

2019  
PROJEKTE  
DATEN  
FAKTEN

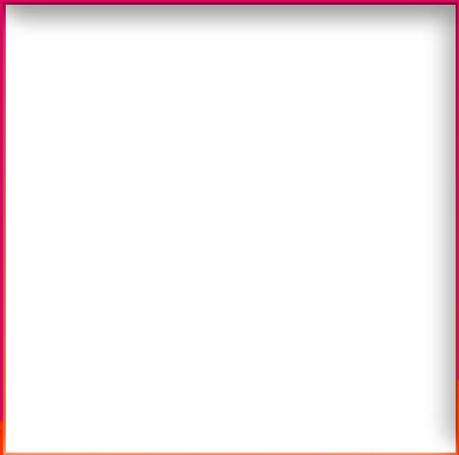
VEREINIGTE GMÜNDER  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

Zu Hause.  
In Gmünd.

# AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in T€	31.12.2019	31.12.2018
Jahresüberschuss	2.544	2.187
Bilanzsumme	103.275	101.307
Anlagevermögen	88.785	86.314
Umlaufvermögen	14.383	14.872
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	25.855	23.668
<b>Umsatzerlöse aus</b>		
Hausbewirtschaftung	15.787	16.289
Verkauf von Grundstücken	3.331	2.991
Betreuungstätigkeit	575	503
anderen Lieferungen und Leistungen	353	331
	<b>Einheiten</b>	<b>Einheiten</b>
<b>Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt</b>	<b>4.565</b>	<b>4.573</b>
eigene Mietwohnungen	2.259	2.256
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	139	137
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	324	361
verwaltete Eigentumswohnungen	1.794	1.783
verwaltete gewerbliche Einheiten	49	36
<b>Bautätigkeit im Berichtszeitraum</b>		
Baubeginne	1	26
Fertigstellungen	11	49
Überhang	47	57
	<b>Mitarbeiter</b>	<b>Mitarbeiter</b>
<b>Personalbestand</b>	<b>80</b>	<b>81</b>
davon Vollzeitbeschäftigte (ohne Azubis und BA-Studenten)	33	34

2019  
PROJEKTE  
DATEN  
FAKTEN



*In Gummy.  
In Honey.*



# INHALT

02.....	Auf einen Blick: Zahlen und Daten
07.....	Auf den zweiten Blick: Unternehmensleistungen & Zugehörigkeit
08.....	Vorwort
12.....	Wohnraumoffensive in Straßdorf
14.....	CO <sub>2</sub> -Bilanz der VGW
18.....	Hand in Hand mit der Stadt
20.....	Konzernlagebericht
32.....	Konzern-Bilanz 2019 und Gewinn- und Verlustrechnung
38.....	Konzern-Anhang
55.....	Konzern-Kapitalflussrechnung
56.....	Konzern-Eigenkapitalspiegel
58.....	Bilanz
59.....	Gewinn- und Verlustrechnung
60.....	Bericht des Aufsichtsrates
61.....	Impressum

Unsere Mieter Krystsina Hrynkevich mit Tochter Lilli Sofie, Oberbettringen

## *Eine Wohnung mit Garten ist ein Privileg!*

Ein Garten hat immer Vorteile, vor allem, wenn man eine kleine Familie hat und doch quasi mitten in der Stadt wohnt! Egal ob man Besuch erhält, mit der Familie grillt, in Ruhe unter einem Baum auf der Liege entspannt oder in der Sonne liegt - alles ist möglich! Und jetzt, in der Corona-Zeit, konnten wir unbesorgt rausgehen und frische Luft schnappen.“



# AUF DEN ZWEITEN BLICK

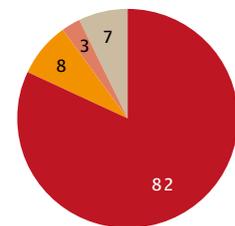
## UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2019

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 19,23 Mio. € im Jahr 2019 flossen 63% in die Wohnungsbestände zurück. 37% wurden für das Unternehmen verwendet.

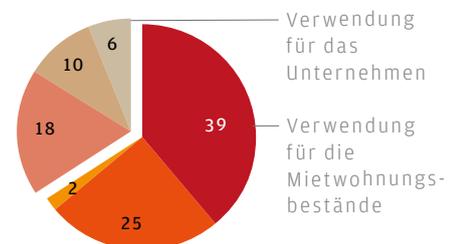
Unternehmensleistungen	in T€	in %
<b>I. Mittelherkunft</b>		
Bruttomiete	15.787	82,09%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	1.544	8,03%
Kapitalerträge	34	0,18%
Betreuung	575	2,99%
Sonstiges	1.291	6,71%
<b>Leistungserbringung</b>	<b>19.231</b>	<b>100,00%</b>
<b>II. Mittelverwendung</b>		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.095	26,49%
Zinsen	1.398	7,27%
Abschreibung	3.401	17,68%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	1.435	7,46%
Steuern	365	1,90%
Sonstiges	405	2,11%
<b>Verwendung für die Mietwohnungsbestände</b>	<b>12.099</b>	<b>62,91%</b>
Personal	3.406	17,71%
Gewinnrücklagen	-	0,00%
Bilanzgewinn	2.544	13,23%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.182	6,15%
<b>Verwendung für das Unternehmen</b>	<b>7.132</b>	<b>37,09%</b>
<b>Leistungsverwendung gesamt</b>	<b>19.231</b>	<b>100,00%</b>

## Unternehmensleistungen 2019

### 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



„Trotz der Pandemie  
laufen unsere  
Bauvorhaben nach  
Plan.“

## Zu Hause bleiben

Die VGW bietet als kommunales Wohnungsunternehmen Menschen in ca. 2.300 eigenen Wohnungen Heimat in Schwäbisch Gmünd. In diesen besonderen Zeiten der Corona Pandemie, die die Menschen auch in unserer Stadt stark einschränkt, wollen wir als verlässlicher Vermieter ein Stück Sicherheit und Geborgenheit bieten. Wir reagieren bei finanziellen Engpässen unbürokratisch auf Anfragen und finden gemeinsam mit unseren Mietern individuelle Lösungen - wir lassen niemanden auf der Straße stehen!

Trotz der pandemiebedingten Schwierigkeiten und Verzögerungen laufen unsere Bauvorhaben nach Plan. So konnten im April diesen Jahres 20 Wohnungen in unserem kernsanierten Bestandsgebäude auf dem Gelände des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes bezogen werden. Dort entstanden 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 43 und 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche - sowohl für Singles als auch für kinderreiche Familien ein schönes neues Zuhause in direkter Nähe zur Innenstadt mit guter Infrastruktur. Im Spätsommer diesen Jahres können bereits weitere 18 Wohnungen mit 2-4 Zimmern zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in unserem Neubau auf diesem Gelände bezogen werden.

Es ist uns gelungen, den neuen Bewohnern diese äußerst attraktiven Wohnungen für nur 6,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zu vermieten. Davon profitieren insbesondere unsere kinderreichen Familien.



1. SPATENSTICH IN DER OSTERLÄNGSTRASSE IN LINDACH
2. SPATENSTICH „OBERE HALDE“, BAUABSCHNITT III
3. EHEMALIGES KREISWEHRERSATZAMT: DER NEUBAU



Auch unsere anderen Neubauprojekte haben wir planmäßig vorangetrieben. Wir konnten im Frühsommer an drei Standorten unsere Projekte „An der Oberen Halde III“ auf dem Rehnenhof mit 40 Wohnungen, „Wohnen am Sonnenhügel“ auf dem Hardt mit 42 Wohnungen und in der Osterlängstraße das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen beginnen - ein wichtiges Signal vor allem für unsere regionalen Handwerksbetriebe, die wir durch vorausschauendes Planen und kontinuierliche Auftragsvergabe unterstützen wollen.

Anfang Juni, nachdem einige Lockerungen der Pandemie-Beschränkungen in Kraft getreten sind, haben wir in unserem Wohnungsbestand Mieter in ihren Gärten und auf ihren Terrassen besucht. Wir wollten sehen, wie es ihnen nach der Zeit der strengen Einschränkungen geht, wie sie damit umgehen und wie sie ihren Alltag gestalten.

In unserem Geschäftsbericht zeigen wir Ihnen einige dieser Menschen, unsere Mieter, die uns sehr wichtig sind. Wir freuen uns, Ihnen auch in diesen schwierigen Zeiten ein paar schöne Bilder aus unseren Gärten und Geschichten unserer Mieter präsentieren zu können.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Celestino Piazza". The signature is fluid and cursive, with a distinct loop at the end.

Celestino Piazza

EHEMALIGES KREISWEHRER-  
SATZAMT: UMBAU IM ALTBAU



# WOHNRAUMOFFENSIVE IN STRASSDORF

VON JANA DANGELMAIER, BAUTRÄGER-VERTRIEB

## KÄPPELESÄCKER IV - STRASSDORF

In acht Stadtteilen Schwäbisch Gmünds realisiert die VGW in den nächsten fünf Jahren Bauprojekte in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Insgesamt entstehen hierbei 380 Wohneinheiten für alle sozialen Gruppen in Schwäbisch Gmünd, Bettringen, Lindach, Straßdorf, Rechberg, Großdeinbach, Rehnenhof und Bargau.

## WIRTSCHAFTLICH

In Straßdorf sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen, 8 Reihenhäuser und 4 Doppelhaushälften geplant. Das gesamte Wohnquartier wird durch ein gemeinsames BHKW mit Heizung, Warmwasser und Strom versorgt. Dadurch profitiert jede der 30 Wohneinheiten an den niedrigeren Herstellungskosten der Heizungsanlage und geringeren laufenden Betriebskosten. Ein Glasfasernetz versorgt das Baugebiet mit Highspeed-Internet.

Die in Hybridbauweise geplanten Mehrfamilienhäuser werden durch überdachte Laubengänge erschlossen und die einzelnen Wohnungen haben zurückgesetzte Eingangsbereiche. Dadurch wird das Gefühl von Privatsphäre und Geborgenheit - trotz Mehrfamilienhaus - vermittelt.

Werkseitig vorgefertigte Bauteile beschleunigen den Bauablauf und verkürzen somit die Bauzeit. Zudem werden durch die Teilunterkellerung und einen gemeinsamen

Aufzug für beide Gebäudeteile die zukünftigen Betriebskosten gering gehalten und damit die CO<sub>2</sub> Bilanz verbessert.

## WOHNGESUNDHEIT & NACHHALTIGKEIT

Neben der Wirtschaftlichkeit sind die Nachhaltigkeit und die Wohngesundheits zwei Faktoren, die ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der KfW-40-Effizienzhäuser spielen: Durch die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung, Klimabäume, natürliche Materialien, ein nachhaltiges Energie- und Lüftungskonzept und ein dreistufiges Regenwassermanagement entstehen ökologische Wohnungen, mit höchster Wohngesundheits.

Mit dem Architekturbüro Klaiber & Oettle hat die VGW für die Mehrfamilienhäuser einen kompetenten Partner, der die Nachhaltigkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Bauprojekts ideal zu kombinieren weiß.

## EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN

Eine weitere Besonderheit des Mehrfamilienhauses ergibt sich durch die Diversität der Wohnungsgrößen und aus der Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen. Die VGW bietet ein neues Konzept für Senioren an, die altersbedingt ihr zu groß gewordenes Einfamilienhaus verkaufen



„ Fassaden- und Dachbegrünung, Klimabäume, natürliche Materialien, nachhaltiges Energie- und Lüftungskonzept, Regenwassermanagement“

müssen. Die VGW unterstützt bei dem Verkauf des Hauses und aus dem Gewinn der Veräußerung kann eine Eigentumswohnung erworben werden. Je nach Höhe des Verkaufserlöses kann entweder eine zwei- oder drei-Zimmer Wohnungen erworben werden. Sollte im Falle des Erwerbs einer zwei-Zimmer- Wohnung mehr Wohnfläche benötigt werden, kann eine drei-Zimmer-Wohnung dauerhaft bei der VGW angemietet werden. Die Zwei-Zimmer-Wohnung kann dann vermietet werden, und die eingenommene Miete für die Miete der Drei-Zimmer-Wohnung verwendet werden.

### GENERATIONENHÄUSER

Auch die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind zukunftsorientiert geplant: es entstehen Generationenhäuser, die an das Konzept des Gamundiahauses anknüpfen.

Auf zwei Stockwerken entsteht eine Wohnfläche von ca. 120-135 Quadratmetern, die von einer Familie mit Kindern als großzügiges Eigenheim genutzt werden kann. Sind die Kinder eines Tages aus dem Haus, kann das Haus in zwei vollwertige Wohnungen umgewandelt

werden. Das Erdgeschoss ist dann als barrierefreie Wohnung zu nutzen, während die Wohnung im Obergeschoss vermietet werden kann, oder für eine Pflegekraft bereitsteht. Da die Vorbereitung sämtlicher Installationen bereits im Neubau getroffen werden, ist der Umbau mit minimalem Aufwand möglich. Durch das Generationenhaus können Menschen im Alter in ihrem gewohnten Umfeld bleiben, ohne auf ein altersgerechtes Wohnen verzichten zu müssen.

Für die professionelle Umsetzung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte die VGW das Architekturbüro Bauer aus Straßdorf beauftragen, mit dem die VGW langjährige verlässliche Zusammenarbeit verbindet. In Lindach werden ebenfalls drei der Generationen-Reihenhäuser entstehen und auf dem Rechberg sechs Generationen-Doppelhaushälften.

Die Bauträgerabteilung der VGW freut sich auf die Projekte, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Im Vordergrund aller Projekte soll die Wirtschaftlichkeit und die Nachhaltigkeit stehen.

# CO<sub>2</sub>-BILANZ DER VGW

VON DIRK BIENEK, PROKURIST UND KAUFMÄNNISCHER LEITER

## 40 PROZENT BIS 2020

Deutschland hat sich zum Ziel gesetzt, seine Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 - bezogen auf die Emissionen des Jahres 1990 - um mindestens 40 Prozent zu reduzieren, bis 2030 um mindestens 55 Prozent.

Bis 2050 strebt die Bundesregierung eine Treibhausgaseminderung um 80 - 95 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 - beziehungsweise weitgehende Treibhausgasneutralität - an.

Bis zum Jahr 2017 konnten in Deutschland die Treibhausgasemissionen um 27,7 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 gesenkt werden.

## UMWELTSCHUTZ IN DEN 50/60ER JAHREN EIN FREMDWORT

Als die meisten Gebäude der VGW in den fünfziger und sechziger Jahren errichtet wurden, spielten Energieeinsparungen so gut wie keine Rolle.

Das Thema Klimawandel durch Umweltbelastungen, insbesondere CO<sub>2</sub> war, wenn überhaupt, nur wenigen Experten bewusst - Umweltschutz- bzw. -politik war noch ein Fremdwort. Annähernd 30 Liter Heizöl (bzw. Kubikmeter Gas) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr waren nötig, um die Wohnung warm zu bekommen.

Die VGW hat seit 1990 rund 1.775 ihrer Mietwohnungen (83%) modernisiert und dadurch den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser um mehr als die Hälfte reduziert.

## UMFANG DER ENERGETISCHEN MODERNISIERUNGEN

- » Fassadendämmungen mit Wärmedämmverbundsystemen
- » Fensteraustausch
- » Heizungserneuerungen
- » Dämmungen der Kellerdecken und obersten Geschossdecken
- » Erneuerungen von Gebäudeeingangs- und Wohnungstüren

Seit 1990 hat die VGW ca. 35 Mio. Euro in die energetische Modernisierung investiert und dadurch den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser nachhaltig gesenkt.

## JAHRESVERBRAUCH FÜR HEIZUNG/WARMWASSER IM GEBÄUDEBESTAND DER VGW

Vor der Modernisierung: ca. 34.000 MW/h (Stand 1990)  
Nach der Modernisierung: ca. 16.000 MW/h (Stand 2018)  
Einsparung: 52%.

Bezogen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz der VGW ergibt sich durch die energetischen Modernisierungen nun folgendes Bild:  
Einsparung an CO<sub>2</sub> pro Jahr: ca. 4.400 Tonnen.  
Einsparung an CO<sub>2</sub> kumuliert seit dem Jahr 1990 (anteilig ab dem Jahr der jeweiligen Gebäudemodernisierung): ca. 70.000 Tonnen.

Damit ist das Ziel 40% CO<sub>2</sub>-Einsparung bis 2020 bereits erfüllt.

## WAS IST EINE TONNE CO<sub>2</sub>?

Beispiel: Um eine Tonne CO<sub>2</sub> aufzunehmen, muss eine Buche ungefähr 80 Jahre wachsen.

Energieverbrauch Heizung/Warmwasser VGW-Gebäude



„Zielvorgabe der Bundesregierung für 2030 bezüglich der Reduzierung der Treibhausgasemission bereits heute nahezu erfüllt.“



## Fortsetzung CO<sub>2</sub>-Bilanz der VGW

### PRÄMISSEN FÜR DIE BERECHNUNG DER EINSPARUNG VON ENERGIE UND CO<sub>2</sub>

In den Jahren 1950–1960 hatten die Gebäude der VGW einen „geschätzten“ Energiebedarf von 30 Liter Heizöl oder 30 Kubikmeter Gas je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Dies entspricht in etwa 300 Kw/h Energie pro Quadratmeter und Jahr.

Auf der Skala der aktuellen Vergleichswerte für die Endenergie waren die Gebäude in der Klasse H oder schlechter anzusiedeln. Der Gesamtverbrauch aller Gebäude lag bei ca. 34,02 Mw/h im Jahr.

Im Jahr 2008 kam die Vorschrift zur Erstellung von Gebäudeenergieausweisen. Die VGW hat für den gesamten Gebäudebestand Energieausweise erstellt und nach entsprechenden Modernisierungen diese selbstverständlich erneuert. Im Ergebnis liegt der Durchschnitt beim Endenergieverbrauch der VGW-Gebäude nun bei ca. 130 Kw/h pro Quadratmeter und Jahr. Bezogen auf die gesamte Wohnfläche der VGW ergibt das einen Gesamtenergiebedarf von 16,38 Mw/h pro Jahr. Damit ergibt sich eine Primär-Energie-Einsparung von 52%.

Will man den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bzw. die CO<sub>2</sub>-Einsparung errechnen, werden entsprechende Umrechnungsfaktoren verwendet. Hier kommt es vor allem auf die Art des Brennstoffes an. Bei den Berechnungen der VGW wird ausschließlich der Umrechnungsfaktor von „Naturgas“ angewendet. Würde man bei den Modernisierungen noch die Änderungen der Heizungsarten – z.B. von Öl auf Gas – berücksichtigen, ergäbe sich noch eine deutlich höhere Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

### PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Seit dem Jahr 2005 hat die VGW insgesamt 26 Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf ihren Dächern errichtet. Die Gesamtfläche aller Anlagen beträgt 9.600 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden über 1,6 Mio. € investiert.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt über 655.000 Kwh Strom in das Netz der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd eingespeist. Dies entspricht in etwa dem Jahresverbrauch von ca. 600 Personen oder 187 Haushalten.

Durchschnittlich verbraucht eine Person in Deutschland im Jahr etwa 1.100 Kwh. Dabei produziert sie bei der Stromnutzung aus fossilen Brennstoffen etwa 880 kg CO<sub>2</sub>. Bezogen auf die Stromerzeugung durch die PV-Anlagen der VGW werden somit pro Jahr 524 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

Kumuliert seit dem Jahr 2005 wurden durch den Betrieb der PV-Anlagen über 4.000 Tonnen CO<sub>2</sub> zusätzlich zur Gebäudesanierung vermieden.

„Kumuliert seit dem Jahr 2005 wurden durch den Betrieb der Photovoltaik-Anlage über 4.000 Tonnen CO<sub>2</sub> zusätzlich zur Gebäudesanierung vermieden.“



# HAND IN HAND MIT DER STADT

VON TANJA SCHMID UND YAKUP ARIK, HAUSVERWALTUNG

## WOHNEN IN DER STADT

Das Wohnen in der Stadt hat in allen Lebenslagen viele Vorteile: die Nähe zum Arbeitsplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen um die Ecke, den Arzt und das nette Café in der Nähe und gut erreichbare kulturelle Angebote.

## ZUVERLÄSSIGE PARTNER

Rund um das Thema Leben und Wohnen sind wir, als größter Wohnungsanbieter von Schwäbisch Gmünd, ein innovativer Dienstleister und zuverlässiger Partner der Stadt und verwalten hier ca. 2.300 eigene und 1.800 fremdverwalteten Wohnungen, dazu noch insgesamt ca. 170 gewerbliche Einheiten und fast 2.500 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenplätze.

## ENGAGEMENT

Wir beeinflussen den Markt positiv durch günstige Preise für sozial schwächere Wohnungsnehmer und engagieren uns bewusst für unsere Stadt in verschiedenen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftspolitischen Bereichen wie Stadtteil- und Quartiersarbeit, unterstützen soziale Projekte wie zum Beispiel den Werkhof Ost, Jugendtreff Hardt, Starkes Hardt e.V., Wohnquartier Bettlein, Lenkungsausschuss Südstadt, Runder Tisch der Stadt, und beteiligen uns an diversen Mietervertretungen.

## WIR GESTALTEN GMÜND

Wir bieten individuell passende, dringend benötigte, bezahlbare Wohnungen für Familien, Alleinerziehende, junge Leute und Senioren in einem unserer schönen Quartiere wie aktuell im ehemaligen Kreiswehrrersatzamt in der Bismarckstraße 22.

Hier haben wir ein Bestandsgebäude kernsaniert und in 20 moderne, helle, zum Teil barrierearme Wohnungen mit 2-4 Zimmern mit ca. 43 und 92m<sup>2</sup> Wohnfläche umgebaut. Die Wohnungen sind alle mit Terrassen, Balkonen oder Dachloggien ausgestattet und konnten vor kurzem zu einem Preis von 6,30 €/m<sup>2</sup> bezogen werden - und das trotz Baukostenexplosion in den letzten 10 Jahren.

In unserem Neubau direkt nebenan können wir ab Herbst 2020 weitere 18 attraktive Wohnungen mit einer Größe von zwischen 60 und 100m<sup>2</sup> zu einem Preis von 6,30 €/m<sup>2</sup> vermieten. Die teilweise barrierearmen Wohnungen sind ideal auch für kinderreiche Familien in exponierter Wohnlage mit guter Infrastruktur, Versorgung mit Kindergärten, Schulen und Läden, sowie der Nähe zur Innenstadt, die in 10 Min. zu Fuß erreichbar ist.

Mit dem bestehenden Mieterstrommodell, dem BHKW, und der kompakten, individuellen Hybrid-Bauweise mit 2 Vollgeschossen leisten wir auch hier einen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet.

„Die VGW bietet individuell passende, dringend benötigte, bezahlbare Wohnungen für Familien, Alleinerziehende, junge Leute und Senioren in Schwäbisch Gmünd“

## UNSERE KLEINSTEN

Eine wichtige Aufgabe, die uns sehr am Herzen liegt, ist die Erstellung und Verwaltung von städtischen Kindergärten.

Als jüngste Projekte haben wir das Kinderhaus Josefstraße und den Kindergarten Brücke im Heinrich-Steimle-Weg in der Weststadt realisiert und sanieren aktuell den Kindergarten Sternschnuppe in der Hornbergstraße in Bettringen. Dieser wird durch die Zusammenführung der anliegenden Wohnungen und der bestehenden Gruppenräume in ein geräumiges offenes Haus umgebaut, das voraussichtlich zum Jahresende bezogen werden kann. Mit der Vergrößerung auf 3 Gruppen kommen wir, gemeinsam mit der Stadtverwaltung, erneut dem Bedürfnis nach weiteren U3-Plätzen nach und erweitern das Betreuungsangebot erheblich.

## WICHTIGES

Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir eine wichtige Rolle für die Menschen in unserer Stadt. Hierzu sind wir gut vernetzt, stehen im ständigen Austausch mit den Bürgern, Politik und Wirtschaft und sind uns der hohen sozialen Bedeutung der Immobilien bewusst.

Wir wirtschaften nicht nur ertragsorientiert, sondern engagieren uns intensiv und langfristig. Wir sind uns unserer sozialen Verantwortung bewusst und streben die Verbesserung des Gemeinwohles durch Umsetzung wohnungspolitischer Aufgaben an.



OBEN: KREISWEHRERSATZAMT ALTBAU

UNTEN: KINDERGARTEN BRÜCKE IM HEINRICH-STEIMLE-WEG

# KONZERNLAGEBERICHT





Unsere Kurzurlauber im Remsfass Familie Rösiger

## „*Das Remsfass war ein tolles Erlebnis!*“

Familie Rösiger hat mit ihren beiden Jungs eine tolle Zeit in einem der beiden Remsfässer der VGW verbracht. Die Fässer, im Rahmen der Remstalgartenschau im Jahr 2019 errichtet und wunderbar direkt am Remstalradweg gelegen, werden über [booking.com](https://www.booking.com) vermietet und sind in diesem Jahr sehr gefragt. Frau Rösiger schwärmt: „Es war alles da, was man für einen netten Kurzurlaub braucht: eine Teeküche, komplett ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirr etc. Und jedes Fass hat seinen eigenen Sanitärbereich. Die Kinder konnten ungestört im Garten toben, abends haben wir an der Grillstelle gegrillt. Die Lage ist einfach perfekt: ruhig unter Bäumen und doch zentral - die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd konnten wir in 10 min. erreichen.“

## 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 kleine Kapitalgesellschaft 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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0% liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5% festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5% gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2% (Vorjahr 3,0%). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9%.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4% (2018: 1,8%). Getrieben wurde die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1%) und Dienstleistungen (1,8%), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4% und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3%, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1%. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2% gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

## II. GESCHÄFTSVERLAUF

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

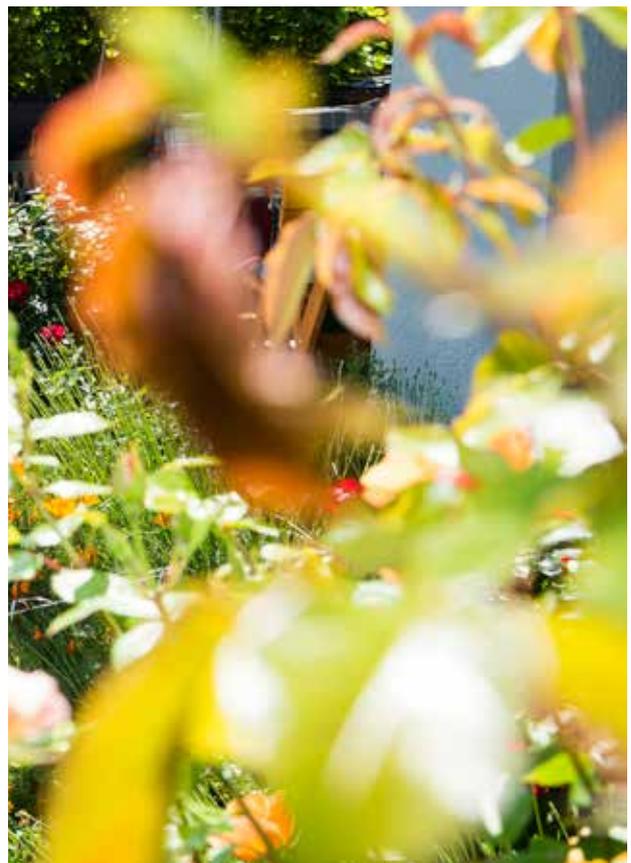
Der eigene Immobilienbestand umfasst zum Ende des Berichtsjahres 2.259 Wohnungen und 139 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 168.644 m<sup>2</sup>. Im eigenen Bestand befanden sich außerdem 510 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.217 Pkw-Abstellplätze. Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 83 Wohnungen, sowie 11 Garagen und 49 Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Im Verwaltungsbestand der VGW-D befanden sich am Ende des Berichtsjahres 102 Eigentümergemeinschaften mit 1.794 Eigentumswohnungen, 30 Gewerbeeinheiten, 670 Stellplätze und Garagen. Alle Wohnungseigentümerversammlungen wurden für 2019 planmäßig durchgeführt, bis auf eine Entlastung wurde die VGW-D von allen Gemeinschaften entlastet.

Für die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestandes wurden in 2019 insgesamt Investitionen in Höhe 2.238 T€ (Vj.: 1.947 T€) vorgenommen. Von den Gesamtinvestitionen konnten 336 T€ (Vj.: 248 T€) aktiviert werden.

Das Bauträrgeschäft verlief zufrieden stellend. Die Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit betrugen 3.331 T€ (Vj.: 2.991 T€). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betrugen 1.435 T€ (Vj.: 2.670 T€).

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird als positiv beurteilt.



### III. LAGE

#### 1. ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.544,4 T€ (Vj.: 2.187,2 T€). Die wichtigsten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Ertragslage in T€	2019	2018	Abweichung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.786,50	16.288,60	- 502,10
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	3.331,30	2.991,50	+ 339,80
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.434,80	2.670,00	- 1.235,20
Sonstige betriebliche Erträge	528,00	744,00	- 216,00
Instandhaltungsaufwand	2.238,00	1.947,00	+ 291,00
Personalaufwand	3.405,60	3.772,80	- 367,20
Abschreibungen	3.401,00	4.047,70	- 646,70
Zinsaufwand	1.398,10	1.383,10	- 106,40

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

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist auf ein geplantes Mietende eines weitervermieteten Modulgebäudes zurückzuführen. Die Anmietung des Modulgebäudes wurde ebenfalls beendet, was zu einer Verminderung der Abschreibungen führt. Die Personalkosten sind aufgrund des Wegfalls von Doppelbesetzungen verschiedener Stellen aufgrund des Generationenwechsels gesunken.

Gegenüber dem geplanten Konzernjahresüberschuss 2019 in Höhe von 2,1 Mio.€ wirkten sich insbesondere niedrigere Zins- und Instandhaltungsaufwendungen positiv auf das Konzernergebnis aus.

#### 2. FINANZLAGE

Kapitalstruktur in T€	Konzern VGW, VGW-D, VGW-F	
	2019	2018
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.085,59</b>	<b>31.541,14</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.766,76</b>	<b>1.930,83</b>
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	780,22	815,59
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>66.452,08</b>	<b>66.796,57</b>
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	58.485,90	56.098,48
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	7.966,18	10.698,09
<b>Abgrenzung</b>	<b>190,22</b>	<b>222,95</b>
	<b>103.274,87</b>	<b>101.307,08</b>

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 34,09 Mio.€ (Vj.: 31,54 Mio.€). Demnach verbesserte sich die Eigenkapitalquote in 2019 um 1,9% auf 33,0% (Vorjahr: 31,1%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderer Kreditgeber haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio.€ auf 58,5 Mio.€ (Vj.: 56,1 Mio.€) erhöht. Dies lag vor allem an Darlehensvalutierungen und gestiegenen Unternehmensfinanzierungsmitteln.

Die Zahlungsströme in 2019 setzen sich gemäß der Konzern-Kapitalflußrechnung zusammen aus der laufen-

den Geschäftstätigkeit (4,5 Mio.€), aus der Investitionstätigkeit (-5,7 Mio.€) und aus der Finanzierungstätigkeit (0,6 Mio.€). Der Zahlungsmittelbestand verringerte sich dadurch um 0,7 Mio.€ auf 4,0 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	
	2019	2018
<b>Anlagevermögen</b>	<b>88.784,94</b>	86.313,76
davon Sachanlagevermögen	<b>87.942,51</b>	85.352,69
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>14.382,68</b>	14.871,74
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	<b>8.361,14</b>	6.715,00
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.986,36</b>	3.440,68
davon Flüssige Mittel	<b>4.035,18</b>	4.715,06
<b>Abgrenzung</b>	<b>107,25</b>	121,58
	<b>103.274,87</b>	<b>101.307,08</b>

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (85,96%) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,59 Mio.€. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch Aktivierungen von Bau- und Modernisierungskosten, welche den planmäßigen Ab-

schreibungen gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich um 0,49 Mio.€ verringert, was vor allem auf die Abnahme von Forderungen aus Grundstücksverkäufen, sowie den flüssigen Mitteln und den Verkauf von Eigentumswohnungen zurückzuführen ist, welche den Zugängen der zum Verkauf bestimmten Grundstücken (Grundstücksbevorratung aus dem Bauträgergeschäft) gegenüberstehen.

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 2019	Ist 2019	Plan 2020
Eigenkapitalrendite	5,5%	<b>7,5%</b>	5,9%
Eigenkapitalquote	30,8%	<b>33,0%</b>	34,6%
Umsatzerlöse p. a.	22.015 T€	<b>20.046 T€</b>	17.880 T€

Die Eigenkapitalrendite ist im Vergleich zum prognostizierten Wert um 2,0% höher ausgefallen. Dies lag vor allem an geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Für 2020 wird eine um 1,6% niedrigere Eigenkapitalrendite infolge geringerer Erlöse aus dem Bauträgergeschäft erwartet. Da ein Großteil der Investitionen über den laufenden Cashflow erbracht werden, wird sich die Eigenkapitalquote in 2020 leicht erhöhen.

Die Umsatzerlöse sind um ca. 1,97 Mio.€ niedriger ausgefallen als erwartet, was vor allem aus gesunkenen Mieterträgen nach Mietende eines weitervermieteten Modulgebäudes zurückzuführen ist. In 2020 werden nochmals um ca. 2,17 Mio.€ niedrigere Umsatzerlöse erwartet, da aus dem Bauträgerbereich keine Fertigstellungen zu erwarten sind.



Unsere Mieterin Antje Führer, Hardt



## *Die Rosen duften wunderbar!*

Schon so lange wohne ich hier und engagiere mich für den Verein Starkes Hardt e.V. Somit übernehme ich seit einigen Jahren die Pflege von zwei kleinen Außenanlagen. Ich freue mich sehr, wenn alles blüht! Im Herbst fülle ich mit den getrockneten Lavendelblüten kleine Säckchen, die zugunsten des Vereins verkauft werden.

## 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. 2,01 Mio.€ erwartet. Die wesentlichen

Prämissen hierfür sind stabile Mieteinnahmen, günstige Zinsen, niedrige Leerstände, sowie positive Erträge aus dem Bauträgersgeschäft. 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 Gebäudewirtschaftung vorgenommen wird.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauf folgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

### II. RISIKOBERICHT

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 Bauträrgeschäft 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 Bauträrgeschäft 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. 3,8 Mio. €, welche der Zinssicherung von variablen Darlehen in gleicher Höhe dienen.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schwäbisch Gmünd, den 27. März 2020



## UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



- 1** Rehhnhof, An der Oberen Halde III+IV  
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





- 5** Innenstadt, Mohrengässle  
8 Wohnungen  
Räume fürs Schattentheater  
Räume für die Gewerbliche Schule  
Schwäbisch Gmünd  
Fertigstellung Herbst 2020
- 6** Innenstadt, Ehemaliges Kreisweh-  
ersatzamt Bismarckstraße 22  
18 Mietwohnungen im Neubau  
Fertigstellung Herbst 2020
- 7** Innenstadt „Gamundiahäuser“  
Kaffeebergweg 2: 6 Wohnungen  
Kiesäcker: 8 Wohnungen  
Salvatorstraße: 4 Wohnungen
- 8** Rechberg, Hartäcker  
6 Doppelhaushälften
- 9** Bettringen, Riedäcker  
6 Wohnungen  
Räume für Tagespflege



# KONZERNBILANZ GEWINN VERLUST

Unsere Mieter Sibylle Männel und Mike Timpe, Hardt

## *Ich schätze das multikulturelle Leben hier!*

Seit fast 30 Jahren wohnt Frau Männel nun in dieser Wohnung. Der Balkon und der Garten kamen erst viel später hinzu. Mit sehr viel Arbeit ist hier ein kleines Paradies mit Teich und vielen, vielen Blumen entstanden. Und es gibt schon neue Pläne zur Verschönerung. Mit der Nachbarin im angrenzenden Garten werden oft Kräuter getauscht, insgesamt fühlt sich Frau Männel sehr wohl hier.“



## BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2019



## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2019 – AKTIVSEITE

Aktivseite in €	31.12.2019	31.12.2018
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	45.002,00	65.066,00
	<b>45.002,00</b>	<b>65.066,00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	57.639.546,74	59.412.851,30
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.899.737,21	18.659.160,98
- ohne Bauten	804.233,27	803.160,92
Bauten auf fremden Grundstücken	2.726.246,50	2.769.908,56
Technische Anlagen und Maschinen	1.147.819,01	969.754,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	872.714,20	867.479,20
Anlagen im Bau	5.593.215,35	1.762.161,56
Bauvorbereitungskosten	258.995,79	90.253,17
Geleistete Anzahlungen	0,00	17.960,86
	<b>87.942.508,07</b>	<b>85.352.690,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	776.875,79	875.507,96
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	20.550,00	20.500,00
	<b>797.425,79</b>	<b>896.007,96</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>88.784.935,86</b>	<b>86.313.764,51</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	3.984.053,51	560.171,35
Bauvorbereitungskosten	769.751,14	129.309,96
Grundstücke mit unfertigen Bauten	14.070,00	2.223.275,92
Unfertige Leistungen	3.558.187,18	3.776.074,77
Andere Vorräte	35.079,84	27.167,57
	<b>8.361.141,67</b>	<b>6.715.999,57</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	36.770,10	76.077,51
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	881.565,20	2.304.836,9
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	234.852,25	104.241,74
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.737,31	81.964,48
Sonstige Vermögensgegenstände	734.435,64	873.557,39
	<b>1.986.360,50</b>	<b>3.440.678,02</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.207.421,29	4.158.446,89
Bausparguthaben	827.757,34	556.610,48
	<b>4.035.178,63</b>	<b>4.715.057,37</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>14.382.680,80</b>	<b>14.871.734,96</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	107.248,99	121.584,99
<b>BILANZSUMME</b>	<b>103.274.865,65</b>	<b>101.307.084,46</b>

## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2019 – PASSIVSEITE

Passivseite in €	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.609.360,00	6.609.360,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	-923.680,00	-923.680,00
Ausgegebenes Kapital	<b>5.685.680,00</b>	<b>5.685.680,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.304.680,00	3.304.680,00
Bauerneuerungsrücklage	12.101.217,58	10.601.217,58
Andere Gewinnrücklagen	10.449.565,28	9.762.334,43
	<b>25.855.462,86</b>	<b>23.668.232,01</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Verlustvortrag	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	2.544.442,48	2.187.230,85
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00
	<b>2.544.442,48</b>	<b>2.187.230,85</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>34.085.585,34</b>	<b>31.541.142,86</b>
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	780.216,51	815.591,01
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	1.766.760,85	1.930.836,44
	<b>1.766.760,85</b>	<b>1.930.836,44</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.438.922,46	56.098.479,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.981,97	730.560,61
Erhaltene Anzahlungen	3.933.505,77	6.138.454,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.726.001,36	2.781.787,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933.054,08	812.447,06
Sonstige Verbindlichkeiten	373.616,73	234.839,29
	<b>66.452.082,37</b>	<b>66.796.568,49</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	190.220,58	222.945,66
<b>BILANZSUMME</b>	<b>103.274.865,65</b>	<b>101.307.084,46</b>

## KONZERN GEWINN- / VERLUSTRECHNUNG 01.01. – 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
- aus der Hausbewirtschaftung	15.786.504,52	16.288.605,54
- aus dem Verkauf von Grundstücken	3.331.311,97	2.991.465,80
- aus Betreuungstätigkeit	575.277,27	503.381,48
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	353.306,74	330.931,04
	<b>20.046.400,50</b>	<b>20.114.383,86</b>
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.786.652,34	4.635,30
Andere aktivierte Eigenleistungen	410.014,77	182.135,00
Sonstige betriebliche Erträge	527.958,80	744.010,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	5.094.800,71	4.865.662,58
- für Verkaufsgrundstücke	1.434.763,66	2.670.020,43
- für andere Lieferungen und Leistungen	407.081,09	409.411,49
	<b>6.936.645,46</b>	<b>7.945.094,50</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.261.076,27</b>	<b>13.100.070,07</b>
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	2.665.238,47	2.872.736,62
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	740.354,98	900.020,35
- davon für Altersversorgung	174.857,21	178.707,95
	<b>3.405.593,45</b>	<b>3.772.756,97</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.400.966,57	4.047.704,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.181.955,02	1.333.328,41
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15.479,66	19.700,54
- davon aus verbundenen Unternehmen	15.079,66	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.433,26	14.735,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.398.062,48	1.383.076,33
- davon an verbundene Unternehmen	0,00	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-75.104,50	-57.015,78
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.834.307,17</b>	<b>2.540.624,21</b>
Sonstige Steuern	289.864,69	353.393,36
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>2.544.442,48</b>	<b>2.187.230,85</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>2.544.442,48</b>	<b>2.187.230,85</b>



Unser Mieter Johann Müller, Oberbettringen

## „Die Tomaten sind nur zum Naschen für die Kinder

Mein Garten ist klein, ich halte mich jedoch gerne drin auf. Die Tomaten sind eigentlich nicht für mich, ich kann sie ja kaufen. Die Nachbarskinder naschen aber so gerne davon ... Aus alten Wäscheständern habe ich ein Schutzgitter gebaut, dass die Tomaten nicht vom Fußball getroffen werden, wenn die Kinder aus der Nachbarschaft hier spielen.“

# KONZERNANHANG



Unsere Mieterin Lejla Bico, Weststadt

## „Wenn alles blüht, gefällt es mir am Besten!“

Mein kleiner Garten ist mein Paradies. Hier verbringe ich viel Zeit - beim Lesen, mit meiner Mutter zusammen, an der frischen Luft. Insgesamt wohne ich schon 19 Jahre hier, es gefällt mir sehr gut!“



## 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 2019 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 31.12.2019 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% abgeschrieben. Die Modulbauten Mozartschule werden auf 10 Jahre, der KiGa West auf 30 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen linear.

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

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% - 33,3% des jeweiligen Vermögensgegenstands. Angeschaffte Vermögensgegenstände über 150,00 - 1.000,00 € werden seit 2008 mit 20% abgeschrieben und ab dem Jahr 2018 werden die angeschafften Wirtschaftsgüter über netto 250,00 - 1.000,00 € ebenfalls mit 20% abgeschrieben.

3. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.
4. Unbebaute Grundstücke und Bauvorbereitungskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Dem strengen Niederstwertprinzip wird durch Abschreibungen Rechnung getragen.

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

Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet.

Unser Mieter Karl Georg Arnold, Oberbettringen

## *Habe gar keine Lust auf Urlaub!*

Seit 15 Jahren wohne ich hier mit meiner Katze Putty. Einmal, als ich in Urlaub war, ist sie angefahren und verletzt worden. Deshalb habe ich beschlossen, nicht mehr in Urlaub zu gehen und außerdem ist es hier genau so schön! Mein Hobby ist das sammeln von Ferraris, ich habe eine ganze Vitrine davon!



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:
  - a. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
  - b. Verbindlichkeiten und die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
  - c. 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 Konzernabschlussebene und Konsolidierungsmaßnahmen.

Ein Ausgleich erfolgte durch teilweise Verwendung der aktiven Latenzen.

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

Unsere Mieterin Elena Gosmann, Rehnenhof

## Mein Dornröschengarten

Die Kletterrose um meinen Balkon ist mein Hobby und mein ganzer Stolz. Sie braucht viel Pflege, wächst auch gut. Mein Nachbar im Stockwerk über mir hilft mir beim Anbinden der Rosen, sie wachsen auch schon an seinem Balkon entlang. Überhaupt ist die Stimmung in der Nachbarschaft hier sehr gut. Wenn sich nichts ändert, ist alles gut, sagt sie.“



## 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 410,0 T€ enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.558.187,18 € (Vorjahr: 3.776.074,77 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 123.200,00 € Forderungen aus Zuschüssen enthalten.

4. Forderungen und Verbindlichkeiten gg. Gesellschaftern, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind:

in €	Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Aktiva</b>	Forderungen aus Vermietung	3.699,40	4.675,58
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	175.715,34	101.369,86
	Sonstige Vermögensgegenstände	123.200,00	89.900,00
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.676.407,97	2.959.634,43
<b>Passiva</b>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.234.894,80	16.574.890,89
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	700.000,00
	Erhalt. Anzahlungen	41.447,57	43.541,42
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	174,07	178,27
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.030,10	8.555,49

### 5. Rücklagenspiegel:

in €	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung	Bestand Ende Geschäftsjahr
Gesellschafts-vertr. Rücklage	3.304.680,00		3.304.680,00
Bauerneue-rungsrücklage	10.601.217,58	1.500.000,00 <sup>1)</sup>	12.101.217,58
Andere Gewinn-rücklagen	9.762.334,43	- 30.252,64 <sup>2)</sup> 717.483,49 <sup>1)</sup>	10.449.565,28

<sup>1)</sup> Die Einstellung erfolgte gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages des Mutterunternehmens VGW bzw. gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16.7.2019.

<sup>2)</sup> Zugang zum 31.12.2019 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschlusssebene und Konsolidierungsbuchungen des Geschäftsjahres 2018.

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).

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

Ursprungsbetrag	1.098.587,01
<b>Erfolgswirksame Auflösungen</b>	
Kumuliert zum 1.1.2019	282.996,00
Zugang 2019	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2019	318.370,50
Stand zum 31.12.2019	780.216,51

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

» für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte	564,7 T€
» für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonst. Betriebskosten	156,3 T€
» für Gewährleistungen	286,1 T€
» für Altersteilzeit	318,6 T€

8. 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	58.438.922,46 (56.098.479,24)	9.093.214,44 (8.944.399,55)	8.102.857,09 (7.742.344,43)	41.242.850,93 (39.411.735,26)	47.914.308,42 (44.932.758,22)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.981,97 (730.560,61)	23.545,67 (3.000,00)	20.436,30 (721.560,61)	3.000,00 (6.000,00)	35.545,67 (21.000,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.933.505,77 (6.138.454,34)	3.933.505,77 (6.138.454,34)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.726.001,36 (2.781.787,95)	96.934,42 (149.527,39)	0,00 (0,00)	2.629.066,94 (2.632.260,56)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933.054,08 (812.447,06)	870.436,74 (744.112,96)	62.617,34 (68.334,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	373.616,73 (234.839,29)	276.395,73 (137.618,29)	78.421,00 (78.421,00)	18.800,00 (18.800,00)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>66.452.082,37</b> <b>(66.796.568,49)</b>	<b>14.294.032,77</b> <b>(16.117.112,53)</b>	<b>8.264.331,73</b> <b>(8.610.660,14)</b>	<b>43.893.717,87</b> <b>(42.068.795,82)</b>	<b>47.949.854,09</b> <b>(44.953.758,22)</b>	

GPR = Grundpfandrechte

10. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2019	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.19
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	198.735,24	7.173,05	0,00	0,00	205.908,29
Zwischensumme	<b>198.735,24</b>	<b>7.173,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>205.908,29</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	113.265.122,55	686.296,40	-13.814,38	0,00	113.937.604,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.822.431,33	940.134,29	-99.180,35	0,00	28.663.385,27
Grundstücke ohne Bauten	803.160,92	1.072,35	0,00	0,00	804.233,27
Bauten auf fremden Grundstücken	5.672.684,66	63.562,20	0,00	0,00	5.736.246,86
Technische Anlagen und Maschinen	1.803.460,81	185.279,15	0,00	17.960,86	2.006.700,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.514.373,92	200.400,97	0,00	0,00	1.714.774,89
Anlagen im Bau	1.762.161,56	3.997.741,29	-172.600,00	5.912,50	5.593.215,35
Bauvorbereitungskosten	90.253,17	174.655,12	0,00	-5.912,50	258.995,79
Geleistete Anzahlungen	17.960,86	0,00	0,00	-17.960,86	0,00
Zwischensumme	<b>152.751.609,78</b>	<b>6.249.141,77</b>	<b>-285.594,73</b>	<b>0,00</b>	<b>158.715.156,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	875.507,96	155.432,92	-254.065,09	0,00	776.875,79
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	20.500,00	50,00	0,00	0,00	20.550,00
Zwischensumme	<b>896.007,96</b>	<b>155.482,92</b>	<b>-254.065,09</b>	<b>0,00</b>	<b>797.425,79</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>153.846.352,98</b>	<b>6.411.797,74</b>	<b>-539.659,82</b>	<b>0,00</b>	<b>159.718.490,90</b>

9. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 156.849,14 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 30.06.2019 bzw. 30.06.2022. Ihr Umfang beträgt per 01.01.2019 8,1 Mio.€ (Ursprungswerte) bzw. 3,8 Mio.€ Bezugsgröße zum 31.12.2019 (nach Ablösung des Zinssatzswaps zum 30.06.2019). Der Marktwert zum 31.12.2019 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -231.990,28€. Der Marktwert wurde auf

der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 3.774.191,71€ 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) 1.1.2019	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
133.669,24	27.237,05	0,00	0,00	160.906,29	45.002,00	65.066,00
<b>133.669,24</b>	<b>27.237,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160.906,29</b>	<b>45.002,00</b>	<b>65.066,00</b>
53.852.271,25	2.445.786,58	0,00	0,00	56.298.057,83	57.639.546,74	59.412.851,30
9.163.270,35	600.377,71	0,00	0,00	9.763.648,06	18.899.737,21	18.659.160,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	804.233,27	803.160,92
2.902.776,10	107.224,26	0,00	0,00	3.010.000,36	2.726.246,50	2.769.908,56
833.706,81	25.175,00	0,00	0,00	858.881,81	1.147.819,01	969.754,00
646.894,72	195.165,97	0,00	0,00	842.060,69	872.714,20	867.479,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.593.215,35	1.762.161,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	258.995,79	90.253,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.960,86
<b>67.398.919,23</b>	<b>3.373.729,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70.772.648,75</b>	<b>87.942.508,07</b>	<b>85.352.690,55</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	776.875,79	875.507,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.550,00	20.500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>797.425,79</b>	<b>896.007,96</b>
<b>67.532.588,47</b>	<b>3.400.966,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70.933.555,04</b>	<b>88.784.935,86</b>	<b>86.313.764,51</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 282.585,11€ (Vorjahr 250.968,07€) enthalten.
2. Im Personalaufwand sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen wegen Altersteilzeit in Höhe von 87.339,64 € (Vorjahr 239.993,08 €) 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):
  - » 225.617,36 € (222.909,68 €) Kosten für EDV
  - » 141.367,73 € (162.632,63€) Kosten für Werbung und Repräsentation
5. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

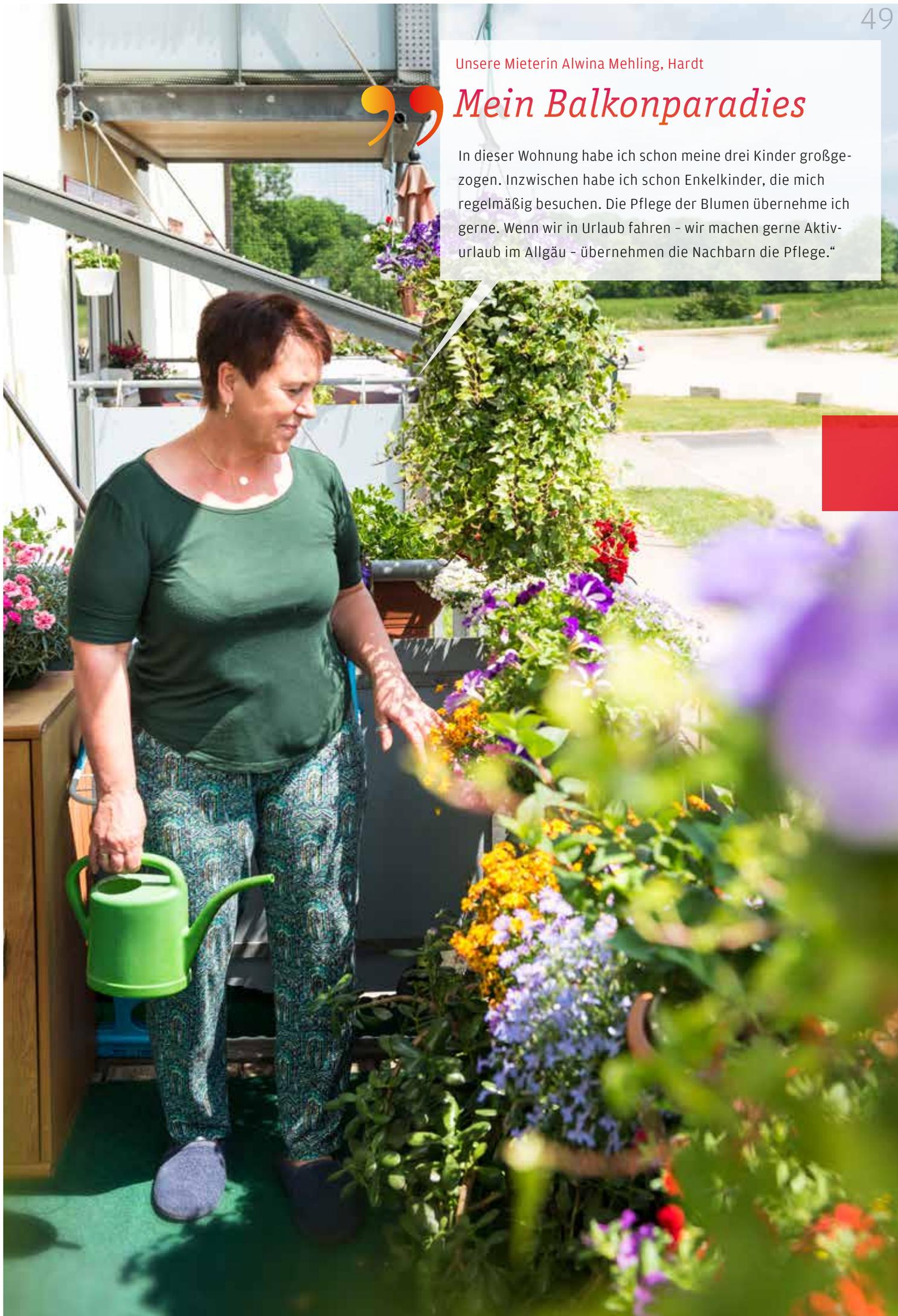
in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	3.403,90	5.500,00



Unsere Mieterin Alwina Mehling, Hardt

## „*Mein Balkonparadies*“

In dieser Wohnung habe ich schon meine drei Kinder großgezogen. Inzwischen habe ich schon Enkelkinder, die mich regelmäßig besuchen. Die Pflege der Blumen übernehme ich gerne. Wenn wir in Urlaub fahren - wir machen gerne Aktivurlaub im Allgäu - übernehmen die Nachbarn die Pflege.“



## E SONSTIGE ANGABEN

### 1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 5.834.000,00 € (Vorjahr 7.516.000,00 €). 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 1.950.720,00 €. 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 121.756,92 €. 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 228.288,75 €, die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei über drei bzw. 5 Jahren unkündbaren Pachtverträgen für Grund und Boden wegen Verlängerung der Verträge Pachtverpflichtungen in Höhe von 81.000,00 € bzw. 2.000,00 €.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten und Modernisierungsarbeiten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2019 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von rund 7.516.300,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 246.790,98 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 311.250,00 € gegenüber.

### 3. ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	20	13
Technische Mitarbeiter	3	-
Handwerker/Hausmeister etc.	10	1
Geringfügig Beschäftigte	-	33

Außerdem wurden drei 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 31.12.2019 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 364.746,35 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2019 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 31.12.2019 25.000,00 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Facility Management GmbH in Höhe von 137.561,59 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2019 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 32,7 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 €	Veräußerung an	Erwerb von	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter des Mutterunternehmens	–	3.224,6	415,3	630,7	16.234,5
Aufsichtsräte	103,8	–	–	–	–
VGW-Zusatzrente e. V.	–	–	–	228,3	–

### Betroffene Positionen des Jahresabschlusses

Veräußerung an: Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke

Erwerb von: Grundstücke ohne Bauten (UV)

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

Der Darlehensstand für vom Hauptgesellschafter übernommenen Ausfallbürgschaften betrug T€ 10.464,1. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 1.596,2 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2019 83,8 T€.

Darüber hinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber dem Verein VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 1.860,0 T€.

## 7. ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Geschäftsführung

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

### Aufsichtsrat

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

Wolfgang Greil	1. stellv. Vorsitzender	Diplom Betriebswirt
----------------	-------------------------	---------------------

Thomas Eble	2. stellv. Vorsitzender	Verbandsdirektor
-------------	-------------------------	------------------

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

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

Irmgard Boxriker	bis 30.09.2019	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	bis 30.09.2019	Stadträtin, Büroassistentin
--------------	----------------	-----------------------------

Karin Rauscher		Stadträtin, Rechtsanwältin
----------------	--	----------------------------

Sergio Rota	bis 30.09.2019	Stadtrat, Kaufmann
-------------	----------------	--------------------

Gerold Scholze		Diplom Kaufmann
----------------	--	-----------------

Brigitte Weiß	bis 30.09.2019	Stadträtin, Schneiderin
---------------	----------------	-------------------------

David Sopp	ab 01.10.2019	Stadtrat, Wirtschaftsingenieur
------------	---------------	--------------------------------

Karl Miller	ab 01.10.2019	Stadtrat, Architekt
-------------	---------------	---------------------

Elena Risel	ab 01.10.2019	Stadträtin, Polizeibeamtin
-------------	---------------	----------------------------

Karl Andreas Tickert	ab 01.10.2019	Stadtrat, Realschullehrer
----------------------	---------------	---------------------------

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 34.566,13€.

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

## F NACHTRAGSBERICHT

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Konzernlagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

## G GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

### GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.574.695,12€ ab.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.574.695,12€ in folgende Rücklagen einzustellen:

- » in die Bauerneuerungsrücklage mit 1.700.000,00€
- » in die sonstige Gewinnrücklage mit 874.695,12€

Schwäbisch Gmünd, 27. März 2020

Celestino Piazza, Geschäftsführer

SPATENSTICH FÜR DIE WOHNANLAGE MIT 6 BAUKÖRPERN UND 42 WOHNUNGEN ›AM SONNENHÜGEL‹ AUF DEM HARDT



Unser Mieter Johann Heindl, Weststadt

## „Mein kleiner Gemüsegarten

Es ist unglaublich, ich wohne schon seit 58 Jahren hier. Ums Haus herum engagiere ich mich gerne, säe Wildblumen, pflege das Grün und pflanze auch verschiedene Kleinigkeiten an. Die Erdbeeren werden gerne von den Kindern genascht, für mich ist das aber auch ok. In Zukunft muss ich etwas weniger machen und auf mich aufpassen, denn Anfang des Jahres hatte ich einen Herzinfarkt, von dem ich mich aber zum Glück sehr gut erholt habe.“



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in T€	2019	2018
Jahresüberschuss	2.544,40	2.187,20
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.401,10	4.069,40
Aktivierte Eigenleistungen	-410,00	-182,10
Abschreibung auf (Miet-) Forderungen	138,90	66,90
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	10,20	10,20
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,40	-35,40
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.649,20</b>	<b>6.116,20</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-164,00	-121,00
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,10	-44,40
Zunahme (Vj Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.855,20	116,70
Abnahme (Vj Zunahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	1.542,90	-1.512,30
Abnahme (Vj Zunahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	-2.042,40	1.043,50
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.381,90	1.351,10
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.512,30</b>	<b>6.949,80</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,20	-37,10
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,10	51,30
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.838,70	-3.894,20
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	98,60	257,90
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,10	-47,50
Erhaltene Zinsen	1,70	1,20
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.745,60</b>	<b>-3.668,40</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.740,00	0,00
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.619,00	-1.666,20
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen	0,00	-159,00
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	271,80	335,10
Gezahlte Zinsen	-1.383,60	-1.352,30
Veränderung der Betriebsmittelkredite	1.544,20	-299,60
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>553,40</b>	<b>-3.142,00</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-679,90	139,40
Finanzmittelfonds zum 01.01.	4.715,10	4.575,70
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>4.035,20</b>	<b>4.715,10</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

in €	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Gewinnrücklagen	
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneue- rungsrücklage
<b>31.12.2016 / 1.1.2017</b>	<b>6.609.360,00</b>	<b>- 923.680,00</b>	<b>5.685.680,00</b>	<b>3.216.344,00</b>	<b>8.101.217,58</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen				0,0	1.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss					
Einstellungen in Gewinnrücklagen (gesellschaftsvertragliche Rücklage)				88.336,00	
<b>31.12.2017 / 1.1.2018</b>	<b>6.609.360,00</b>	<b>- 923.680,00</b>	<b>5.685.680,00</b>	<b>3.304.680,00</b>	<b>9.101.217,58</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen				0,00	1.500.000,00
Konzern-Jahresüberschuss					
<b>31.12.2018</b>	<b>6.609.360,00</b>	<b>- 923.680,00</b>	<b>5.685.680,00</b>	<b>3.304.680,00</b>	<b>10.601.217,58</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen				0,00	1.500.000,00
Konzern-Jahresüberschuss					
<b>31.12.2019</b>	<b>6.609.360,00</b>	<b>- 923.680,00</b>	<b>5.685.680,00</b>	<b>3.304.680,00</b>	<b>12.101.217,58</b>

KERNSANIERTES EHEMALIGES KREISWEHRERSATZAMT IN DER BISMARCKSTRASSE 22



		Konzern-Bilanzgewinn Jahresüberschuss	Summe
Andere Gewinn- rücklagen	Summe		
<b>8.081.565,22</b>	<b>19.399.126,80</b>	<b>1.971.677,32</b>	<b>27.056.484,12</b>
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	-88.336,00	0,00
<b>9.053.242,54</b>	<b>21.459.140,12</b>	<b>2.209.091,89</b>	<b>29.353.912,01</b>
709.091,89	2.209.091,89	-2.209.091,89	0,00
		2.187.230,85	2.187.230,85
<b>9.762.334,43</b>	<b>23.668.232,01</b>	<b>2.187.230,85</b>	<b>31.541.142,86</b>
687.230,85	2.187.230,85	-2.187.230,85	0,00
		2.544.442,48	2.544.442,48
<b>10.449.565,28</b>	<b>25.855.462,86</b>	<b>2.544.442,48</b>	<b>34.085.585,34</b>

## DACHGESCHOSSWOHNUNG



## 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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktiva</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.314,00	28.358,00	0,00	1.744,00	25.688,00	34.964,00
Sachanlagen	51.786.396,81	50.713.238,32	33.933.171,50	32.557.598,48	743.014,01	536.300,86
Finanzanlagen	35.555.358,15	32.852.249,76	1.566.628,26	1.026.526,36	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>87.361.068,96</b>	<b>83.593.846,08</b>	<b>35.499.799,76</b>	<b>33.585.868,84</b>	<b>768.702,01</b>	<b>571.264,86</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.563.507,60	5.955.984,97	4.765.681,33	735.974,13	31.952,74	24.040,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.301.199,45	2.106.369,64	582.520,87	1.300.520,66	746.875,56	330.786,37
Flüssige Mittel	3.217.910,58	3.901.518,79	560.692,19	675.252,75	256.575,86	138.285,83
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>8.082.617,63</b>	<b>11.963.873,40</b>	<b>5.908.894,39</b>	<b>2.711.747,54</b>	<b>1.035.404,16</b>	<b>493.112,67</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	9.213,00	19.459,00	98.035,99	102.125,99	0,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>	<b>95.452.899,59</b>	<b>95.577.178,48</b>	<b>41.506.730,14</b>	<b>36.399.742,37</b>	<b>1.804.106,17</b>	<b>1.064.377,53</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital insgesamt	33.383.061,96	30.808.366,84	31.503,75	31.503,75	25.000,00	25.000,00
Rückstellungen	1.321.041,04	1.261.057,76	434.634,81	659.364,68	11.085,00	10.414,00
Verbindlichkeiten	60.598.525,64	63.371.651,11	41.000.641,95	35.622.031,05	1.768.021,17	1.028.963,53
Rechnungsabgrenzungsposten	150.270,95	136.102,77	39.949,63	86.842,89	0,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>	<b>95.452.899,59</b>	<b>95.577.178,48</b>	<b>41.506.730,14</b>	<b>36.399.742,37</b>	<b>1.804.106,17</b>	<b>1.064.377,53</b>

# EINBEZOGENE UNTERNEHMEN – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in €	VGW		VGW-D		VGW-F	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Umsatzerlöse	15.647.169,62	14.812.156,95	6.251.126,41	7.133.383,96	1.437.411,51	1.281.337,53
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.392.477,38	266.699,46	605.825,04	-262.064,16	0,00	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	60.695,00	15.705,00	38.356,00	47.230,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	199.268,92	391.049,38	243.208,59	315.384,29	50.106,79	2.202,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.342.793,23	-7.168.003,20	-2.157.890,76	-1.536.162,55	-350.709,45	-348.374,22
<b>Rohergebnis</b>	<b>8.171.862,93</b>	<b>8.317.607,59</b>	<b>4.980.625,28</b>	<b>5.697.771,54</b>	<b>1.136.808,85</b>	<b>935.165,55</b>
Personalaufwand	-512.387,78	-752.340,23	-2.893.205,67	-3.020.416,74	0,00	0,00
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-2.265.005,57	-2.198.960,81	-944.470,18	-1.679.774,70	-125.863,68	-103.341,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.037.589,14	-2.054.467,30	-354.003,92	-471.235,57	-853.957,25	-693.474,65
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	354.592,89	333.651,70	10.260,36	1.588,98	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.783,17	11.824,91	14.650,09	2.910,58	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.317.888,37	-1.316.336,67	-410.121,37	-373.149,11	-19.426,33	-9.130,69
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-75.104,50	-57.015,78	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.323.263,63</b>	<b>2.283.963,41</b>	<b>403.734,59</b>	<b>157.694,98</b>	<b>137.561,59</b>	<b>129.218,46</b>
Sonstige Steuern	-250.876,45	-249.538,44	-38.988,24	-103.854,92	0,00	0,00
Erträge aus Gewinnabführung	502.307,94	183.058,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	0,00	-364.746,35	-53.840,06	-137.561,59	-129.218,46
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.574.695,12</b>	<b>2.217.483,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>2.574.695,12</b>	<b>2.217.483,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2019 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.

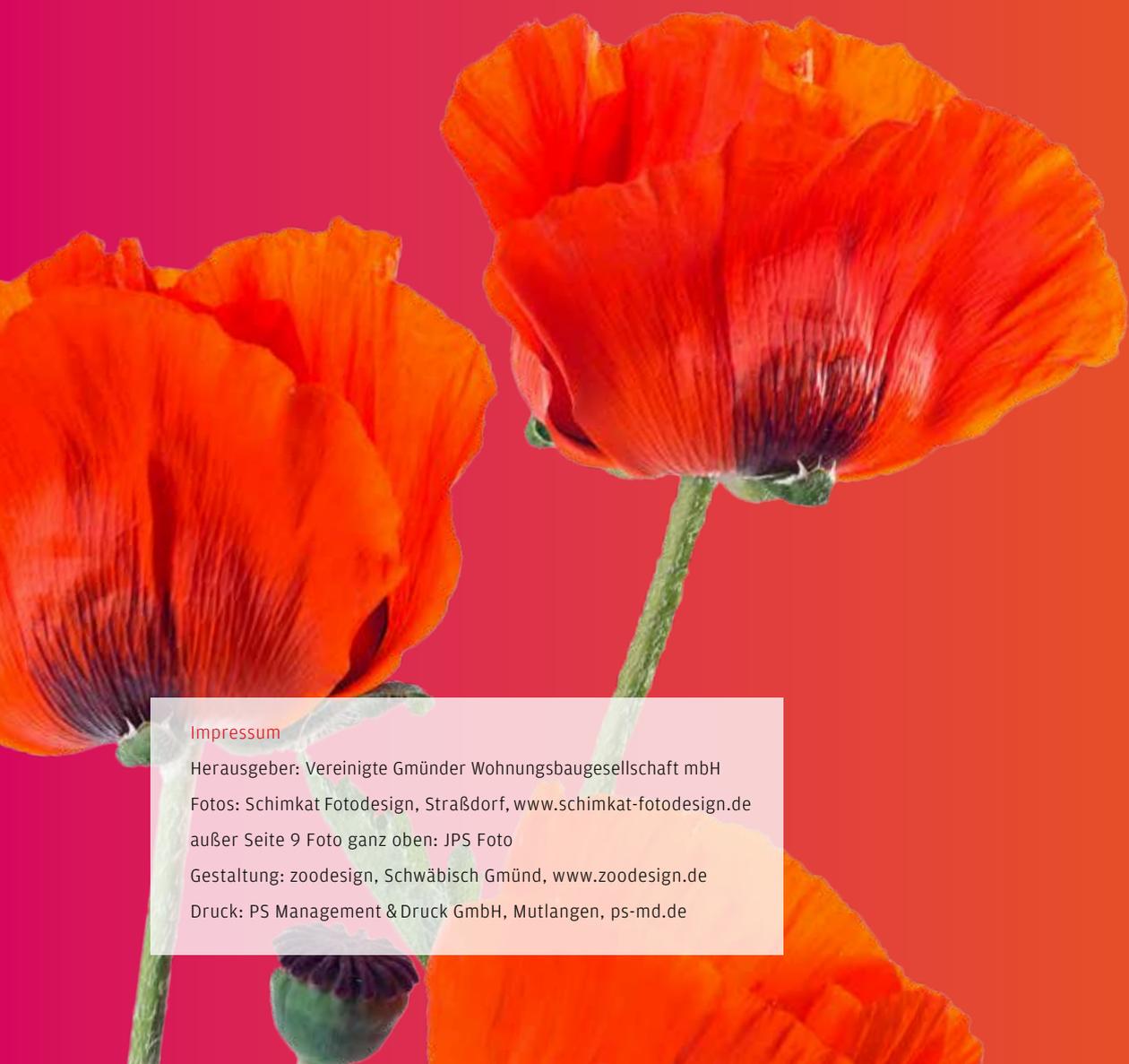
Der Aufsichtsrat empfiehlt in seiner Sitzung am 23.7.2020 der Gesellschafterversammlung, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, den Jahresüberschuss 2019 den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 23. Juli 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH  
VGW Dienstleistungs GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Arnold'. The signature is fluid and cursive.

Richard Arnold, Oberbürgermeister



# IMPRESSUM

## Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

Fotos: Schimkat Fotodesign, Straßdorf, [www.schimkat-fotodesign.de](http://www.schimkat-fotodesign.de)

außer Seite 9 Foto ganz oben: JPS Foto

Gestaltung: zoodesign, Schwäbisch Gmünd, [www.zoodesign.de](http://www.zoodesign.de)

Druck: PS Management & Druck GmbH, Mutlangen, [ps-md.de](http://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.

