

GESCHÄFTSBERICHT 2012

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAU-
GESELLSCHAFT MBH

PROJEKTE DATEN FAKTEN





INHALTSVERZEICHNIS

04	Auf einen Blick: Zahlen und Daten + Zugehörigkeit
05	Auf einen Blick: Unternehmensleistungen
06	Vorwort - Ein besonderes Jahr
08	Schwäbisch Gmünd - Die Stadt im Umbruch
10	Neues Leben in der Stadt
12	Kooperation zwischen Stadt, VGW und ZFLS
14	Expansion der Wohnungseigentumsverwaltung
16	Konzernlagebericht
32	Bilanz 2012 und Gewinn- und Verlustrechnung
38	Anhang
50	Konzern-Kapitalflussrechnung
51	Konzern-Eigenkapitalspiegel
52	Bestätigungsvermerk
53	Bericht des Aufsichtsrates
54	Einbezogene Unternehmen

Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

VGW: Seite 7 (Spielplatz), Seite 9, Seite 28/29

Stadt Schwäbisch Gmünd: Seite 9 oben

zodesign: Seite 3 unten, Seite 6, Seite 22, Seite 43

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

Druck: Walter Digital GmbH, www.walterdigital.de



AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in Tausend Euro	31.12.2012	31.12.2011
Jahresüberschuss	451	779
Bilanzsumme	92.825	90.102
Anlagevermögen	83.067	80.324
Umlaufvermögen	9.410	9.598
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	15.710	14.964
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	14.044	13.188
Verkauf von Grundstücken	1.413	3.433
Betreuungstätigkeit	235	219
anderen Lieferungen und Leistungen	312	257
	Einheiten	Einheiten
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	4.324	3.429
eigene Mietwohnungen	2.222	2.250
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	127	126
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	282	215
verwaltete Eigentumswohnungen	1677	822
verwaltete gewerbliche Einheiten	16	16
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	18	10
Fertigstellungen	8	11
Überhang	20	10
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Personalbestand	51	51
davon Vollzeitbeschäftigte	25	26

ZUGEHÖRIGKEIT UNSERES UNTERNEHMENS ZU FACHVERBÄNDEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN INSTITUTIONEN

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

AUF EINEN BLICK

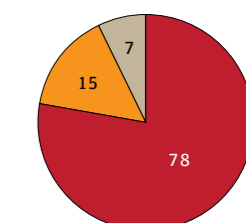
UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2012

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 18,083 Mio. € im Jahr 2012 flossen 80% in die Mietwohnungsbestände zurück. 20% wurden für das Unternehmen verwendet.

Unternehmensleistungen	in Tausend Euro	in %
I. Mittelherkunft		
Bruttomiete	14.044	78%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	2.444	14%
Kapitalerträge	152	1%
Betreuung	235	1%
Sonstiges	1.208	7%
Leistungserbringung	18.083	100%
II. Mittelverwendung		
Betriebskosten	3.151	17%
Instandhaltung	2.854	16%
Zinsen	2.239	12%
Abschreibung	2.870	16%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	2.690	15%
Steuern	316	2%
Sonstiges	365	2%
Verwendung für die Mietwohnungsbestände	14.485	80%
Personal	2.126	12%
Gewinnrücklagen	37	0%
Bilanzgewinn	414	2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.021	6%
Verwendung für das Unternehmen	3.598	20%
Leistungsverwendung gesamt	18.083	100%

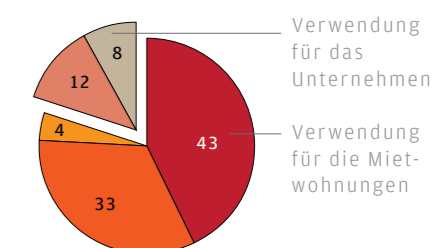
Unternehmensleistungen 2012

I. Mittelherkunft in %



■ Bruttomiete
■ Verkaufsgeschäft/Kapitalerträge
■ Sonstiges

II. Mittelverwendung in %



Verwendung für die Mietwohnungsbestände

■ Zinsen/Abschreibung/Verkaufsgeschäft
■ Betriebskosten/Instandhaltung
■ Sonstiges

Verwendung für das Unternehmen

■ Personal
■ Sonstiges



VORWORT

VON WOLFGANG FREI, GESCHÄFTSFÜHRER

Sehr geehrte Geschäftspartner,
Kunden und Freunde,

das Jahr 2012 war für die Stadt Schwäbisch Gmünd ein ganz besonderes, hat sie doch in diesem Jahr ihr 850-jähriges Stadtjubiläum in einzigartiger Weise gefeiert und landesweit Beachtung gefunden. Auch für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft war dieses Jahr von einigen Besonderheiten geprägt. Wenn auch das Jahresergebnis etwas hinter dem Vorjahresergebnis zurückbleibt, wurde doch viel Positives erreicht: die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes wurde konsequent vorangetrieben, mit dem Bau eines weiteren Innenstadtprojektes in der Möhlerstraße wurde begonnen, der Baubeschluss für 35 Miet- und Eigentumswohnungen auf dem Rehnenhof wurde nach sorgfältiger Planung gefasst und schließlich konnte im Gewerbegebiet »In der Krähe« in der Rekordzeit von 10 Wochen ein schlüsselfertiges Bürogebäude in Containerbauweise mit 200 Arbeitsplätzen übergeben werden, um nur einige herausragende Ereignisse zu nennen.

Wir sind zuversichtlich, auch den Herausforderungen der kommenden Jahre mit unserer Angebotspalette rund um die Immobilie weiterhin gerecht zu werden.


Wolfgang Frei



Dorfhaus Großdeinbach Einweihung



Spielplatzeinweihung Hardt



Ritterspiele bei der 850-Jahr-Feier Schwäbisch Gmünd

SCHWÄBISCH GMÜND – DIE STADT IM UMBRUCH

VON THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER HAUSVERWALTUNG



Der neue Remsgarten



Ledergasse Schwäbisch Gmünd: Altes Gebäude »Horten«, Perspektive und Neubau

In den Jahren 2012-2014 wird Schwäbisch Gmünd von einer radikalen Umbruchphase bewegt, wie es die älteste Stauferstadt in den letzten, eher von Stillstand geprägten Jahrzehnten, nicht mehr erlebt hat. Die Baukräne der zahlreichen Großbaustellen künden als sichtbare Zeichen davon, doch auch einige Großereignisse sind einem beispiellosen bürgerschaftlichen Engagement und gebündeltem Bürgerwillen zu verdanken.

2012 war die Stadtgesellschaft geprägt vom 850-jährigen Jubiläum der erstmals 1162 dokumentierten staufischen Stadtgründung. Dank dem außergewöhnlichen Einsatz von über 1.000 Mitwirkenden konnten über 13.000 Zuschauer in sechs Freiluftaufführungen der Staufersaga des so früh verstorbenen Regisseurs Stefan Kirchenbauer, die ganze Pracht und Vielfalt der in zahlreichen ehrenamtlichen Arbeitsgruppen selbst hergestellten Gewänder, Rüstungen, Waffen und Kulissen bewundern, die auch im legendären Stauferzug durch die Innenstadt am 8. Juli 2012 nochmals zu bestaunen waren.

2013 wurde zuerst der Gmünder Seele mit der Wiedereinführung des alten GD-Autokennzeichens geschmeichelt, doch weit wichtiger ist in diesem Jahr ein anderes Verkehrsereignis:

Mit einem Aufwand von über 230 Mio. € nach knapp fünfjähriger Bauzeit fertig gestellt, soll der 2,2 Kilometer lange Gmünder Einhorn-Tunnel im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 29 seiner Bestimmung übergeben werden und die Stadt vom Durchgangsverkehr entlasten. Erst dadurch können wesentliche Teile des Stadtumbaus ihre volle Wirkung entfalten: Der Bahnhofsboulevard, der Gamundia-Bereich an der Mündung des Josefsbachs in die Rems und schließlich das neue Einkaufszentrum in der völlig umgestalteten Ledergasse, um nur einige Beispiele zu nennen. Doch auch zahlreiche weitere Baustellen werden mit Hochdruck vorangetrieben, damit sie bis Jahresbeginn fertig werden und für das Glanzlicht des Jahres 2014 gerüstet sind.

2014, am 1. Mai wird eine Landesgartenschau eröffnet, die in völlig unkonventioneller Art und Weise »Erde« und »Himmel« verbinden wird, nämlich von der Erde des Stadtzentrums im Tal mit erweitertem Stadtgarten, über die Wallfahrtskirche des St. Salvator zum Himmel der Frei- und Veranstaltungsflächen auf der Wetzgauer Höhe. Die heute schon sichtbaren Zeichen der Veränderung machen neugierig auf die Zukunft. Schließlich tragen alle Maßnahmen dazu bei, die Stadt lebens- und liebenswerter zu machen und den Wohnwert in der Innenstadt zu verbessern.

Auch die VGW kommt diesem Trend »zurück in die Stadt« entgegen und engagiert sich seit Jahren mit vielen Umbau- und Neubauprojekten in der Innenstadt.

Die Rinderbacher Gasse wurde durch mehrere Neubauten der Gesellschaft aufgewertet und die Planung für das Projekt »Wohnen am Wasserturm« auf dem benachbarten ehemaligen Heyd-Areal am Höferlesbach steht. Dort wird die Gesellschaft 20 Komfort-Eigentumswohnungen und ein Wohnheim in ruhigster Innenstadtlage errichten. Auch der lange vernachlässigte, historische St. Katharina-Komplex soll in Angriff genommen und zu modernen Wohneinheiten umgebaut werden.

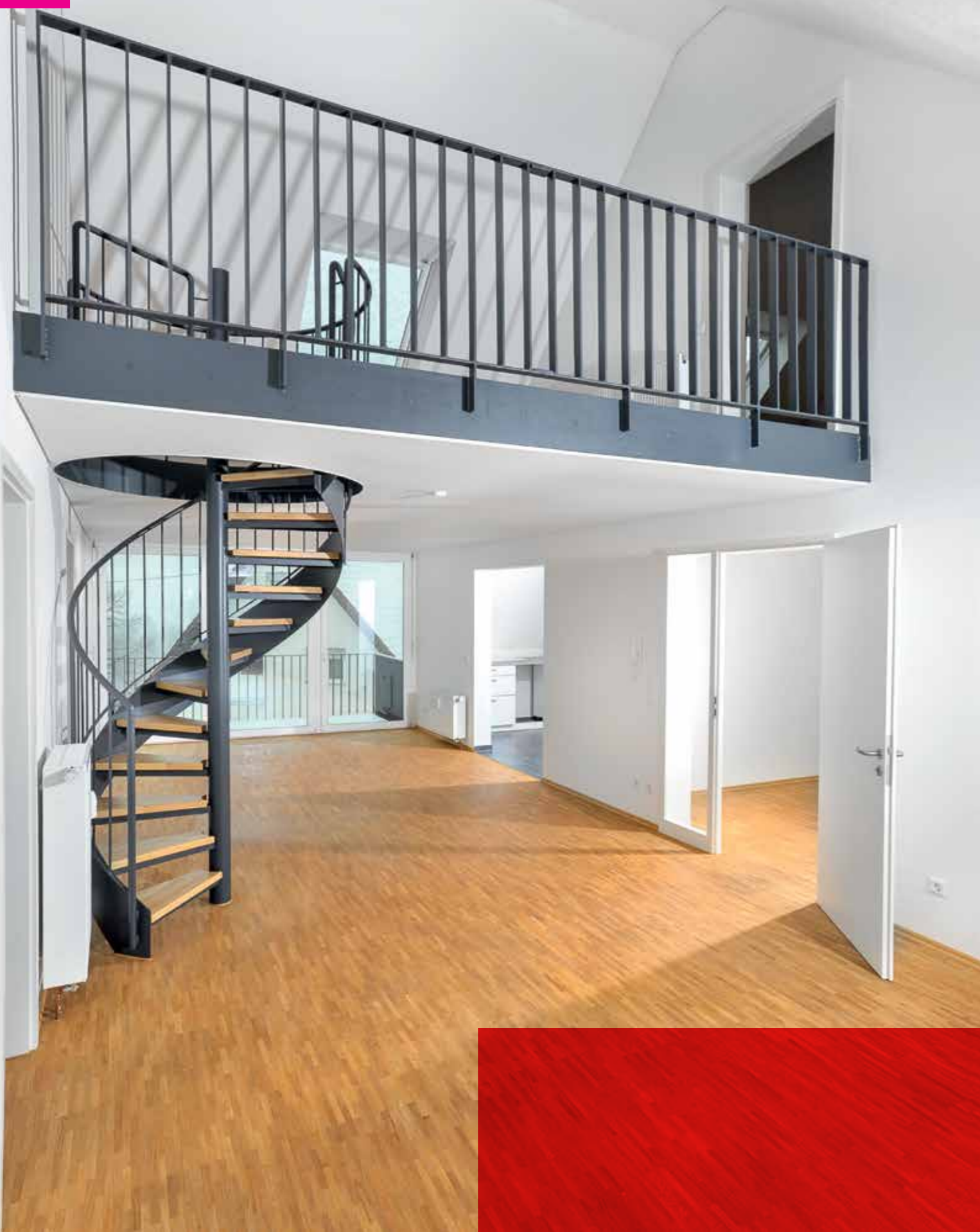
Schwäbisch Gmünd 2012 - 2014:

Viele Herausforderungen eröffnen neue Perspektiven!



NEUES LEBEN IN DER STADT

KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST, LEITER NEUBAU, VERKAUF



Die VGW schafft auch in Zukunft neuen Raum für qualitativvolles Wohnen:

- » Wohnraum für Singles und Paare
- » Wohnraum für Familien
- » Wohnraum für die Generation 50+
- » Wohnraum im Zentrum, am Rand und in Teilorten Schwäbisch Gmünds
- » Wohnraum zur Miete und zum Kauf

AN DER OBEREN HALDE / REHNENHOF

Drei Kilometer nördlich der Innenstadt liegt der Rehenhof, eines der beliebtesten Wohngebiete Schwäbisch Gmünds. Die landschaftlich reizvolle Lage, gute Infrastruktur sowie das hervorragende soziale Umfeld machen den Stadtteil besonders attraktiv.

Es entstehen in mehreren Bauabschnitten neue moderne Wohnungen, sowohl zum Kauf als auch zur Miete in Größen von 2-4 Zimmern bzw. 60-96 m².

Eines der Häuser wartet mit einer Besonderheit auf: Zwei Wohnungen pro Etage können als »Generationenwohnung« zusammengelegt werden. Alle Wohnungen können über die große erdüberdeckte Tiefgarage komfortabel und barrierefrei mit Aufzug erreicht werden.

WOHNEN IM ZENTRUM VON OBERBETTRINGEN

Mitten im Ortskern des größten Stadtteils Schwäbisch Gmünds entsteht ein Neubau, der sich in seiner Form und topografisch der dörflichen Struktur anpasst. Es werden zwei kleinere und sechs größere Wohnungen von 60-90 m² realisiert, die durch ihre Südwest-Ausrichtung einen herrlichen Blick auf die Drei-Kaiser-Berge freigeben.

Für jede Wohnung ist eine Garage vorhanden, ebenso verfügt das Gebäude über einen Aufzug, so dass jedes Stockwerk bequem und barrierefrei erreicht werden kann.

MÖHLERSTRASSE 14

In ruhiger und zentraler Innenstadtlage, zehn Gehminuten zum Marktplatz, entstehen 8 hochwertige 2-4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit 63-122 m² Wohnfläche. Die nach Süden ausgerichteten Balkone und Terrassen sind großzügig bemessen. Bodentiefe Verglasungen bringen viel Licht in die Wohn- und Schlafräume. Alle Bäder haben Fenster und werden mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Jede Wohnung wird mit einer hocheffizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet und ist mit dem Aufzug erreichbar.

Die Wohnungen sind attraktiv für Bewohner aller Altersgruppen und auch ideal für Kapitalanleger mit vollem Vermietungsservice.

DORFHAUS GROSSDEINBACH

Im Ortszentrum von Großdeinbach entsteht durch den zeitgemäßen Umbau des alten Schulhauses ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit hochwertigen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss: Die Kreissparkasse und ein genossenschaftlich getragener Lebensmittelladen, für den sich engagierte Bewohner stark gemacht haben.

Die Wohnungen in den Obergeschossen sind zwischen 58-119 m² groß. Mit dem neu eingebauten Aufzug wird jedes Stockwerk bequem und barrierefrei erreicht.

KOOPERATION ZWISCHEN STADT, VGW UND ZFLS

VON HERMANN WAIZMANN, LEITUNG TECHNIK



Auf Vermittlung der Stadt Schwäbisch Gmünd fanden im April 2012 erste Gespräche zwischen dem größten Schwäbisch Gmünder Arbeitgeber, der ZFLS und der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft über die Errichtung einer neuen Büroanlage am Standort Industriegebiet Krähe statt.

Aufgrund des relativ engen Zeitfensters waren sich alle Beteiligten sehr schnell darüber einig, daß die Errichtung des Bürogebäudes mit ca. 4.000 m² Fläche nur in Modulbauweise erstellt werden konnte.

Von der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde ein Grundstück im Industriegebiet Krähe für die vorgesehene Nutzungszeit von drei Jahren angepachtet, im Juni 2012 wurde dann mit den Erschließungsarbeiten begonnen.

Als Vertragspartner für die Module konnte die Fa. Grinbold-Jodag aus Dischingen gewonnen werden, die dann Anfang September 2012 mit der Lieferung der ersten Module im Rohbauzustand begonnen hat.

In rekordverdächtiger Zeit von lediglich 10 Wochen wurden dann insgesamt 108 Großraum-Module von bis zu 60 Handwerkern aufgebaut und mit teilweise sehr hochwertiger Innenausstattung versehen.

Großer Wert wurde selbstverständlich auf die technische Ausstattung gelegt, wobei neben einer Klimatisierung aller Räume auch ca. 35.000 m EDV-Kabel zu legen waren. Eine hochwertige Küche mit Speisesaal etc. wurde für die bis zu 250 Mitarbeiter der ZFLS konzipiert und eingebaut.

Pünktlich zum vereinbarten Einzug konnten auch die umfangreichen Außenanlagen mit ca. 150 Stellplätzen, Zauneinfriedung, Kameras, Alarmanlagen etc. übergeben werden.

Dieses Bauvorhaben zeigt deutlich, wie reibungslos eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, VGW als Bauträger sowie der freien Wirtschaft funktionieren kann.



in 10 Wochen
108 Module
4.000 m²
35.000 m Kabel
60 Handwerker
für
250 Mitarbeiter
150 Stellplätze

EXPANSION DER WOHNUNGS- EIGENTUMSVERWALTUNG

VON INGRID MÄDING, LEITUNG WOHNEIGENTUMSVERWALTUNG



Mit dem Erwerb der Geschäftsanteile der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH zum 31.12.2012 konnte die VGW Dienstleistungs GmbH eines der namhaftesten privaten WEG-Verwaltungsbüros in Schwäbisch Gmünd übernehmen. Der bisherige Geschäftsführer und Alleingesellschafter, Günter Buchheit, ist nach Erreichen des Rentenalters mit dem Verkauf seiner Geschäftsanteile in den Ruhestand getreten, seine Mitarbeiterinnen wurden von der VGW-D übernommen, so dass die Kontinuität des Geschäftsbetriebes gesichert ist.

Die Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH verwaltete zum Zeitpunkt des Übergangs 33 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 824 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten und 262 Garagen/Stellplätzen. Mit dieser Übernahme erhöht sich der von der VGW Dienstleistungs GmbH betreute WEG-Bestand auf insgesamt 80 Eigentümergemeinschaften mit rund 1.693 Wohneinheiten und 558 Garagen- oder Stellplatzeinheiten.

Im laufenden Jahr wird die Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH mit der VGW Dienstleistungs GmbH verschmolzen und auch räumlich zusammengefasst werden. Hierzu werden in der Geschäftsstelle der VGW weitere Büroräume eingerichtet und Mitte 2013 bezogen. Die seitherigen Geschäftsräume der Buchheit GmbH in der Ackergasse 4 werden dann aufgegeben.

Durch die räumliche und organisatorische Zusammenfassung sind die Voraussetzungen geschaffen, dass auch dieses neue fünfköpfige WEG-Team unter der Leitung von Ingrid Mäding, Immobilien-Ökonomin (GdW), die Interessen der betreuten Wohnungseigentümer zuverlässig vertritt. Durch regelmäßige Weiterbildung wird der Kenntnisstand aller Mitarbeiter laufend auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung gehalten.

Dem langfristigen Ziel der VGW Dienstleistungs GmbH, im Bereich WEG-Verwaltung Marktführer im Raum Schwäbisch Gmünd zu sein, ist die Gesellschaft mit dieser Übernahme einen weiteren Schritt näher gekommen. Weitere Dienstleistungen, wie die Verwaltung von Sondereigentum oder die Mietverwaltung runden die Angebotspalette einer großen WEG Verwaltung ab.

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 13,7%, die restlichen ca. 0,6% 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 zum 31.12.2012 Ausleihungen durch die Mutter an die VGW-D in Höhe von 19,7 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.

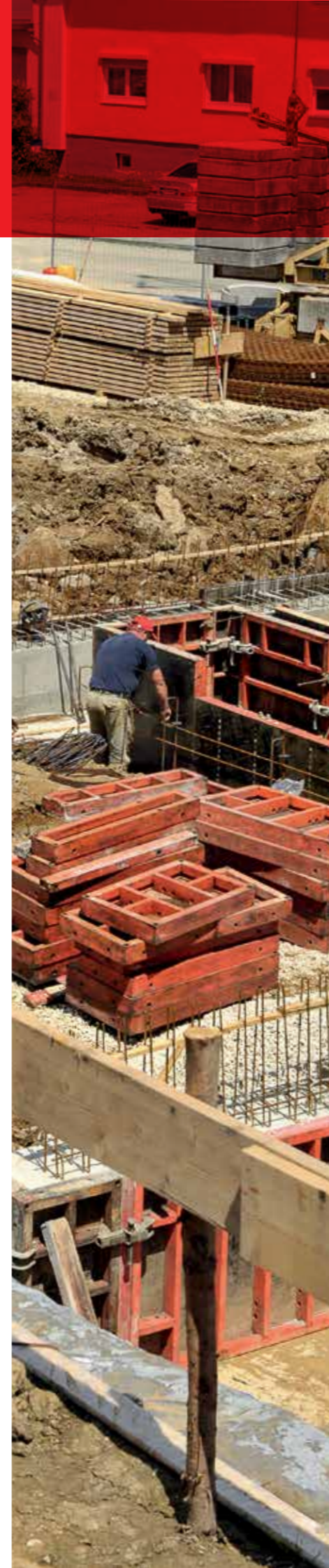
ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der

Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4%, während es 2012 mit 1,1% noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25%.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0% gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2%. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30% den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das »Wohnen« lagen in Baden-Württemberg von Januar - November 2012 um durchschnittlich 1,8% über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9%. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6% höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4%, für Gas um 5,8% und für Strom um 2,3% höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3%. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1%. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6%) und Dachdeckerarbeiten (3,9%). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4% an.



Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00% auf 0,75% gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54%, ein Jahr zuvor noch bei 3,24% und vor fünf Jahren bei 4,92%. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung 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 Vorausrechnungsjahr) 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 ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

2. ERTRAGSLAGE / TÄTIGKEITEN

Die Ertragslage des Konzerns und der VGW ist aufgrund der guten Vermietungsergebnisse weiterhin zufrieden stellend. Der im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallende Konzernjahresüberschuss / Jahresüberschuss lässt sich damit begründen, dass der Großteil der Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr bilanziell aktiviert werden konnte, sondern sofort im Aufwand verbucht werden musste.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2012 wieder Investitionen auf hohem Niveau vorgenommen. Im Bauträgergeschäft wurden Umsatzerlöse von rund 1,4 Mio. € erzielt (VGW 1,1 Mio. €). Der Verkauf im Bauträgergeschäft und von Bestandswohnungen bei der VGW ging gegenüber dem Vorjahr etwas, im Konzern stark 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.

In 2012 wurden vom Tochterunternehmen nochmals zwei neue Photovoltaikanlagen auf Dächern der VGW installiert und von diesem in Betrieb genommen. Die bisher 23 installierten Anlagen erzielten eine positive jährliche Rendite in Höhe von durchschnittlich 12,8% bezogen auf die Investitionskosten.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns verringerte sich in 2012 um 0,2% auf 23,5% (Vorjahr: 23,7%). Bei der VGW erhöhte sich diese Kennzahl um 0,4% auf 25,9% (Vorjahr: 25,4%).

Die Umsätze im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr erneut und stellten mit gut 14,04 Mio. € (11,48 Mio. € bei der VGW) jeweils den größten Beitrag am Jahreserlös dar.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Auch im Jahr 2012 wurde von der Technischen Abteilung der VGW ein umfangreiches Modernisierungsprogramm in nahezu allen Stadtteilen umgesetzt. Dabei sind im Geschäftsjahr 2012 Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,85 Mio. € (2,70 Mio. € bei der VGW) angefallen. Zusätzlich wurden beim Konzern / bei der VGW Modernisierungskosten in Höhe von 0,63 Mio. € aktiviert.

Wie schon in den Jahren zuvor wurde großer Wert auf Maßnahmen gelegt, die zum Einen eine Energieeinsparung für unsere Mieter mit sich bringen und zum Anderen dem zunehmenden Sicherheitsbedürfnis unserer Kunden entgegenkommen, wie z.B. den Einbau von neuen Wohnungseingangstüren.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen realisiert:

Einbau von Zentralheizung

Oberbettringer Straße 152 - 156 sowie Albstraße 45/47 und Weißensteiner Straße 120 - 124.

Einbau von hochwertigen Kunststofffenstern mit 3-fach-Verglasung

Oberbettringer Straße 152 - 156, 132 - 140 und 142 - 150, Oderstraße 99 - 101, Weißensteiner Straße 120 - 124, In der Eck 41 - 47, Werrenwiesenstraße 94 - 102

Anbau von Balkonen

Heinrich-Steimle-Weg 2 - 6, 12 - 16 und Oberbettringer Straße 152 - 156

Erneuerung der Wohnungseingangstüren

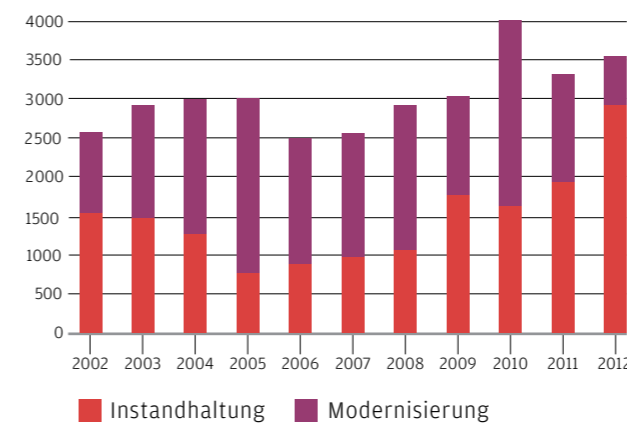
An der Oberen Halde 38 - 42, 60 - 62, 83 - 85, Heinrich-Steimle-Weg 2 - 6, 12 - 16

Erneuerung der Boiler und Übergabestationen

Aufgrund neuer Vorschriften in Bezug auf die Legionellenprüfung von Warmwasser-Standspeichern wurden die Boiler sowie die Übergabestationen in den Gebäuden Berliner Weg 81, Donaustraße 52 - 56, Oderstraße 99 - 101 sowie Bethlehemer Straße 3 - 7, 11 - 15, 14 - 18, 6 - 10 und Barnsleyer Straße 3 - 7, 9 - 11 und 8 - 10 komplett erneuert.

Im Rahmen der Instandhaltung wurden zudem bei Mieterwechseln umfangreiche Arbeiten in den Wohnungen durchgeführt, wie z.B. Badeinbauten, Grundrißänderungen, Einbau von schwimmenden Estrichen, Erneuerungen von Etagenheizungen etc. Auch durch diese Maßnahmen des Konzerns / der VGW mit einem Kostenvolumen von nahezu 1,1 Mio. € (davon konnten 0,26 Mio. € aktiviert werden) wird langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig gesichert.

Grafik: Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in T€



MIETWOHNUNGEN UND HAUSVERWALTUNG

Neben den o.g. Modernisierungsmaßnahmen hat die Technische Abteilung der VGW die Bauleitung für einen Bürokomplex mit ca. 4.000 m² Nutzfläche in Modulbauweise übernommen. Das Gebäude wurde auf einem von der Stadt Schwäbisch Gmünd angepachteten Grundstück im Industriegebiet Krähe in einer Bauzeit von lediglich 3 Monaten für den größten Schwäbisch Gmünder Arbeitgeber, ZFLS, realisiert. Hierbei waren umfangreiche technische Probleme zu Brandschutz, EDV, Alarmanlage, umfangreicher Parkierung, Sicherheitszäune, Trafostation, Erschließung etc. zu beachten.

Dieses Projekt trägt durch eine sehr wirtschaftliche Erstellung und gute Vermietung für vorerst 36 Monate an die ZFLS auch zum positiven Betriebsergebnis des Konzerns bei.

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten in der Regel kurzfristig wieder vermietet werden, wenn auch häufiger noch Schönheitsreparaturen durch die Gesellschaft zu erledigen waren, deren Übernahme ausziehende Mieter zunehmend mit Verweis auf die neuere Rechtsprechung verweigern. Die VGW nutzte die Mieterwechsel weiterhin zur Verbesserung des Wohnungsstandards, vor allem im Bereich der Elektro- und Sanitärinstallation.

Die Fluktuationsrate im eigenen Mietwohnungsbestand der VGW ist von 12,1% im Jahr 2011 wieder auf 11,3% im Berichtsjahr leicht zurück gegangen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote war mit 3,3% (incl. gewollter Leerstand) im eigenen Mietwohnungsbestand weiterhin gering (3,9% bei der VGW). Die Leerstandsquote bei den gewerblichen Objekten betrug 5,1%.

Insgesamt wurden 243 Mietwohnungen der VGW gekündigt, davon wurden 38 Wohnungen für geplante Modernisierungen, Um- und Ausbauten oder Abriss nicht wieder vermietet. Die restlichen 205 Wohnungen konnten problemlos neu vermietet werden.

An die Stadt Schwäbisch Gmünd sind von der VGW 47 Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen vermietet und an den Ostalbkreis 37 Wohnungen als Schülerwohnheim sowie 4 Wohnungen für die Unterbringung von Asylbewerbern.

Die Mietrückstände zum 31.12.2012 im eigenen Mietwohnungsbestand des Konzerns haben sich vor Wertberichtigung mit 142.022 € (97.556 bei VGW) im Geschäftsjahr um ca. 18,4% erhöht (bei VGW um 6,5% verringert). Die Forderungsausfälle im Mietwohnungsbestand betragen 60.480 € (52.206 € bei VGW) und sind im Vergleich zum Vorjahr etwas angestiegen. Bei den gewerblichen Objekten des Konzerns betragen die Mietrückstände 27.978 € und die Forderungsausfälle 801 €.

Der gesamte Immobilienbestand des Konzerns umfasste 2.222 Wohnungen, 118 gewerbliche Einheiten, 508 Garagen und 1.085 PKW-Abstellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 162.105 m². Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 109 Wohnungen, sowie 56 Garagen und Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Der eigene Immobilienbestand der VGW umfasst zum Ende des Berichtsjahres 2.147 Wohnungen und 12 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 137.313 m². Außerdem befanden sich 481 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.073 PKW-Abstellplätze im Bestand der VGW.

NEUBAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT DES KONZERNS UND DER VGW

Innerhalb des Konzerns waren Anfang 2012 aus laufenden Objekten insgesamt 10 Häuser und Eigentumswohnungen sowie 13 Wohnungen aus dem Bestand mit einem Verkaufsvolumen von ca. 2,6 Mio. € (1,575 Mio. € bei der VGW) im Angebot.

Projekte

- 3 DHH Waldstetten, Lauchgasse (VGW)
- 1 ETW Schwäbisch Gmünd, Ackergasse (Konzern)
- 3 ETW Schwäbisch Gmünd, Rinderbachergasse 31 (Konzern)
- 3 ETW Schwäbisch Gmünd, Rinderbachergasse 38 (Konzern)

In der Möhlerstraße hat die VGW mit dem Bau einer Wohnanlage mit 8 Eigentumswohnungen begonnen, die im Laufe des Jahres 2013 verkauft werden sollen. Aus dem Bestand wurden weitere 15 Wohnungen und Häuser zum Kauf angeboten.

Zudem wird das ehemalige Dorfhaus von Großdeinbach in der Pistoriusstraße 3 vom Konzern derzeit saniert und umgebaut. Es entstehen 5 hochwertige Wohnungen, welche verkauft und 2 Gewerbeeinheiten, die vermietet werden sollen.

Mit dem Verkauf von insgesamt 1 Wohnung und 2 Häusern aus dem Neubaubereich, sowie 17 Wohnungen und Gebäude aus dem Bestand (inkl. ein Bauplatz) wurde ein Vertriebsergebnis von 2,0 Mio. € (1,7 Mio. € bei der VGW) erzielt.

Im Technikpark »Krähe« wurde mit den Bauarbeiten für einen eingeschossigen Anbau am Bürogebäude in der Alexander-von-Humboldt-Straße 19 begonnen. Die Nutzfläche beträgt ca. 330 m² und das Kostenvolumen 1,1 Mio. €. Die Wirtschaftlichkeit des Konzern-Projektes ist durch einen langfristigen Mietvertrag mit dem Nutzer sichergestellt.



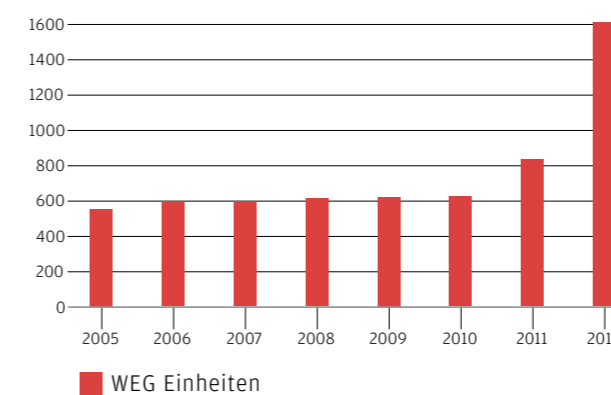
WOHNEIGENTUMSVERWALTUNG DES KONZERNS

Im Verwaltungsbestand des Konzerns befanden sich am Ende des Berichtsjahres 47 Eigentümergemeinschaften mit 854 Eigentumswohnungen, 15 Gewerbeeinheiten, 135 Pkw-Stellplätzen und 296 Garagen- und Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungseigentümersammlungen für 2011 wurden planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

Zum 31.12.2012 wurden alle Geschäftsanteile der Buchheit Vermögensverwaltungs GmbH durch das Tochterunternehmen erworben. Die WEG-Abteilung des Konzerns hat sich dadurch um ca. 800 verwaltete Wohneinheiten vergrößert und somit nahezu verdoppelt. Es ist geplant, noch im laufenden Jahr die Buchheit Vermögensverwaltungs GmbH mit der VGW Dienstleistungs GmbH zu verschmelzen. Sämtliche WEG-Verwaltungen der Buchheit Vermögensverwaltungs GmbH gehen dann auf die VGW Dienstleistungs GmbH über und werden gem. den bestehenden Verträgen fortgesetzt.



Grafik: Entwicklung WEG-Verwaltung



3. FINANZLAGE

Der Konzern und die VGW waren jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Liquiditätsengpässe haben zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. In 2012 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 19,7 Mio. € zum 31.12.2012. Dadurch ist auch die Zahlungsfähigkeit der Tochtergesellschaft jederzeit gewährleistet. In Zukunft ist die VGW-D jedoch bestrebt, die Ausleihungen zurückzuführen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Weiter verfügt der Konzern / die VGW über Kreditlinien in Höhe von ca. 7 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 in den kommenden ein bis zwei Jahren betreffen entweder Förderdarlehen der L-Bank oder sind durch eine Forward-Zinsvereinbarung 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 2,9% (3,0% 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) für 2010 erfaßt wurden, lag bei 3,1% (2009: 3,0%). Auch die Vergleichszahlen im Folgenden wurden der genannten GdW Statistik entnommen.

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 2,1% (VGW 1,7%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag bei 3,3% im Jahr 2010 (2009: 3,0%).

Die durchschnittliche Sollmiete vor Erlösschmälerungen pro m² und Monat des Konzerns (inkl. Gewerbe) lag bei 5,50 € (Vorjahr 5,17 €). Bei der VGW lag der Wert bei 5,30 € (Vorjahr 5,11 €). Der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen zusammen liegt lt. der GdW-Jahresstatistik 2011 bei 4,96 €/m² monatlich (2010: 4,86 €/m²). Für die Erhöhung der Durchschnittsmiete ist beim Konzern insbesondere die Vermietung einer Gewerbeimmobilie mit ca. 4.000 m² Bürofläche verantwortlich, deren Miete erheblich über dem Durchschnitt liegt. Bei der VGW waren für die Erhöhung der Durchschnittsmiete hauptsächlich umfangreiche Sanierungen, vor allem im energetischen Bereich ursächlich.

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil aller Zinsaufwendungen (inkl. Zinsen für kurzfristiges Fremdkapital) an den Miet-

einnahmen. 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 bei guten 21,5% (Vorjahr 25,1%). Bei der VGW betrug die Zinsdeckungsquote 24,5% (Vorjahr 28,2%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag in 2010 bei 21,4% (2009: 22,1%).

Der Mietmultiplikator 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 Hinweise 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 Mietmultiplikator des Konzerns hat einen Wert von 7,5 (Vorjahr 7,7). Nur auf die VGW bezogen betrug der Wert 6,4 (Vorjahr 6,8). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder zusammen 8,8 für das Jahr 2010 (2009: 8,8).



4. VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (Konzern 89,5%, VGW 92,4%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich beim Konzern gegenüber dem Vorjahr um 2,74 Mio. € (Verringerung bei der VGW um 1,38 Mio. €). Die Erhöhung beim Konzern ist auf die Erstellung eines

neuen Gewerbeobjekts bei der VGW-D zurückzuführen. Die Verringerung bei der VGW ergibt sich im Wesentlichen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen und Abschreibungen, welche den aktivierten Modernisierungskosten und Erwerbszugängen gegenüberstehen.

Vermögensstruktur in Tausend Euro	Konzern 2012	Konzern 2011	VGW 2012	VGW 2011
Anlagevermögen	83.066,93	80.324,15	76.060,62	74.817,67
davon Sachanlagevermögen	81.880,16	79.135,48	55.279,42	56.659,36
Umlaufvermögen	9.410,10	9.598,36	6.155,05	7.478,60
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	7.368,56	5.840,48	5.022,47	4.573,34
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.554,21	1.593,30	667,75	785,04
davon flüssige Mittel	487,33	2.164,58	464,83	2.120,22
Abgrenzung	348,05	179,47	83,48	75,42
	92.825,08	90.101,98	82.299,16	82.371,69

KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur wird durch das Eigenkapital (Konzern 23,5%, VGW 25,9%), dem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der VGW-D (1,1%), den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

(Konzern 62,4%, VGW 65,6%), den Rückstellungen (Konzern 1,4%, VGW 1,1%), dem Rechnungsabgrenzungsposten (Konzern 0,7%, VGW 0,1%) und weiteren Verbindlichkeiten (Konzern 10,9%, VGW 7,3%) geprägt.

Kapitalstruktur in Tausend Euro	Konzern 2012	Konzern 2011	VGW 2012	VGW 2011
Eigenkapital	21.829,82	21.378,84	21.289,10	20.922,04
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	1.027,84	1.063,21		
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0,00	30,03
Rückstellungen	1.258,86	1.423,61	899,05	1.041,41
Verbindlichkeiten	68.054,92	65.741,14	60.025,34	60.277,70
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	57.898,48	59.310,12	53.974,97	54.954,69
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	10.156,44	6.431,02	6.050,37	5.323,01
Abgrenzung	653,64	495,18	85,67	100,51
	92.825,08	90.101,98	82.299,16	82.371,69



PLANUNG

Bei dem Nachverdichtungskonzept der VGW An der Oberen Halde, Rehnenhof, wurde die Hochbauplanung für den 1. Bauabschnitt mit insgesamt 35 modernen Wohnungen mit Tiefgarage abgeschlossen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit Aufzug begehbar. Mit den Rohbauarbeiten wird im Frühjahr 2013 begonnen.

Für das Grundstück Bühlgasse 7 in Bettringen wurde durch die VGW-D die Planung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 modernen Eigentumswohnungen abgeschlossen und zum Bau frei gegeben.

Für das Grundstück Höferlesbach in zentraler Innenstadtlage hat die VGW-D die Planung für drei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage und einem Wohnheim mit 24 Plätzen für geistig behinderte Menschen aufgenommen. Im Ortszentrum von Straßdorf wird ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit 7 hochwertigen Wohnungen in den Obergeschossen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von der VGW-D geplant. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sollen langfristig vermietet werden.

Für ein Grundstück im Neubaugebiet Wetzgau West wurde der VGW die Baugenehmigung für vier Reihenhäuser mit Garagen erteilt.

Für das denkmalgeschützte Gebäude St. Katharina 1 wurden von der VGW die Planungen für eine umfangreiche Sanierung aufgenommen. Es sollen kleine aber hochwertige Appartements für Studenten entstehen.

Für den erworbenen Gebäudekomplex in der Rechbergstraße / Josefstraße / Heugenstraße des ehemaligen Standortes des Deutschen Roten Kreuzes in Schwäbisch Gmünd wird derzeit von der VGW-D die Sanierungsplanung erstellt. Nach Auszug des DRK soll eine grundlegende Modernisierung der drei Einzelgebäude stattfinden, welche anschließend wieder vermietet werden.

WERTUNG

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

GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

In 2012 verfügte die VGW über Grundstücke ohne Bauten, die für eine Bebauung mit Eigentumsprojekten vorgesehen sind, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,41 ha, und einem Buchwert von ca. 0,68 Mio. €.

Im Anlagevermögen der VGW befinden sich drei unbebaute Grundstücke Am Schirenhof und in der Werrenwiesenstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha.

Am 31.12.2012 verfügte die VGW-D im Umlaufvermögen über Grundstücke ohne Bauten im Buchwert von ca. 0,44 Mio. € mit einer Fläche von 0,26 ha. Es handelt sich hierbei um Grundstücke in dem Neubaugebiet Wetzgau-West, der Oberbettringer Straße, der Bühlgasse 7 und in der Salvatorstraße 7 und Salvatorstraße 11 - 13. Ebenfalls im Umlaufvermögen befindet sich ein bebautes Grundstück im Höferlesbach mit 0,22 ha und einem Buchwert in Höhe von 0,71 Mio. €.

Im Anlagevermögen des Tochterunternehmens befindet sich ein Grundstück in Straßdorf mit 0,44 ha und einem Buchwert in Höhe von 0,42 Mio. €.

UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



1 An der Oberen Halde, Rehnenhof
20 Eigentums- und 15 Mietwohnungen



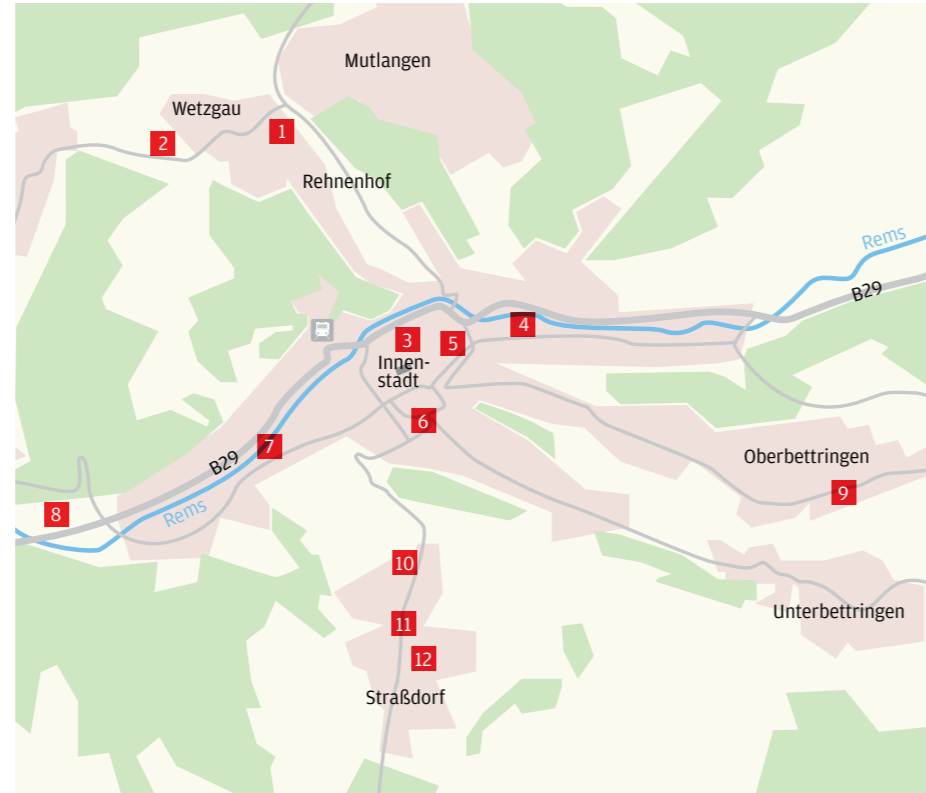
2 Neubaugebiet Wetzgau West
4 Reihenhäuser



3 Marktplatz 31 / Mohregässle 4
1 Gewerbeeinheit, 8 Wohnungen



4 Möhlerstraße
8 Eigentumswohnungen



5 Wohnen am Wasserturm. 21 Eigentumswohnungen,
Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen



6 Gebäude ehem. DRK, Rechberg-/Josef-/Heugenstraße



7 Gebäude St. Katharina 1, Schwerzerallee
29 1-Zimmer-Appartements



8 Qubus/Ifo Anbau Technikumsgebäude
ca. 330 m²



9 Oberbettringen, Bühlgasse
8 Eigentumswohnungen



10 Käppelesäcker, Straßdorf
10 Eigentumswohnungen



11 Straßdorf, Dorfmitte
2 Gewerbeeinheiten, 7 Eigentumswohnungen



12 Straßdorf, Alemannenstraße
4 Doppelhaushälften

5. NACHTRAGSBERICHT

Der Konzern, sowie die VGW starteten erneut tatkräftig in das Jahr 2013. 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 2013 mit einem positiven Ergebnis aus. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres / Geschäftsjahres bis heute nicht eingetreten.

6. RISIKOBERICHT

Im Konzern / Unternehmen ist ein umfangreiches Controlling und Berichtswesen im Einsatz, 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.

Nach wie vor werden große Anstrengungen unternommen um den Wohnungsbestand laufend den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dadurch soll eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes erreicht werden. Nachdem in der Vergangenheit hauptsächlich die Gebäudehüllen (Fenster, Wärmedämmung etc.) energetisch saniert wurden um die Energiekosten zu senken, wird in Zukunft das Hauptaugenmerk vor allem auf Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen liegen. Durch Grundrissänderung, Badsanierung und Erneuerung der Elektrik soll die Attraktivität der Wohnungen vor allem für jüngere Zielgruppen gesteigert werden. Ohne diese Maßnahmen würde über kurz oder lang ein verstärkter Sickerprozess eintreten, welcher dazu führt, dass eine erhöhte Fluktuation stattfindet, da die Mieter auf attraktiveren Wohnraum ausweichen. Lange Leerstandszeiten und zurückgehende Mieteinnahmen wären die Folge.

Die für die Modernisierungen benötigten Finanzmittel werden durch den Cash Flow und die Aufnahme von Fremdmitteln (vor allem zinsgünstige Fördermittel) aufgebracht.

Weitere Risiken werden wie in der Vergangenheit auch in der Anschlussvermietung von Gewerbeflächen gesehen. Dies betrifft vor allem die Wiedervermietung zu geringeren Mietzinsen und erhöhten Aufwendungen der Gewerbeflächen des Tochterunternehmens.

7. PROGNOSEBERICHT

CHANCEN

Durch die derzeit sehr guten Rahmenbedingungen hat die Nachfrage in der Immobilienbranche, vor allem im Bauträgerbereich, einen Aufwind erhalten. Dieser wird in Schwäbisch Gmünd noch durch die bevorstehende Landgartenschau in 2014, sowie die Fertigstellung des Tunnels zur schnelleren Ortsdurchfahrt verstärkt. Der Konzern hat auf die hohe Nachfrage durch die Planung und den Baubeginn der derzeitigen Bauvorhaben reagiert. Allein in 2013 wird mit dem Verkauf von bis zu 25 Eigentumswohnungen aus dem Bauträgerbereich gerechnet. Ein Großteil der sich in der Planung bzw. im Bau befindlichen Wohnungen ist bereits fest reserviert. Weiteres Hauptaugenmerk wird weiterhin auf den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Hausbewirtschaftung 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

In 2013 wird die VGW Dienstleistungs GmbH voraussichtlich erstmals ein positives Jahresergebnis erwirtschaften. Durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag wirkt sich dieses ertragssteigernd auf das Ergebnis der VGW aus.

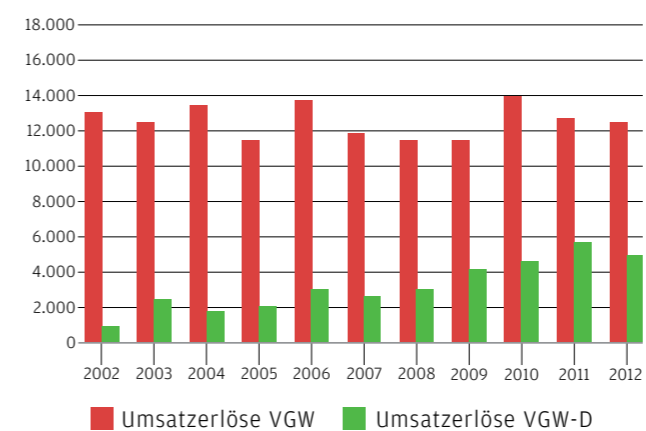
VORAUSSCHAU DES KONZERNS / DIE VGW FÜR 2013

Für den Konzern wird im Jahr 2013 mit einem Überschuss von ca. 1,2 Mio. € (VGW ca. 1,08 Mio. €) gerechnet. Beim Konzern gehen wir von Gesamtumsatzerlösen in Höhe von 18,4 Mio. € (13,9 Mio. € bei der VGW), davon ca. 14,7 Mio. € für die Hausbewirtschaftung (11,7 Mio. € bei der VGW) aus.

Für die Modernisierung und Instandhaltung in 2013 sind inklusive der laufenden Instandhaltung und ohne bilanzielle Aktivierung 2,8 Mio. € (2,6 Mio. € bei der VGW) angesetzt.

Schwäbisch Gmünd, den 13.03.2013

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



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG ZUM 31.12.2012



KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2012 - AKTIVSEITE

Aktivseite in Euro	31.12.2012	31.12.2011
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.100,00	24.361,00
Sachanlagen		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	58.847.325,52	59.692.160,21
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.371.978,30	13.960.462,49
- ohne Bauten	1.062.782,68	640.832,80
Bauten auf fremden Grundstücken	6.062.002,58	3.282.571,38
Technische Anlagen und Maschinen	1.369.146,00	1.358.082,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.946,00	144.668,53
Anlagen im Bau	901.653,10	0,00
Bauvorbereitungskosten	11.944,60	35.325,00
Geleistete Anzahlungen	21.376,83	21.376,83
	81.880.155,61	79.135.479,24
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.025.175,53	1.164.310,11
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00
	1.175.675,53	1.164.310,11
Anlagevermögen insgesamt	83.066.931,14	80.324.150,35
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	1.141.279,62	914.881,35
Bauvorbereitungskosten	464.888,00	117.246,39
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.799.455,45	1.245.130,97
Grundstücke mit fertigen Bauten	707.399,31	0,00
Unfertige Leistungen	3.239.134,56	3.549.433,06
Andere Vorräte	16.404,12	13.788,83
	7.368.561,06	5.840.480,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	71.481,36	52.170,09
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	645.757,61	557.080,68
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.085,64	5,46
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.354,38	50.678,45
Sonstige Vermögensgegenstände	801.526,63	933.363,30
	1.554.205,62	1.593.297,98
Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	487.329,03	2.164.582,68
Summe Umlaufvermögen	9.410.095,71	9.598.361,26
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten u. a. Rechnungsabgrenzungsposten	348.049,35	179.471,03
BILANZSUMME	92.825.076,20	90.101.982,64

KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in Euro	31.12.2012	31.12.2011
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	2.719.533,00	2.682.827,00
Bauerneuerungsrücklage	6.651.217,58	6.351.217,58
Andere Gewinnrücklagen	6.339.276,07	5.929.844,16
	15.710.026,65	14.963.888,74
Bilanzgewinn		
Konzernjahresüberschuss	450.975,07	778.866,91
Einstellungen in Rücklagen	- 36.706,00	- 69.435,00
	414.269,07	709.431,91
Eigenkapital insgesamt	21.829.815,72	21.378.840,65
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	1.027.838,01	1.063.212,51
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.258.861,45	1.423.611,44
	1.258.861,45	1.423.611,44
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.814.787,25	59.216.411,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.692,02	93.700,12
Erhaltene Anzahlungen	3.817.627,15	3.802.807,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.208.605,22	1.954.747,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	686.170,96	538.898,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.444.032,70	134.571,54
	68.054.915,30	65.741.136,31
- davon aus Steuern:	360.260,27	(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	485,25	(624,81)
Rechnungsabgrenzungsposten	653.645,72	495.181,73
BILANZSUMME	92.825.076,20	90.101.982,64

KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - 01.01. BIS 31.12.2012

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	2012	2011
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	14.043.868,30	13.187.751,88
- aus dem Verkauf von Grundstücken	1.412.746,96	3.432.964,00
- aus Betreuungstätigkeit	235.381,06	218.700,31
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	311.568,73	256.574,99
	16.003.565,05	17.095.991,18
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.031.148,29	- 1.465.540,53
Andere aktivierte Eigenleistungen	72.099,00	89.290,00
Sonstige betriebliche Erträge	824.439,66	877.367,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	6.004.847,50	5.047.917,87
- für Verkaufsgrundstücke	2.689.850,96	1.851.046,80
- für andere Lieferungen und Leistungen	365.191,26	327.507,39
	9.059.889,72	7.226.472,06
Rohergebnis	8.871.362,28	9.370.636,54
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	1.660.415,65	1.597.998,90
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	465.441,91	435.852,61
- davon für Altersversorgung	127.697,44	(122.140,13)
	2.125.857,56	2.033.851,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.870.285,97	2.807.973,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.020.552,64	1.165.679,72
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48.564,18	54.476,56
- davon aus verbundenen Unternehmen	48.564,18	(54.476,56)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102.597,67	186.940,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.238.686,32	2.525.744,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	767.141,64	1.078.804,85
Sonstige Steuern	316.166,57	299.937,94
Konzernjahresüberschuss	450.975,07	778.866,91
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	36.706,00	69.435,00
BILANZGEWINN	414.269,07	709.431,91

ANHANG VGW



☞ Seite 35 und 36 hier ausklappen

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2012 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 (VGW D), 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. 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 der VGW am VGW-Zusatzrente e.V. besteht nicht.

Die VGW Dienstleistungs GmbH hat zum 31.12.2012 100% der Anteile der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH, Schwäbisch Gmünd, erworben. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wird gem. § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Die Verpflichtung, dass der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln hat, wird dadurch nicht beeinträchtigt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich mit folgender Ausnahme keine Veränderungen. Ausleihungen an den VGW-Zusatzrente e.V. (1.025.175,53 €, Vorjahr 1.164.310,11 €) wurden abweichend zum Vorjahr unter den Finanzanlagen als Ausleihungen an verbundene Unternehmen und nicht als sonstige Ausleihungen ausgewiesen. Der Davon-Vermerk des Vorjahres bei den hieraus resultierenden Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (48.564,18 €, Vorjahr 54.476,56 €) wurden entsprechend angepasst.

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. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde auf den Bilanzstichtag der VGW zum 31.12.2012 aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode (§ 301 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaft im Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung. 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 Wohnungsbaugesellschaft 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 und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungsdauer von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten entspricht einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 66 ²/₃ Jahren, bei seit 1990 zugegangenen Objekten von 50, 40 bzw. 33 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. 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 109.350,25 € (Vorjahr: 144.953,55 €). In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 51,7T€, eigene Architektenleistungen in Höhe von 10,4T€ sowie 1,76T€ eigene Arbeitsleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden mit 3% bzw. 2% und die Modulbauten (mit Ausnahme der Modulbauten in der Konrad-Zuse-Straße 16) auf 5 Jahre abgeschrieben.

Die VGW Dienstleistungs GmbH ist als wirtschaftliche Eigentümerin der gemieteten Modulbauten in der Konrad-Zuse-Straße 16 zu qualifizieren. Entsprechend wurden die Modulbauten mit den Anschaffungskosten des Vermieters sowie weiteren Anschaffungskosten der VGW D unter



Modernisierung in der Oberbettringer Straße

den Bauten auf fremden Grundstücken aktiviert. Die Abschreibung erfolgt über 6,2 Jahre mit 18,9% der Anschaffungskosten in den ersten drei Jahren und anschließend mit 13,6% der Anschaffungskosten. Korrespondierend zu den in den Mieten der Modulbauten berücksichtigten Anschaffungskosten wurde eine Verbindlichkeit erfasst. Diese vermindert sich um die in den gezahlten Mieten enthaltenen Tilgungsanteile.

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 mit 6,7% bis 33,3% 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 Niederwertprinzip 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. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 84.854,35 € (im Vorjahr € 78.011,03 €) werden auf die Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.
7. Der aus der Verrechnung bzw. Kapitalkonsolidierung verbliebene passive Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.098.587,01 € wird gem. DRS 4 planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer von 31,04 Jahren der abnutzbaren Vermögenswerte des Tochterunternehmens im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ergebniswirksam aufgelöst. Der Auflösungsbetrag ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Entwicklung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung in Euro

Ursprungsbetrag	1.098.587,01
Erfolgswirksame Auflösungen	
Kumuliert zum 01.01.2012	35.374,50
Zugang 2012	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2012	70.749,00
Stand zum 31.12.2012	1.027.838,01

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.
10. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. In der Position »Unfertige Leistungen« sind 3.239.134,56 € (Vorjahr: 3.549.433,06 €) 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	2.682.827,00	36.706,00 ¹⁾	2.719.533,00
Bauerneuerungs-rücklage	6.351.217,58	300.000,00 ¹⁾	6.351.217,58
Andere Gewinn-rücklagen	5.929.844,16	324.917,56 ¹⁾ 84.514,35 ²⁾	6.339.276,07

¹⁾ Die Einstellung erfolgte gem. § 17 (1) des Gesellschaftsvertrages der VGW bzw. gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der VGW vom 12.07.2012.

²⁾ Zugang zum 31.12.2012 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschlussebene und Konsolidierungsbuchungen im Geschäftsjahr 2011.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 2.719.533,00 € 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 466,9 T€
 - » für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen Altersteilzeit 153,2 T€
 - » für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften 151,4 T€
 - » für Kosten aus Rückkaufgarantien 139,5 T€
 - » für unterlassene Instandhaltung 145,5 T€
5. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 22.805,04 € (Vorjahr 17.037,62 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.



6. 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	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.814.787,25	4.727.597,42	7.123.269,58	45.963.920,25	42.716.023,74	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.692,02	9.564,21	28.361,39	45.766,42	67.833,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.817.627,15	3.817.627,15	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.208.605,22	42.220,98	0,00	2.166.384,24	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	686.170,96	646.809,47	39.361,49	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.444.032,70	1.185.622,70	2.258.410,00	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	68.054.915,30	10.429.441,93	9.449.402,46	48.176.070,91	42.783.857,05	

* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

7. Verbindlichkeiten: Gegenüberstellung der vermerkspflichtigen Restlaufzeit - unter 1 Jahr - zum Vorjahr

Verbindlichkeiten in Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.814.787,25	4.727.597,42	59.216.411,76	3.382.114,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.692,02	9.564,21	93.700,12	9.774,63
Erhaltene Anzahlungen	3.817.627,15	3.817.627,15	3.802.807,53	3.802.807,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.208.605,22	42.220,98	1.954.747,36	30.515,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	686.170,96	646.809,47	538.898,00	451.532,23
Sonstige Verbindlichkeiten	3.444.032,70	1.185.622,70	134.571,54	134.571,54
GESAMTBETRAG	68.054.915,30	10.429.441,93	65.741.136,31	7.811.315,64

8. Entwicklung des Anlagevermögens

in Euro	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	116.303,14	513,71	0,00	0,00	0,00	105.716,85	11.100,00	13.774,71
Sachanlagen								
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.542.079,37	1.125.750,58	- 1.096.540,55	560.963,12 - 81.773,98	15.252,00	42.218.405,02	58.847.325,52	2.111.900,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.755.619,01	60.025,48	- 20.837,89	- 333.842,33	0,00	6.088.985,97	13.371.978,30	401.888,92
Grundstücke ohne Bauten	640.832,80	421.949,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1.062.782,68	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	4.337.787,83	2.989.408,77	0,00	0,00	1,00	1.265.195,02	6.062.002,58	209.978,57
Technische Anlagen und Maschinen	1.596.412,72	93.424,14	0,00	0,00	0,00	320.690,86	1.369.146,00	82.360,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.050,76	137.660,66	- 48.432,08	0,00	0,00	451.333,34	231.946,00	50.383,19
Anlagen im Bau	0,00	730.930,23	0,00	171.919,11	0,00	1.196,24	901.653,10	0,00
Bauvorbereitungskosten	35.325,00	4.129,60	0,00	- 27.510,00	0,00	0,00	11.944,60	0,00
Geleistete Anzahlungen	21.376,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.376,83	0,00
Zwischensumme	127.523.484,32	5.563.279,34	- 1.165.810,52	289.755,92	15.253,00	50.345.806,45	81.880.155,61	2.856.511,26
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen*	1.164.310,11	48.564,18	- 187.698,76	0,00	0,00	0,00	1.025.175,53	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
Zwischensumme	1.164.310,11	199.064,18	- 187.698,76	0,00	0,00	0,00	1.175.675,53	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	128.804.097,57	5.762.857,23	- 1.353.509,28	289.755,92	15.253,00	50.451.523,30	83.066.931,14	2.870.285,97

* Abgänge = Tilgungen

E. SONSTIGE ANGABEN

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 420.689,15 € (Vorjahr 375.959,32 €) Erträge aus Anlageverkäufen, 74.175,36 € (Vorjahr 53.010,28 €) Erträge aus Schadensersatzleistungen, 89.510,69 € (Vorjahr 305.284,43 €) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen und 112.037,12 € (Vorjahr 30.226,86 €) Eingänge abgeschriebener Forderungen enthalten.

2. In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 26.522,70 € (Vorjahr 17.850,00 €) enthalten.

3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind weitere folgende gewichtige Kosten enthalten (Vorjahresbeträge in Klammern):

- » 121.778,61 € (118.409,57 €) Kosten für EDV
- » 104.990,44 € (144.873,95 €) Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 72.311,88 € (274.130,32 €) Abschreibungen auf Forderungen
- » 92.986,40 € (51.853,38 €) Raumkosten für Geschäftsräume
- » 110.072,21 € (6.169,25 €) Abbruchkosten für Mietwohngebäude

4. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge und Zinsaufwendungen:

in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00	5.936,62
Zinsaufwendungen	18.345,09	19.590,31

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 4.836.200,00 € (Vorjahr 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 3.670.820,00 €. Die Rückkaufgarantie kann nur auf schriftliches Verlangen des Käufers innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsdatum ausgeübt werden. Der Verpflichtung steht im Einlösungsfall die jeweilige Wohnung zum aktuellen Verkehrswert gegenüber. Für die von dem Verein VGW-Zusatzrente e.V. erworbenen Wohnungen besteht eine besondere Rückkaufvereinbarung.

Weiterhin bestehen aus Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 31.01.2013 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 1.851.595,84 €. 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 158.266,37 €, die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei einem über drei Jahre unkündbaren Pachtvertrag für Grund und Boden Pachtverpflichtungen in Höhe von 82.666,67 €.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2012 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 1.748.200 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 1.483.140,00 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 143.350,00 € gegenüber.

Aus in Vorjahren abgeschlossenen Kaufverträgen bestehen weitere Verpflichtungen in Höhe von 550.000,00 €.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 502.267,73 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 89.129,24 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 30.09.2013, 30.06.2019 bzw. 30.06.2022. Ihr Umfang beträgt 11,6 Mio. €. Der Marktwert zum 31.12.2012 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -1.060.081,44 €. Die Capprämien sind mit einem Buchwert von 28.644,15 € 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 31.12.2012 beträgt -237.382,08 €. 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. 18.322.431,03 € 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 48.008,1T€ bei der VGW und 1.057,70 € 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 Bewertungsanpassungen auf Konzernabschlussenebene und 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 betrug:

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

* davon 1 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit. Außerdem wurden 2 Auszubildende 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 31.12.2012 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 38.727,05 € durch die VGW übernommen. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2012 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €. Erträge und Aufwendungen aus der Verlustübernahme wurden im Konzernabschluss eliminiert.

Die VGW Dienstleistungs GmbH ist zu 100 % an der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH in Schwäbisch Gmünd beteiligt. Das Stammkapital der GmbH beläuft sich auf 25.564,59 €. Die GmbH wurde zum 31.12.2012 übernommen.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 38.796,93 €. 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 netto 30,9T€ (davon 11,3T€ für das Vorjahr) und für die Prüfung nach § 16 MaBV 1,6T€.

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	-	91,0	-	231,8	-	10.557,4
Geschäftsführer	-	-	7,6	-	-	-
Leitende Angestellte	97,0	-	8,0	55,3	-	-
VGW-Zusatzrente e.V.	-	-	48,6	158,5	1.025,2	-
Sonstige	145,6	-	7,4	10,7	-	-

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Verkäufe an: Sonstige betriebliche Erträge

Käufe von: Grundstücke ohne Bauten (Umlaufvermögen)

Erbringung von Dienstleistungen: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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 14.702,5 T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 345,2 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2012 99,3 T€.

Darüberhinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber Leitenden Angestellten in Höhe von 60,5 T€, gegenüber dem VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 2.018,5 T€ und Sonstigen in Höhe von 167,5 T€.

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

in Euro	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Forderungen aus Vermietung	1.949,28	0,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	317.586,66	336.499,46
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	345.186,57	1.945.966,18
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.557.422,82	10.953.938,52
	Erhaltene Anzahlungen	4.547,61	7.096,10
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.671,81	0,00
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.427,75	339,86
	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	2.043,08

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, 13. März 2013

Wolfgang Frei, Geschäftsführer



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in Tausend Euro	2012	2011
Jahresüberschuss	451,0	778,9
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.855,1	2.808,0
Aktivierete Eigenleistungen	- 72,1	- 89,3
Abschreibung auf Forderungen	72,3	274,1
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	36,5	40,4
Verminderung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	- 35,4	- 35,4
Cashflow nach DVFA/SG	3.307,4	3.776,7
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 164,8	- 337,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 420,7	- 282,2
Zunahme/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	- 2.187,4	1.912,2
Zunahme/Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Aktiva	69,3	- 797,6
Zunahme/Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Passiva	3.737,4	- 759,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.341,2	3.512,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 0,5	- 3,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	749,7	2.183,5
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	187,7	184,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 5.491,2	- 2.708,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 199,1	- 54,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.753,4	- 399,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.470,7	1.884,7
Planmäßige Tilgungen	- 2.652,6	- 3.245,6
Außerplanmäßige Tilgungen	- 83,2	- 49,7
Veränderung der Betriebsmittelkredite	0,0	- 1.000,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.265,1	- 2.410,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.677,3	702,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.2012	2.164,6	1.461,9
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.2012	487,3	2.164,6

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2012 in Euro	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	Eigene Anteile	Eigenkapital / Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2011	6.609.360,00	14.894.453,74	- 903.840,00	20.599.973,74
Konzernjahresüberschuss 2011 / Konzerngesamtergebnis 2011	-	778.866,91	-	778.866,91
Stand 31.12.2011	6.609.360,00	15.673.320,65	- 903.840,00	21.378.840,65
Konzernjahresüberschuss 2012 / Konzerngesamtergebnis 2012	-	450.975,07	-	450.975,07
STAND 31.12.2012	6.609.360,00	16.124.295,72	- 903.840,00	21.829.815,72

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 12. April 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung:

Wir haben den von der Vereinigte 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 2012 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 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld 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 Einschätzungen 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.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 12. April 2013

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

Beck, Wirtschaftsprüfer
Niethen, Wirtschaftsprüferin



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

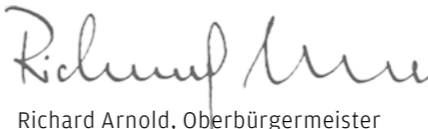
Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde im Dezember 2012 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: »Datenschutz-Überprüfung der technischen und organisatorischen Maßnahmen gem. § 9 BDSG«.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012 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 18.04.2013 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2012 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 18.04.2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
VGW Dienstleistungs GmbH


Richard Arnold, Oberbürgermeister



EINBEZOGENE UNTERNEHMEN BILANZ

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar. Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen der Einzel-

abschlüsse abweichen. Vollständige Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften werden elektronisch im Handelsregister hinterlegt, können auf Wunsch aber auch zur Verfügung gestellt werden.

Bilanz in Euro	VGW		VGW D	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Aktiva				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.100,00	24.361,00	0,00	0,00
Sachanlagen	55.279.415,37	56.659.359,27	25.057.325,17	20.988.954,14
Finanzanlagen	20.770.105,70	18.133.948,77	150.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	76.060.621,07	74.817.669,04	25.207.825,17	20.988.954,14
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.022.475,41	4.573.338,35	2.323.764,65	1.267.142,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	667.753,17	785.041,70	886.452,45	808.256,28
Flüssige Mittel	464.825,58	2.120.217,50	22.503,45	44.365,18
Umlaufvermögen insgesamt	6.155.054,16	7.478.597,55	3.232.720,55	2.119.763,71
Rechnungsabgrenzungsposten	83.483,39	75.421,44	264.565,96	104.049,59
BILANZSUMME	82.299.158,62	82.371.688,03	28.705.111,68	23.212.767,44
Passiva				
Eigenkapital insgesamt	21.289.103,52	20.922.041,98	31.503,75	31.503,75
Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	30.031,21	0,00	0,00
Rückstellungen	899.054,07	1.041.405,48	359.807,38	382.205,96
Verbindlichkeiten	60.025.335,76	60.277.702,99	27.745.820,10	22.404.382,37
Rechnungsabgrenzungsposten	85.665,27	100.506,37	567.980,45	394.675,36
BILANZSUMME	82.299.158,62	82.371.688,03	28.705.111,68	23.212.767,44

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	VGW		VGW D	
	2012	2011	2012	2011
Umsatzerlöse	12.599.340,92	12.785.735,15	4.753.928,14	5.669.515,52
Erhöhung /Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	466.938,64	- 330.135,02	564.209,65	- 1.135.405,51
Andere aktivierte Eigenleistungen	33.390,00	59.395,00	30.459,00	21.695,00
Sonstige betriebliche Erträge	645.542,00	823.755,66	173.554,37	77.136,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 7.261.212,08	- 6.016.346,99	- 2.486.226,94	- 2.007.358,01
Rohergebnis	6.483.999,48	7.322.403,80	3.035.924,22	2.625.583,04
Personalaufwand	- 766.297,97	- 799.812,86	- 1.359.559,59	- 1.234.038,65
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	- 1.970.754,93	- 2.087.558,64	- 978.101,28	- 828.452,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.481.801,68	- 1.300.550,09	- 192.655,67	- 418.956,18
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	363.431,52	355.631,23	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102.505,29	186.887,03	92,38	53,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.075.793,53	- 2.329.550,47	- 477.760,13	- 497.348,20
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00	38.727,05	403.338,83
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 38.727,05	- 403.338,83	0,00	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	616.561,13	944.111,17	66.666,98	50.179,33
Sonstige Steuern	- 249.499,59	- 249.758,61	- 66.666,98	- 50.179,33
Jahresüberschuß	367.061,54	694.352,56	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	36.706,00	69.435,00	0,00	0,00
BILANZGEWINN	330.355,54	624.917,56	0,00	0,00

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.

