

2017
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

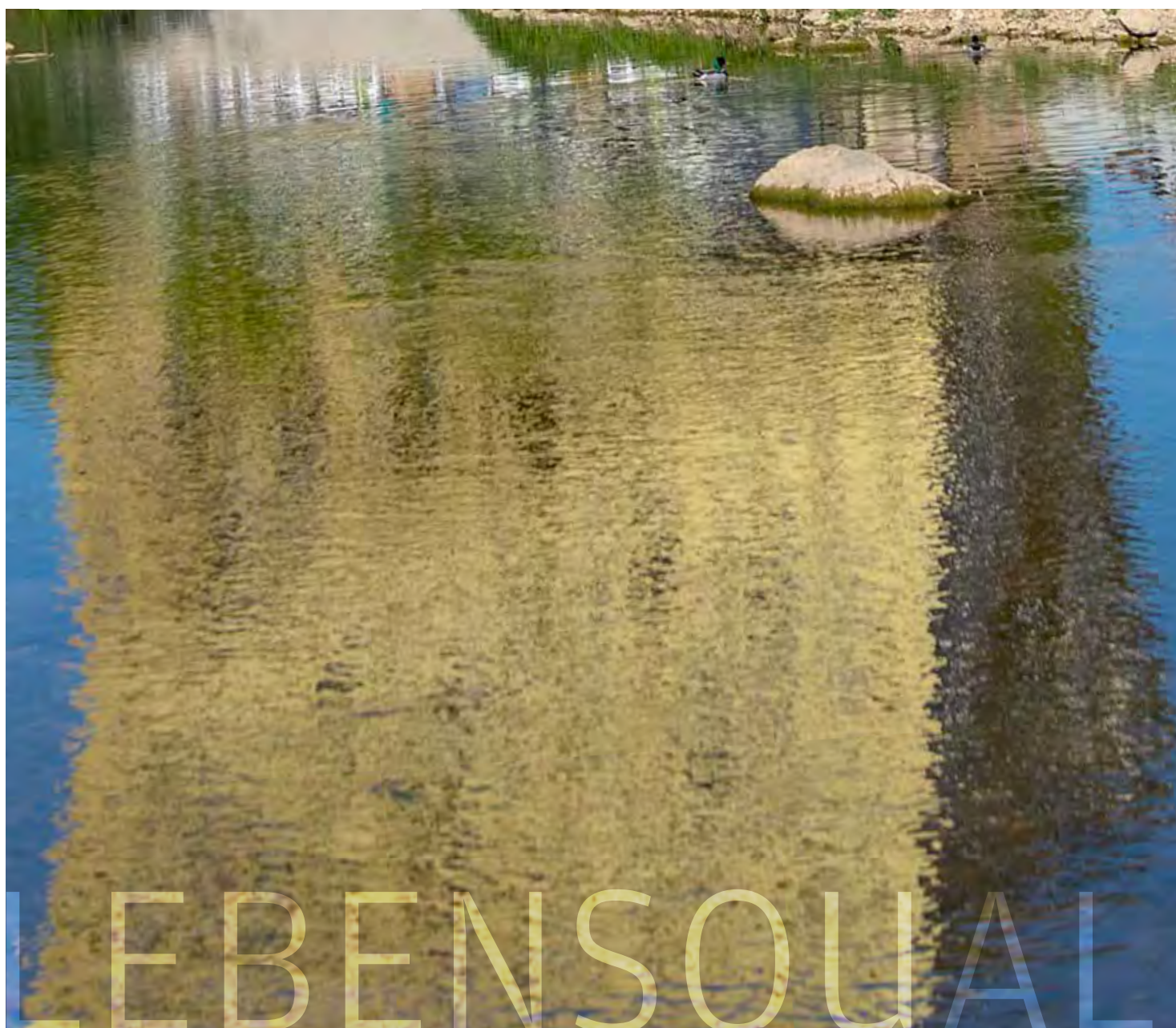
LIEBLINGS
PLÄTZE



AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in T€	31.12.2017	31.12.2016
Jahresüberschuss	2.297	2.177
Bilanzsumme	100.358	100.827
Anlagevermögen	86.822	84.540
Umlaufvermögen	13.377	16.112
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	21.459	19.399
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	16.291	15.949
Verkauf von Grundstücken	5.378	6.999
Betreuungstätigkeit	476	823
anderen Lieferungen und Leistungen	295	294
	Einheiten	Einheiten
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	4.592	4.486
eigene Mietwohnungen	2.232	2.249
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	137	135
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	326	331
verwaltete Eigentumswohnungen	1.867	1.724
verwaltete gewerbliche Einheiten	30	47
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	46	11
Fertigstellungen	23	22
Überhang	80	57
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Personalbestand	76	73
davon Vollzeitbeschäftigte	27	28

2017
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN



LEBENSQUAL



ITÄT IN GMÜND

INHALT

02.....	Auf einen Blick: Zahlen und Daten
07.....	Auf den zweiten Blick: Unternehmensleistungen & Zugehörigkeit
08.....	Vorwort
10.....	Kindergarten an der Stauferschule
12.....	Vorzeigebispiel für Stadtsanierung
14.....	Neue Mietwohnungen für die Oststadt
16.....	Konzernlagebericht
28.....	Konzern-Bilanz 2017 und Gewinn- und Verlustrechnung
34.....	Konzern-Anhang
51.....	Konzern-Kapitalflussrechnung
52.....	Konzern-Eigenkapitalpiegel
54.....	Bestätigungsvermerk
55.....	Bericht des Aufsichtsrates
56.....	Bilanz
57.....	Gewinn- und Verlustrechnung
58.....	Impressum



AUF DEN ZWEITEN BLICK

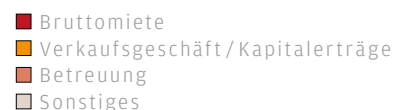
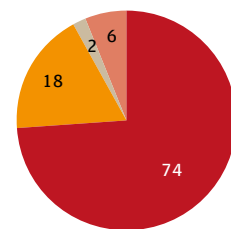
UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2017

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 22,1 Mio.€ im Jahr 2017 flossen 70% in die Wohnungsbestände zurück. 30% wurden für das Unternehmen verwendet.

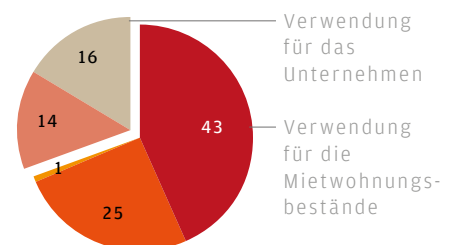
Unternehmensleistungen	in T€	in %
I. Mittelherkunft		
Bruttomiete	16.291	74%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	3.939	18%
Kapitalerträge	10	0%
Betreuung	476	2%
Sonstiges	1.378	6%
Leistungserbringung	22.094	100%
II. Mittelverwendung		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.440	24%
Zinsen	1.490	7%
Abschreibung	3.730	17%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	4.176	19%
Steuern	333	1%
Sonstiges	400	2%
Verwendung für die Mietwohnungsbestände	15.569	70%
Personal	3.093	14%
Gewinnrücklagen	88	1%
Bilanzgewinn	2.209	10%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.135	5%
Verwendung für das Unternehmen	6.525	30%
Leistungsverwendung gesamt	22.094	100%

Unternehmensleistungen 2017

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

DIE NEUE VGW FACILITY
MANAGEMENT GMBH



Im August 2017 hat die VGW eine weitere Tochtergesellschaft mit dem Namen VGW Facility Management GmbH (VGW-F) gegründet.

Ihren Hauptzweck, nämlich die Ausstattung von Gebäuden der VGW und VGW-D mit Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasser sowie Heizwärme einschließlich Auslesung der Daten bis zur Abrechnung mit den Mietern hat sie bereits aufgenommen.

Für unsere Kunden ergeben sich dadurch mehrere Vorteile:

Die Ausstattung und der Ersatz von Messgeräten wie elektronische Heizkostenverteiler, Kalt- und Warmwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler erfolgt durch eigene Mitarbeiter der VGW-F direkt, es gibt keine Abhängigkeit von großen und fernen Messdienstleistern und deren Subunternehmern mehr. Durch den Einsatz der neuesten Technik bei der Messtechnik und einer optimal darauf abgestimmten Software wird der gesamte Prozess deutlich unkomplizierter und schneller und somit am Ende auch für die Kunden günstiger.

Jedoch nicht nur im Bereich Messtechnik bzw. Abrechnung können wir Dienstleistungen unserer kompetenten Mitarbeiter anbieten, sondern auch im Rahmen der Hausbewirtschaftung leistet die VGW-F einen umfangreichen Service rund ums Haus. Kleinere Reparaturen bis hin zu Renovierungen innerhalb der Wohnung können durch un-



DIE DIENSTLEISTER DER VGW FACILITY MANAGEMENT GMBH (VGW-F)

sere betriebseigenen Schreiner, Maler und Anlagenmechaniker zuverlässig und zeitnah ausgeführt werden. Unser Gartenpflegetrupp sorgt im Bereich der Außenanlagen für ein gepflegtes Erscheinungsbild des unmittelbaren Wohnumfeldes.

Dieser Allroundservice macht die VGW äußerst attraktiv für Wohnungseigentümer-gemeinschaften und alle Vermieter, die die Vermietung und Verwaltung ihrer Immobilie über die VGW abwickeln möchten. So steht die VGW-F jederzeit auch für die verwalteten Wohnungen in fremdem Eigentum in den Bereichen Planungsleistungen, Messtechnik und Abrechnung, Reparaturen rund ums Haus und Grünanlagenpflege schnell und kompetent zur Verfügung.

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft komplettiert dadurch das Leistungsspektrum als umfassender Dienstleister für alle Bereiche rund um das Wohnen. Neben dem Vorteil für die Kunden dient diese Strategie nicht zuletzt auch der Sicherung der Arbeitsplätze im zunehmenden digitalen Wettbewerb und gibt der jüngeren Generation eine interessante Zukunftsperspektive.

Ihr
Celestino Piazza, Geschäftsführer

KINDER- GARTEN STAUFER- SCHULE

VON JÖRG STAUDENMAYER,
TECHNIK

Seit geraumer Zeit steigt die Geburtenrate in Schwäbisch Gmünd und damit auch der Bedarf an Betreuungs- und Kindergartenplätzen. Zum Bedauern vieler Eltern entfällt der Kindergarten „Brücke“ in der Weststadt, weil das evangelische Gemeindezentrum an der Eutighofer Straße aufgegeben wurde und einem größeren Wohnbauprojekt Platz macht. Die VGW baut deshalb auf dem Gelände der Stauferschule einen Ersatz und wird diesen an die Stadt Schwäbisch Gmünd vermieten, die ihn wiederum an die evangelische Kirchengemeinde weitervermietet.

Gemeinsam mit den Kindern und Erzieherinnen des Kindergartens „Brücke“ wurde im Juni 2017 der erste Spatenstich als symbolischer Akt des Baubeginns gefeiert. Die Bauarbeiten haben nach den Handwerkerferien im Sommer begonnen und im Dezember 2017 konnten die Kinder beim Richtfest die Fortschritte ihres zukünftigen Kinder-

gartens begutachten. Bereits im September 2018 soll das Kindergartengebäude, das in nachhaltiger Holzbauweise erstellt wurde, pünktlich zum neuen Kindergartenjahr fertiggestellt werden.

46 Kinder ziehen mit ihren Erzieherinnen in die rund 600m² großen Räumlichkeiten um. Neu dazu kommt eine Kindergruppe für Kinder unter 3 Jahren und eine Ganztagesbetreuung. Jede der drei Gruppen hat einen eigenen Gruppenraum und daran angrenzend einen Ruheraum. Die Werk- und Spielräume verbinden die Gruppenräume, so dass die Gruppen sich untereinander begegnen.

Auf die VGW kommen Kosten in Höhe von 1,55 Mio. Euro zu. Ein Stück weit ist der Bau des Kindergartens in der Weststadt jedoch auch ein Service für die Mieter der VGW mit Kindern im Kindergartenalter, die in der Weststadt wohnen.



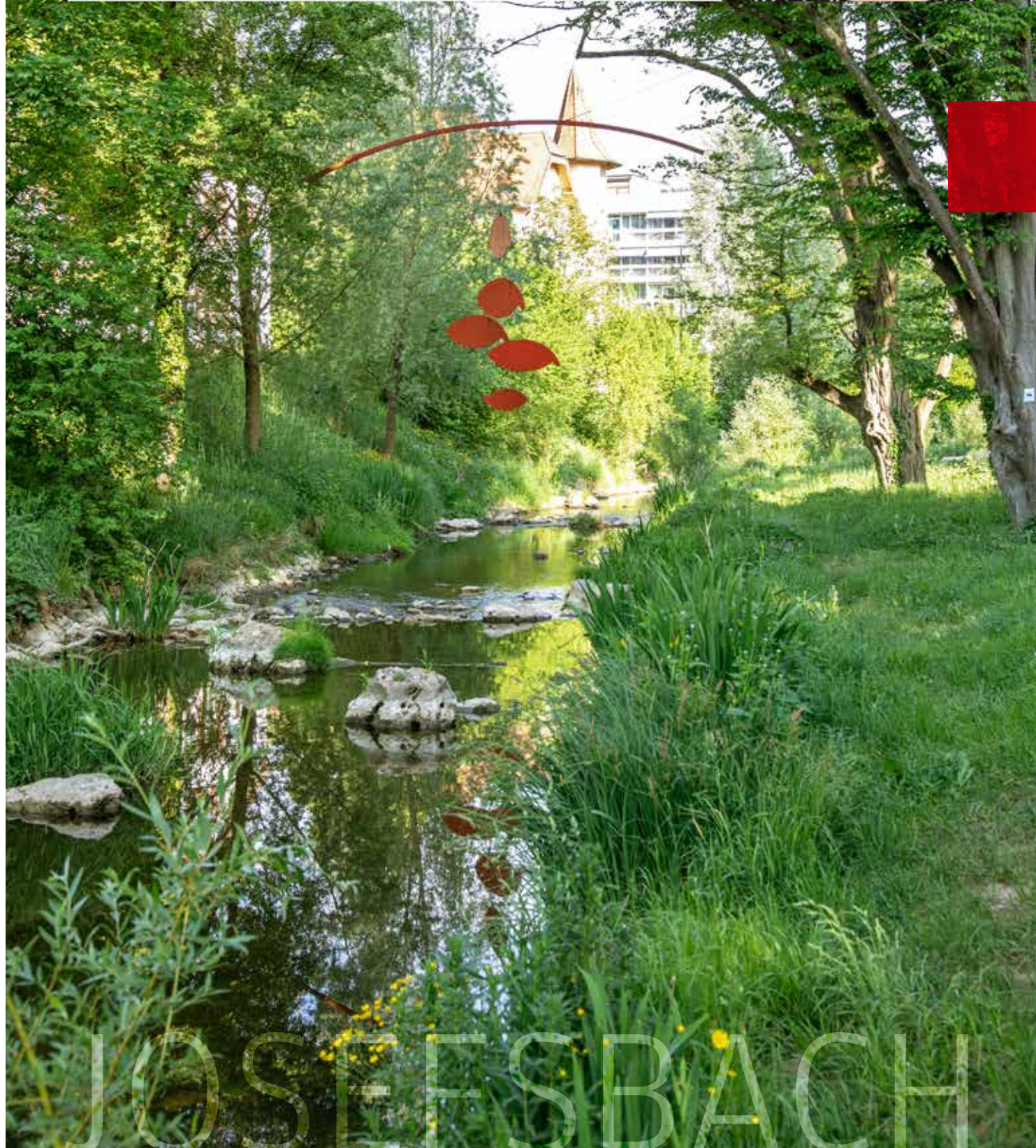
Mein Lieblingsplatz

Kurzurlaub am Josefsbach

Das neue Gmünd mit Remspark und Josefsbach hat eine neue Lebensqualität mit sich gebracht! Ich gehe gerne am Josefsbach spazieren und genieße die Natur mitten in der Stadt. Das sieht so herrlich grün und glitzernd aus, dass es sich jedes Mal fast wie Urlaub an-

fühlt. Und wenn wir schon mal da sind toben meine beiden Kinder auf dem Spielplatz gleich in der Nähe, so ist für alle was geboten.

Christiane Bienek,
Betriebskosten-/Heizkostenabrechnung



JOSEFSBACH

STADT- SANIERUNG

Mitten im Herzen von Schwäbisch Gmünd soll im Mohrengässle aus einem Unort ein Juwel entstehen. Dazu saniert die VGW Dienstleistungs GmbH ein bestehendes Gebäude und schafft direkt angrenzend an das Bestandsgebäude einen attraktiven Wohnturm.

Da sich das Baugrundstück in der Nähe der Gmünder „Keimzelle“ befindet, wurden archäologische Grabungen durchgeführt und tatsächlich einige Funde aus dem frühen Mittelalter gemacht. Der Baubeginn verzögerte sich durch die Grabungen um ca. 3 Monate. Nach Abschluss der Grabungen konnte mit dem Bau des Wohnturms begonnen werden.

Es werden insgesamt acht 3-Zimmer Wohnungen geschaffen, die alle barrierefrei über einen Aufzug erreichbar sein werden. Außer einer Eigentumswohnung bleiben alle Wohnungen im Bestand und werden vermietet.

Neben dem neuen Wohnraum entstehen Räume für die Gewerbliche Schule Schwäbisch Gmünd und das Internationale Schattentheater Museum.

Seit 30 Jahren ist Schwäbisch Gmünd die Hauptstadt des Schattentheaters: 1988 wurde hier das Internationale Schattentheater Zentrum gegründet. Seither veranstaltet das städtische Kulturbüro alle drei Jahre das weltweit einzige, ständige Schattentheater Festival. Dieses Alleinstellungsmerkmal wird mit dem entstehenden interak-

tiven Internationalen Schattentheater Museum weiter ausgebaut. Herr Rainer Reusch, Vater des Schattentheater Zentrums in Schwäbisch Gmünd, und sein Nachfolger in der Leitung des Schattentheater Zentrums, Herr Christian Kaiser, werden sich um die Ausstattung des interaktiven „Mitmachmuseums“ kümmern.

Eine weitere kulturelle Bereicherung, die im Gewölbekeller des Bestandsgebäude entsteht, ist das Sandlabor „Sandtogether“. Durch die Zusammenführung des einzigartigen Schattentheater Museums und Sandtogether entsteht im Mohrengässle ein regelrechtes Kulturjuwel für die Stadt Schwäbisch Gmünd.

Doch nicht nur kulturell, sondern auch optisch ist das Projekt im Mohrengässle ein Vorzeigebispiel für Stadtsanierung. Der Wohnturm gliedert sich durch eine hervorragende Architektur perfekt in die Umgebung ein und ist ein Hingucker, der das Mohrengässle zu einem attraktiven Ort macht. Zudem wird dringend benötigter Wohnraum in attraktiver Lage geschaffen.



MOHRENGÄSSLE 4+6, SCHATTENTHEATER,
VORZEIGEBEISPIEL FÜR STADTSANIERUNG
VON JANA DANGELMAIER,
BAUTRÄGER-VERTRIEB

EINE AUFFÜHRUNG DES SCHATTENTHEATERS



BEZAHL- BARER WOHNRAUM

NEUE MIETWOHNUNGEN FÜR DIE SCHWÄBISCH GMÜNDER OSTSTADT

VON THOMAS RIEDE,
PROKURIST, LEITER DER HAUSVERWALTUNG

Im März 2017 konnte die Gesellschaft das ehemalige Kreiswehrrersatzamt (KWEA) in der Bismarckstraße 22 in Schwäbisch Gmünd von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erwerben. Die BImA unterstützt den sozialen Wohnungsbau, indem sie Konversionsflächen an Kommunen oder deren Wohnungsbaugesellschaften zu deutlich vergünstigten Kaufpreisen mit entsprechender Zweckbindung verkauft. Das ehemalige Kreiswehrrersatzamt in Schwäbisch Gmünd ist eines der ersten Projekte in Baden-Württemberg, bei dem diese Regelung zum Tragen kommt.

Das Bestandsgebäude Bismarckstraße 22 wird umfangreich renoviert und modernisiert und in 20 Wohnungen mit 2-4 Zimmern zwischen 43 und 93m² Wohnfläche umgebaut.

Auf einem Gelände westlich des ehemaligen KWEA errichtet die Gesellschaft ein neues dreigeschossiges Wohngebäude mit 18 Wohnungen mit 2-4 Zimmern zwischen 60 und 100m². Alle Wohnungen in den Erdgeschossen werden barrierefrei erschlossen und barrierearm ausgebaut. Sie erhalten Terrassen, die Wohnungen in den Obergeschossen Balkone bzw. Dachloggias.

Für die Parkierung sind 35 überdeckte und 33 Stellplätze im Freien vorgesehen, die zum Teil auch als Ersatz für ehemals vorhandene Stellplätze dienen.

Im Neubau wird ein Blockheizkraftwerk gebaut, das nicht nur das Bestandsgebäude und den Neubau umweltfreundlich mit Heizwärme, Warmwasser und Strom versorgt, sondern auch die angrenzenden Mietwohngebäude der Gesellschaft in der Buchstraße 52-60 und 54/2-7, die bisher noch überwiegend mit Gas-Einzelöfen oder Gas-Thermen versorgt werden, insgesamt 99 Wohnungen mit fast 5.500m² Wohnfläche.

Die Gesamtinvestition beträgt für den Neubau ca. 3,2 Mio Euro und für den Altbau ca. 2,5 Mio Euro.

Die Fertigstellung beider Gebäude ist bis Ende 2019 geplant. Vermietet werden die Wohnungen zu einer Kaltmiete von voraussichtlich ca. 6 Euro pro m². Damit leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung des dringend benötigten günstigen Wohnraums, insbesondere auch für kinderreiche Familien in der Gmünder Oststadt. Dieser Teil der Stadt zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit Schule, Kindergarten und Läden aus. Außerdem ist die Nähe zur Innenstadt hervorzuheben, die in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

EHEMALIGES KREISWEHRERSATZAMT IN DER BISMARCKSTRASSE



KONZERN LAGE BERICHT

REMSSTRAND





A GRUNDLAGE DES KONZERNS/ GESCHÄFTSMODELL

RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Der Konzern setzt sich aus der Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH der VGW Dienstleistungs GmbH und der VGW Facility Management 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 mittelgroße 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.

Die VGW Facility Management GmbH (VGW-F), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die VGW-F ist zum Bilanzstichtag eine Kleinstkapitalgesellschaft nach den Kriterien des Handelsgesetzbuches. Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) hält 100% der Geschäftsanteile. Zwischen der VGW-F 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.

Die VGW-F wurde am 03.08.2017 gegründet. Die Hauptgeschäftsbereiche der VGW-F erstrecken sich im Wesentlichen auf die Erstellung von Heizkostenabrechnungen und die Ausstattung mit der notwendigen Messtechnik für die von der VGW und VGW-D verwalteten Objekte. Desweiteren sollen in Zukunft ebenfalls Planungs- und Handwerksleistungen, die Pflege der Aussenanlagen und Hausmeisterdienstleistungen für die Bestände der VGW und VGW-D erbracht werden.

B WIRTSCHAFTS- BERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRAN- CHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentral-

bank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr -0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder

ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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 ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 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, die Erstellung von Heizkostenabrechnungen 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 2.232 Wohnungen und 130 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 170.328 m². Im eigenen Bestand befanden sich außerdem 499 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.218 PKW-Abstellplätze. Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 92 Wohnungen, sowie 17 Garagen und 40 Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Im Verwaltungsbestand der VGW-D befanden sich am Ende des Berichtsjahres 101 Eigentümergemeinschaften mit 1.867 Eigentumswohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, 770 Stellplätze und Garagen. Es wurden alle Wohnungseigentümersammlungen für 2017 planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

Für die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestandes wurden in 2017 insgesamt Investitionen in Höhe von 1.859 T€ (Vj.: 2.421 T€) vorgenommen. Von den Gesamtinvestitionen konnten 254 T€ (Vj.: 340 T€) aktiviert werden.

Das Bauträgergeschäft hatte in 2017 erneut einen leicht negativen Ergebnisbeitrag. Dies lag hauptsächlich an unkalkulierbaren Baukostensteigerungen und damit gestiegener Zuführungen zu Rückstellungen im Verkaufsbereich, welche nicht an die Erwerber weitergegeben werden konnten.

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird als positiv beurteilt.

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.297,43 T€ (Vj.: 2.177,0 T€). Die wichtigsten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Ertragslage in T€	2017	2016	Abweichung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.291,3	15.949,0	+ 342,3
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	5.378,5	6.999,0	- 1.620,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.175,5	7.692,2	- 3.516,7
Sonstige betriebliche Erträge	961,8	478,8	+ 483,0
Instandhaltungsaufwand	1.859,0	2.081,0	- 222,00
Personalaufwand	3.093,0	2.850,6	+ 242,4
Abschreibungen	3.729,7	3.691,8	+ 37,9
Zinsaufwand	1.489,5	1.664,8	- 175,3

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

Gegenüber dem geplanten Konzernjahresüberschuss 2016 in Höhe von 2,0 Mio. € wirkten sich insbesondere höhere sonstige betriebliche Erträge positiv auf das Konzernergebnis aus.

2. FINANZLAGE

Kapitalstruktur in T€	Konzern VGW, VGW-D, VGW-F	
	2017	2016
Eigenkapital	29.353,91	27.056,48
Rückstellungen	2.051,82	2.017,88
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	850,97	886,34
Verbindlichkeiten	67.845,64	70.640,89
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	58.206,07	60.415,28
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	9.639,57	13.152,93
Abgrenzung	255,24	203,45
	100.357,58	100.826,74

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 29,35 Mio. € (Vj.: 27,06 Mio. €). Demnach verbesserte sich die Eigenkapitalquote in 2017 um 2,0% auf 30,0% (Vorjahr: 28,0%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderer Kreditgeber haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,79 Mio. € auf 67,85 Mio. € (Vj.: 70,64 Mio. €) verringert. Dies lag vor allem daran, dass die meisten Investitionen in 2017 aus dem laufenden Cashflow finanziert werden konnten und die regelmäßigen Tilgungsleistun-

gen somit die Verbindlichkeiten verringern. Die Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke im Bereich der Erhaltenen Anzahlungen haben sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Zahlungsströme in 2017 setzen sich gemäß der Konzern-Kapitalflußrechnung zusammen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6,5 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit (-2,3 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (-2,9 Mio. €). Der Zahlungsmittelbestand erhöhte sich dadurch um 1,3 Mio. € auf 4,5 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, VGW-D, VGW-F	
	2017	2016
Anlagevermögen	86.822,35	84.539,97
davon Sachanlagevermögen	85.663,48	83.944,84
Umlaufvermögen	13.377,34	16.112,48
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.703,65	11.034,48
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.098,03	1.816,98
davon Flüssige Mittel	4.575,66	3.261,02
Abgrenzung	157,89	174,29
	100.357,58	100.826,74

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (86,51%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. €. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus der Umwidmung eines Bauvorhabens vom Umlauf- ins Anlagevermögen und aus der Aktivierung von Bau- und Modernisierungskosten, welche den planmäßigen Abschreibungen gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich durch die Übergabe von Wohneinheiten an Erwerber und durch die Umwidmung eines Gebäudes ins Anlagevermögen um 2,7 Mio. € verringert.

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 auf Vorjahresniveau.
- » Die Eigenkapitalrentabilität hat sich von 7,9% im Vorjahr auf 7,8% im Berichtsjahr leicht verringert.
- » Der Mietenmultiplikator hat sich um 0,1 auf 6,3 leicht verschlechtert.
- » Der Zinsdeckungsgrad beträgt 11,8% (Vj.: 13,3%) und hat sich somit verbessert.

Die Kennzahlen spiegeln in ihrer Gesamtheit die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wieder. Die Entwicklung der Indikatoren entspricht im Wesentlichen der Prognose.

Für 2018 wird eine leichte Verbesserung dieser Indikatoren erwartet.

Mein Lieblingsplatz

Im Paradiesgarten Spitalhof

Mitten in Schwäbisch Gmünd, auf der Suche nach Ruhe? Dann nichts wie rein in den Spitalhof: zum Zeitung lesen, in der Bücherei schmökern, gemütlich einen Kaffee trinken oder einfach nur Entspannen. Das alles liebe ich am Spitalhof.

Es kann dort aber auch sehr lebendig werden: Wenn ein Brautpaar mit bunter Hochzeitsgesellschaft sektbeschwingt den besonderen Augenblick feiert! Herrlich!

Elke Wagenblast,
Buchhaltung



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. 1,7 Mio. € erwartet. Die wesentlichen Prämissen hierfür sind stabile Mieteinnahmen, günstige Zinsen, niedrige Leerstände, sowie positive Erträge aus dem Bauträgergeschäft. In den kommenden Jahren wird jedoch mit einer deutlichen Abschwächung gerechnet, weshalb bereits heute eine verstärkte Ausrichtung auf langfristige Einnahmen durch die Ausweitung der Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Gebäudebewirtschaftung vorgenommen wird.

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.

D RISIKOBERICHT- ERSTATTUNG

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.

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 6. April 2018

UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG

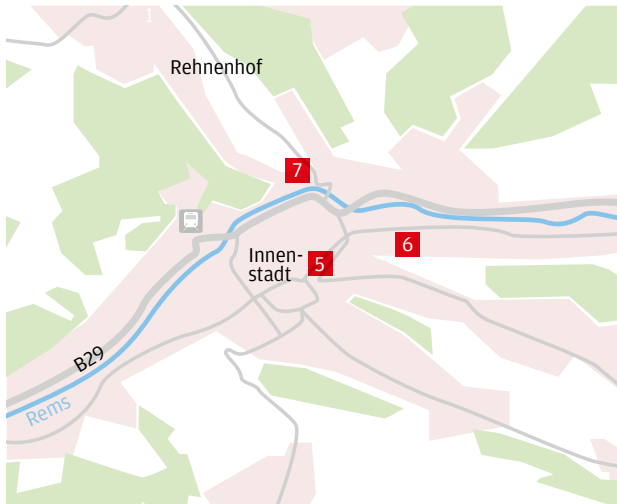


1 Rehhnhof, An der Oberen Halde
Bau von 19 Eigentumswohnungen
Fertigstellung Ende 2018

2 Weststadt, an der Stauferschule
Neubau eines Kindergartens
Fertigstellung September 2018

3 Hardt, »Wohnen am Sonnenhügel«
ca. 43 Miet- und Eigentumswohnungen
(ohne Abbildung)





- 4** Innenstadt, Mohrengässle
8 Wohnungen
Räume fürs Schattentheater
Räume für die Gewerbliche Schule
Schwäbisch Gmünd
Baubeginn Frühjahr 2018

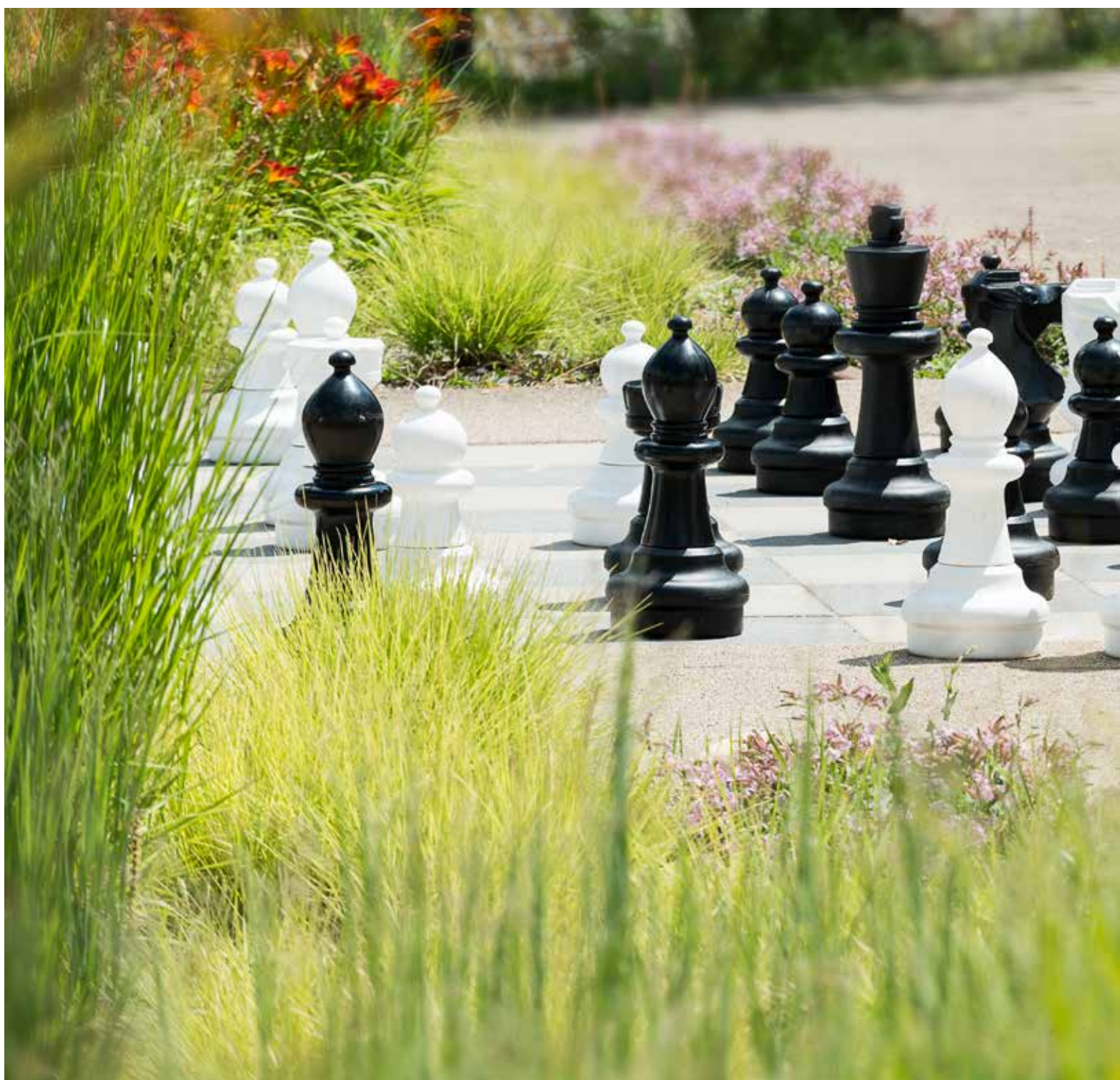
- 5** Innenstadt, Rinderbacher Gasse 24
Wohnhausneubau
6 Mietwohnungen
Fertigstellung Herbst 2018

- 6** Innenstadt, Ehemaliges Kreiswehr-
ersatzamt Bismarckstraße 22
20 Mietwohnungen in bestehendem
Gebäude
18 Mietwohnungen im Neubau
Baubeginn Frühjahr 2018

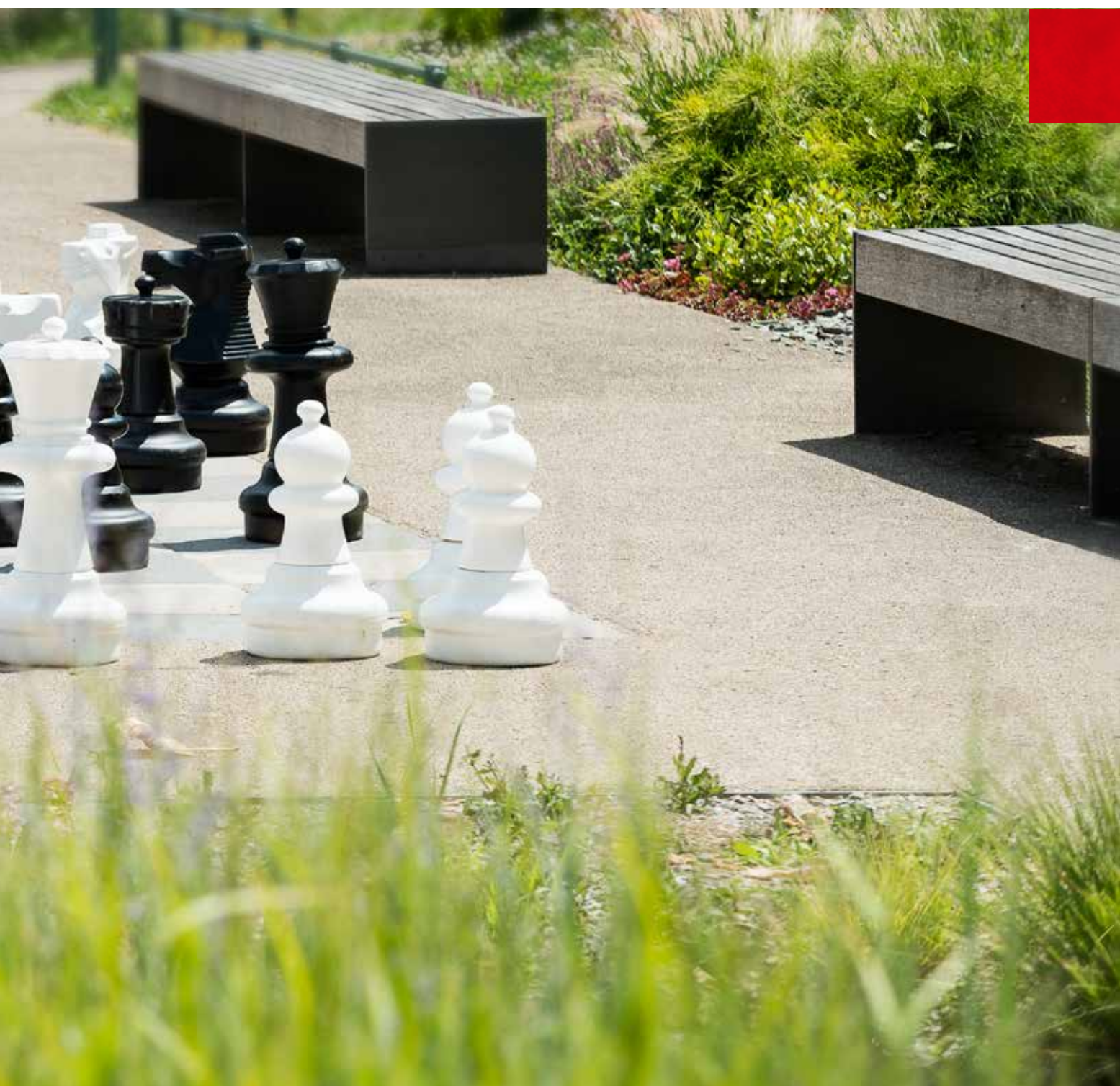
- 7** Innenstadt Kaffeebergweg 2
„Gamundiahäuser“
6 Wohnungen



KONZERN BILANZ GEWINN VERLUST



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2017



KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2017 - AKTIVSEITE

Aktivseite in €	31.12.2017	31.12.2016
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.476,00	14.634,00
	52.476,00	14.634,00
Sachanlagen		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	57.608.059,02	59.162.113,54
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.914.562,69	17.067.302,78
- ohne Bauten	803.160,92	737.513,97
Bauten auf fremden Grundstücken	3.629.220,79	4.197.176,65
Technische Anlagen und Maschinen	1.024.702,00	1.111.255,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.817,20	210.579,20
Anlagen im Bau	4.134.166,62	1.312.618,51
Bauvorbereitungskosten	285.793,92	145.394,82
Geleistete Anzahlungen	0,00	884,78
	85.663.483,16	83.944.839,25
Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.085.893,16	559.996,35
Andere Finanzanlagen	20.500,00	20.500,00
	1.106.393,16	580.496,35
Anlagevermögen insgesamt	86.822.352,32	84.539.969,60
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	560.171,35	676.039,53
Bauvorbereitungskosten	82.477,31	261.866,87
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.386.849,53	6.311.151,71
Unfertige Leistungen	3.654.698,51	3.774.987,01
Andere Vorräte	19.453,70	10.434,53
	6.703.650,40	11.034.479,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	63.569,09	55.105,08
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.371.972,40	997.644,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	93.155,53	146.836,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.213,29	43.994,65
Sonstige Vermögensgegenstände	537.123,23	573.400,34
	2.098.033,54	1.816.980,54
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.199.914,22	3.065.815,48
Bausparguthaben	375.742,36	195.206,44
	4.575.656,58	3.261.021,92
Summe Umlaufvermögen	13.377.340,52	16.112.482,11
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	157.887,65	174.294,32
BILANZSUMME	100.357.580,49	100.826.746,03

KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in €	31.12.2017	31.12.2016
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	3.304.680,00	3.216.344,00
Bauerneuerungsrücklage	9.101.217,58	8.101.217,58
Andere Gewinnrücklagen	9.053.242,54	8.081.565,22
	21.459.140,12	19.399.126,80
Bilanzgewinn		
Konzernjahresüberschuss	2.297.427,89	2.176.997,32
Einstellungen in Rücklagen	-88.336,00	-205.320,00
	2.209.091,89	1.971.677,32
Eigenkapital insgesamt	29.353.912,01	27.056.484,12
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	850.965,51	886.340,01
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.051.818,82	2.017.881,88
	2.051.818,82	2.017.881,88
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.206.071,33	59.672.890,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	736.348,90	742.389,48
Erhaltene Anzahlungen	3.993.693,97	4.446.431,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.661.552,28	2.584.875,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	980.726,30	1.262.008,66
Sonstige Verbindlichkeiten	1.267.248,25	1.932.296,79
	67.845.641,03	70.640.892,66
Rechnungsabgrenzungsposten	255.243,12	225.147,36
BILANZSUMME	100.357.580,49	100.826.746,03

KONZERN GEWINN-/VERLUSTRECHNUNG 01.01.-31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	16.291.290,91	15.948.994,30
- aus dem Verkauf von Grundstücken	5.378.477,21	6.998.953,00
- aus Betreuungstätigkeit	476.331,36	822.744,24
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.675,90	294.076,82
	22.440.775,38	24.064.768,36
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.438.624,11	656.407,16
Andere aktivierte Eigenleistungen	121.295,50	104.817,00
Sonstige betriebliche Erträge	961.762,57	478.815,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	5.440.087,71	5.498.029,60
- für Verkaufsgrundstücke	4.175.516,96	7.692.160,55
- für andere Lieferungen und Leistungen	400.045,26	443.715,21
	10.015.649,93	13.633.905,36
Rohergebnis	12.069.559,41	11.670.903,01
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	2.419.295,94	2.237.797,97
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	673.735,46	612.756,01
- davon für Altersversorgung	161.919,34	
	3.093.031,40	2.850.553,98
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.729.728,77	3.691.801,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.135.410,13	985.876,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.298,05	13.371,59
- davon aus verbundenen Unternehmen	8.898,05	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.112,57	1.416,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.489.509,95	1.664.802,53
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.213,40	0,82
Ergebnis nach Steuern	2.611.076,38	2.492.657,13
Sonstige Steuern	313.648,49	315.659,81
Konzernjahresüberschuss	2.297.427,89	2.176.997,32
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	- 88.336,00	- 205.320,00
BILANZGEWINN	2.209.091,89	1.971.677,32

Mein Lieblingsplatz

Entspannt am Remsstrand

Mein Lieblingsplatz in Gmünd? Ich finde den Remsstrand mit dem Forum Gold & Silber toll! Jetzt, mit neuen Liegestühlen, Cocktailbar und vielen Veranstaltungen im Sommer ist der Platz besonders schön!

Übrigens beginnt hier eine schöne Jogging-Runde am Josefsbach entlang, für alle, die sportlich unterwegs sein wollen!

Jana Dangelmaier,
Bauträger-Vertrieb



REMSSTRAND

KONZERN ANHANG

GMÜNDTECH





A ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist beim Registergericht Ulm unter der Registernummer HRB 700006, die VGW Dienstleistungs GmbH mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist beim Registergericht Ulm unter der Registernummer HRB 701516 eingetragen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde die VGW Facility Management GmbH, Neugründung zum 03. August 2017, erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Die VGW Facility Management GmbH mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist beim Registergericht Ulm unter der Registernummer HRB 735496 eingetragen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 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 sind neben der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (VGW) im Wege der Vollkonsolidierung ihre Tochtergesellschaften, die VGW Dienstleistungs GmbH (VGW D) und die VGW Facility Management (VGW F), einbezogen. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH und zu 100% an der VGW Facility Management GmbH beteiligt.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung 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 KONSOLIDIERUNGSGRUND-SÄTZE

Der Konzernabschluss wurde auf den Bilanzstichtag der VGW zum 31.12.2017 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. Analog wurde diese Vorgehensweise für die VGW Facility Management GmbH angewendet. 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 $66\frac{2}{3}$ Jahren, bei seit 1990 zugegangenen Objekten von 50, 40 bzw. 33 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 01.01.1975 fertig gestellten bzw. erworbenen Gebäuden wurde die Restlaufzeit auf den 31.12.2040 verkürzt. Seit 1997 zugegangene 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 wird auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. 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 bei der VGW Facility Management GmbH unter der Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesenen Anschaffungskosten von Warmwasser- und Kaltwasserzählern, sowie Heizkostenverteiltern werden auf eine Nutzungsdauer von 5, 6 bzw. 10 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibung der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. der Immateriellen Vermögensgegenstände im Konzern 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 Her-

Mein Lieblingsplatz

Rokoko-Schlossgarten-Traum

Der Lieblingsplatz meiner Kinder ist eindeutig der Spielplatz in der Grabenallee. Meine Partnerin liebt die großen Blumenbeete im Stadtgarten, die seit der Landesgartenschau 2014 jedes Jahr so schön bepflanzt werden!

Und mein Lieblingsplatz ist ganz klar: dort wo es meiner Familie gefällt!

Philipp Flammer,
Heizkostenabrechnung,
Betriebskostenabrechnung



STADTGARTEN

stellungskosten, 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 29.705,00 € (im Vorjahr 39.951,00 €) 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 gemäß 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 Konzernabschlusssebene und Konsolidierungsmaßnahmen wurden durch teilweise Verwendung der aktiven Latenzen ausgeglichen.

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



HANDWERKERAUSSTELLUNG „RUND UMS HAUS“ IM STADTGARTEN SCHWÄBISCH GMÜND, FEBRUAR 2018



WOHNEN. LEBEN. ZUHAUSE SEIN. V.G.W.

V.G.W.

Wir bauen für
Gmünder
und alle, die es
werden wollen!



Unsere
möglich-
flächen
und do

Suchen Sie
eine Wohnung
zur Miete?

Wohnort und
vermietbar die besten
Mieten Sie sicher
abrechnen!

V.G.W.

RE/MAX

www.vgw.de/mieten

Die VG
stättur
Warmw
• Messgr
• Datenü
• Unabh
• Persön

WIR V
IHRE
• Von de
• Abwick
• Komple
• Notdier

D ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

- Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel im Folgenden dargestellt. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie eigene Arbeitsleistungen in Höhe von insgesamt 189,1 T€ enthalten.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.654.698,51 € (Vorjahr: 3.774.987,01 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 42.846,13 € (Vorjahr 92.846,13 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.
- Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind:

in €	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Forderungen aus Vermietung	5.974,70	1.502,08
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.715.640,38	2.477.163,66
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.908.011,66	16.211.549,84
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.000,00	700.000,00
	Erhalt. Anzahlungen	33.251,82	25.854,74
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	156,88	2.371,54
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.050,55	36.100,26

6. Rücklagenspiegel:

in €	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung	Bestand Ende Geschäftsjahr
Gesellschafts-vertr. Rücklage	3.216.344,00	88.336,00 ¹⁾	3.304.680,00
Bauerneue-rungsrücklage	8.101.217,58	1.000.000,00 ¹⁾	9.101.217,58
Andere Gewinn-rücklagen	8.081.565,22	123.789,15 ²⁾ 847.888,17 ¹⁾	9.053.242,54

¹⁾ Die Einstellung erfolgte gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages des Mutterunternehmens VGW bzw. gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14.07.2017.

²⁾ Zugang zum 31.12.2017 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschluss- und Konsolidierungsbuchungen des Geschäftsjahres 2016.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 3.304.680,00 € 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 1.1.2017	212.247,00
Zugang 2017	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2017	247.621,50
Stand zum 31.12.2017	850.965,51

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

- » für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte 813,1 T€
- » für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonst. Betriebskosten 298,6 T€
- » für Gewährleistungen 272,9 T€
- » für Rechtsstreit bzgl. Ablösung Heizkostenabrechnung 390,0 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	58.206.071,33 (59.672.890,5)	8.872.413,91 (8.803.525,60)	7.753.489,40 (7.507.817,03)	41.580.168,02 (43.361.547,90)	46.452.534,81 (47.322.478,31)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	736.348,90 (742.389,48)	5.811,87 (5.863,25)	720.258,80 (723.248,00)	10.278,23 (13.278,23)	24.000,00 (27.000,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	3.993.693,97 (4.446.431,40)	3.993.693,97 (4.446.431,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.661.552,28 (2.584.875,80)	117.849,93 (122.475,69)	0,00 (0,00)	2.543.702,35 (2.462.400,11)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	980.726,30 (1.262.008,66)	901.603,81 (1.168.017,82)	79.122,49 (93.990,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.267.248,25 (1.932.296,79)	1.267.248,25 (1.075.298,46)	0,00 (856.998,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	67.845.641,03 (70.640.892,66)	15.158.621,74 (15.621.612,22)	8.552.870,69 (9.182.054,20)	44.134.148,60 (45.837.226,24)	46.476.534,81 (47.349.478,31)	

* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

11. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.17
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	116.765,19	44.909,95	0,00	0,00	161.675,14
Zwischensumme	116.765,19	44.909,95	0,00	0,00	161.675,14
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	109.036.092,53	255.964,59	-661.574,80	699.489,24	109.329.971,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.144.205,79	263.806,95	0,00	1.103.927,90	26.511.940,64
Grundstücke ohne Bauten	737.513,97	11.000,00	0,00	54.646,95	803.160,92
Bauten auf fremden Grundstücken	8.386.580,33	273.966,47	0,00	0,00	8.660.546,80
Technische Anlagen und Maschinen	1.769.725,28	0,00	0,00	0,00	1.769.725,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	837.728,77	114.828,84	-15.482,67	884,78	937.959,72
Anlagen im Bau	1.316.108,69	1.426.745,27	0,00	1.391.312,66	4.134.166,62
Bauvorbereitungskosten	145.394,82	488.551,53	0,00	-348.152,43	285.793,92
Geleistete Anzahlungen	884,78	0,00	0,00	-884,78	0,00
Zwischensumme	147.374.234,96	2.834.863,65	-677.057,47	2.901.224,32	152.433.265,46
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	559.996,35	813.928,49	-288.031,68	0,00	1.085.893,16
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	580.496,35	813.928,49	-288.031,68	0,00	1.106.393,16
Anlagevermögen insgesamt	148.071.496,50	3.693.702,09	-965.089,15	2.901.224,32	153.701.333,76

10. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 231.808,30 € 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. 7,5 Mio. € Bezugsgröße zum 31.12.2017. Der Marktwert zum 31.12.2017 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -532.921,19 €. Der Marktwert wurde auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 7.532.681,81 € 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 Sicherungszusammenhangs wird daher für den negativen Marktwert keine Drohverlustrückstellung gebildet.

Abschreibung (kumulierte) 01.01.2017	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
102.131,19	7.067,95	0,0	0,00	109.199,14	52.476,00	14.634,00
102.131,19	7.067,95	0,00	0,00	109.199,14	52.476,00	14.634,00
49.873.978,99	2.211.234,93	-366.791,56	3.490,18	51.721.912,54	57.608.059,02	59.162.113,54
8.076.903,01	520.474,94	0,00	0,00	8.597.377,95	17.914.562,69	17.067.302,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	803.160,92	737.513,97
4.189.403,68	841.922,33	0,00	0,00	5.031.326,01	3.629.220,79	4.197.176,65
658.470,28	86.553,00	0,00	0,00	745.023,28	1.024.702,00	1.111.255,00
627.149,57	62.475,62	-15.482,67	0,00	674.142,52	263.817,20	210.579,20
3.490,18	0,00	0,00	-3.490,18	0,00	4.134.166,62	1.312.618,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285.793,92	145.394,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	884,78
63.429.395,71	3.722.660,82	-382.274,23	0,00	66.769.782,30	85.663.483,16	83.944.839,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.085.893,16	559.996,35
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	1.106.393,16	580.496,35
63.531.526,90	3.729.728,77	-382.274,23	0,00	66.878.981,44	86.822.352,32	84.539.969,60

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 703.390,55 € (Vorjahr 63.413,80 €) und wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 97.326,38 € (Vorjahr 67.862,53 €) enthalten.

2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind außergewöhnliche Beträge aus der Zuführung zu Rückstellungen wg. Ablösung der Heizkostenabrechnung in Höhe von 365.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) enthalten.

3. In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

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

- » 212.466,73 € (190.898,22 €) Kosten für EDV
- » 121.397,44 € (98.536,71 €) Kosten für Werbung und Repräsentation

5. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungsbeträge für Leasingverpflichtungen in Höhe von 31.385,71 € (Vorjahr 53.961,65 €) enthalten.

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

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	5.233,69	14.479,69

Mein Lieblingsplatz

Salvator mit Salvatorklause

Am Wochenende, nach einer Radtour mit meiner Frau, genießen wir den Abend in der Salvator-Klause auf dem Nepperberg. In dem liebevoll hergerichteten Biergarten gibt es das besondere Näpplerle-Bier; der Name erinnert daran, dass früher hier zahlreiche Brauereistol-

len und ausgedehnte Hopfengärten waren. Der Panoramablick über ganz Schwäbisch Gmünd ist faszinierend, allein für diesen Ausblick lohnt sich der Aufstieg zum Salvator!

Klaus Schneider,
Prokurist, Leiter Vertrieb



SALVATOR

E SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 6.964.500,00 € (Vorjahr 6.301.500,00 €). 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 2.728.470,00 €. 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 484.316,32 €. 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 179.416,32 € die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei einem über drei Jahre unkündbaren Pachtvertrag für Grund und Boden Pachtverpflichtungen in Höhe von 40.500,00 €.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von rd. 2.487.000,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 2.717.102,84 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 3.401.805,00 € gegenüber.

3. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	16	15
Technische Mitarbeiter	3	-
Handwerker / Hausmeister etc.	8	1
Geringfügig Beschäftigte	-	33

Außerdem wurden zwei BA-Studentinnen und drei 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 31.12.2017 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 187.900,58 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2017 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €. Erträge und Aufwendungen aus der Gewinnabführung wurden im Konzernabschluss eliminiert.

Die VGW ist zu 100 % an der VGW Facility Management GmbH in Schwäbisch Gmünd beteiligt. Das Stammkapital der GmbH beläuft sich auf 25.000,00 €, das Eigenkapital insgesamt beträgt zum 31.12.2017 25.000,00 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust der VGW Facility Management GmbH in Höhe von 46.555,23 € von der VGW übernommen. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2017 der VGW Facility Management 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 28,0 T€ und für andere Bestätigungsleistungen netto 2,0 T€.

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

in Tausend €	Verkäufe an	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter	–	9,3	710,7	17.608,0
Leitende Angestellte	254,0	–	9,4	–
VGW-Zusatzrente e. V.	815,9	–	179,4	–
Sonstige	242,0	4,4	2,4	–

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses

Verkäufe an: Erlöse aus Verkauf von Grundstücken und Übernahme Grunderwerbsteuer

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 übernommene Ausfallbürgschaften betrug 11.615,1 T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 2.715,6 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2017 88,2 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 0,00 T€ (Vorjahr 69,5 T€).

7. Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Celestino Piazza	Geschäftsführer
------------------	-----------------

Aufsichtsrat

Richard Arnold	Vorsitzender	Oberbürgermeister
----------------	--------------	-------------------

Wolfgang Greil	1. stellv. Vorsitzender ab 01.05.2017	Stadtrat, Diplom Betriebswirt
----------------	---------------------------------------	-------------------------------

Wolfgang Greil	2. stellv. Vorsitzender bis 30.04.2017	Stadtrat, Diplom Betriebswirt
----------------	--	-------------------------------

Thomas Eble	2. stellv. Vorsitzender ab 01.05.2017	Stadtrat, Verbandsdirektor
-------------	---------------------------------------	----------------------------

Christian Baron		Stadtrat, Regierungsrat
-----------------	--	-------------------------

Alfred Baumhauer		Stadtrat, Rechtsanwalt
------------------	--	------------------------

Bilal Dincel	bis 31.12.2017	Stadtrat, selbstständiger Kaufmann
--------------	----------------	------------------------------------

Irmgard Boxriker	ab 01.01.2018	Stadträtin, Heimleiterin
------------------	---------------	--------------------------

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
---------------	--	-------------------------

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 34.375,91 €.

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

F NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Konzernabschluss 2017 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 2.353.505,23 € ab.

Gemäß § 15 Abs. 1e) des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens 88.336,00 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.265.169,23 € in folgende Rücklagen einzustellen:

- » in die Bauerneuerungsrücklage mit 1.500.000,00 €
- » in die sonstige Gewinnrücklage mit 765.169,23 €

Schwäbisch Gmünd, 6. April 2018
Celestino Piazza, Geschäftsführer

Mein Lieblingsplatz

Hochseilgarten im Taubental

Mal ein Wochenende ohne Termine und auch sonst nichts geplant? Dann kurz entschlossen nach Wetzgau zum Hochseilgarten, keine lange Anfahrt und trotzdem eine echte Herausforderung und viel Spaß. Deshalb liebe ich den Hochseilgarten, denn trotz doppelter Sicherung kostet es doch jedes Mal

wieder Überwindung, sich auf die wackligen Seile und Hölzer unter den Baumwipfeln zu wagen. Und mit der Kugelbahn bringt man die Enkel ohne große Überredungskunst zu einem gemütlichen Waldspaziergang.

Thomas Riede,
Prokurist, Leiter Hausverwaltung



HOCHSEILGARTEN

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in T€	2017	2016
Konzern-Jahresüberschuss	2.297,4	2.177,0
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.729,7	3.691,8
Aktivierete Eigenleistungen	-121,3	-104,8
Abschreibung auf Forderungen	89,3	85,0
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	10,2	10,2
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,4	-35,4
Cashflow nach DVFA/SG	5.969,9	5.823,8
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	33,9	917,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-683,4	-219,5
Abnahme / Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.318,3	-371,2
Zunahme sonstiger bzw. kurzfristiger Aktiva	-252,8	-222,5
Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Passiva	-1.331,2	-2.881,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.436,0	1.579,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.490,7	4.625,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-44,9	-16,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	978,4	635,0
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	288,0	199,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.713,8	-1.753,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-813,9	-37,0
Erhaltene Zinsen	1,1	1,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.305,1	-971,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.400,0	0,0
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-1.555,5	-1.529,8
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen	-1.014,7	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	72,4
Gezahlte Zinsen	-1.437,1	-1.580,5
Veränderung der Betriebsmittelkredite	-263,6	-232,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.870,9	-3.270,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.314,7	383,5
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.261,0	2.877,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	4.575,7	3.261,0

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2017 in €	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Eigene Anteile	Eigenkapital/ Konzern- Eigenkapital
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
Konzernjahresüberschuss 2017 / Konzerngesamtergebnis 2017		2.297.427,89		2.297.427,89
Stand 31.12.2017	6.609.360,00	23.668.232,01	-923.680,00	29.353.912,01

Mein Lieblingsplatz

Hoch in den Himmelsgarten

Unser Lieblingsplatz ist der Himmelsstürmer. Mit meinem Partner und meiner Tochter steigen wir die 209 Stufen hinauf und genießen den Rundblick über die Drei-Kaiser-Berge. Und danach geht's zur Spielgolf-Bahn im Him-

melsgarten, dort gibt es den Himmelsstürmer gleich nochmal – als Golfbahn! Sie hat eine Länge von 38,6 Meter, was genau der Höhe des Turmes entspricht.

Anneka Erath,
Wohneigentumsverwaltung



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 31.12.2017 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 15. Juni 2018

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sparr, Wirtschaftsprüfer
Gebhardt, Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

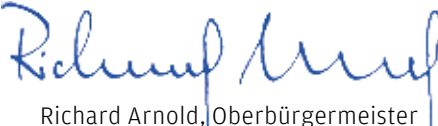
Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde vom 11.-13.12.2017 und 19.-20.12.2017 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: „Beurteilung und Optimierung des Betriebsabrechnungsbogens (BAB)“.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW, die VGW Dienstleistungs GmbH und die VGW-F, 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 12.7.2018 der Gesellschafterversammlung, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, den Jahresüberschuss 2017 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 12. Juli 2018

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		VGW F	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	3.8.2017
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.529,00	8.220,00	4.079,00	6.414,00	40.868,00	0,00
Sachanlagen	51.935.041,35	53.542.402,38	32.110.960,78	28.699.805,00	6.301,00	0,00
Finanzanlagen	30.392.187,67	29.259.649,06	500,00	500,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	82.334.758,02	82.810.271,44	32.115.539,78	28.706.719,00	47.169,00	0,00
Umlaufvermögen						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.689.285,51	4.956.150,59	1.014.364,89	6.078.329,06	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	943.811,44	897.951,00	1.246.444,64	919.029,54	49.091,12	0,00
Flüssige Mittel	3.837.239,02	2.453.637,52	713.445,14	807.384,40	24.972,42	25.000,00
Umlaufvermögen insgesamt	10.470.335,97	8.307.739,11	2.974.254,67	7.804.743,00	74.063,54	25.000,00
Rechnungsabgrenzungsposten	29.705,00	39.951,00	128.182,65	134.343,32	0,00	0,00
BILANZSUMME	92.834.798,99	91.157.961,55	35.217.977,10	36.645.805,32	121.232,54	25.000,00
Passiva						
Eigenkapital insgesamt	28.590.883,35	26.237.378,12	31.503,75	31.503,75	25.000,00	25.000,00
Rückstellungen	1.218.771,07	1.048.195,83	829.037,75	969.686,05	4.010,00	0,00
Verbindlichkeiten	62.877.619,15	63.727.543,44	34.249.717,90	35.564.312,32	92.222,54	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	147.525,42	144.844,16	107.717,70	80.303,20	0,00	0,00
BILANZSUMME	92.834.798,99	91.157.961,55	35.217.977,10	36.645.805,32	121.232,54	25.000,00

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in €	VGW		VGW D		VGW F
	2017	2016	2017	2016	2017
Umsatzerlöse	13.672.742,71	15.211.549,31	10.662.955,83	10.696.428,29	129,00
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	729.922,97	-952.552,15	-2.168.547,08	1.608.959,31	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	26.202,00	11.185,00	41.643,00	50.417,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	882.366,54	144.653,69	66.866,29	142.670,15	0,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.205.138,19	-7.251.573,11	-3.575.262,13	-7.151.381,21	0,00
Rohergebnis	8.106.096,03	7.163.262,74	5.027.655,91	5.347.093,54	129,00
Personalaufwand	-733.756,78	-706.236,18	-2.359.274,62	-2.144.317,80	0,00
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-2.093.417,63	-2.095.654,23	-1.566.848,05	-1.528.444,60	-856,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.868.975,87	-1.738.536,29	-297.457,31	-278.285,66	-45.828,22
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	462.062,57	439.083,11	0,00	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.107,74	1.403,95	4,83	12,63	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.393.688,86	-1.495.331,52	-548.585,61	-595.182,53	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21.213,40	0,82	0,00	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	-5.647.882,23	1.567.992,40	255.495,15	800.875,58	-46.555,23
Sonstige Steuern	-246.053,920	-251.427,90	-67.594,57	-64.231,91	0,00
Erträge aus Gewinnabführung	187.900,58	736.643,67	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	0,00	-187.900,58	-736.643,67	0,00
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00	0,00	0,00	46.555,23
Aufwand aus Verlustübernahme	-46.555,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	2.353.505,23	2.053.208,17	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-88.336,00	-205.320,00	0,00	0,00	0,00
BILANZGEWINN	2.265.169,23	1.847.888,17	0,00	0,00	0,00



IMPRESSUM

Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

Hostrup-Fotografie, Schwäbisch Gmünd, www.foto-hostrup.de

außer: Objekte ›An der Oberen Halde‹: Andreas Keller Fotografie,
Altdorf

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

Druck: PS Management & Druck GmbH, Mutlangen, ps-md.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.

