

2014 PROJEKTE DATEN FAKTEN

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT



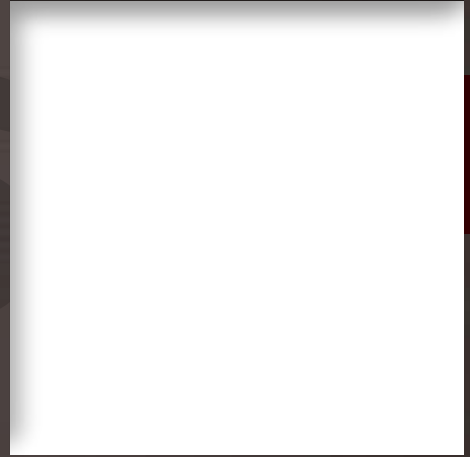
AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in Tausend Euro	31.12.2014	31.12.2013
Jahresüberschuss	1.850	18
Bilanzsumme	97.867	94.818
Anlagevermögen	85.045	82.237
Umlaufvermögen	12.616	12.304
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	16.367	16.124
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	15.039	14.753
Verkauf von Grundstücken	4.404	640
Betreuungstätigkeit	405	402
anderen Lieferungen und Leistungen	313	281
	Einheiten	Einheiten
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	4.395	4.341
eigene Mietwohnungen	2.241	2.214
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	131	127
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	320	290
verwaltete Eigentumswohnungen	1.663	1.693
verwaltete gewerbliche Einheiten	40	17
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	28	52
Fertigstellungen	50	8
Überhang	44	64
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Personalbestand	61	61
davon Vollzeitbeschäftigte	28	27



2014
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN

& AUUS





INHALT

BLICKKE

02.	Auf einen Blick: Zahlen und Daten
07.	Auf den zweiten Blick: Unternehmensleistungen & Zugehörigkeit
08.	Vorwort
10.	Interview: Vom eigenen Haus in eine Wohnung gezogen
12.	Generation 60 plus
14.	Interview: Wohngemeinschaft Lebenshilfe
16.	22 neue Mietwohnungen übergeben
18.	Interview: Die ganze Wohnung barrierefrei
20.	Werterhaltung durch Modernisierungsmaßnahmen
24.	Interview: Kindergarten Josefstraße
26.	Die VGW als Dienstleister(in) der Stadt
28.	Interview: Einfach wohler fühlen hier
30.	Konzernlagebericht
44.	Konzern-Bilanz 2014 und Gewinn- und Verlustrechnung
50.	Konzern-Anhang
63.	Konzern-Kapitalflussrechnung
64.	Konzern-Eigenkapitalpiegel
66.	Bestätigungsvermerk
67.	Bericht des Aufsichtsrates
68.	Bilanz
69.	Gewinn- und Verlustrechnung
70.	Impressum
71.	Das Geschäftsjahr 2014



AUF DEN ZWEITEN BLICK

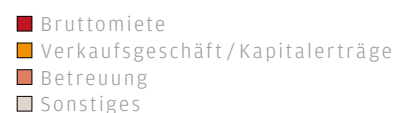
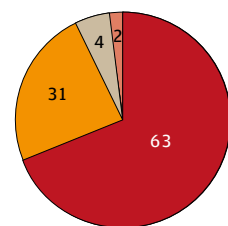
UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2014

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 23,673 Mio.€ im Jahr 2014 flossen 76% in die Mietwohnungsbestände zurück. 24% wurden für das Unternehmen verwendet.

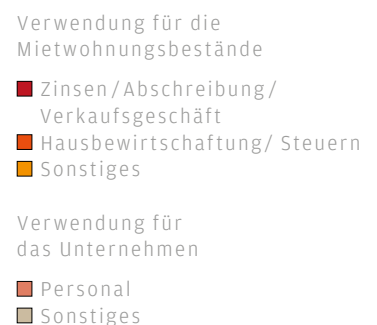
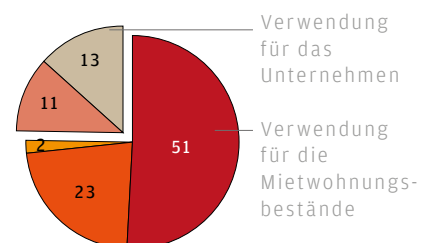
Unternehmensleistungen	in Tausend Euro	in %
I. Mittelherkunft		
Bruttomiete	15.039	63%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	7.276	31%
Kapitalerträge	35	0%
Betreuung	405	2%
Sonstiges	918	4%
Leistungserbringung	23.673	100%
II. Mittelverwendung		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.178	22%
Zinsen	2.004	8%
Abschreibung	3.362	14%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	6.706	29%
Steuern	310	1%
Sonstiges	413	2%
Verwendung für die Mietwohnungsbestände	17.973	76%
Personal	2.650	11%
Gewinnrücklagen	174	1%
Bilanzgewinn	1.624	7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.250	5%
Verwendung für das Unternehmen	5.698	24%
Leistungsverwendung gesamt	23.671	100%

Unternehmensleistungen 2014

I. Mittelherkunft in %



II. Mittelverwendung in %

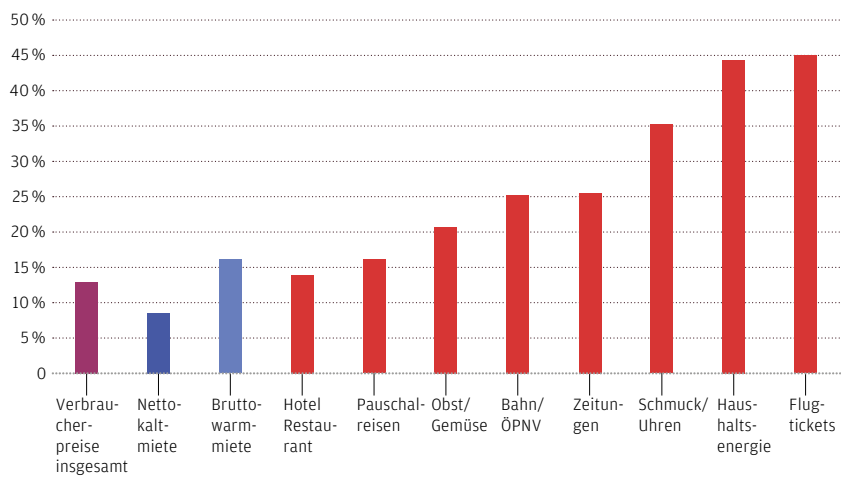


ZUGEHÖRIGKEIT UNSERES UNTERNEHMENS ZU FACHVERBÄNDEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN INSTITUTIONEN

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.	Stuttgart
Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen	Heidelberg
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.	Berlin
Deutsches Volksheimstättenwerk e.V.	Bonn
Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	Heidenheim

VORWORT

Grafik: Nettokaltmieten im Vergleich zur Preisentwicklung in anderen Bereichen des privaten Konsums zwischen 2005 und 2012, Veränderung in %.



Quelldaten: Statistisches Bundesamt 2014



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

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 19.3.2014 erstmals einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt anerkannt. Er ist am 1.4.2014 in Kraft getreten und ist zwei Jahre gültig. Mit der Konzeption des Mietspiegels und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut aus Sinzing beauftragt. Die repräsentative Datenerhebung wurde von der Stadtverwaltung mit Unterstützung des EMA-Instituts organisiert. Es wurden 715 Datensätze bei zufällig ausgewählten Haushalten schriftlich erhoben. Die durchschnittliche Nettomiete - unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen - betrug in Schwäbisch Gmünd zum Zeitpunkt der Datenerhebung 5,68 €/m². Bei den Wohnungen der VGW beträgt dieser Wert 5,36 €/m². Erstmals wurde die Überprüfung der Miethöhen bei der VGW nun nach diesem Mietspiegel durchgeführt und nicht mehr, wie bisher üblich, nach dem Prinzip von drei Vergleichswohnungen. Zum 1.2.2015 wurden dann die ersten Mietveränderungen umgesetzt und bei rund 600 Wohnungen der VGW von durchschnittlich 4,97 €/m² auf 5,26 €/m² angepasst. Mit diesen weiterhin deutlich unter dem Mietspiegel liegenden Miethöhen leistet das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Schwäbisch Gmünd einen wichtigen Beitrag zum Thema »bezahlbares Wohnen«!

Ausdrücklich erwähnen möchte ich hier, dass die Kosten des Wohnens nicht nur aus der Kaltmiete und den Ne-

benkosten bestehen. Vielmehr müssen heutzutage die Lagekosten, also die Kosten für Zeit und Mobilität beachtet werden. Menschen leben in Regionen nach ganz persönlichem Zuschnitt. Das Denken in kommunalen Grenzen ist überholt und abseits der Lebenswirklichkeit der Menschen.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes von 2014 sind die Nettokaltmieten in den Jahren zwischen 2005 und 2012 lediglich um 8,5% angestiegen, während die Preise für Bahn und ÖPNV im selben Zeitraum um 25,2% angestiegen sind (siehe neben stehende Grafik). Ein weiterer Beweis dafür, dass das Immobiliengeschäft bei der VGW langfristig und nachhaltig angelegt ist und eine stabilisierende Wirkung auf die Lebenshaltungskosten hat.

Auch im Geschäftsjahr 2014 ist die Bilanzsumme um über 3 Mio. € angestiegen, was die anhaltende Aktivität der VGW und die Attraktivität ihrer Dienstleistungen zum Ausdruck bringt. Hierfür möchte ich der Stadt Schwäbisch Gmünd als Hauptgesellschafter, allen Aufsichtsratsmitgliedern, die in zahlreichen Sitzungen ebenfalls zu diesem Ergebnis beigetragen haben, sowie allen Mitarbeitenden herzlich danken.


Ihr
Wolfgang Frei

99 JA, ES IST EINE UM- STELLUNG 66

Familie Flür wohnt seit drei Monaten in der neuen Wohnung in Wetzgau-Rehnenhof. Vorher haben Jutta und Eduard Flür ein großes Haus ganz in der Nähe bewohnt. Mit einigem Weitblick haben sich die beiden entschlossen, altershalber in die kleinere Wohnung zu ziehen.

»Unser Haus aufzugeben war schon ein großer Schritt«, meint Herr Flür, schließlich haben wir darin 25 Jahre gewohnt. »Das große Haus wird jetzt für die Kinder und die Enkelin renoviert. Einfach das Haus verkaufen, das hätten wir nie gemacht!«

»Im Moment wäre es auch noch gegangen, im Haus wohnen zu bleiben, aber wer weiß wie lange noch? Es ist auf jeden Fall eine Sache der Vernunft und vielleicht können wir uns in dieser Wohnung mit Aufzug das Pflegeheim noch für ein paar Jahre ersparen.«

Ja, es ist eine Umstellung: »Der Garten fehlt mir schon ein bisschen«, sagt Herr Flür offen und ehrlich, und nun, da sein Sohn mit dem Garten am Haus ganz andere Pläne hat, muss er sich zurücknehmen. »Naja, man muss auch an Andere denken und nicht nur an sich selbst«, meint er.

»Doch, die Wohnung ist sehr angenehm klein und überschaubar, vor allem ist sie in zwei Stunden geputzt«, meint Frau Flür – diese Zeit brauchte sie vorher für nur ein Stockwerk im Haus ...

Etwas gewöhnungsbedürftig ist allerdings, dass man schon beim Gang zur Waschmaschine immer an den Wohnungsschlüssel denken muss und dass es bei den vielen Türen in dem Mehrfamilienhaus vielleicht noch eine Weile dauern wird, bis man sich blind zurecht findet.

Gut ist, dass das Haus gar nicht weit weg steht, so hat sich die Nachbarschaft kaum verändert. Und wenn das Haus fertig ist, wird auch die dreijährige Enkeltochter ganz in der Nähe sein. Denn jetzt wohnt sie noch 350 km weit weg, da ist jeder Besuch ein großer Aufwand.

So wie kürzlich, als Familie Flür Enkelin Larissa für eine Woche Urlaub bei Oma und Opa extra mit dem Auto abgeholt und anschließend wieder zurück gebracht hat. »1400 km in einer Woche«, lacht Frau Flür, »aber dies war schließlich mein großer Wunsch zu meinem vor kurzem gefeierten runden Geburtstag, dafür kann man das schon mal machen«.

WETZGAU-REHNENHOF - AN DER OBEREN HALDE
VOM EIGENEN HAUS IN EINE NEUE VIERZIMMER-
WOHNUNG GEZOGEN

JUTTA UND EDUARD FLÜR

EINBLICK:AN DER OBERE HALDE



AUSBLICK:AN DER OBERE HALDE



GENERA- TION 60 PLUS

ZIELGRUPPE GENERATION 60 PLUS

VON KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST,
LEITER NEUBAU/VERKAUF

ANBLICK: AN DER OBERE HALDE



ANBLICK: MÖHLERSTRASSE



Von Jahr zu Jahr wächst die Zahl der Senioren in Deutschland und mit ihr der Bedarf an altersgerechten Immobilien.

Für die Immobilienbranche also ein wachsender Markt und eine interessante Zielgruppe.

Fast jeder fünfte Mensch in Deutschland ist nach Angaben des Bundesamtes für Statistik 65 Jahre oder älter. Und dieser Anteil wird weiter steigen.

Die VGW hat das erkannt und mit ihrem Immobilienangebot darauf reagiert.

Altersgerechte Ausstattung der Gebäude mit Aufzug, Barrierefreiheit in der Wohnung mit breiteren Türen und bodengleicher Dusche, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und gute Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel sind die heutigen Kriterien und Maßstäbe unserer Planungen.

ANBLICK: GEBÄUDE AM MARKTPLATZ



ANBLICK: BÜHLGASSE



Was sind die Beweggründe dieser Generation, ihre Wohnsituation zu verändern?

- » Das Haus ist zu groß, die Kinder sind ausgezogen
- » Die Gartenarbeit ist zuviel
- » Kein altersgerechter Grundriss
- » Minimale Verzinsung des Ersparnen

werden nahezu bei allen Beratungsgesprächen genannt. Rechnet man noch die Käufer der jüngeren Generation hinzu, die jetzt ihren Alterswohnsitz erwerben und vorübergehend vermieten, fallen mehr als 2/3 aller Käufer unter diese Zielgruppe.

Das beste Beispiel ist unsere neue Wohnanlage »An der Obere Halde« im Stadtbezirk Rehnenhof mit insgesamt 35 neuen Eigentums- und Mietwohnungen. Der Altersdurchschnitt der Bewohner liegt bei über 60 Jahren.

Mit unserem aktuellen Immobilienangebot an Eigentumswohnungen in der Innenstadt, Straßdorf, Oberbettringen und am Rehnenhof sind wir auch 2015 ein kompetenter Immobilienanbieter für diese Zielgruppe.

„WIR VER- STEHEN UNS GUT“

Eine besondere WG gibt es seit Ende 2014 mitten in der Stadt: Hier bewohnen sieben junge Leute mit Lernschwierigkeit zwei Doppelhaushälften und werden tagsüber von der Lebenshilfe betreut und begleitet.

In der einen Hälfte ist die Männer-WG mit Florian Beer, Bernd Bader und seinem Bruder Frank Bader, sowie Daniel Rist*. Die Frauen-WG ist bewohnt von Sandra Sonntag, Daniela Kaiser und Tamara Ebert*.

Den Bewohnern merkt man ihr Handicap auf den ersten Blick gar nicht an, so zum Beispiel Florian Beer*. Hier in der WG gefällt es ihm gut, er genießt die Freiheiten und die Eigenverantwortung. Vorher hatte er bei seinen Eltern gewohnt.

INNENSTADT - HÖFERLESBACH

WOHNGEMEINSCHAFT LEBENSHILFE

BALKON: SANDRA SONNENTAG MIT BETREUER

AM GRILL: V.L. FLORIAN BEER MIT BERND BADER

AM TISCH: V.L. SUSANNE FUCHS, JENS WOHLFART UND DANIELA KAISER*



Seit einiger Zeit arbeitet er im Stauferklinikum. Die Arbeit macht ihm Spaß und am besten findet er es, wenn er seine Arbeit gut gemacht hat und gelobt wird. Man sieht, dass er seine Arbeit gewissenhaft erledigen möchte.

Die Brüder Bernd und Frank Bader stimmen Florian* zu: Die Arbeit ist den beiden auch sehr wichtig, und sie möchten alle Aufgaben sorgfältig ausführen. Sie arbeiten schon seit über 20 Jahren auf dem Haldenhof und kümmern sich dort um die Tiere: sie säubern den Stall, füttern und machen, was gerade so anfällt. In ihrer Freizeit hören sie gerne Musik oder schauen fern und finden das Leben mitten in der Stadt ganz toll: man kann was trinken gehen, und ganz in der Nähe einkaufen. Größere Träume haben die beiden nicht, sie sind wunschlos glücklich.

Sandra Sonntag* hat ein besonderes Hobby: Sie sammelt Kuscheltiere und ihr ganzes Bett ist voll davon.

Da muss sie sich jeden Abend erst mal einen Platz schaffen! Tagsüber arbeitet sie in der Werkstatt PRODI in

Waldstetten, das ist eine Werkstatt der Stiftung Haus Lindenhof.

Untereinander verstehen sich die Mädels gut, »auch mit den Jungs ist es ganz ok«, meint Daniela Kaiser*. »Hier gibt es einige nette Betreuer, mit denen ist es richtig lustig.« Daniela arbeitet in der Schreinerei der Stiftung Haus Lindenhof und freut sich, wenn es bei der Arbeit gut läuft. Ein großer Traum von ihr ist, dass sie mal alleine mit Ihrem Freund in Urlaub fahren kann.

Auch Tamara Ebert* hat einen Freund, mit dem will sie bald zusammen ziehen. »Er ist mein ein und alles«, sagt sie. Mit ihm teilt sie die Begeisterung für Eishockey, sie ist großer Fan der »Steelers« von Bietigheim. Diese Mannschaft ist Tabellenführer in der 2. Bundesliga und es gibt fast kein Spiel, bei dem Tamara nicht dabei ist. Und als echter Fan hat sie auch noch ein weiteres Projekt: ihr Zimmer möchte sie bald in den Teamfarben der Eishockeymannschaft streichen.

*Alle Namen geändert



AUSBLICK:HÖFERLESBACH

MIET- WOHNUN- GEN

22 NEUE MIETWOHNUNGEN ÜBERGEBEN

VON THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER
HAUSVERWALTUNG

War im letzten Jahrzehnt die Neubautätigkeit der Gesellschaft eher von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern bestimmt, so konnte im Berichtsjahr wieder eine Anzahl Mietwohnungen fertiggestellt werden. In der Möhlerstraße 14 wurden in Sichtweite der historischen Stadttürme 7 neue Mietwohnungen mit 2-4 Zimmern und 63-113 m² Wohnfläche in der zweiten Jahreshälfte an die neuen Bewohner übergeben. Die Wohnungen zeichnen sich aus durch eine gehobene Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, kontrollierte Lüftung und Einbauküche, sofern gewünscht. Sie sind sowohl vom Gehweg als auch von der gemeinsamen Tiefgarage aus barrierefrei erreichbar. Sie profitieren von der Nähe zur Innenstadt und dennoch einer gewissen Ruhe durch die Lage an einer Seitenstraße. Alle Wohnungen verfügen über Freibereiche in Form von Terrassen oder Balkonen. Damit hat die VGW einen wichtigen Impuls in die etwas überlebte Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts gesetzt, der zusammen mit der in 2014 begonnenen Komplettmodernisierung des Mietwohngebäudes Buchstraße 67, 67/1, Möhlerstraße 26 in der Nachbarschaft seine konsequente Fortsetzung erfährt.

In der Höhenlage des Stadtbezirks Rehenhof/Wetzgau wurde in der Karlsbader Straße 32 nach dem Abbruch der nicht mehr zeitgemäßen 50er-Jahre-Bauten zwei 3-geschossige Häuser mit Eigentumswohnungen und ein Neubau mit Mietwohnungen erstellt. Die

meisten der 15 komfortablen 2-4 Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von 57-99 m² konnten den Mietern noch vor Weihnachten 2014 übergeben werden. Auch diese Wohnungen sind ausnahmslos mit Aufzug und über die Laubengänge barrierefrei erreichbar und mit allem zweckmäßigen Komfort ausgestattet. Mit den Neubauten wurde eine sinnvolle Nachverdichtung des Grundstücks erreicht und gleichzeitig die großzügigen Freiflächen erhalten. In diesem Projekt haben überwiegend Menschen jenseits des aktiven Arbeitslebens eine neue Heimat gefunden, von denen einige ihr Wohneigentum oder die größere Wohnung aufgegeben haben. Hier zahlt sich die günstige und ruhige Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung und die perfekte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. Im Rückblick sind alle Verantwortlichen froh, dass die ursprüngliche Planung einer Aufstockung der Bestandsgebäude zu Gunsten eines Neubaus verworfen worden ist. Nur dadurch konnte eine komplette Barrierefreiheit erreicht werden.

Getreu der Erkenntnis, dass preisgünstiger Wohnraum aus vielerlei Gründen nicht durch Neubau erreicht werden kann, wurden hier dennoch Wohnungen geschaffen, die ihren Preis wert sind, was durch die gute Nachfrage und rasche Vermietung bestätigt worden ist. Als Nebeneffekt ist durch die Umzüge auch wieder günstiger Wohnraum auf den Wohnungsmarkt gekommen.



„DER TÄGLICHE UMGANG IST EINFACHER“

WESTSTADT - STIFTSGUTWEG
DIE GANZE WOHNUNG BARRIEREFREI
BARBARA UND ZDZISLAW ZAGORNY

Familie Zagorny wohnt nun erst seit einigen Wochen in der neuen Wohnung. Das Besondere daran ist, dass die ganze Wohnung barrierefrei ausgestattet ist, mit bodenebener Dusche, breiten Türen ohne Schwelle und sogar einem Rollstuhl-Aufzug draußen.

Zdzislaw Zagorny ist seit ungefähr einem Jahr auf den Rollstuhl angewiesen, erzählt Enkelin Monika Leustean.

Sie hilft ihrer Oma, unsere Fragen zu übersetzen. In der vorigen Wohnung musste ihr Opa immer in einem Tuch die Treppen hinunter getragen werden, das war sehr anstrengend und auch für seine Frau Barbara Zagorny schlichtweg nicht mehr machbar. Jetzt gibt es mehr Platz, alles ist schön renoviert und der tägliche Umgang ist viel einfacher geworden.

EINBLICK: STIFTSGUTWEG



Herr Zagorny wird rund um die Uhr betreut, die Familie ist da, um sich um ihn zu kümmern. Die Enkelin kommt täglich, um ihrer Oma zur Hand zu gehen, denn ihren Opa allein schon täglich aus dem Pflegebett in den Rollstuhl zu setzen erfordert Geschick und Kraft. Das Pflegebett steht im Wohnzimmer, so ist der Opa immer dabei.

Meistens kommt Monika Leustean mit ihrer 16 Monate alten Tochter Alicia, und auch wenn ihrem Uropa Zdzislaw Zagorny jede Bewegung schwer fällt, freut er sich doch sichtlich, wenn die Kleine ihn zum Mitspielen animiert.

Familie Zagornys Heimat ist Polen, sie sind vor 25 Jahren ihrer Tochter nach Deutschland gefolgt.

Und nun ist schon die vierte Generation auf kleinen Füßchen in der Wohnung unterwegs.

Am schönsten findet Barbara Zagorny die Geburtstage, denn da ist die ganze Familie beisammen.

Bis ihr Mann auf den Rollstuhl angewiesen war, sind sie jedes Jahr nach Polen gereist, um die dort lebenden Familienmitglieder zu besuchen, nur das geht jetzt leider nicht mehr. »Das wäre ein Traum, mal wieder dorthin zu reisen«, meint sie. »Jetzt ist der Treffpunkt für die ganze Familie in Schwäbisch Gmünd, jetzt müssen alle zu uns kommen!«

Die Heimat ist eben doch noch was anderes, obwohl sich alle sehr wohl fühlen hier.

AUSBLICK: STIFTSGUTWEG



WERT- ERHAL- TUNG

WERTERHALTUNG DURCH MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

VON HERMANN WAIZMANN, LEITUNG TECHNIK

Der überwiegend aus den Nachkriegsjahren bestehende Mietwohnungsbestand der VGW ist zur Werterhaltung fortlaufend instand gesetzt und modernisiert worden, um auch dem geänderten Nutzerverhalten Rechnung zu tragen. So wurde z. B. in einer ersten großen Sanierungswelle während der 70er/80er-Jahre erstmals in großem Stil hierauf reagiert.

Die ursprünglich mit Holz-/Kohleöfen ausgestatteten Wohnungen wurden in dieser Zeit auf Gas-Einzelöfen umgestellt; die einfachverglasten Holzfenster gegen Holzverbundfenster ausgetauscht und das völlig ungedämmte Mauerwerk mit 4-5 cm Fassadendämmung aufgewertet.

In einer zweiten großen Sanierungswelle wurde dann ab Ende der 90er-Jahre den wiederum gestiegenen Anforderungen durch Einbau von Zentralheizungen, neuen Kunststofffenstern sowie einer Aufdopplung der Fassadendämmung und Dämmung der obersten Geschossdecke sowie Kellerdecke Rechnung getragen.

Die ursprünglich von Familien belegten kleinen 2-3-Zimmer-Wohnungen, sehr spartanisch und oftmals sogar ohne Bad ausgestattet, mussten den geänderten Anforderungen durch Grundrißänderungen, Einbau von Bädern, Einbau von Zementestrichen statt Holzriemenböden etc. ebenfalls angepasst werden.

Ein weiterer Punkt der zweiten Sanierungswelle war die Umsetzung des zunehmenden Mieterwunsches nach Balkonen. So wurden allein im Zeitraum von 2005-2015 insgesamt 560 vorgestellte Stahlbalkone am Wohnungsbestand realisiert.

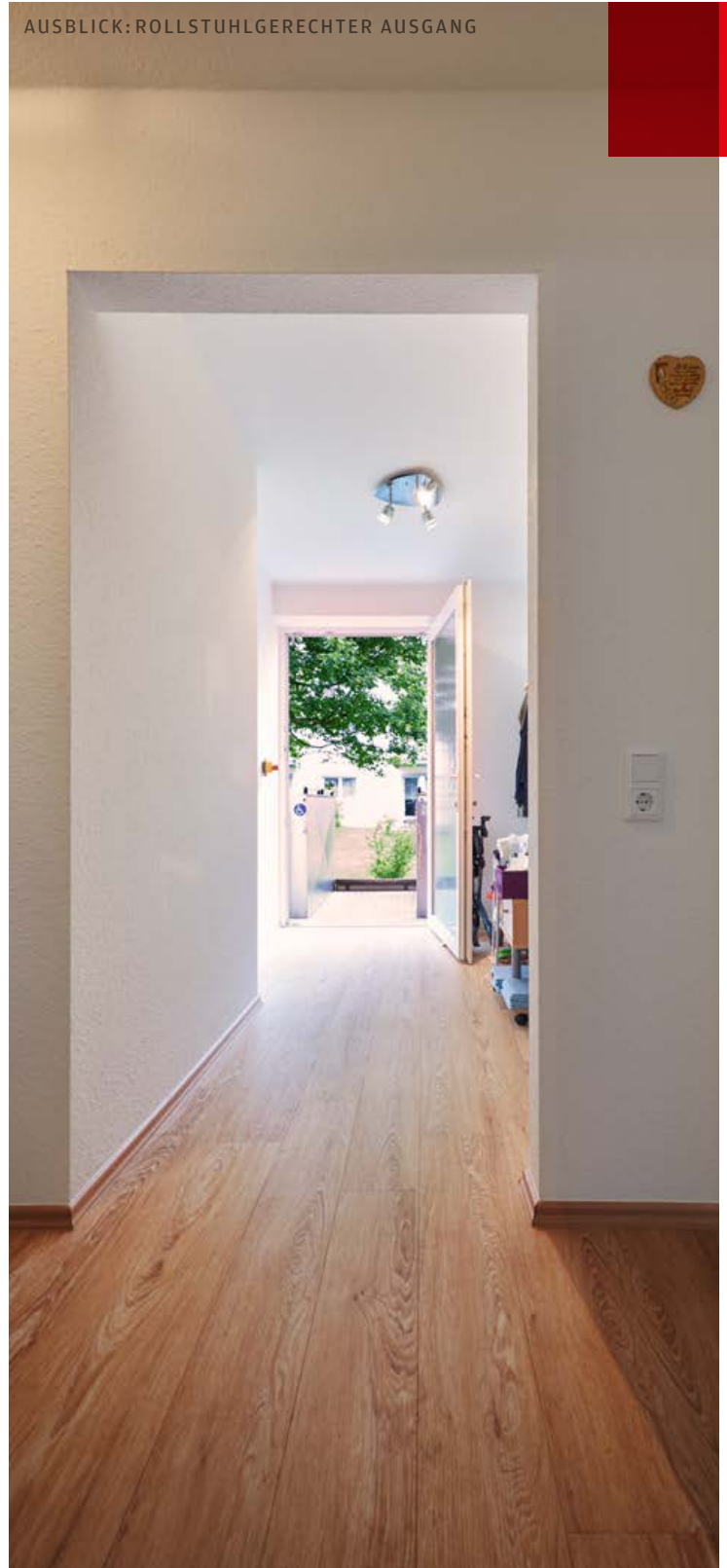


WERTERHALTUNG DURCH MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN

EINBLICK: ROLLSTUHLGERECHTER EINGANG



AUSBLICK: ROLLSTUHLGERECHTER AUSGANG





Im selben Zeitraum wurden an den Gebäuden circa 28.000 m² Wärmedämmverbundsystem realisiert sowie 3800 Fenster ausgewechselt, die seit mehreren Jahren in hochwertiger 3-fach Verglasung und damit entsprechend dem neuesten Stand der Technik ausgeführt wurden.

Um unsere Wohnungen den Bedürfnissen unserer älteren Mieter anzupassen, bauen wir jährlich mehrere Wohnungen alters- und behindertengerecht um.

Dies alles hat in Verbindung mit den sonstigen Maßnahmen, wie z. B. Aufwertung der Außenanlagen, dazu geführt, dass der Wohnungsbestand der Gesellschaft über viele Jahre dauerhaft und sicher vermietet war und im Vergleich zu anderen Gesellschaften eine sehr geringe Mieterfluktuation bzw. geringer Wohnungsleerstand zu beklagen ist.

Um zusätzlich zur erheblichen CO₂-Einsparung durch Wärmedämmung, neue Fenster, Gas-Brennwert-Geräte einen weiteren Beitrag zur Energiewende beizutragen, wurden insgesamt 22 Photovoltaikanlagen errichtet, die über 600.000 kWh Strom jährlich produzieren, womit circa 170 Haushalte versorgt werden können.

WO SIND DENN DIE ANDEREN KINDER?

Familie Ripberger mit Sohn Akram wohnt nun seit drei Jahren gemeinsam in Schwäbisch Gmünd ganz in der Nähe des Kindergartens Josefstraße, der im September zum Einzug fertig ist.

Heute sind die Drei extra vorbeigekommen, um den Baufortschritt im Kindergarten zu bestaunen.

Das große Fenster, durch das die Kinder sich später von Papa oder Mama verabschieden können, ist bereits fertig eingebaut.

Akram freut sich sehr auf seinen neuen Kindergarten. Er fragt heute schon, wo denn die anderen Kinder sind. Später soll auch seine kleine Schwester in den Kindergarten kommen.

Am allerliebsten spielt er mit Dinos. »Die sind meine Freunde und vor denen hab' ich keine Angst«, sagt er. Natürlich findet Akram auch Autos toll, und auch Harley Davidsons. »Wenn ich groß bin, will ich Harley fahren«, lässt der Vierjährige uns wissen.

KINDERGARTEN JOSEFSTRASSE - EINZUG IM SEPTEMBER 2015

FAMILIE RIPBERGER MIT SOHN AKRAM

Überhaupt hat Akram keine Scheu zu erzählen, was ihm gerade einfällt: zum Beispiel, dass er Fahrrad fahren lernen will und dass sein Papa Günter Ripberger gar nicht sein richtiger Papa, sondern sein Stiefvater ist. Günter Ripberger nimmt es gelassen, er ist gewohnt, Patchwork-Familienvater zu sein.

Im Moment geht der größte Traum der Familie Ripberger in Erfüllung; sie bauen gerade ein Haus in Schwäbisch Gmünd, in dem es dann später viel Platz für alle fünf Kinder gibt, die sich dann auch draußen im eigenen Garten austoben können.

»Denn wenn das Wetter schön ist, überträgt sich die gute Stimmung auf die ganze Familie«, berichtet Günter Ripberger. Und wenn dann mal alle Kinder groß sind, dann haben Zoubida und Günter Ripberger noch einen Traum: viel zu reisen und die Welt zu erkunden. »Aber das wird noch eine Weile dauern«, meinen beide und lächeln sich an.

AUSBLICK: JOSEFSTRASSE





G
Raum
Fass
Info

DIENST- LEISTER

DIE VGW ALS DIENSTLEISTER (IN) DER STADT VON THOMAS RIEDE, PROKURIST, LEITER HAUSVERWALTUNG

Neben ihrem satzungsgemäßen Hauptauftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 auch wieder als leistungsfähiger und zuverlässiger Dienstleister der Stadt Schwäbisch Gmünd erwiesen.

Neben der seit Jahren erfolgreich praktizierten Kooperation zur Vermeidung von Obdachlosigkeit, unter anderem auch durch die Beschäftigung einer Sozialdienstmaklerin, wurden im Berichtsjahr wiederum zwei neue Projekte im Auftrag der Stadt begonnen.

Nach dem Erwerb der ehemaligen Gebäude des DRK werden in der Josefstraße/Ecke Rechbergstraße am Südrand der Altstadt drei unterschiedlichste Projekte umgesetzt:

- » In der Josefstraße 1 werden 3 große Wohnungen modernisiert und vorzugsweise für Wohngemeinschaften angeboten.
- » In der Rechbergstraße 2 werden in Kooperation mit der Stiftung Haus Lindenhof 9 Apartments für Menschen mit Behinderung geschaffen
- » In der Josefstraße 5 wird im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte nach Plänen der Stadt eingerichtet und an die Stadt Schwäbisch Gmünd vermietet. Darüber entstehen drei Mietwohnungen.

Die VGW verspricht sich einen guten Vermietungserfolg des gesamten Anwesens, nicht zuletzt auch durch die attraktive Lage am Bereich Josefsbach der ehemaligen Landesgartenschau 2014.

Im Wohngebiet Holder im Stadtteil Großdeinbach, wo die VGW bereits Geschäftsräume für einen genossenschaftlich organisierten Dorfladen eingerichtet und vermietet hat, erweitert sie einen städtischen Kindergarten als Generalunternehmer für die Stadt. Sie überbrückt damit für die Stadt Schwäbisch Gmünd personelle Engpässe und garantiert eine termingerechte Fertigstellung zum Festpreis.

Damit bewährt sich die Gesellschaft abermals als zuverlässiger Dienstleister in der Stadt und für die Stadt, wie bereits bei der Interims-Unterbringung der Fachhochschule für Gestaltung oder des Bürokomplexes für die ZFLS (jetzt Bosch) in den Vorjahren bewiesen.

ANBLICK: RECHBERGSTRASSE / JOSEFSTRASSE



99 FÜNFE GE- RADE SEIN LASSEN 66

WETZGAU - IM WEGSHEIM EINFACH WOHLER FÜHLEN HIER

HEIKE TRAPP-JEHLE UND RAYNULF JEHLE

Familie Jehle wohnt nun schon fast seit einem Jahr in einem Reihenhaus in Wetzgau gegenüber des Landesgartenschaugeländes. »Wir sind auf das Haus gestoßen, als es im Rohzustand fertig war, konnten noch in die Grundrissgestaltung eingreifen und noch so manchen Wunsch äußern«, erklärt Herr Jehle.

Wie häufig in einem Neubaugebiet, wohnen viele Familien mit Kindern hier, in jedem Garten rundum steht ein großes Trampolin. Familie Jehle wohnt mittendrin und hat keine Kinder. »Das haben wir von Anfang an gewusst, uns stört das nicht«, meint Frau Jehle. »Wir haben unseren Elpaso seit sieben Jahren, das ist eine Art Kinderersatz.« Der »West Highland White Terrier« hört tatsächlich aufs Wort und ist immer und überall sehr aufmerksam mit dabei.

Vor 13 Jahren ist das Ehepaar aus beruflichen Gründen aus der Pfalz nach Schwäbisch Gmünd gezogen. »Das war am Anfang etwas schwierig für uns, mit den schwäbischen Eigenarten zurechtzukommen«, schmunzelt Herr Jehle, »aber inzwischen haben wir uns gut eingelebt.«

»Hier ist der Wohnbereich größer geworden, wir fühlen uns einfach wohler hier. Nach der Arbeit ist uns wichtig, dass wir zu Hause die Beine hochlegen und uns ausruhen können.« Herr Jehle liebt in seiner Freizeit auch Golf spielen und ist bekennender Weinliebhaber und -Sammler. Frau Jehle ist sehr modebewusst – nicht nur Kleider einkaufen zählt zu ihren großen Hobbies, sie macht auch immer wieder bei Modeschauen in der Gmünder Innenstadt mit. Und schließlich möchte sie auch für den Besuch von Konzerten und Musicals gut angezogen sein!

Gerne reisen die beiden auch, aber immer nur in dem Rahmen, der für den Hund erträglich ist. Flugreisen sind da nicht möglich, daher fahren sie gerne ins Allgäu: und selbst bei stundenlangen Wanderungen hält Elpaso eisern durch.

Und welche Ziele gibt es noch?

»Ein Traum wäre, die Route 66 entlang zu fahren. Für mich mit der Harley, für meine Frau mit dem Auto. Wir wollen das Leben genießen, solange es geht. Und wichtig ist, dass man auch mal fünf gerade sein lassen kann.«



AUSBLICK:IM WEGSHEIM



KONZERN LAGE BERICHT

EINBLICK: GEBÄUDE AM MARKTPLATZ





A GRUNDLAGE/ GESCHÄFTSMODELL

RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Der Konzern setzt sich aus der Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH und der VGW Dienstleistungs GmbH zusammen.

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) ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach den Kriterien des Handelsgesetzbuches. Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) hält 100% der Geschäftsanteile. Zwischen der VGW-D und der VGW existiert ein notarieller Ergebnisabführungsvertrag.

GEGENSTAND DES KONZERNS

Der Zweck des Konzerns ist unverändert, im Rahmen seiner 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.

EINBLICK: VOM SPATENSTICH BIS ZUR SCHLÜSSELÜBERGABE - EINHORNSTRASSE STRASSDORF



B WIRTSCHAFTS- BERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRAN- CHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75% erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25% erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1% ausgeht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1,0% gerechnet.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6% gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erst-

mals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0% mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3% (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8% besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen 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), voraussicht-



lich 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 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 Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1%. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7% unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25%. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15%, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05% vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4%, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5% gesunken.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Hauptgeschäftsbereiche erstreckten sich im Wesentlichen auf die Mietverwaltung des eigenen Wohnungsbestandes und das Bauträrgeschäft. Zusätzliche Geschäftsfelder sind die Verwaltung von Gewerbeobjekten, der Betrieb von Photovoltaikanlagen, die Kabelversorgung des eigenen Wohnungsbestandes, sowie die Wohneigentums- und Fremdmietverwaltung.

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

Der eigene Immobilienbestand umfasst zum Ende des Berichtsjahres 2.241 Wohnungen und 131 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 165.477 m². Im eigenen Bestand befanden sich außerdem 498 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.099 PKW-Abstellplätze. Weiterhin gab es Anmietungsverträge für insgesamt 59 Wohnungen, sowie 14 Garagen und Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Im Verwaltungsbestand befanden sich am Ende des Berichtsjahres 90 Eigentümergemeinschaften mit 1.663 Eigentumswohnungen, 40 Gewerbeeinheiten, 683 Stellplätze und Garagen. Die Wohnungseigentümerversammlungen für 2014 wurden planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

Für die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestandes wurden in 2014 insgesamt Investitionen in Höhe 2.213 T€ (Vorjahr 3.320 T€) vorgenommen. Von den Gesamtinvestitionen konnten 236 T€ (Vorjahr 472 T€) aktiviert werden.

Das Bauträrgeschäft hatte einen geringen negativen Ergebnisbeitrag in 2014, da sich ein Großteil der Verkaufserlöse aufgrund der Fertigstellungen bzw. Übergaben erst in 2015 realisieren lassen.

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird als positiv beurteilt.

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.849,8 T€ (Vorjahr 17,5 T€).

Das sehr gute Ergebnis ergibt sich vor allem aus der Verbesserung folgender Einzelpositionen im Vergleich zum Vorjahr:

Ertragslage in T€	2014	2013	Abweichung
Umsatzerlöse aus der Hausverwaltung	15.039	14.753	286
Instandhaltungsaufwand	2.213	3.320	- 1.107
Zinsaufwand	2.004	2.210	- 206
Außerordentliche Aufwendungen	0	118	- 118

Die Ertragslage des Konzerns wird als zufriedenstellend eingestuft, was vor allem an den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausverwaltung und den Rückgängen der Instandhaltungskosten sowie Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr liegt.

2. FINANZLAGE

Kapitalstruktur in T€	Konzern VGW und VGW-D	
	2014	2013
Eigenkapital	23.677,30	21.830,95
Rückstellungen	1.123,85	784,76
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	957,09	992,46
Verbindlichkeiten	71.982,38	70.816,93
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	62.254,21	60.610,79
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	9.728,17	10.206,14
Abgrenzung	126,19	392,78
	97.866,81	94.817,88

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

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt 23,68 Mio. € (Vorjahr 21,83 Mio. €). Demnach erhöhte sich die Eigenkapitalquote in 2014 um 1% auf 25% (Vorjahr: 24%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,17 Mio. € auf 71,98 Mio. € (Vorjahr 70,82 Mio. €) erhöht. Dies lag vor allem an der Neuaufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln für Mietwohngebäude im Anlagevermögen.

Die Zahlungsströme in 2014 setzen sich gemäß der Konzern-Kapitalflussrechnung zusammen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (2,8 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit (-2,6 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (0,2 Mio. €). Der Zahlungsmittelbestand erhöhte sich dadurch um 0,4 Mio. € auf 0,7 Mio. €.

Der Konzern war jederzeit in der Lage seinen 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 gewährleistet sein. Bei knapper Liquidität ist die Aufnahme von Rahmenkrediten mit Eintragung weiterer Grundschulden jederzeit möglich.

Insgesamt kann die Finanzlage als geordnet eingestuft werden.

3. VERMÖGENSLAGE

Vermögensstruktur in T€	Konzern VGW und VGW-D	
	2014	2013
Anlagevermögen	85.045,26	82.236,92
davon Sachanlagevermögen	84.128,38	81.321,69
Umlaufvermögen	12.615,65	12.304,42
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	10.189,40	10.705,56
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.730,78	1.248,07
davon Flüssige Mittel	695,47	350,79
Abgrenzung	205,88	276,54
	97.866,81	94.817,88

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (86,90 %) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,81 Mio. €. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus der Übernahme des fertiggestellten Mietwohngebäudes Karlsbader Straße 32 in das Anlagevermögen, sowie den aktivierten Bau- und Modernisierungskosten, vor allem die des Wohn- und Geschäftsgebäudes Marktplatz 31, welche den planmäßigen Abschreibungen und Bestandsverkäufen gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich um 0,31 Mio. € erhöht. Dies ist vor allem auf die Steigerung von Forderungen von fälligen Kaufpreistraten aus dem Bau-trägerbereich zurückzuführen.

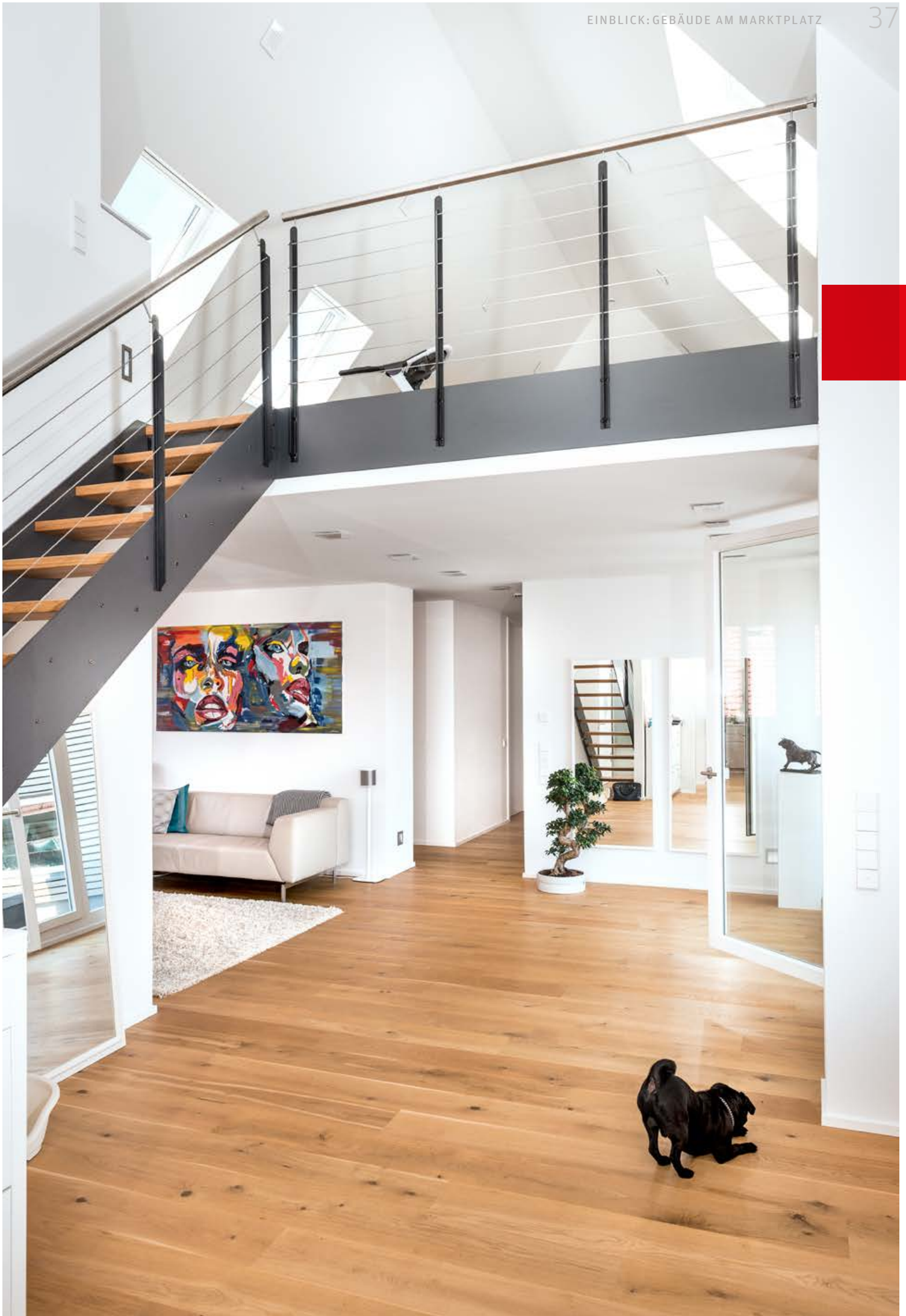
Die Vermögenslage ist geordnet.

Die wirtschaftliche Lage des Konzerns wird als geordnet beurteilt.

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

- » Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,9% und ist somit um 1,6% höher als im Vorjahr.
- » Der EBITDA erhöhte sich von 5.801,4 T€ auf 7.216,1 T€.
- » Die Eigenkapitalrentabilität hat sich von 0,1% im Vorjahr auf 7,7% im Berichtsjahr erhöht.
- » Der Mietenmultiplikator hat sich um 0,3 auf 7,0 leicht verbessert.
- » Der Zinsdeckungsgrad beträgt 17,4% (Vorjahr 19,4%).

Die Kennzahlen spiegeln in Ihrer Gesamtheit den positiven Geschäftsverlauf wieder.



C NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns sind.

D PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage in der Immobilienbranche, vor allem im Bauträgerbereich, ist derzeit aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus und der guten wirtschaftlichen Lage noch sehr gut. Der Konzern hat durch die Planung und den Baubeginn der derzeitigen Bauvorhaben rechtzeitig reagiert. Für einen Großteil der sich in der Planung bzw. im Bau befindlichen Vorhaben gibt es Interessenten. Wesentlich für den Erfolg des Konzerns wird weiterhin die zeitnahe Anpassung der Mieten, eine schnelle Wiedervermietung von freiwerdenden Wohnungen und Gewerbeflächen, sowie die permanente Verbesserung der Geschäftsprozesse und der Kundenorientierung sein.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einer weiteren erfolgreichen Geschäftsentwicklung gerechnet. Auf Basis der Unternehmensplanung wird ein positives Konzernergebnis in Höhe von 0,76 Mio.€ erwartet. Die wesentlichen Prämissen hierfür sind stabile Mieteinnahmen, niedrige Leerstände, sowie positive Erträge aus dem Bauträgergeschäft.

II. RISIKOBERICHT

Im Konzern ist ein umfangreiches Controlling und Berichtswesen im Einsatz, welches durch die einzelnen Teilbereiche ständig die operativen Vorgaben der strategischen Ziele des Konzerns 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, Wärmedäm-

E RISIKOBERICHT- ERSTATTUNG

mung 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.

Auch zukünftig sind bei dem Konzern Risiken aus der Anschlussvermietung von Wohn- und Gewerbeflächen, Baukostensteigerungen und Änderungen des Zinsniveaus zu erwarten. Diese sind jedoch aus heutiger Sicht weder bestandsgefährdend noch entwicklungsbeeinträchtigend.

III. CHANCENBERICHT

Durch die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels in 2014 werden die vorhandenen Mieterhöhungspotenziale genutzt und dadurch höhere Mieten erzielt.

Das niedrige Zinsniveau und die gute gesamtwirtschaftliche Lage wird das Bauträgergeschäft positiv beeinflussen. Die dadurch erzielten Erträge verwendet der Konzern hauptsächlich für Modernisierungen im Bestand oder den Neubau von Mietwohngebäuden. Dies sichert langfristig und nachhaltig die Wirtschaftlichkeit des Immobilienbestandes.

Ein höheres Ergebnis könnte der Konzern durch eine weitere Nachfrage- und somit Preiserhöhung im Bauträgergeschäft oder durch eine Unterschreitung der geplanten Instandhaltungsbudgets erreichen.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Finanzierungsrisiken können sich bei dem Konzern insbesondere aus Zinsänderungen ergeben. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge angestrebt, um langfristige Planungssicherheit zu bekommen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

Mögliche Zinsänderungsrisiken für bestehende variable Darlehen werden durch den Einsatz von Derivaten minimiert. Der Konzern besitzt Swaps mit einem Gesamtvolumen von ca. 7,77 Mio. €, welche der Zinssicherung von variablen Darlehen in gleicher Höhe dienen.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schwäbisch Gmünd, den 08.5.2015

UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



1 An der Oberen Halde, Rehnenhof
Planung weiterer Eigentumswohnungen

2 Wetzgau, Mitte
2 Doppelhaushälften

3 Wohnen am Wasserturm
19 Eigentumswohnungen,
Ein Gebäude mit Appartements

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



INNENSTADT UND REHNENHOF/WETZGAU



UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



5 Oberbettringen, Bühlgasse 7
8 Eigentumswohnungen

6 Straßdorf, Käppelesäcker
Rendering Innenansicht, Außenansicht in Bau
11 Eigentumswohnungen

7 Straßdorf, Dorfmitte
2 Gewerbeeinheiten,
8 Eigentumswohnungen

8 Straßdorf, Alemannenstraße
4 Doppelhaushälften



KONZERN BILANZ GEWINN VERLUST

ANSICHT: EINHORNSTRASSE



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2014



KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2014 - AKTIVSEITE

Aktivseite in Euro	31.12.2014	31.12.2013
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.617,00	1.199,50
- Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,50
	4.617,00	1.200,00
Sachanlagen		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	59.419.617,72	57.391.247,38
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.939.551,95	13.897.202,62
- ohne Bauten	671.698,90	1.064.236,55
Bauten auf fremden Grundstücken	4.618.277,08	5.333.328,43
Technische Anlagen und Maschinen	1.202.703,00	1.285.932,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.652,00	205.607,00
Anlagen im Bau	1.041.838,96	2.050.102,18
Bauvorbereitungskosten	44.040,89	70.397,89
Geleistete Anzahlungen	0,00	23.634,50
	84.128.380,50	81.321.688,55
Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	884.684,43	884.536,22
sonstige Ausleihungen	7.081,96	9.000,00
Andere Finanzanlagen	20.500,00	20.500,00
	912.266,39	914.036,22
Anlagevermögen insgesamt	85.045.263,89	82.236.924,77
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	2.258.891,23	1.781.067,55
Bauvorbereitungskosten	709.161,14	333.926,16
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.834.473,58	5.284.026,87
Unfertige Leistungen	3.371.481,51	3.290.848,13
Andere Vorräte	15.398,40	15.690,53
	10.189.405,86	10.705.559,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	97.304,85	58.896,12
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	765.229,40	398.424,29
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	891,31	321,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.114,31	35.063,74
Sonstige Vermögensgegenstände	790.244,93	755.365,81
	1.730.784,80	1.248.071,26
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	695.468,90	350.791,03
Summe Umlaufvermögen	12.615.659,56	12.304.421,53
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	205.884,66	276.535,97
BILANZSUMME	97.866.808,11	94.817.882,27

KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in Euro	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.609.360,00	6.609.360,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	-923.680,00	- 920.240,00
Ausgegebenes Kapital	5.685.680,00	5.689.120,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.893.288,00	2.719.533,00
Bauerneuerungsrücklage	6.801.217,58	6.801.217,58
Andere Gewinnrücklagen	6.672.898,10	6.603.545,14
	16.367.403,68	16.124.295,72
Bilanzgewinn		
Verlustvortrag	-51.818,59	0,00
Konzernjahresüberschuss	1.849.789,60	17.534,37
Einstellungen in Rücklagen	-173.755,00	0,00
	1.624.216,01	17.534,37
Eigenkapital insgesamt	23.677.299,69	21.830.950,09
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	957.089,01	992.463,51
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.123.850,84	784.756,10
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.193.308,89	60.540.543,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.898,10	70.249,64
Erhaltene Anzahlungen	3.927.691,54	4.342.385,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.423.076,30	2.283.054,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.321.316,29	799.536,90
Sonstige Verbindlichkeiten	2.056.088,47	2.781.161,40
	71.982.379,59	70.816.931,95
- davon aus Steuern:	1.126,34 €	(293.322,86)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	- €	(3.272,52)
Rechnungsabgrenzungsposten	126.188,98	392.780,62
BILANZSUMME	97.866.808,11	94.817.882,27

KONZERN GEWINN-/VERLUSTRECHNUNG 1.1.-31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	15.038.766,17	14.752.688,45
- aus dem Verkauf von Grundstücken	4.404.155,00	640.127,39
- aus Betreuungstätigkeit	404.822,75	402.067,36
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	312.612,61	280.534,98
	20.160.356,53	16.075.418,18
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.872.140,89	4.403.960,74
Andere aktivierte Eigenleistungen	106.904,00	154.660,00
Sonstige betriebliche Erträge	498.070,38	567.177,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	5.178.175,19	6.012.084,13
- für Verkaufsgrundstücke	6.705.535,38	5.045.402,84
- für andere Lieferungen und Leistungen	413.358,53	403.774,11
	12.297.069,10	11.461.261,08
Rohergebnis	11.340.402,70	9.739.955,49
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	2.067.006,83	1.859.552,24
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	584.371,08	515.984,58
- davon für Altersversorgung	166.288,62	(143.395,00)
	2.651.377,91	2.375.536,82
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.362.431,99	3.513.786,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.197.921,98	1.253.879,69
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16.012,93	42.317,65
- davon aus verbundenen Unternehmen	15.930,97	(42.317,65)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.582,38	16.963,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.003.927,69	2.210.256,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.159.338,44	445.776,97
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-117.660,22
Außerordentliches Ergebnis	0,00	-117.660,22
Sonstige Steuern	309.548,84	310.582,38
Konzernjahresüberschuss	1.849.789,60	17.534,37
Verlustvortrag	-51.818,59	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-173.755,00	0,00
BILANZGEWINN	1.624.216,01	17.534,37

AUSBLICK: GEBÄUDE AM MARKTPLATZ



KONZERN ANHANG

ANSICHT: AM WASSERTURM





Baubewerkung im Bereich der...

A ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 erfolgt freiwillig. Die Vorschriften der §§ 290 ff. HGB wurden angewandt. In den Konzernabschluss ist neben der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (VGW) im Wege der Vollkonsolidierung ihre Tochtergesellschaft, die VGW Dienstleistungs GmbH (VGW D), einbezogen. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH beteiligt. Der Sitz beider Gesellschaften ist Schwäbisch Gmünd.

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

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.

B KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde auf den Bilanzstichtag der VGW zum 31.12.2014 aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode (§ 301 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile an der VGW Dienstleistungs GmbH mit dem Eigenkapital der Tochtergesellschaft im Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung. Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und die sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge wurden gegeneinander verrechnet oder als andere aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

C ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

2. Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungsdauer von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten entspricht einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren, bei seit 1990 zugegangenen Objekten von 50, 40 bzw. 33 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 1.1.1975 fertig gestellten bzw. erworbenen Gebäuden wurde die Restlaufzeit auf den 31.12.2040 verkürzt. Bei den Gebäuden im Mühlweg wurde die Restnutzungsdauer auf den 31.12.2020 erhöht. Seit 1997 zugegangene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3 % abgeschrieben. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von 50,5 T€, eigene Architektenleistungen in Höhe von 7,7 T€ sowie 48,7 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-Straße 16) auf 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen linear.

Baukostenzuschüsse in Höhe von 384.173,00 € wurden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagevermögen als Abgang gezeigt.

Die VGW Dienstleistungs GmbH ist als wirtschaftliche Eigentümerin der gemieteten Modulbauten in der Konrad-Zuse-Straße 16 zu qualifizieren. Entsprechend wur-

den die Modulbauten mit den Anschaffungskosten des Vermieters sowie weiteren Anschaffungskosten der VGW 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 Vermögensgegenstands. Angeschaffte Vermögensgegenstände 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. Verwaltungskosten wurden entsprechend der angefallenen Kosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen.

Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet.

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

6. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten in Höhe



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

von 60.443,00 € (im Vorjahr 72.217,64 €) 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
Erfolgswirksame Auflösung	
Kumuliert zum 1.1.2014	106.123,50
Zugang 2014	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2014	141.498,00
Stand zum 31.12.2014	957.089,01

8. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

I. BILANZ

1. In der Position »Unfertige Leistungen« sind 3.333.919,24 € (Vorjahr: 3.290.848,13 €) 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	173.755,00 ¹⁾	2.893.288,00
Bauerneue- rungsrücklage	6.801.217,58		6.801.217,58
Andere Gewinn- rücklagen	6.603.545,14	69.352,96 ²⁾	6.672.898,10

¹⁾ Die Einstellung erfolgte gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der VGW.

²⁾ Zugang zum 31.12.2014 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschluss-ebene und Konsolidierungsbuchungen des Geschäftsjahres 2013.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 2.893.288,00 € 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	459,3 T€
» für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen	
Altersteilzeit	80,0 T€
» für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonstigen Betriebskosten	276,1 T€
» für Kosten aus Rückkaufgarantien	86,0 T€

5. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 11.292,50 € (Vorjahr 12.778,20 €) 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	62.193.308,89	9.087.733,36	7.802.106,62	45.303.468,91	48.665.427,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.898,10	8.880,21	20.436,11	31.581,78	35.972,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	3.927.691,54	3.927.691,54	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.423.076,30	137.994,95	0,00	2.285.081,35	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.321.316,29	1.242.874,91	78.441,38	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.056.088,47	664.660,12	1.391.428,35	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	71.982.379,59	15.069.835,09	9.292.412,46	47.620.132,04	48.701.400,16	

* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

8. Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	116.819,35	6.908,97	-2,50
Geschäfts- oder Firmenwert	0,50	0,00	-0,50
Zwischensumme	116.819,85	6.908,97	-3,00
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.426.480,01	521.376,82	-731.001,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.447.139,47	302.308,96	-538.522,23
Grundstücke ohne Bauten	1.064.236,55	30.866,10	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	722.044,62	49.174,12	-47.451,80
Anlagen im Bau	2.149.479,74	2.762.597,73	-136.241,00
Bauvorbereitungskosten	70.397,89	44.040,89	0,00
Geleistete Anzahlungen	23.634,50	0,00	0,00
Zwischensumme	134.920.446,24	3.710.364,62	-1.453.216,36
Finanzanlagen			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen**	884.536,22	193.930,97	-193.782,76
sonstige Ausleihungen**	9.000,00	81,96	-2.000,00
Andere Finanzanlagen	20.500,00	0,00	0,00
Zwischensumme	914.036,22	194.012,93	-195.782,76
Anlagevermögen insgesamt	135.951.302,31	3.911.286,52	-1.649.002,12

* Umbuchung aus dem/in das Umlaufvermögen, ** 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	62.193.308,89	9.087.733,36	60.540.543,15	2.352.203,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.898,10	8.880,21	70.249,64	9.577,61
Erhaltene Anzahlungen	3.927.691,54	3.927.691,54	4.342.385,88	4.342.385,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.423.076,30	137.994,95	2.283.054,98	80.629,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.321.316,29	1.242.874,91	799.536,90	741.275,77
Sonstige Verbindlichkeiten	2.056.088,47	664.660,12	2.781.161,40	893.021,09
GESAMTBETRAG	71.982.379,59	15.069.835,09	70.816.931,95	8.419.093,55

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	119.108,82	4.617,00	3.491,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,50
0,00	0,00	119.108,82	4.617,00	3.491,97
4.068.525,89*				
1.832,89	0,00	45.867.596,56	59.419.617,72	2.062.966,38
3.794.985,13	0,00	7.066.359,38	16.939.551,95	445.764,17
-423.403,75*	0,00	0,00	671.698,90	0,00
0,00	0,00	2.708.919,52	4.618.277,08	715.051,35
0,00	0,00	487.133,86	1.202.703,00	83.229,00
0,00	0,00	533.114,94	190.652,00	51.929,12
-3.794.560,35				
60.562,84	0,00	0,00	1.041.838,96	0,00
-31.211,88*				
-39.186,01	0,00	0,00	44.040,89	0,00
-23.634,50	0,00	0,00	0,00	0,00
3.613.910,26	0,00	56.663.124,26	84.128.380,50	3.358.940,02
0,00	0,00	0,00	884.684,43	0,00
0,00	0,00	0,00	7.081,96	0,00
0,00	0,00	0,00	20.500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	912.266,39	0,00
3.613.910,26	0,00	56.782.233,08	85.045.263,89	3.362.431,99

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 282.691,86 € (Vorjahr 184.405,01 €) Erträge aus Anlageverkäufen, 85.089,28 € (Vorjahr 44.653,63 €) Erträge aus Schadensersatzleistungen und 67.838,57 € (Vorjahr 214.197,87 €) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen enthalten.

2. In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten bzw. auf Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von 30.100,00 € (Vorjahr 14.401,87 €) enthalten.

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

- » 391.187,95 € (236.118,37 €) Kosten für EDV
- » 152.382,30 € (89.190,50 €) Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 70.003,50 € (59.462,75 €) Abschreibungen auf Forderungen
- » 47.923,32 € (71.311,4 €) Internet, Post- und Fernsprechkosten
- » 35.752,95 € (43.875,9 €) Wartung und Leasing Büroeinrichtung
- » 56.666,67 € (56.666,67 €) Anteilige Auflösung andere Rechnungsabgrenzungsposten

4. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungsbeträge für Leasingverpflichtungen in Höhe von 52.228,38 € (Vorjahr 71.097,30 €) enthalten.

5. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	12.453,62	14.501,79

E SONSTIGE ANGABEN

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 4.172.500,00 € (Vorjahr 4.171.700,00 €). 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 3.300.570,00 €. 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 Rückkaufsvereinbarung.

Weiterhin bestehen aus Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 31.3.2015 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 1.271.186,43 €. Dem stehen aus der 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 163.720,37 € 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 31.12.2014 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 2.165.733,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 2.818.915,00 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 3.151.476,00 € gegenüber.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 267.270,24 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 17.680,43 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 30.6.2019 bzw. 30.6.2022. Ihr Umfang beträgt 8,1 Mio. € (Ursprungswerte) bzw. 7,8 Mio. € Bezugsgröße zum 31.12.2014. Der Marktwert zum 31.12.2014 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -987.474,00 €. Die Capprämie wurde auf ihre Laufzeit bis 1.7.2014 abgeschrieben. Der Marktwert wurde auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 7.787.125,01 € wurde eine Bewertungseinheit (micro-hedge) gebildet. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand des Vergleichs der wesentlichen bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft abgeleitet (critical-term-match-methode). Aufgrund des gegebenen Sicherungszusammenhangs wird daher für den negativen Marktwert keine Drohverlustrückstellung 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.

Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Passive latente Steuern aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschlussenebene und Konsolidierungsmaßnahmen wurden durch teilweise Verwendung der aktiven Latenzen ausgeglichen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	18*	6
Technische Mitarbeiter	3	-
Handwerker/Hausmeister etc.	7	1
Geringfügig Beschäftigte	-	24

* davon 2 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit. Außerdem wurden zwei BA-Studentinnen 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 31.12.2014 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 212.637,99 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2014 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €. Erträge und Aufwendungen aus der Gewinnabführung wurden im Konzernabschluss eliminiert.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 33.072,60 €.

In analoger Anwendung von § 286 (4) HGB ist die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans unterblieben.

7. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Konzern-Abschlussprüfers beträgt für Abschlussprüfungsleistungen netto 22,0 T€ und für andere Bestätigungsleistungen netto 1,6 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	292,9	–	575,5	–	16.695,0
Geschäftsführer	–	7,6	–	–	–
Leitende Angestellte	–	3,4	55,9	–	–
VGW-Zusatzrente e.V.	–	15,9	163,7	884,7	–
Sonstige	–	9,4	9,0	–	–

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Käufe von: Grundstücke ohne Bauten

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: Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Aufnahme von Darlehen von: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Darlehensstand für vom Hauptgesellschafter übernommenen Ausfallbürgschaften betrug 13.276,7 T€.

Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 379,2 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2014 94,8 T€.

Darüberhinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber Leitenden Angestellten in Höhe von 73,0 T€, gegenüber dem VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 2.018,5 T€ und Sonstigen in Höhe von 126,0 T€.



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

in Euro	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Forderungen aus Vermietung	247,00	95,33
	Sonstige Vermögensgegenstände	173.076,38	307.847,53
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	379.222,23	125.703,72
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.694.944,99	13.861.791,57
	Erhaltene Anzahlungen	10.807,68	9.722,01
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	632,27	151,03
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.966,86	4.659,91
	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	794,90

10. Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Wolfgang Frei Geschäftsführer

Aufsichtsrat

Richard Arnold	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Celestino Piazza	1. stellv. Vorsitzender	Stadtrat, Architekt
Wolfgang Greil	2. stellv. Vorsitzender	Diplom Betriebswirt
Christian Baron		Stadtrat, Regierungsrat
Alfred Baumhauer		Stadtrat, Rechtsanwalt
Hubert Buchstaller		Stadtrat, Arzt 26.8.2014 - 26.3.2015
Bilal Dincel		Stadtrat, selbstständiger Kaufmann
Ullrich L. Dombrowski		Stadtrat, Rechtsanwalt
Sebastian Fritz		Stadtrat, Lehrer ab 27.3.2015
Elmar Hägele		Stadtrat, Reformwarenfachkaufmann
Sigrid Heusel		Stadträtin, Krankenschwester
Thomas Kaiser		Stadtrat, Betriebsleiter
Susanne Lutz		Stadträtin, Büroassistentin
Karin Rauscher		Stadträtin, Rechtsanwältin
Sergio Rota		Kaufmann
Gerold Scholze		Diplom Kaufmann
Ursula Seiz		Stadträtin, Krankenschwester bis 25.8.2014
Brigitte Weiß		Stadträtin, Schneiderin

Schwäbisch Gmünd, 8. Mai 2015

Wolfgang Frei, Geschäftsführer

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in Tausend Euro	2014	2013
Jahresüberschuss	1.849,8	17,5
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.362,4	3.513,8
Aktivierete Eigenleistungen	-106,9	-154,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	80,0	0,0
Abschreibung auf Forderungen	70,0	59,5
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	19,9	33,3
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,4	-35,4
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0	117,7
Cashflow nach DVFA/SG	5.239,8	3.551,7
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	259,1	-476,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-234,9	-89,8
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-3.008,5	-4.155,2
Zunahme/Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Aktiva	-581,9	276,8
Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Passiva	-798,3	-430,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.892,3	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.767,6	-1.323,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6,9	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.009,3	1.434,5
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	195,7	183,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.612,5	-3.291,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-194,0	-71,3
Erhaltene Zinsen	18,5	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.589,9	-1.744,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	700,1	910,4
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-2.065,3	-2.208,5
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-970,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	384,1	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.910,8	0,0
Kauf eigene Anteile	-3,4	-16,4
Veränderung der Betriebsmittelkredite	3.062,3	5.050,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	167,0	2.765,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	344,7	-303,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	350,8	654,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	695,5	350,8

Abweichend zum Vorjahr werden gezahlte Zinsen dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (bisher: Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit) zugeordnet. Diesbezüglich sind die Vorjahreszahlen nicht vergleichbar.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2014 in Euro	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Eigene Anteile	Eigenkapital / Konzern- Eigenkapital
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
Erwerb eigener Anteile			-3.440,00	-3.440,00
Konzernjahresüberschuss 2014 / Konzerngesamtergebnis 2014		1.849.789,60		1.849.789,60
Stand 31.12.2014	6.609.360,00	17.991.619,69	-923.680,00	23.677.299,69



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Aufgrund unserer Prüfung haben wir für den Konzernabschluss zum 31.12.2014 und den Konzernlagebericht für 2014 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Schwäbisch Gmünd:

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 Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Kon-

zernlagebericht überwiegend aufgrund aussagebezogener Prüfungshandlungen und 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 18. Juni 2015

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sparr, Wirtschaftsprüfer
Gebhardt, Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

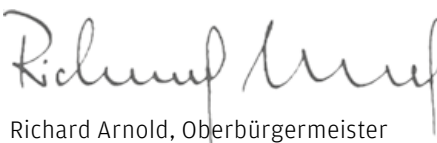
Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde im Oktober 2014 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: »Beanstandungen über die Abteilung der Wohnungseigentümergeverwaltung; Aufbau und Ablauforganisation der Abteilung; Optimierung der Arbeitsabläufe und Strukturen«.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2014 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW und die VGW Dienstleistungs GmbH, wurde durch die GdW Revision AG, Berlin, nach entsprechender Beschlussfassung in Auftrag gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Prüfung nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt in seiner Sitzung am 23.7.2015 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2014 abzüglich des Verlustvortrages den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 23.7.2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
VGW Dienstleistungs GmbH


Richard Arnold, Oberbürgermeister

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN - BILANZ

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

von denen der Einzelabschlüsse 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	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktiva				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.617,00	1.197,00	0,00	3,00
Sachanlagen	55.732.400,07	53.394.058,92	26.793.537,24	26.350.236,10
Finanzanlagen	26.143.526,69	23.151.304,57	7.581,96	9.500,00
Anlagevermögen insgesamt	81.880.543,76	76.546.560,49	26.801.119,20	26.359.739,10
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.375.310,44	7.933.081,12	4.791.774,42	2.750.157,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.207.184,81	535.031,12	523.599,99	713.040,14
Flüssige Mittel	595.896,46	228.582,70	99.572,44	122.208,33
Umlaufvermögen insgesamt	7.178.391,71	8.696.694,94	5.414.946,85	3.585.405,59
Rechnungsabgrenzungsposten	60.443,00	72.065,31	145.441,66	204.470,66
BILANZSUMME	89.119.378,47	85.315.320,74	32.361.507,71	30.149.615,35
Passiva				
Eigenkapital insgesamt	23.006.810,37	21.220.884,93	31.503,75	31.503,75
Rückstellungen	859.363,51	571.468,78	264.487,33	213.287,32
Verbindlichkeiten	65.174.199,81	63.434.883,28	32.018.332,43	29.600.127,41
Rechnungsabgrenzungsposten	79.004,78	88.083,75	47.184,20	304.696,87
BILANZSUMME	89.119.378,47	85.315.320,74	32.361.507,71	30.149.615,35

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro	VGW		VGW D	
	2014	2013	2014	2013
Umsatzerlöse	15.670.884,73	12.122.046,14	6.051.757,00	5.398.951,98
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.208.938,15	3.077.731,83	1.663.202,74	1.326.228,91
Andere aktivierte Eigenleistungen	8.759,00	17.720,00	54.020,00	41.100,00
Sonstige betriebliche Erträge	294.788,37	383.074,14	191.733,09	148.729,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.420.640,08	-9.335.282,42	-3.545.702,78	-2.743.503,09
Rohergebnis	7.762.730,17	6.265.289,69	4.415.010,05	4.171.506,81
Personalaufwand	-780.511,40	-756.487,10	-1.870.866,51	-1.619.049,72
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-1.985.950,15	-1.983.680,81	-1.425.357,08	-1.578.730,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.754.043,50	-1.587.831,40	-292.764,92	-383.617,64
Erträge aus Gewinnabführung	212.637,99	0,00	0,00	0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	378.514,67	351.797,10	81,96	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.534,61	16.582,98	47,77	380,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.814.660,09	-1.994.460,54	-551.851,30	-525.275,71
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	0,00	-212.637,99	
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00	0,00	114.191,47
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	-114.191,47	0,00	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.037.252,30	197.018,45	61.661,98	179.405,56
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	-117.660,22
Sonstige Steuern	-247.886,86	-248.837,04	-61.661,98	-61.745,34
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	1.789.365,44	-51.818,59	0,00	0,00
Verlustvortrag	-51.818,59	0,00		
Einstellungen in Gewinnrücklagen	173.755,00	0,00	0,00	0,00
BILANZGEWINN/-VERLUST	1.563.791,85	-51.818,59	0,00	0,00



IMPRESSUM

B
L
I
C
K
E



Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

außer:

Kuhnle+Knödler Fotodesign GmbH, www.kuhnle-knoedler-fotodesign.de:

Seite 3, 4, 11, 14, 15, 18, 19, 22–25, 28, 29

VGW: Seite 36, 37, 50

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

Druck: Walter Digital GmbH, www.walterdigital.de

GESCHÄFTS- JAHR 2014

- 
- » JAHRESÜBERSCHUSS AUF REKORDNIVEAU MIT 1,8 MIO.€
 - » UMSATZERLÖSE AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN:
4,4 MIO.€
 - » ERSTELLUNG VON 25 MIETWOHNUNGEN
 - » SOFTWARE-UMSTELLUNG: VON GES AUF WODIS-SIGMA
 - » DIENSTLEISTER DER KOMMUNE DURCH ERRICHTUNG VON
ZWEI KINDERTAGESSTÄTTEN
 - » SANIERUNG IN DER INNENSTADT: MARKTPLATZ 31
 - » DERZEITIGES BAUVOLUMEN BEI ÜBER 20 MIO.€

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.

