

GESCHÄFTSBERICHT 2011

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAU-
GESELLSCHAFT MBH

PROJEKTE DATEN FAKTEN



Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

Fotos: Schimkat Fotodesign, Wißgoldingen, www.schimkat-fotodesign.de

außer Seite 5, 26 Bild im Rahmen, 39, 57, 61, 63, 65: Kuhnle und Knödler,
Radolfzell, www.kuhnleknodler.de; Seite 8, 10, 40: VGW; Seite 13, 16, 19,

25, 43: zodesign; Seite 26: dreamstime; Seite 53: iStockphoto

Gestaltung: zodesign, Schwäbisch Gmünd, www.zodesign.de

Druck: Wahl-Druck GmbH, Aalen, www.wahl-druck.de

INHALTSVERZEICHNIS



04	Auf einen Blick
05	Zugehörigkeit unseres Unternehmens
06	Vorwort - Weiterhin auf Erfolgskurs
08	VGW und Gemeinwesenarbeit - 20 Jahre Entwicklung
10	Interview mit Birgit Bormann
14	Interview mit Bernhard Bormann
18	Hochwertiger und moderner Wohnraum gefragt
20	Interview mit Birgit Schmidt
24	Attraktive Grundstücke neu genutzt
26	Interview mit Rabea Krumm
30	Erstmalige Erstellung eines Konzernabschlusses
32	Konzernlagebericht
44	Bilanz 2011 und Gewinn- und Verlustrechnung
49	Das Team der VGW
50	Anhang
62	Konzern-Kapitalflussrechnung
63	Konzern-Eigenkapitalspiegel
64	Bestätigungsvermerk
65	Bericht des Aufsichtsrates

AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten	31.12.2011
	in Tausend Euro
Jahresüberschuss	779
Bilanzsumme	90.102
Anlagevermögen	80.324
Umlaufvermögen	9.598
Gezeichnetes Kapital	6.609
Rücklagen	14.964
Umsatzerlöse aus	
Hausbewirtschaftung	13.188
Verkauf von Grundstücken	3.433
Betreuungstätigkeit	219
anderen Lieferungen und Leistungen	257
	Einheiten
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	3.434
eigene Mietwohnungen	2.261
eigene gewerbliche Einheiten	120
fremdverw. und angemietete Mietwohnungen	215
verwaltete Eigentumswohnungen	822
verwaltete gewerbliche Einheiten	16
Bautätigkeit im Berichtszeitraum	
Baubeginne	10
Fertigstellungen	11
Überhang	10
	Mitarbeiter
Personalbestand	51
davon Vollzeitbeschäftigte	26

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

WEITERHIN AUF ERFOLGSKURS

Sehr geehrte Geschäftspartner,
Kunden und Freunde,

die VGW befindet sich weiterhin auf Erfolgskurs. Das Ergebnis steigt, die Verschuldung sinkt. Schwäbisch Gmünds führendes Wohnungsunternehmen hat das Jahr 2011 mit einem Gesamtergebnis von 779 T€ abgeschlossen. Die Eigenkapitalquote konnten wir auf rund 23,7% erhöhen. Darüber hinaus konnte die Gesamtverschuldung gesenkt werden.

Wir freuen uns über diese Entwicklung. Sie macht uns stolz, denn hier zeigt sich nicht nur die allgemeine Marktsituation, sondern auch das Ergebnis unserer Arbeit – von der Vermietung in den Teams bis zur stetigen Optimierung der internen Prozesse im Unternehmen.

Erstmals haben wir für das Geschäftsjahr 2011 – freiwillig – eine Konzernbilanz nach HGB aufgestellt und auch durch die Wirtschaftsprüfer bestätigen lassen. Dies ergab viel neue und unerwartete Arbeit, die die Jahresabschlussarbeiten etwas verzögerte.

Allen betroffenen Mitarbeitern hierfür nochmals recht herzlichen Dank. Die Konzernbilanz schließt ab mit einer Bilanzsumme von 90.102 T€. Der Cash-Flow des Konzerns aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 3.512,4 T€.

Positive Bilanzen sind jedoch für uns kein Selbstzweck. Als »das« kommunale Wohnungsunternehmen von Schwäbisch Gmünd mit über 2.500 Miet- und Gewerbeeinheiten und einer Wohn- und Nutzfläche von rund 167.000 Quadratmetern, fühlen wir uns auch dem Gemeinwohl verpflichtet. **Verantwortung ist der Schlüsselbegriff** – ein Wert, den wir in unserem Unternehmensleitbild verankert haben. Nicht die kurzfristige Rendite, sondern der langfristige Nutzen für unsere Kunden und die Stadt bestimmen unser Denken und Handeln. Hauptaugenmerk unseres täglichen Geschäfts sind deshalb nicht nur Immobilien, sondern vor allem auch die Menschen, die sich in ihren Wohnungen wohlfühlen sollen. So lautete auch unser Leitsatz – WOHNEN. LEBEN. ZUHAUSE SEIN beim 90jährigen Jubiläum, welches wir im Sommer 2011 gefeiert haben. Wir setzen auf wirtschaftliche Stabilität und umfassende Investitionen in unseren Bestand und das Wohnumfeld. Wir fördern und entwickeln die soziale Infrastruktur und tragen auf diese Weise zum sozialen Frieden in der Stadt bei.

Auch für die nächsten Jahre haben wir uns viel vorgenommen: rund 30 Millionen Euro wollen wir in Neubaumaßnahmen und denkmalgeschützte Sanierungen investieren. Ein Schwerpunkt liegt im Rehnenhof, An der Oberen Halde, wo wir auf Bestandsgrund-



Ausstellungseröffnung WOHNEN. LEBEN. ZUHAUSE SEIN.

stücken in einem ersten Bauabschnitt 35 Wohnungen – Miet- und Eigentumswohnungen gemischt – samt Tiefgarage errichten werden.

Ähnlich viele Wohnungen sollen auf dem ehemaligen Heyd-Gelände, östlich des City-Centers entstehen. Hier ist uns zu Jahresbeginn 2012 gelungen, den Grundstückserwerb zu vollziehen.

Gute Unternehmenskennzahlen und künftige Visionen und Investitionen werden die VGW und die Stadt Schwäbisch Gmünd weiter vorantreiben. Wir werden weiterhin an unseren Zielen arbeiten und Verantwortung für unsere Stadt übernehmen.

Wolfgang Frei

VGW UND GEMEINWESENARBEIT 20 JAHRE ENTWICKLUNG

VON THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER HAUSVERWALTUNG



Schwäbisch Gmünd Ende der achtziger Jahre: Die VGW hat rund 1780 eigene Mietwohnungen, die Nachfrage ist gut, Wohnungen werden »vergeben«. Die VGW betreibt Wohnungswirtschaft, Anfänge von Sozialarbeit bestehen in der Überlassung einer 3-Zimmer-Wohnung, in der die evangelische Kirche Hausaufgabenbetreuung für ein »schwieriges« Wohngebiet betreibt. Der Wohnungsbestand setzt sich im Wesentlichen aus gewachsenen Nachbarschaften zusammen, die neue Mieter aufnehmen und integrieren. Nebenberufliche Hausmeister kennen ihre Gebiete, fühlen sich dafür verantwortlich und werden respektiert.

Dann öffnete Glasnost und Perestroika die Ostgrenzen, die US Armee zog aus Schwäbisch Gmünd ab und fast 300 frei werdende Wohnungen in der Hardt-Siedlung kamen wie gerufen, angesichts knapp 2000 vorgemerkter Mietinteressenten bei der VGW. Doch schon bald stellte sich heraus, dass ein Wohnquartier, das von heute auf morgen mit rund 1000 Bewohnern besiedelt wird, die großteils keinen Bezug zu ihrem neuen Wohnort Schwäbisch Gmünd haben, eben keine gewachsene Nachbarschaft ist, sondern ganz eigene Probleme mit sich bringt: Sprachprobleme, Aufeinandertreffen verschiedenster Kulturen sowie haltlose Kinder und Jugendliche und dies in Verbindung mit technischen Unzulänglichkeiten und einer überfüllten Asylbewerberunterkunft in nächster Nähe. Innerhalb kürzester Zeit hatte der Stadtteil seinen Ruf weg. Nun war es für die VGW an der Zeit, etwas zu unternehmen:

In einer ersten Beratung wurde die Anwendung verschiedenster Instrumente des »Sozialen Managements« empfohlen. Ein Jugendtreff wurde eingerichtet, mit Anschubfinanzierung eines Sozialarbeiters durch die VGW, bis die Stadt und der Landkreis die Kosten übernahmen.

Mit einer intensiven Beratung aller im Wohngebiet sozial Tätigen durch Professor Dr. Wolfgang Hinte vom Institut für Stadtteilbezogene Soziale Arbeit und Beratung (ISSAB)

der Universität Essen folgte dann der weitere Einstieg in die Gemeinwesenarbeit:

Einrichtung eines Mieterbeirates, eines Großen und Kleinen Runden Tisches, einer regelmäßigen Sprechstunde des städtischen Sozialamtes und Schaffung einer weiteren hauptberuflichen Sozialarbeiterstelle zum Betrieb eines Familien- und Nachbarschaftszentrums in diversen Provisorien, bis die VGW 1998 ein eigenes Gebäude errichtete und seither unentgeltlich bereitstellt. Und plötzlich war die VGW mitten drin in der Organisation von Gemeinwesenarbeit.

Mit gezielter Netzwerkarbeit konnte inzwischen viel für das Gemeinwesen erreicht werden:

Regelmäßige Veranstaltungen verringern Barrieren, Feste bringen Menschen zusammen, regelmäßige Sprechstunden helfen bei der Bewältigung alltäglicher Probleme und Konflikte können oft gelöst werden, bevor sie eskalieren.

Nach dem Erfolg dieses ersten Projektes in einem Stadtteil entstanden bald zahlreiche Initiativen für weitere stadtteilbezogene Sozialarbeit, die von Stadt und VGW nach ihren Möglichkeiten gefördert wurden: für die Oststadt hat die VGW mit wesentlicher Finanzierung durch die Stadt ein Stadtteilzentrum eingerichtet, das Raum für fünf soziale Einrichtungen sowie einen gemeinsamen Veranstaltungsraum bietet, in der Südstadt und in der Weststadt ist die VGW in der Trägergemeinschaft der jeweiligen Stadtteiltreffs engagiert und beteiligt sich an der Raummiete.

Damit ist die VGW mittlerweile in nahezu allen Stadtteilen in der Förderung der Gemeinwesenarbeit auch für ihre Mieter aktiv, doch nach wie vor nach der Devise: »Unser Kerngeschäft ist und bleibt die Wohnungswirtschaft! Doch wir ermöglichen und fördern Sozialarbeit, wo sie notwendig ist im Rahmen unserer Möglichkeiten.«



Hardtfest

INTERVIEW MIT BIRGIT BORMANN STADTTEILKOORDINATION AUF DEM HARDT

Welche Ziele hat die Stadtteilkoordination?

Wir möchten Anlaufstelle sein und Strukturen schaffen, die nicht natürlich gewachsen sind, weil dieser Stadtteil 1991 völlig neu besiedelt wurde.

Die Vorgabe der Stadt und der VGW war 1/3 Deutsche, 1/3 Aussiedler und 1/3 Ausländer im Hardt anzusiedeln. Da dies jedoch ohne sozialpädagogische Begleitung erfolgte, ist das »Miteinander« nicht gelungen, weshalb die Deutschen weggezogen und immer mehr Ausländer nachgezogen sind, sodass wir heute einen Migrantenteil von ca. 90% auf dem sogenannten »neuen Hardt« haben; im gesamten Wohngebiet Hardt sind es 72%. Eine große Herausforderung sehe ich in der Stadtteilentwicklung: wie bekommen wir neue Bevölkerungsstrukturen? Der Stadtteil »Hardt« hat eine junge Bevölkerungsstruktur. Kinder und Jugendliche unter 16 Jahren haben einen Anteil von fast 50%.

Was ist besonders wichtig für Ihre Arbeit?

Es gibt zwei Themenbereiche: Stadtteilentwicklung und Integration. Wobei sich hier die Frage stellt, wohin möchte ich die Leute integrieren, es gibt ja kaum Deutsche auf dem Hardt. Deshalb gehe ich noch einen Schritt weiter und verfolge die interkulturelle Integration. Die verschiedenen Nationalitäten sollen sich untereinander treffen, um ihre Kultur zu pflegen und soziale Netzwerke zu knüpfen. Meine Aufgabe ist, diese Gruppen in Verbindung zu bringen und die Verbindungen sind die gemeinsamen Themen. Alle haben das gemeinsame Thema »ich wohne auf dem Hardt, mein Vermieter ist die VGW«. Auch die Themen Kindererziehung und Schulbildung oder Infrastruktur (Lebensmittelladen, Busanbindung) verbinden alle. Hier kann ich Brücken bauen und die verschiedenen Kulturen zusammenbringen.

Wichtig in meinem Job ist das Zuhören und Nachfragen. Sowohl auf persönlicher als auch auf kultureller und politischer Ebene. Ich muss die Interessen, die wichtig sind aufnehmen und dann als Sprachrohr weitergeben.

Eine Herausforderung ist auch die Brücke zwischen den Bewohnern der ehemaligen Kasernen und den Bewohnern der Einfamilienhäuser. Hierzu hat sich der Verein »Starkes Hardt e.V.« gebildet. Dieser Bürgerverein hat sich zur Aufgabe gemacht, dem Hardt ein neues Image zu





BIRGIT BORMANN

geben. Die Sprecher des Vereins sind engagierte Menschen, die dem Hardt Gesichter geben und deren Rede Gewicht hat. Seither geht's voran.

Welche Pläne gibt es für die nächste Zeit?

Die Nahversorgung muss gewährleistet sein, vor allem für ältere Menschen. Die VGW hat z.B. einen Laden gekauft, um ihn an ein Lebensmittelgeschäft weiterzuvermieten, damit die Menschen - egal welche Altersgruppierung - möglichst lange selbständig bleiben können.

Es gibt Pläne für eine neue Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern um den Leuten zu ermöglichen, ein Eigenheim zu besitzen und trotzdem auf dem Hardt wohnen bleiben zu können.

Ganz neu ist: die Schulen, Kindertagesstätten und der Jufun e.V. entwickeln zusammen das Projekt »Bildungs- und Familienzentrum«. Hier soll der Aspekt »Bildung« herausgegriffen werden, speziell die Bildung der Eltern, durch Erziehungskurse und Elternmentorenkurse.

Wie sind Sie zu dieser Aufgabe gekommen?

Durch Zufall. Vor 16 Jahren habe ich mit meinem Mann zusammen ein Konzept für ein Familienzentrum erarbeitet und vorgestellt. Die Stadt hatte gleich starkes Interesse gezeigt und gesagt »das brauchen wir auf dem Hardt!«.

Was liegt Ihnen persönlich am meisten am Herzen?

Dass die Menschen in Kontakt kommen und sich verstehen, auch in ihrer kulturellen Vielfalt. Wichtig ist mir auch, dass die Bewohner auf dem Hardt eine Lobby bekommen und Beziehungen nutzen können. Ich möchte unterstützen und Menschen in Verbindung bringen.

Wie finanziert sich die Stadtteilkoordination?

Die Stadt übernimmt alle Kosten, momentan befristet für zwei Jahre.

Das »Bildungs- und Familienzentrum« bekommt neue Räume. Dies wird durch überregionale Zuschüsse ermöglicht. Für den Verein »FUN« zahlt die VGW die gesamte Miete und die Verbrauchskosten.

Wer unterstützt Sie bei Ihrer Arbeit als Stadtteilkoordinatorin?

Zum einen die Bewohner selbst, die Stadt und die VGW.

Wo brauchen oder wünschen Sie sich noch mehr Unterstützung oder Hilfe?

Konkret benötigen wir für das Projekt »Orte der Integration« und damit den Aufbau des Bildungs- und Familienzentrums Unterstützung seitens der Stadt, den »politischen Willen« für eine zügige Umsetzung und natürlich auch die Gelder dafür.

Auch wünsche ich mir, dass sich noch mehr Leute aus den vielfältigen Nationen engagieren.

Was wünschen sich die Stadtteilbewohner am dringendsten?

Sie wünschen sich mehr Lebensqualität und möchten stolz darauf sein, dass sie Hardtbewohner sind.

Welche Anliegen werden an Sie herangetragen?

Von Bewerbungsunterlagen erstellen (Ausbildungsplätze sind ein wichtiges Thema) bis hin zur Hilfe bei Nachbarschaftskonflikten ist alles dabei.

Erzählen Sie uns aus Ihrem Arbeitsalltag.

Was war für Sie das eindrucklichste Erlebnis?

Da fallen mir zwei Projekte ein. Zum einen der Mittagstisch, der gibt den Menschen, die in der Küche tätig sind Arbeit und den Besuchern eine gesunde Ernährung. Er ist ein Treffpunkt für alte und junge Menschen.

Das andere Projekt ist das Hardtfest, das dieses Jahr zum 17. Mal stattfindet. Hier machen Menschen aller Nationalitäten und Religionen mit. Auch die Kinder der Musikschule aus der Stadt gestalten das Programm mit. Alle sind dabei und jeder bringt sich ein – das Hardtfest ist echt ein Wunder.





Jugendtreff Ost

INTERVIEW MIT BERNHARD BORMANN STADTTEILKOORDINATION OSTSTADT

Welche Ziele hat die Stadtteilkoordination?

Wir wollen die Lebensqualität der Menschen im Stadtteil verbessern. Wir führen die Interessen zusammen, um diese dann an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten. Wir treten als Bindeglied zur Stadtverwaltung und zum Gemeinderat auf.

Was ist besonders wichtig für Ihre Arbeit?

Netzwerke zu knüpfen zwischen den sozialen Einrichtungen, aber auch den Unternehmen und Gewerbetreibenden im Stadtteil. Nur durch kooperatives Miteinander entstehen neue Dinge und erst dann kann sich was verändern.

Insbesondere wollen wir Verbindungen unter den Menschen schaffen, damit sich eine »gute Nachbarschaft« entwickeln kann. Gerade bei Menschen unterschiedlicher Kulturen, Nationalitäten und aus unterschiedlichem Milieu ist das eine tagtägliche Herausforderung.

Welche Pläne gibt es für die nächste Zeit?

Ganz schön viele, wir haben gerade eine Gestaltungswerkstatt hinter uns und uns neue Ziele für die Stadtteilarbeit gesteckt. Die Oststadt soll sauber werden, z. B. organisieren wir jedes Jahr eine große Stadtteilputzete und die Oststadt soll grüner und blühender werden: wir säen in den kommenden Tagen die Grünstreifen in der Buchstraße mit Wildblumen ein. Im Hinblick auf die Landesgartenschau soll ein Rad- und Spazierweg entlang der Rems entstehen mit Grillstellen und Gartenbänken, die zum Verweilen einladen.

Der Unipark ist unser großes Anliegen: er soll attraktiver werden! Eine Idee hierzu wäre z.B. ein Schachfeld zu installieren. Das diesjährige Stadtteilfest im Unipark war wieder ein großer Event in der Oststadt.

Wie sind Sie zu dieser Aufgabe gekommen?

Es begann auf dem Hardt vor 16 Jahren mit der Gründung des Familien- und Nachbarschaftszentrums durch meine Frau. Im Rahmen des Förderprogramms »die Soziale Stadt« wurde 2003 das Quartiersmanagement eingerichtet und seither bin ich der zuständige Koordinator.

Was liegt Ihnen persönlich am meisten am Herzen?

Unser Stadtteil soll lebendig sein. Die Menschen sollen sich eingeladen fühlen, an den Angeboten teilzuhaben, sie sollen dazugehören und sich aktiv beteiligen.

Wichtig sind lebendige Kontakte untereinander und das Zusammenführen der Ressourcen im Viertel. Auf die »Köpfe« kommt es an, die mitmachen, aber auch die gesamte Infra-



BERNHARD BORMANN



struktur im Stadtteil. Wenn wir es schaffen, die brachliegenden Potentiale zu aktivieren, erreichen wir einen Gewinn für den Stadtteil.

Was hat sich in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Durch das Zusammenwirken von vielen Menschen und Kräften wurde ein größeres Miteinander von sozialen Einrichtungen erreicht. Außerdem gibt es nun das Stadtteilzentrum und besonders stolz bin ich auf das Projekt Mittagstisch »Unter d'Leut«. Dieses gemeinsame Mittagessen wird nun in den anderen Stadtteilen auch angeboten. Es sind schöne Spielplätze entstanden. Insgesamt haben wir mehr Wertschätzung für die Gemeinwesenarbeit erreicht. Besonders gut erleben wir auch die Zusammenarbeit mit der VGW.

Wie finanziert sich die Stadtteilkoordination?

Meine Arbeit wird zu 60 % aus einem speziellen Förderprogramm finanziert, die restlichen 40 % finanziert die Stadt. Ab 2013 wird die Stadt komplett die 50 % Stadtteilkoordination übernehmen. Wir müssen uns immer wieder um Fördermittel für zusätzliche Projekte bemühen, aber auch Sponsorenaktionen, Ehrenamtsengagement und Eigenfinanzierung z. B. durch den Sozialbetrieb Werkhof Ost sind unverzichtbar.

Wer unterstützt Sie bei Ihrer Arbeit als Stadtteilkordinator?

Zum einen der »Ju-Fun-Verein«, die MitarbeiterInnen im Stadtteilzentrum, die Quartiershelfer im Werkhof Ost und alle aktiven Gruppierungen und Einrichtungen im Stadtteil.

Wo brauchen oder wünschen Sie sich noch mehr Unterstützung oder Hilfe?

Ich wünsche mir noch mehr aktive Bewohner, um die Ideen, die aus der Gestaltungswerkstatt hervorgegangen sind, umzusetzen. Die Unternehmen künftig mehr ins Boot zu nehmen wird eine spannende Aufgabe. Sie haben sich schon mal zu einem ersten Unternehmerstammtisch verabredet. Immerhin haben sie zum Stadtteilfest über 2000 € als Sponsoren beigesteuert.

Was wünschen sich die Stadtteilbewohner am dringendsten?

Dass ihre Anliegen ernst genommen und umgesetzt werden. Standardthemen sind z.B. die Verkehrsbelastung und die tägliche Versorgung, z.B. fehlt hier in der Oststadt ein

Metzger. Auch die Jugendlichen wünschen sich Orte und Angebote für ihre Belange.

Erzählen Sie uns aus Ihrem Arbeitsalltag. Was war für Sie das eindrucklichste Erlebnis?

Gestern bekam ich einen Anruf eines Lehrers der Rauchbeinschule, der mit seiner Umwelt-AG Patenschaften für die Spielplätze und etliche Schmutzecken rund um die Rauchbeinschule übernehmen will. Auch eine Klasse 7 des Landesgymnasiums für Hochbegabte möchte sich einbringen und wird den Hang oberhalb des Uniparks sauber halten. Die Putzaktion der Schulklassen wird nun verbunden und alle treffen sich gemeinsam mit einem anschließenden Grillabend. So entstehen neue Verbindungen und Freundschaften.

Mein Arbeitsalltag besteht aus vielen Gesprächen, Telefonaten und Begegnungen und natürlich der Arbeit am Computer. Außerdem stehe ich Menschen mit sozialen Problemen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Wie lange ich das noch machen werde? Ich mache das noch so lange, wie ich Spaß habe an der Arbeit und ich glaube, das wird noch ein paar Jahre sein.



HOCHWERTIGER UND MODERNER WOHNRAUM GEFRAGT

VON HERMANN WAIZMANN, TECHNISCHE LEITUNG



Nachdem der Wohnungsbestand der VGW zum allergrößten Teil aus den 50er Jahren besteht, wird es zunehmend notwendig, neben den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Fenstern, Zentralheizungen etc. begleitende Arbeiten zur Verbesserung der Wohnqualität in den Wohnungen durchzuführen.

Neben der Nachrüstung von Balkonen bzw. EG-Terrassen hat sich die Gesellschaft deshalb dazu entschlossen, bei Mieterwechseln zeitgemäße Grundrisse herzustellen, moderne Bäder einzubauen sowie zur Verbesserung des Schallschutzes Zementestriche statt der ursprünglichen Holzriemenböden einzubauen. Aufgrund von neuen VDE-Vorschriften werden selbstverständlich bei Mieterwechseln auch die Elektroleitungen erneuert und den heutigen Bedürfnissen der Mieter bzgl. Beleuchtung, Anzahl von Steckdosen etc. angepasst.

Bei der Modernisierung der Bäder wird auch größter Wert darauf gelegt, diese möglichst barrierefrei zu gestalten, damit die Mieter auch im Alter noch in ihren Wohnungen und ihrem lieb gewonnenen Umfeld bleiben können.

Vervollständigt werden die Umbaumaßnahmen durch den sukzessiven Einbau von neuen Türen, hochwertigen Bodenbelägen sowie der Erneuerung aller Fliesen und Malerarbeiten an Wänden und Decken. Selbstverständlich werden auch die Treppenhäuser durch neue einbruchshemmende Wohnungseingangstüren und neue Anstriche aufgewertet.

Durch diese Maßnahmen wird eine dauerhafte und nachhaltige Vermietung der Wohnungen erreicht, was sich auch an der problemlosen Neuvermietung der renovierten Wohnungen zeigt.

Auch zukünftig soll dieses vielversprechende Konzept neben den Modernisierungen der Gebäudehüllen weiterverfolgt werden.



INTERVIEW MIT BIRGIT SCHMIDT STADTTEILKOORDINATION SÜDSTADT



Welche Ziele hat die Stadtteilkoordination?

In der Südstadt wohnen circa 5.000 Menschen, darunter ganz viele ältere Menschen. Mein ursprüngliches Ziel war, diese ältere Menschen durch die Nachbarschaftshilfe aufzufangen, damit sie längere Zeit in ihrem Haus wohnen bleiben können und nicht ins Heim müssen. Bereits vor dem Projekt Südstadt haben sich aus einer Infoveranstaltung heraus Arbeitsgruppen (Öffentlichkeitsarbeit, Familie und Senioren, Stadtteilst und Verkehr und Umwelt) gebildet. Als ich dann im November 2007 meine Arbeit aufnahm, hatten diese Arbeitsgruppen bereits ihre ganz eigenen Ideen, die ich dann begleitet und unterstützt habe. So sind die regelmäßigen Stadtteilst, vier Mal im Jahr die Stadtteilzeitung, die Begegnungstte und andere Veranstaltungen entstanden. Durch die ganz rasche Entwicklung und das Engagement der Menschen hat sich dann ziemlich schnell ein weiteres Ziel entwickelt, nämlich dass die Bewohner der Südstadt noch mehr zusammenwachsen sollen. Mein Credo war dann immer »aus dem Stadtteil ein Dorf zu machen«. Das aktuelle Ziel ist, eine Gemeinschaft zu bilden, zusammenzuwachsen und darüber hinaus die Nachbarschaftshilfe auszubauen. Die neueste Arbeitsgruppe »die Südstadt blüht auf« hat sich nicht nur das menschliche Zusammenwachsen zum Ziel gesetzt, sondern auch, die Südstadt selbst etwas aufzupeppen.

Was ist besonders wichtig für Ihre Arbeit?

Engagierte Bürger, die sich für ihren Stadtteil einbringen und offen sind.

Welche Pläne gibt es für die nächste Zeit?

Im Stadtteil haben wir Kräutersamen zur eigenen Anpflanzung verteilt, dass der Stadtteil grüner wird. Im Rahmen des Stauferjubiläums organisieren die Stadtteile gemeinsam eine »Armenspeisung« mit einfachen Speisen, wie

sie im Mittelalter üblich waren, und im September findet bei uns wieder das Stadtteilstfest statt.

Wie sind Sie zu dieser Aufgabe gekommen?

Ich war 20 Jahre als Krankenschwester tätig und das Ehrenamt war mir immer schon ein besonderes Anliegen. Während einer Fortbildung sah ich die Stellenausschreibung und fand die Sache sofort interessant.

Was liegt Ihnen persönlich am meisten am Herzen?

Dass die Gemeinschaft noch wächst und das Miteinander von Alt + Jung noch ein bisschen ausgebaut wird. Da es das alte Familienmuster Großeltern - Eltern - Enkel nicht mehr gibt, wünsche ich mir sogenannte »Ersatzfamilien«.

Warum ist die Stadtteilkoordination notwendig?

Weil diese klassischen Familienstrukturen nicht mehr da sind und es immer mehr ältere Menschen gibt, die nicht ins Heim wollen – was oft auch gar nicht finanzierbar ist. Es ist wichtig, dass so ein Stadtteilbüro direkt vor Ort sitzt und man die Menschen kennt. Die Hemmschwelle wird dadurch niedriger, man geht leicht hin und nimmt leichter Hilfe an.

Wie finanziert sich die Stadtteilkoordination?

Die Personalkosten übernimmt die Stadt. Die Raumkosten werden von Sponsoren und der Stadt getragen.

Wer unterstützt Sie bei Ihrer Arbeit als Stadtteilkoordinatorin?

Seit einem Jahr Frau Kaplan als Bürgerarbeiterin und seit März Frau Lukacek, die vorwiegend die Jugendarbeit übernimmt. Ich weiß gar nicht mehr, wie ich vorher die ganze Arbeit ohne die beiden geschafft habe.

Außerdem noch die Ehrenamtlichen aus dem Stadtteil. Es ist auch wichtig, dass die restlichen städtischen Ämter, die Fachleute, mit im Boot sind und auch mitwirken.



BIRGIT SCHMIDT



Wo brauchen oder wünschen Sie sich noch mehr Unterstützung oder Hilfe?

Mehr finanzielle Mittel wären schön, und die Altersgruppe der 30- bis 50-jährigen ist noch nicht so stark vertreten.

Was wünschen sich die Stadtteilbewohner am dringendsten?

Ein schöner Spielplatz ist ein großes Thema. Einkaufsmöglichkeiten sind im Moment rar, wobei es hier ja Pläne für das Erhardt-Areal gibt. Mehr Parkplätze wären auch schön, sind aber natürlich nicht einfach zu realisieren.

Was war für Sie das eindrücklichste Erlebnis?

Zur Martinsfeier auf dem Spielplatz sind über 200 Leute gekommen und haben gemeinsam gesungen, das war eine große Freude für alle, ganz ohne großes Drumherum.

Auch das deutsch-türkische Essen half, dass sich die Leute nähergekommen sind und so ihren Blick weiten konnten und Vorurteile abbauen.

Das Menschliche, das Zwischenmenschliche, ist einfach in unserem Stadtteil gewachsen, und das mitzuerleben ist sehr schön.



Die Bürgerarbeiterinnen
Frau Kaplan und Frau
Lukacek mit Birgit Schmidt



ATTRAKTIVE GRUNDSTÜCKE NEU GENUTZT

VON KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST, LEITER VERKAUF



An der Oberen Halde, Schwäbisch Gmünd-Rehnenhof

Mit der Neugestaltung und Nachverdichtung der Wohnanlage Obere Halde beschäftigt sich die VGW bereits seit mehr als 10 Jahren. Die vorhandene Bebauung stammt aus dem Jahr 1954 und besteht aus 5 zweigeschossigen Wohnblöcken mit insgesamt 60 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 bzw. 60 m² Wohnfläche. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde ursprünglich ein Nachverdichtungskonzept ausgearbeitet, bei dem auf den vorhandenen Gebäuden eine Aufstockung um ein Geschöß stattfinden sollte und in den Grundstückslücken, entlang der Oberen Halde, 4 neue Mehrfamilienwohnhäuser mit je ca. 5 Wohnungen errichtet werden. Die an dieser Stelle vorhandenen Garagen sollten abgebrochen werden.

Die so geschaffenen Gartenhöfe hätten mit der überdeckten Tiefgarage bebaut werden sollen. In die Grundrisse der bestehenden Wohnungen sollte nicht eingegriffen werden, die Modernisierung sollte sich auf den Anbau neuer Balkone und die Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes beschränken.

Nach näherer Untersuchung und Weiterentwicklung dieses Konzeptes stellte sich heraus, dass dieses Vorhaben nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht. Insbesondere die Mindestanforderungen zum altersgerechten Wohnen mit barrierefreier Erschließung der Wohnungen mit einem Aufzug waren nicht gegeben. Auch Wohnungsgrößen mit 40 bzw. 60 m² Wohnfläche sind nicht mehr zeitgemäß und nachgefragt. Hinzu kommen bautechnische Defizite, wie z.B. ungenügender Schallschutz und schlechte Energiebilanz.

Im Herbst 2010 wurde dann beschlossen, die bestehenden Gebäude abzureißen und die Grundstücke neu zu bebauen. Die Wohnanlage »An der Oberen Halde« wird in mehreren Bauabschnitten mit unterschiedlich großen Wohnungen von 2 - 4 Zimmern mit 60 - 100 m² Wohnfläche gebaut. Die Zimmeraufteilung ist nicht in jedem Haus identisch, wir bieten dadurch ein größtmögliches Maß an individuell zugeschnittenen Wohnungen. Es können auch 2 Wohnungen pro Etage als eine »Generationenwohnung« zusammengelegt werden. Über die erdüberdeckte Tiefgarage können alle Wohnungen mit dem Aufzug barrierefrei erreicht werden. Die Gebäude werden als KfW Energieeffizienzhaus 70 gebaut und sind somit sehr energiesparend. Eine umweltfreundliche Holzhacktschnitzelheizung sorgt für niedrige Energiekosten. Die Grünanlagen

werden von einem Landschaftsarchitekten attraktiv gestaltet. Der grüne Innenhof trägt zur Entspannung und zur Erholung bei.

Der Rehnenhof ist eines der beliebtesten Wohngebiete in Schwäbisch Gmünd. Die landschaftlich reizvolle Lage und das hervorragende soziale Umfeld machen den Ort besonders attraktiv. Die hier entstehenden neuen, modernen Wohnungen werden sowohl zum Kauf als auch zur Miete angeboten - eine Durchmischung des Wohnquartiers soll damit erreicht werden. Mit der qualitätsvollen Wohnbebauung wird insbesondere auch die Generation 50+ angesprochen. Der Anteil der über 50-jährigen 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.

Für den ersten Bauabschnitt mit insgesamt 35 Wohnungen wurde der Bauantrag eingereicht. Mit dem Neubau werden wir im Herbst 2012 beginnen. Die Wohnungen können voraussichtlich Ende 2013 bezogen werden.

Beispiel Generationenhaus

Die Wohnungen einer Etage können bei Bedarf miteinander verbunden werden (siehe roter Pfeil).



- Wohnung 2 Zimmer, 62 m²
- Wohnung 3 Zimmer, 72 m²
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Balkon
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Bad mit Badewanne
- Abstellraum
- Balkon



Eröffnungsfeier Stadtteilbüro West

INTERVIEW MIT RABEA KRUMM STADTTEILKOORDINATION WESTSTADT

«west stadt gd bunt & engagiert

Welche Ziele hat die Stadtteilkoordination?

Eine Verbindung zwischen Bürgern und Stadtverwaltung herstellen. Ich sehe mich auch als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Milieus und Menschen. Außerdem habe ich hier in der Weststadt die besondere Aufgabe, die Freiwilligenagentur der Caritas zu verankern, d.h. Ehrenamtliche entsprechend zu beraten und vermitteln.

Was ist besonders wichtig für Ihre Arbeit?

Alle im Blick zu haben - auch die, die nicht kommen.

Welche Pläne gibt es für die nächste Zeit?

In der Weststadt wird im Juli das Stadtteilstadtteilfest stattfinden. Anlässlich des 850-jährigen Jubiläums der Stadt Schwäbisch Gmünd organisieren die Stadtteile gemeinsam eine »Armenspeisung« mit einfachen Speisen, wie sie im Mittelalter üblich waren.

Wie sind Sie zu dieser Aufgabe gekommen?

Es gab Gespräche mit der Stiftung Haus Lindenhof und der Stadt, wie man die Lebensqualität für Senioren speziell in der Weststadt verbessern könnte. Da von der Caritas Ostwürttemberg vor Jahren einmal eine Sozialraumanalyse erstellt wurde, und ich damals bei den Befragungen durch das Bischof-Kettler-Haus involviert war, wollte ich diese neue Herausforderung gerne annehmen.

Was liegt Ihnen persönlich am meisten am Herzen?

Es sind die kleinen Begegnungen, die ich toll finde: z.B. haben wir jemanden gefunden, der einem Mann mit einer Sehstärke von nur noch 8% täglich aus der Zeitung vorliest. Oder hat z.B. ein Mädchen, das versetzungsgefährdet war, Unterstützung beim Lernen bekommen.

Warum ist die Stadtteilkoordination notwendig?

Es ist wichtig, dass es eine neutrale Stelle gibt, die die vielen Angebote durch z.B. engagierte Bürger oder soziale Organisationen mit den Nachfragen koordiniert und zusammenführt. Wir möchten keine Konkurrenz zu Schulen, oder Kirchengemeinden sein, sondern eine ergänzende Unterstützung.





RABEA KRUMM

Wie finanziert sich die Stadtteilkoordination?

Durch die Kooperationsvereinbarung, bestehend aus der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, der Stiftung Haus Lindenhof, der Caritas Ost-Württemberg und der Auerbachstiftung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat zwei sogenannte Bürgerarbeiter eingestellt.

Wer zahlt z.B. die Büromiete, Ausstattung, Renovierungsarbeiten oder den/die Stadtteilkoordinator/in?

Die VGW und der Bauverein übernehmen die Miete. Meine Personalkosten werden zu 75% von der Auerbachstiftung und zu 25% von der Caritas Ost-Württemberg gedeckt.

Wer unterstützt Sie bei Ihrer Arbeit als Stadtteilkoordinatorin?

Engagierte Bürgerinnen und Bürger, die ihre Wünsche mitteilen. Die »Hutträger« (Leiter einer Arbeitsgruppe) dienen als Sprachrohr. Meine Kolleginnen und Kollegen aus den anderen Stadtteilen, hier findet auch eine regelmäßiger Austausch statt.

Wo brauchen oder wünschen Sie sich noch mehr Unterstützung oder Hilfe?

Es fehlen vor allem finanzielle Mittel, um z.B. einen Kopierer für das Büro zu besorgen. Natürlich freue ich mich jederzeit über aktive Beiträge der Bürger.

Was wünschen sich die Stadtteilbewohner am dringendsten?

Dass die Goethestraße ruhiger wird! Der Verkehr im allgemeinen ist ein großes Thema in der Weststadt.

Welche Anliegen werden an Sie herangetragen?

Als Sprachrohr zur Stadtverwaltung gebe ich Wünsche wie z.B. ein kaputter Bürgersteig, »der Parkplatz bei der Post macht so viel Dreck«, weiter. Schön ist, dass wir inzwischen von der Stadtverwaltung wahrgenommen werden, d.h. die melden sich, wenn Veränderungen bei uns stattfinden.

Erzählen Sie uns aus Ihrem Arbeitsalltag. Was war für Sie das eindrücklichste Erlebnis?

Meine schönste Geschichte ist aus den Anfangszeiten, als wir ein Treffen mit einer türkischen Familie hatten und danach jemand zu mir sagte: »Die waren ja richtig nett!« Es ist schön, wenn es gelingt, verschiedene Nationen zusammenzuführen, sodass man ein offenes Zusammenleben erreicht.



ERSTMALIGE ERSTELLUNG EINES KONZERNABSCHLUSSES

VON RAINER MAYER, LEITUNG BUCHHALTUNG



Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH hat für das Geschäftsjahr 2011 unter Einbeziehung ihrer 100 %igen Tochtergesellschaft, der VGW Dienstleistungs GmbH, erstmals – auf freiwilliger Basis – einen Konzernabschluss erstellt.

Da beide Unternehmen unter einheitlicher Führung und durch Personalausleihungen sowie im laufenden Geschäftsbetrieb eng miteinander verbunden sind, wurde dieser Weg gewählt.

Der Konzernabschluss stellt primär ein Informationsinstrument dar, d.h. unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung soll er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzern vermitteln (§ 297 HGB).

Gegenstand des Konzernabschlusses sind nach den im Rahmen des Bilanzrechtsreformgesetzes neu gefassten § 297 HGB die Konzernbilanz, die Konzern-GuV, der Konzernanhang, die Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalpiegel. Für die Bilanzierung und Bewertung im Konzernabschluss gilt der Grundsatz der Einheitlichkeit.

Der Konzernabschluss wurde in drei Schritten aufgestellt. Im 1. Schritt wurden zunächst die Einzelabschlüsse der Konzernunternehmen (die sog. HB I) in die sog. HB II-Einzelabschlüsse übergeleitet. Hierbei wurden Gliederung, Bilanzierung und Bewertung vereinheitlicht und steuerliche Wertansätze rückgängig gemacht. Die sich danach ergebenden Handelsbilanzen II wurden im 2. Schritt sodann zum sog. Summenabschluss aufaddiert. Im 3. Schritt wurden im Rahmen der sog. Eliminierung (Konsolidierung i.e.S.) die konzernternen Vorgänge aus dem Summenabschluss herausgerechnet, wobei die Bereiche Kapitalkonsolidierung, Schuldenkonsolidierung, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniskonsolidierung zu unterscheiden waren.

Da durch das Bilanzmodernisierungsgesetz bei der Kapitalkonsolidierung die Buchwertmethode abgeschafft wurde, musste die Bewertung des Anlagevermögens der erstmals in den Konzernabschluss einbezogenen VGW Dienstleistungs GmbH nach der Neubewertungsmethode erfolgen. Die dadurch aufgedeckten stillen Reserven in Höhe von 1.098.587,01 € wurden in den Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung eingestellt, der auf der Passivseite der Konzernbilanz ausgewiesen wird.

KONZERNLAGEBERICHT





KONZERNLAGEBERICHT

1. GESCHÄFTS-/RAHMENBEDINGUNGEN

RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (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%, die VGW 13,6%, die restlichen ca. 0,7% verteilen sich auf verschiedene Gesellschafter.

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 Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VGW-D und der VGW. Es bestehen Ausleihungen durch die Mutter an die VGW-D in Höhe von 16,9 Mio. €.

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 VGW sind die Hausbewirtschaftung und das Bauträgergeschäft.

Die Hauptgeschäftsfelder der VGW-D sind die Hausbewirtschaftung, Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Fremdverwaltung, Bauträgermaßnahmen und Gewerbebau.

ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang

auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt, sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme), könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Eurozone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4% gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3% erwartet, das damit deutlich höher ausfällt, als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2% prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4% und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5% Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6% zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1% Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5% aus.



Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2% schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3%.

Zum deutschen Aufschwung haben neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1-Billion-Euro betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6% auf 1.139 Milliarden Euro gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7%, auf 7,1% zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7%. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3% gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3% an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5%, für Klempnerarbeiten um 7,0%, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4% sowie für Gerüstarbeiten um 4,8% zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8%.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17% effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und 10-jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

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 kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

2. ERTRAGSLAGE / TÄTIGKEITEN

Die Ertragslage des Konzerns und der VGW ist aufgrund der guten Vermietungsergebnisse zufrieden stellend.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2011 wieder Investitionen auf hohem Niveau vorgenommen. Im Bauträgergeschäft wurden Umsatzerlöse von rund 3,4 Mio. € erzielt (VGW 1,6 Mio. €). Der Verkauf im Bauträgergeschäft und von Bestandswohnungen bei der VGW ging gegenüber dem Vorjahr etwas zurück.

Die Hauptgeschäftsbereiche der VGW erstreckten sich im Wesentlichen auf die Mietverwaltung und das Bauträgergeschäft. Der Konzern ist zusätzlich in den Bereichen Pflege der Außenanlagen, Kabelversorgung, Verwaltung und Vermietung im Gewerbebereich, Wohneigentumsverwaltung, Fremdmietverwaltung und Betrieb von Photovoltaikanlagen tätig.

Auch in 2011 wurden vom Tochterunternehmen wieder sechs neue Anlagen auf Dächern der VGW installiert und von diesem in Betrieb genommen. Die Renditeerwartungen liegen aufgrund der Erfahrungen bereits bestehender Photovoltaikanlagen bei ca. 10%.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns erhöhte sich in 2011 um 1,5% auf 23,7% (Stand 01.01.: 22,2%). Bei der VGW erhöhte sich diese Kennzahl um 1,4% auf 25,4% (Vorjahr: 24,0%).

Die Umsätze im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls wieder geringfügig und stellten mit gut 13,19 Millionen Euro den größten Beitrag am Jahreserlös des Konzerns (11,16 Mio. € bei der VGW) dar.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Wie schon die Jahre zuvor, wurde auch im Jahr 2011 von der VGW ein sehr umfangreiches Modernisierungsprogramm umgesetzt.

Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für unsere Kunden wurde wieder großer Wert auf die Dämmung der einzelnen Gebäude, Austausch von neuen Fenstern, Anbau von Balkonen und Erneuerung von Wohnungseingangstüren gesetzt.

Im Einzelnen konnten folgende Maßnahmen durch die VGW durchgeführt werden:

Erneuerung der Fenster

Weißensteiner Straße 128 - 132, 136 - 140, 144 - 150, Werrenwiesenstraße 30 - 34, 104 - 106, Kolomanstraße 48 - 50, Waldauer Straße 41 - 43, Nelkenweg 1

Anbau von Balkonen

Heinrich-Steimle-Weg 17 - 19 / Stiftsgutweg 18 - 20, Heinrich-Steimle-Weg 9 - 11, Stiftsgutweg 10 - 12, Stiftsgutweg 13 - 17, Eutighofer Straße 75 - 79

Erneuerung der Wohnungseingangstüren

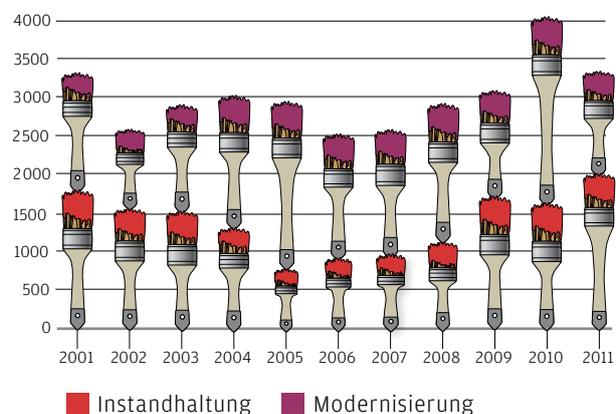
Heinrich-Steimle-Weg 17 - 19, Stiftsgutweg 18 - 20, Heinrich-Steimle-Weg 9 - 11, Stiftsgutweg 10 - 12, Stiftsgutweg 13 - 17, Eutighofer Straße 75 - 79, Albstraße 56 - 60, Buchstraße 54/2 - 7

Einbau Zentralheizung

Eutighofer Straße 75 - 79

Des Weiteren konnte von der Technischen Abteilung das Gebäude Haußmannstraße 25, welches in einem sehr schlechten optischen Zustand war, durch umfangreiche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen der Außenfassade, wieder in einen sehr ansprechenden Zustand versetzt werden. Für diese Maßnahme wurde der VGW von der Stadt Schwäbisch Gmünd ein Preis für gute Gestaltung in Form einer Fahne für die Fassade ausgehändigt.

Grafik: Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in T€



Im Berichtsjahr wurde das von der Stadt erworbene Gebäude Bahnhofsplatz 5 vom Tochterunternehmen umfangreich saniert und langfristig an die Taxizentrale und die Landesgartenschau GmbH vermietet.

Im Bereich der Instandhaltung wurden durch die VGW mit einem Auftragsvolumen von ca. 1,38 Mio. € bei Mieterwechseln eine Vielzahl von Wohnungen umgebaut, wobei neben Grundrißänderungen, auch neue Bäder, Estriche und neue Elektro- und Sanitärleitungen eingebaut wurden.

Die gesamten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit einem Volumen von ca. 3,3 Mio. € (3,15 Mio. € bei der VGW) wurden von der Technischen Abteilung eigenständig geplant und überwacht. Ein Großteil der Aufträge wurde an ortsansässige Firmen erteilt.

MIETWOHNUNGEN UND HAUSVERWALTUNG

Im Berichtsjahr konnten die gekündigten Wohnungen im Wesentlichen umgehend wieder vermietet werden, wenn auch manche Wohnung mehrfach angeboten werden musste. Deshalb hat die VGW den Mieterwechsel weiterhin zum Anlass genommen, notwendige Anpassungen an einen aktuellen Standard, insbesondere auch im Sanitärbereich vorzunehmen. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand bei Mieterwechsel ist daher weiter angestiegen.

Die Fluktuationsrate im eigenen Mietwohnungsbestand der VGW hat sich von 8,8% im Jahr 2010 auf 12,1% im Berichtsjahr weiter erhöht. Darin enthalten sind auch 10 »gewollte« Kündigungen im Wohngebiet »An der Oberen Halde 69 – 73« und »Karlsbader Str. 30 – 34« zur Räumung der letzten Wohnungen, um die dort geplante Nachverdichtung in Angriff nehmen zu können.

Die durchschnittliche Leerstandsquote war mit 3,67% (incl. gewollter Leerstand) im eigenen Mietwohnungsbestand weiterhin gering (3,42% bei der VGW). Die Leerstandsquote bei den gewerblichen Objekten betrug 7,5%.

Insgesamt wurden 307 Mietwohnungen der VGW gekündigt, davon wurden 50 Wohnungen für geplante Modernisierungen, Um- und Ausbauten oder Abriss nicht wieder vermietet. Die restlichen 257 Wohnungen konnten problemlos neu vermietet werden.

An die Stadt Schwäbisch Gmünd sind von der VGW 48 Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen vermietet

und an den Ostalbkreis 37 Wohnungen als Schülerwohnheim sowie 2 Wohnungen für die Unterbringung von Asylbewerbern.

Die Mietrückstände zum 31.12.2011 im eigenen Mietwohnungsbestand des Konzerns haben sich vor Wertberichtigung mit 114.714 € (104.759 € bei VGW) im Geschäftsjahr um ca. 3,0% erhöht (bei VGW um 6,3% verringert). Die Forderungsausfälle im Mietwohnungsbestand sind mit 47.136 € (43.352 € bei VGW) etwas zurückgegangen. Bei den gewerblichen Objekten betragen die Mietrückstände 5.640 € und die Forderungsausfälle 890 €.

Der gesamte Immobilienbestand des Konzerns umfasste 2.261 Wohnungen, 120 gewerbliche Einheiten, 522 Garagen und 1.094 PKW-Abstellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 159.584 m². Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 116 Wohnungen, sowie 60 Garagen und Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Der eigene Immobilienbestand der VGW umfasst zum Ende des Berichtjahres 2.190 Wohnungen und 15 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 138.690 m². Außerdem befanden sich 496 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.082 PKW-Abstellplätze im Bestand der VGW.

Im Verwaltungsbestand des Konzerns befanden sich am Ende des Berichtsjahres 43 Eigentümergemeinschaften mit 822 Eigentumswohnungen, 16 Gewerbeeinheiten, 135 Pkw-Stellplätzen und 290 Garagen- und Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungseigentümersammlungen für 2010 wurden planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

NEUBAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT DER VGW

Bei der VGW waren Anfang 2011 aus dem laufenden Projekt Waldstetten, Lauchgasse, 10 Häuser und Eigentumswohnungen sowie 15 Wohnungen aus dem Bestand mit einem Verkaufsvolumen von 3,3 Mio. € im Angebot.

Trotz des geringen Angebotes wurde mit dem Verkauf von 7 Häusern und Wohnungen im Neubaubereich ein gutes Ergebnis erreicht. Einschließlich der 11 verkauften Bestandswohnungen und Häuser wurde insgesamt ein Vertriebsergebnis von 3,0 Mio. € erzielt.

NEUBAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT DES KONZERNS

Im Konzern waren Anfang 2011 aus laufenden Objekten insgesamt 17 Häuser und Eigentumswohnungen, sowie 15 Wohnungen aus dem Bestand mit einem Verkaufsvolumen von ca. 5 Mio. € im Angebot.

Neubauprojekte

- 2 RH/DHH Schwäbisch Gmünd, Eutighofer Straße
- 4 ETW Schwäbisch Gmünd, Parlerstraße
- 1 ETW Schwäbisch Gmünd, Ackergasse
- 10 DHH/ETW Waldstetten, Lauchgasse

Mit dem Verkauf von 12 Wohnungen und Häusern aus dem Neubaubereich, sowie 11 Wohnungen und Gebäuden aus dem Bestand, wurde ein Vertriebsergebnis von 4,1 Mio. € erzielt.

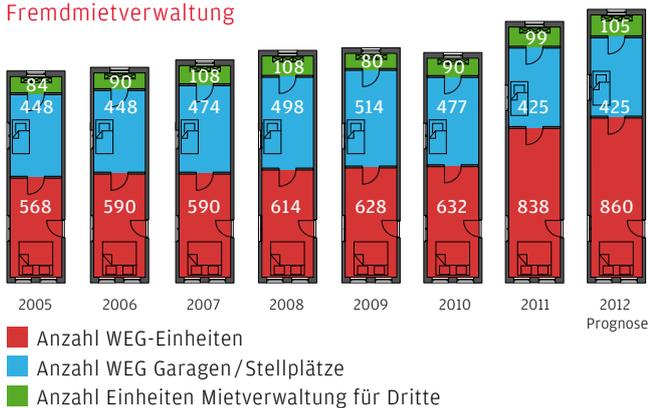
In der Rinderbachergasse wurde mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Wohnungen begonnen, die im Laufe des Jahres 2011 in das Angebot aufgenommen wurden.

Im Ortszentrum von Großdeinbach wurde mit dem zeitgemäßen Umbau des alten Schulhauses in ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit hochwertigen 2- und 3-Zimmerwohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß begonnen. Die Gewerbeeinheiten sind langfristig an die Kreissparkasse und einen genossenschaftlich getragener Lebensmittelladen, für den sich engagierte Bewohner stark gemacht haben, vermietet.



Großdeinbach: Umbau des alten Schulhauses

Grafik: Entwicklung WEG-Verwaltung und Fremdmietverwaltung



3. FINANZLAGE

Der Konzern und die VGW waren jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Liquiditätseingpässe haben zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. In 2011 mussten die vorhandenen Kontokorrentkreditlinien nicht in Anspruch genommen werden. Mögliche Skonti wurden jederzeit voll ausgeschöpft.

Auch in Zukunft wird die Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der VGW gewährleistet sein. Bei knapper Liquidität ist die Aufnahme von Rahmenkrediten mit Eintragung weiterer Grundschulden jederzeit möglich.

Zwischen der VGW und VGW-D besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sowie Ausleihungen der VGW an die VGW-D in Höhe von 16,9 Mio. €. Dadurch ist auch die Zahlungsfähigkeit der Tochtergesellschaft jederzeit gewährleistet. In Zukunft ist die VGW-D jedoch bestrebt die Ausleihungen zurückzuführen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch den Einsatz von Derivaten minimiert. Die VGW besitzt Caps, Floors und Swaps mit einem Gesamtvolumen von 19 Mio. €. Dem stehen variable Darlehen der VGW und der VGW-D in gleicher Höhe gegenüber.

Weiter verfügt der Konzern über Kreditlinien in Höhe von 13,3 Mio. €. Diese wurden jedoch zu keinem Zeitpunkt in voller Höhe in Anspruch genommen. Durch den bewährten Einsatz eines Darlehen- und Sicherheitenmanagementsystems im Rahmen des Controllings werden die bestehenden und die neu anstehenden Darlehen und Beleihungsspielräume überwacht und gesteuert.

Branchenüblich ist der Fremdkapitalanteil im Verhältnis zur Bilanzsumme entsprechend hoch. Aufgrund der Finanzierung des Anlagevermögens ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Konzerns und 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 Darlehen finanziert.

Bedeutende Anschlussfinanzierungen sind in den kommenden zwei bis drei Jahren geplant und sind aufgrund des zu erwartenden Zinsanstieges teilweise bereits über günstige Forward-Zinsvereinbarungen der VGW abgesichert.

Insgesamt kann die Finanzlage aus Konzernsicht und aus Sicht der VGW als geordnet eingestuft werden.

Die Gesamtkapitalrentabilität, bei der der Konzernjahresüberschuss / Jahresüberschuss und der Zinsaufwand der Bilanzsumme gegenübergestellt werden, betrug 3,7% (3,7% bei der VGW). Die Gesamtkapitalrentabilität bringt die Ertragskraft des Unternehmens unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck. Die Gesamtkapitalrentabilität aller Wohnungsunternehmen in Deutschland, die vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) erfasst wurden, lag bei 2,9% (Vorjahr 3,0%).

Die Eigenkapitalrentabilität, welche das Konzernjahresergebnis / Jahresergebnis ins Verhältnis zu den Eigenmitteln stellt und damit eine Aussage darüber trifft, in wie weit die Eigenmittel durch das Ergebnis verzinst werden, betrug für den Konzern 3,6% (VGW 3,3%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag bei 2,9%.

Die durchschnittliche Sollmiete vor Erlösschmälerungen pro m² und Monat des Konzerns (inkl. Gewerbe) lag bei 5,17 €. Bei der VGW lag der Wert bei 5,11 € (Vorjahr 5,04 €). Der Durchschnittswert in Baden-Württemberg beträgt lt. der GdW-Jahresstatistik 5,37 €/m² monatlich.

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil aller Zinsaufwendungen (inkl. Zinsen für kurzfristiges Fremdkapital) 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 des Konzerns liegt



4. VERMÖGENSLAGE

bei guten 25,1%. Bei der VGW betrug die Zinsdeckungsquote 28,2% (Vorjahr 29,4%).

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) 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 oder der Wohnungsbestand eher ein jüngeres Baujahr hat (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 sein kann (niedriger Multiplikator). Die kritische Obergrenze wurde auf einen Wert von 10 festgelegt. Der Mietenmultiplikator des Konzerns hat einen Wert von 7,7. Nur auf die VGW bezogen betrug der Wert 6,8 (Vorjahr 7,1). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder zusammen 8,8.

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (Konzern 89,15%, VGW 90,83%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,70 Mio.€ (1,47 Mio.€ bei der VGW). Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen sowie aktivierter Modernisierungskosten, welche den Abschreibungen gegenüberstehen.

Die Kapitalstruktur wird durch das Eigenkapital (Konzern 23,7%, VGW 25,4%), dem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der VGW-D (1,2%), den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Konzern 65,8%, VGW 66,7%), den Rückstellungen (Konzern 1,6%, VGW 1,3%), dem Rechnungsabgrenzungsposten (Konzern 0,6%, VGW 0,1%) und weiteren Verbindlichkeiten (Konzern 7,1%, VGW 6,5%) geprägt.

GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

In 2011 verfügte die VGW 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. 0,77 Mio. Euro.

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

Am 31.12.2011 verfügte das Tochterunternehmen über Grundstücke ohne Bauten im Buchwert von ca. 0,14 Mio. Euro mit einer Fläche von 0,10 ha. Es handelt sich hierbei um Grundstücke in dem Neubaugebiet Wetzgau-West und der Oberbettringer Straße.

PLANUNG

Bei dem Nachverdichtungskonzept der VGW An der Obere Halde, Rehnenhof, wurde die Hochbauplanung für den 1. Bauabschnitt mit insgesamt 35 modernen Wohnungen mit Tiefgarage weitergeführt. Alle Wohnungen sollen barrierefrei und mit Aufzug begehbar werden.

Für das Neubauprojekt der VGW in der Möhlerstraße mit 8 stadtnahen Eigentumswohnungen wurde der Bauantrag zur Genehmigung eingereicht. Für das Grundstück Bühlgasse 7 in Bettringen wurde durch das Tochterunternehmen die Planung für ein Mehrfamilienwohnhaus auf-

5. NACHTRAGSBERICHT

genommen. An Stelle des nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes werden 8 moderne Eigentumswohnungen mit Aufzug gebaut.

WERTUNG

Die Vermögenslage des Konzerns, sowie der VGW, ist seit Jahren stabil und wird als durchaus zufriedenstellend betrachtet.

Der Konzern, sowie die VGW starteten erneut tatkräftig in das Jahr 2012. Die Planungen verschiedener Projekte, vor allem im Bereich der Innenstadt, sowie auch Großprojekte in verschiedenen Stadtteilen wurden fortgesetzt und konkretisiert. Insgesamt geht man seitens des Konzerns und der Gesellschaft von einem stabilen Geschäftsjahr 2012 mit einem positiven Ergebnis aus. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres / Geschäftsjahres bis heute nicht eingetreten.

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



6. RISIKOBERICHT

Im Konzern / Unternehmen ist ein umfangreiches Controlling und Berichtswesen eingeführt, welches durch die einzelnen Teilbereiche ständig die operativen Vorgaben der strategischen Ziele des Unternehmens überprüft. Dadurch können Risiken in den einzelnen Unternehmensbereichen frühzeitig erkannt und minimiert werden.

Durch eine vorausschauende objektbezogene Wirtschafts- und Finanzplanung werden künftige und laufende Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung im Hinblick auf die vorhandenen Finanzmittel im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung angepasst.

Trotz der unverändert niedrigen Leerstandsquote bestehen für den Konzern und die VGW Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nicht mehr nachhaltig bzw. nur schwer zu vermieten wäre. Die Folge wären lange Leerstandszeiten und zurückgehende Mieteinnahmen. Aus diesem Grund unternimmt der Konzern bzw. das Unternehmen seit Jahren große Anstrengungen um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Hauptaugenmerk lag bisher vor allem auf dem Bereich der energetischen Sanierung um den ständig steigenden Energiekosten und den daraus resultierenden Nebenkostenbelastungen für die Mieter entgegenzuwirken. Künftig soll auch verstärkt in die Modernisierung innerhalb der Wohnungen (Grundrissänderungen, Badsanierung etc.) investiert werden, um die Attraktivität des Wohnungsbestandes, vor allem für die jüngeren Zielgruppen, zu steigern. Dadurch soll der langfristige Vermietungserfolg gesichert werden. Die hierfür benötigten Finanzmittel werden durch den Cash Flow und die Aufnahme von Fremdmitteln (vor allem zinsgünstige Fördermittel) aufgebracht.

Weitere Risiken werden, insbesondere auf Konzernebene, auch in der Anschlussvermietung von Gewerbeflächen gesehen. Dies betrifft vor allem die Wiedervermietung zu geringeren Mietzinsen und erhöhten Aufwendungen.

7. PROGNOSEBERICHT

CHANCEN

Bei unveränderten, branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist es das Ziel der Geschäftsleitung eine Verbesserung in allen Bereichen zu erreichen. Hauptaugenmerk wird weiterhin auf den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung, Hausbewirtschaftung und Bauträger liegen. Chancen werden aus Konzernsicht sowie aus Sicht der VGW auch in dem nach wie vor gegebenen Mieterhöhungspotenzial bei gleichzeitig vernachlässigbar kleinem Leerstand gesehen.

Weiteres Potential wird für den Konzern auch in der wachsenden WEG- und Fremdvermietungsverwaltung, sowie in einer guten Vermietungsquote der Gewerbeobjekte gesehen.

RISIKEN

Auch zukünftig sind für den Konzern und die VGW Risiken aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen, Baukostensteigerungen, Änderungen des Zinsniveaus und Forderungsausfällen zu erwarten. Diese sind jedoch aus heutiger Sicht weder bestandsgefährdend noch entwicklungsbeeinträchtigend.

BETEILIGUNGEN

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages zwischen der VGW und der VGW-D, wird es für die VGW auch in 2012 wieder Belastungen geben. Diese gefährden jedoch zu keinem Zeitpunkt das Unternehmen und werden voraussichtlich etwas geringer ausfallen als in den Vorjahren.

Schwäbisch Gmünd, den 29.02.2012



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG ZUM 31.12.2011





KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2011 - AKTIVSEITE

Aktivseite in Euro	31.12.2011	01.01.2011
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.361,00	34.963,00
Sachanlagen		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	59.692.160,21	61.260.011,22
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.960.462,49	14.194.298,16
- ohne Bauten	640.832,80	640.832,80
Bauten auf fremden Grundstücken	3.282.571,38	3.424.877,45
Technische Anlagen und Maschinen	1.358.082,00	1.030.424,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.668,53	163.561,96
Bauvorbereitungskosten	35.325,00	102.825,67
Geleistete Anzahlungen	21.376,83	21.376,83
	79.135.479,24	80.838.208,71
Finanzanlagen		
sonstige Ausleihungen	1.164.310,11	1.293.844,25
	1.164.310,11	1.293.844,25
Anlagevermögen insgesamt	80.324.150,35	82.132.052,96
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	914.881,35	982.338,41
Bauvorbereitungskosten	117.246,39	125.141,39
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.245.130,97	3.166.400,27
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	110.100,00
Unfertige Leistungen	3.549.433,06	3.204.090,56
Andere Vorräte	13.788,83	13.813,93
	5.840.480,60	7.601.884,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	52.170,09	64.311,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	557.080,68	507.116,58
Forderungen aus Betreugstätigkeit	5,46	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.678,45	112.315,40
Sonstige Vermögensgegenstände	933.363,30	708.193,64
	1.593.297,98	1.391.936,81
Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	2.164.582,68	1.461.844,49
Summe Umlaufvermögen	9.598.361,26	10.455.665,86
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten u. a. Rechnungsabgrenzungsposten	179.471,03	243.092,93
BILANZSUMME	90.101.982,64	92.865.774,75

KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in Euro	31.12.2011	01.01.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	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
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.682.827,00	2.613.392,00
Bauerneuerungsrücklage	6.351.217,58	5.951.217,58
Andere Gewinnrücklagen	5.929.844,16	5.639.467,35
	14.963.888,74	14.204.076,93
Bilanzgewinn		
Konzernjahresüberschuss	778.866,91	767.084,81
Einstellungen in Rücklagen	- 69.435,00	- 76.708,00
	709.431,91	690.376,81
Eigenkapital insgesamt	21.378.840,65	20.599.973,74
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	1.063.212,51	1.098.587,01
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.423.611,44	1.760.938,15
	1.423.611,44	1.760.938,15
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.216.411,76	61.666.525,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.700,12	104.155,98
Erhaltene Anzahlungen	3.802.807,53	4.535.789,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.954.747,36	1.920.559,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.898,00	692.810,20
Sonstige Verbindlichkeiten	134.571,54	198.070,92
	65.741.136,31	69.117.912,28
- davon aus Steuern:	0,00	(46.345,50)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	624,81	(484,93)
Rechnungsabgrenzungsposten	495.181,73	288.363,57
BILANZSUMME	90.101.982,64	92.865.774,75

KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - 01.01. BIS 31.12.2011

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	Konzern
Umsatzerlöse	
- aus der Hausbewirtschaftung	13.187.751,88
- aus dem Verkauf von Grundstücken	3.432.964,00
- aus Betreuungstätigkeit	218.700,31
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	256.574,99
	17.095.991,18
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 1.465.540,53
Andere aktivierte Eigenleistungen	89.290,00
Sonstige betriebliche Erträge	877.367,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
- für Hausbewirtschaftung	5.047.917,87
- für Verkaufsgrundstücke	1.851.046,80
- für andere Lieferungen und Leistungen	327.507,39
	7.226.472,06
Rohergebnis	9.370.636,54
Personalaufwand	
- Löhne und Gehälter	1.597.998,90
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	435.852,61
- davon für Altersversorgung	122.140,13
	2.033.851,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.807.973,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.165.679,72
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	54.476,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	186.940,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.525.744,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.078.804,85
Sonstige Steuern	299.937,94
Konzernjahresüberschuss	778.866,91
Einstellungen in Gewinnrücklagen	
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	69.435,00
BILANZGEWINN	709.431,91

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
Anja Geiger

Hausverwaltung

Thomas Riede, Prokurist, Leitung
Yakup Arik
Christine Fiedler
Andreas Schäffler
Ute-Heike Steinhauer
Ursula Thoraus

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

Sozialdienstmaklerin

Birgit Schneider

Sekretariat

Monika Suwalski

Auszubildender

Marcel König

ANHANG VGW





WIR
BAUEN
FÜR SIE

WIR
VERWALTEN
FÜR SIE

...wie
...ammen

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der für das Geschäftsjahr 2011 aufgestellte Konzernabschluss erfolgt freiwillig. Die Vorschriften der §§ 290 ff. HGB wurden angewandt. In den Konzernabschluss ist neben der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (VGW) im Wege der Vollkonsolidierung ihre Tochtergesellschaft, die VGW Dienstleistungs GmbH, einbezogen. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH beteiligt. Der Sitz beider Gesellschaften ist Schwäbisch Gmünd.

Bei dem Verein VGW Zusatzrente e.V., Schwäbisch Gmünd, besteht ein beherrschender Einfluss der VGW, die bei wirtschaftlicher Betrachtung die Mehrheit der Risiken trägt. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wird gem. § 296 Abs.2 HGB verzichtet, da er von untergeordneter Bedeutung ist. Die Verpflichtung, dass der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln hat, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine Beteiligung besteht nicht.

Da die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt, werden als Vorjahreszahlen die Zahlen im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zum 01.01.2011 angegeben. Die Angabe von Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entfällt.

Die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wird beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

B. KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde auf den Bilanzstichtag der VGW zum 31.12.2011 aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode (§ 301 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaft. Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und die sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge wurden gegeneinander verrechnet oder als andere aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gem. den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der Vereinigten Gmünder Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (VGW), bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

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 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. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten wurden verschiedene Objekte auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand beläuft sich auf 144.953,55 € (Vorjahr: 1.520.556,84 €). Die Abschreibung der zugegangenen Modernisierungskosten wird auf die Restnutzungsdauer verteilt. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von 62,6 T€, eigene Architektenleistungen in Höhe von 23,95 T€ sowie 2,7 T€ eigene Arbeitsleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden auf 50, 20 bzw. auf 10 Jahre abgeschrieben.



Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden auf 20 Jahre, das Heizwerk auf 15 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear auf die Nutzungsdauer des jeweiligen Wirtschaftsguts. Angeschaffte Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 1.000,00 € werden seit 2008 mit 20% abgeschrieben.

3. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

4. Unbebaute Grundstücke und Bauvorbereitungskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Dem strengen Niederstwertprinzip wird durch Abschreibungen Rechnung getragen.

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

Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet.

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

6. Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 78.011,03 € (im Vorjahr 139.422,93 €) werden auf die Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

7. Der aus der Umstellung auf Bewertungsmethoden des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes resultierende passive Unterschiedsbetrag von 2.814,14 € wurde in die Konzerngewinnrücklagen umgegliedert. Der aus der Verrechnung bzw. Kapitalkonsolidierung verbliebene passive Unterschiedsbetrag wird gem. DRS 4 planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer von 31,04 Jahren der erworbenen abnutzbaren Vermögenswerte ergebniswirksam aufgelöst. Der Auflösungsbeitrag ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Entwicklung des verbleibenden passivischen Unterschiedsbetrags im Geschäftsjahr in Euro

Stand zum 01.01.2011	1.098.587,01
Auflösung 2011	- 35.374,50
Stand zum 31.12.2011	1.063.212,51

8. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. 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.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. In der Position »Unfertige Leistungen« sind 3.549.433,06€ (Vorjahr: 3.204.090,56€) 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
Gesellschafts- vertr. Rücklage	2.613.392,00	69.435,00 ¹⁾	2.682.827,00
Bauerneue- rungsrücklage	5.951.217,58	400.000,00 ¹⁾	6.351.217,58
Andere Gewinn- rücklagen	5.267.183,03	290.376,81 ¹⁾ 369.470,18 ²⁾ 2.814,14 ³⁾	5.929.844,16

¹⁾ Die Einstellung erfolgte gem. § 17 (1) des Gesellschaftsvertrages bzw. gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 30.06.2011.

²⁾ Zugang zum 01.01.2011 aus Bewertungsanpassung des Anlagevermögens zur Konzernöffnungsbilanz.

³⁾ Technischer Unterschiedsbetrag aus Kapitalerstkonsolidierung.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 2.682.827,00€ unterliegt der Ausschüttungsbeschränkung gem. § 150 Abs. 3 und 4 AktG (siehe § 17 des Gesellschaftsvertrages).

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

» für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte	536,2 T€
» für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen Altersteilzeit	181,0 T€
» für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften	163,2 T€
» für Kosten aus Rückkaufgarantien	156,8 T€
» für unterlassene Instandhaltung	158,0 T€

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

6. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 17.037,62€ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

Verbindlichkeiten in Euro	insgesamt	davon: Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.216.411,76	3.382.114,25	9.224.505,24	46.609.792,27	43.455.058,63	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.700,12	9.774,63	30.917,89	53.007,60	77.019,54	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	3.802.807,53	3.802.807,53	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.954.747,36	30.515,46	0,00	1.924.231,90	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.898,00	451.532,23	87.365,77	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	134.571,54	134.571,54	0,00	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	65.741.136,31	7.811.315,64	9.342.788,90	48.587.031,77	43.532.078,17	

* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

9. Entwicklung des Anlagevermögens

in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zu-/Abgänge aus Erstkonsolidierung ¹⁾	Zugänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	112.910,12	0,00	3.393,02
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.082.607,87	7.278.141,34	1.622.363,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.534,00	15.835.610,31	163.057,66
Grundstücke ohne Bauten	640.832,80	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	508.533,19	3.822.047,10	7.207,54
Technische Anlagen und Maschinen	33.958,92	1.165.533,21	396.920,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.252,56	247.129,86	30.896,77
Anlagen im Bau	0,00	0,00	555.062,88
Bauvorbereitungskosten		102.825,67	22.590,00
Geleistete Anzahlungen		21.376,83	0,00
Zwischensumme	98.793.719,34	28.472.664,32	2.798.099,42
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.689,61	- 28.689,61	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.616.523,54	- 17.616.523,54	0,00
sonstige Ausleihungen *	1.293.844,25	0,00	54.476,56
Zwischensumme	18.939.057,40	- 17.645.213,15	54.476,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	117.845.686,86	10.827.451,17	2.855.969,00

* Abgänge = Tilgungen

¹⁾ Erstkonsolidierung VGW Dienstleistungs GmbH zum 01.01.2011

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

Verbindlichkeiten in Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.216.411,76	3.382.114,25	61.666.525,58	3.620.594,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.700,12	9.774,63	104.155,98	10.556,63
Erhaltene Anzahlungen	3.802.807,53	3.802.807,53	4.535.789,68	4.535.789,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.954.747,36	30.515,46	1.920.559,92	48.849,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.898,00	451.532,23	692.810,20	606.748,43
Sonstige Verbindlichkeiten	134.571,54	134.571,54	198.070,92	198.070,92
GESAMTBETRAG	65.741.136,31	7.811.315,64	69.117.912,28	9.020.610,24

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	91.942,14	24.361,00	13.995,02
	332.946,52			
- 1.539.411,30	- 234.569,04	40.849.919,16	59.692.160,21	2.129.810,81
- 1.211.705,54	791.122,58	5.795.156,52	13.960.462,49	395.600,22
0,00	0,00	0,00	640.832,80	0,00
0,00	0,00	1.055.216,45	3.282.571,38	149.513,61
0,00	0,00	238.330,72	1.358.082,00	69.263,21
- 34.228,43	0,00	449.382,23	144.668,53	49.790,20
	- 645.153,55			
0,00	90.090,67	0,00	0,00	0,00
0,00	- 90.090,67	0,00	35.325,00	0,00
0,00	0,00	0,00	21.376,83	0,00
- 2.785.345,27	244.346,51	48.388.005,08	79.135.479,24	2.793.978,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
- 184.010,70	0,00	0,00	1.164.310,11	0,00
- 184.010,70	0,00	0,00	1.164.310,11	0,00
- 2.969.355,97	244.346,51	48.479.947,22	80.324.150,35	2.807.973,07

E. SONSTIGE ANGABEN

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 375.959,32 € (Vorjahr 430.854,61 €) Erträge aus Anlageverkäufen, 53.010,28 € (Vorjahr 50.748,93 €) Erträge aus Schadensersatzleistungen und 305.284,43 € (Vorjahr 1.095.617,73 €) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen enthalten.
2. In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten und Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten in Höhe von 17.850,00 € (Vorjahr 165.408,61 €) enthalten.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind weitere folgende gewichtige Kosten enthalten (Vorjahresbeträge in Klammern):
 - » 118.409,57 € (128.984,49 €) Kosten für EDV
 - » 144.873,95 € (96.865,78 €) Kosten für Werbung und Repräsentation
 - » 269.456,60 € (51.888,16 €) Abschreibungen auf Forderungen
 - » 55.667,52 € (56.117,95 €) Raumkosten für Geschäftsräume
 - » 93.688,76 € (-,- €) Verlust aus Verkauf Anlagevermögen
4. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge und Zinsaufwendungen:

in Tausend Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	5,94	2,11
Zinsaufwendungen	19,59	19,26

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 5.417.200,00 €. 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.

Aus dem Verkauf von Bestandswohnungen bestehen Rückkaufgarantien über Kaufpreise von 4.215.970,00 €. Die Rückkaufgarantie kann nur auf schriftliches Verlangen des Käufers innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsdatum ausgeübt werden. Der Verpflichtung steht im Einlösefall 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 30.04.2012 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 2.221.470,80 €. Dem stehen bei Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber.

Aus der unbefristeten Anmietung von 42 Wohnungen und 9 Garagen von dem VGW Zusatzrente e.V. bestehen jährliche Pachtverpflichtungen in Höhe von 155.402,93 € die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungsbauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2011 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 71.613 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 1.636.724,00 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 1.020.000,00 € gegenüber.

Aus im Berichtsjahr bzw. Vorjahr abgeschlossenen Kaufverträgen bestehen weitere Verpflichtungen in Höhe von 641.000,00 €.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 631.688,62 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 168.541,86 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 28.02.2012, 30.09.2013 bzw. 30.06.2019. Ihr Umfang beträgt 11,8 Mio €. Der Marktwert zum 31.12.2011 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen – 63.200,05 €. Die Capprämien sind mit einem Buchwert von 52.523,72 € in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten und werden auf ihre Laufzeiten bis 05.08.2013 bzw. 01.07.2014 abgeschrieben. Der Marktwert der Caps und Floors zum 31.12.2011 beträgt 198.972,63 €. Ihr Umfang beträgt 7,2 Mio. € Die Marktwerte wurden auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 19,1 Mio. € wurden Bewertungseinheiten (microhedge und portfoliohedge) gebildet.

3. Zwischen den Handels- und Steuerbilanzen der einbezogenen Unternehmen 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 die in den Steuerbilanzen ausgewiesenen passiven steuerlichen Ausgleichsposten in Höhe von 49.460,1T€ bei der VGW und 1.012,7€ bei der VGW D sowie zusätzlich bestehender Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer überwiegen die aktiven Latenzen.

Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Passive latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen wurden durch teilweise Verwendung der aktiven Abgrenzungsspitze aus der Stufe 1 und 2 ausgeglichen. Die Bewertung erfolgte mit den Steuersätzen von 15,825 % (Körperschaftsteuer) und 13,3 % (Gewerbesteuer).

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	15*	6
Technische Mitarbeiter	2	–
Handwerker / Hauswarte etc.	8*	20

* davon 2 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 zum 31.12.2011 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 403.338,83 € durch die VGW übernommen. Erträge und Aufwendungen aus der Verlustübernahme wurden im Konzernabschluss eliminiert. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2011 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 29.678,66 €. In analoger Anwendung von § 286 (4) HGB ist die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans unterblieben.

7. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 20,6T€ und die Prüfung nach § 16 MaBV 2,0T€.

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	-	279,0	-	181,8	-	10.954,0
Geschäftsführer	-	-	7,0	-	-	-
Leitende Angestellte	0,4	-	7,8	52,7	-	-
VGW-Zusatzrente e.V.	-	-	-	154,7	1.164,3	-
Sonstige	-	-	9,2	10,7	-	-

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Verkäufe an: Sonstige betriebliche Erträge

Käufe von: Grundstücke mit Geschäfts- und anderen 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: Sonstige Ausleihungen

Aufnahme von Darlehen von: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Darlehensstand für vom Hauptgesellschafter übernommenen Ausfallbürgschaften betrug 15.521,6T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 1.945,8T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2011 101,5 T€.

Darüberhinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber Leitenden Angestellten in Höhe von 122,5T€, gegenüber dem VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 2.018,5T€ und Sonstigen in Höhe von 167,5T€.

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

in Euro	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Sonstige Vermögensgegenstände	336.499,46	246.382,53
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.945.966,18	997.738,69
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.953.938,52	11.632.107,39
	Erhaltene Anzahlungen	7.096,10	673.361,60
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339,86	12.961,04
	Rechnungsabgrenzungsposten	2.043,08	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, Regierungsrat
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, 2. April 2012

Wolfgang Frei, Geschäftsführer



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in Tausend Euro	2011
Jahresüberschuss	778,9
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.808,0
Aktivierete Eigenleistungen	- 89,3
Abschreibung auf Forderungen	274,1
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	40,4
Verminderung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	- 35,4
Cashflow nach DVFA/SG	3.776,7
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 337,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 282,2
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.912,2
Zunahme sonstiger bzw. kurzfristiger Aktiva	- 797,6
Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Passiva	- 759,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.512,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 3,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.183,5
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	184,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 2.708,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 54,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 399,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.884,7
Planmäßige Tilgungen	- 3.245,6
Außerplanmäßige Tilgungen	- 49,7
Veränderung der Betriebsmittelkredite	- 1.000,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.410,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	702,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.2011	1.461,9
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.2011	2.164,6

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalpiegel in Euro	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	Konzern-ergebnis	Eigene Anteile	Eigenkapital lt. Konzernbilanz
Stand 01.01.2011	6.609.360,00	14.204.076,93	690.376,81	- 903.840,00	20.599.973,74
Einstellungen in Rücklagen	-	759.811,81	- 759.811,81	-	0,00
Konzern-Jahresergebnis	-	-	778.866,91	-	778.866,91
Übriges Konzernergebnis	-	-	-	-	0,00
STAND 31.12.2011	6.609.360,00	14.963.888,74	709.431,91	- 903.840,00	21.378.840,65

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Schwäbisch Gmünd, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Konzernlagebericht vermittelnden 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 04. Mai 2012

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

Beck, Wirtschaftsprüfer
Niethen, Wirtschaftsprüferin



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat in 4 Sitzungen mit wesentlichen betrieblichen, organisatorischen und unternehmenspolitischen Fragen beschäftigt und hierzu die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde im Dezember 2011 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: »Zweck der VGW-D«.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2011 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW und die VGW Dienstleistungs GmbH, wurde durch den vbw, Stuttgart, 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 19.04.2012 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2011 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 19.04.2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
VGW Dienstleistungs GmbH

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Richard Arnold'.

Richard Arnold, Oberbürgermeister

Vereinigte Gmünder
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Vordere Schmiedgasse 37
73525 Schwäbisch Gmünd

Fon 07171. 35 08.0
Fax 07171. 35 08.40

info@vgw.de ■ www.vgw.de

WOHNEN. LEBEN. ZUHAUSE SEIN.

