

2016
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT



RAUM FÜR ALLE

AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in T€	31.12.2016	31.12.2015
Jahresüberschuss	2.177	1.202
Bilanzsumme	100.827	102.412
Anlagevermögen	84.540	86.895
Umlaufvermögen	16.112	15.309
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	19.399	18.109
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	15.949	15.044
Verkauf von Grundstücken	6.999	4.457
Betreuungstätigkeit	823	435
anderen Lieferungen und Leistungen	294	304
Einheiten		
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	4.486	4.429
eigene Mietwohnungen	2.249	2.253
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	135	135
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	331	300
verwaltete Eigentumswohnungen	1.724	1.707
verwaltete gewerbliche Einheiten	47	34
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	11	62
Fertigstellungen	22	38
Überhang	57	68
Mitarbeiter		
Personalbestand	73	69
davon Vollzeitbeschäftigte	28	34

2016
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN

WOHNRAUM

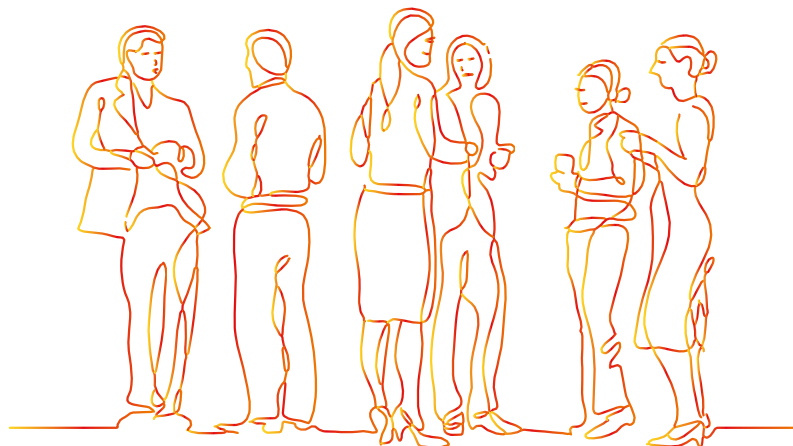




FÜR GEMEINSCHAFT

INHALT

02.....	Auf einen Blick: Zahlen und Daten
07.....	Auf den zweiten Blick: Unternehmensleistungen & Zugehörigkeit
08.....	Vorwort
10.....	Wohnraum für Alle - Gamundia-Häuser in der Salvatorstraße
12.....	Stadtteilentwicklung Rehnenhof
16.....	VGW schafft einzigartige Kulturplattform „ZAPPA“
18.....	Konzernlagebericht
32.....	Konzern-Bilanz 2016 und Gewinn- und Verlustrechnung
38.....	Konzern-Anhang
53.....	Konzern-Kapitalflussrechnung
54.....	Konzern-Eigenkapitalspiegel
56.....	Bestätigungsvermerk
57.....	Bericht des Aufsichtsrates
58.....	Bilanz
59.....	Gewinn- und Verlustrechnung
60.....	Impressum





AUF DEN ZWEITEN BLICK

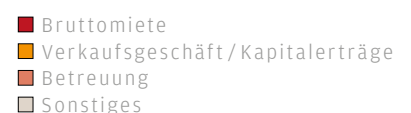
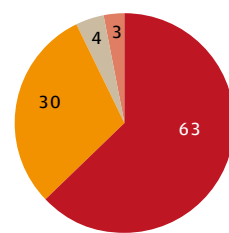
UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2016

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 253,321 Mio. € im Jahr 2016 flossen 76 % in die Mietwohnungsbestände zurück. 24 % wurden für das Unternehmen verwendet.

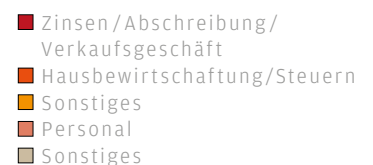
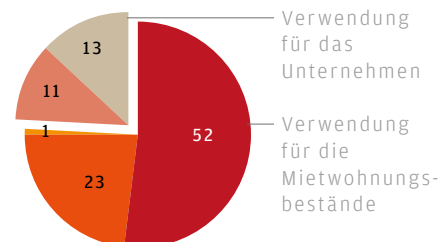
Unternehmensleistungen	in T€	in %
I. Mittelherkunft		
Bruttomiete	15.949	63%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	7.655	30%
Kapitalerträge	15	0%
Betreuung	823	3%
Sonstiges	879	4%
Leistungserbringung	25.321	100%
II. Mittelverwendung		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.498	22%
Zinsen	1.665	7%
Abschreibung	3.692	15%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	7.692	30%
Steuern	316	1%
Sonstiges	444	1%
Verwendung für die Mietwohnungsbestände	19.307	76%
Personal	2.851	11%
Gewinnrücklagen	205	1%
Bilanzgewinn	1.972	8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	986	4%
Verwendung für das Unternehmen	6.014	24%
Leistungsverwendung gesamt	25.321	100%

Unternehmensleistungen 2016

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



Zum August 2016 hat mich der Aufsichtsrat der VGW zum neuen Geschäftsführer bestellt. Für dieses Vertrauen bin ich dankbar. Auch wenn der Wechsel stürmisch anmutete, so versuche ich seither, frischen Wind in unser Unternehmen zu bringen.

Die VGW steht vor großen Aufgaben, zumal sich der Wohnungsbau in einer Hochphase befindet, seit vor einiger Zeit große Dynamik in diesen Bereich eingezogen ist. Die historisch niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen und die große Nachfrage nach Wohnungen geben der Wohnungsbaubranche trotz stark gestiegener Baukosten einen kräftigen Schub. Bei immer neuen Auflagen droht eine galoppierende Kostenentwicklung. Die Chancen für die VGW als kommunales Wohnungsunternehmen sind dabei groß, gilt es doch, weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu generieren, um die Stadtentwicklung voranzubringen und Wohnungssuchende mit einem adäquaten Angebot zu bedienen.

Die Stadt möchte in den kommenden Jahren ihre Einwohnerzahl stark vergrößern. Dies wird nur durch einen verstärkten Einsatz der VGW gelingen können. Wir wollen unseren Beitrag leisten und sowohl dem großen Interesse nach Wohnungen in Gmünd gerecht werden, als auch ein breites und spannendes Angebot bieten: Für finanziell schlechter gestellte Mieter in günstigen aber ansprechenden Mietwohnungen bis hin zum anspruchsvollen Käufer, der etwas Besonderes sucht.





DER NEUE W-PUNKT IN DER HOFSTATT 5

Durch die Energiewende und den Klimaschutz werden die Vorgaben an den energetischen Standard unserer Wohnungen stetig höher, dies treibt im Neubau zusätzlich die Kosten. In den Bestandsbauten sanieren und modernisieren wir sukzessive und mit großem Engagement. Dabei verlieren wir nicht das übergeordnete Ziel der Bewältigung des demographischen Wandels aus den Augen. Bei allen Maßnahmen beziehen wir die Fragen nach Familienfreundlichkeit aber auch nach den Bedürfnissen unserer Senioren mit ein.

Eine entscheidende Rolle bei der Kundenfreundlichkeit spielt eine optimale und serviceorientierte Erreichbarkeit. Mein erstes Projekt war deshalb, zentral in der Innenstadt eine Anlaufstelle für die VGW einzurichten. Mit dem W-Punkt sprechen wir alle Kauf- und Mietinteressenten an und stehen allen unseren Kunden unkompliziert für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Besonders am Herzen liegen mir auch die Wohnungseigentümergeinschaften. Die VGW möchte Ansprechpartner Nr. 1 in Schwäbisch Gmünd sein, wenn es um Verwaltung und Betreuung von Wohnungseigentum geht. Daran arbeiten wir mit Nachdruck und werden jeden Tag ein Stückchen besser.

Die VGW will dem Vertrauen aller Beteiligten im Wohnungsbau weiter gerecht werden und entsprechen. Mit Handwerkern, Bauunternehmern und Bauträgern ebenso wie mit der Immobilienwirtschaft, Baustoffhändlern, Investoren und Architekten. Als verlässlicher Partner wollen wir unsere Position im Markt weiter festigen.

Für das kommende Jahr haben wir uns vorgenommen, die VGW neu aufzustellen und die Prozesse noch effizienter und kundenfreundlicher zu organisieren. Dazu gehört auch eine Stärkung der Service-Leistungen in der Verwaltung und bei der Instandhaltung. Hier wollen wir einen frischen Ansatz wagen.

Mit dem Antritt meiner neuen Aufgaben als Geschäftsführer bin ich nicht als Fremder zur VGW gekommen. Seit vielen Jahren kenne ich das Haus als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Dadurch konnte ich ohne lange Einarbeitung alle Energie in die Herausforderungen investieren. Seit Jahrzehnten bin ich auch im Ehrenamt verwurzelt und denke, dass mir viele Anliegen unserer Bürger speziell im Bereich des Wohnens vertraut sind. Nützlich ist hier auch das Wissen aus meiner Zeit im Bauausschuss der Stadt und im Gutachterausschuss. Nicht zuletzt mein Beruf als Architekt in unserer Region hat mir viele Einblicke in die Wünsche und Fragen der Bauherren, Bewohner sowie Bürgerinnen und Bürger gegeben. All diese Erfahrung möchte ich mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für unsere VGW einsetzen.

Ihr
Celestino Piazza, Geschäftsführer

WOHN- RAUM FÜR ALLE

VON THOMAS RIEDE,
PROKURIST, LEITER DER HAUSVERWALTUNG

Laut Gesellschaftsvertrag ist wesentlicher Zweck der Gesellschaft, „Im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozialverantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicher zu stellen“.

Angesichts einer großen Bewerberliste für Mietwohnraum und einer historisch niedrigen Fluktuationsrate von deutlich unter 10 Prozent, beides Indikatoren für einen eher angespannten Wohnungsmarkt, sieht sich die VGW mehr denn je in der Pflicht, ihren Teil zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Schwäbisch Gmünd beizutragen.

Hatte die Gesellschaft in der Vergangenheit bereits durch konsequente Modernisierung ihre Bestandswohnungen energetisch ertüchtigt und mit zeitgemäßem Standard fit gemacht, so liegt nun der Fokus auf dem Neubau von Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Eigentum.

Ein Anfang wurde mit den neu entwickelten Gamundia-Häusern in der Salvatorstraße 5 und 7 im Jahr 2016 gemacht, die mit bereinigten Baukosten von ca. 2.250,- €/m²

und einer Miete von 5,90 €/m² jeweils zwei günstige Wohnungen mit zirka 61 m² bieten. Im Zusammenspiel einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Elektroheizung wurde hier erstmals in Schwäbisch Gmünd gemeinsam mit den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd ein Mieterstrommodell umgesetzt, das den Mietern einen günstigen Strompreis garantiert. Der Autarkiegrad der Anlage beträgt 70 %. Durch die kompakte Bauweise mit zwei Vollgeschossen eignet sich das Gamundia-Haus auch zur Umsetzung in Baufenstern bestehender Bebauungspläne, z. B. in 2-er oder auch 3-er-Kombinationen. Weitere Standorte sind geplant, auch in den Stadtteilen bietet sich so die Chance, dort oft fehlenden, preisgünstigen Mietwohnraum bereit zu stellen.

Eine weitere Chance für günstigen Mietwohnraum wird nach dem Erwerb des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes in der Bismarckstraße umgesetzt. Durch den Umbau des Amtsgebäudes werden 20 Mietwohnungen mit Kaltmieten von ca. 6,00 €/m² mit Wohnflächen von 55 - 90 m² geschaffen. In einem Neubau auf dem selben Grundstück entstehen durch maßvolle Nachverdichtung 18 weitere, preisgünstige 2- bis 4-Zimmer Wohnungen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt.

Direkt in der Innenstadt sind außerdem bereits genehmigt, ein Neubau mit sechs Mietwohnungen in der Rinderbacher Gasse sowie ein Um- und Neubau im Mohren-gässle 4 und 6 mit hochwertigen Wohnungen, sowohl als Eigentumswohnung als auch zur Miete.

Für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre hat der Aufsichtsrat eine umfassende Wohnbaustrategie beschlossen, die kombinierte Miet-/Eigentumsprojekte in zahlreichen Stadtteilen vorsieht, so in Lindach, Straßdorf, Großdeinbach „Im Holder“ sowie auf dem Hardt. Dadurch leistet die Gesellschaft ihren Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung.



SCHLÜSSELÜBERGABE AN DEN ERSTEN MIETER

GAMUNDIA-HÄUSER IN DER SALVATORSTRASSE 5 UND 7



STADTTEIL- ENTWICK- LUNG

Mit der Neugestaltung und Nachverdichtung der Wohnanlage Obere Halde beschäftigt sich die VGW bereits seit mehr als 10 Jahren.

Die vorhandene Wohnbebauung stammt aus dem Jahr 1954 und besteht aus zweigeschossigen Wohnblöcken mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit ca. 40 bzw. 60 m² Wohnfläche. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde ursprünglich ein Nachverdichtungskonzept ausgearbeitet, bei dem auf den vorhandenen Gebäuden eine Aufstockung um ein Geschoß stattfinden sollte und in den Grundstückslücken entlang der Oberen Halde Mehrfamilienwohnhäuser mit je ca. 5 Wohnungen errichtet werden.

Nach näherer Untersuchung und Weiterentwicklung dieses Konzeptes stellt es sich heraus, dass dieses Bauvorhaben nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnis-

sen entspricht. Insbesondere die Mindestanforderungen zum altersgerechten Wohnen mit barrierefreier Erschließung der Wohnungen mit einem Aufzug waren nicht gegeben. Auch die Wohnungsgrößen mit 40 bzw. 60 m² Wohnfläche waren nicht mehr zeitgemäß und nachgefragt. Hierzu kamen bautechnische Defizite, wie z. B. ungenügender Schallschutz und schlechte Energiebilanz.

Im Herbst 2010 wurde dann beschlossen, die bestehenden Gebäude abzureißen und das Grundstück abschnittsweise neu zu bebauen. Der 1. Bauabschnitt der Wohnanlage „An der Oberen Halde“ mit insgesamt 35 Wohnungen wurde bereits fertiggestellt. Der jetzt neu begonnene 2. Bauabschnitt umfasst zwei Gebäude mit 5 und 14 Wohneinheiten. Die Wohnfläche der Zwei- und Dreizimmerwohnungen liegen zwischen 66 und 101 m². Jedes Gebäude ist auf allen Stockwerken mit einem Aufzug ausgestattet. Die Zugänge sind barrierefrei erreichbar. Die Gebäude sind durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

Die Gebäude werden nach dem Standard des Energieeffizienzhaus 55 gebaut und sind somit sehr energiesparend und sorgen für niedrige Verbrauchskosten.

Mit der qualitätsvollen Wohnbebauung werden auch Menschen jenseits des aktiven Arbeitslebens angesprochen.

Die Beweggründe dieser Generation, ihre Wohnsituation zu verändern, sind:

- » Das Haus ist zu groß, die Kinder sind ausgezogen
- » Die Gartenarbeit ist zu viel
- » Kein altersgerechter Grundriss

Im Rückblick sind alle Verantwortlichen froh, dass die ursprüngliche Planung einer Aufstockung der Bestandsgebäude zu Gunsten der Neubauten verworfen worden ist. Nur dadurch konnte eine komplette Barrierefreiheit erreicht werden.

STADTTEILENTWICKLUNG REHNENHOF. NEUGESTALTUNG WOHNANLAGE OBERE HALDE

VON KLAUS SCHNEIDER, PROKURIST,
LEITER NEUBAU/VERKAUF

BAUABSCHNITT 1: LINKS HAUS 1A, RECHTS HAUS 2



KULTUR- PLATTFORM „ZAPPA“

SANDTOGETHER: DAS SANDLABOR



VGW SCHAFFT EINZIGARTIGE KULTUR- PLATTFORM „ZAPPA“

VON DIRK BIENEK,
KAUFMÄNNISCHER LEITER

Vor rund drei Jahren erreichte die VGW eine Anfrage des Vereins Sandtogether e.V., welcher sich in einem Gewölbekeller in dem stark sanierungsbedürftigen Gebäude Mohrenrängässle 4 in der Gmünder Innenstadt einmieten wollte. Die VGW richtete den Gewölbekeller notdürftig her und der Innenausbau erfolgte durch Eigenleistungen des Vereins. Da das Gebäude mittelfristig teilabgerissen und saniert werden sollte, waren sämtliche baulichen und ausstattungs-technischen Maßnahmen eher provisorisch und nicht auf Dauer ausgelegt. Trotzdem waren die Veranstaltungen des Vereins immer von sehr großem Interesse und Erfolg gekrönt. Jedoch gab es auch die ein oder andere Beschwerde von Anwohnern, da die „Partys“ nach den Kulturveranstaltungen meist bis in die frühen Morgenstunden andauerten und häufig zu Lärmbelästigungen führten.

Ende 2015 hatte die VGW bezüglich des Gebäudes dann einen Planungsstand erreicht, welcher im Untergeschoss und Erdgeschoss Flächen für das Gmünder Schattentheater, sowie einen Aufenthaltsraum für das benachbarte Berufskolleg für Design und Schmuck vorsah. In den Obergeschossen sollten hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Schnell war klar, dass der Gewölbekeller von Sandtogether e.V. aufgrund der angestrebten Wohnnutzung des Gebäudes nicht mehr in der gleichen Art und Weise wie bisher genutzt werden kann. Da die VGW jedoch schon seit jeher ein wichtiger Förderer von Kunst und Kultur in Schwäbisch Gmünd ist, wollte man dem Verein möglichst eine Ersatzfläche im eigenen Immobilienbestand beschaffen.

Anfang 2016 ist dann die Idee geboren worden, einen bisher ungenutzten großen Kellerraum im Wirtschafts- und Gründerzentrum „ZAPPA“ in der Stuttgarter Straße 3 dem Verein für dessen Musikveranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Die Lage des ZAPPA direkt in einem Gewerbegebiet mit Anschluss an die Bundesstraße B 29 stellte sich als ideal





UMGEBAUTER KELLERRAUM IM WIRTSCHAFTS- UND GRÜNDERZENTRUM „ZAPPA“

heraus. Da keine 10 Gehminuten von der Innenstadt entfernt immer noch recht zentrumsnah und mit ausreichend Parkmöglichkeiten ausgestattet, wusste man, dass hier etwas ganz Besonderes entstehen könnte.

Schnell fand sich ein erster Besichtigungstermin mit den Vorstandsmitgliedern des Vereins und Vertretern der Stadt. Aufgrund des sehr schlechten Zustandes des Kellers war viel Fantasie nötig, um sich hier ein neues Kulturzentrum vorstellen zu können. In den Keller mussten Sanitäranlagen inkl. aufwendiger Hebeanlagen, ein Belüftungssystem und nicht zuletzt noch ein separater Außenzugang eingebaut werden, um den Brandschutzverordnungen gerecht zu werden. Der weitere Innenausbau, wie die Licht- und Tontechnik, der Barbereich, die Veranstaltungsbühne und der Garderobenbereich sollte von den Vereinsmitgliedern in Eigenregie hergestellt werden. Auf dieser Basis begann man dann Mitte 2016 mit den weiteren Planungen und schloss einen Mietvertrag ab. Der Baubeginn war Ende 2016 und die Fertigstellung im Mai 2017. Aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit zwischen Verein, VGW und dem beauftragten Architekturbüro SSM Architekten und nicht zuletzt den Handwerksbetrieben, konnten auch während der Bauphase immer wieder Anpassungen an der Planung vorgenommen werden. Den immer weiter wachsenden Ideen des Vereins wurde so viel kreativer Raum gelassen und es konnte vor allem auch durch die starken Eigenleistungen des Vereins ein richtiges Kleinod entstehen.

Spätestens seit der offiziellen Einweihung mit anschließender Eröffnungsparty am 20. Mai 2017 ist klar, dass sich das nun so bezeichnete „ZAPPA“ sehr schnell etablieren und vermutlich weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt werden wird. Der Verein hat sich auch entschlossen, die bisher angedachte Nutzung mit ein bis zwei Veranstaltungen im Monat deutlich auszuweiten und auch andere Künstler und

Musiker in ihr Veranstaltungsprogramm mitaufzunehmen. Dadurch kann ein sehr breites Publikum angesprochen werden und die kulturelle Szene in Schwäbisch Gmünd erhält eine starke Aufwertung. Der Verein wird jedoch weiterhin einmal in der Woche die neuen Räume vereinsintern nutzen.

Auch sieht die Mietvertragsgestaltung mit dem Verein vor, dass federführend durch den Jugendgemeinderat der Stadt mehrmals im Jahr eine Veranstaltung in den neuen Räumen stattfinden kann, welche sich speziell an minderjährige Jugendliche richten soll, die ansonsten keinen Zutritt bekämen.

In den bisherigen Räumlichkeiten des Gewölbekellers im Mohrengässle wird der Verein auch noch weiterhin aktiv sein, jedoch werden die Veranstaltungen dort nicht mehr zu Ruhestörungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.

Alles in Allem kann man bei diesem Bauprojekt von einer Win-Win-Situation im Dreiklang zwischen Sandtother e.V., der Stadt Schwäbisch Gmünd und der VGW sprechen. Wir sehen deshalb vielen schönen Jahren in guter Zusammenarbeit mit dem Verein entgegen und sind gespannt, wie sich das ZAPPA weiter entwickeln wird.

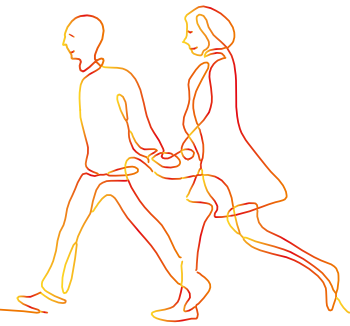
ZAPPA AUSSENBEREICH



KONZERN LAGE BERICHT

WOHNANLAGE OBERE HALDE





A GRUNDLAGE DES KONZERNS/ GESCHÄFTSMODELL

RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Der Konzern setzt sich aus der Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH und der VGW Dienstleistungen 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.



B WIRTSCHAFTS- BERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit

10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7%). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre zwanglose Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Hauptgeschäftsbereiche erstreckten sich im Wesentlichen auf die Mietverwaltung des eigenen Wohnungsbestandes und das Bauträgergeschäft. 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. Die Mieterwechsel wurden weiterhin zur Verbesserung des Wohnungsstandards, vor allem im Bereich der Elektro- und Sanitärinstallation und häufig auch zur Optimierung des Wohnungsgrundrisses genutzt.

Der eigene Immobilienbestand umfasst zum Ende des Berichtsjahres 2.249 Wohnungen und 128 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 170.290 m². Im eigenen Bestand befanden sich außerdem 507 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.090 PKW-Abstellplätze. Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 94 Wohnungen, sowie 17 Garagen und 40 Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Im Verwaltungsbestand der VGW-D befanden sich am Ende des Berichtsjahres 97 Eigentümergemeinschaften mit 1.724 Eigentumswohnungen, 47 Gewerbeeinheiten, 708 Stellplätze und Garagen. Es wurden alle Wohnungseigentümerversammlungen für 2016 planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

Für die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestandes wurden in 2016 insgesamt Investitionen in Höhe 2.421 T€ (Vj.: 4.239 T€) vorgenommen. Von den Gesamtinvestitionen konnten 340 T€ (Vj.: 1.786 T€) aktiviert werden.

Das Bauträgergeschäft hatte in 2016 einen negativen Ergebnisbeitrag, vor allem aufgrund gestiegener Zuführungen zu Rückstellungen im Verkaufsbereich.

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird als positiv beurteilt.



III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.177,0 T€ (Vj.: 1.202,2 T€). Die wichtigsten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Ertragslage in T€	2016	2015	Abweichung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.949,0	15.043,6	+ 905,4
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Gundstücken	6.999,0	4.456,6	+ 2.542,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.692,2	6.643,9	+ 1.048,3
Sonstige betriebliche Erträge	478,8	745,8	- 267,0
Instandhaltungsaufwand	2.081,0	2.453,0	- 372,0
Personalaufwand	2.850,6	2.773,7	+ 76,9
Abschreibungen	3.691,8	3.503,5	+ 188,3
Zinsaufwand	1.664,8	1.851,1	- 186,3

Die Ertragslage des Konzerns wird als zufrieden stellend eingestuft, was vor allem an den stabilen Umsatzerlösen aus der Hausverwaltung sowie den geringeren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr liegt.

Gegenüber dem geplanten Konzernjahresüberschuss 2016 in Höhe von 1,53 Mio. € wirkten sich insbesondere höhere Umsatzerlöse positiv auf das Konzernergebnis aus.

2. FINANZLAGE

Kapitalstruktur in T€

Konzern VGW und VGW-D

	2016	2015
Eigenkapital	27.056,48	24.879,49
Rückstellungen	2.017,88	1.100,74
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	886,34	921,71
Verbindlichkeiten	70.640,89	75.306,78
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	60.415,28	62.153,85
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	10.225,61	13.152,93
Abgrenzung	225,15	203,45
	100.826,74	102.412,17

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 27,06 Mio. € (Vj.: 24,88 Mio. €). Demnach verbesserte sich die Eigenkapitalquote in 2016 um 2,54 % auf 26,83 % (Vorjahr: 24,29 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderer Kreditgeber haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,67 Mio. € auf 70,64 Mio. € (Vj.: 75,31 Mio. €) verringert. Dies lag vor allem daran, dass alle Investitionen in 2016 aus dem laufenden Cashflow finanziert wer-

den konnten und die regelmäßigen Tilgungsleistungen somit die Verbindlichkeiten verringern. Die Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke im Bereich der Erhaltenen Anzahlungen haben sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Zahlungsströme in 2016 setzen sich gemäß der Konzern-Kapitalflußrechnung zusammen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (4,6 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit (-1,0 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (-3,3 Mio. €). Der Zahlungsmittelbestand erhöhte sich dadurch um 0,3 Mio. € auf 3,3 Mio. €.

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Liquiditätsengpässe haben 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	
	2016	2015
Anlagevermögen	84.539,97	86.894,59
davon Sachanlagevermögen	83.944,84	86.149,39
Umlaufvermögen	16.112,48	15.308,86
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	11.034,48	10.997,90
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.816,98	1.433,42
davon Flüssige Mittel	3.261,02	2.877,54
Abgrenzung	174,29	208,72
	100.826,74	102.412,17

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (83,85 %) bestimmt. Das Sachanlagevermögen verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mio. €. Die Verminderung ergibt sich im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen und Bestandsverkäufen, denen aktivierte Bau- und Modernisierungskosten gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich um 0,8 Mio. € erhöht. Dies ist vor allem auf die Erhöhung der Forderungen und der flüssigen Mittel zurückzuführen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die wirtschaftliche Lage des Konzerns wird als geordnet beurteilt.

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

- » Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,8 % und ist somit um 0,8 % höher als im Vorjahr.
- » Der EBITDA erhöhte sich von 6.556,8 T€ auf 7.533,6 T€.
- » Die Eigenkapitalrentabilität hat sich von 4,8 % im Vorjahr auf 8,0 % im Berichtsjahr erhöht.
- » Der Mietenmultiplikator hat sich um 0,8 auf 6,4 verbessert.
- » Der Zinsdeckungsgrad beträgt 13,3 % (Vj.: 15,8 %) und hat sich somit leicht verbessert.

Die Kennzahlen spiegeln in ihrer Gesamtheit den positiven Geschäftsverlauf wider. Für 2017 ist mit einer weiteren positiven Entwicklung der Kennzahlen zu rechnen.



DER NEUE W-PUNKT IN DER HOFSTATT 5



C PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage im Bauträgerbereich ist aufgrund des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus und der guten wirtschaftlichen Lage weiterhin 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 freierwerdenden 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 ca. 2,0 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 nahezu der komplette Immobilienbestand energetisch auf dem aktuellen Stand ist, liegt künftig das Hauptaugenmerk vor allem auf Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen. 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

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.

D RISIKOBERICHT- ERSTATTUNG

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

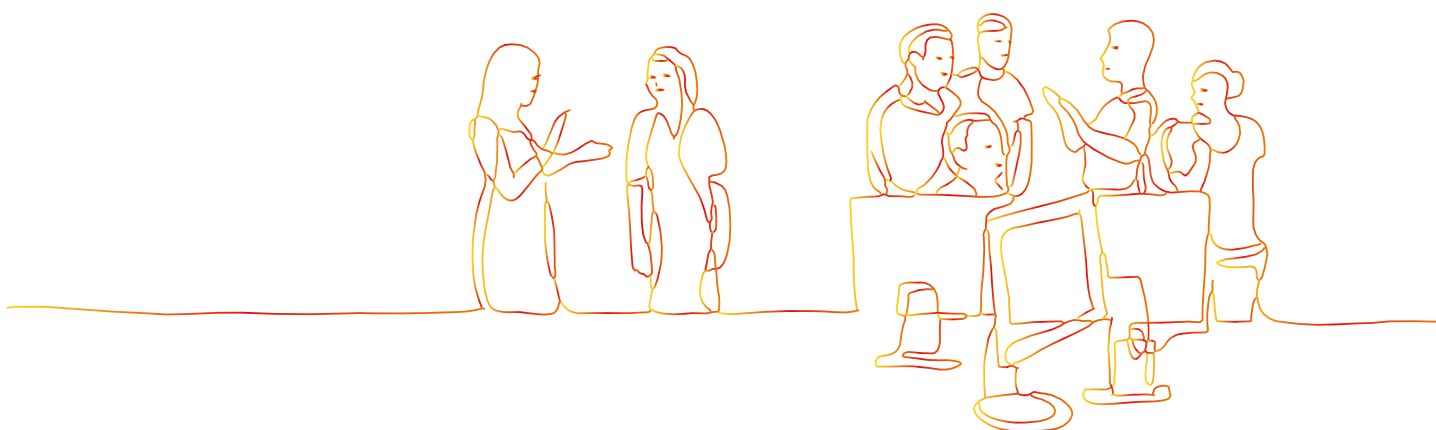
Finanzierungsrisiken können sich bei dem Konzern insbesondere aus Zinsänderungen ergeben. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge angestrebt, um langfristige Planungssicherheit zu bekommen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

Mögliche Zinsänderungsrisiken für bestehende variable Darlehen werden durch den Einsatz von Derivaten minimiert. Der Konzern besitzt Swaps mit einem Gesamtvolumen von ca. 7,6 Mio. €, welche der Zinssicherung von variablen Darlehen in gleicher Höhe dienen.

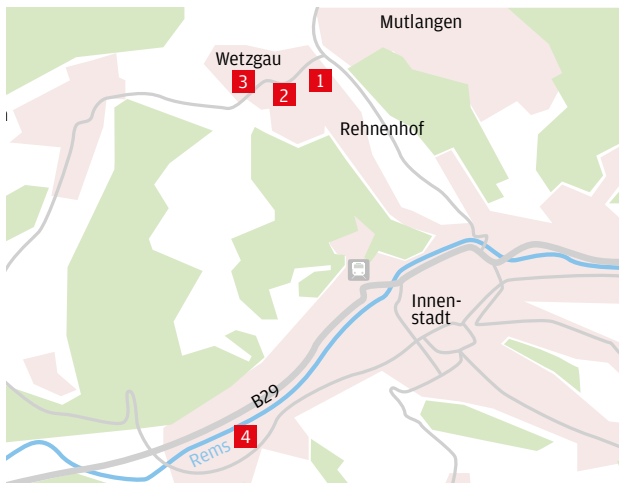
Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schwäbisch Gmünd, den 12.04.2017

HARDTFEST



UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



1 Rehhof, An der Oberen Halde
Bau von 19 Eigentumswohnungen
Baubeginn Frühjahr 2017

2 Wetzgau, Mitte
2 Doppelhaushälften

3 Wetzgau, Deinbacher Straße 27
4 Wohnungen, Praxis

4 Weststadt, an der Stauferschule
Neubau eines Kindergartens
Baubeginn Sommer 2017



WESTSTADT UND REHNENHOF/WETZGAU



UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



5 Innenstadt, Mohrengässle
8 Wohnungen
Räume fürs Schattentheater
Baubeginn Sommer 2017

6 Wohnen am Wasserturm
19 Eigentumswohnungen
Ein Gebäude mit Appartements

7 Innenstadt, Rinderbacher Gasse 24
Wohnhausneubau
6 Eigentumswohnungen
Baubeginn Sommer 2017



8 Innenstadt, Ehemaliges Kreiswehr-
ersatzamt Bismarckstraße 22
20 Wohnungen in bestehendem
Gebäude
18 Wohnungen im Neubau

9 Innenstadt Kaffeebergweg 2
„Gamundiahäuser“
6 Wohnungen

10 Innenstadt, Salvatorstraße 11-13
„Gamundiahäuser“
4 Wohnungen



INNENSTADT



6



9



10

KONZERN BILANZ GEWINN VERLUST

WOHNANLAGE OBERE HALDE



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2016



KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2016 - AKTIVSEITE

Aktivseite in €	31.12.2016	31.12.2015
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.634,00	2.302,00
	14.634,00	2.302,00
Sachanlagen		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	59.162.113,54	61.484.404,19
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.067.302,78	17.530.528,51
- ohne Bauten	737.513,97	737.513,97
Bauten auf fremden Grundstücken	4.197.176,65	4.954.967,46
Technische Anlagen und Maschinen	1.111.255,00	1.156.664,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.579,20	197.971,20
Anlagen im Bau	1.312.618,51	0,00
Bauvorbereitungskosten	145.394,82	87.338,66
Geleistete Anzahlungen	884,78	0,00
	83.944.839,25	86.149.387,99
Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	559.996,35	722.404,75
Andere Finanzanlagen	20.500,00	20.500,00
	580.496,35	742.904,75
Anlagevermögen insgesamt	84.539.969,60	86.894.594,74
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	676.039,53	1.283.014,33
Bauvorbereitungskosten	261.866,87	96.147,31
Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.311.151,71	5.611.652,45
Unfertige Leistungen	3.774.987,01	3.993.798,67
Andere Vorräte	10.434,53	13.286,19
	11.034.479,65	10.997.898,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	55.105,08	62.013,78
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	997.644,47	704.535,90
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	146.836,00	31.892,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.994,65	37.344,15
Sonstige Vermögensgegenstände	573.400,34	597.629,72
	1.816.980,54	1.433.416,34
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.065.815,48	2.862.545,57
Bausparguthaben	195.206,44	15.002,16
	3.261.021,92	2.877.547,73
Summe Umlaufvermögen	16.112.482,11	15.308.863,02
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	174.294,32	208.716,99
BILANZSUMME	100.826.746,03	102.412.174,75

KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in €	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.609.360,00	6.609.360,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	- 923.680,00	- 923.680,00
Ausgegebenes Kapital	5.685.680,00	5.685.680,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.216.344,00	3.011.024,00
Bauerneuerungsrücklage	8.101.217,58	7.601.217,58
Andere Gewinnrücklagen	8.081.565,22	7.497.114,11
	19.399.126,80	18.109.355,69
Bilanzgewinn		
Konzernjahresüberschuss	2.176.997,32	1.202.187,11
Einstellungen in Rücklagen	- 205.320,00	- 117.736,00
	1.971.677,32	1.084.451,11
Eigenkapital insgesamt	27.056.484,12	24.879.486,80
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	886.340,01	921.714,51
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.017.881,88	1.100.742,74
	2.017.881,88	1.100.742,74
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.672.890,53	61.403.975,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	742.389,48	749.874,78
Erhaltene Anzahlungen	4.446.431,40	5.820.367,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.584.875,80	2.623.496,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.262.008,66	1.905.429,63
Sonstige Verbindlichkeiten	1.932.296,79	2.803.639,39
	70.640.892,66	75.306.783,27
Rechnungsabgrenzungsposten	225.147,36	203.447,43
BILANZSUMME	100.826.746,03	102.412.174,75

KONZERN GEWINN-/VERLUSTRECHNUNG 01.01.- 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	15.948.994,30	15.043.618,36
- aus dem Verkauf von Grundstücken	6.998.953,00	4.456.550,00
- aus Betreuungstätigkeit	822.744,24	435.391,52
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.076,82	303.971,36
	24.064.768,36	20.239.531,24
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	656.407,16	2.990.563,57
Andere aktivierte Eigenleistungen	104.817,00	258.323,50
Sonstige betriebliche Erträge	478.815,85	745.775,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	5.498.029,60	6.057.965,76
- für Verkaufsgrundstücke	7.692.160,55	6.643.911,48
- für andere Lieferungen und Leistungen	443.715,21	683.564,09
	13.633.905,36	13.385.441,33
Rohergebnis	11.670.903,01	10.848.752,92
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	2.237.797,97	2.168.028,34
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	612.756,01	605.692,61
- davon für Altersversorgung	132.516,27	
	2.850.553,98	2.773.720,95
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.691.801,69	3.503.522,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	985.876,67	1.220.598,08
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.371,59	16.226,99
- davon aus verbundenen Unternehmen	12.971,59	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.416,58	2.107,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.664.802,53	1.851.143,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,82	0,00
Ergebnis nach Steuern	2.492.657,13	1.518.102,69
Sonstige Steuern	315.659,81	315.915,58
Konzernjahresüberschuss	2.176.997,32	1.202.187,11
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	- 205.320,00	- 117.736,00
BILANZGEWINN	1.971.677,32	1.084.451,11

WOHNEN AM WASSERTURM



KONZERN ANHANG

KÄPPELESÄCKER 3 IN STRASSDORF





A ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist beim Registergericht Ulm unter der Registernummer HRB 700006 und die VGW Dienstleistungs GmbH mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist beim Registergericht Ulm unter der Registernummer HRB 701516 eingetragen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 erfolgt freiwillig.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

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.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

B KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde auf den Bilanzstichtag der VGW zum 31.12.2016 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

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 zugewandenen Objekten von 50, 40 bzw. 33 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 01.01.1975 fertig gestellten bzw. erworbenen Gebäuden wurde die Restlaufzeit auf den 31.12.2040 verkürzt. Seit 1997 zugewandene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3 % abgeschrieben. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind angefallene Verwaltungsleistungen, eigene Architektenleistungen sowie 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 1 und 16) auf 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen linear.

Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die VGW Dienstleistungs GmbH ist als wirtschaftliche Eigentümerin der gemieteten Modulbauten in der Konrad-Zuse-Straße 1 (Aufstockung) und 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 bei der Konrad-Zuse-Straße 16 erfolgt über 6,2 Jahre mit 18,9 % der Anschaffungskosten in den ersten drei Jahren und anschließend mit 13,6 % der Anschaffungskosten. Die Aufstockung der Konrad-Zuse-Straße 1 wurde zum 31.12.2015 fertig gestellt, die Abschreibung erfolgt ab 01.01.2016 auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren. 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 von 39.951,00 € (im Vorjahr 50.197,00 €) 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.

8. 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.

9. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

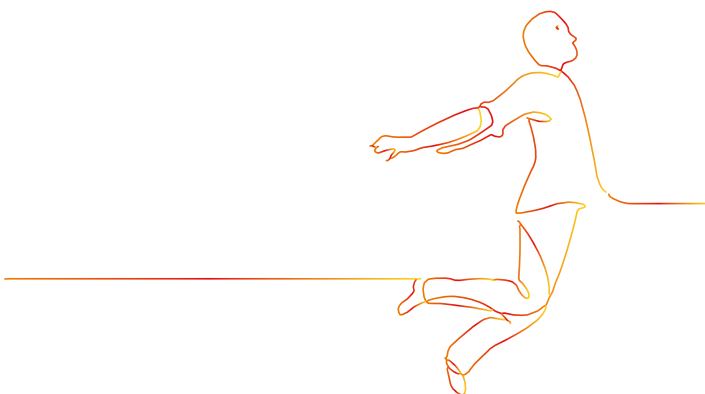
- » Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- » 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 Konzernabschlussebene und Konsolidierungsmaßnahmen wurden durch teilweise Verwendung der aktiven Latenzen ausgeglichen.

Ein Ansatz des sich insgesamt ergebenden Aktivüberhangs latenter Steuern ist im Konzernabschluss nicht erfolgt.



D ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel im Folgenden dargestellt. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 72.380,00 € von den Herstellungskosten abgesetzt. In den Gebäudeherstellungs-/Modernisierungskosten sind eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von gesamt 145,8 T€ enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.774.987,01 € (Vorjahr: 3.993.798,67 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 92.846,13 € (Vorjahr 0,00 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

in €	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva			
	Forderungen aus Vermietung	1.502,08	16,14
	Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	2.538,42
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.477.163,66	2.446.591,54
Passiva			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.211.549,84	16.654.579,51
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.000,00	700.000,00
	Erhalt. Anzahlungen	25.854,74	221.303,91
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.371,54	1.668,62
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.100,26	13.932,08

6. Rücklagenspiegel:

in €	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung	Bestand Ende Geschäftsjahr
Gesellschafts-vertr. Rücklage	3.011.024,00	205.320,00 ¹⁾	3.216.344,00
Bauerneuerungs-rücklage	7.601.217,58	500.000,00 ¹⁾	8.101.217,58
Andere Gewinn-rücklagen	7.497.114,11	24.827,53 ²⁾ 559.623,58 ¹⁾	8.081.565,22

¹⁾ Die Einstellung erfolgte gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages des Mutterunternehmens VGW bzw. gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29.07.2016.

²⁾ Zugang zum 31.12.2016 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschlussebene und Konsolidierungsbuchungen des Geschäftsjahres 2015.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 3.216.344,00 € unterliegt der Ausschüttungsbeschränkung gem. § 150 Abs. 3 und 4 AktG (siehe § 17 des Gesellschaftsvertrages der VGW).

7. Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt in €:

Ursprungsbetrag	1.098.587,01
Erfolgswirksame Auflösungen	
Kumuliert zum 1.1.2016	176.872,50
Zugang 2016	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2016	212.247,00
Stand zum 31.12.2016	886.340,01

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

» für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte	1.038,5 T€
» für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonst. Betriebskosten	323,1 T€
» für Kosten aus Rückkaufgarantien	104,0 T€

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.672.890,53 (61.403.975,44)	8.803.525,60 (8.738.973,71)	7.507.817,03 (7.432.170,17)	43.361.547,90 (45.232.831,56)	47.322.478,31 (48.481.984,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	742.389,48 (749.874,78)	5.863,25 (6.373,23)	723.369,24 (717.623,99)	13.278,23 (25.877,56)	27.000,00 (30.000,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	4.446.431,40 (5.820.367,92)	4.446.431,40 (5.820.367,92)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.584.875,80 (2.623.496,11)	122.475,69 (181.717,46)	0,00	2.462.400,11 (2.441.778,65)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.262.008,66 (1.905.429,63)	1.168.017,82 (1.811.054,62)	93.990,84 (94.375,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.932.296,79 (2.803.639,39)	1.075.298,46 (1.208.428,10)	856.998,33 (1.595.211,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	70.640.892,66 (75.306.783,27)	15.621.612,22 (17.766.915,04)	9.182.175,44 (9.839.380,46)	45.837.226,24 (47.700.487,77)	47.349.478,31 (48.511.984,64)	

* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

11. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.16
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	123.725,82	16.868,33	-23.828,96	0,00	116.765,19
Zwischensumme	123.725,82	16.868,33	-23.828,96	0,00	116.765,19
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	109.368.430,65	378.230,41	-710.568,53	0,00	109.036.092,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.099.788,59	44.417,20	0,00	0,00	25.144.205,79
Grundstücke ohne Bauten	737.513,97	0,00	0,00	0,00	737.513,97
Bauten auf fremden Grundstücken	8.313.946,32	72.634,01	0,00	0,00	8.386.580,33
Technische Anlagen und Maschinen	1.728.680,32	41.044,96	0,00	0,00	1.769.725,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	774.923,14	62.805,63	0,00	0,00	837.728,77
Anlagen im Bau	0,00	1.199.638,42	0,00	116.470,27 *	1.316.108,69
Bauvorbereitungskosten	87.338,66	58.056,16	0,00	0,00	145.394,82
Geleistete Anzahlungen	0,00	884,78	0,00	0,00	884,78
Zwischensumme	146.110.621,65	1.857.711,57	-710.568,53	116.470,27	147.374.234,96
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen **	722.404,75	37.004,88	-199.413,28	0,00	559.996,35
sonstige Ausleihungen **	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	20.500,00	0,00	0,00	0,00	20.500,00
Zwischensumme	742.904,75	37.004,88	-199.413,28	0,00	580.496,35
Anlagevermögen insgesamt	146.977.252,22	1.911.584,78	-933.810,77	116.470,27 *	148.071.496,50

* Umbuchung aus dem/in das Umlaufvermögen, ** Abgänge = Tilgungen

10. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 228.003,37 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 30.06.2019 bzw. 30.06.2022. Ihr Umfang beträgt 8,1 Mio. € (Ursprungswerte) bzw. 7,6 Mio. € Bezugsgröße zum 31.12.2016. Der Marktwert zum 31.12.2016 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen - 818.621,62 €. Der Marktwert wurde auf der Basis aktueller Marktdaten un-

ter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 7.607.488,06 € wurde eine Bewertungseinheit (microhedge) 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 Sicherungszusammenhanges wird daher für den negativen Marktwert keine Drohverlustrückstellung gebildet.

Abschreibung (kumulierte) 01.01.2016	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte) 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
121.423,82	4.536,33	- 23.828,96	0,00	102.131,19	14.634,00	2.302,00
121.423,82	4.536,33	- 23.828,96	0,00	102.131,19	14.634,00	2.302,00
47.884.026,46	2.212.546,02	- 222.593,49	0,00	49.873.978,99	59.162.113,54	61.484.404,19
7.569.260,08	507.642,93	0,00	0,00	8.076.903,01	17.067.302,78	17.530.528,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	737.513,97	737.513,97
3.358.978,86	830.424,82	0,00	0,00	4.189.403,68	4.197.176,65	4.954.967,46
572.016,32	86.453,96	0,00	0,00	658.470,28	1.111.255,00	1.156.664,00
576.951,94	50.197,63	0,00	0,00	627.149,57	210.579,20	197.971,20
0,00	0,00	0,00	3.490,18	3.490,18	1.312.618,51	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.394,82	87.338,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	884,78	0,00
59.961.233,66	3.687.265,36	- 222.593,49	3.490,18	63.429.395,71	83.944.839,25	86.149.387,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	559.996,35	722.404,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.500,00	20.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580.496,35	742.904,75
60.082.657,48	3.691.801,69	- 246.422,45	3.490,18	63.531.526,90	84.539.969,60	86.894.594,74

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind ebenso wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten bzw. auf Grundstücke mit unfertigen Bauten enthalten.

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 63.413,8 € (Vorjahr 133.689,65 €) Erträge aus Anlageverkäufen, 68.151,49 € (Vorjahr 91.747,12 €) Erträge aus Schadensersatzleistungen und 67.862,53 € (Vorjahr 100.765,76 €) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen sowie 0,00 € (Vorjahr 241.953,90 €) Aufwendungszuschüsse enthalten.

3. In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 23,2 T€ enthalten.

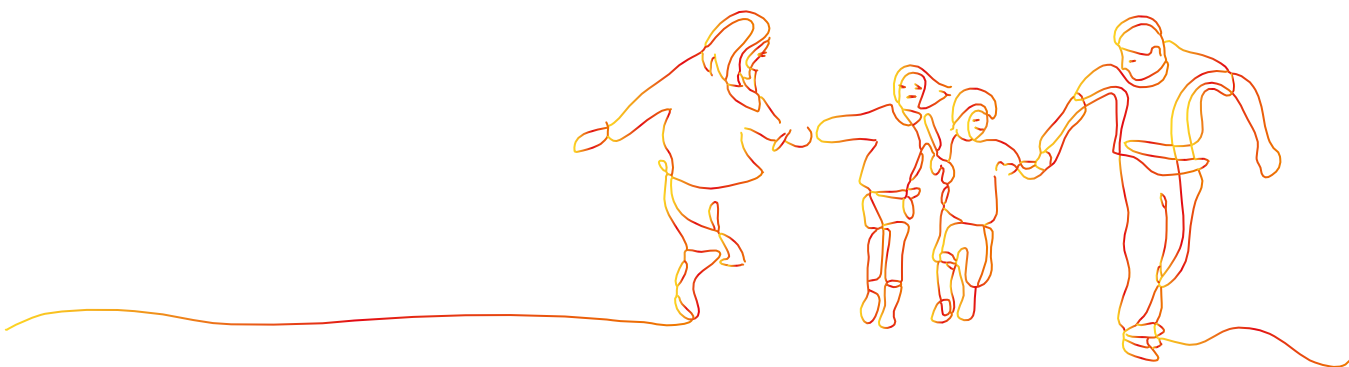
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten (Vorjahresbeträge in Klammern):

- » 190.898,22 € (187.970,58 €) Kosten für EDV
- » 98.536,71 € (83.555,96 €) Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 84.997,66 € (102.414,49 €) Abschreibungen auf Forderungen
- » 21.512,68 € (251.048,54 €) Sonstige sächliche Verwaltungskosten

5. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungsbeträge für Leasingverpflichtungen in Höhe von 53.961,65 € (Vorjahr 37.294,29 €) enthalten.

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

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	14.479,69	13.358,69



NEUE BALKONE IN DER JOHANN-SEBASTIAN-BACH-STRASSE



E SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 6.301.500,00 € (Vorjahr 5.489.500,00 €). 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.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Verkauf von Bestandswohnungen bestehen Rückkaufgarantien über Kaufpreise von 2.845.970,00 €. 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 30.06.2017 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 681.848,10 €. Dem stehen aus der Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber. Aus der unbefristeten Anmietung von 45 Wohnungen und 9 Garagen von dem VGW Zusatzrente e.V. bestehen jährliche Pachtverpflichtungen in Höhe von 165.140,16 € die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei einem über drei Jahre unkündbaren Pachtvertrag für Grund und Boden Pachtverpflichtungen in Höhe von 81.000,00 €.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2016 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 610.000,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 2.902.626,69 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 1.588.375,00 € gegenüber.

3. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	17	11
Technische Mitarbeiter	3	–
Handwerker/Hausmeister etc.	8	1
Geringfügig Beschäftigte	–	33

Außerdem wurden eine BA-Studentin und zwei Auszubildende beschäftigt.

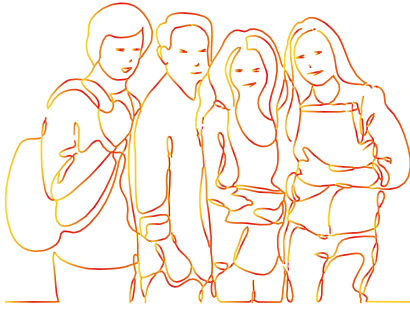
4. Konzernverhältnis

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 31.12.2016 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 736.643,67 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2016 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €. Erträge und Aufwendungen aus der Gewinnabführung wurden im Konzernabschluss eliminiert.

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Konzernabschlussprüfers beträgt für Abschlussprüfungsleistungen netto 21,0 T€ und für andere Bestätigungsleistungen netto 1,6 T€.



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

in Tausend €	Verkäufe an	Käufe von	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter	–	141,7	384,0	697,9	16.911,5
Leitende Angestellte	–	–	–	11,2	–
VGW-Zusatzrente e. V.	–	–	–	165,1	–
Sonstige	304,0	–	4,4	4,7	–

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses

Verkäufe an: Erlöse aus Verkauf von Grundstücken

Käufe von: Anlagen im Bau

Erbringung von Dienstleistungen: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

Aufnahme von Darlehen von: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Der Darlehensstand für vom Hauptgesellschafter übernommenen Ausfallbürgschaften betrug 12.171,2 T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 2.477,2 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2016 90,4 T€.

Darüber hinaus 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 1.966,4 T€ und Sonstigen in Höhe von 69,5 T€.

7. Organe der Gesellschaft

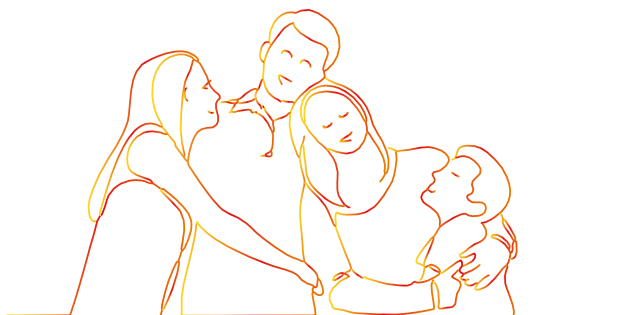
Geschäftsführung

Thomas Riede	Geschäftsführer bis 31.07.2016
Celestino Piazza	Geschäftsführer ab 01.08.2016

Aufsichtsrat

Richard Arnold	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Celestino Piazza	1. stellv. Vorsitzender bis 31.07.2016	Stadtrat, Architekt
Wolfgang Greil	2. stellv. Vorsitzender	Diplom Betriebswirt
Christian Baron		Stadtrat, Regierungsrat
Alfred Baumhauer		Stadtrat, Rechtsanwalt
Bilal Dincel		Stadtrat, selbstständiger Kaufmann
Ullrich L. Dombrowski		Stadtrat, Rechtsanwalt
Sebastian Fritz		Stadtrat, Lehrer
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
Brigitte Weiß		Stadträtin, Schneiderin
Thomas Eble	ab 27.10.2016	Stadtrat, Verbandsdirektor

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 33.325,61€.
In analoger Anwendung von § 286 (4) HGB ist die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans unterblieben.



F NACHTRAGSBERICHT

F. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Konzernabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns sind.

G GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung des Mutterunternehmens

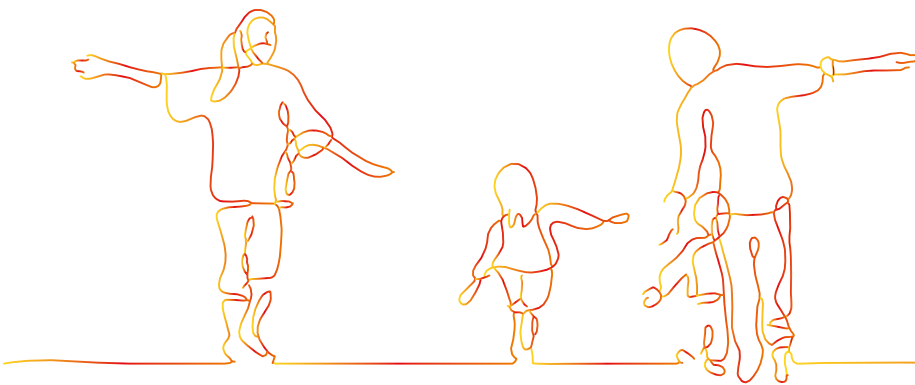
Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.053.208,17 € ab.

Gemäß § 15 Abs. 1 e) des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens 205.320,00 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.847.888,17 € in folgende Rücklagen einzustellen:

- » in die Bauerneuerungsrücklage mit 1.000.000,00 €
- » in die sonstige Gewinnrücklage mit 847.888,17 €

Schwäbisch Gmünd, 12. April 2017
Celestino Piazza, Geschäftsführer



LABOR IM CHOR: VGW UND STADTWERKE ALS SPONSOREN



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in T€	2016	2015
Konzern-Jahresüberschuss	2.177,0	1.202,2
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.691,8	3.503,5
Aktivierete Eigenleistungen	-104,8	-258,3
Abnahme / Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,0	-77,8
Abschreibung auf Forderungen	85,0	100,8
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	10,2	10,2
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,4	-35,4
Cashflow nach DVFA/SG	5.823,8	4.445,2
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	917,2	54,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-219,5	-170,2
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-371,2	-1.392,3
Zunahme sonstiger bzw. kurzfristiger Aktiva	-222,5	-436,9
Abnahme / Zunahme sonstiger bzw. kurzfristiger Passiva	-2.881,7	2.494,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.579,1	1.780,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.625,2	6.775,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-16,8	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	635,0	863,0
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGV	199,4	209,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.753,0	-4.537,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-37,0	-40,4
Erhaltene Zinsen	1,4	2,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-971,0	-3.503,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	1.268,8
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-1.529,8	-1.833,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	72,4	785,0
Gezahlte Zinsen	-1.580,5	-1.783,0
Veränderung der Betriebsmittelkredite	-232,8	471,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.270,7	-1.090,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	383,5	2.182,0
Finanzmittelfonds zum 01.01., saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten	2.877,5	695,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.261,0	2.877,5

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2016 in €	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Eigene Anteile	Eigenkapital / Konzern- Eigenkapital
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
Konzernjahresüberschuss 2015 / Konzerngesamtergebnis 2015		1.202.187,11		1.202.187,11
Stand 31.12.2015	6.609.360,00	19.193.806,80	- 923.680,00	24.879.486,80
Konzernjahresüberschuss 2016 / Konzerngesamtergebnis 2016		2.176.997,32		2.176.997,32
Stand 31.12.2016	6.609.360,00	21.370.804,12	- 923.680,00	27.056.484,12





BESTÄTIGUNGSVERMERK

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 Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Anhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2016 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 Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 5. Mai 2017

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sparrn, Wirtschaftsprüfer
Gebhardt, Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

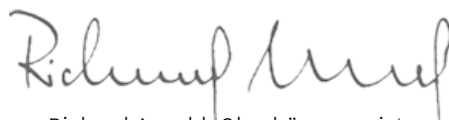
Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde vom 24.10.2016 bis 27.10.2016 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: „Mieterhöhungen im preisfreien und preisgebundenen Wohnraum“.

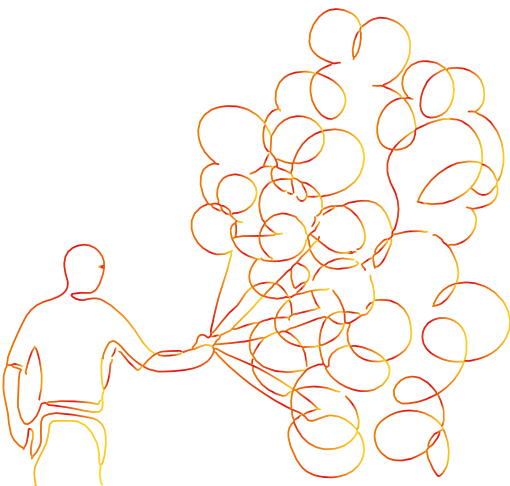
Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2016 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW und die VGW Dienstleistungs GmbH, wurde durch die GdW Revision AG, Berlin, nach entsprechender Beschlussfassung in Auftrag gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Prüfung nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt in seiner Sitzung am 28.7.2017 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2016 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 28. Juli 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
VGW Dienstleistungs GmbH


Richard Arnold, Oberbürgermeister



EINBEZOGENE UNTERNEHMEN - BILANZ: Bilanz und GuV

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 €	VGW		VGW D	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktiva				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.220,00	2.302,00	6.414,00	0,00
Sachanlagen	53.542.402,38	55.321.919,24	28.699.805,00	29.235.572,53
Finanzanlagen	29.259.649,06	26.946.854,84	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	82.810.271,44	82.271.076,08	28.706.719,00	29.236.072,53
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.956.150,59	6.007.412,89	6.078.329,06	4.968.165,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	897.951,00	958.268,00	919.029,54	475.148,34
Flüssige Mittel	2.453.637,52	2.611.023,31	807.384,40	266.524,42
Umlaufvermögen insgesamt	8.307.739,11	9.576.704,20	7.804.743,00	5.709.837,82
Rechnungsabgrenzungsposten	39.951,00	50.197,00	134.343,32	158.519,99
BILANZSUMME	91.157.961,55	91.897.977,28	36.645.805,32	35.104.430,34
Passiva				
Eigenkapital insgesamt	26.237.378,12	24.184.169,95	31.503,75	31.503,75
Rückstellungen	1.048.195,83	751.193,77	969.686,05	349.548,97
Verbindlichkeiten	63.727.543,44	66.813.652,38	35.564.312,32	34.668.891,37
Rechnungsabgrenzungsposten	144.844,16	148.961,18	80.303,20	54.486,25
BILANZSUMME	91.157.961,55	91.897.977,28	36.645.805,32	35.104.430,34

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in €	VGW		VGW D	
	2016	2015	2016	2015
Umsatzerlöse	15.211.549,31	14.645.794,09	10.696.428,29	7.261.743,68
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-952.552,15	1.008.649,21	1.608.959,31	1.981.914,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	11.185,00	56.997,00	50.417,00	115.229,00
Sonstige betriebliche Erträge	144.653,69	240.478,14	142.670,15	433.546,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.251.573,11	-8.532.019,47	-7.151.381,21	-5.507.852,22
Rohergebnis	7.163.262,74	7.419.898,97	5.347.093,54	4.284.580,83
Personalaufwand	-706.236,18	-760.959,98	-2.144.317,80	-2.012.760,97
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-2.095.654,23	-2.147.836,02	-1.528.444,60	-1.308.761,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.738.536,29	-1.830.472,73	-278.285,66	-317.604,02
Erträge aus Gewinnabführung	736.643,67	20.503,01	0,00	0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	439.083,11	412.395,59	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.403,95	2.088,54	12,63	18,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.495.331,52	-1.688.477,92	-595.182,53	-558.834,15
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,82	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	0,00	-736.643,67	-20.503,01
Ergebnis nach Steuern	2.304.636,07	1.427.139,46	64.231,91	66.135,70
Sonstige Steuern	-251.427,90	-249.779,88	-64.231,91	-66.135,70
Jahresüberschuss	2.053.208,17	1.177.359,58	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	205.320,00	117.736,00	0,00	0,00
BILANZGEWINN	1.847.888,17	1.059.623,58	0,00	0,00

IMPRESSUM

Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

Andreas Keller Fotografie, Altdorf, www.keller-fotografie.de

außer: Kindergarten: Rems-Zeitung, Hardtfest: VGW

Illustrationsvorlagen: shutterstock

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

Druck: D_tec.tif GmbH, Aalen, www.d-tec.tif.de





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.

