

2013  
PROJEKTE  
DATEN  
FAKTEN

VEREINIGTE GMÜNDER  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT





2013  
PROJEKTE  
DATEN  
FAKTEN

GARTEN:KUNST  
KÜNSTLER:  
BAUWERK:



# INSTWERK KINDER KUNST



V.G.W.

Vereinigte Gründer-  
Unternehmensgesellschaft

WO  
LEBEN.  
ZUHAUSE  
SEIN.

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

# INHALT

06. ....	Auf einen Blick: Zahlen und Daten und Zugehörigkeit
07. ....	Auf einen Blick: Unternehmensleistungen
08. ....	Vorwort - Das Jahr der Umbrüche
10. ....	Urbanes Wohnen
12. ....	Kinder als Architekten - unser Malwettbewerb
14. ....	Altstadtentwicklung
16. ....	Bauvolumen auf Rekordniveau
18. ....	Das Warten hat sich gelohnt
20. ....	Konzernlagebericht
40. ....	Konzern-Bilanz 2013 und Gewinn- und Verlustrechnung
46. ....	Konzern-Anhang
59. ....	Konzern-Kapitalflussrechnung
60. ....	Konzern-Eigenkapitalspiegel
62. ....	Bestätigungsvermerk
63. ....	Bericht des Aufsichtsrates
64. ....	Einbezogene Unternehmen
66. ....	Impressum



KÜNSTLER:KIND | JULIA SCHULLER, 9 JAHRE

# AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012
Jahresüberschuss	18	451
Bilanzsumme	94.818	92.825
Anlagevermögen	82.237	83.067
Umlaufvermögen	12.304	9.410
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	16.124	15.710
<b>Umsatzerlöse aus</b>		
Hausbewirtschaftung	14.753	14.044
Verkauf von Grundstücken	640	1.413
Betreuungstätigkeit	402	235
anderen Lieferungen und Leistungen	281	312
<b>Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt</b>		
	Einheiten	Einheiten
eigene Mietwohnungen	2.214	2.222
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	127	127
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	290	282
verwaltete Eigentumswohnungen	1.693	1.677
verwaltete gewerbliche Einheiten	17	16
<b>Bautätigkeit im Berichtszeitraum</b>		
Baubeginne	52	18
Fertigstellungen	8	8
Überhang	64	20
<b>Personalbestand</b>		
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
davon Vollzeitbeschäftigte	27	25

## ZUGEHÖRIGKEIT UNSERES UNTERNEHMENS ZU FACHVERBÄNDEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN INSTITUTIONEN

bwv 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

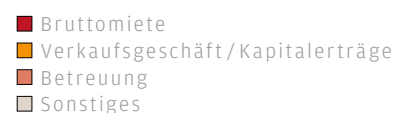
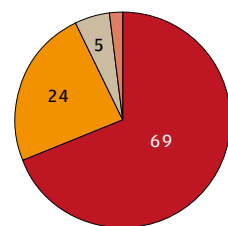
## UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2013

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 21,261 Mio.€ im Jahr 2013 flossen 83% in die Mietwohnungsbestände zurück. 17% wurden für das Unternehmen verwendet.

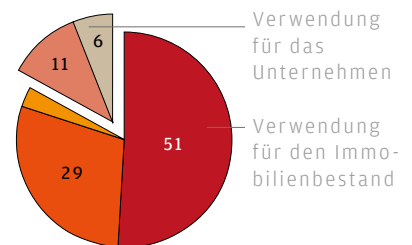
Unternehmensleistungen	in Tausend Euro	in %
<b>I. Mittelherkunft</b>		
Bruttomiete	14.753	69%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	5.044	24%
Kapitalerträge	59	0%
Betreuung	402	2%
Sonstiges	1.003	5%
<b>Leistungserbringung</b>	<b>21.261</b>	<b>100%</b>
<b>II. Mittelverwendung</b>		
Betriebskosten	3.315	16%
Instandhaltung	2.697	13%
Zinsen	2.210	10%
Abschreibung	3.514	17%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	5.045	24%
Steuern	311	1%
Sonstiges	521	2%
<b>Verwendung für den Immobilienbestand</b>	<b>17.613</b>	<b>83%</b>
Personal	2.376	11%
Gewinnrücklagen	-	0%
Bilanzgewinn	18	0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.254	6%
<b>Verwendung für das Unternehmen</b>	<b>3.648</b>	<b>17%</b>
<b>Leistungsverwendung gesamt</b>	<b>21.261</b>	<b>100%</b>

## Unternehmensleistungen 2013

### I. Mittelherkunft in %



### II. Mittelverwendung in %



Verwendung für den Immobilienbestand



Verwendung für das Unternehmen



# VORWORT





**Sehr geehrte Geschäftspartner,  
Kunden und Freunde,**

das Jahr 2013 stand in Schwäbisch Gmünd ganz im Zeichen großer Umbrüche. Der Tunnel konnte im November 2013 endlich eröffnet werden und damit war der Weg frei, den umfangreichen Stadtumbau im Vorfeld der Landesgartenschau 2014 abzuschließen.

Heute sehen wir den Erfolg und die Stadt in völlig neuem Licht und Glanz. Wo früher unzählige Pkws und Lkws das Straßenbild zierten, spielen heute Kinder am »Sandstrand« von Gamundia.

Die Landesgartenschau 2014 schickt sich an, ein voller Erfolg zu werden, der Verkauf von Dauerkarten liegt auf Rekordhöhe und die landesweite Resonanz ist großartig. Mit Stolz kann man nun auf »Sein Schwäbisch Gmünd« und das geleistete - nicht nur vom Himmelsstürmer - herabblicken.

Ein Umbruch fand auch bei der VGW statt. Nach über 30 Jahren haben auch wir uns im Dezember 2012 dazu entschieden, auf ein neues, modernes und leistungsfähigeres EDV-System umzustellen.

Da die Buchhaltung und somit auch die elektronische Datenverarbeitung das Herz eines jeden Wirtschaftsunternehmens ist, bringt diese EDV-Umstellung automatisch auch Veränderungen in den Arbeitsprozessen mit sich.

Arbeitsabläufe, die man täglich, wöchentlich, monatlich oder auch jährlich so gehandhabt hat, müssen nun aufgrund des neuen Systems geändert und neu organisiert werden.

Weitere Besonderheit im Jahr 2013 war die rückwirkende Verschmelzung zum 01.01.2013 der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH. Damit wurde ein weiteres EDV-System, zusätzliche Mitarbeiterinnen sowie ein Standort in der Ackergasse in Schwäbisch Gmünd übernommen. Zwischenzeitlich ist alles vereinigt. Die Mitarbeiterinnen sind in unserem Stammhaus in der Vorderen Schmiedgasse 37 untergebracht. Der komplette Konzern arbeitet seit dem 01.01.2014 mit dem neuen EDV-System. Alles ist integriert und verschmolzen.

Hierfür möchte ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen ganz besonderen und herzlichen Dank aussprechen. Eine außerordentliche Leistung und sicher mit dem Umbruch in der Stadt vergleichbar. Dies muss besonders erwähnt und gewürdigt werden.

Neben all diesen Veränderungen hat sich die Bilanzsumme des VGW-Konzernes um weitere 2 Mio. € erhöht. Dies ist Ergebnis von zahlreichen Bauvorhaben, die im Jahr 2013 begonnen wurden. Hierdurch soll das Erscheinungsbild der Stadt Schwäbisch Gmünd noch weiter verschönert und viele Menschen zum Umzug nach Schwäbisch Gmünd animiert werden.

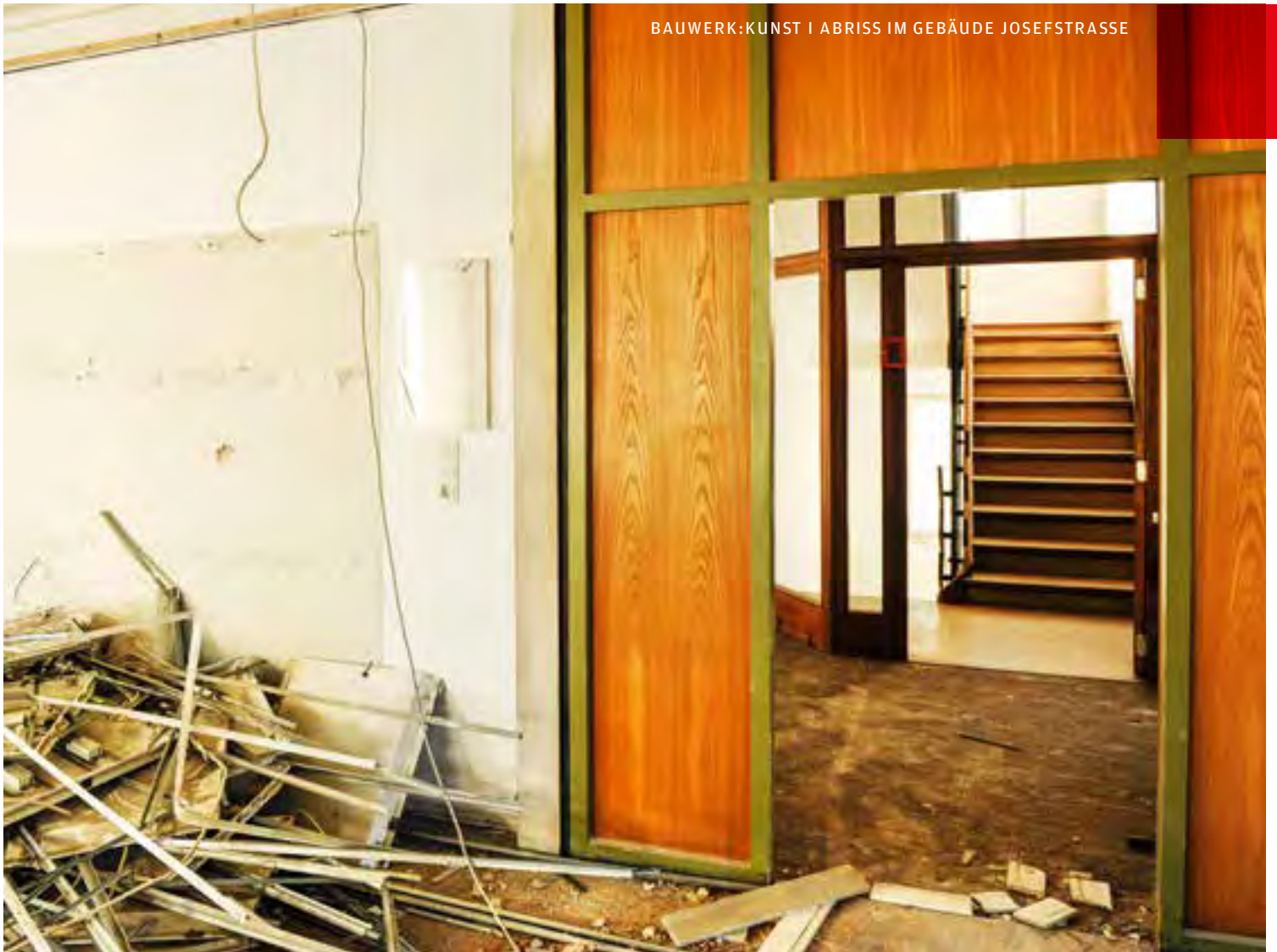
  
Ihr  
Wolfgang Frei

# URBANES WOHNEN

SANIERUNG DER ALTEN DRK-RÄUMLICHKEITEN  
IN DER JOSEFSTRASSE

VON HERMANN WAIZMANN, LEITUNG TECHNIK

BAUWERK:KUNST | ABRISS IM GEBÄUDE JOSEFSTRASSE





Gebäude ehemaliges DRK, Rechberg-/Josef-/Heugenstraße

Nach Auszug des DRK aus den Räumlichkeiten Josefstraße 1 und 5 bzw. Rechbergstraße 2 hat im Sommer 2013 die VGW Dienstleistungs GmbH den gesamten Gebäudekomplex inklusive der als Verbindungsbau dienenden Fahrzeughalle erworben. Sehr schnell war klar, dass die nachträglich vom DRK angebaute Fahrzeughalle nicht mehr benötigt wurde, wodurch noch im Jahr 2013 ein Abbruch dieses Verbindungsbaues durchgeführt wurde.

In Absprache mit den Verantwortlichen der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde dann ein Nutzungskonzept für die drei verbleibenden Gebäude ausgearbeitet, wobei sehr großen Wert auf eine soziale Durchmischung an diesem interessanten innenstadtnahen Standort angestrebt wurde. Ganz bewusst hat sich die VGW auch dazu entschlossen, die bestehenden Gebäude zu behalten, die von der Substanz her in sehr gutem Zustand sind und vom äußeren Erscheinungsbild sich sehr gut diesem Standort in Verbindung mit der angrenzenden Parkanlage an der Josefstraße einfügen.

Im Gebäude Josefstraße 1 sollen nun drei großzügige Wohnungen für insgesamt 12 Studenten entstehen, wodurch sicherlich auch eine weitere Belebung der Innenstadt erreicht wird.

Im Gebäude Rechbergstraße 2 wird in Kooperation mit dem Haus Lindenhof der Einbau von neun 1-Zimmer-Apartements für Menschen mit Behinderung vorgesehen, die dann von Betreuern, die in der verbleibenden DG-Wohnung untergebracht werden sollen, unterstützt werden. Auf Grund des vorh. Aufzugs in diesem Gebäude kann dies mit überschaubarem Aufwand realisiert werden.

Im Gebäude Josefstraße 5 soll im EG auf Wunsch des Sozialamtes der Stadt Schwäbisch Gmünd eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen eingerichtet werden, die auch von Kindern mit Behinderungen besucht werden können. Hier wird ebenfalls eine möglichst breit ausgerichtete soziale Institution geschaffen. In den verbleiben-

den beiden Obergeschossen sollen repräsentative Wohnungen mit Parkettböden und teilweise Stuckdecken entstehen.

Am Standort der bisherigen Fahrzeughalle sollen ansprechende Außenbereiche sowohl als Spielmöglichkeit für die Kindertagesstätte als auch Aufenthaltsbereich der Menschen mit Behinderungen sowie der Studenten eingerichtet werden.

Geplant ist eine zentrale Heizungsanlage am Gebäude Josefstraße 5, die dann über ein Nahwärmekonzept die beiden weiteren Gebäude versorgen wird.

Selbstverständlich ist für die VGW die komplette Erneuerung aller technischen Gewerke wie Sanitär, Elektro etc. Des Weiteren sollen den umfangreichen brandschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen werden.

Auf Grund der innenstädtischen Lage in Verbindung mit der geplanten Nutzung wird für ein breites Publikum ein sehr interessantes Konzept verwirklicht.

# KINDER TRAUM ARCHI- TEKTEN

AUSGEZEICHNET!



**1. PREIS**  
KÜNSTLER: KIND I LEONIE KIRA LENZ, 9 JAHRE



**2. PREIS**  
KÜNSTLER: KIND I JULIA MEYER, 9 JAHRE



**3. PREIS**  
KÜNSTLER: KIND I FABIAN BEUTHER, 7 JAHRE



**3. PREIS**  
KÜNSTLER: KIND I ANDRÉ AUER, 9 JAHRE

## TRAUMHÄUSER DES VGW-MALWETTBEWERBS FÜR KINDER VON 6 BIS 10 JAHREN!

Die VGW veranstaltete im Frühjahr 2014 ein Malwettbewerb für Kinder von 6 bis 10 Jahren unter dem Motto »Male dein verrücktes Traumhaus«.

Hier und auf den folgenden Seiten sehen Sie die fantasievollen Ergebnisse dieser jungen Traumarchitekten!



KÜNSTLER: KIND I NICK WEINMANN, 9 JAHRE



# ALTSTADT ENTWICK- LUNG

NEUBAU UND SANIERUNG AM MARKTPLATZ  
VON DIRK BIENEK, KAUFMÄNNISCHER LEITER

BAUWERK:KUNST | GEWÖLBKELLER MARKTPLATZ 31





Fassadenbanner Marktplatz 31

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme »Altstadtquartiere« war die Stadt Schwäbisch Gmünd intensiv bemüht, das lange leerstehende städtische Gebäude Marktplatz 31 einer durchgreifenden Erneuerung und Nachnutzung zuzuführen. Das Projekt ist für die Altstadtentwicklung von besonderer Bedeutung, da eine veränderte Standortverteilung der Einzelhandelslagen zwingend eine weitere Belebung des Marktplatzbereiches erfordert.

Nachdem der ursprüngliche Privatinvestor kurzfristig und überraschend abgesprungen ist, wurde das Gebäude im Juni 2013 von der VGW Dienstleistungs GmbH erworben.

Oberstes Ziel war, die bereits vorliegende Planung weitgehend 1:1 zu übernehmen und hierfür einen festen Mieter für das EG und 1. OG zu finden.

Mit dem Schuhhaus Werdich wurde schließlich ein passender Mieter gefunden und für das EG und 1. OG mit insgesamt knapp 543 m<sup>2</sup> konnte ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden.

Bei den dann beginnenden Untersuchungen und Detailplanungen musste leider festgestellt werden, dass die Bausubstanz deutlich schlechter war als ursprünglich angenommen. Im vorderen Teil (Kopfbau) führte dies dazu, dass nicht wie ursprünglich geplant und vom Landesdenkmal-

amt gefordert, die Fassade inkl. die ersten Meter des Gebäudes inkl. Decken und Wände saniert und mit dem anschließenden Neubau des Mittelbaus verbunden werden konnten, sondern bis auf die reine Fassade musste alles abgerissen und erneuert werden. Dies führte zu extrem schwierigen Abbruchbedingungen und einer komplizierten Abstützkonstruktion der Fassade. Durch diese Maßnahme konnte jedoch immerhin noch das historische Stadtbild zum Marktplatz hin erhalten werden.

Im hinteren Teil des Gebäudes (Zwischenbau West) war vor allem das Gewölbe in einem sehr schlechten Zustand und stark einsturzgefährdet. Hier konnte jedoch durch komplizierte und umfangreiche Abstütz- und Abfangkonstruktionen das komplette Gewölbe erhalten werden.

Um die durch die langwierigen Sicherungsmaßnahmen an Gewölbe und Fassade verlorene Zeit wieder aufzuholen, wurde entschieden, den Neubau mit Betonfertigteilen herzustellen. Durch diese Maßnahme und den milden Winter liegt das Bauvorhaben im Zeitplan und eine Übergabe des EG und 1. OG Anfang August 2014 an das Schuhhaus Werdich für den weiteren Innenausbau ist derzeit realistisch. Die Wohnungen sollen bis Ende 2014 ebenfalls fertiggestellt sein.

# REKORD NIVEAU

## BAUVOLUMEN AUF REKORDNIVEAU

VON KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST,  
LEITER NEUBAU/VERKAUF

Rund 35 Mio. € wird die VGW in den nächsten zwei Jahren in Neubaumaßnahmen und denkmalgeschützte Sanierungen investieren. Insgesamt 89 Wohnungen, 8 Reihen- und Doppelhaushälften, 3 Gewerbeeinheiten und ca. 44 Appartements sind im Bau, geplant oder projektiert.

Ein Schwerpunkt liegt im Rehenhof, An der Oberen Halde, wo wir auf einem Bestandsgrundstück in einem ersten Bauabschnitt 35 Wohnungen, Miet- und Eigentumswohnungen samt Tiefgarage errichten und 2014 fertigstellen werden.

In ruhiger und zentraler Innenstadtlage können in der Möhlerstraße 2014 8 hochwertige Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen bezogen werden. Jede Wohnung wird mit einer hocheffizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet und ist mit dem Aufzug erreichbar.

Mitten im Ortskern von Bettringen wird eine Wohnanlage mit 8 Eigentumswohnungen von 60 bis 90m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert, die durch ihre Südwestausrichtung einen herrlichen Blick auf die Dreikaiserberge freigeben.

Die Landesgartenschau vor der Haustür werden ab Sommer 2014 die Bewohner der 4 Reihenhäuser im Neubaugebiet Wetzgau West haben. Die insbesondere für Familien konzipierten Reihenhäuser bieten 135m<sup>2</sup> Wohnfläche und lassen sich im Innenbereich frei gestalten.

In 1a-Lage auf dem Marktplatz mit 1 Gewerbeeinheit und 3 großen Mietwohnungen und dem Umbau des ehemaligen DRK-Gebäudes in der Josefstraße für das Haus Lindenhof, Familien, Studenten und Kindertagesstätte werden zwei Bestandsobjekte umgesetzt.

Alles in allem werden für die 2014 fertiggestellten Baumaßnahmen ca. 19 Mio. € investiert.

Im Mittelpunkt in 2015 steht das zentrale Innenstadtprojekt »Wohnen am Wasserturm«, östlich des Citycenters. 19 Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen, verteilt auf 3 Mehrfamilienwohnhäuser und ein Gebäude mit Büroflächen und Appartements für Studenten und »Wohnen unter der Woche« erfordern allein Investitionen von ca. 9 Mio. €.

In dem beliebten Stadtteil Straßdorf wird die VGW drei Bauvorhaben angehen. Mit 12 Eigentumswohnungen in dem Neubaugebiet Käppelesäcker, einem Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 8 Eigentumswohnungen in der Ortsmitte sowie 4 Doppelhaushälften für Familien in Ortsrandlage wird ein umfangreiches Angebot für alle Zielgruppen zur Verfügung gestellt.



KÜNSTLER: KIND I TOM ROTH, 7 JAHRE

BAUWERK:KUNST | TREPPENHAUS MÖHLERSTRASSE



# DAS WARTEN HAT SICH GELOHNT

SCHWÄBISCH GMÜND 2014 -  
DAS WARTEN HAT SICH GELOHNT!  
VON THOMAS RIEDE, PROKURIST,  
LEITER HAUSVERWALTUNG

GARTEN:KUNSTWERK | BLÜHENDER ZIERLAUCH





Waren die letzten Jahre in Schwäbisch Gmünd geprägt von diversen Großbaustellen mit Schmutz, Lärm und ständigen Staus, so konnten im Jahr 2013 erstmals Früchte des Wartens und der Entbehrungen geerntet werden:

Nach fünfjähriger Bauzeit wurde am 25. November 2013 der Gmünder Einhorn-Tunnel der B29 für den Verkehr freigegeben. Sofort war die Wirkung zu spüren, massive Entlastung des Verkehrs in der Innenstadt und Entspannung in den vom Ausweichverkehr betroffenen Stadtteilen. Damit war eine wesentliche Voraussetzung für ein weiteres Großereignis geschaffen: am 30. April 2014 konnte die 25. Landesgartenschau in Baden Württemberg feierlich eröffnet werden. Damit erschließt sich nun vollends der Gewinn an Aufenthalts- und Lebensqualität in der Innenstadt für die Gmünder und ihre Gäste. Die Ledergasse ist wieder attraktive Einkaufsstraße geworden und hat mit dem Forum Gold und Silber einen Auftakt erhalten, der mit seiner glanzvollen Fassade schon von weitem ankündigt, dass hier etwas ganz Besonderes entstanden ist. Der höher gelegte Josefsbach hat sich zur Flaniermeile am nunmehr erlebbaren Wasser entwickelt. Die freigelegte und vom Verkehr befreite Mündung des Josefsbachs in die Rems, das eigentliche Gmundia-Projekt ist nicht wieder zu erkennen. Eine beschauliche Wasserlandschaft verbindet Stadtgarten, Innenstadt und Bahnhof dort, wo vor einem halben Jahr noch täglich 30.000 Fahrzeuge vorbei rollten. Die zahlreichen Gartenschaubesucher überqueren neu gebaute Brücken und genießen neue, nie dagewesene Ansichten und Ausblicke. Neue Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein.

Über den erlebnisreich gestalteten Taubentalwald ist das »Erdenreich« im Tal an das »Himmelreich« auf der Höhe

des Wohnbezirks Rehnenhof/Wetzgau angebunden. Wo ehemals monotone Maisfelder das Bild der Landschaft bestimmten, ist eine attraktive Erlebnislandschaft gestaltet worden, die im Wesentlichen auch nach der Landesgartenschau erhalten bleibt und für die Naherholung einen bleibenden Gewinn darstellt.

Das 2012 aus Anlass des 850-jährigen Stadtjubiläums mit der legendären Staufersaga erweckte großartige bürgerschaftliche Engagement findet in der Landesgartenschau seine Fortsetzung.

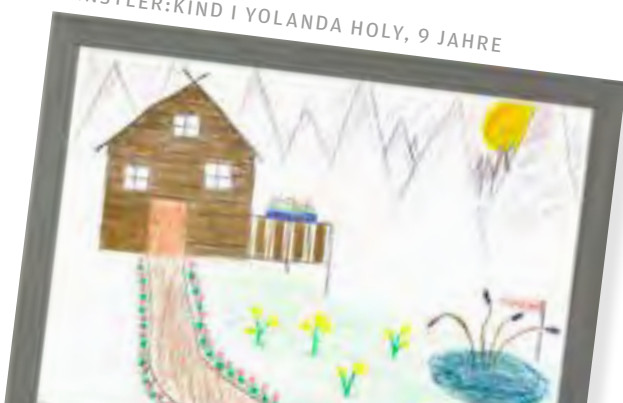
1300 Freiwillige aus Schwäbisch Gmünd und Umgebung haben sich bereit erklärt, als ehrenamtliche Helfer bei Organisation und Abwicklung bei der Landesgartenschau mitzuwirken.

Allein mit Spendengeldern finanziert, krönt der fast 40 Meter hohe »Himmelsstürmer«, ein hölzerner Aussichtsturm aus 20 cm dickem Brettsperrholz in Wetzgau die Landesgartenschau und bietet den Besuchern einen neuen Blick auf die Stadt mit ihren mittelalterlichen Türmen und einen unvergleichlichen Rundblick entlang des Albtraufs bis hinaus in den Schwäbischen Wald.

Auch die VGW leistet ihren Beitrag zum Gelingen. Nicht nur als Sponsoringpartner sondern auch durch bauliche Beiträge. Direkt am Haupteingang ist das Gebäude Bahnhofplatz 8 denkmalgerecht saniert worden und die Landesgartenschauverwaltung hat dort ihr Domizil. An der Parlerstraße 5 und 5/1 wurden attraktive Wohn- und Geschäftshäuser errichtet, deren Teileigentümer nun von der Verkehrsberuhigung und der Flaniermeile profitieren. In Wetzgau werden im Sommer Reihenhäuser übergeben und auf dem Rehnenhof können im Lauf des Jahres neue komfortable und barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen bezogen werden. Beide Bauvorhaben liegen in fußläufiger Entfernung zum Bereich Himmelsgarten.

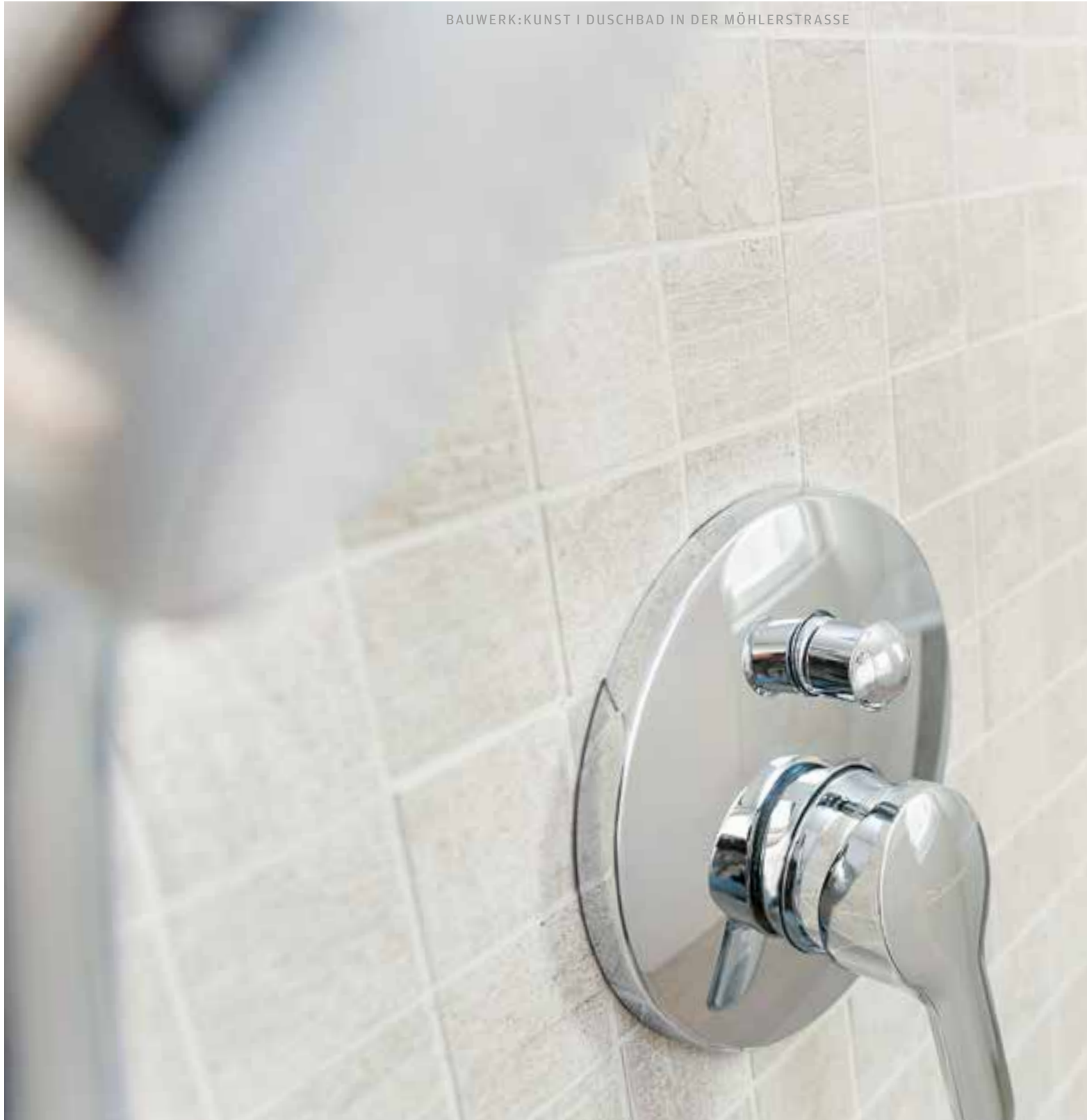
Mit dem Einhorn-Tunnel und der Landesgartenschau 2014 hat die Stadt Schwäbisch Gmünd eine imposante Aufwertung als Wohn- und Arbeitsort erfahren. Was für viele lange Zeit unvorstellbar war, findet nun landesweite Beachtung.

KÜNSTLER: KIND | YOLANDA HOLY, 9 JAHRE



# KONZERN LAGE BERICHT

BAUWERK:KUNST | DUSCHBAD IN DER MÖHLERSTRASSE





KÜNSTLER:KIND I ROMY PFISTER, 8 JAHRE



## 1 GESCHÄFTS-/RAHMENBEDINGUNGEN

### RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hält 80,1% der Geschäftsanteile, die städtische Hospitalstiftung 5,6%, die VGW 13,9%, die restlichen ca. 0,4% 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 31.12.2013 Ausleihungen durch die Mutter an die VGW-D in Höhe von 22,2 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

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5% gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich

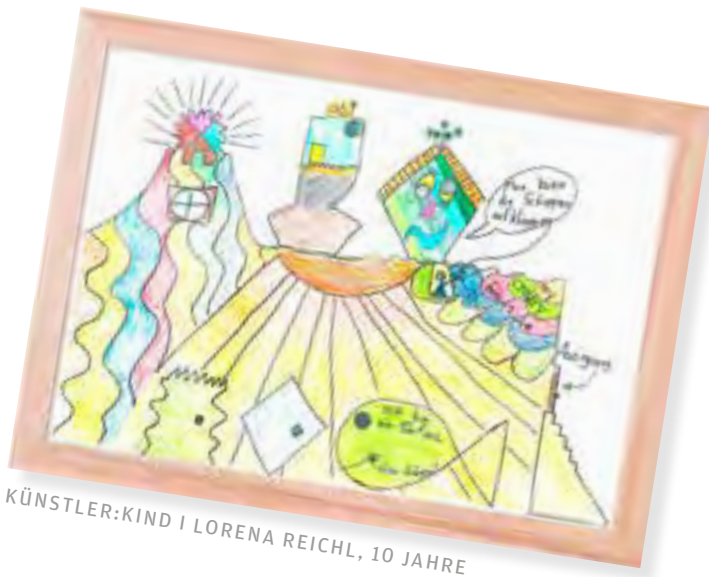
der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75% in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9%.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurück ging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3%. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2%. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7%. Ursächlich dafür waren die um gut 10% über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., Bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1% entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9%.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002;



für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen - vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

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 der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit

mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Gewerbebau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Gewerbebau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

## 2 ERTRAGSLAGE/TÄTIGKEITEN

Die Ertragslage des Konzerns und der VGW war aufgrund schlechter Verkaufsergebnisse aus dem Bauträgergeschäft nicht zufrieden stellend. Der im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer ausfallende Konzernjahresüberschuss und der Jahresfehlbetrag bei der VGW, lässt sich damit begründen, dass der Großteil der Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr bilanziell aktiviert werden konnte, sondern sofort im Aufwand verbucht werden musste. Hinzu kommt die Übernahme des Verlustes der Tochtergesellschaft in Höhe von 114.191 €, welcher in erster Linie durch einen Verschmelzungsverlust mit der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH zustande gekommen ist.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2013 wieder Investitionen auf hohem Niveau vorgenommen. Im Bauträgergeschäft wurden im Konzern Umsatzerlöse von rund 0,6 Mio. € erzielt (VGW 0,6 Mio. €). Der Verkauf im Bauträgergeschäft und von Bestandswohnungen beim Konzern und der VGW gingen gegenüber dem Vorjahr 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.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns verringerte sich in 2013 um 0,5% auf 23,0% (Vorjahr: 23,5%). Bei der VGW verringerte sich diese Kennzahl um 1,0% auf 24,9% (Vorjahr: 25,9%). Die Umsätze im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr erneut und stellten im Konzern mit gut 14,75 Mio. € (11,48 Mio. € bei der VGW) jeweils den

größten Beitrag am Jahreserlös dar. Die Steigerung dieses Umsatzes im Konzern lässt sich mit der Vermietung der Bürocontainer an die ZFLS ab Dezember 2012 begründen.

Gegenüber einem geplanten Überschuss im Konzern von ca. 1,2 Mio. € (VGW ca. 1,08 Mio. €) wurde ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 17,5 T€ und von der VGW ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 51,8T€ erzielt.

Auf Konzernebene ergaben sich gegenüber dem Plan insbesondere um 2,36 Mio. € geringere Erlöse aus der Verkaufstätigkeit denen Bestandsveränderungen in etwa in geplanter Höhe und um 1,055 Mio. € den Planansatz unterschreitende Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke gegenüberstehen.

Bei der VGW fielen die Bestandsveränderungen vorwiegend durch das Bauträgergeschäft um 1,287 Mio. € höher als geplant aus, während die Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken den Planansatz um 1,56 Mio. € unter - und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ihn um 0,852 Mio. € überschreiten.

### MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Obwohl der extrem lange Winter und die anschließende Regenperiode die Arbeiten nicht gerade erleichtert hat, konnte von der Technischen Abteilung der VGW das umfangreiche Modernisierungsprogramm im Jahr 2013 wiederum bis zu den Handwerkerferien nahezu komplett abgeschlossen werden. Dabei sind im Geschäftsjahr 2013 beim Konzern Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,50 Mio. € (2,58 Mio. € bei der VGW) angefallen. Zusätzlich wurden beim Konzern und bei der VGW Modernisierungskosten in Höhe von 0,55 Mio. € aktiviert.



Folgende Arbeiten sind durchgeführt worden:

#### Einbau von Zentralheizungen

Oberbetringer Straße 132 - 140 und 142 - 150 und Albstraße 64 - 68, in insgesamt 104 Wohnungen.

#### Dacheindeckung erneuert, Wärmedämmverbundsystem aufgedoppelt, Betonschäden an Balkonen behoben

Weissensteiner Straße 112 - 116 und 128 - 132

#### Einbau von Kunststofffenster mit hochwertiger Dreifach-Verglasung

Buchstraße 52 - 60, 54/2 - 7, Mühlweg 44 und 50.

#### Neue Dacheindeckung, neuer Fassadenanstrich

Kolomanstraße 48 - 50 sowie Waldauer Straße 41/43.

#### Neuer Fassadenanstrich

Werrenwiesenstraße 100 - 102, 104 - 106 sowie Heinrich-Steimle-Weg 12 - 16.

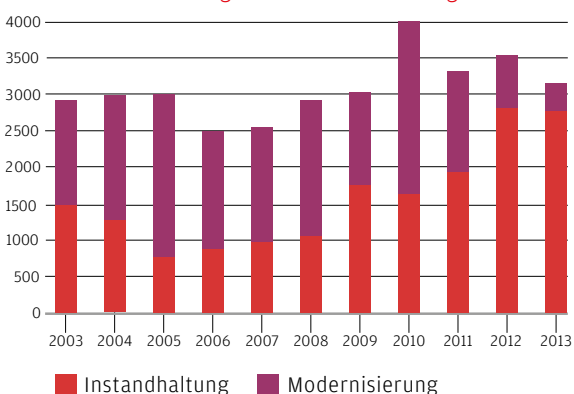
#### Instandsetzung der Steinmetzarbeiten am Sockel, Fassadenanstrich, Erneuerung der Dachentwässerung

Remsstraße 18 und 20

#### Betonschäden behoben, Gesamtanstrich incl. flotter Farbgestaltung der vielen Garagentore

Tiefgarage Tulpenweg 21

Grafik: Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in T€



Wie schon in all den Jahren zuvor wurde wieder größten Wert darauf gelegt, die Arbeiten an Handwerker von Schwäbisch Gmünd bzw. der näheren Umgebung zu erteilen, um den Standort Schwäbisch Gmünd zusätzlich zu stärken.

Darüber hinaus hat die technische Abteilung der VGW umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in einer Vielzahl von Wohnungen bei Mieterwechseln durchgeführt, wie z.B. den Einbau von Estrichen, neuen Bädern, neuen Türen, Bodenbelägen, Erneuerung von Wohnungseingangstüren etc.

Nach Abschluss des Kaufvertrages für das Gebäudeareal Josefstraße/Rechbergstraße vom ehemaligen DRK wurde vor Jahresende noch die dortige Fahrzeughalle abgebrochen und mit den Umbauarbeiten begonnen.

#### MIETWOHNUNGEN UND HAUSVERWALTUNG

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

BAUWERK:KUNST | TIEFGARAGE TULPENWEG



Die Fluktuationsrate im eigenen Mietwohnungsbestand der VGW ist von 11,3% im Jahr 2012 wieder auf 10,7% im Berichtsjahr leicht zurück gegangen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote war im Konzern mit 3,7% (incl. gewollter Leerstand) im eigenen Mietwohnungsbestand weiterhin gering (3,6% bei der VGW). Die Leerstandsquote bei den gewerblichen Objekten im Konzern betrug 4,7%.

Insgesamt wurden 259 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten des Konzerns gekündigt (231 bei der VGW), davon wurden 43 Einheiten aufgrund geplanter Modernisierungen, Um- und Ausbauten oder Abriss nicht wieder vermietet. Die restlichen 216 Einheiten konnten problemlos neu vermietet werden.

An die Stadt Schwäbisch Gmünd sind vom Konzern / 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 31.12.2013 im eigenen Mietwohnungsbestand des Konzerns haben sich vor Wertberichtigung mit 147.654 € (120.196 bei VGW) im Geschäftsjahr um ca. 29,5% erhöht (VGW um 23,2%). Die Forderungsausfälle im Mietwohnungsbestand betragen 49.841 € (44.723 € bei VGW) und sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Bei den gewerblichen Objekten des Konzerns betragen die Mietrückstände 3.717 € und die Forderungsausfälle 1.719 €.

Der gesamte Immobilienbestand des Konzerns umfasste 2.214 Wohnungen, 127 gewerbliche Einheiten, 503 Garagen und 1.085 PKW-Abstellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 162.623 m<sup>2</sup>. Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 101 Wohnungen, sowie 54 Garagen und Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Der eigene Immobilienbestand der VGW umfasst zum Ende des Berichtjahres 2.139 Wohnungen und 21 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 136.973 m<sup>2</sup>. Außerdem befanden sich 472 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.073 PKW-Abstellplätze im Bestand der VGW.

## NEUBAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT DES KONZERNS UND DER VGW

### Bauträgerprojekte Konzern/VGW

20 ETW Schwäbisch Gmünd, An der Oberen Halde

8 ETW Schwäbisch Gmünd, Möhlerstraße 14

4 RH Schwäbisch Gmünd, Wetzgau West

### Bauträgerprojekte Konzern

8 ETW Schwäbisch Gmünd, Bühlgasse 7

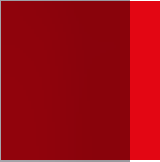
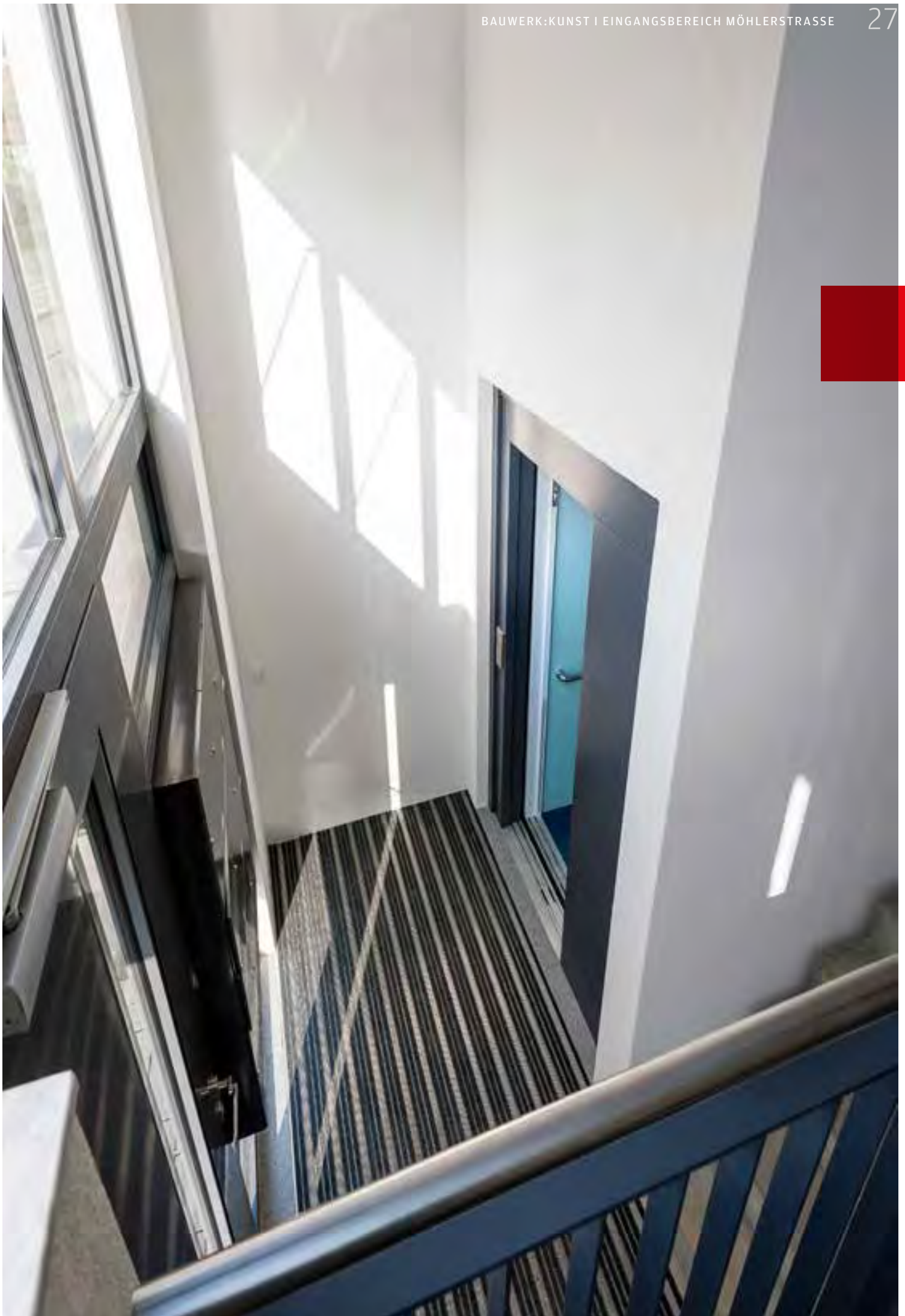
2 ETW Schwäbisch Gmünd, Großdeinbach, Pistoriusstraße 3

An der Oberen Halde hat die VGW in 2013 nach dem Abriss von 2 Bestandsgebäuden mit einem Neubau begonnen. Dort entstehen 20 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage und 15 Mietwohnungen. In 2013 konnten bereits 7 Wohnungen verkauft werden. In 2014 soll das Bauvorhaben fertiggestellt und die restlichen Wohnungen ebenfalls verkauft werden.

Das Neubauvorhaben in der Möhlerstraße wurde in 2013 nahezu fertiggestellt. Bisher konnte jedoch nur 1 ETW verkauft werden. Es ist geplant in 2014 die restlichen 7 Wohnungen ebenfalls zu verkaufen oder falls notwendig in den Bestand zu übernehmen.

In dem Neubaubegiet »Wetzgau West« wurde mit dem Bau von 4 Reihenhäusern begonnen. Davon konnten 2 bereits in 2013 und 1 in 2014 verkauft werden. Das letzte Reihnhaus ist vorerst zur Vermietung vorgesehen. In 2014 soll das Bauvorhaben fertiggestellt und übergeben werden.

In der Bühlgasse 7 im Ortsteil Oberbettringen wurde vom Konzern mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage begonnen. Die Gesamtprojektkosten liegen hierbei bei ca. 1,6 Mio. €. Nach Fertigstellung sollen diese Wohnungen in 2014 verkauft und übergeben werden.





Im Ortszentrum von Großdeinbach wurden die Umbauarbeiten des alten Schulhauses in ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 5 hochwertigen Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß vom Konzern nahezu fertiggestellt. Die Gewerbeeinheiten sind langfristig an die Kreissparkasse und einen genossenschaftlich getragenen Lebensmittelladen vermietet. Von den Eigentumswohnungen konnten 3 verkauft werden. Die anderen beiden werden nach Fertigstellung in 2014 in den Bestand übernommen und ebenfalls vermietet.

Die 3 Wohnungen des Konzerns aus dem Neubau Rinderbachergasse 38 wurden in den Bestand übernommen und vermietet. Dadurch wurde dieses Projekt in 2013 abgeschlossen.

Im Technikpark »Krähe« wurde vom Konzern ein eingeschossiger Anbau am Bürogebäude in der Alexander-von-Humboldt-Str. 19 fertiggestellt. Die Finanzierung des Projektes ist durch einen langfristigen Mietvertrag sichergestellt.

Von der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde das Gebäude Marktplatz 31 und das Mohregässle 4 vom Konzern erworben. Das Gebäude Marktplatz 31 wird bis auf die Fassade, sowie den hinteren Teil in welchem sich ein denkmalgeschütztes Gewölbe befindet, abgerissen und neu aufgebaut. Hierbei entsteht im EG und 1. OG eine Gewerbeeinheit mit ca. 540m<sup>2</sup> Laden- und Lagerfläche welche bereits langfristig an das Schuhhaus Werdich vermietet ist. Desweiteren sollen noch 3 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 71 und 210 qm entstehen. Die Gesamtinvestitionskosten dieses Innenstandprojektes in 1a-Lage betragen knapp 3,5 Mio. €. Die Fertigstellung des gewerblichen Teils ist bis Anfang September 2014 und die der Wohnungen bis zum Jahresende geplant.



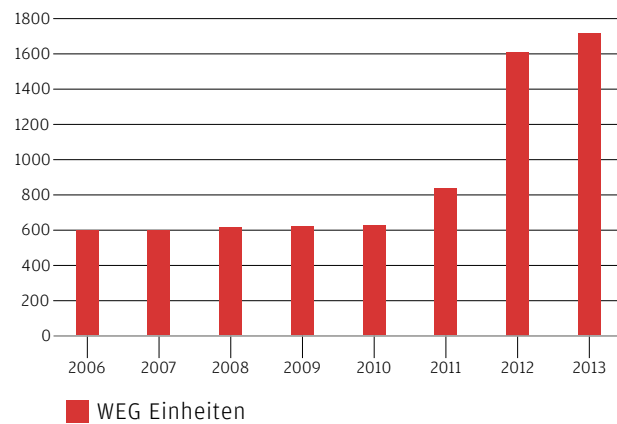


## WOHNEIGENTUMSVERWALTUNG DES KONZERNS

Im Verwaltungsbestand des Konzerns befanden sich am Ende des Berichtsjahres 85 Eigentümergemeinschaften mit 1.693 Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeeinheiten, 558 Stellplätze und Garagen. Die Wohnungseigentümersammlungen für 2013 wurden planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

Die Buchheit Vermögensverwaltungs GmbH, welche zum Jahresende 2012 durch die VGW-D erworben wurde, wurde am 28.06.2013 rückwirkend zum 01.01.2013 mit der VGW-D verschmolzen. Sämtliche WEG-Verwaltungen der Buchheit Vermögensverwaltungs GmbH sind somit auf die VGW Dienstleistungs GmbH übergegangen und werden gemäß den bestehenden Verträgen fortgesetzt und sollen nach Ablauf verlängert werden. Künftig soll dieses Geschäftsfeld noch weiter ausgebaut werden.

Grafik: Entwicklung WEG-Verwaltung



### 3 FINANZLAGE

Der Konzern und die VGW waren jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Liquiditätspässe haben aufgrund von Neukreditaufnahmen zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. 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 22,2 Mio. € zum 31.12.2013. Dadurch war auch die Zahlungsfähigkeit der Tochtergesellschaft in 2013 gewährleistet.

#### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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.

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

Die Gesamtkapitalrentabilität, bei der das Konzernjahresergebnis / Jahresergebnis und der Zinsaufwand der Bilanzsumme gegenübergestellt werden, betrug 2,4% (2,3% 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 2011 erfaßt wurden, lag bei 3,2% (2010: 3,1%). 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 0,1% (VGW -0,2%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag bei 3,8% im Jahr 2011 (2010: 3,3%).

Die durchschnittliche Sollmiete vor Erlösschmälerungen pro m<sup>2</sup> und Monat des Konzerns (inkl. Gewerbe) lag bei 6,04 € (Vorjahr 5,50 €). Bei der VGW lag der Wert bei 5,40 € (Vorjahr 5,30 €). Der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen zusammen liegt lt. der GdW-Jahresstatistik 2012 bei 5,04 €/m<sup>2</sup> monatlich (2011: 4,96 €/m<sup>2</sup>).

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 bei guten 19,4% (Vorjahr 21,5%). Bei der VGW betrug die Zinsdeckungsquote 23,3% (Vorjahr 24,5%). Der Branchenwert aller Wohnungsunternehmen zusammen lag in 2011 bei 20,4% (2010: 21,4%).

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 6,7 (Vorjahr 7,5). Nur auf die VGW bezogen betrug der Wert 6,2 (Vorjahr 6,4). Der Wert beträgt im Durchschnitt aller Unternehmen der neuen und alten Länder zusammen 8,7 für das Jahr 2011 (2010: 8,8). Die starke Verbesserung des Wertes liegt vor allem an der rentablen Vermietung des Modulgebäudes vom Konzern an die ZF Lenksysteme GmbH. Allerdings ist diese Vermietung befristet, so dass mittelfristig wieder mit einer Verschlechterung des Wertes gerechnet werden muss. Dies trifft auch auf die Durchschnittsmiete und die Zinsdeckungsquote zu.

BAUWERK:KUNST | GEBÄUDE STRASSDORF MITTE



## 4 Vermögenslage

### VERMÖGENSSTRUKTUR

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (Konzern 86,7%, VGW 89,7%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen verringerte sich beim Konzern gegenüber dem Vorjahr um 0,56 Mio. € (Verringerung bei der VGW um 1,89 Mio. €). Die Verringerung ergibt sich im Wesentlichen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen und den Abschrei-

bungen, welche den aktivierten Bau- und Modernisierungskosten sowie Erwerbszugängen gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich um 2,89 Mio. € erhöht (bei der VGW um 2,54 Mio. €). Dies ist auf die erhöhte Bautätigkeit und den Ankauf von Baugrundstücken in 2013 zurückzuführen.

Vermögensstruktur in Tausend Euro	Konzern 2013	Konzern 2012	VGW 2013	VGW 2012
<b>Anlagevermögen</b>	<b>82.236,92</b>	83.066,93	<b>76.546,56</b>	76.060,62
davon Sachanlagevermögen	<b>81.321,69</b>	81.880,16	<b>53.394,06</b>	55.279,42
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>12.304,42</b>	9.410,10	<b>8.696,69</b>	6.155,06
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	<b>10.705,56</b>	7.368,56	<b>7.933,08</b>	5.022,48
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.248,07</b>	1.554,21	<b>535,03</b>	667,75
davon Flüssige Mittel	<b>350,79</b>	487,33	<b>228,58</b>	464,83
<b>Abgrenzung</b>	<b>276,54</b>	348,05	<b>72,07</b>	83,48
	<b>94.817,88</b>	<b>92.825,08</b>	<b>85.315,32</b>	<b>82.299,16</b>

### KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur ergibt sich aus dem Eigenkapital (Konzern 23,0%, VGW 24,9%), dem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der VGW-D (1,1%), den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen

Kreditgebern (Konzern 63,9%, VGW 66,8%), den Rückstellungen (Konzern 0,8%, VGW 0,6%), dem Rechnungsabgrenzungsposten (Konzern 0,4%, VGW 0,1%) und weiteren Verbindlichkeiten (Konzern 10,8%, VGW 7,6%).

Kapitalstruktur in Tausend Euro	Konzern 2013	Konzern 2012	VGW 2013	VGW 2012
<b>Eigenkapital</b>	<b>21.830,95</b>	21.829,82	<b>21.220,89</b>	21.289,10
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	<b>992,46</b>	1.027,84		
<b>Rückstellungen</b>	<b>784,76</b>	1.258,86	<b>571,47</b>	899,05
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>70.816,93</b>	68.054,92	<b>63.434,88</b>	60.025,34
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	<b>60.610,79</b>	57.898,48	<b>56.967,77</b>	53.974,97
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	<b>10.206,14</b>	10.156,44	<b>6.467,11</b>	6.050,37
<b>Abgrenzung</b>	<b>392,78</b>	653,64	<b>88,08</b>	85,67
	<b>94.817,88</b>	<b>92.825,08</b>	<b>85.315,32</b>	<b>82.299,16</b>

### GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

In 2013 verfügte die VGW über Grundstücke ohne Bauten, die für eine Bebauung mit Eigentumsprojekten vorgesehen sind, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,43 ha, und einem Buchwert von 0,66 Mio. €.

Im Anlagevermögen der VGW befinden sich drei unbebaute Grundstücke Am Schirenhof und in der Werrenwiesenstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha und einem Buchwert in Höhe von 0,64 Mio. €.

Am 31.12.2013 verfügte die VGW-D im Umlaufvermögen über Grundstücke ohne Bauten im Buchwert von 1,095 Mio. € mit einer Fläche von 0,417 ha. Es handelt sich hierbei um Grundstücke in der Deinbacher Straße in Wetzgau, der Oberbettringer Straße, in der Salvatorstraße 7, 11, 13 und in der Vorderen Schmiedgasse 36/1 + Höferlesbach 37 (Heyd Areal).

Im Anlagevermögen der VGW-D befindet sich ein Grundstück in Straßdorf mit 0,44 ha und einem Buchwert in Höhe von 0,42 Mio. €.

### PLANUNG

Für das Grundstück Höferlesbach in zentraler Innenstadtlage wurde die Planung der VGW-D für 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage und einem Appartementgebäude für Studenten fortgeführt.

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.

Ebenfalls in Straßdorf wurde durch die VGW die Planung von 4 Reihenhäuser in der Alemannenstraße, sowie für ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten im Neubaugebiet Käppelesäcker III aufgenommen. Beide Bauprojekte sollen in 2014 begonnen und nach Fertigstellung in 2015 verkauft werden.

### WERTUNG

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



## UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



**1** An der Oberen Halde, Rehenhof  
Rendering einer Innenansicht, Außenansicht  
20 Eigentums- und 15 Mietwohnungen

**2** Marktplatz 31  
1 Gewerbeeinheit, 3 Wohnungen

**3** Möhlerstraße  
8 Eigentumswohnungen

**4** Wohnen am Wasserturm  
19 Eigentumswohnungen,  
Ein Gebäude mit Büros und Appartements

**5** Gebäude ehemaliges DRK,  
Rechberg-/Josef-/Heugenstraße  
Kindergarten, Wohnungen für Studenten  
und Einrichtung für Menschen mit  
Behinderungen



## REHNENHOF/WETZGAU UND INNENSTADT



KÜNSTLER: KIND I MAYA SMITH, 7 JAHRE



## UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG

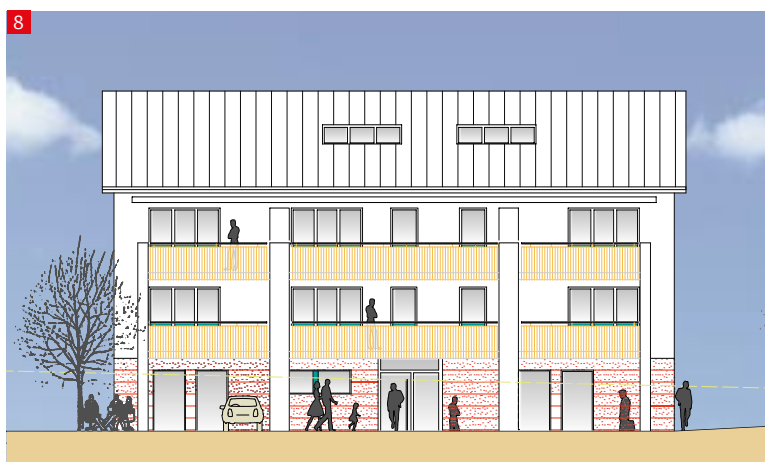


**6** Oberbettringen, Bühlgasse 7  
8 Eigentumswohnungen

**7** Käppelesäcker, Straßdorf  
Rendering Innenansicht, Außenansicht  
11 Eigentumswohnungen

**8** Straßdorf, Dorfmitte  
2 Gewerbeeinheiten,  
8 Eigentumswohnungen

**9** Straßdorf, Alemannenstraße  
4 Doppelhaushälften



## OBERBETTRINGEN UND STRASSDORF



## 5 NACHTRAGSBERICHT

Der Konzern, sowie die VGW starteten erneut tatkräftig in das Jahr 2014. 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 2014 mit einem positiven Ergebnis aus. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres / Geschäftsjahres bis heute nicht eingetreten.



KÜNSTLER: KIND | LUCA LORENZ, 6 JAHRE

## 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 die 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 noch guten Rahmenbedingungen hat die Nachfrage in der Immobilienbranche, vor allem im Bauträgerbereich, einen Aufwind erhalten. Der Konzern hat auf die hohe Nachfrage durch die Planung und den Baubeginn der derzeitigen Bauvorhaben reagiert. Für einen Großteil der sich in der Planung bzw. im Bau befindlichen Vorhaben gibt es Interessenten. 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 2014 wird für die VGW Dienstleistungs GmbH ein positives Jahresergebnis erwartet. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrag wirkt sich dieses ertragssteigernd auf das Ergebnis des Konzerns aus.

Die zum 31.12.2012 erworbene Buchheit Vermögensverwaltungs GmbH wurde rückwirkend zum 01.01.2013 mit der VGW Dienstleistungs GmbH verschmolzen.

### VORAUSSCHAU DES KONZERNS / DIE VGW FÜR 2014

Für den Konzern wird im Jahr 2014 mit einem Überschuss von ca. 1,4 Mio. € (VGW ca. 0,9 Mio. €) gerechnet. Bedingung hierfür ist jedoch ein gutes Verkaufs- und Vermietungsergebnis der derzeitigen Bauvorhaben.

Beim Konzern gehen wir von Gesamtumsatzerlösen in Höhe von 20,7 Mio. € (15,0 Mio. € bei der VGW), davon ca. 14,9 Mio. € für die Hausbewirtschaftung (11,8 Mio. € bei der VGW) aus.

Für die Modernisierung und Instandhaltung in 2014 sind inklusive der laufenden Instandhaltung und ohne bilanzielle Aktivierung 2,2 Mio. € (2,0 Mio. € bei der VGW) angesetzt.

## 8 RISIKOBERICHT-ERSTATTUNG

### RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Mögliche Zinsänderungsrisiken für variable Darlehen werden durch den Einsatz von Derivaten minimiert. Der Konzern / die VGW besitzt Caps, Floors und Swaps mit einem Gesamtvolumen von ca. 12,9 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.

Schwäbisch Gmünd, den 21.03.2014



KÜNSTLER:KIND | ANGELINA SUMSKOJ, 9 JAHRE

# KONZERN BILANZ GEWINN VERLUST



# BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2013

BAUWERK:KUNST | MARKTPLATZ SCHWÄBISCH GMÜND



# KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2013 - AKTIVSEITE

Aktivseite in Euro	31.12.2013	31.12.2012
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.199,50	11.100,00
- Geschäfts- oder Firmenwert	0,50	0,00
	<b>1.200,00</b>	<b>11.100,00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	57.391.247,38	58.847.325,52
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.897.202,62	13.371.978,30
- ohne Bauten	1.064.236,55	1.062.782,68
Bauten auf fremden Grundstücken	5.333.328,43	6.062.002,58
Technische Anlagen und Maschinen	1.285.932,00	1.369.146,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.607,00	231.946,00
Anlagen im Bau	2.050.102,18	901.653,10
Bauvorbereitungskosten	70.397,89	11.944,60
Geleistete Anzahlungen	23.634,50	21.376,83
	<b>81.321.688,55</b>	<b>81.880.155,61</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	150.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	884.536,22	1.025.175,53
sonstige Ausleihungen	9.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	20.500,00	500,00
	914.036,22	1.175.675,53
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>82.236.924,77</b>	<b>83.066.931,14</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	1.781.067,55	1.141.279,62
Bauvorbereitungskosten	333.926,16	464.888,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.284.026,87	1.799.455,45
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	707.399,31
Unfertige Leistungen	3.290.848,13	3.239.134,56
Andere Vorräte	15.690,53	16.404,12
	<b>10.705.559,24</b>	<b>7.368.561,06</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	58.896,12	71.481,36
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	398.424,29	645.757,61
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	321,30	12.085,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.063,74	23.354,38
Sonstige Vermögensgegenstände	755.365,81	801.526,63
	1.248.071,26	1.554.205,62
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	350.791,03	487.329,03
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>12.304.421,53</b>	<b>9.410.095,71</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	276.535,97	348.049,35
<b>BILANZSUMME</b>	<b>94.817.882,27</b>	<b>92.825.076,20</b>

## KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in Euro	31.12.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.609.360,00	6.609.360,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	- 920.240,00	- 903.840,00
Ausgegebenes Kapital	5.689.120,00	5.705.520,00
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.719.533,00	2.719.533,00
Bauerneuerungsrücklage	6.801.217,58	6.651.217,58
Andere Gewinnrücklagen	6.603.545,14	6.339.276,07
	16.124.295,72	15.710.026,65
<b>Bilanzgewinn</b>		
Konzernjahresüberschuss	17.534,37	450.975,07
Einstellungen in Rücklagen	0,00	- 36.706,00
	17.534,37	414.269,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>21.830.950,09</b>	<b>21.829.815,72</b>
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	992.463,51	1.027.838,01
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	784.756,10	1.258.861,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.540.543,15	57.814.787,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.249,64	83.692,02
Erhaltene Anzahlungen	4.342.385,88	3.817.627,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.283.054,98	2.208.605,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.536,90	686.170,96
Sonstige Verbindlichkeiten	2.781.161,40	3.444.032,70
	70.816.931,95	68.054.915,30
- davon aus Steuern:	293.322,86	(360.260,27)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.272,52	(485,25)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>392.780,62</b>	<b>653.645,72</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>94.817.882,27</b>	<b>92.825.076,20</b>

# KONZERN GEWINN-/VERLUSTRECHNUNG 1.1.-31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
- aus der Hausbewirtschaftung	14.752.688,45	14.043.868,30
- aus dem Verkauf von Grundstücken	640.127,39	1.412.746,96
- aus Betreuungstätigkeit	402.067,36	235.381,06
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	280.534,98	311.568,73
	<b>16.075.418,18</b>	<b>16.003.565,05</b>
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.403.960,74	1.031.148,29
Andere aktivierte Eigenleistungen	154.660,00	72.099,00
Sonstige betriebliche Erträge	567.177,65	824.439,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	6.012.084,13	6.004.847,50
- für Verkaufsgrundstücke	5.045.402,84	2.689.850,96
- für andere Lieferungen und Leistungen	403.774,11	365.191,26
	<b>11.461.261,08</b>	<b>9.059.889,72</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>9.739.955,49</b>	<b>8.871.362,28</b>
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	1.859.552,24	1.660.415,65
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	515.984,58	465.441,91
- davon für Altersversorgung	143.395,00	(127.697,44)
	<b>2.375.536,82</b>	<b>2.125.857,56</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.513.786,51	2.870.285,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.253.879,69	1.020.552,64
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42.317,65	<b>48.564,18</b>
- davon aus verbundenen Unternehmen	42.317,65	<b>(48.564,18)</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.963,65	102.597,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.210.256,80	2.238.686,32
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>445.776,97</b>	<b>767.141,64</b>
Außerordentliche Aufwendungen	-117.660,22	0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-117.660,22</b>	<b>0,00</b>
Sonstige Steuern	310.582,38	316.166,57
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>17.534,37</b>	<b>450.975,07</b>
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	36.706,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>17.534,37</b>	<b>414.269,07</b>



↗ Seite 43 und 44 hier ausklappen

# KONZERN ANHANG



KÜNSTLER:KIND I MARA KNÖDLER, 7 JAHRE



BAUWERK:KUNST I OBERE HALDE REHNENHOF



## A ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 erfolgt freiwillig. Die Vorschriften der §§ 290ff. 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 Vorjahreskonzernabschluss wurde gem. § 296 Abs.2 HGB verzichtet.

Durch die Verschmelzung der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH auf die VGW Dienstleistungs GmbH zum 01.01.2013 sind nicht alle Vorjahreszahlen vergleichbar, da diese nicht angepasst wurden. Bei Anpassung der Vorjahreszahl der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und Einbeziehung der Erlöse der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH ergäben sich für 2012 € 439.761,89.

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

Die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wird beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde 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 31.12.2013 aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode (§ 301 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile an der VGW Dienstleistungs GmbH 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.



KÜNSTLER: KIND | PHILIPP SCHULLER, 4 JAHRE

## C ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die im Rahmen der Verschmelzung erworbenen Vermögensgegenstände von 184.866,52 € und Schulden von 152.526,74 € wurden mit den Buchwerten aus der Schlussbilanz der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH bewertet.

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  $66\frac{2}{3}$  Jahren, bei seit 1990 zugegangenen Objekten von 50, 40 bzw. 33 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 01.01.1975 fertiggestellten 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 und Anlagen im Bau wurden verschiedene Objekte auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand beläuft sich auf 162.961,32 € (Vorjahr: 109.350,25 €). In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von 58,4 T€, eigene Architektenleistungen in Höhe von 0,5 T€ sowie 95,8 T€ 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-Str. 16) auf 5 Jahre abgeschrieben.

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

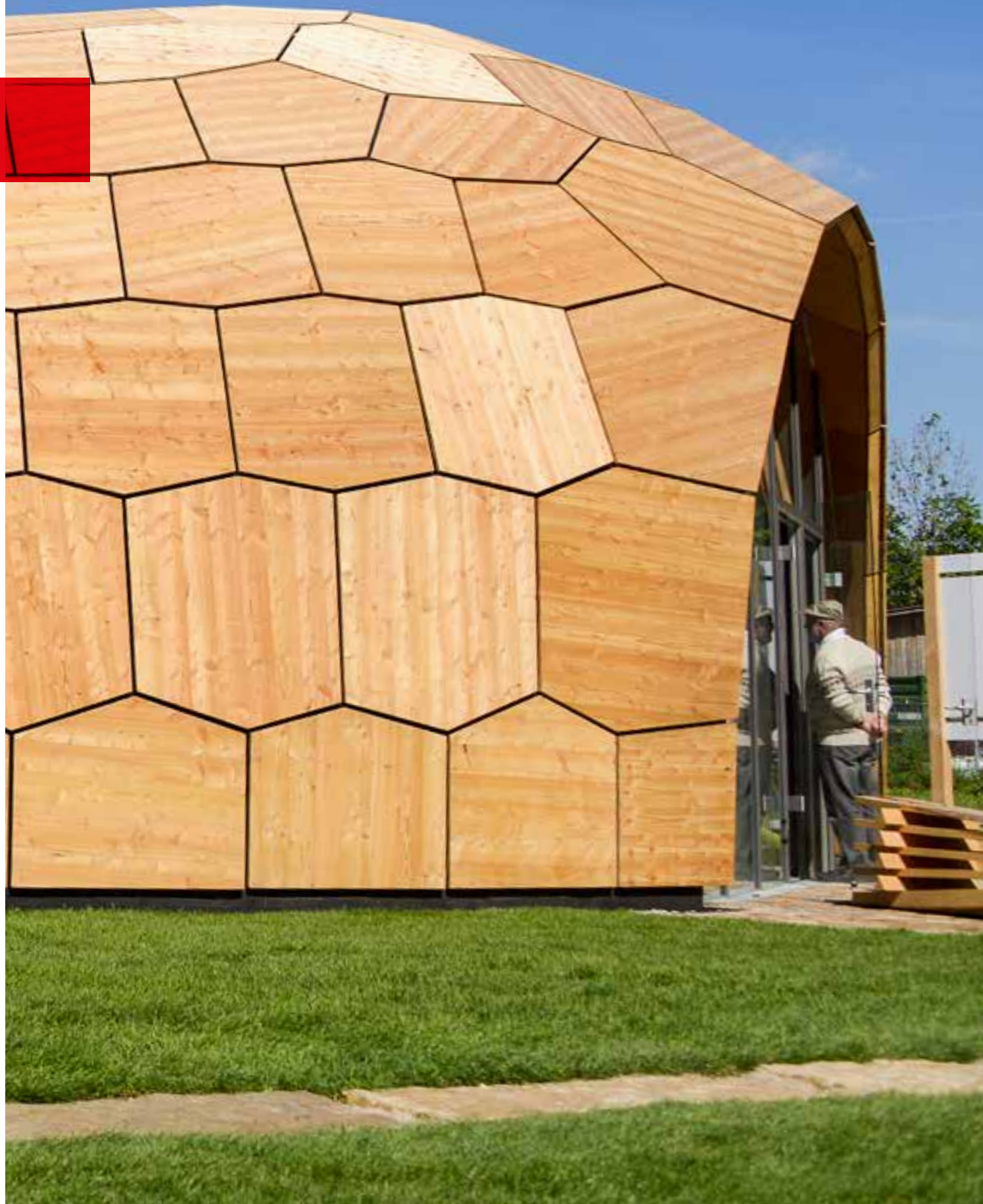
Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden auf 20 Jahre, das Heizwerk auf 15 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear mit 6,7% bis 33,3% des jeweiligen Wirtschaftsguts. Anschaffte Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 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.



## D ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 72.217,64 € (im Vorjahr 84.854,35 €) 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 ursprünglich 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
<b>Erfolgswirksame Auflösung</b>	
Kumuliert zum 01.01.2013	70.749,00
Zugang 2013	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2013	106.123,50
Stand zum 31.12.2013	992.463,51

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.

10. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB i.V. m. § 298 HGB Abs. 1 verzichtet.

### I. BILANZ

1. In der Position »Unfertige Leistungen« sind 3.290.848,13 € (Vorjahr: € 3.239.134,56 €) 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	2.719.533,00		2.719.533,00
Bauerneue- rungsrücklage	6.651.217,58	150.000,00 <sup>1)</sup>	6.801.217,58
Andere Gewinn- rücklagen	6.339.276,07	180.355,54 <sup>1)</sup> 83.913,53 <sup>2)</sup>	6.603.545,14

<sup>1)</sup> Die Einstellung erfolgte gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung der VGW vom 11.07.2013.

<sup>2)</sup> Zugang zum 31.12.2013 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschluss-ebene und Konsolidierungsbuchungen im Geschäftsjahr 2012

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 2.719.533,00 € unterliegt der Ausschüttungsbeschränkung gem. § 150 Abs. 3 und 4 AktG (siehe § 17 des Gesellschaftsvertrages der VGW).

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

- » für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte 217,3 T€
- » für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen Altersteilzeit 118,2 T€
- » für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften 139,6 T€
- » für Kosten aus Rückkaufgarantien 89,5 T€

5. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 12.778,20 € (Vorjahr 22.805,04 €) 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	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.540.543,15	2.352.203,66	7.212.519,77	50.975.819,72	46.240.053,68	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.249,64	9.577,61	25.804,68	34.867,35	55.173,26	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	4.342.385,88	4.342.385,88	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.283.054,98	80.629,54	0,00	2.202.425,44	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.536,90	741.275,77	58.261,13	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.781.161,40	893.021,09	1.888.140,31	0,00	0,00	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>70.816.931,95</b>	<b>8.419.093,55</b>	<b>9.184.725,89</b>	<b>53.213.112,51</b>	<b>46.295.226,94</b>	

\* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

8. Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	116.816,85	2,50	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,50	0,00
Zwischensumme	116.816,85	3,00	0,00
<b>Sachanlage</b>			
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.050.478,54	735.459,05	- 1.093.953,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.460.964,27	54.319,12	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.062.782,68	1.453,87	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	7.327.196,60	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.689.836,86	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	683.279,34	38.765,28	0,00
Anlagen im Bau	902.849,34	2.608.527,40	- 531.694,13
Bauvorbereitungskosten	11.944,60	58.453,29	0,00
Geleistete Anzahlungen	21.376,83	2.257,67	0,00
Zwischensumme	132.210.709,06	3.499.235,68	- 1.625.647,47
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00	- 150.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen *	1.025.175,53	42.317,65	- 182.956,96
sonstige Ausleihungen	0,00	9.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	20.000,00	0,00
Zwischensumme	1.175.675,53	71.317,65	- 332.956,96
Anlagevermögen insgesamt	133.503.201,44	3.570.556,33	- 1.958.604,43

\* Abgänge = Tilgungen

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	60.540.543,15	2.352.203,66	57.814.787,25	4.727.597,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.249,64	9.577,61	83.692,02	9.564,21
Erhaltene Anzahlungen	4.342.385,88	4.342.385,88	3.817.627,15	3.817.627,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.283.054,98	80.629,54	2.208.605,22	42.220,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.536,90	741.275,77	686.170,96	646.809,47
Sonstige Verbindlichkeiten	2.781.161,40	893.021,09	3.444.032,70	1.185.622,70
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>70.816.931,95</b>	<b>8.419.093,55</b>	<b>68.054.915,30</b>	<b>10.429.441,93</b>

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	115.619,85	1.199,50	9.903,00
0,00	0,00	0,00	0,50	0,00
0,00	0,00	115.619,85	1.200,00	9.903,00
- 105.344,85				
839.840,61	0,00	44.035.232,63	57.391.247,38	2.118.899,59
931.856,08	0,00	6.549.936,85	13.897.202,62	409.810,17
0,00	0,00	0,00	1.064.236,55	0,00
0,00	0,00	1.993.868,17	5.333.328,43	728.674,15
0,00	0,00	403.904,86	1.285.932,00	83.214,00
0,00	0,00	516.437,62	205.607,00	65.104,28
- 832.935,11				
2.732,24	0,00	99.377,56	2.050.102,18	98.181,32
0,00	0,00	0,00	70.397,89	0,00
0,00	0,00	0,00	23.634,50	0,00
836.148,97	0,00	53.598.757,69	81.321.688,55	3.503.883,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	884.536,22	0,00
0,00	0,00	0,00	9.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	20.500,00	
0,00	0,00	0,00	914.036,22	0,00
836.148,97	0,00	53.714.377,54	82.236.924,77	3.513.786,51

## E

## SONSTIGE ANGABEN

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 184.405,01 € (Vorjahr € 420.689,15 €) Erträge aus Anlageverkäufen, 44.653,63 € (Vorjahr 74.175,36 €) Erträge aus Schadensersatzleistungen, 214.197,87 € (Vorjahr 89.510,69 €) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen und 30.158,19 € (Vorjahr 112.037,12 €) Eingänge abgeschriebener Forderungen enthalten.

2. In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 14.401,87 € (Vorjahr 26.522,70 €) enthalten.

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

- » 236.118,37 € (121.778,61 €) Kosten für EDV
- » 89.190,50 € (104.990,44 €) Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 59.462,75 € (72.311,88 €) Abschreibungen auf Forderungen
- » 71.311,49 € (41.462,91 €) Internet, Post- und Fernsprechkosten
- » 65.095,16 € (8.156,31 €) Seminargebühren
- » 42.007,44 € (92.986,40 €) Raumkosten für Geschäftsräume
- » 68.462,81 € (110.072,21 €) Abbruchkosten für Mietwohngebäude
- » 94.594,19 € (--€) Verlust aus Abgang Anlagevermögen

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

in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	14.501,79	18.345,09

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 4.171.700,00 (Vorjahr € 4.836.200,00). 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 3.361.070,00 €. 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 31.12.2014 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 1.586.510,11 €. 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 163.090,37 €, die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei einem über drei Jahre unkündbaren Pachtvertrag für Grund und Boden Pachtverpflichtungen in Höhe von 51.666,67 €.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2013 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 2.803.827,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 5.869.160,00 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 2.523.820,00 € gegenüber.

Aus in Vorjahren abgeschlossenen Kaufverträgen bestehen weitere Verpflichtungen in Höhe von 884.230,00 €.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 489.510,17 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 13.140,41 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 30.06.2019 bzw. 30.06.2022. Ihr Umfang beträgt 8,1 Mio. € (Ursprungswerte) bzw. 7,9 Mio. € Bezugsgröße zum 31.12.2013. Der Marktwert zum 31.12.2013 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen - 531.391,80 €. Die Capprämie ist mit einem Buchwert von 8.046,24 € in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten und wird auf ihre Laufzeit bis 01.07.2014 abgeschrieben. Der Marktwert des Caps und Floors zum 31.12.2013 beträgt -108.275,63 €. Ihr Umfang beträgt 5,0 Mio. € Die Marktwerte wurden auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 12.860.263,30 € 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.

Hierdurch sowie durch zusätzlich bestehende Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer überwiegen die aktiven Latenzen. Bei der Berechnung wird ein Steuersatz für Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und für Gewerbesteuer von 13,3% zugrunde gelegt.

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	17*	6
Technische Mitarbeiter	3	-
Handwerker/Hausmeister etc.	7	1
Geringfügig Beschäftigt	-	27

\* davon 2 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit.

Außerdem wurden zwei Auszubildende und eine 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 31.12.2013 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 114.191,47 € durch die VGW übernommen. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2013 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €. Erträge und Aufwendungen aus der Verlustübernahme wurden im Konzernabschluss eliminiert.

Die VGW Dienstleistungs GmbH und die Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH in Schwäbisch Gmünd, an der die VGW Dienstleistungs GmbH zu 100 % beteiligt war, wurden zum 01.01.2013 verschmolzen. Der Verschmelzungsverlust in Höhe von 117.660,22 € wird unter außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 33.580,04 €. In analoger Anwendung von § 286 (4) HGB ist die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans unterblieben.



KÜNSTLER: KIND | TIM STADELMAIER, 7 JAHRE

7. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung netto 13,9 T€ und für die Prüfung nach § 16 MaBV 0,8 T€.

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

in Tausend Euro	Käufe von	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Ausleihungen an	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter	853,0	–	275,7	–	13.861,8
Geschäftsführer	–	7,6	–	–	–
Leitende Angestellte	–	8,0	51,0	–	–
VGW-Zusatzrente e.V.	–	42,3	158,7	884,5	–
Sonstige	–	9,3	7,7	–	–

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Käufe von: Grundstücke mit Wohnbauten und Anlagen im Bau

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 13.942,5 T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 125,7 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2013 97,0 T€.

Darüberhinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber Leitenden Angestellten in Höhe von 133,5 T€, gegenüber dem VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 2.018,5 T€ und Sonstigen in Höhe von 56,5 T€.





## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in Tausend Euro	2013	2012
Jahresüberschuss	17,5	451
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.513,8	2.855,1
Aktivierte Eigenleistung	-154,7	-72,1
Abschreibung auf Forderungen	59,5	72,3
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	33,3	36,5
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,4	-35,4
Verschmelzungsverlust	117,7	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.551,7</b>	<b>3.307,4</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-476,6	-164,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-89,8	-420,7
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-4.155,2	-2.187,4
Abnahme sonstiger bzw. kurzfr. Aktiva	276,8	69,3
Zunahme/Abnahme sonstiger bzw. kurzfr. Passiva	-430,4	3.737,4
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.323,5</b>	<b>4.341,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.434,5	749,7
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	183,0	187,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.291,0	-5.491,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-71,3	-199,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.744,8</b>	<b>-4.753,4</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	910,4	1.470,7
Planmäßige Tilgungen	-2.208,5	-2.652,6
Außerplanmäßige Tilgungen	-970,4	-83,2
Kauf eigene Anteile	-16,4	0,0
Veränderung der Betriebsmittelkredite	5.050,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.765,1</b>	<b>-1.265,1</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-303,2	-1.677,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	487,3	2.164,6
Finanzmittelbestand aus Verschmelzung zum 01.01.13	166,7	0,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>350,8</b>	<b>487,3</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2013 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
Erwerb eigener Anteile			-16.400,00	-16.400,00
Konzernjahresüberschuss 2013 / Konzerngesamtergebnis 2013		17.534,37		17.534,37
Stand 31.12.2013	6.609.360,00	16.141.830,09	-920.240,00	21.830.950,09



KÜNSTLER: KIND I SELMA HOLY, 7 JAHRE



## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 25. April 2014 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 2013 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 durch 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 Konzernlageberichts. 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht im 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, 25. April 2014

vbw

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

Beck, Wirtschaftsprüfer  
Niethen, Wirtschaftsprüferin



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde im Dezember 2013 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war die Verschmelzung der VGW Dienstleistungs GmbH mit der Buchheit Vermögensverwaltungen GmbH sowie die damit übernommenen Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2013 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 26.6.2014 der Gesellschafterversammlung den Bilanzverlust 2013 auf neue Rechnung vorzutragen.

Schwäbisch Gmünd, 26.6.2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH  
VGW Dienstleistungs GmbH

*Richard Arnold*

Richard Arnold, Oberbürgermeister

KÜNSTLER: KIND | GREGORY LENZ, 6 JAHRE



## 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	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktiva</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.197,00	11.100,00	3,00	0,00
Sachanlagen	53.394.058,92	55.279.415,37	26.350.236,10	25.057.325,17
Finanzanlagen	23.151.304,57	20.770.105,70	9.500,00	150.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>76.546.560,49</b>	<b>76.060.621,07</b>	<b>26.359.739,10</b>	<b>25.207.825,17</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	7.933.081,12	5.022.475,41	2.750.157,12	2.323.764,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	535.031,12	667.753,17	713.040,14	886.452,45
Flüssige Mittel	228.582,70	464.825,58	122.208,33	22.503,45
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>8.696.694,94</b>	<b>6.155.054,16</b>	<b>3.585.405,59</b>	<b>3.232.720,55</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	72.065,31	83.483,39	204.470,66	264.565,96
<b>BILANZSUMME</b>	<b>85.315.320,74</b>	<b>82.299.158,62</b>	<b>30.149.615,35</b>	<b>28.705.111,68</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital insgesamt	21.220.884,93	21.289.103,52	31.503,75	31.503,75
Rückstellungen	571.468,78	899.054,07	213.287,32	359.807,38
Verbindlichkeiten	63.434.883,28	60.025.335,76	29.600.127,41	27.745.820,10
Rechnungsabgrenzungsposten	88.083,75	85.665,27	304.696,87	567.980,45
<b>BILANZSUMME</b>	<b>85.315.320,74</b>	<b>82.299.158,62</b>	<b>30.149.615,35</b>	<b>28.705.111,68</b>



## EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	VGW		VGW D	
	2013	2012	2013	2012
Umsatzerlöse	12.122.046,14	12.599.340,92	5.398.951,98	4.753.928,14
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.077.731,83	466.938,64	1.326.228,91	564.209,65
Andere aktivierte Eigenleistungen	17.720,00	33.390,00	41.100,00	30.459,00
Sonstige betriebliche Erträge	383.074,14	645.542,00	148.729,01	173.554,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.335.282,42	-7.261.212,08	-2.743.503,09	-2.486.226,94
<b>Rohergebnis</b>	<b>6.265.289,69</b>	<b>6.483.999,48</b>	<b>4.171.506,81</b>	<b>3.035.924,22</b>
Personalaufwand	-756.487,10	-766.297,97	-1.619.049,72	-1.359.559,59
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-1.983.680,81	-1.970.754,93	-1.578.730,32	-978.101,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.587.831,40	-1.481.801,68	-383.617,64	-192.655,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	351.797,10	363.431,52	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.582,98	102.505,29	380,67	92,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.994.460,54	-2.075.793,53	-525.275,71	-477.760,13
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00	114.191,47	38.727,05
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-114.191,47	-38.727,05	0,00	0,00
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>197.018,45</b>	<b>616.561,13</b>	<b>179.405,56</b>	<b>66.666,98</b>
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	-117.660,22	0,00
Sonstige Steuern	-248.837,04	-249.499,59	-61.745,34	-66.666,98
<b>Jahresüberschuß</b>	<b>-51.818,59</b>	<b>367.061,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Einstellungen in Gewinnrücklagen	36.706,00	69.435,00	0,00	0,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>-88.524,59</b>	<b>297.626,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# IMPRESSUM

## Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

Fotos: Schimkat Fotodesign, Wißgoldingen, [www.schimkat-fotodesign.de](http://www.schimkat-fotodesign.de)

VGW: Seite 14, Seite 34 Bild 2

zodesign: Seite 2, Seite 18

petra bork\_pixelio: Seite 1, Seite 8, Seite 68

fotolia: Seite 13

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

Druck: Walter Digital GmbH, [www.walterdigital.de](http://www.walterdigital.de)



KÜNSTLER: KIND | TOM SMITH, 8 JAHRE



GARTEN:KUNSTWERK  
KÜNSTLER:KINDER  
BAUWERK:KUNST

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.

