

2008

Geschäftsbericht 2008

Das sichere städtische Wohnungsunternehmen



Inhaltsverzeichnis

AUF EINEN BLICK	3
Aufsichtsrat und Geschäftsführung	3
Das Unternehmen auf einen Blick	4
Zugehörigkeit zu Fachverbänden und wohnungswirtschaftlichen Institutionen	5
BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	6
Kunstförderung als Öffentlichkeitsarbeit	6
VGW als Wirtschaftsförderer der Stadt	7
VGW baut Stadtteilzentrum	9
Hackschnitzelheizung rechnet sich für Mieter	10
Sozialbilanz	11
LAGEBERICHT DER VGW	12
Rechtsform/Beteiligungsverhältnis, Zur gesamtwirtschaftlichen Lage	12
Wirtschafts- und Ertragslage der VGW	13
Vermögenslage	14
Bauinvestitionen/Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	15
Modernisierung und Instandhaltung	16
Mietwohnungen und Hausverwaltung/Grundstücksbevorratung	18
Verkaufs- und Maklertätigkeit	19
Bautätigkeit	20
Planung	20
Bisheriger Geschäftsverlauf 2009	20
WIRTSCHAFTS- UND ERTRAGSLAGE DER VGW-D	21
Ertrags-, Finanz-, Wirtschaftslage	21
Neubau/WEG-Verwaltung	22
BESTÄTIGUNGSVERMERK/BERICHT DES AUF SICHTSRATES	23
BILANZ 2008	24
Aktivseite	24
Passivseite	25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
ANHANG	27



Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH und VGW Dienstleistungs GmbH

Aufsichtsrat

Wolfgang Leidig	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Alfred Baumhauer	Stadtrat, 1. stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt
Klaus Stegmaier	2. stellvertretender Vorsitzender, Oberstudienrat
Otto Fritsch	Stadtrat, Raumausstattermeister
Wolfgang Greil	Verbandsprüfer
Elmar Hägele	Stadtrat, Reformwarenfachkaufmann
Christian Baron	Stadtrat, Rechtsanwalt
Sigrid Heusel	Stadträtin, Krankenschwester
Peter Müller	Polizeibeamter
Celestino Piazza	Stadtrat, Architekt
Karin Rauscher	Stadträtin, Rechtsanwältin
Hermann Schoell	Kaufmann
Gerold Scholze	Dipl.-Kaufmann
Sergio Rota	Kaufmann
Ursula Seiz	Stadträtin, Krankenschwester
Brigitte Weiß	Stadträtin, Schneiderin
Peter Herkommer	Stadtrat, Schornsteinfegermeister, verst. am 29.01.09
Hans Frieser	Erster Bürgermeister, beratendes Mitglied (bis 31.03.09)

Geschäftsführer

Burkhard Fichtner



Das Unternehmen auf einen Blick VGW und VGW-D (zusammengefasst)

Zahlen und Daten

	Stand am 31.12.2007	Stand am 31.12.2008
in Tausend Euro		
Jahresüberschuss	626	835
Gesamtbilanzsumme	84.567	88.045
Anlagevermögen	72.491	75.303
Beteiligung VGW-D	29	29
Ergebnisübernahme VGW-D	-391	-685
Umlaufvermögen	11.751	12.464
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	11.849	12.496
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	11.816	11.994
Verkauf von Grundstücken	1.360	1.083
Betreuungstätigkeit	149	163
anderen Lieferungen und Leistungen	101	109
Einheiten		
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	3.142	3.197
eigene Mietwohnungen	2.273	2.290
eigene gewerbliche Einheiten	59	64
fremdverw. u. angemietete Mietwohnungen	174	183
verwaltete Eigentumswohnungen	590	614
verwaltete gewerbliche Einheiten	46	46
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	12	14
Fertigstellungen	6	5
Überhang	27	36
Mitarbeiter		
Personalbestand	54	55
davon Vollzeitbeschäftigte	24	25



Zugehörigkeit unseres Unternehmens

zu Fachverbänden und wohnungswirtschaftlichen Institutionen

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



Kunstförderung als Öffentlichkeitsarbeit

von Burkhard Fichtner, Geschäftsführer



Erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit als Teil des Marketings ist für die VGW von gewichtiger Bedeutung, um die Marktposition als fairer und sozial verpflichteter Anbieter von Wohnungen und Immobiliendienstleistungen in Schwäbisch Gmünd auszubauen und zu festigen.

So nehmen wir seit vielen Jahren gerne jedwede Gelegenheit wahr, über unsere vielfältigen Aktivitäten, insbesondere in den beiden Gmünder Tageszeitungen, zu berichten. Neben Berichten über 1. Spatenstich, Mieterfeste, Förderung von Sozialeinrichtungen, Projekten der Wirtschaftsförderung etc., haben redaktionelle Beiträge über Vernissagen von Kunstausstellungen bzw. Projekten zur Förderung der Kunst hierbei einen gewichtigen Anteil.

Seit rd. 15 Jahren finden regelmäßig in unseren Büroräumen oder auch in und um unser „Gmündtech“ mit regional aber auch überregional bekannten Künstlern Kunstausstellungen statt, die nicht nur bei ihrer Eröffnung einen großen Interessentenkreis anziehen.

Durch kundenfreundlichen Ausbau unserer Empfangshalle haben wir hier seit einigen Jahren auch die Möglichkeit, Skulpturen frei im Raum ausstellen zu können. Aber auch Projekte, wie das Ausbeinhaus, bei dem rd. 15 regionalen Künstlern ein zum Abriß vorgesehenes Haus zur vollkommen freien Gestaltung überlassen wurde, oder die Aufstellung der „Progressionsreihe aus drei gehenden Figuren“ von Eckhard Dietz, auf dem Bahnhofsvorplatz aus Anlaß des 75jährigen Firmenjubiläums, waren darüber hinaus Höhepunkte in der „Kunstgeschichte“ der VGW der letzten 15 Jahre.

Mit unseren Kunstaktivitäten geben wir Künstlern Raum und Gelegenheit, ihre Arbeiten in der Öffentlichkeit zu präsentieren. Die VGW hat sich durch dieses Sponsoring ein „Qualitätssiegel“ in der Öffentlichkeit erworben, welches dem Ansehen der Gesellschaft nur zuträglich sein kann.



Ausstellung 2008/2009 in der Empfangshalle der VGW
Charlotte Graf und Jonas Balena „Malerei und Skulpturen“



VGW als Wirtschaftsförder der Stadt Sanierung und Erwerb des Zapp-Gebäudes

von Dirk Bienek, Kaufmännischer Leiter und
Hermann Waizmann, Technischer Leiter



Die Herrenmantelfabrik ZAPP wurde im Jahr 1922 von den Brüdern Otto und Rudolph ZAPP in Wiesbaden gegründet und infolge der Rheinlandbesetzung nach Stuttgart verlagert.

Nachdem im Jahr 1937 eine erste Filiale in Schwäbisch Gmünd errichtet worden war, wurde hier im Jahr 1939 ein Fabrikneubau erstellt und die Produktion komplett nach Schwäbisch Gmünd verlegt.

Aus den Anfängen als Manteltuchfabrik entwickelte sich ein weitgespanntes Produktionsprogramm im Bereich hochwertiger Herrenkonfektion. Die Firma beschäftigte bis zu 380 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Die Strukturkrise der Textilindustrie Ende der 80er Jahre führte jedoch zur Aufgabe der Produktion.

Im Jahre 1997 hat die Stadt Schwäbisch Gmünd das Gebäude mit Fördermitteln aus dem Stadt-sanierungsprogramm erworben und zu einem Wirtschafts- und Gründerzentrum mit 3.500 m² Büro- und Gewerbefläche umgebaut. Mit der Vermietung und Verwaltung des Gebäudes wurde die VGW beauftragt. Das Konzept des Gründerzentrums war in den vergangenen 10 Jahren ein voller Erfolg. Das lag nicht zuletzt an den vergleichsweise günstigen Mieten, sondern auch an den Synergieeffekten, welche durch die Zusammenarbeit junger Unternehmen unter einem gemeinsamen Dach entstehen und so die Voraussetzung für integratives, unternehmerisches Handeln schaffen. Aus dem ZAPP sind bereits mehrere neugegründete Unternehmen hervorgegangen, die sich hervorragend in ihrem Marktumfeld positionieren konnten und noch immer sehr erfolgreich sind.



Im Spätherbst 2008 wurden von der VGW im Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gebäude durchgeführt.

Unter anderem wurden am Hauptgebäude sowie an der Shedhalle insgesamt 160 neue Kunststoffenster eingebaut, da die vorhandenen Holzfenster aufgrund ihres Alters und ihres Zustandes nicht mehr tragbar waren.

Darüber hinaus mußten an der gesamten Shedhalle insgesamt ca. 700 m² Schrägverglasung inklusive der gesamten Unterkonstruktion erneuert werden, da auch hier völlig desolate und undichte Fenster und vor allem Anschlüsse festzustellen waren.

Die westlichen Sheddachflächen bestanden allesamt aus asbesthaltigen Faserzementplatten ohne jegliche Wärmedämmung. Dadurch war ein hoher Wärmeverlust zu verzeichnen. Deshalb hat sich die VGW dazu entschlossen, die asbesthaltigen Platten vorschriftsmäßig zu entsorgen und eine hochwertige Dämmung aufzubringen, die mit neuen Blechabdeckungen abgedeckt wurden.

Zur Vervollständigung des Energiesparkonzeptes wurden diese Blechflächen zum großen Teil mit Photovoltaikmodulen belegt, die zukünftig ca. 30.000 kWh Strom/Jahr produzieren werden, der in das städtische Stromnetz eingespeist wird.



VGW als Wirtschaftsförderer

Weitere begleitende Maßnahmen, wie neue Verschattungseinrichtungen für alle Fenster sowie neue Bodenbeläge in den Fluren und zusätzliche WC-Anlagen haben das Gesamtkonzept vervollständigt, wofür insgesamt ca. 1 Mio. € aufgewendet werden mußten.

Bereits im Frühjahr 2008 hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd den Verkauf des Gebäudes an die VGW Dienstleistungs GmbH beschlossen. Nachdem im Herbst/ Winter 2008 alle Sanierungsmaßnahmen planmäßig abgeschlossen wurden, wird der formelle Verkauf noch im Frühjahr 2009 erfolgen.

Nach dem Erwerb durch die VGW Dienstleistungs GmbH wird das Nutzungskonzept wie bisher fortgeführt. Die Verwaltung des Gebäudes wird weiterhin in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und dessen Wirtschaftsbeauftragten stattfinden. Dadurch ist auch künftig gewährleistet, dass bei den Neuvermietungen Unternehmensneugründer absolute Priorität genießen.



Shedhalle im „Zapp“ mit Photovoltaikmodulen



Werkhof Ost

VGW baut Stadtteilzentrum

von Thomas Riede, Prokurist Hausverwaltung



Seit 2003 läuft in der Schwäbisch Gmünder Oststadt die Stadtentwicklung im Rahmen des Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“. Durch ein integriertes Handlungskonzept konnten bereits zahlreiche Maßnahmen gefördert werden. Mit dem EU - Programm „LOS - Lokales Kapital für soziale Zwecke“ wurden schon einige Mikroprojekte in der Gemeinwesenarbeit umgesetzt. Im Lauf dieser Projekte wurde jedoch das Fehlen eines zentralen Ortes und Anlaufpunktes im Stadtteil immer deutlicher. Zwar gab es ein Stadtteilbüro; mit gerade einmal 35 m² Fläche waren die Möglichkeiten sehr beschränkt, die in der Gemeinwesenarbeit tätigen Einrichtungen waren im ganzen Stadtteil verstreut oder ganz heimatlos. So wurde der Ruf nach einem Stadtteilzentrum immer lauter.

Der Verein für Jugend-, Familien- und Gemeinwesenarbeit (JuFuN e.V.) hatte für seinen Sozialbetrieb „Werkhof Ost“ bereits die Räume einer ehemaligen Drechslerei angemietet, die zentral und gut erschlossen lagen und ausreichende Raumreserven boten. Da die Stadt die Immobilie nicht selbst erwerben wollte, lag es auf der Hand, dass die VGW als der erfahrene Immobilien – Dienstleister der Stadt hier in die Bresche sprang und das Grundstück mit dem Gebäude erwarb. Mit erheblicher finanzieller Förderung durch die Stadt Schwäbisch Gmünd konnte das Gebäude mit Wärmedämmverbundsystem, neuen Wärmeschutzfenstern und Dachdämmung sowie einer neuen Gas-Brennwertheizung energetisch ertüchtigt werden. Das Erdgeschoss wurde barrierefrei umgestaltet und mit einem behindertengerechten WC ausgestattet. Mit dem Ausbau des kompletten Dachgeschosses konnten weitere Büroräume gewonnen werden, so dass nun mit rund 600 m² Nutzfläche Raum für insgesamt fünf in der Gemeinwesenarbeit aktive Einrichtungen zur Verfügung steht.

Ein Gemeinschaftsraum mit rund 90 m² bietet sich für Veranstaltungen vieler Art an. Erfreulicher Weise konnte sich der im Gebäude bereits ansässige Sozialbetrieb „Werkhof Ost“ bei den Arbeiten zum Innenausbau in erheblichem Umfang einbringen. Insgesamt hat die VGW für Kauf und Modernisierung 380.000 € in das Objekt investiert



Einweihung des Stadtteilzentrums Ost

Abgerundet wurde das Projekt durch eine großzügige Spende des Rotary-Clubs, der die Finanzierung der Kücheneinrichtung und des Mobiliars im Gemeinschaftsraum übernahm.

Die im Stadtteilzentrum Ost ansässigen und in der Gemeinwesenarbeit aktiven Einrichtungen sind bestrebt, mit einem gemeinsamen Handlungskonzept über ihre individuellen Angebote hinaus das Stadtteilzentrum Ost zu einem lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils zu entwickeln.



Hackschnitzelheizung rechnet sich für Mieter

Innovative Heiztechnik

von Rainer Mayer, Leiter der Buchhaltung



Im Jahr 2007 wurde für die Gebäude An der Oberen Halde 83-85, Karlsbader Str. 29/Lausitzer Weg 3 sowie Karlsbader Str. 33/Lausitzer Weg 7 eine gemeinschaftliche Holz-Hackschnitzelheizung errichtet. In die von der VGW erbauten Räumlichkeiten für die unterirdische Lagerung der Hackschnitzel sowie die Heizzentrale wurde von einer Heizungsfirma eine Holz-Hackschnitzelheizung eingebaut, die sich per Contracting verpflichtet hat, über eine Laufzeit von 15 Jahren zu vereinbarten Preisen die erforderliche Energie für die Beheizung sowie den Warmwasserbedarf der insgesamt 36 Wohnungen zu liefern. Als Nahwärmeversorgung wurden Heizleitungen zu den drei Gebäuden verlegt, wo jeweils Wärmetauscher Heizungs- als auch Brauchwasser erwärmen.

Zwischenzeitlich kann festgestellt werden, daß in Verbindung mit der gleichzeitig erfolgten energetischen Ertüchtigung der Gebäude durch neue Fenster sowie zusätzlicher Fassadendämmung eine erhebliche Reduzierung der bisherigen Heizkosten für unsere Mieter erreicht wurde.

Bemerkenswert ist, daß die Kosten für die einzelne Kilowattstunde verbrauchter Energie bei Einsatz der heimischen Hackschnitzel trotz sehr hoher Grundkosten mit denen für Öl oder Gas durchaus konkurrenzfähig sind.

Berücksichtigt man in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Erwartung einer künftig weiter auseinander laufenden Preisschere zwischen fossilen Brennstoffen und Holz hackschnitzeln, kann hieraus eine weitere Verbesserung der Wirtschaftlichkeit resultieren. Der in 1 l Öl oder 1 m³ Erdgas enthaltene Heizwert von ca. 10 kWh kostet in Form von Hackschnitzeln derzeit nur rund 0,25 €.

Auch die positive Auswirkung auf unsere Umwelt ist zu beachten. Waldhackschnitzel sind lokal verfügbar. Die Aufbereitung zum Brennstoff erfolgt über regionale Waldbauern oder auch Landwirte. Dadurch wird eine absolute Versorgungssicherheit erreicht.

Aufgrund der erfreulichen Ergebnisse der Hackschnitzelheizung an der Karlsbader Straße wurde im Jahr 2008 für zusätzlich 60 Wohnungen An der Oberen Halde eine weitere Hackschnitzelheizung errichtet, die im Contracting-Verfahren von den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd betrieben wird.

Hier soll ebenfalls durch CO²-neutralen Verbrauch von heimischen Hackschnitzeln ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.



Hackschnitzellager mit Heiz- und Fördertechnik



Sozialbilanz 2008 Die VGW – der Partner in Schwäbisch Gmünd

In der Region	Für die Region
Als Arbeitgeber	Etwa 60 Arbeitsplätze für Ganz- und Teilzeitbeschäftigte stellt die VGW in Schwäbisch Gmünd bereit.
Als Ausbilder	1 Auszubildenden im Bereich Kaufmann/-frau der Immobilienwirtschaft, 1 Studentin der Betriebswirtschaftslehre, Fachrichtung Immobilienwirtschaft an der BA sowie verschiedenen Studenten in Form von Praktikumsplätzen, bietet die VGW eine zukunftsorientierte Berufsausbildung und sehr gute Perspektiven für die Zukunft.
Als Auftraggeber	Mit einem Auftragsvolumen in Höhe von über 6 Millionen Euro im Jahr sichert die VGW in erheblichem Maße Arbeitsplätze der örtlichen Handwerkerschaft in der Region Schwäbisch Gmünd.
Als sozial engagiertes Unternehmen	Die VGW unterstützt und finanziert folgende Projekte mit: Familien- und Nachbarschaftszentrum Hardt, Jugendtreff Hardt, Jugendtreff Ost, Sozialdienstemaklerin, Lebenshilfe-Kindergarten, Werkhof Ost
Als umweltbewusstes Unternehmen	Die VGW errichtete auf insgesamt 10 Gebäuden Photovoltaikanlagen und erwirtschaftet damit ca. 300.000 kWh Strom p.a., was dem jährlichen Stromverbrauch von ca. 100 Haushalten entspricht. Weitere Projekte: Umfassende Wärmedämmung an der Mehrzahl der Gebäude (Viele erfüllen mittlerweile den gem.EnEV definierten Niedrigenergiestandard), ein Solartermieprojekt im Hirschfeld und diverse Projekte, wie z.B. alternative Heizzentralen, die mit Hackschnitzeln betrieben werden. Als umweltbewusster Grünanlagenpfleger mit eigener Gärtnertruppe.
Als Wirtschaftsförderer	In nicht unerheblicher Weise fördert die VGW Existenzgründer und Jungunternehmer, wie z.B. im Gründerzentrum ZAPP oder im gmünd ^{tech} durch Bereitstellung von Büroflächen. Die VGW hilft dadurch nicht nur den Unternehmen, sondern auch der Region, Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten.
Als Bauherr	Mit über 4.000 Wohneinheiten seit ihrem über 80-jährigen Bestehen, welche federführend durch die VGW in Schwäbisch Gmünd entstanden sind, hat die VGW entscheidend dazu beigetragen, ein Stück Heimat zu gestalten.
Als Vermieter	Mit einem Wohnungsbestand von ca. 2.300 eigenen und ca. 800 fremdverwalteten Wohnungen bieten wir gut einem Zehntel der Gesamteinwohnerschaft von Schwäbisch Gmünd nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch ein Stück Wärme und Heimat.



Rechtsform/Beteiligungsverhältnis

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hält 80,1 % der

Geschäftsanteile, die städtische Hospitalstiftung 5,6 %, die VGW 13,6 %, die restlichen ca. 0,7 % verteilen sich auf verschiedene Gesellschafter.

Zur gesamtwirtschaftlichen Lage

Am Jahresanfang 2008 befand sich die deutsche Konjunktur noch in einer soliden Verfassung. Anders als in den Vereinigten Staaten oder in einigen europäischen Ländern mit ihrer unverantwortlichen Verfahrensweise bei Immobilienfinanzierungen und deren Besicherung, war der Wirtschaftsaufschwung der vergangenen Jahre nicht von einer deutlich überhöhten Entwicklung im Immobilien- und Bausektor getrieben gewesen. Im Jahresverlauf 2008 haben die negativen Faktoren für die deutsche Konjunktur jedoch deutlich zugenommen. Die Probleme waren zunächst zu großen Teilen außenwirtschaftlicher Natur. Ausgehend von der Immobilien- und Finanzkrise mit ihrem Ursprung in den Vereinigten Staaten erwiesen sich im Laufe des Jahres weitere Faktoren als konjunkturelle Bürden: Aufgrund enormer Preissteigerungen bei Lebensmitteln, bei Rohstoffen und bei Energieträgern stieg die Inflationsrate bis zur Jahresmitte deutlich an. Erschwerend kam im gleichen Zeitraum eine Aufwertung des Euro hinzu, die das Exportgeschäft deutscher Unternehmen belastete. Während sich die Inflation durch den Rückgang der Preise im Rohstoffbereich und bei den Energieträgern bis zum Herbst beruhigte und der Euro deutlich an Stärke verlor, kam es im September 2008 zu einer Zuspitzung der Finanzkrise. Die Verschärfung der Krise hat zu einer deutlichen Erhöhung der Wahrscheinlichkeit einer ausgeprägten wirtschaftlichen Schwächephase im Prognosezeitraum geführt. Da dem Finanzsektor mit

der Transformation von Ersparnissen in Kredite eine zentrale volkswirtschaftliche Rolle zukommt, hätte eine fundamentale Funktionsstörung verheerende realwirtschaftliche Konsequenzen. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, ergriff die Politik in Deutschland mit der Verabschiedung des Finanzmarktstabilisierungsgesetzes umfangreiche Maßnahmen, von deren effektiver Umsetzung die zukünftige Konjunktorentwicklung entscheidend beeinflusst wird.

Die weltweite Rezession ist auch in Ostwürttemberg angekommen und hat nahezu alle Branchen erfasst. Am ausgeprägtesten sind die regionalen Industrieunternehmen davon betroffen, die entweder verstärkt exportorientiert oder im Bereich der Automobilzulieferung tätig sind. Zwar musste die regionale Wirtschaft im vierten Quartal 2008 Nachfragerückgänge hinnehmen, dennoch verzeichneten die Unternehmen zum Jahresende eine noch überwiegend robuste Geschäftslage. Im regionalen **Baugewerbe** haben sich die rückläufigen Auftragseingänge aus dem Herbst 2008 fortgesetzt. Überwiegend erwarten die Bauunternehmen eine gleichbleibende bis sich weiter verschlechternde Geschäftsentwicklung in den nächsten zwölf Monaten. Nicht enthalten bei dieser Einschätzung sind die niedrigeren Kraftstoff- und Energiepreise sowie die Auswirkungen der Konjunkturpakete wie Kindergelderhöhung, Kinderboni, Abwrackprämie für Altfautos sowie weiterer Investitionsprogramme.



Wirtschafts- und Ertragslage der VGW

Die Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der passablen Bestandsverkäufe zufrieden stellend.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2008 wieder Investitionen auf hohem Niveau vorgenommen. Das Bauträgergeschäft war wiederum rückläufig, das Vorjahresergebnis konnte nicht erreicht werden. Bei dem Verkauf von Bestandswohnungen war das Unternehmen jedoch erfolgreicher als im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote blieb mit 25,08 Prozent in etwa gleich. Die Umsätze im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr wieder geringfügig und stellten mit gut 10,6 Millionen Euro den größten Beitrag am Jahreserlös.

Für die Modernisierung des eigenen Bestandes wurden im Berichtsjahr Investitionen von insgesamt knapp 1,2 Millionen Euro getätigt. Diese werden entweder über Eigenmittel oder langfristige Darlehen finanziert. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme hat sich um 2,02 Prozent erhöht.

Als klassisches Bestandsunternehmen ist der Fremdkapitalanteil im Verhältnis zur Bilanzsumme entsprechend hoch. Aufgrund der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft zu befürchten. Die Finanzierung der laufenden und geplanten Baumaßnahmen, sowohl im

Mietwohnungsbau als auch bei Eigentumsprojekten, war und ist sichergestellt. Die Investitionen im Anlagevermögen werden entweder über Eigenmittel oder langfristige Darlehen finanziert. Das Unternehmen konnte seine Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit erfüllen. Bedeutende Anschlussfinanzierungen sind aus heutiger Sicht in den kommenden zwei bis drei Jahren nicht geplant. Mittelfristig ist aber aufgrund der Finanzkrise derzeit nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten, deshalb wird der Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in das Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Unabhängig davon kann die Finanzlage als geordnet eingestuft werden.

Die für 2008 durchgeführte Risikoanalyse ergab keine geschäftsbedrohenden oder bedenklich stimmenden Anhaltspunkte. Auch bestehen keinerlei entwicklungs-hemmenden oder bestandsgefährdenden Risiken. Die Risikofaktoren wurden in einem eigens dafür entwickelten Verfahren untersucht und in einem Risikomanagementhandbuch explizit aufgelistet.

Gravierende Rechtsstreitigkeiten und Vertragsänderungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Die Vermögenslage der VGW ist seit Jahren stabil und wird als durchaus zufriedenstellend betrachtet.



Vermögenslage der VGW

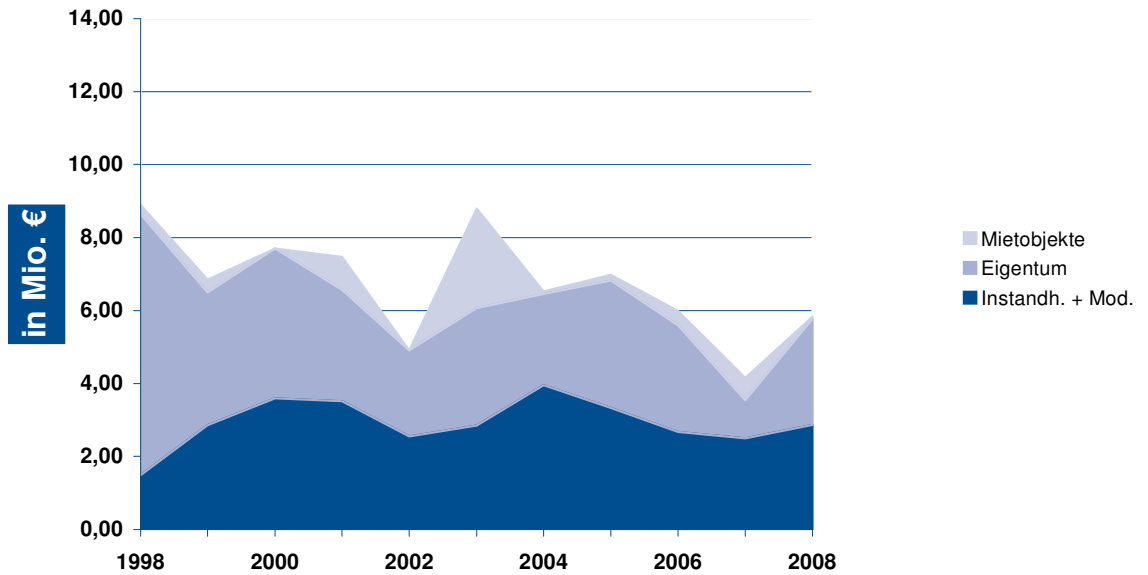
Vermögenslage	31.12.2007	31.12.2008	Veränderung	Veränderung
	in Tausend Euro	in Tausend Euro	in Tausend Euro	in %
Anlagevermögen	68.184,00	73.695,00	+5511	8,08
Umlaufvermögen	7.698,00	6.518,00	-1180	-15,33
Summe	75.882,00	80.213,00	4331	5,71
Eigenkapital	19.333,00	20.118,00	+785	4,06
Verbindlichkeiten (incl. Rückstellungen)	56.549,00	60.095,00	3546	6,27
Summe	75.882,00	80.213,00	4331	5,71
Cash flow				
Jahresüberschuss	625,00	835,00	+210	
+ Abschreibungen	1.871,00	1.827,00	-44	
Cash flow (brutto)	2.496,00	2.662,00	+166	
Erträge aus Anlagenabgang	-332,00	-509,00	-177	
Erträge aus Auflösung des Sonderpostens	-99,00	-79,00	+20	
Verlustübernahme	391,00	685,00	+294	
Betrieblich erwirtschafteter Cash flow	2.456,00	2.759,00	+303	

Finanzielle Leistungsindikatoren

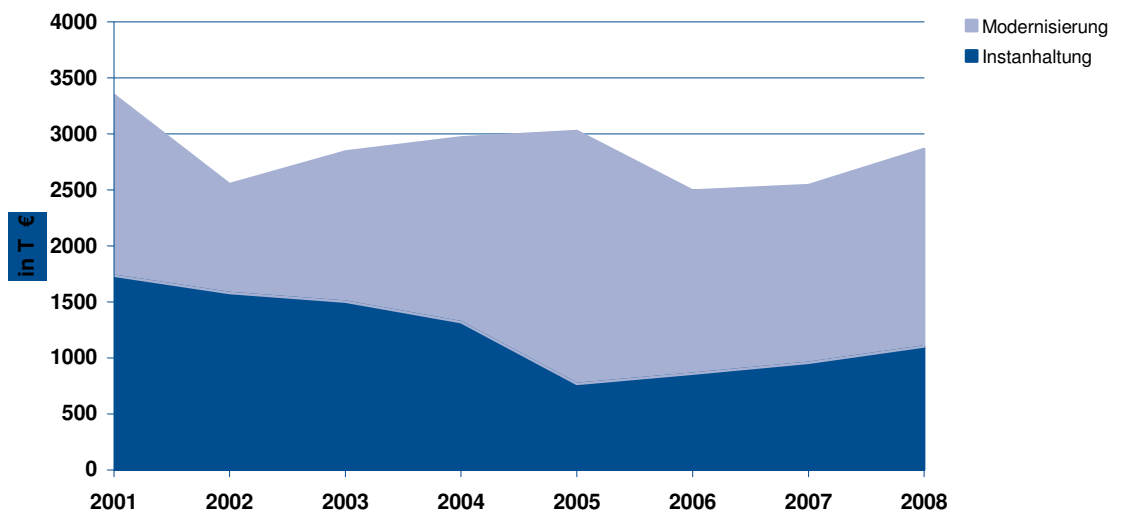
Anlagenintensität	91,87%
Eigenkapitalrentabilität	4,20%
Anlagendeckung	26,94%
Leerstandsquote	0,20%



Bauinvestitionen der VGW



Instandhaltungs- und Modernisierungskosten





Modernisiertes Gebäude im
Stiftsgut

Modernisierung und Instandhaltung

Wie schon in den vergangenen Jahren hat die technische Abteilung der VGW im Jahr 2008 wieder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen durchgeführt.

Um die Nebenkosten, insbesondere die Heizkosten, für die Mieter zu senken und gleichzeitig die Wohnqualität erheblich zu verbessern, wurde als Schwerpunkt

Heinrich-Steimle-Weg 3-5/Stiftsgutweg 2-4

- Erneuerung aller Fenster
- Aufdopplung der gesamten Fassadendämmung
- Einbau einer Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik
- Herstellen von Terrassen bzw. Balkonen für alle Wohnungen

Vor und nach der Modernisierung



wiederm der Einbau von neuen Fenstern, zusätzlicher Fassadendämmung, Einbau von Zentralheizungen sowie die Nachrüstung der Gebäude mit Balkonen favorisiert.

Im Einzelnen wurden folgende Gebäude umfangreich modernisiert:

Eutighofer Straße 81-85

- Erneuerung aller Fenster
- Aufdopplung der gesamten Fassadendämmung
- Einbau einer Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik
- Herstellen von Terrassen und Balkonen für alle Wohnungen

Vor und nach der Modernisierung



Modernisierung und Instandhaltung

Albstraße 64-68

- Erneuerung aller Fenster
- Aufdopplung der gesamten Fassadendämmung
- Dämmung der obersten Geschoßdecke
- Dämmung der Kellerdecke

Weißensteiner Straße 99-103

- Erneuerung aller Fenster

Werrenwiesenstraße 30

- Erneuerung der Fenster
- Dämmung und neue Abdichtung des gesamten Flachdaches

Werrenwiesenstraße 32

- Erneuerung der Fenster
- Dämmung und neue Abdichtung des gesamten Flachdaches

Als weiteren Beitrag zum Umweltschutz wurde für 60 Wohneinheiten **An der Oberen Halde** in Kooperation mit den Stadtwerken eine Holz-Hackschnitzelanlage eingebaut, die CO₂-neutral mit Hackschnitzeln aus der

Region betrieben wird. Drei große Photovoltaikanlagen sind von der VGW-D auf den Gebäuden **Eutighofer Straße 81-85, Stiftsgutweg 13-17** sowie auf dem **Stiftsgutweg 21-23** installiert worden.

Im Rahmen der sonstigen Instandhaltungsarbeiten wurde in ca. 15 Wohnungen der Grundriss verändert, um zeitgemäße Zuschnitte der Wohnungen zu erreichen. Darüber hinaus sind in mehreren Wohnungen neue Bäder sowie Etagenheizungen eingebaut worden, in größerem Umfang auch Zementestriche anstelle der alten Holzdielenböden.

Es wurde sehr großer Wert darauf gelegt, die Handwerksaufträge auch im Bereich des Neubaus und der laufenden Instandhaltung an Firmen aus Schwäbisch Gmünd bzw. der näheren Umgebung zu vergeben, wodurch die heimische Wirtschaft gestärkt werden konnte.



Photovoltaikanlage Stiftsgutweg 21-23



Stadteilfest Hardt 2008

Mietwohnungen und Hausverwaltung

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten meist kurzfristig wieder vermietet werden. Zunehmend musste jedoch festgestellt werden, dass Mieter ihre bisherige Wohnung bei der Gesellschaft kündigen, ohne eine neue Mietwohnung zu haben und zusätzlich von ausziehenden Mietern die Schönheitsreparaturen nicht mehr ausgeführt werden. Dies erfordert häufig entsprechende Zeitpuffer bei der Neuvermietung. Der durch Mieterwechsel bedingte Instandhaltungsaufwand hat deshalb auch weiter zugenommen.

Die Fluktuation ist von 9,5 % im Jahr 2007 auf 11,6 % deutlich angestiegen, offenbar auch eine Folge der wirtschaftlichen Ungewissheit.

Insgesamt wurden 261 Wohnungen gekündigt, die wie folgt wieder vermietet worden sind:

170	deutsche Familien einschließlich Aussiedler
48	türkische Familien
8	Familien aus dem ehemaligen Jugoslawien
35	Familien sonstiger Nationalitäten

An die Stadt Schwäbisch Gmünd sind 68 Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen bzw. Asylbewerbern vermietet und an den Ostalbkreis 26 Wohnungen als Schülerwohnheim.

Die Mietrückstände haben sich mit 95.712 € gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % verringert. Die Forderungsausfälle sind mit 39.768 € um 11,9 % angestiegen.

Der eigene Wohnungsbestand der VGW umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2236 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 3 sonstige Einheiten und ein gewerblich genutztes Dachgeschoss mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 141.647,97 m², des weiteren 490 Garagen einschließlich Tiefgaragenstellplätze und 1078 PKW Stellplätze.

Grundstücksbevorratung

Am 01.01.2008 verfügte die Gesellschaft über Grundstücke ohne Bauten, die für eine Bebauung mit Eigentumsprojekten vorgesehen sind, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,38 ha, und einem Buchwert von ca. 0,57 Mio. Euro, per 31.12. 2008 ca. 0,29 ha mit einem Buchwert von 0,50 Mio. Euro.

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



Wohnen in der Stadt:
Doppelhaushälfte in der
Turmgasse

Verkaufs- und Maklertätigkeit der VGW und VGW-D

Anfang 2008 waren aus laufenden Objekten insgesamt 79 Häuser und Eigentumswohnungen (davon 41 Wohnungen aus dem Bestand) mit einem Verkaufsvolumen von 11,6 Mio. € im Angebot der Gesellschaft

Neubauobjekte

- 2 ETW Ackergasse (VGW D)
- 1 ETW Badmauer
- 2 RH Lindach, Iltisfeld
- 4 RH/DHH Straßdorf, Haldenwiesen
- 3 DHH Großdeinbach, Im Holder
- 6 RH/DHH Eutighofer Straße (VGW D)
- 3 DHH Herlikofen, Gmünder Feld
- 2 DHH Turmgasse (VGW D)
- 12 ETW Parlerstrasse (VGW D)
- 2 ETW Hospitalgasse (VGW D)

Das Projekte Turmgasse wurde 2008 vermietet und in den Bestand übernommen.

Mit dem Verkauf von 6 Häusern und Wohnungen sowie einem Bauplatz wurde im Neubaubereich nur ein bescheidenes Ergebnis erreicht. Einschließlich der 17 verkauften Bestandswohnungen wurde insgesamt ein Umsatz von 2,5 Mio. € erzielt. Die Reihen- und Doppelhäuser in Straßdorf, Herlikofen, Lindach und Großdeinbach werden abschnittsweise nach Verkauf zum Bau freigegeben.

Bei den Bestandswohnungen in der Eutighofer Strasse, Klarenbergstrasse, St. Hedwig-Strasse und Nelkenweg handelt es sich um Wohnungen, die nur an Mieter oder solche Interessenten veräußert werden, die dem Mieter ein Dauermietrecht auf Lebenszeit gewähren.

Umfangreich restauriertes
Gebäude in der Innenstadt:
Hospitalgasse 4





Spatenstich Rinderbacher Gasse

Bautätigkeit der VGW

Von den Doppelhaushälften in Großdeinbach und Straßdorf wurden 2 Häuser von den Erwerbern

bezogen. Neu begonnen wurde mit dem letzten Doppelhaus in Großdeinbach.

Planung

Für die Bebauung des ehemaligen Bauhofareals der Gemeinde Waldstetten hat die Gesellschaft mit mehreren Architekten einen Vorplanungswettbewerb durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf sieht 10 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen vor.

Für ein Grundstück im Neubaugebiet „Käppelesäcker“ in

Straßdorf wurde die Planung für 6 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser durchgeführt.

Die Planung für die Wohnanlage „Zeiselberg“ mit 6 Komfortwohnungen wurde intensiv weitergeführt, mit der Stadt Schwäbisch Gmünd abgestimmt und abgeschlossen.

Bisheriger Geschäftsverlauf 2009

Die Gesellschaft startete tatkräftig in das neue Jahr. Verschiedene Projekte, vor allem wieder im Bereich der Innenstadtsanierung, wurden begonnen bzw. sind in Planung. Insgesamt geht man seitens der Gesellschaft von einem stabilen Geschäftsjahr 2009 mit einem positiven Jahresergebnis aus. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Jahresabschluss bis heute nicht eingetreten.

Hemmnisse werden nicht gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die begonnenen Objekte verkauft bzw. langfristig vermietet werden. Die Finanzierung, auch der Objekte im Umlaufvermögen ist gesichert, da der Neukreditbedarf für 2009 schon rechtzeitig im Herbst 2008 gedeckt wurde.

Insbesondere ergeben sich aus der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise keine besonderen Risiken für die

Gesellschaft aus Unternehmensfinanzierung, Mieterträgen und Auftragnehmerinsolvenzen. Bei unveränderten, branchenspezifischen Rahmenbedingungen bleibt das Ziel der Geschäftsleitung eine kontinuierliche Verbesserung des Unternehmens. Hauptaugenmerk wird weiterhin in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung, Hausbewirtschaftung und Bauträger liegen. Chancen werden auch in dem nach wie vor gegebenen Mieterhöhungspotential bei gleichzeitig vernachlässigbar geringem Leerstand gesehen.

Es wird auch für die kommenden Jahre ein positiver Cashflow erwartet, welcher die Eigenfinanzierung des Unternehmens in den verschiedenen Bereichen sicherstellt.

Das gmünd^{tech}

Ertragslage der VGW Dienstleistungs GmbH

Im 13. Jahr der Geschäftstätigkeit war das Unternehmen weiterhin erfolgreich für die Muttergesellschaft, die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH tätig. Die Geschäftsbereiche erstrecken sich im wesentlichen auf die Pflege der Außenanlagen, Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten, Kabelversorgung, Verwaltung von Gewerbeprojekten, Mietverwaltung, Neubaumaßnahmen, Wohneigentumsverwaltung und Verwaltung im Gewerbebereich sowie Dienstleistungen im Instandhaltungsbereich im Auftrag der VGW.

Durch die Gewerbeobjekte „Pro Digital“ und „gmünd^{tech}“ hat für die VGW Dienstleistungs GmbH die Vermarktung von gewerblichen Objekten einen neuen Stellenwert erhalten. Dieses Geschäftsfeld wird auch in Zukunft das Hauptaugenmerk auf sich

ziehen. Das weiterhin steigende Bilanzvolumen in Höhe von nunmehr 22,2 Mio. € ist Kennziffer dieser Entwicklung. Die Gesamtvermietungsquote im gewerblichen Bereich lag mit annähernd 85 % weiter auf einem sehr guten Niveau. Im gmünd^{tech} im Gewerbegebiet Technikpark West, waren zum Ende des Jahres 2008 knapp 3.350 m² vermietet, das entspricht ca. 80% der zur Verfügung stehenden Bürofläche. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Kündigung von zwei größeren Mieteinheiten zurückzuführen. Für die freigewordene Fläche besteht jedoch Nachfrage, vor allem, da die im Vorjahr eingebaute Klimatisierung durchweg auf eine positive Resonanz stößt. Im Anbetracht der sonstigen Vermarktungssituation von Gewerbeimmobilien, stellt dies ein zufriedenstellendes Ergebnis dar.

Finanz- und Wirtschaftslage

Trotz weiterhin positiver Entwicklung ist das Ergebnis der Gesellschaft auch in diesem Geschäftsjahr nicht zufrieden stellend. Durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag belastete die Tochtergesellschaft das Jahresergebnis der Muttergesellschaft mit einem negativen Beitrag in Höhe von 0,68 Mio. Euro. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4,9 Mio. Euro erhöht. Das Eigenkapital blieb unverändert. Im Anlagevermögen wurden Investitionen (Neubau, Modernisierung) in Höhe von ca. 0,20 Mio. Euro getätigt. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sowie Ausleihungen von dieser an die VGW-D in Höhe von 14,3 Mio. €. Der zur Verfügung stehende Kreditrahmen (i.H.v. 3,5 Mio. €) musste zu keinem Zeitpunkt voll in Anspruch genommen werden. Die VGW-D überwacht und steuert mittels eines bewährten Finanzmanagements die bestehenden und die neu anstehenden Darlehen. Als klassisches Bestandsunternehmen ist der Fremdkapitalanteil im Verhältnis zur Bilanzsumme entsprechend hoch. Diese Fremdmittel sind langfristig abgesichert und finanziert. Die Finanzierung der laufenden und geplanten Baumaßnahmen, sowohl im Gewerbe-, Mietwohnungsbau als auch bei

Eigentumsprojekten, war und ist sichergestellt. Das Unternehmen konnte seine Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit erfüllen. Bedeutende Anschlussfinanzierungen sind aus heutiger Sicht in den kommenden zwei bis drei Jahren nicht geplant. Mittelfristig ist aber aufgrund der Finanzkrise derzeit nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten, deshalb wird der Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in das Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die für 2008 durchgeführte Risikoanalyse ergab keine geschäftsbedrohenden oder bedenklich stimmenden Anhaltspunkte. Die Risikofaktoren wurden in einem eigens dafür entwickelten Verfahren untersucht und in einem Risikomanagementhandbuch explizit aufgelistet. Gravierende Rechtsstreitigkeiten und Vertragsänderungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Der Ergebnisabführungsvertrag und die Ausleihungen von der Muttergesellschaft sind zwingend aufrecht zu erhalten, um den Bestand und die künftige Entwicklung der Gesellschaft zu sichern.

Vermögenslage der VGW-Dienstleistungs GmbH

Vermögenslage	31.12.2007	31.12.2008	Veränderung
	in Tausend Euro	in Tausend Euro	in Tausend Euro
Anlagevermögen	12.935,00	15.954,00	+3.019
Umlaufvermögen	4.377,00	6.225,00	+1.848
Summe	17.312,00	22.179,00	+4.867
Eigenkapital	28,00	29,00	+1
Verbindlichkeiten (incl. Rückstellungen)	17.284,00	22.150,00	+4.866
Summe	17.312,00	22.179,00	+750

Am 31.12.2008 verfügte die VGW-D über Grundstücke ohne Bauten im Buchwert von ca. 0,21 Mio. Euro mit einer Fläche von 0,12 ha. Es handelt sich hier um Grundstücke in Wetzgau und der Rinderbacher Gasse. Der Wohnungsbestand der VGW-D umfasste 54 Wohnungen, 50 gewerbliche Objekte, 18 Garagen

und 1 sonstige Immobilie. Darin enthalten sind 9 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 5 Garagen in der Friedhofstraße, der Hans-Diemar-Str. und der Pfarrergaug-Str., die in 2008 von der Stadt an die VGW-D verkauft wurden.

Neubau

Für den 2. Bauabschnitt in der Rinderbacher Gasse 31 wurde die Planung für eine Gewerbefläche im Erdgeschoss und einer großzügigen Maisonettewohnung im Obergeschoss aufgenommen.

In der Ortsmitte von Bettringen wird die Gesellschaft für den Polizeiposten Bettringen Büroflächen erstellen. In Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem zuständigen Staatl. Vermögensamt wurde unter

Berücksichtigung der polizeispezifischen Anforderungen die Planung aufgenommen. Das Dachgeschoss wird mit einer 4-Zimmer-Wohnung ausgebaut.

In dem Innenstadtprojekt Ackergasse wurde 1 Wohnung übergeben. Neu begonnen wurde mit den 2 Stadtvillen in der Parlerstrasse mit 10 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. In der Rinderbacher Gasse / Höferlesbach wurde das Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen bis auf den Endausbau und die 2 Doppelhaushälften rohbaufertig hergestellt.

Wohnungseigentumsverwaltung/Verwaltung für Dritte

Im Verwaltungsbestand befanden sich am Ende des Berichtsjahres 35 Eigentümergemeinschaften mit 614 Eigentumswohnungen, 135 Pkw- Stellplätzen und 363 Garagen- und Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungseigentümerversammlungen wurden planmäßig durchgeführt, die Entlastungen wurden erteilt.

Im Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd verwaltet die VGW-D das Gründer- und Wirtschaftszentrum auf dem ehemaligen Zapp-Areal mit insgesamt 35 Gewerbeeinheiten.

Zum Ende des Jahres wurde das Gebäude von der VGW-D übernommen, welche die Sanierung des Daches, den Austausch der Fenster und die Installation einer Photovoltaikanlage vorgenommen hat und künftig auf eigene Rechnung vermietet.

Es werden 18 Wohnungen, 1 Reihenhaus, 11 Gewerbeeinheiten und 3 Garagen, sowie weitere 43 Seniorenwohnungen aus dem Seniorenzentrum Wetzgauer Berg II für verschiedene Eigentümer von der VGW-D verwaltet. Außerdem sind 107 Wohnungen von deren Eigentümern angemietet, die weitervermietet werden.



Ein leistungsstarkes Team
Die VGW-Mannschaft – Teilnehmer
beim Albmarathon

Bestätigungsvermerk

Der von der GdW Revision AG mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Abschluss der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH, aus dem hier insbesondere die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wiedergegeben sind, wird beim

elektronischen Bundesanzeiger eingereicht, dort veröffentlicht und an das elektronische Unternehmensregister weitergeleitet.

Dieser Abschluss kann bei der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft, Vordere Schmiedgasse 37 in 75325 Schwäbisch Gmünd angefordert werden.

Bericht des Aufsichtsrates

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

Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war die Überprüfung des betrieblichen Mahnwesens.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2008 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 02.04.2009 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2008 den Rücklagen zuzuweisen

Schwäbisch Gmünd, 02.04.2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:

Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

VGW Dienstleistungs GmbH

gez. Wolfgang Leidig
Oberbürgermeister

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	in Euro		in Euro	
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.254,00		5.691,00
Sachanlagen				
Grundstücke				
- mit Wohnbauten	54.600.623,84			55.228.144,50
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.900.515,43			2.676.510,91
- ohne Bauten	640.832,80			640.832,80
Bauten auf fremden Grundstücken	30.455,24			77.194,25
Technische Anlagen und Maschinen	998,00			1.193,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.130,28	58.241.555,59		47.146,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.689,61			28.689,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.317.977,74			8.599.403,27
sonstige Ausleihungen	1.102.343,22	15.449.010,57		879.593,26
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		73.694.820,16		68.184.398,60
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	504.590,45			574.800,00
Bauvorbereitungskosten	254.532,95			127.676,31
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.522.020,79			1.516.277,70
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00			0,00
Unfertige Leistungen	2.539.160,07			2.462.945,53
Andere Vorräte	1.033,65	4.821.337,91		1.033,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	30.555,87			34.812,91
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	168.938,97			165.872,55
Sonstige Vermögensgegenstände	422.973,46	622.468,30		508.249,61
Wertpapiere				
Eigene Anteile		903.840,00		903.840,00
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.442,82		1.206.779,34
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	155.755,48			195.845,23
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	155.755,48		0,00
BILANZSUMME		80.212.664,67		75.882.531,43

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in Euro		in Euro
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		6.609.360,00	6.609.360,00
Gewinnrücklagen			
Rücklagen für eigene Anteile	903.840,00		903.840,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.498.465,00		2.414.976,00
Bauerneuerungsrücklage	5.351.217,58		5.051.217,58
Andere Gewinnrücklagen	3.742.282,54	12.495.805,12	3.478.895,11
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	834.887,53		625.986,43
Einstellungen in Rücklagen	-83.489,00	751.398,53	-62.599,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		19.856.563,65	19.021.676,12
Sonderposten mit Rücklageanteil		261.893,85	310.875,24
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	756.620,46	756.620,46	905.069,46
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.935.542,89		50.768.270,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	123.067,25		133.854,81
Erhaltene Anzahlungen	2.854.767,56		2.798.375,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.602.225,85		1.550.380,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	654.339,48		261.589,86
Sonstige Verbindlichkeiten	108.655,46	59.278.598,49	82.167,58
davon aus Steuern:	25.453,50		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	485,25		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		58.988,22	50.270,77
BILANZSUMME		80.212.664,67	75.882.531,43

Gewinn- und Verlustrechnung der VGW für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	in Euro		in Euro
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	10.659.831,90		10.566.156,17
aus dem Verkauf von Grundstücken	872.960,00	11.532.791,90	1.359.593,97
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		208.814,27	-1.263.727,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		54.373,00	612.001,08
Sonstige betriebliche Erträge		831.800,90	624.497,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- für Hausbewirtschaftung	4.381.782,61		4.390.693,01
- für Verkaufsgrundstücke	1.220.571,55		757.497,29
- für andere Lieferungen und Leistungen	1.126,34	5.603.480,50	5.010,39
ROHERGEBNIS		7.024.299,57	6.745.320,46
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	557.104,11		524.563,43
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	143.301,85	700.405,96	135.138,96
davon für Altersversorgung	42.216,86		(41.046,32)
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.827.131,40	1.871.087,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.040.949,87	1.030.189,02
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	556.432,12		386.222,48
- davon aus verbundenen Unternehmen	507.670,67		(345.330,24)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	525.359,63	1.081.791,75	591.021,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.792.220,22	2.983.183,87
Aufwendungen aus Verlustübernahme		685.094,47	391.460,11
ERGEBNIS DER GEWOHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.060.289,40	786.941,69
Steuern vom Ertrag		0,00	-63.073,57
Sonstige Steuern		225.401,87	224.028,83
JAHRESÜBERSCHUSS		834.887,53	625.986,43
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		83.489,00	62.599,00
BILANZGEWINN		751.398,53	563.387,43



Anhang

A Allgemeine Angaben

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 gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungsdauer von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten entspricht einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren, bei seit 1990 zugegangenen Objekten von 50 bzw. 40 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 01.01.1975 fertig gestellten bzw. erworbenen Gebäuden wurde die Restlaufzeit auf den 31.12.2040 verkürzt. Bei den Gebäuden im Mühlweg wurde die Restnutzungsdauer auf den 31.12.2020 erhöht. Die Auswirkung auf den Abschreibungsaufwand beträgt € 11.379,70. Seit 1997 zugegangene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3 % abgeschrieben. Die Abschreibung der zugegangenen Modernisierungskosten wird auf die Restnutzungsdauer verteilt. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 38,8 sowie eigene Architektenleistungen in Höhe von T€ 15,5 enthalten.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden auf 20 bzw. auf 10 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung, sowie den technischen Anlagen und Maschinen, erfolgt die Abschreibung mit 20 % ,10 % bzw. nach der Afa-Tabelle, bei der EDV-Anlage mit 25 % und nach der Afa-Tabelle. Angeschaffte Wirtschaftsgüter über € 150,00 bis € 1.000,00 werden ab 2008 mit 20 % abgeschrieben.

Unbebaute Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken einzelwertberichtigt.

Die Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte zum Rückzahlungsbetrag. Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung und Vorsicht in ausreichendem Umfang gebildet.



Anhang

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € **2.539.160,07** (Vorjahr: € 2.462.945,53) 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. Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Rücklage für eigene Anteile	903.840,00		903.840,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.414.976,00	83.489,00	2.498.465,00
Bauerneuerungsrücklage	5.051.217,58	300.000,00	5.351.217,58
Andere Gewinnrücklagen	3.478.895,11	263.387,43	3.742.282,54

Die Einstellung erfolgte gem. § 17 (1) des Gesellschaftsvertrages bzw. gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12.06.2008.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil betrifft Rücklagen gem. § 6b EStG.

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

- für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte T€ 387,7
- für Gewährleistungsverpflichtungen T€ 85,3
- für Erfüllungsrückstand und Aufstockungsleistungen Altersteilzeit T€ 162,8

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

6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.



Anhang

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

Verbindlichkeiten	in Euro	davon Restlaufzeit			gesichert	
		insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre		über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.935.542,89	3.724.958,79	9.708.964,64	40.501.619,46	52.894.112,86 ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		123.067,25	11.216,27	37.692,51	74.158,47	107.476,52 ²⁾
Erhaltene Anzahlungen*		2.854.767,56	2.854.767,56	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.602.225,85	34.004,94	0,00	1.568.220,91	1.568.220,91 ³⁾
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		654.339,48	625.070,91	29.268,57	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten		108.655,46	108.655,46	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag		59.278.598,49	7.358.673,93	9.775.925,72	42.143.998,84	54.569.810,29

* Nur zur Verrechnung anstehend / 1) Art der Sicherung: Ausfallbürgschaft/Grundpfandrechte

2) Art der Sicherung: Grundpfandrechte / 3) Art der Sicherung: Aval

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

Verbindlichkeiten	in Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr	
		insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.935.542,89	3.724.958,79	50.768.270,87	2.744.975,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		123.067,25	11.216,27	133.854,81	11.405,78
Erhaltene Anzahlungen		2.854.767,56	2.854.767,56	2.798.375,73	2.798.375,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.602.225,85	34.004,94	1.550.380,99	19.496,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		654.339,48	625.070,91	261.589,86	233.656,19
Sonstige Verbindlichkeiten		108.655,46	108.655,46	82.167,58	82.167,58
Gesamtbetrag		59.278.598,49	7.358.673,93	55.594.639,84	5.890.077,89

9. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten	Geschäftsjahr		Umbuchungen (+ / -)	Zuschrei- bung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
		Zugänge	Abgänge					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	80.230,01	0,00	0,00	0,00	0,00	75.976,01	4.254,00	1.437,00
Sachanlagen								
				-671.707,13				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	89.009.413,34	1.778.496,97	-554.544,36	0,00	0,00	34.961.034,98	54.600.623,84	1.705.682,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.676.217,32	0,00	0,00	501.316,68	0,00	1.277.018,57	2.900.515,43	59.771,14
Grundstücke ohne Bauten	640.832,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.832,80	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	508.533,19	0,00	0,00	0,00	0,00	478.077,95	30.455,24	46.739,00
Techn. Anlagen und Maschinen	33.958,92	0,00	0,00	0,00	0,00	32.960,92	998,00	195,00
Betriebs- und Geschäftsausst.	319.993,25	34.291,15	0,00	0,00	0,00	286.154,12	68.130,28	13.306,87
Zwischensumme	94.188.948,82	1.812.788,12	-554.544,36	-170.390,45	0,00	37.035.246,54	58.241.555,59	1.825.694,39
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.689,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.689,61	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.599.403,27	5.718.574,47	0,00	0,00	0,00	0,00	14.317.977,74	0,00
sonstige Ausleihungen*	879.593,26	385.761,45	-163.011,49	0,00	0,00	0,00	1.102.343,22	0,00
Zwischensumme	9.507.686,14	6.104.335,92	-163.011,49	0,00	0,00	0,00	15.449.010,57	0,00
Anlagevermögen insgesamt	103.776.864,97	7.917.124,04	-717.555,85	-170.390,45	0,00	37.111.222,55	73.694.820,16	1.827.131,39

* Abgänge = Tilgungen



Anhang

II Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind € 508.698,98 Erträge aus Anlageverkäufen, € 47.455,93 Erträge aus Schadensersatzleistungen und Aufwandszuschüsse von € 72.592,00 sowie € 93.975,16 Erträge aus Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Des weiteren sind aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil Erträge in Höhe von € 79.012,60 enthalten, die für die Modernisierung von Mietwohnungen im Anlagevermögen verwendet wurden. Der korrespondierende Betrag ist in den Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten.

In Höhe des steuerlichen Buchgewinns aus dem Verkauf von Mietwohnungen von € 30.031,21 wurde eine § 6 b Rücklage gebildet. Die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind weitere folgende gewichtige Kosten enthalten:

417.605,40 Euro	für die Personalabstellung von der VGW Dienstleistungs GmbH
101.482,28 Euro	Kosten für EDV
69.520,50 Euro	Kosten für Werbung und Repräsentation
64.691,22 Euro	Abschreibungen auf Forderungen

In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmten Grundstücken in Höhe von € 264.000,00 enthalten.

D Sonstige Angaben

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 1.956.000,00.

Aus dem Verkauf von Bestandswohnungen bestehen Rückkaufgarantien über Kaufpreise von € 3.403.626,22. 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 31.12.2011 und 31.12.2016 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von € 451.163,88. Dem stehen bei Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber.

2. Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2008 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von € 20.000,--.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von € 272.525,-- stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von € 690.000,-- gegenüber. Aus einem abgeschlossenen Kaufvertrag besteht eine weitere Verpflichtung in Höhe von € 311.920,00.



Anhang

3. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von € 547.632,82 ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von € 506.343,08 in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 29.10.2010, 28.12.2012 bzw. 30.09.2013. Der Marktwert zum 31.12.2008 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen € - 866.961,24.

Die Capprämien sind mit einem Buchwert von € 124.162,46 im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und werden auf ihre Laufzeiten bis 05.08.2013 bzw. 01.07.2014 abgeschrieben. Der Marktwert der Caps und Floors zum 31.12.2008 beträgt € 51.220,22. Die Marktwerte wurden auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von ca. € 15,3 Mio. wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Eine Rückstellung ist nicht erforderlich.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	14*	5
Technische Mitarbeiter	2	
Handwerker/ Hauswarte etc.	10**	25

*davon 1 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit

**davon 2 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

5. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH in Schwäbisch Gmünd beteiligt. Das Stammkapital der GmbH beläuft sich auf € 25.564,59, das Eigenkapital insgesamt beträgt € 28.689,61. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von € 685.094,47 durch die VGW übernommen. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2008 beträgt daher € 0,00.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf € 29.009,84.

Von der Schutzklausel in § 286 (4) HGB über die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans wurde Gebrauch gemacht.



Anhang

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

	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
Aktiva	Sonstige Vermögengegenstände	70.629,72	71.434,89
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	89,62	797.965,85
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.014.571,42	7.927.405,39
	Erhaltene Anzahlungen	4.092,10	10.330,30
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	739,43	743,35
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.837,02	4.365,11
	Rechnungsabgrenzungsposten	799,90	0,00

Desweiteren bestehen folgende Forderungen gegenüber Gesellschaftern bei der 100% igen Tochtergesellschaft der VGW, der VGW Dienstleistungs GmbH

	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
Aktiva	Geleistete Anzahlungen	1.200.000,00	0,00
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	807.300,75	0,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	75.000,00	0,00

