

2018
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN

Unser Gmünd

VEREINIGTE GMÜNDER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT



AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in T€	31.12.2018	31.12.2017
Jahresüberschuss	2.187	2.297
Bilanzsumme	101.307	100.358
Anlagevermögen	86.314	86.822
Umlaufvermögen	14.872	13.377
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	23.668	21.459
Umsatzerlöse aus		
Hausbewirtschaftung	16.289	16.291
Verkauf von Grundstücken	2.991	5.378
Betreuungstätigkeit	503	476
anderen Lieferungen und Leistungen	331	295
	Einheiten	Einheiten
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt	4.573	4.592
eigene Mietwohnungen	2.256	2.232
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	137	137
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	361	326
verwaltete Eigentumswohnungen	1.783	1.867
verwaltete gewerbliche Einheiten	36	30
Bautätigkeit im Berichtszeitraum		
Baubeginne	26	46
Fertigstellungen	49	23
Überhang	57	80
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Personalbestand	81	76
davon Vollzeitbeschäftigte (ohne Azubis und BA-Studenten)	34	27

A close-up photograph of a field of red poppies. The foreground shows several green poppy seed pods and stems, some with small red buds. The background is a vast field of red poppies stretching towards a wooden fence under a bright sky. The overall scene is vibrant and natural.

2018
PROJEKTE
DATEN
FAKTEN





INHALT

02.....	Auf einen Blick: Zahlen und Daten
07.....	Auf den zweiten Blick: Unternehmensleistungen & Zugehörigkeit
08.....	Vorwort
12.....	Obere Halde, 3. Bauabschnitt
14.....	Wohnen am Sonnenhügel
16.....	Stadtgesellschaft
18.....	Konzernlagebericht
30.....	Konzern-Bilanz 2018 und Gewinn- und Verlustrechnung
36.....	Konzern-Anhang
53.....	Konzern-Kapitalflussrechnung
54.....	Konzern-Eigenkapitalspiegel
56.....	Bilanz
57.....	Gewinn- und Verlustrechnung
58.....	Bericht des Aufsichtsrates
59.....	Impressum



Remsstrand

AUF DEN ZWEITEN BLICK

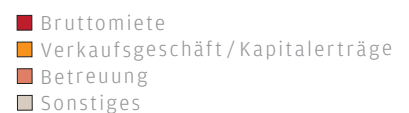
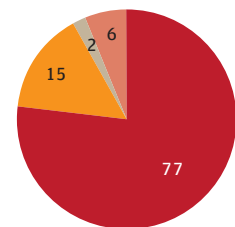
UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2018

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 21,1 Mio. € im Jahr 2018 flossen 66 % in die Wohnungsbestände zurück. 34 % wurden für das Unternehmen verwendet.

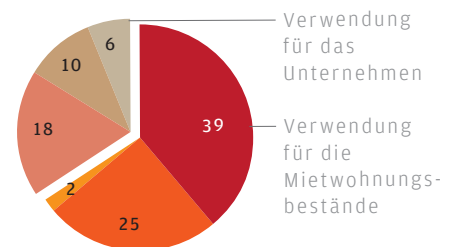
Unternehmensleistungen	in T€	in %
I. Mittelherkunft		
Bruttomiete	16.289	77,28%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	2.996	14,21%
Kapitalerträge	34	0,16%
Betreuung	503	2,39%
Sonstiges	1.257	5,96%
Leistungserbringung	21.079	100%
II. Mittelverwendung		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.866	23,08%
Zinsen	1.383	6,56%
Abschreibung	4.048	19,20%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	2.670	12,67%
Steuern	410	1,95%
Sonstiges	409	1,94%
Verwendung für die Mietwohnungsbestände	13.786	65,40%
Personal	3.773	17,90%
Gewinnrücklagen	-	0%
Bilanzgewinn	2.187	10,38%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.333	6,32%
Verwendung für das Unternehmen	7.293	34,60%
Leistungsverwendung gesamt	21.079	100%

Unternehmensleistungen 2018

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



„Wir haben eine
anhaltend hohe
Nachfrage nach
Wohnangeboten“

Remstalgartenschau 2019

In diesem Jahr findet im gesamten Remstal von Essingen bis Remseck am Neckar die interkommunale Remstalgartenschau statt. Die Remstalgartenschau ist die bundesweit erste Gartenschau, die in 16 Städten und Gemeinden stattfindet. Drei Landkreise sind in das Projekt eingebunden und verwandeln das Remstal in einen unendlichen Garten.

GESTEIGERTE ATTRAKTIVITÄT DER STADT

Als kommunales Wohnungsunternehmen mit nahezu 2.300 eigenen Mietwohnungen, sowie 1.800 verwalteten Eigentumswohnungen profitiert die VGW in besonderem Maße von einem attraktiven und gefragten Wohnumfeld.

Die Landesgartenschau in Schwäbisch Gmünd im Jahr 2014 und die aktuell stattfindende Remstalgartenschau tragen erheblich zur Beliebtheit und Attraktivität von Schwäbisch Gmünd als Wohnort bei.

Besonders bemerkbar macht sich dies bei der anhaltend hohen Nachfrage an geplanten und zum Verkauf stehenden Wohneinheiten.

Aus diesem Grund engagiert sich die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft als städtische Tochtergesellschaft auch sehr gerne in vielen Bereichen, um zu gewährleisten, dass in Schwäbisch Gmünd die Gartenschau ein voller Erfolg wird.



1. DIE NEU GESTALTETEN KÖNIGSTURMTREPPEN. 2. „GLÜCKLICHTER“ AM NEUEN „GLÜCKLICHTWEG“ AUF DEN ZEISELBERG. 3. „DURCHBLICK“ VOM ZEISELBERG AUF DIE STADT.

ZEISELBERG: HIGHLIGHT DER GARTENSCHAU

Der Zeiselberg ist eines der Highlights bei dem sogenannten „blühenden Stadtrundgang“ in Schwäbisch Gmünd.

Vor ca. 20 Jahren hat die VGW die Grundstücke auf dem Zeiselberg erworben um dort eine exklusive Wohnbebauung zu errichten. Aufgrund der schwierigen Hanglage und der damaligen Marktsituation wurde das Projekt jedoch wegen drohender Unwirtschaftlichkeit nicht umgesetzt.

Viele Jahre blieb dann der Zeiselberg seinem Schicksal überlassen und seitens der VGW wurde keine erneute Bebauung angestrebt. Aus heutiger Sicht ein sehr glücklicher Umstand, denn bereits zur Landesgartenschau in Schwäbisch Gmünd im Jahr 2014 konnte das brachliegende Grundstück in einen schönen Biergarten verwandelt werden, welcher sich in den Sommermonaten bis heute größter Beliebtheit erfreut.

Zwischenzeitlich wurde der Zeiselberg völlig neu gestaltet. Die Riesenrutsche, der Glücklichtweg oder die Weinberg-Stäffela sind absolute Highlights und Besuchermagnete. In Zukunft wird der eher provisorische Biergarten auf dem Zeiselberg einer festen Gastronomie mit großzügigem Außenbereich weichen, um damit eine ganzjährige Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Die VGW als Grundstückseigentümerin war bzw. ist als Vorhabensträgerin maßgeblich bei den Planungen und in der Verauslagung anfallender Kosten beteiligt.

Im Zuge der Remstalgartenschau wurde auch der Radweg entlang der Rems weiter ausgebaut und ist inzwischen über 80 Kilometer lang und erfreut sich bei Jung und Alt allergrößter Beliebtheit.

ÜBERNACHTEN AM REMSTALRADWEG

Bis heute gab es für Familien jedoch in Schwäbisch Gmünd wenig Möglichkeiten, außer einer relativ teuren Hotelübernachtung, einen Zwischenstopp über Nacht einzulegen um dann am nächsten Tag ausgeruht und gestärkt den Rückweg bzw. die Weiterfahrt per Rad anzutreten. Und so wurde die Idee geboren, direkt am Radweg und an der Rems zwei Campingfässer, die sogenannten Remsfässer, aufzustellen. Die VGW hat sich sofort der Sache angenommen.

Es wurde ein schönes Grundstück im Grünen, aber immer noch zentral gelegen, direkt neben einer Kneippanlage gefunden und komplett neu gestaltet. Die Fässer sind jeweils für bis zu vier Personen ausgelegt und voll ausgestattet.

Auf dem Grundstück befindet sich auch eine schöne Grillstelle. In Kooperation mit dem nahegelegenen Hotel Fortuna wird die tageweise Vermietung der Fässer an Touristen vorgenommen.

Die Remsfässer sollen auch nach der Remstalgartenschau eine feste touristische Attraktion in Schwäbisch Gmünd bleiben.

WOHNRAUM FÜR ALLE SCHICHTEN

Neben dem Engagement für die Remstalgartenschau bleibt selbstverständlich das Hauptaugenmerk der Gesellschaft auf dem Wohnungsbau und der Bereitstellung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Einzelne Projekte der VGW werden Ihnen auf den folgenden Seiten ausführlich vorgestellt und selbstverständlich kommt auch der Jahresabschluss 2018 inklusive Lagebericht in diesem Geschäftsbericht nicht zu kurz und gibt Ihnen einen ausführlichen Einblick über die wirtschaftliche Lage.



Ihr
Celestino Piazza, Geschäftsführer

1. DAS INNERE DES „REMSFASS“
2. DIE SANITÄRE ANLAGE AUF DEM GELÄNDE
3. DAS „REMSFASS“ AM REMSTALRADWEG



OBERE HALDE, 3. BAUABSCHNITT

VON JANA DANGELMAIER, BAUTRÄGER-VERTRIEB

94 Wohnungen mit Wohnflächen von 70-90m² entstehen im 3. Bauabschnitt auf dem Rehnenhof.

SEIT 60 JAHREN

Um die 60 Jahre haben die fünf Mietwohnungsgebäude „An der Oberen Halde“ Wohnraum für die Mieter der VGW geboten. Nun schafft die VGW durch den Abriss der Gebäude neuen Raum für attraktive Miet- und Eigentumswohnungen und trägt somit zur Stärkung des beliebten Stadtteils bei.

DREI BAUABSCHNITTE

In insgesamt drei Bauabschnitten werden nach und nach die in die Jahre gekommenen Mietwohnungsgebäude ersetzt. Für alle Bewohner der Abrissgebäude hat die VGW Ersatzwohnungen auf dem Rehnenhof organisiert und sie beim Umzug unterstützt.

Zwei Bauabschnitte wurden bereits zwischen 2013 und 2019 fertiggestellt, mit dem dritten Bauabschnitt wird die städtebauliche Entwicklung abgeschlossen. Im Frühjahr 2020 wird mit dem letzten Bauabschnitt begonnen.

9 NEUE GEBÄUDE MIT CA. 2.740 m²

5 Mietwohnungsgebäude mit ca. 2.400 Quadratmeter müssen für die 9 neu entstehenden Gebäude mit ca. 2.740 Quadratmeter Mietwohnfläche und 4.700 Quadratmeter Eigentumswohnfläche weichen. Insgesamt wird der dringend benötigte Wohnraum auf dem Rehnenhof durch die Investition in den Neubau mehr als verdreifacht. Insgesamt 94 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 und 90m² entstehen hier. Stellplätze stehen unter anderem in den insgesamt vier Tiefgaragen zur Verfügung und sind mit einem Aufzug über alle Geschosse barrierefrei zu erreichen. Die VGW investiert insgesamt mehr als 21 Millionen Euro in den neuen Wohnraum für den Rehnenhof.

VIEL RAUM UND VIEL GRÜN

Die städtebauliche Neuordnung der Gebäude und das zusätzliche Geschoss garantieren trotz Verdreifachung des Wohnraums eine luftige Bauweise mit großzügigem Abstand zwischen den Gebäuden. Jede Erdgeschosswohnung verfügt über eine große Terrasse mit privatem Gartenanteil und jede Wohnung in den Obergeschossen über einen großen Balkon. Elektrisch betriebene Jalousien und Rollläden, Fußbodenheizungen, bodengleiche Duschen und offene Wohn- und Essbereiche bieten weiteren Wohnkomfort.

Die durch ein Sockelgeschoss höhergelegenen Innenbereiche sind parkähnlich angelegt und bieten Platz für Kinderspielplätze und Sitzgelegenheiten mitten im Grünen.

NIEDRIGE KOSTEN

Die Mietpreise der 2.740 Quadratmeter Mietwohnfläche liegen weit unter den üblichen Mieten für Neubauwohnung in diesem Standard. Die KfW Effizienzhaus 55 bzw. 70-Bauweise und die Wärmeversorgung durch Nahwärme garantieren zudem noch niedrige Nebenkosten.

„Die VGW investiert 21 Mio. € auf dem Rehnenhof“



WOHNEN AM SONNENHÜGEL

VON JANA DANGELMAIER, BAUTRÄGER-VERTRIEB

Aufwertung des Stadtquartiers Hardt

Wohnen auf der Hochfläche zwischen den Talhängen des Rems- und des Strümpfelbachtals mit Ausblick auf die Kaiserberge - das macht die VGW auf dem Sonnenhügel möglich!

SEHR GUTE INFRASTRUKTUR

Zusammen mit der Nähe der Pädagogischen Hochschule und des Beruflichen Schulzentrums, der guten Infrastruktur und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr stellt der Sonnenhügel den idealen Wohnort für Jung und Alt dar.

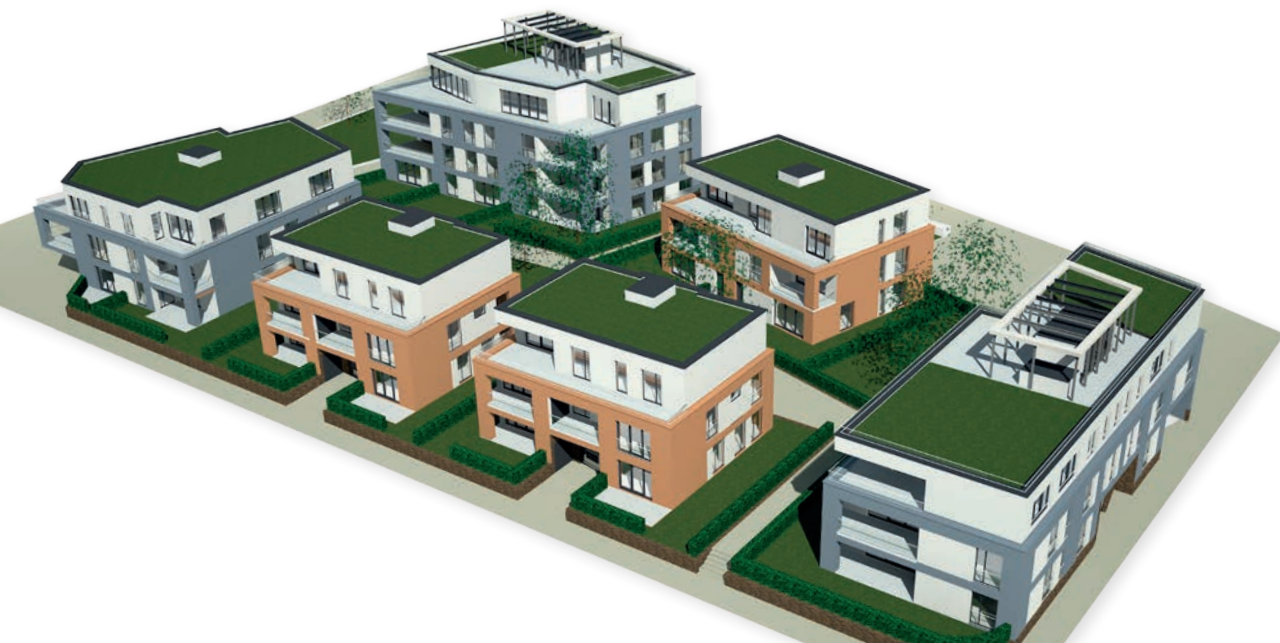
WOHNANLAGE UND MARKTHALLE

Für das Hardt hat die Stadt Schwäbisch Gmünd mit einem städtebaulichen Rahmenplan ein Konzept zur Aufwertung des Quartiers erstellt. Die VGW als städtisches Wohnungsbaunternehmen trägt einen erheblichen Teil zur

Aufwertung des Quartiers bei, indem sie nicht nur eine neue, hochwertige Wohnanlage, sondern auch Flächen für eine Markthalle mit darüber liegenden weiteren 14 Wohnungen entstehen lässt. Die Markthalle mit ihrer geschwungenen Form setzt ein optisches Highlight im Quartier und bietet attraktiven Wohnraum in großzügigen Maisonette-Wohnungen.

URBANER PLATZ FÜR BEGEGNUNGEN

Durch eine großflächige Platzgestaltung durch die Stadt Schwäbisch Gmünd wird die Umgebung parkähnlich angelegt. Der urbane Platz soll für Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sorgen und dazu beitragen, die Sozialstruktur innerhalb des Stadtquartiers zu stärken. Für die Wohnanlage konnte durch eine Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren Herr Höninger von der Werkgemeinschaft HHK Architekten aus Stuttgart als Architekt gewonnen werden. Gemeinsam mit der VGW hat er einen Entwurf mit einer offenen, durchlässigen Gebäudestruktur und von höchster städtebaulicher und architektonischer Qualität entwickelt.



„Dachgeschoss mit Penthouse-Wohnungen mit sagenhaften Ausblick auf die Kaiserberge“



42 WOHNUNGEN ZUR MIETE ODER ZUM KAUF

Es entsteht eine Wohnanlage mit 6 Baukörpern und 42 Wohnungen, die je zur Hälfte zur Vermietung und zum Verkauf stehen werden. Die Wohnungen werden zwischen 2 und 4 Zimmer mit 50 bis 132 m² Wohnfläche haben. Im Dachgeschoss entstehen großzügige, loft-artige Penthouse Wohnungen mit einem sagenhaften Ausblick auf die Kaiserberge. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und mit einem Aufzug von der Tiefgarage bis ins DG zu erreichen. In der Tiefgarage stehen Stellplätze für jede Wohnung zur Verfügung.

BEGEBBARE DÄCHER

Zwei der sechs Gebäude werden begehbbare Dächer haben, die zum gemeinsamen Beisammensein und Urban Gardening mit einem einzigartigen Ausblick einladen.

Die Gebäude werden über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk versorgt und werden nach dem Energiestandard KfW Effizienzhaus 55 errichtet. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung, elektrische Jalousien und Rollläden uvm. gehören zur Standardausstattung jeder Wohnung und versprechen eine hohe Wohnqualität.

„Ob Studenten, Familien, Singles oder Senioren: durch die vielseitigen Grundrisse und Wohnungsgrößen, sowie die Möglichkeit zum Kauf und zur Miete, wird hier wirklich jede Zielgruppe angesprochen“

STADTGESELLSCHAFT

VON TANJA SCHMID UND YAKUP ARIK, HAUSVERWALTUNG

61.088 EINWOHNER. 2.500 EIGENE & 2.500 FREMDVERWALTETE WOHNUNGEN.

61.088 Einwohner hat Schwäbisch Gmünd. Die VGW verwaltet ca. 2.500 eigene und 2.500 fremdverwaltete Wohnungen.

VGW BETREUT CA. 15.000 EINWOHNER

Davon ausgehend, dass pro Wohnung durchschnittlich 3 Personen gemeldet sind, versorgen wir ca. 15.000 Mitbürger, somit ein Viertel aller Einwohner von Schwäbisch Gmünd, mit Wohnraum.

SOZIALE TREFFPUNKTE

Wohnen bedeutet Leben und damit nicht nur eine Schlaf-, Koch- und Duschgelegenheit, sondern auch ein Wohlfühl-Umfeld, eine „lebenswerte“ Umgebung mit sozialen Treffpunkten und Möglichkeiten:

- » zur Erholung, zum Austausch, zum Gemeinschaft sein, zum Familie sein,
- » zum Spielen und Toben, für Begegnungen und Stärkung der Nachbarschaft, kultur- und generationenübergreifend.

Um dies zu fördern versorgen bzw. protegieren wir, auch in Zusammenarbeit mit den Bewohnern und der Stadt Schwäbisch Gmünd, u. a.:

- » 38 Spielplätze und Sandkästen
- » 170.030,76 m² Grünflächen
- » Werkhof Ost - ein sozialer Treffpunkt für Menschen
- » Jugendtreff Hardt
- » Starkes Hardt e. V.
- » Wohnquartier Bettringen
- » Lenkungsausschuss Südstadt
- » Runder Tisch
- » Mietervertretungen

UNTERSTÜTZUNG DER STADTTEILARBEIT

Wir unterstützen damit die Ziele der Stadtteilarbeit in Schwäbisch Gmünd und sind bei der Entwicklung von Heimat mit einem lebendigen Lebensraum, in dem alle Menschen gerne wohnen, aktiv dabei.

Die VGW als kommunales Wohnungsunternehmen ist

- » wirtschaftlich kompetent
- » sozial unverzichtbar als wichtiger Partner der Stadt Schwäbisch Gmünd

Wir versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen und beziehen dabei auch die Menschen mit ein, die sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt nicht behaupten können. Dabei ist uns der Dialog mit den Entscheidungsträgern aus Kommunalpolitik und -verwaltung sehr wichtig. Wir tragen daher eine sehr große Verantwortung auch im Hinblick auf die Stadtentwicklung.

„Die VGW versorgt ca. ein Viertel aller Einwohner von Schwäbisch Gmünd mit Wohnraum“



1. GESCHÄFTSFÜHRER CELESTINO PIAZZA BEI DER SCHECKÜBERGABE FÜR DIE „GINKGO-TOUR“ DER CHRISTIANE EICHENHOFER STIFTUNG
2. DER JUGENDTREFF OST IN DER WERRENWIESEN-STRASSE 82
3. SPIELPLATZ



KONZERNLAGEBERICHT

NEUBAU IN DER BUCHSTRASSE BEIM EHEMALIGEN KREISWEHRERSATZAMT





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

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 Hauptgeschäftsfelder der VGW-F ist die Erbringung technischer und kaufmännischer Dienstleistungen, insbesondere für die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.



B WIRTSCHAFTS- BERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN- BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %)

weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % 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.

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.

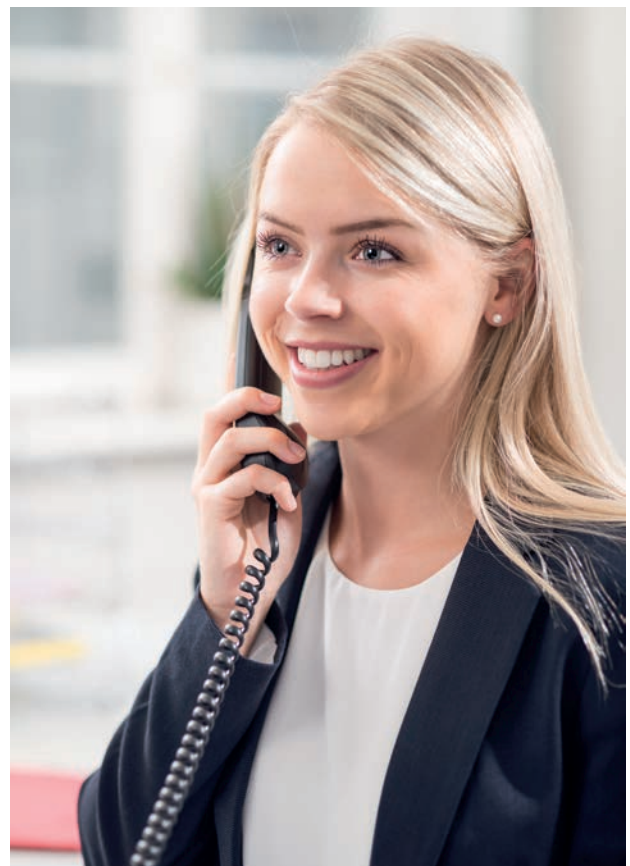
Der eigene Immobilienbestand umfasst zum Ende des Berichtsjahres 2.256 Wohnungen und 137 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 167.818 m². Im eigenen Bestand befanden sich außerdem 512 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.203 PKW-Abstellplätze. Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 97 Wohnungen, sowie 17 Garagen und 48 Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Im Verwaltungsbestand der VGW-D befanden sich am Ende des Berichtsjahres 102 Eigentümergemeinschaften mit 1.783 Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeeinheiten, 671 Stellplätze und Garagen. Bis auf eine wurden alle Wohnungseigentümersammlungen für 2017 planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt. Im Januar 2018 wurde die noch ausstehende Eigentümersammlung nachgeholt. Auch hier wurde die Entlastung erteilt.

Für die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestandes wurden in 2018 insgesamt Investitionen in Höhe 1.947 T€ (Vj.: 1.859 T€) vorgenommen. Von den Gesamtinvestitionen konnten 248 T€ (Vj.: 254 T€) aktiviert werden.

Das Bauträgergeschäft verlief zufrieden stellend. Die Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit betrugen 2.991 T€ (Vj.: 5.379 T€). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betrugen 2.670 T€ (Vj.: 4.176 T€).

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird als positiv beurteilt.



III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.187,2 T€ (Vj.: 2.297,43 T€). Die wichtigsten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Ertragslage in T€	2018	2017	Abweichung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.288,6	16.291,3	- 2,7
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	2.991,5	5.378,5	- 2.387,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.670,0	4.175,5	- 1.505,5
Sonstige betriebliche Erträge	744,0	961,8	- 217,8
Instandhaltungsaufwand	1.947,0	1.859,0	+ 88,0
Personalaufwand	3.772,8	3.093,0	+ 679,8
Abschreibungen	4.047,7	3.729,7	+ 318,0
Zinsaufwand	1.383,1	1.489,5	- 106,4

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

Der Personalaufwand hat sich erhöht, was im Wesentlichen an den derzeitigen Doppelbesetzungen verschiedener Stellen aufgrund des Generationenwechsels und der Zuführung zu Rückstellungen für Altersteilzeit liegt.

Gegenüber dem geplanten Konzernjahresüberschuss 2018 in Höhe von 1,7 Mio. € wirkten sich insbesondere niedrigere Zins- und Instandhaltungsaufwendungen positiv auf das Konzernergebnis aus.

2. FINANZLAGE

Kapitalstruktur in T€	Konzern VGW, VGW-D, VGW-F	
	2018	2017
Eigenkapital	31.541,14	29.353,91
Rückstellungen	1.930,8	2.051,82
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	815,59	850,97
Verbindlichkeiten	66.796,57	67.845,64
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	56.098,48	58.206,07
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	10.698,09	9.639,57
Abgrenzung	222,95	255,24
	101.307,08	100.357,58

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 31,54 Mio. € (Vj.: 29,35 Mio. €). Demnach verbesserte sich die Eigenkapitalquote in 2018 um 1,1 % auf 31,1 % (Vorjahr: 30,0 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderer Kreditgeber haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,05 Mio. € auf 66,80 Mio. € (Vj.: 67,85 Mio. €) verringert. Dies lag vor allem daran, dass die meisten Investitionen in 2018 aus dem laufenden Cashflow finanziert werden konnten und die regelmäßigen Tilgungsleistungen somit die Verbindlichkeiten verringern.

Die Zahlungsströme in 2018 setzen sich gemäß der Konzern-Kapitalflußrechnung zusammen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6,9 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit (-3,7 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (-3,1 Mio. €). Der Zahlungsmittelbestand erhöhte sich dadurch um 0,1 Mio. € auf 4,7 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	
	2018	2017
Anlagevermögen	86.313,76	86.822,35
davon Sachanlagevermögen	85.352,69	85.663,48
Umlaufvermögen	14.871,74	13.377,34
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.715,00	6.703,65
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.440,68	2.098,03
davon Flüssige Mittel	4.715,06	4.575,66
Abgrenzung	121,58	157,89
	101.307,08	100.357,58

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (86,20 %) bestimmt. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 310,79 T€. Die Verringerung ergibt sich im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen, welche den Aktivierungen von Bau- und Modernisierungskosten gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich um 1.494,4 T€ erhöht, was vor allem durch die Erhöhung von Forderungen aus Grundstücksverkäufen zurückzuführen ist.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die wirtschaftliche Lage des Konzerns wird als geordnet beurteilt.

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt insbesondere über folgende Indikatoren:

	Plan 2018	Ist 2018	Plan 2019
Eigenkapitalrendite	6,4 %	6,9 %	5,5 %
Eigenkapitalquote	30,7 %	31,1 %	30,8 %
Umsatzerlöse p. a.	20.182 T€	20.114 T€	22.015 T€

Die Eigenkapitalrendite ist im Vergleich zum prognostizierten Wert um 0,5 % höher ausgefallen. Dies lag vor allem an geringeren Instandhaltungskosten. Für 2019 wird eine um 1,4% niedrigere Eigenkapitalrendite infolge erhöhter geplanter Instandhaltungskosten erwartet. Korrespondierend gilt dies auch für die Entwicklung der Eigenkapitalquote. In 2019 werden um ca. 1,9 Mio. € höhere Umsatzerlöse erwartet, welche vor allem aus dem Bauträgergeschäft, sowie aus der Erstvermietung neu erstellter eigener Wohngebäude resultiert.

Mohrenengässle



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 freiwerdenden Wohnungen und Gewerbeflächen sowie die permanente Verbesserung der Geschäftsprozesse und der Kundenorientierung sein.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einer weiteren erfolgreichen Geschäftsentwicklung gerechnet. Auf Basis der Unternehmensplanung wird ein positives Konzernergebnis in Höhe von ca. 2,06 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

Nach wie vor wird der Wohnungsbestand laufend den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen angepasst. Dadurch soll eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes erreicht werden. Das Hauptaugenmerk liegt weiterhin 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 Cashflow 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 29. März 2019



UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



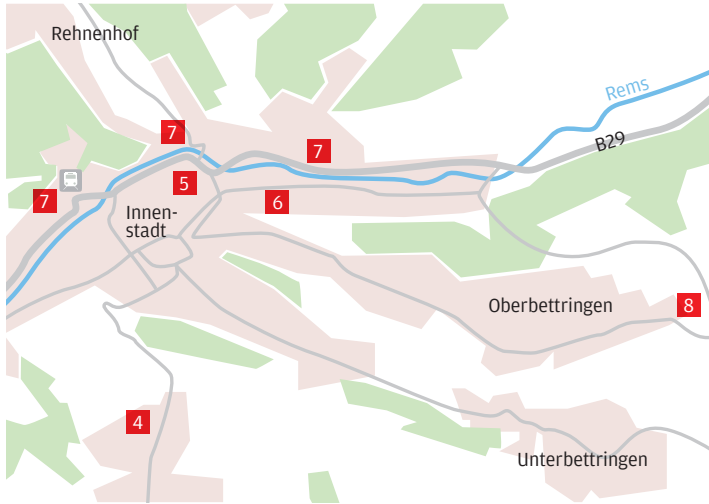
1 Rehnenhof, An der Oberen Halde III
Bau von 20 Eigentums-
und 20 Mietwohnungen
Baubeginn 2020

2 Hardt, „Wohnen am Sonnenhügel“
42 Miet- und Eigentumswohnungen
Baubeginn Frühjahr 2020

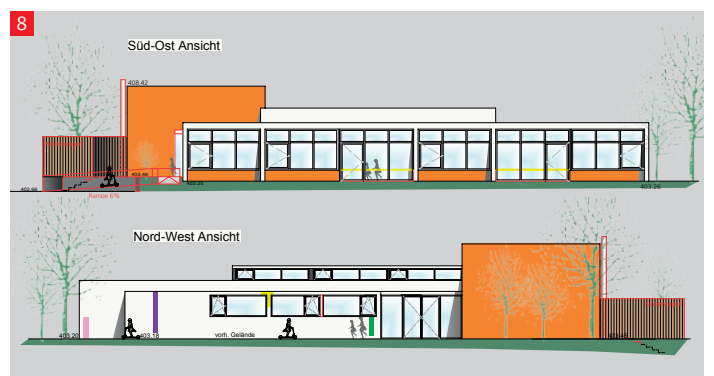
3 Lindach, Osterlängstraße
8 Miet-/Eigentumswohnungen.
3 Reihenhäuser
Baubeginn 2020

4 Straßdorf, Käppesäcker IV
8 Reihenhäuser, 4 Doppelhaushälften
18 Miet-/Eigentumswohnungen
Baubeginn 2020 (ohne Abbildung)





- 5** Innenstadt, Mohrengässle
 8 Wohnungen
 Räume fürs Schattentheater
 Räume für die Gewerbliche Schule
 Schwäbisch Gmünd
 Fertigstellung Herbst 2020
- 6** Innenstadt, Ehemaliges Kreiswehr-
 ersatzamt Bismarckstraße 22
 20 Mietwohnungen in bestehendem
 Gebäude
 18 Mietwohnungen im Neubau
 Fertigstellung Frühjahr 2020
- 7** Innenstadt „Gamundiahäuser“
 Kaffeebergweg 2: 6 Wohnungen
 Kiesäcker: 8 Wohnungen
 Salvatorstraße: 4 Wohnungen
- 8** Bettingen, Kindergarten Sternschnuppe
 Fertigstellung Herbst 2020



KONZERNBILANZ

GEWINN
VERLUST



BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2018



KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2018 – AKTIVSEITE

Aktivseite in €	31.12.2018	31.12.2017
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	65.066,00	52.476,00
	65.066,00	52.476,00
Sachanlagen		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	59.412.851,30	57.608.059,02
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.659.160,98	17.914.562,69
- ohne Bauten	803.160,92	803.160,92
Bauten auf fremden Grundstücken	2.769.908,56	3.629.220,79
Technische Anlagen und Maschinen	969.754,00	1.024.702,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	867.479,20	263.817,20
Anlagen im Bau	1.762.161,56	4.134.166,62
Bauvorbereitungskosten	90.253,17	285.793,92
Geleistete Anzahlungen	17.960,86	0,00
	85.352.690,55	85.663.483,16
Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	875.507,96	1.085.893,16
Andere Finanzanlagen	20.500,00	20.500,00
	896.007,96	1.106.393,16
Anlagevermögen insgesamt	86.313.764,51	86.822.352,32
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	560.171,35	560.171,35
Bauvorbereitungskosten	129.309,96	82.477,31
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.223.275,92	2.386.849,53
Unfertige Leistungen	3.776.074,77	3.654.698,51
Andere Vorräte	27.167,57	19.453,70
	6.715.999,57	6.703.650,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	76.077,51	63.569,09
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.304.836,9	1.371.972,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	104.241,74	93.155,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.964,48	32.213,29
Sonstige Vermögensgegenstände	873.557,39	537.123,23
	3.440.678,02	2.098.033,54
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.158.446,89	4.199.914,22
Bausparguthaben	556.610,48	375.742,36
	4.715.057,37	4.575.656,58
Summe Umlaufvermögen	14.871.734,96	13.377.340,52
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	121.584,99	157.887,65
BILANZSUMME	101.307.084,46	100.357.580,49

KONZERNBILANZ – PASSIVSEITE

Passivseite in €	31.12.2018	31.12.2017
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	3.304.680,00
Bauerneuerungsrücklage	10.601.217,58	9.101.217,58
Andere Gewinnrücklagen	9.762.334,43	9.053.242,54
	23.668.232,01	21.459.140,12
Bilanzgewinn		
Konzernjahresüberschuss	2.187.230,85	2.297.427,89
Einstellungen in Rücklagen	0,00	- 88.336,00
	2.187.230,85	2.209.091,89
Eigenkapital insgesamt	31.541.142,86	29.353.912,01
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	815.591,01	850.965,51
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.930.836,44	2.051.818,82
	1.930.836,44	2.051.818,82
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.098.479,24	58.206.071,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730.560,61	736.348,90
Erhaltene Anzahlungen	6.138.454,34	3.993.693,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.781.787,95	2.661.552,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	812.447,06	980.726,30
Sonstige Verbindlichkeiten	234.839,29	1.267.248,25
	66.796.568,49	67.845.641,03
Rechnungsabgrenzungsposten	222.945,66	255.243,12
BILANZSUMME	101.307.084,46	100.357.580,49

KONZERN GEWINN- / VERLUSTRECHNUNG 01.01. – 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	16.288.605,54	16.291.290,91
- aus dem Verkauf von Grundstücken	2.991.465,80	5.378.477,21
- aus Betreuungstätigkeit	503.381,48	476.331,36
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	330.931,04	294.675,90
	20.114.383,86	22.440.775,38
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.635,30	-1.438.624,11
Andere aktivierte Eigenleistungen	182.135,00	121.295,50
Sonstige betriebliche Erträge	744.010,41	961.762,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	4.865.662,58	5.440.087,71
- für Verkaufsgrundstücke	2.670.020,43	4.175.516,96
- für andere Lieferungen und Leistungen	409.411,49	400.045,26
	7.945.094,50	10.015.649,93
Rohergebnis	13.100.070,07	12.069.559,41
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	2.872.736,62	2.419.295,94
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	900.020,35	673.735,46
- davon für Altersversorgung	178.707,95	(161.919,34)
	3.772.756,97	3.093.031,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.047.704,40	3.729.728,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.333.328,41	1.135.410,13
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.700,54	9.298,05
- davon aus verbundenen Unternehmen	334.840,68	(8.898,05)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.735,49	1.112,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.383.076,33	1.489.509,95
- davon an verbundene Unternehmen	315.540,14	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	57.015,78	21.213,40
Ergebnis nach Steuern	2.540.624,21	2.611.076,38
Sonstige Steuern	353.393,36	313.648,49
Konzernjahresüberschuss	2.187.230,85	2.297.427,89
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	-88.336,00
BILANZGEWINN	2.187.230,85	2.209.091,89



ORFÜR

KONZERNANHANG

„HÜBSCHLERINNEN“ BEI DER ERÖFFNUNG DER REMSTALGARTENSCHAU





A ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGS- KREIS

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. 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 2018 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 31.12.2018 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 2/3 Jahren, bei seit 1990 zugewandenen Objekten von 50, 40 bzw. 33 Jahren und Garagen von 20 Jahren. Bei den nach dem 01.01.1975 fertig gestellten bzw. erworbenen Gebäuden wurde die Restlaufzeit auf den 31.12.2040 verkürzt. Seit 1997 zugewandene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3 % abgeschrieben. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind angefallene Verwaltungsleistungen, eigene Architektenleistungen sowie eigene Arbeitsleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden mit 3 % bzw. 2 % und die Modulbauten (mit Ausnahme der Modulbauten in der Konrad-Zuse-Straße 1 und 16) auf 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen linear.

Baukostenzuschüsse und Tilgungszuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagenspiegel 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, letztmals 2018. 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 Warmwasser- und Kaltwasserzähler sowie Heizkostenverteiler werden jahresweise zusammengefasst und auf eine Nutzungsdauer von 5, 6 bzw. 10 Jahren abgeschrieben. Die Gefahren des etwaigen Untergangs bzw. Preisverfalls der Geräte werden jährlich untersucht und ggfs. durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt.

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 und ab dem Jahr 2018 werden die angeschafften Wirtschaftsgüter über netto 250,00 € bis 1.000,00 € ebenfalls mit 20 % abgeschrieben.

3. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

DAS TEAM DER VGW AUF DER HANDWERKERMESSE 2019





4. Unbebaute Grundstücke und Bauvorbereitungskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Dem strengen Niederstwertprinzip wird durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten des Umlaufvermögens sind mit den bisher entstandenen Herstellungskosten, abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Verwaltungskosten wurden entsprechend der angefallenen Kosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet.

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

6. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

7. Der aus der Verrechnung bzw. Kapitalkonsolidierung verbliebene passive Unterschiedsbetrag in Höhe von ursprünglich 1.098.587,01 € wird gem. DRS 4 planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer von 31,04 Jahren der abnutzbaren Vermögenswerte des Tochterunternehmens im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ergebniswirksam aufgelöst. Der Auflösungsbetrag ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

8. Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen

wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

9. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

- » Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- » Verbindlichkeiten und die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- » Es bestehen steuerliche Verlustvorträge bei der Gewerbe- und Körperschaftsteuer, die ebenfalls zu aktiven Latenzen führen.

Passive Latenzen ergaben sich durch die Bildung von §6 b Rücklagen in den steuerlichen Einzelabschlüssen und aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschluss-ebene und Konsolidierungsmaßnahmen.

Ein Ausgleich erfolgte durch teilweise Verwendung der aktiven Latenzen.

Insgesamt übersteigen die aktiven die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungs-Wahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

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

ERÖFFNUNGSFEIER DER REMSTALGARTENSCHAU 2019



D ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel im Folgenden dargestellt. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind eigene Verwaltungsleistungen und technische Leistungen in Höhe von insgesamt 182,1 T€ enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.776.074,77 € (Vorjahr: 3.654.698,51 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 272.000,00 € Forderungen aus Zuschüssen enthalten.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 42.846,13 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

5. Forderungen und Verbindlichkeiten gg. Gesellschafter, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind:

in €	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	Forderungen aus Vermietung	4.675,58	5.974,70
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	101.369,86	0,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	89.900,00	0,00
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.959.634,43	2.715.640,38
Passiva	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.574.890,89	16.908.011,66
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.000,00	700.000,00
	Erhalt. Anzahlungen	43.541,42	33.251,82
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	178,27	156,88
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.555,49	72.050,55

6. Rücklagenspiegel:

in €	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung	Bestand Ende Geschäftsjahr
Gesellschafts-vertr. Rücklage	3.304.680,00	0,00 ¹⁾	3.304.680,00
Bauerneuerungs-rücklage	9.101.217,58	1.500.000,00 ¹⁾	10.601.217,58
Andere Gewinn-rücklagen	9.053.242,54	- 56.077,34 ²⁾ 765.169,23 ¹⁾	9.762.334,43

¹⁾ Die Einstellung erfolgte gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages des Mutterunternehmens VGW bzw. gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12.07.2018.

²⁾ Zugang zum 31.12.2018 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschluss- und Konsolidierungsbuchungen des Geschäftsjahres 2017.

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 1.1.2018	247.621,50
Zugang 2018	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2018	282.996,00
Stand zum 31.12.2018	815.591,01

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

» für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte	651,5 T€
» für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonst. Betriebskosten	310,1 T€
» für Gewährleistungen	282,1 T€
» für Altersteilzeit	227,3 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	56.098.479,24 (58.206.071,33)	8.944.399,55 (8.872.413,91)	7.742.344,43 (7.753.489,40)	39.411.735,26 (41.580.168,02)	44.932.758,22 (46.452.534,81)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730.560,61 (736.348,90)	3.000,00 (5.811,87)	721.560,61 (720.258,80)	6.000,00 (10.278,23)	21.000,00 (24.000,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	6.138.454,34 (3.993.693,97)	6.138.454,34 (3.993.693,97)	0,00	0,00	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.781.787,95 (2.661.552,28)	149.527,39 (117.849,93)	0,00	2.632.260,56 (2.543.702,35)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	812.447,06 (980.726,30)	744.112,96 (901.603,81)	68.334,10 (79.122,49)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	234.839,29 (1.267.248,25)	137.618,29 (1.267.248,25)	78.421,00 (0,00)	18.800,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	66.796.568,49 (67.845.641,03)	16.117.112,53 (15.158.621,74)	8.610.660,14 (8.552.870,69)	42.068.795,82 (44.134.148,60)	44.953.758,22 (46.476.534,81)	

* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

11. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2018	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.18
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	161.675,14	37.060,10	0,00	0,00	198.735,24
Zwischensumme	161.675,14	37.060,10	0,00	0,00	198.735,24
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	109.329.971,56	1.067.475,09	-302.862,47	3.170.538,37	113.265.122,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.511.940,64	1.042.828,70	-275.100,00	542.761,99	27.822.431,33
Grundstücke ohne Bauten	803.160,92	0,00	0,00	0,00	803.160,92
Bauten auf fremden Grundstücken	8.660.546,80	0,00	-2.987.862,14	0,00	5.672.684,66
Technische Anlagen und Maschinen	1.769.725,28	33.735,53	0,00	0,00	1.803.460,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	937.959,72	768.519,37	-192.105,17	0,00	1.514.373,92
Anlagen im Bau	4.134.166,62	1.082.801,21	-7.982,08	-3.446.824,19	1.762.161,56
Bauvorbereitungskosten	285.793,92	70.935,42	0,00	-266.476,17	90.253,17
Geleistete Anzahlungen	0	17.960,86	0,00	0,00	17.960,86
Zwischensumme	152.433.265,46	4.084.256,18	-3.765.911,86	0,00	152.751.609,78
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.085.893,16	47.533,78	-257.918,98	0,00	875.507,96
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	1.106.393,16	47.533,78	-257.918,98	0,00	896.007,96
Anlagevermögen insgesamt	153.701.333,76	4.168.850,06	-4.023.830,84	0,00	153.846.352,98

10. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 229.847,31 € 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. 7,4 Mio. € Bezugsgröße zum 31.12.2018. Der Marktwert zum 31.12.2018 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -354.437,89 €. Der Marktwert wurde auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 7.433.176,33 € wurde eine Bewertungseinheit (microhedge) gebildet. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand des Vergleichs der wesentlichen bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft abgeleitet (critical-term-match-Methode). Aufgrund des gegebenen Sicherungszusammenhanges wird daher für den negativen Marktwert keine Drohverlustrückstellung gebildet.

Abschreibung (kumulierte) 1.1.2018	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
109.199,14	24.470,10	0,0	0,00	133.669,24	65.066,00	52.476,00
109.199,14	24.470,10	0,00	0,00	133.669,24	65.066,00	52.476,00
51.721.912,54	2.345.897,77	-215.539,06	0,00	53.852.271,25	59.412.851,30	57.608.059,02
8.597.377,95	565.892,40	0,00	0,00	9.163.270,35	18.659.160,98	17.914.562,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	803.160,92	803.160,92
5.031.326,01	857.903,23	-2.986.453,14	0,00	2.902.776,10	2.769.908,56	3.629.220,79
745.023,28	88.683,53	0,00	0,00	833.706,81	969.754,00	1.024.702,00
674.142,52	164.857,37	-192.105,17	0,00	646.894,72	867.479,20	263.817,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.762.161,56	4.134.166,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.253,17	285.793,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.960,86	0,00
66.769.782,30	4.023.234,30	-3.394.097,37	0,00	67.398.919,23	85.352.690,55	85.663.483,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	875.507,96	1.085.893,16
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	896.007,96	1.106.393,16
66.878.981,44	4.047.704,40	-3.394.097,37	0,00	67.532.588,47	86.313.764,51	86.822.352,32

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind wesentliche Erträge über 503.381,48 € (Vorjahr 476.331,36 €) enthalten.

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 250.968,07 € (Vorjahr 97.326,38 €) enthalten. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind weiterhin außergewöhnliche Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten über 210.332,57 € (Vorjahr 18.899,11 €) sowie Erträge aus früheren Jahren über 74.175,91 € (Vorjahr 586,05 €) enthalten.

3. Im Personalaufwand sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen wegen Altersteilzeit in Höhe von 239.993,08 € (Vorjahr 0,00 €) sowie die Zuführung zur Rückstellung für Sozialabgaben (ULAK) über 162.368,00 € (Vorjahr 0,00 €) enthalten.

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

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

- » 222.909,68 € (212.466,73 €) Kosten für EDV
- » 162.632,63 € (121.397,44 €) Kosten für Werbung und Repräsentation

6. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungsbeträge für Leasingverpflichtungen in Höhe von 11.180,30 € (Vorjahr 31.385,71 €) enthalten.

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

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	5.500,00	5.233,69



KUNSTVOLLES AUF DER REMSTALGARTENSCHAU



E SONSTIGE ANGABEN

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 7.516.000,00 € (Vorjahr 6.964.500,00 €). 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 2.598.470,00 €. 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 31.03.2019 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 292.391,98 €. Dem stehen aus der Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber. Aus der unbefristeten Anmietung von 57 Wohnungen und 9 Garagen von dem VGW Zusatzrente e.V. bestehen jährliche Pachtverpflichtungen in Höhe von 227.106,14 € die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei einem über drei Jahre unkündbaren Pachtvertrag für Grund und Boden wegen Verlängerung der Verträge Pachtverpflichtungen in Höhe von 121.500,00 €.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2018 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von rd. 8.611.300,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 1.085.920,58 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 1.030.287,10 € gegenüber.

3. ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	21	14
Technische Mitarbeiter	3	-
Handwerker/Hausmeister etc.	10	1
Geringfügig Beschäftigte	-	32

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 31.12.2018 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 53.840,06 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2018 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 31.12.2018 25.000,00 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Facility Management GmbH in Höhe von 129.218,46 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2018 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 31,0 T€ und für andere Bestätigungsleistungen netto 2,0 T€.

6. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

in Tausend €	Verkäufe an	Erwerb von	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter	18,1	41,4	216,3	353,4	17.274,9
Geschäftsführer	–	–	–	70,3	–
Leitende Angestellte	–	–	–	1,4	–
VGW-Zusatzrente e. V.	–	–	–	227,1	–

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses

Verkäufe an: Erlöse aus Verkauf und Tausch von Grundstücken

Erwerb von: Anlagen im Bau

Erbringung von Dienstleistungen: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, Sonstige Vermögensgegenstände, Forderung aus Baubetreuung

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

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

Der Darlehensstand für vom Hauptgesellschafter übernommenen Ausfallbürgschaften betrug 11.043,0 T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 2.959,6 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2018 86,0 T€.

Darüber hinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber dem Verein VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 1.966,4 T€.

7. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung

Celestino Piazza Geschäftsführer

Aufsichtsrat

Richard Arnold Vorsitzender Oberbürgermeister

Wolfgang Greil 1. stellv. Vorsitzender Stadtrat, Diplom Betriebswirt

Thomas Eble 2. stellv. Vorsitzender Stadtrat, Verbandsdirektor

Christian Baron Stadtrat, Regierungsrat

Alfred Baumhauer Stadtrat, Rechtsanwalt

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 Stadtrat, Kaufmann

Gerold Scholze Diplom Kaufmann

Brigitte Weiß Stadträtin, Schneiderin

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 35.444,41€.

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 2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns sind.

G GEWINNVERWENDUNGS- VORSCHLAG

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DES MUTTERUNTER- NEHMENS

Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.217.483,49 € ab.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.217.483,49 € in folgende Rücklagen einzustellen:

- » in die Bauerneuerungsrücklage mit 1.500.000,00 €
- » in die sonstige Gewinnrücklage mit 717.483,49 €

Schwäbisch Gmünd, 29. März 2019

Celestino Piazza, Geschäftsführer

DER ZEISELBERG BEI NACHT



EUTIGHOFERSTRASSE MIT „NEUEM GESICHT“



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in T€	2018	2017
Konzern-Jahresüberschuss	2.187,2	2.297,4
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.069,4	3.729,7
Aktivierte Eigenleistungen	-182,1	-121,3
Abschreibung auf Forderungen	66,9	89,3
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	10,2	10,2
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,4	-35,4
Cashflow nach DVFA/SG	6.116,2	5.969,9
Abnahme (Vj Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-121,0	33,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-44,4	-683,4
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	116,7	1.318,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-1.512,3	-252,8
Zunahme (Vj Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	1.043,5	-1.331,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.351,1	1.436,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.949,8	6.490,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-37,1	-44,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	51,3	978,4
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	257,9	288,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.894,2	-2.713,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-47,5	-813,9
Erhaltene Zinsen	1,2	1,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.668,4	-2.305,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	1.400,0
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-1.666,2	-1.555,5
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen	-159,0	-1.014,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	335,1	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.352,3	-1.437,1
Veränderung der Betriebsmittelkredite	-299,6	-263,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.142,0	-2.870,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	139,4	1.314,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.	4.575,7	3.261,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	4.715,1	4.575,7

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

in €	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Gewinnrücklagen	
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneue- rungsrücklage
31.12.2016 / 1.1.2017	6.609.360,00	- 923.680,00	5.685.680,00	3.216.344,00	8.101.217,58
Einstellung in Gewinnrücklagen				0,0	1.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss					
Einstellungen in Gewinnrücklagen (gesellschaftsvertragliche Rücklage)				88.366,00	
31.12.2017 / 1.1.2018	6.609.360,00	- 923.680,00	5.685.680,00	3.304.680,00	9.101.217,58
Einstellung in Gewinnrücklagen				0,00	1.500.000,00
Konzern-Jahresabschluss					
31.12.2018	6.609.360,00	- 923.680,00	5.685.680,00	3.304.680,00	10.601.217,58



		Konzern-Bilanzgewinn Jahresüberschuss	Summe
Andere Gewinn- rücklagen	Summe		
8.081.565,22	19.399.126,80	1.971.677,32	27.056.484,12
971.677,32	1.971.677,32	-1.971.677,32	0,00
	0,00	2.297.427,89	2.297.427,89
	88.336,00	-88.366,00	0,00
9.053.242,54	21.459.140,12	2.209.091,89	29.353.912,01
709.091,89	2.209.091,89	-2.209.091,89	0,00
		2.187.230,85	2.187.230,85
9.762.334,43	23.668.232,01	2.187.230,85	31.541.142,86



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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.358,00	7.529,00	1.744,00	4.079,00	34.964,00	40.868,00
Sachanlagen	50.713.238,32	51.935.041,35	32.557.598,48	32.110.960,78	536.300,86	6.301,00
Finanzanlagen	32.852.249,76	30.392.187,67	1.026.526,36	500,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	83.593.846,08	82.334.758,02	33.585.868,84	32.115.539,78	571.264,86	47.169,00
Umlaufvermögen						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.955.984,97	5.689.285,51	735.974,13	1.014.364,89	24.040,47	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.106.369,64	943.811,44	1.300.520,66	1.246.444,64	330.786,37	49.091,12
Flüssige Mittel	3.901.518,79	3.837.239,02	675.252,75	713.445,14	138.285,83	24.972,42
Umlaufvermögen insgesamt	11.963.873,40	10.470.335,97	2.711.747,54	2.974.254,67	493.112,67	74.063,54
Rechnungsabgrenzungsposten	19.459,00	29.705,00	102.125,99	128.182,65	0,00	0,00
BILANZSUMME	95.577.178,48	92.834.798,99	36.399.742,37	35.217.977,10	1.064.377,53	121.232,54
Passiva						
Eigenkapital insgesamt	30.808.366,84	28.590.883,35	31.503,75	31.503,75	25.000,00	25.000,00
Rückstellungen	1.261.057,76	1.218.771,07	659.364,68	829.037,75	10.414,00	4.010,00
Verbindlichkeiten	63.371.651,11	62.877.619,15	35.622.031,05	34.249.717,90	1.028.963,53	92.222,54
Rechnungsabgrenzungsposten	136.102,77	147.525,42	86.842,89	107.717,70	0,00	0,00
BILANZSUMME	95.577.178,48	92.834.798,99	36.399.742,37	35.217.977,10	1.064.377,53	121.232,54

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in €	VGW		VGW-D		VGW-F	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Umsatzerlöse	14.812.156,95	13.672.742,71	7.133.383,96	10.662.955,83	1.281.337,53	129,00
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	266.699,46	729.922,97	-262.064,16	-2.168.547,08	0,00	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	15.705,00	26.202,00	47.230,00	41.643,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	391.049,38	882.366,54	315.384,29	66.866,29	2.202,24	0,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.168.003,20	-7.205.138,19	-1.536.162,55	-3.575.262,13	-348.374,22	0,00
Rohergebnis	8.317.607,59	8.106.096,03	5.697.771,54	5.027.655,91	935.165,55	129,00
Personalaufwand	-752.340,23	-733.756,78	-3.020.416,74	-2.359.274,62	0,00	0,00
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-2.198.960,81	-2.093.417,63	-1.679.774,70	-1.566.848,05	-103.341,75	-856,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.054.467,30	-1.868.975,87	-471.235,57	-297.457,31	-693.474,65	-45.828,22
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	333.651,70	462.062,57	1.588,98	0,00	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.824,91	1.107,74	2.910,58	4,83	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.316.336,67	-1.393.688,86	-373.149,11	-548.585,61	-9.130,69	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-57.015,78	-21.213,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	2.283.963,41	2.458.213,80	157.694,98	255.495,15	129.218,46	-46.555,23
Sonstige Steuern	-249.538,44	-246.053,920	-103.854,92	-67.594,57	0,00	0,00
Erträge aus Gewinnabführung	183.058,52	187.900,58	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	0,00	-53.840,06	-187.900,58	-129.218,46	0,00
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.555,23
Aufwand aus Verlustübernahme	0,00	-46.555,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	2.217.483,49	2.353.505,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	-88.336,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BILANZGEWINN	2.217.483,49	2.265.169,23	0,00	0,00	0,00	0,00



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2018 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW, die VGW Dienstleistungs GmbH und die VGW Facility Management 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 16.7.2019 der Gesellschafterversammlung, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, den Jahresüberschuss 2018 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 16. Juli 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
VGW Dienstleistungs GmbH

A handwritten signature in blue ink that reads "Richard Arnold".

Richard Arnold, Oberbürgermeister

IMPRESSUM

REMSTAL
GARTENSCHAU
2019

18.5. - 20.10.2019
TÄGLICH ERLEBEN
99.90 € 164.90 €

Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

außer: S. 58 Stadt Schwäbisch Gmünd

Gestaltung: zoodesign, Schwäbisch Gmünd, www.zoodesign.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

ZU HAUSE. IN GMÜND.

