als auch im weiteren Umkreis, stark interessiert.

Auch die Sonderverwaltung, wie z.B. Fremdverwaltung von Eigentumswohnungen, komplette Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Industriegebäude, wird immer mehr in Anspruch genommen. In diesem Bereich ist der Verwaltungsbestand ebenfalls stark angestiegen und wird sich in der nahen Zukunft weiter nach oben entwickeln.



Der Bereich Sonderverwaltung ist in die Abteilung Wohnungseigentumsverwaltung integriert. Ab Mitte des Jahres 2011 werden in dieser Abteilung 3 Vollzeitkräfte beschäftigt sein. Es handelt sich dabei um folgende Personen:

- » Herr Roland Fuhrmann leitet die Abteilung und ist seit knapp 20 Jahren als Wohnungseigentumsverwalter tätig. Herr Fuhrmann verfügt über einen sehr umfangreichen Erfahrungsschatz in allen Bereichen der Wohnungseigentumsverwaltung.
- » Frau Ingrid Mäding ist Sachbearbeiterin und ausgebildete Kauffrau der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Frau Mäding hat im nebenberuflichen Studium ihren Abschluss als Immobilien-Ökonomin (GdW) erworben.
- » Frau Anja Geiger ist zur Zeit BA-Studentin in unserem Hause. Frau Geiger wird ihr Studium im Sommer diesen Jahres abschließen und in der Abteilung Wohnungseigentumsverwaltung /Sonderverwaltung tätig sein.

Alle Mitarbeiter werden durch ständige Weiterbildungsseminare auf dem jeweils neuesten Stand der Rechtsprechung gehalten.

# AKTUELLE WOHNUNGSMARKTSTUDIE SCHWÄBISCH GMÜND

THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER HAUSVERWALTUNG



Wichtige Erkenntnisse für Wohnungsbau und Stadtentwicklung brachte die 2010 vom Institut Weeber & Partner vorgelegte Wohnungsmarktstudie Schwäbisch Gmünd. Gemeinsam mit der Stadt Schwäbisch Gmünd hatte die VGW das renommierte Institut für Stadtplanung und Sozialforschung beauftragt, in einer umfassenden Studie den Gmünder Wohnungsmarkt im regionalen Zusammenhang zu untersuchen und die Entscheidungskriterien wichtiger Zielgruppen bei der Wohnungswahl zu erkunden. Daraus sollen Trends abgeleitet werden, um neue Einwohner zu gewinnen und die derzeitigen zu halten. Ende des Berichtsjahres wurde die Studie den Gremien der Auftraggeber und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Mit stärkerem Bevölkerungsrückgang, höherer Arbeitslosenquote und geringerer Kaufkraft als Aalen, Göppingen und Schorndorf ist Schwäbisch Gmünd überdurchschnittlich vom demographischen und wirtschaftlichen Wandel betroffen. Die Studie stellt jedoch zahlreiche Chancen und Potentiale heraus, mit denen die Stadt Schwäbisch Gmünd für eine positive Veränderung sorgen kann.

Als wesentliche werden genannt: die Hochschulen, die Nähe zu Stuttgart, die historische Altstadt, ein vielfältiges Kulturangebot mit reichhaltigem Vereinsleben sowie relativ günstige Mieten und Kaufpreise.

Schwäbisch Gmünd sollte seine Hochschulen in der Stadt besser sichtbar machen und Anreize für die Studierenden schaffen, sich in der Stadt aufzuhalten und nach Abschluss des Studiums in der Stadt zu bleiben. Insgesamt müssen für die Zielgruppe der jungen Erwachsenen, seien es Studierende, Auszubildende oder Berufseinsteiger, Anreize geschaffen werden, da sie für das Wachstum einer Stadt von wesentlicher Bedeutung sind.

Einen zentralen Ansatz sieht die Studie darin, die vernachlässigte Altstadt zum »Schmuckstück« der Gesamtstadt zu entwickeln und damit auch die Anziehungskraft der Stadt zum Wohnen und Leben zu verbessern. Durch hochwertige Angebote innerstädtischen Wohnens, sowohl im modernisierten Altbau als auch im Neubau, für Familien mit Kindern und Ältere kann der derzeit hohe Anteil junger Erwachsener ausgeglichen werden.

Projekte mit »Leuchtturmcharakter« unter dem Motto »Besser Wohnen in der Stadt« sollten auch im Hinblick auf die Vermarktungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2014 gestartet werden.

Hierzu gilt es, Modernisierungsanreize für Private zu schaffen und zu Gunsten hochwertiger Freiräume auf eine zu hohe Bebauungsdichte zu verzichten. Durch Angebote für Haushalte mit höheren Ansprüchen wird der soziale Mix in der Altstadt und den Kernstadtbezirken erweitert.

Mit Angeboten für Ältere und Hochaltrige kann Schwäbisch Gmünd als städtisches Zentrum auch für Haushalte aus Nachbargemeinden interessant sein, zumal gerade die Zahl der Menschen zwischen 60 und 75 Jahren in den nächsten Jahren deutlich zunimmt.

Neue Dienstleistungen für Kauf-, Miet- und Bauwillige machen – über allgemein zugängliche Datenbanken – die vergleichsweise günstigen Bauplätze sowie Baulücken und Immobilienangebote einem breiten Interessentenfeld zugänglich.

Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist mit durchdachten Modernisierungskonzepten auf eine Balance zwischen Qualität und Bezahlbarkeit zu achten, Standortqualitäten sind zu erhalten und behutsame ergänzende Bebauungen einer intensiven Nachverdichtung in der Regel vorzuziehen.

Die Stadtverwaltung hat aus der Studie einen Maßnahmenkatalog entwickelt, mit dem die empfohlenen Strategien gemeinsam mit wesentlichen Akteuren des Schwäbisch Gmünder Wohnungsmarktes umgesetzt werden sollen.

Die VGW sieht sich in ihrer Politik bestätigt, mit laufender Modernisierung ihren Wohnungsbestand auf einem marktgerechten Standard zu halten und mit einzelnen Projekten ihren Beitrag zur Aufwertung der Kernstadt zu leisten, wie bereits an viele Stellen, wie z.B. Ackergasse, Parlerstraße und der Rinderbacher Gasse bewiesen.





# 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. 17,7 Mio. €.

## ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunktüreinbruch (-4,7%) seit bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6%, für 2011 mit 2,0% und für 2012 mit 1,5%. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75%. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken, wurden die deutschen Exporte begünstigt.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5% zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75% steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3% (Bund: 7,0%).

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6% steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.



Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleineren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. In den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

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 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12% auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57% (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42% (7.839).

## 2. ERTRAGSLAGE / TÄTIGKEITEN

Die Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der guten Verkaufsergebnisse zufriedenstellend.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2010 wieder Investitionen auf hohem Niveau vorgenommen. Das Bauträgergeschäft war mit Umsatzerlösen von rund 3 Mio. € um einiges über dem Vorjahresniveau (0,7 Mio. €). Der Verkauf von Bestandswohnungen ging gegenüber dem Vorjahr jedoch etwas zurück.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich mit 24,0 Prozent leicht (Vorjahr: 23,6%). Die Umsätze im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls wieder geringfügig und stellten mit gut 11,03 Millionen Euro den größten Beitrag am Jahreserlös.

### MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG VGW

Im Jahr 2010 wurde von der Gesellschaft wieder ein sehr umfangreiches Modernisierungsprogramm umgesetzt.

Ziel war - wie schon die Jahre zuvor - durch umfangreiche Dämmmaßnahmen sowie Austausch von Fenstern energetische Einsparungen im Wohnungsbestand zu erzielen.

Zur weiteren Verbesserung der Lebensqualität wurden zudem an mehreren Gebäuden Balkone nachgerüstet, sowie auf vielfachen Wunsch unserer Mieter hin, die Wohnungseingangstüren in mehreren Objekten erneuert.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

#### Erneuerung der Fenster

Werrenwiesenstraße 86 - 90, Weißensteiner Straße 154 - 160, Donaustraße 52 - 56

#### Anbau von Balkonen

Mühlweg 52 - 54, Scheuelbergstraße 2 - 14

#### Wärmedämmverbundsystem

Mühlweg 27/29

#### Erneuerung der Wohnungseingangstüren

Karlsbader Straße 21 - 23, Prager Weg 20, Scheuelbergstraße 2 - 14

Ein weiterer großer Posten des Modernisierungsprogramms war auch die Kernsanierung mit Balkonbauten und Grundrissänderungen des Gebäudes Bismarckstraße 14 - 18.

So konnten von ursprünglich 31 Wohnungen nun 24 hochwertige Wohnungen mit unterschiedlich großen Grundrissen verwirklicht werden. Alle Wohnungen haben neue Bäder, Zementestrich, großzügige Raumaufteilung, neue Türen, Zentralheizung und eine sehr gute Wärmedämmung.

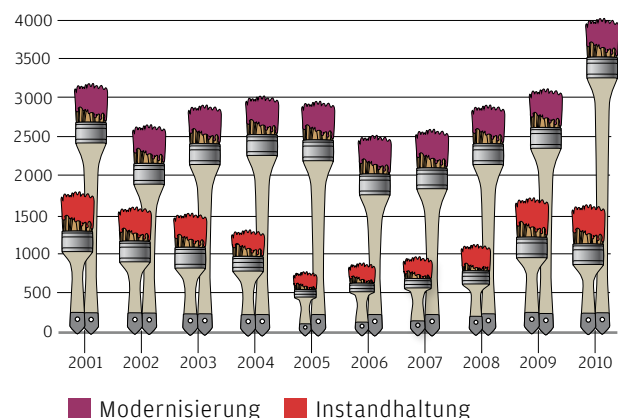
Diese Maßnahme konnte nur durchgeführt werden, nachdem das gesamte Gebäude geräumt und umfassend entkernt worden ist. Nach einer Bauzeit von ca. 8 Monaten konnten alle Wohnungen kurzfristig für durchschnittlich 6,00 €/m<sup>2</sup>/Monat neu vermietet werden.

Alle o.g. Maßnahmen wurden von der Technischen Abteilung der VGW eigenständig geplant und überwacht.

Zusätzlich wurden im Bereich der Instandhaltung ca. 150 Wohnungen mit einem Auftragsvolumen von ca. 1,5 Mio. € umgebaut, wobei teilweise Grundrisse geändert, neue Bäder und Estriche eingebaut oder weitere umfangreiche Instandsetzungen getätigt wurden.

Insgesamt wurden im Wohnungsbestand für Modernisierung und Instandhaltung ca. 3,5 Mio. € aufgewandt, wobei großer Wert darauf gelegt wurde, daß wiederum der überwiegende Teil der Aufträge an ortsansässige Firmen bzw. Firmen in der näheren Umgebung erteilt wurde.

Grafik: Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in T€





## MIETWOHNUNGEN UND HAUSVERWALTUNG

Gekündigte Wohnungen konnten im Berichtsjahr in der Regel wieder umgehend neu vermietet werden. Verstärkt hat die Gesellschaft den Mieterwechsel genutzt, um Verbesserungen der Bodenbeläge, der Türen und der Sanitärausstattung umzusetzen. Daher hat der Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand anlässlich von Mieterwechseln weiter zugenommen.

Die Fluktuationsrate ist von 11,05% im Jahr 2009 auf 12,22% im Berichtsjahr etwas angestiegen. Darin enthalten sind auch die »gewollten« Kündigungen zur Räumung der 31 Wohnungen in dem Gebäude Bismarckstraße 14-18. Die Fluktuationsrate in ganz Deutschland ging etwas zurück und lag bei 10,3%, in Baden-Württemberg lag diese bei 8,7%.

Die durchschnittliche Leerstandsquote war mit ca. 4,7% (inklusive »gewollter Leerstand«) weiterhin gering.

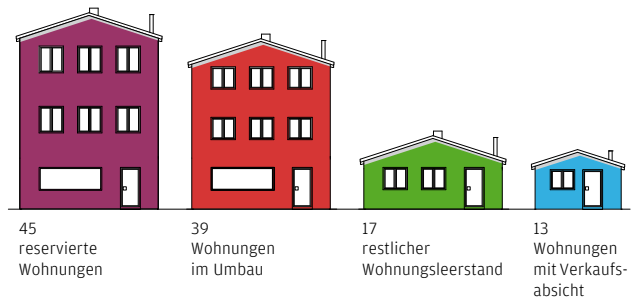
Insgesamt wurden 270 Mietwohnungen gekündigt, davon wurden 33 Wohnungen für geplante Modernisierungen, Um- und Ausbauten zunächst nicht wieder vermietet, die restlichen 237 Wohnungen konnten an eine gesunde Mieterstruktur wieder neu vermietet werden.

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 zum 31.12.2010 haben sich mit 105.343 € gegenüber dem Vorjahr um ca. 21,8% erhöht, die Forderungsausfälle sind mit 51.888 € ebenfalls um 22,8% angestiegen.

Der eigene Wohnungsbestand der VGW umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2.212 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten und 2 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 139.971 m<sup>2</sup>. Des Weiteren 490 Garagen einschließlich Tiefgaragenstellplätze und 1.086 PKW Abstellplätze.

Grafik: Aufteilung der nicht vermieteten Wohnungen zum 31.12.2010



## NEUBAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT DER VGW

Anfang 2010 waren aus laufenden Objekten insgesamt 34 Häuser und Eigentumswohnungen (davon 12 Wohnungen aus dem Bestand) mit einem Verkaufsvolumen von 6,3 Mio.€ im Angebot der Gesellschaft.

### Neubauprojekte

- 2 DHH Straßdorf, Haldenwiesen
- 1 DHH Großdeinbach, Im Holder
- 6 RH / DHH Straßdorf, Käppelesäcker
- 13 ETW / DHH Waldstetten, Lauchgasse

Im Herbst 2010 wurde das Bestandsobjekt Karlsbader Straße/Lausitzer Weg mit 12 Eigentumswohnungen und einem Verkaufsvolumen von ca. 550.000,00 € in den Verkauf aufgenommen.

Mit dem Verkauf von 13 Häusern und Wohnungen wurde im Neubaubereich ein zufriedenstellendes Ergebnis erreicht. Einschließlich der 11 verkauften Bestandswohnungen wurde insgesamt ein Umsatz von 3,5 Mio.€ erzielt.

Mit der Übergabe von 8 Reihenhäusern und Doppelhäusern wurden die Projekte Großdeinbach, Im Holder und Straßdorf, Käppelesäcker, fertiggestellt und abgeschlossen.

### 3. FINANZLAGE

Vom 1. Bauabschnitt in Waldstetten, Lauchgasse, wurden 5 von 6 Wohnungen bezogen.

3 Häuser aus dem Neubauvorhaben Straßdorf, Käppeles-acker wurden 2010 vermietet und in den Bestand übernommen.

Bei den Bestandswohnungen handelt es sich um Wohnungen, die nur an Mieter oder solche Mietinteressenten veräußert werden, die dem Mieter ein Dauermietrecht auf Lebenszeit gewähren.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Liquiditätsengpässe haben zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Die Gesellschaft musste in 2010 die vorhandenen Kontokorrentkreditlinien nur selten in Anspruch nehmen. Mögliche Skonti wurden jederzeit in Anspruch genommen.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen beträgt 1.095 T€

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten liegt bei 2.374 T€. Der Mittelzufluß aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 3.398 T€. Somit ergibt sich eine zahlungswirksame Erhöhung des Finanzmittelbestandes in Höhe von 2.119 T€.

Der Geldmittelbestand zu Beginn des Jahres 2011 betrug 1.388 T€. Auch in Zukunft wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet sein. Bei knapper Liquidität 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 18,8 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 aufgrund des zu erwartenden Zinsanstieges teilweise bereits über Forward-Zinsvereinbarungen abgesichert.

Insgesamt kann die Finanzlage als geordnet eingestuft werden.

Die Gesamtkapitalrentabilität, bei der der Jahresüberschuss und der Zinsaufwand der Bilanzsumme gegenübergestellt werden, betrug 3,7%. Der Wert hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,1 Punkte erhöht. Die Gesamtrentabilität 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 Gesamtrentabilität aller Wohnungsunternehmen in Deutschland, die vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) erfaßt wurden, lag bei 3,0% (Vorjahr 3,1%).

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 3,8%.

(Vorjahr 1,88%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag bei 2,9% (Vorjahr 3,1%).

Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat lag bei 5,12 €. Der Durchschnittswert in Baden-Württemberg beträgt lt. der GdW-Jahresstatistik 5,24 €/m<sup>2</sup> 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 14,32% (Vorjahr 16%).

Die Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen in Deutschland lag bei der letzten Erhebung durch den GdW (2008) bei 23,2%. Die Gesellschaften in den alten Ländern erreichten einen Wert in Höhe von 20,0%.

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 Faktor 1,9. Die VGW erreichte einen positiven Wert im Jahr 2010 von Faktor 1,3 (Vorjahr 1,3).

Der Mietmultiplikator 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 Mietmultiplikator hat einen Wert von 7,05 (Vorjahr 6,98). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder zusammen 8,8.



## 4. VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen der Gesellschaft wird vom Anlagevermögen (91,42%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,27 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 11 Wohnungen gegenüber. Der Cashflow nach DFVA beträgt 2.954,1 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (2.242,9 T€).

Die Kapitalstruktur wird durch das Eigenkapital (24,0%), die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (63,9%), sowie kurzfristiges Fremdkapital (12,1%) geprägt.

### GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

In 2010 verfügte die Gesellschaft unverändert über Grundstücke ohne Bauten, die für eine Bebauung mit Eigentumsprojekten vorgesehen sind, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,47 ha, und einem Buchwert von ca. 0,80 Mio. €.

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

### PLANUNG

Für ein Grundstück im Neubaugebiet »Wetzgau West« in Wetzgau wurde die Planung für 4 Reihenhäuser durchgeführt. Dabei sind 3 verschiedene Hausvarianten möglich. Mit den modularen Wohnlösungen ist ein Haus mit einem Gartenhof, ein Familienhaus mit großem Garten oder ein Generationenhaus mit 2 separaten Einheiten möglich.

Das Nachverdichtungskonzept für das Quartier Obere Halde, Rehnenhof, wurde weitergeführt, die hierfür notwendige Bebauungsplanänderung wurde genehmigt. Die Hochbauplanung für den 1. Bauabschnitt mit modernen Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurde aufgenommen. Alle Wohnungen werden barrierefrei mit Aufzug begehbar werden.

### WERTUNG

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

## 5. NACHTRAGSBERICHT

Die Gesellschaft startete erneut tatkräftig in das Jahr 2011. Verschiedene Projekte, vor allem wieder im Bereich der Innenstadtsanierung, sowie auch Großprojekte in verschiedenen Stadtteilen sind in Planung. Insgesamt geht man seitens der Gesellschaft von einem stabilen Geschäftsjahr 2011 mit einem positiven Jahresergebnis aus. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Jahresabschluss bis heute nicht eingetreten.

Grafik: Entwicklung der Umsatzerlöse VGW und VGW-D in T€



## 6. RISIKOBERICHT

Die für 2010 durchgeführte Risikoanalyse ergab keine geschäftsbedrohenden oder bedenklich stimmenden Anhaltspunkte. Auch bestehen keinerlei entwicklungs- hemmende oder bestandsgefährdende Risiken. Die Risikofaktoren wurden in einem eigens dafür entwickelten Verfahren untersucht und in einem Risikomanagement- handbuch explizit aufgelistet. Gravierende Rechts- streitigkeiten und Vertragsänderungen lagen im Ge- schäftsjahr nicht vor.

## 7. PROGNOSEBERICHT

### CHANCEN

Bei unveränderten branchenspezifischen Rahmenbe- dingungen ist es das Ziel der Geschäftsleitung, das Unter- nehmen in allen Bereichen zu verbessern. Hauptaugen- merk wird weiterhin auf den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung, Hausbewirtschaftung und Bauträger liegen. Chancen werden auch in dem nach wie vor gegebe- nen Mieterhöhungspotenzial bei gleichzeitig vernachlässigbar kleinem Leerstand gesehen.

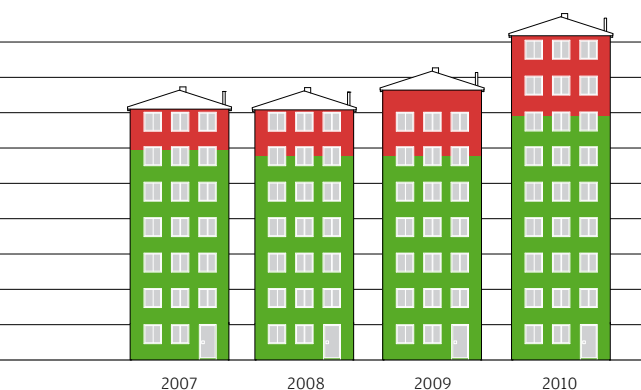
### RISIKEN

Hemmnisse werden nicht gesehen. Es wird davon aus- gegangen, dass die begonnenen Objekte verkauft bzw. langfristig vermietet werden. Die Unternehmensfinan- zierung ist langfristig gesichert.

### BETEILIGUNGEN

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertra- ges mit der Tochterunternehmung VGW-D, wird es für die VGW auch in 2011 Belastungen geben. Diese gefährden jedoch zu keinem Zeitpunkt das Unternehmen und sollen kurz- bis mittelfristig weiter reduziert werden.

Schwäbisch Gmünd, den 25.02.2011



LAGEBERICHT 2010 DER VGW DIENSTLEISTUNGS GMBH (VGW-D)

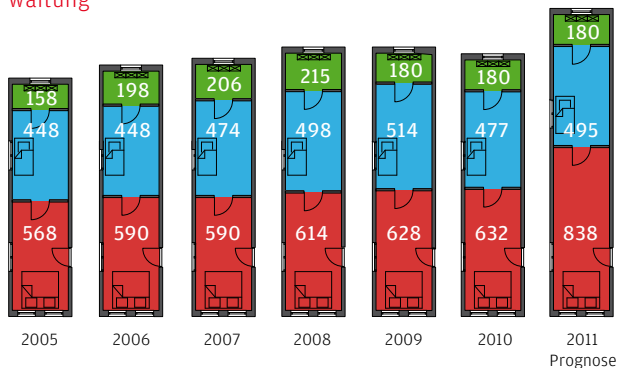
# 1. GESCHÄFTS-/RAHMENBEDINGUNGEN VGW-D

## 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 17,7 Mio.€.

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

## Grafik: Entwicklung WEG-Verwaltung und Fremdmietverwaltung



- Anzahl WEG-Einheiten
- Anzahl WEG Garagen/Stellplätze
- Anzahl Einheiten Mietverwaltung für Dritte



DHH Eutighofer Straße



ETW Parlerstraße

ETW Ackergasse



## 2. ERTRAGSLAGE/TÄTIGKEITEN VGW-D

Im 15. 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 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 wird jedoch in den kommenden Jahren weiterhin auf dem Bereich der Innenstadtsanierung liegen. Auch ist es Ziel, die WEG- und Fremdmietverwaltung weiter auszubauen.

Durch die Vermietung der Freiflächen im gmündtech und im ZAPP-Gebäude an die Hochschule für Gestaltung, bei gleichzeitiger Errichtung eines Modulcampus mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche aus Containerelementen, konnte erstmals nahezu eine Vollvermietung im gewerblichen Bereich erreicht werden.

Ab April 2010 wurden ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bürofläche im gmündtech und 600 m<sup>2</sup> im ZAPP Areal für Werkstattflächen an die Hochschule für Gestaltung vermietet. Der bisherige Standort der Hochschule für Gestaltung wird derzeit aufwändig saniert. Eine Fortführung des Hochschulbetriebes konnte nur durch eine Gesamtauslagerung der Hochschule erfolgen, welche durch die VGW-D ermöglicht worden ist. Da die freistehende Fläche für die Hochschule jedoch nicht ausreichend war, wurde gegenüber dem gmündtech von der VGW-D ein Gebäude aus zusammen-geschlossenen Modulelementen mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet. Die entsprechenden Verträge zwischen der VGW-D und der Hochschule für Gestaltung haben eine Laufzeit von fünf Jahren. Somit ist eine hohe Auslastung der Gebäude in den kommenden Jahren gewährleistet.

Weitere in 2010 freiwerdende Mietflächen im gmündtech und ZAPP konnten aufgrund des hohen Flächenbedarfes ebenfalls umgehend an die Hochschule weitervermietet werden.

In 2010 hat die Gesellschaft erneut sechs weitere Photovoltaikanlagen auf einem eigenen, sowie Gebäuden der Muttergesellschaft errichtet.

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

Im Verwaltungsbestand befanden sich am Ende des Berichtsjahres 37 Eigentümergemeinschaften mit 629 Eigentumswohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 137 Pkw-Stellplätzen und 340 Garagen- und Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden planmäßig durchgeführt, die Entlastungen wurden erteilt.

Für zwei weitere Bauabschnitte in der Rinderbacher-gasse wurden die Planungen für Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 3 Wohnungen, auch unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde, abgeschlossen.

Anfang 2010 waren aus laufenden Objekten insgesamt 14 Häuser und Eigentumswohnungen mit einem Verkaufsvolumen von 3,5 Mio. € im Angebot der Gesellschaft.

### NEUBAUPROJEKTE

6 RH / DHH Schwäbisch Gmünd, Eutighofer Straße

7 ETW Schwäbisch Gmünd, Parlerstraße

1 ETW Schwäbisch Gmünd, Ackergasse

Mit dem Verkauf von 4 Wohnungen wurde ein Umsatz von ca. 1,3 Mio. € erzielt.

2 RH aus dem Bauvorhaben Schwäbisch Gmünd, Eutighofer Straße wurden 2010 vermietet und in den Bestand übernommen.

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 260,6 T€. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 63,25 T€ verringert. Das Eigenkapital blieb unverändert.

Am 31.12.2010 verfügte die VGW-D über Grundstücke ohne Bauten im Buchwert von ca. 0,18 Mio. € 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 81 Wohnungen, 103 gewerbliche Einheiten, 36 Garagen und 2 sonstige Immobilien (inkl. Modulcampus der Hochschule für Gestaltung).



### 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 17,7 Mio. €. Liquiditätsengpässe haben zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Mögliche Skonti wurden jederzeit in Anspruch genommen.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen beträgt 1.361 T€.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten liegt bei 2.728 T€. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 1.434 T€. Somit ergibt sich eine zahlungswirksame Verringerung des Finanzmittelbestandes in Höhe von 67 T€.

Der Geldmittelbestand zu Beginn des Jahres 2011 betrug 73,8 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.

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 0,6%. Der Wert hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,4% verbessert. 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 (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) erfasst wurden, lag bei 3,0% (Vorjahr 3,1%).

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 11% (Vorjahr 18%) (ohne konzerninterne Zinsverrechnungen).

Die Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen in Deutschland lag bei der letzten Erhebung durch den GdW (2008) bei 23,2%. Die Gesellschaften in den alten Ländern erreichten einen Wert in Höhe von 20,0%.

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 Faktor 1,9. Die VGW-D erreichte einen Wert im Jahr 2010 von 1,5 (Vorjahr 0,6).

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 10 (Vorjahr 13). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder zusammen 8,8.

## 4. VERMÖGENSLAGE VGW-D

Das Vermögen der Gesellschaft wird vom Anlagevermögen (86,82%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 0,94 Mio.€. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen, der Aktivierung von Baukosten und dem Bau des Modulcampus für die Hochschule für Gestaltung. Der Cashflow nach DFVA beträgt 959,1 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen (319,8 T€).

Die Kapitalstruktur wird durch Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (91%), sowie kurzfristiges Fremdkapital (9%) geprägt.

Die Vermögenslage wird insgesamt als entwicklungsbedürftig eingestuft.



## 5. NACHTRAGSBERICHT VGW-D



Die Gesellschaft startete dynamisch in das Jahr 2011. Unterschiedliche Projekte sind in Planung. Unter anderem engagiert sich die VGW-D bei verschiedenen Bauprojekten im Bereich der Innenstadt. Zum 01.01.2011 konnten fünf neue Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 195 Wohnungen, 18 Garagen und 11 Gewerbeeinheiten hinzugewonnen werden. Künftig soll dieses Geschäftsfeld noch weiter ausgebaut werden. Insgesamt geht man seitens der Gesellschaft von einem stabilen Geschäftsjahr 2011 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 2010 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.

## 7. PROGNOSEBERICHT VGW-D

### CHANCEN

Das Hauptaugenmerk wird, wie in den Vorjahren, auf den Bereichen Dienstleistung und Bewirtschaftung von Liegenschaften liegen. Chancen werden künftig vor allem im Ausbau der Geschäftsfelder WEG- und Fremdmietverwaltung, sowie in einer hohen Vermietungsquote der Gewerbeeinheiten 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 Unternehmensfinanzierung ist langfristig gesichert.

### BETEILIGUNGEN

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der Mutterunternehmung VGW, wird es für diese auch in 2011 wieder Belastungen geben. Diese gefährden jedoch zu keinem Zeitpunkt die Unternehmen und werden wieder etwas geringer ausfallen als in den Vorjahren.

Schwäbisch Gmünd, 25.02.2011



# BILANZ UND GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG ZUM 31.12.2010





## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2010 - AKTIVSEITE

Aktivseite in Euro	VGW-D	VGW	Auflösung Verrechnung	Konzern	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände		34.963,00		34.963,00	2.817,00
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke					
- mit Wohnbauten	6.250.729,37	54.590.212,34		60.840.941,71	59.640.774,95
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.440.979,21	2.785.167,69		13.226.146,90	14.368.455,56
- ohne Bauten	0,00	640.832,80		640.832,80	640.832,80
Bauten auf fremden Grundstücken	3.432.803,71	166,78		3.432.970,49	1.852.354,77
Technische Anlagen und Maschinen	1.029.816,62	608,00		1.030.424,62	654.261,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.428,08	100.133,88		163.561,96	172.455,39
Anlagen im Bau	0,00	0,00		0,00	1.192.977,00
Bauvorbereitungskosten	102.825,67	0,00		102.825,67	0,00
Geleistete Anzahlungen	21.376,83	0,00		21.376,83	0,00
	21.341.959,49	58.117.121,49		79.459.080,98	78.522.111,47
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	28.689,61	28.689,61	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	17.616.523,54	17.616.523,54	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	1.293.844,25		1.293.844,25	1.107.813,28
		18.939.057,40		1.293.844,25	1.107.813,28
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	21.341.959,49	77.091.141,89		80.787.888,23	79.632.741,75
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
Grundstücke ohne Bauten	178.750,01	803.588,40		982.338,41	684.851,72
Bauvorbereitungskosten	38.073,32	87.068,07		125.141,39	79.341,60
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.913.278,98	1.253.121,29		3.166.400,27	5.533.529,28
Grundstücke mit fertigen Bauten	110.100,00	0,00		110.100,00	158.373,22
Unfertige Leistungen	417.559,07	2.786.531,49		3.204.090,56	3.053.404,35
Andere Vorräte	10.061,41	3.752,52		13.813,93	17.201,68
	2.667.822,79	4.934.061,77		7.601.884,56	9.526.701,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
Forderungen aus Vermietung	17.580,29	46.730,90		64.311,19	44.919,86
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00		0,00	225.824,58
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	157.857,58	349.259,00		507.116,58	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.315,40	0,00		112.315,40	224.349,73
Sonstige Vermögensgegenstände	319.637,74	388.555,90		708.193,64	640.335,00
	607.391,01	784.545,80		1.391.936,81	1.135.429,17
<b>Wertpapiere</b>					
Eigene Anteile	0,00	0,00		0,00	903.840,00
<b>Flüssige Mittel</b>					
Guthaben bei Kreditinstituten	73.782,94	1.388.061,55		1.461.844,49	22.606,87
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	3.348.996,74	7.106.669,12		10.455.665,86	11.588.577,89
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Geldbeschaffungskosten u. a. Rechnungsabgrenzungsposten	109.025,55	134.067,38		243.092,93	235.331,39
<b>BILANZSUMME</b>	24.799.981,78	84.331.878,39		91.486.647,02	91.456.651,03

# KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in Euro	VGW-D	VGW	Auflösung Verrechnung	Konzern	Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	25.564,59	6.609.360,00	25.564,59	6.609.360,00	6.609.360,00
./ Nennbetrag eigene Anteile		-903.840,00		-903.840,00	
Ausgegebenes Kapital		5.705.520,00		5.705.520,00	
Kapitalrücklage	3.125,02		3.125,02	0,00	0,00
<b>Gewinnrücklagen</b>					
Rücklagen für eigene Anteile	0,00	0,00		0,00	903.840,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	2.613.392,00		2.613.392,00	2.536.684,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00	5.951.217,58		5.951.217,58	5.751.217,58
Andere Gewinnrücklagen	2.814,14	5.267.183,03		5.269.997,17	4.093.681,07
		13.831.792,61		13.834.606,75	13.285.422,65
<b>Bilanzgewinn</b>					
Jahresüberschuss	0,00	767.084,81		767.084,81	382.187,08
Einstellungen in Rücklagen	0,00	-76.708,00		-76.708,00	-38.219,00
		690.376,81		690.376,81	343.968,08
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	31.503,75	20.227.689,42	28.689,61	20.230.503,56	20.238.750,73
Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	88.929,46		88.929,46	172.795,63
<b>Rückstellungen</b>					
Sonstige Rückstellungen	336.657,19	1.424.280,96		1.760.938,15	2.509.543,77
	336.657,19	1.424.280,96		1.760.938,15	2.509.543,77
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.965.980,42	56.700.545,16		61.666.525,58	61.779.102,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.817,93	101.338,05		104.155,98	110.013,30
Erhaltene Anzahlungen	1.111.361,23	3.424.428,45		4.535.789,68	3.741.299,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.629,60	1.649.930,32		1.920.559,92	1.871.068,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.693,03	502.117,17		692.810,20	697.817,72
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.616.523,54	0,00	17.616.523,54		
Sonstige Verbindlichkeiten	54.175,66	143.895,26		198.070,92	266.539,02
	24.212.181,41	62.522.254,41	17.616.523,54	69.117.912,28	68.465.840,43
- davon aus Steuern:	46.345,50				50.109,33
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	484,93				0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	219.639,43	68.724,14		288.363,57	69.720,47
<b>BILANZSUMME</b>	24.799.981,78	84.331.878,39		91.486.647,02	91.456.651,03

# KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – 01.01. BIS 31.12.2010

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	VGW-D	VGW	Auflösung Verrechnung	Konzern	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>					
- aus der Hausbewirtschaftung	1.956.619,77	11.028.142,37	7.362,60	12.977.399,54	12.403.089,38
- aus dem Verkauf von Grundstücken	1.251.500,00	2.997.317,29		4.248.817,29	1.757.709,00
- aus Betreuungstätigkeit	176.696,77	0,00		176.696,77	201.122,59
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.311.353,53	0,00	1.144.145,08	167.208,45	164.030,80
	4.696.170,07	14.025.459,66		17.570.122,05	14.525.951,77
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 526.809,61	- 416.062,96		- 942.872,57	583.391,68
Andere aktivierte Eigenleistungen	106.090,00	61.140,00		167.230,00	2.124.980,26
Sonstige betriebliche Erträge	1.090.629,73	707.984,15		1.798.613,88	1.107.356,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen / Leistungen					
- für Hausbewirtschaftung	1.003.780,12	4.494.598,77	719.946,76	4.778.432,13	4.737.039,20
- für Verkaufsgrundstücke	537.421,55	2.560.963,22		3.098.384,77	4.729.598,54
- für andere Lieferungen und Leistungen	297.560,62	4.782,78		302.343,40	284.388,59
	1.838.762,29	7.060.344,77		8.179.160,30	9.751.026,33
<b>Rohergebnis</b>	3.527.317,90	7.318.176,08		10.413.933,06	8.590.653,60
Personalaufwand					
- Löhne und Gehälter	851.249,32	622.602,85		1.473.852,17	1.548.289,21
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	256.141,21	165.566,13		421.707,34	416.570,52
- davon für Altersversorgung 125.400,97	1.107.390,53	788.168,98		1.895.559,51	1.964.859,73
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.064.633,52	2.116.410,33		4.181.043,85	2.408.300,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	151.525,77	1.094.278,97	424.198,32	814.243,82	1.022.089,34
			7.362,60		
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	315.383,40	268.767,97	46.615,43	51.675,24
- davon aus verbundenen Unternehmen: 268.767,97					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	700,74	133.286,52		133.987,26	281.061,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	497.802,67	2.391.960,72	268.767,97	2.620.995,42	2.878.213,05
- davon aus verbundenen Unternehmen: 268.767,97					
Aufwendungen aus Verlustübernahme		360.648,71	360.648,71	0,00	0,00
Erträge aus Verlustübernahme	360.648,71		360.648,71	0,00	0,00
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	67.314,86	1.015.378,29		1.082.693,15	649.927,52
Sonstige Steuern	67.314,86	248.293,48		315.608,34	267.740,44
<b>Jahresüberschuss</b>	0,00	767.084,81		767.084,81	382.187,08
Einstellungen in Gewinnrücklagen					
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		76.708,00		76.708,00	38.219,00
<b>BILANZGEWINN</b>	0,00	690.376,81		690.376,81	343.968,08

## DAS TEAM DER VGW

### Geschäftsführung

Wolfgang Frei, Geschäftsführer  
Renate Reichl, Sekretariat

### Kaufmännische Leitung

Dirk Bienek

### Technik

Hermann Waizmann, Leitung  
Karin Dangelmaier  
Jürgen Nagel

### Buchhaltung

Rainer Mayer, Leitung  
Heike Maihöfer  
Regine Mathes

### Verkauf/Neubau

Klaus Schneider, Prokurist, Leitung  
Ulrike Hübner

### WEG/Sonderverwaltung

Roland Fuhrmann, Leitung  
Ingrid Mäding  
Monika Suwalski

### Hausverwaltung

Thomas Riede, Prokurist, Leitung  
Wolfgang Barth  
Christine Fiedler  
Andreas Schäffler  
Ute-Heike Steinhauer  
Ursula Thorausch

### Empfang

Barbara Tolbert

### Regiebetrieb Außenanlagen

Henry Max  
Thomas Mezger  
Phillip Nothdurft

### Regiebetrieb Maler

Manfred Leißle  
Kurt Bläse  
Karl-Eugen Maier

### Regiebetrieb Schreiner

Achim Barth  
Erich Kühnhöfer

### Sozialdienstemaklerin

Birgit Schneider

### Auszubildende

Anja Geiger, Studium an der  
dualen Hochschule Stuttgart

## 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 gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst. Dementsprechend sind die Vorjahreszahlen folgender Bilanzpositionen nicht vergleichbar:

Eigene Anteile, Rücklage für eigene Anteile, Andere Rücklagen und Eigenkapital, weil der Ausweis der eigenen Anteile in Höhe von 903,8 T€ im Jahresabschluss durch das BilMoG geändert wurde.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden gemäß den Regelungen des BilMoG zum 01.01.2010 angesetzt und bewertet. Die Ansatz- und Bewertungsdifferenzen in Höhe von 125,7 T€ wurden in die anderen Rücklagen eingestellt.

Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Anschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

2. Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung, bewertet. Die Abschreibungsdauer von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten entspricht einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von  $66\frac{2}{3}$  Jahren, bei seit 1990 zugegangenen 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 21.831,66 €. Seit 1997 zugegangene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3 % abgeschrieben. Die Mietobjekte Klarenbergstraße 7, Möhlerstraße 14, Mühlweg 31 sowie die Eduard-Forster-Straße 7, 13, 13/2 wurden auf den beizulegenden Wert abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand beläuft sich auf 226.874,46 €. Die Abschreibung der zugegangenen Modernisierungskosten wird auf die Restnutzungsdauer verteilt. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von 41,8 T€ sowie eigene Architektenleistungen in Höhe von 19,3 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. Anschaffte Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 1.000,00 € werden seit 2008 mit 20 % abgeschrieben.

3. 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.

4. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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

6. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.



## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

1. In der Position »Unfertige Leistungen« sind 2.786.531,49 € (Vorjahr: 2.757.035,42 €) 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 Umbuchung	Bestand Ende Geschäftsjahr
Rücklage für eigene Anteile	903.840,00	-903.840,00 <sup>2)</sup>	0,00
Gesellschafts- vertr. Rücklage	2.536.684,00	76.708,00 <sup>1)</sup>	2.613.392,00
Bauerneue- rungsrücklage	5.751.217,58	200.000,00 <sup>1)</sup>	5.951.217,58
Andere Gewinn- rücklagen	4.093.681,07	143.968,08 <sup>1)</sup> 903.840,00 <sup>2)</sup> 125.693,88 <sup>3)</sup>	5.267.183,03

<sup>1)</sup> Die Einstellung erfolgte gem. § 17 (1) des Gesellschaftsvertrages bzw. gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10.06.2010.

<sup>2)</sup> Umbuchung gem. den Regelungen des BilMoG.

<sup>3)</sup> Einstellung der Ansatz- und Bewertungsdifferenzen bei den Sonstigen Rückstellungen zum 01.01.2010 gemäß BilMoG.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil betrifft Rücklagen gemäß § 6 b EStG. Von der Übergangsregelung des BilMoG zum unveränderten Ausweis und späterer Übertragung wurde Gebrauch gemacht.

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

- » für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte 715,6 T€
- » für Gewährleistungsverpflichtungen 75,6 T€
- » für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen Altersteilzeit 166,3 T€
- » für Kosten aus Rückkaufgarantien 151,0 T€
- » für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate 175,0 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
Sonstige Verbindlichkeiten

#### GESAMTBETRAG

\* nur zur Verrechnung anstehend

8. Verbindlichkeiten: Gegenüberstellung der vermerkspflichtigen 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
Sonstige Verbindlichkeiten

#### GESAMTBETRAG

insgesamt	davon: Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
56.700.545,16	3.018.807,75	8.782.696,37	44.899.041,04	56.459.885,61	AB; GPR
101.338,05	10.556,63	34.880,40	55.901,02	87.529,02	GPR
3.424.428,45	3.424.428,45	0,00	0,00	0,00	
1.649.930,32	44.468,85	0,00	1.605.461,47	1.605.461,47	Aval
502.117,17	437.144,93	64.972,24	0,00	0,00	
143.895,26	143.895,26	0,00	0,00	0,00	
62.522.254,41	7.079.301,87	8.882.549,01	46.560.403,53	58.152.876,10	

AB = Ausfallbürgschaft  
GPR = Grundpfandrechte

Geschäftsjahr		Vorjahr	
insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
56.700.545,16	3.018.807,75	56.447.674,00	3.742.827,30
101.338,05	10.556,63	107.132,99	9.840,76
3.424.428,45	3.424.428,45	3.095.813,99	3.095.813,99
1.649.930,32	44.468,85	1.615.613,59	36.490,56
502.117,17	437.144,93	371.129,06	343.854,55
143.895,26	143.895,26	161.633,29	161.633,29
62.522.254,41	7.079.301,87	61.798.996,92	7.390.460,45

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens

in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	80.230,01	37.471,79	- 4.791,68
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.924.082,39	1.770.822,21	- 290.624,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.117.534,00	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	411.663,73	41.359,59	- 102.770,76
Zwischensumme	96.696.605,03	1.812.181,80	- 393.395,09
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.689,61	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.847.627,25	768.896,29	0,00
sonstige Ausleihungen *	1.107.813,28	358.655,64	- 172.624,67
Zwischensumme	17.984.130,14	1.127.551,93	- 172.624,67
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	114.760.965,18	2.977.205,52	- 570.811,44

\* Abgänge = Tilgungen

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	77.947,12	34.963,00	5.325,79
678.327,60	0,00	38.492.395,53	54.590.212,34	2.024.318,96
0,00	0,00	1.392.366,31	2.785.167,69	54.247,31
0,00	0,00	0,00	640.832,80	0,00
0,00	0,00	508.366,41	166,78	1.913,88
0,00	0,00	33.350,92	608,00	195,00
0,00	0,00	250.118,68	100.133,88	30.409,39
678.327,60	0,00	40.676.597,85	58.117.121,49	2.111.084,54
0,00	0,00	0,00	28.689,61	0,00
0,00	0,00	0,00	17.616.523,54	0,00
0,00	0,00	0,00	1.293.844,25	0,00
0,00	0,00	0,00	18.939.057,40	0,00
678.327,60	0,00	40.754.544,97	77.091.141,89	2.116.410,33

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 430.854,61€ Erträge aus Anlageverkäufen, 46.597,37€ Erträge aus Schadensersatzleistungen und Sanierungs- und Tilgungszuschüsse von 80.930,41€ enthalten.

Des Weiteren sind aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil Erträge in Höhe von 83.866,17€ 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:

- » 424.198,32€ für die Personalabstellung von der VGW Dienstleistungs GmbH
- » 112.448,90€ Kosten für EDV
- » 92.434,13€ Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 51.888,16€ Abschreibungen auf Forderungen
- » 52.347,95€ Raumkosten für Geschäftsräume

In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von 69.619,73€ enthalten.

Aus der Bewertung von Rückstellungen im Rahmen der BilMoG-Bilanzierung ergaben sich folgende Zinserträge in Höhe von 1,44 T€ und folgende Zinsaufwendungen in Höhe von 13,95 T€.

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 2.645.000,00 €. Dabei handelt es sich nur um vorübergehende Haftungsverhältnisse aus dem Verkauf von Grundstücken bis zur Umschreibung im Grundbuch, wobei das Risiko einer Inanspruchnahme aus Erfahrungswerten sehr gering ist. Für die VGW Dienstleistungs GmbH sind Grundschulden in Höhe von 427.589,00 € eingetragen. Durch das Organschaftsverhältnis besteht kein weiteres Risiko.

Aus dem Verkauf von Bestandswohnungen bestehen Rückkaufgarantien über Kaufpreise von 4.492.826,22 €. 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 Rückkaufvereinbarung.

Weiterhin bestehen aus Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 31.12.2011 und 31.12.2016 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 334.691,16 €. Dem stehen bei Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2010 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 300.000,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 1.455.212,00 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 265.671,00 € gegenüber.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 767.923,93 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 127.986,39 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 28.02.2012, 30.09.2013 bzw. 30.06.2019. Der Marktwert zum 31.12.2010 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen – 592.727,35 €. Die Capprämien sind mit

einem Buchwert von 76.403,30 € 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 31.12.2010 beträgt 195.696,11 €. Die Marktwerte wurden auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 18,8 Mio. € wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Eine Rückstellung ist nicht erforderlich.

3. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu aktiven Steuerlatenzen führen:

a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

b) Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Durch den in der Steuerbilanz ausgewiesenen passiven steuerlichen Ausgleichsposten in Höhe von 53.390,80 T€ sowie zusätzlich bestehender Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer überwiegen die aktiven Latenzen.

Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	14	5
Technische Mitarbeiter	2	–
Handwerker / Hauswarte etc.	8*	25

\* davon 1 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit. Außerdem wurden 1 Auszubildender und 1 BA-Studentin beschäftigt.

5. 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 31.503,75€.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 360.648,71€ durch die VGW übernommen. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2010 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00€.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 32.250,05€. Von der Schutzklausel in §286 (4) HGB über die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans wurde Gebrauch gemacht.

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

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

in Tausend Euro	Verkäufe an	Käufe von	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Ausleihungen an	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter	-	177,8	-	255,7	-	11.208,3
Tochtergesellschaften	-	-	7,4	1.144,1	17.616,5	-
Leitende Angestellte	73,7	-	0,1	-	-	-
VGW-Zusatzrente e.V.	234,5	-	-	-	1.293,8	-
Sonstige	-	-	9,8	-	-	-

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Verkäufe an: Sonstige betriebliche Erträge

Käufe von: Grundstücke mit unfertigen Bauten

Erbringung von Dienstleistungen: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Bezug von Dienstleistungen: Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Ausleihungen an: Ausleihungen an verbundene Unternehmen, sonstige Ausleihungen

Aufnahme von Darlehen von: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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€.

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

in Euro	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Aktiva</b>	Sonstige Vermögensgegenstände	69.392,53	150.160,78
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	972.476,09	0,00
<b>Passiva</b>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.208.276,15	10.447.256,55
	Erhaltene Anzahlungen	6.361,60	3.707,10
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.961,01	97.478,92

Desweiteren bestehen folgende Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bei der 100%igen Tochtergesellschaft der VGW, der VGW Dienstleistungen GmbH (VGW-D)

<b>Passiva</b>	Erhaltene Anzahlungen	667.000,00	0,00
----------------	-----------------------	------------	------

10. Organe der Gesellschaft

**Geschäftsführung**

Wolfgang Frei	Geschäftsführer
---------------	-----------------

**Aufsichtsrat**

Richard Arnold	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Celestino Piazza	1. stellv. Vorsitzender	Stadtrat, Architekt
Wolfgang Greil	2. stellv. Vorsitzender	Diplom Betriebswirt
Christian Baron		Stadtrat, Rechtsanwalt
Alfred Baumhauer		Stadtrat, Rechtsanwalt
Bilal Dincel		Stadtrat, selbst. Kaufmann
Ullrich L. Dombrowski		Stadtrat, Rechtsanwalt
Elmar Hägele		Stadtrat, Reformwarenfachkaufmann
Sigrid Heusel		Stadträtin, Krankenschwester
Thomas Kaiser		Stadtrat, Betriebsleiter
Susanne Lutz		Stadträtin, Büroassistentin
Karin Rauscher		Stadträtin, Rechtsanwältin
Sergio Rota		Kaufmann
Gerold Scholze		Diplom Kaufmann
Ursula Seiz		Stadträtin, Krankenschwester
Brigitte Weiß		Stadträtin, Schneiderin

Schwäbisch Gmünd, 25. Februar 2011

Wolfgang Frei, Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK VGW

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 31.12.2010 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 17. März 2011

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 im Dezember 2010 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war die Rentabilität des Regiebetriebes.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010 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 12.04.2011 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2010 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 12.04.2011

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](http://www.vgw.de)

