

2015  
PROJEKTE  
DATEN  
FAKTEN

VEREINIGTE GMÜNDER  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

TAPETEN  
WECHSEL

# AUF EINEN BLICK

Zahlen und Daten in T€	31.12.2015	31.12.2014
Jahresüberschuss	1.202	1.850
Bilanzsumme	102.412	97.867
Anlagevermögen	86.895	85.045
Umlaufvermögen	15.309	12.616
Gezeichnetes Kapital	6.609	6.609
Rücklagen	18.109	16.367
<b>Umsatzerlöse aus</b>		
Hausbewirtschaftung	15.044	15.039
Verkauf von Grundstücken	4.457	4.404
Betreuungstätigkeit	435	405
anderen Lieferungen und Leistungen	304	313
	<b>Einheiten</b>	<b>Einheiten</b>
<b>Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt</b>	<b>4.429</b>	<b>4.395</b>
eigene Mietwohnungen	2.253	2.241
eigene gewerbliche und sonstige Einheiten	135	131
fremdverwaltete und angemietete Mietwohnungen	300	320
verwaltete Eigentumswohnungen	1.707	1.663
verwaltete gewerbliche Einheiten	34	40
<b>Bautätigkeit im Berichtszeitraum</b>		
Baubeginne	62	28
Fertigstellungen	38	50
Überhang	68	44
	<b>Mitarbeiter</b>	<b>Mitarbeiter</b>
<b>Personalbestand</b>	<b>69</b>	<b>61</b>
davon Vollzeitbeschäftigte	34	30





# WECHSEL

# INHALT

02.....	Auf einen Blick: Zahlen und Daten
07.....	Auf den zweiten Blick: Unternehmensleistungen & Zugehörigkeit
08.....	Vorwort
10.....	Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft - Auch bei der VGW!
12.....	VGW „knackt“ erstmals die 100 Millionen Euro Grenze
16.....	Wir denken an die Zukunft - Unsere Azubis 2016
18.....	Konzernlagebericht
32.....	Konzern-Bilanz 2015 und Gewinn- und Verlustrechnung
38.....	Konzern-Anhang
51.....	Konzern-Kapitalflussrechnung
52.....	Konzern-Eigenkapitalpiegel
54.....	Bestätigungsvermerk
55.....	Bericht des Aufsichtsrates
56.....	Bilanz
57.....	Gewinn- und Verlustrechnung
58.....	Impressum
59.....	Das Geschäftsjahr 2015



# AUF DEN ZWEITEN BLICK

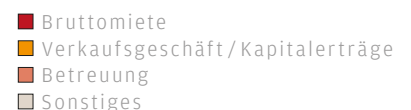
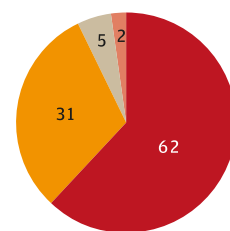
## UNTERNEHMENSLEISTUNGEN VGW KONZERN 2015

Von der erwirtschafteten Gesamtleistung in Höhe von 24,523 Mio.€ im Jahr 2015 flossen 79% in die Mietwohnungsbestände zurück. 21% wurden für das Unternehmen verwendet.

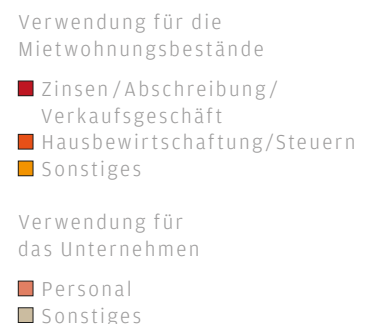
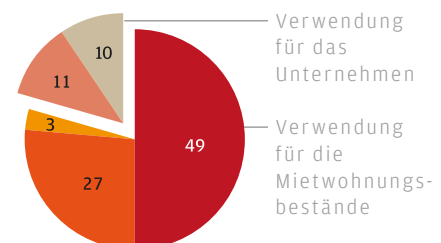
Unternehmensleistungen	in T€	in %
<b>I. Mittelherkunft</b>		
Bruttomiete	15.044	62%
Neubau- und Verkaufsgeschäft inkl. Bestandserhöhung	7.448	31%
Kapitalerträge	18	0%
Betreuung	435	2%
Sonstiges	1.308	5%
<b>Leistungserbringung</b>	<b>24.253</b>	<b>100%</b>
<b>II. Mittelverwendung</b>		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.058	25%
Zinsen	1.851	8%
Abschreibung	3.504	14%
Neubau- und Verkaufsgeschäft	6.644	27%
Steuern	316	2%
Sonstiges	684	3%
<b>Verwendung für die Mietwohnungsbestände</b>	<b>19.057</b>	<b>79%</b>
Personal	2.774	11%
Gewinnrücklagen	117	1%
Bilanzgewinn	1.084	4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.221	5%
<b>Verwendung für das Unternehmen</b>	<b>5.196</b>	<b>21%</b>
<b>Leistungsverwendung gesamt</b>	<b>24.253</b>	<b>100%</b>

## Unternehmensleistungen 2015

### 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

KÜCHE EINHORNSTRASSE, STRASSDORF







»Wir haben so vieles geschafft - wir schaffen das!«

Wenn sich dieser Satz der Bundeskanzlerin Angela Merkel, der von der Gesellschaft für deutsche Sprache zum Satz des Jahres 2015 gekürt worden ist, zwar direkt auf das Wort des Jahres »Flüchtlinge« bezogen hat, so hat er doch den Diskurs in der europäischen Politik wesentlich bestimmt.

Was in der großen Politik manche Zweifel aufkommen ließ, hat auf kommunaler Ebene die Stadtgemeinschaft Schwäbisch Gmünd längst bewiesen: Im Jahr eins nach der sensationellen Landesgartenschau 2014, die alle Erwartungen übertroffen hat, zeigt sich, dass der Stadtumbau wirklich nachhaltig ist und der Stadt ein Plus an Aufmerksamkeit und Lebensqualität beschert hat.

Ausgelöst durch den erwarteten Zustrom von Flüchtlingen hat sich auch die VGW mit der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für Flüchtlinge beschäftigt. Mit dem Bau der sogenannten Gamundia-Häuser, einer Entwicklung des Gmünder Architekten Celestino Piazza, soll noch im Sommer 2016 mit einem kostengünstigen Systembau Wohnraum für alle Bedarfsgruppen mit besonderem Wohnraumbedarf, also für Studierende, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung, Senioren, aber auch Flüchtlinge geschaffen werden. Auf Grund seiner modularen Bauweise lässt sich dieses Haus in alle denkbaren Siedlungsstrukturen und Bebauungspläne einfügen. Dank Photovoltaik in Verbindung mit einem neuartigen Energiespeicher ist dieses KfW 40 Plus-Haus nahezu energieautark.

Personell gab es bei der VGW 2015 eine wesentliche Veränderung: Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 ist Wolfgang Frei nach über sechs Jahren erfolgreicher Tätigkeit als Geschäftsführer der Gesellschaft ausgeschieden und in seine Heimat an den Bodensee zurück gekehrt. Unter seiner Führung sind zahlreiche Neubauprojekte, auch in der Stadtsanierung und der Nachverdichtung in Stadtteilen erfolgreich umgesetzt worden, die neue Maßstäbe in Qualität und Barrierefreiheit gesetzt haben. Die in seiner Zeit erfolgten Aktivitäten in Verbindung mit der Attraktivität der Dienstleistungen der VGW haben im Jahre 2015 dazu geführt, dass die Bilanzsumme erstmals die 100 Mio. Grenze überschritten hat. Die Gesellschaft ist ihm hierfür zu großem Dank verpflichtet.

Als Interims-Geschäftsführer für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.07.2016 danke ich dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Loyalität und Leistungsbereitschaft.

Dem neuen Geschäftsführer ab 1.8.2016, Herr Celestino Piazza wünsche ich einen guten Start bei seiner neuen Aufgabe und viel Erfolg im Interesse einer weiterhin positiven Entwicklung der Gesellschaft.

Ihr  
Thomas Riede

# DIGITALI- SIERUNG

## DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT – AUCH BEI DER VGW!

VON DIRK BIENEK,  
KAUFMÄNNISCHER LEITER

Der weltweite Megatrend „Digitalisierung“ macht zwischenzeitlich auch vor der Wohnungswirtschaft nicht mehr halt. Immer mehr Prozesse und Aufgaben können durch den Einsatz eines entsprechenden IT-Systems automatisiert werden.

Die VGW hat 2014 ebenfalls die Notwendigkeit erkannt, auf ein modernes IT-System umzustellen. Nachdem die Vorgängersoftware nahezu 30 Jahre im Einsatz war, brachte die Umstellung auf ein völlig neues System zunächst viele Schwierigkeiten und Veränderungen mit sich. Zwischenzeitlich sind die Probleme jedoch gelöst und die Arbeit mit der neuen Software ist für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der VGW zur Gewohnheit geworden.

Daher ist es nun an der Zeit, die neuen Möglichkeiten und Vorteile der Software zu nutzen. Im ersten Schritt wurde damit begonnen, Schritt für Schritt ein digitales Archiv für das gesamte Unternehmen aufzubauen. In einigen Abteilungen wird bereits jedes Schriftstück nur noch elektronisch archiviert, und nach und nach soll dies auf die gesamte Verwaltung ausgeweitet werden. Die Vorteile für unsere Kunden und für uns sind naheliegend. Die elektronischen



Kommunikationswege wie E-Mail & Co. haben schon seit langem die analogen abgelöst. Unterlagen, welche bereits elektronisch z.B. in Form eines gängigen PDF-Dokumentes vorliegen, müssen vor dem Versand nicht erst aufwändig eingescannt werden, sondern können sofort, oft noch während des Telefonats mit dem Kunden elektronisch versendet werden. Prozesse werden somit extrem beschleunigt und die Kundenzufriedenheit steigt dadurch. Die geplante Schaffung eines firmeneigenen Kundenportals in Form einer ständig erreichbaren Internetseite mit persönlichen Bereichen für jeden Kunden wie Mieter oder Eigentümer, bietet die Möglichkeit, rund um die Uhr auf die eigenen elektronisch archivierten Dokumente, wie z.B. die letzten Nebenkostenabrechnungen, Mietverträge oder Bescheinigungen zugreifen zu können. Auch haben die Kunden durch die komplette Vernetzung des Portals mit der internen IT die Möglichkeit, jederzeit dort einfach und unkompliziert Anfragen zu stellen oder z.B. Schadensmeldungen, Beschwerden etc. abzugeben. Durch die Digitalisierung sämtlicher Prozesse im Unternehmen kann der Kunde dann jederzeit im Internetportal in seinem persönlichen Bereich den aktuellen Bearbeitungsstand abrufen. Dies erspart den Mitarbeitern häufig persönliche Rückfragen, wodurch mehr Zeit für andere Aufgaben und individuelle Kundenwünsche bleibt.

Durch den Einsatz der elektronischen Archive und der Digitalisierung soll vor allem eine Erhöhung der Produktivität bei gleichzeitiger Verbesserung der Kundenzufriedenheit erreicht werden. Wir sind sicher, hier auf dem richtigen Weg zu sein und sehen gespannt der weiteren Entwicklung in Zukunft entgegen.



# VGW KNACKT 100 MIO. ...

## VGW „KNACKT“ ERSTMALS DIE 100 MILLIONEN EURO GRENZE

EIN RÜCKBLICK DES SCHEIDENDEN CHEF-  
BUCHHALTERS RAINER MAYER



TREPPENHAUS IM KÄPPELESÄCKER, STRASSDORF

Die VGW konnte mit der Konzernbilanzsumme von 102,4 Mio. € im Jahr 2015 erstmals die 100 Mio. überschreiten. Dies ist uns Anlass, einmal anhand der Bilanzsumme zurück zu blicken und einige wichtige Stationen im Geschäftsleben der VGW darzustellen.

Die erste Bilanz 1949 nach der Währungsreform der damaligen Gmünder Siedlungsgesellschaft hatte gerade einmal eine Summe von 0,7 Mio. DM. Im Bestand war ein Gebäude mit 6 Wohnungen. Es folgten die Nachkriegsjahre, die davon geprägt waren, dass für die damaligen Flüchtlinge ebenso wie für die einheimische Bevölkerung schnell Wohnraum geschaffen werden musste. Die Bilanzsumme stieg bis 1959 auf 13,1 Mio. DM und der Wohnungsbestand betrug 964 Wohnungen. Außerdem konnten in diesem Zeitraum fast 500 Eigenheime erstellt und verkauft werden.





BALKON EINHORNSTRASSE, STRASSDORF

Gründen von der VGW Dienstleistungs GmbH ausgeführt wurden. Beispielhaft aufgeführt seien hier der Neubau des Gmünd-Tech, die Erstellung von Mentorenwohnungen im Unipark, der Erwerb des Gründerzentrums „Zapp“, die Aufstellung eines Modulcampus zur vorübergehenden Unterbringung der Hochschule für Gestaltung. Die Bilanzsumme der VGW D stieg 2010 auf 24,8 Mio. € an. Die Konzernbilanzsumme (seit 2002 erstellt die VGW eine interne und seit 2011 eine freiwillig aufgestellte und geprüfte Konzernbilanz) auf 91,5 Mio. € Der Bestand wuchs auf 2.293 Mietwohnungen und 121 gewerbliche Einheiten.

Höhepunkte der Jahre 2011 – 2015 waren die Bereitstellung von ca. 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in Modulbauweise für die in Schwäbisch Gmünd ansässige ZFLS sowie weitere 3.300 m<sup>2</sup> für die Nachfolgefirma Robert Bosch Automotive Steering GmbH, Erstellung von 35 Miet- und Eigentumswohnungen An der Oberen Halde, Umbau des ehem. DRK-Geländes in Wohnungen, Appartements und 1 Kindertagesstätte.

Zum 31.12.2015 weist die VGW einen Bestand von 2.253 Wohnungen und 135 gewerblichen bzw. sonstigen Einheiten aus.

Damit ist die Rekordbilanzsumme der VGW mit 102,4 Mio. € zum 31.12.2015 erreicht.

Noch zu erwähnen ist, dass in den Jahren 2014 und 2015 Umsatzerlöse von jeweils 20,2 Mio. € in Rekordhöhe erzielt wurden. Zu diesem Ergebnis hat auch die rege Bau- und Verkaufstätigkeit beigetragen. Im Betrachtungszeitraum wurden rund 1.250 Eigenheime und Eigentumswohnungen erstellt und veräußert. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit haben zwischenzeitlich eine Summe von 435 T€ pro Jahr erreicht und tragen ihren Teil zum Gesamtergebnis bei.

Die obige Aufzählung der Objekte und Ereignisse ist bei weitem nicht vollständig. Sie zeigt aber, wie vielfältig das Aufgabengebiet und die Dienstleistungen der VGW in den letzten Jahren geworden sind.

Im vorliegenden Geschäftsbericht sind bereits weitere im Bau oder in Planung befindliche Objekte erwähnt, die eine weiter steigende Bilanzsumme erwarten lassen.

EINHORNSTRASSE, STRASSDORF



# WIR DEN- KEN AN DIE ZUKUNFT...

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft setzt seit vielen Jahren auf die eigene Ausbildung von zukünftigen Mitarbeitern. Gerade durch den demografiebedingten immer größer werdenden Mangel an Fachkräften ist dies ein wichtiger Teil der langfristigen Unternehmensstrategie.

Im Hinblick auf das derzeitige Wachstum der VGW und den in den kommenden Jahren bevorstehenden Generationswechsel, haben wir uns entschlossen, in 2015 nochmals zwei weitere Auszubildende einzustellen. Derzeit sind bei der VGW somit insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Zwei haben sich für ein duales Studium zum Bachelor of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft entschieden, welches wir für Abiturienten gemeinsam mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart seit vielen Jahren anbieten. Die anderen beiden Auszubildenden haben erst im September 2015 begonnen und werden nach zwei Jahren ihre Ausbildung mit dem IHK Abschluss zur Immobilienkauffrau beenden.

Die VGW deckt als kommunales Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Tochtergesellschaft VGW Dienstleistungs GmbH sämtliche Bereiche im Immobiliengeschäft ab. Um während der Ausbildungsdauer ein möglichst breites Wissen zu erhalten durchlaufen die Auszubildenden sämtliche Abteilungen im Unternehmen. Dadurch ist eine umfassende Ausbildung nach dem Ausbildungsrahmenplan der IHK gewährleistet.

Bisher hat die VGW immer darauf hingezielt, die Auszubildenden nach ihrer Ausbildung zu übernehmen. In vielen Fällen war dies in der Vergangenheit auch erfolgreich. Derzeit sind insgesamt sieben Mitarbeiter bei der VGW beschäftigt, die auch ihre Ausbildung hier absolviert haben.

## UNSERE AZUBIS 2016

VON DIRK BIENEK

KAUFMÄNNISCHER LEITER





Einige haben sich anschließend innerbetrieblich erfolgreich weitergebildet und in der Branche hoch angesehene Abschlüsse wie z.B. den Immobilienfachwirt oder den Immobilienökonom erworben.

Neben den regulären Ausbildungsplätzen vergibt die VGW auch immer wieder Praktikumsplätze für Studenten des immobilienwirtschaftlichen Studienganges der Fachhochschule Nürtingen/Geislingen, sowie für Schüler im Rahmen der Berufsorientierung.

Wir sind fest davon überzeugt, dass man die besten Mitarbeiter erhält, wenn man diese selbst ausbildet.



# KONZERN LAGE BERICHT

KINDERGARTEN IN DER JOSEFSTRASSE





## A GRUNDLAGE / GESCHÄFTSMODELL

### RECHTSFORM / BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Der Konzern setzt sich aus der Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH und der VGW Dienstleistungs GmbH zusammen.

Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hält 80,1% der Geschäftsanteile, die städtische Hospitalstiftung 5,6%, die VGW 13,9%, die restlichen ca. 0,4% verteilen sich auf verschiedene Gesellschafter.

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

### GEGENSTAND DES KONZERNS

Der Zweck des Konzerns ist unverändert, im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wirtschaftsförderung zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Hauptgeschäftsfelder der VGW sind die Hausbewirtschaftung und das Bauträgergeschäft.

Die Hauptgeschäftsfelder der VGW-D sind die Hausbewirtschaftung, Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Fremdverwaltung, Bauträgermaßnahmen und Gewerbebau.

### NEUE HAUSEINGÄNGE IN DER WERRENWIESENSTRASSE



# B WIRTSCHAFTS- BERICHT

## I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRAN- CHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2% gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5% prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +0,7%). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6% (Gesamt-Deutschland 6,0%).

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6%. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1%. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1%. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0%), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8%), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungs-

anlagen (jeweils +2,6%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2% zu.

Die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zu genommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg fest-

gestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

## II. GESCHÄFTSVERLAUF

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

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten in der Regel kurzfristig wieder vermietet werden. Die Mieterwechsel wurden weiterhin zur Verbesserung des Wohnungsstandards, vor allem im Bereich der Elektro- und Sanitärinstallation und häufig auch zur Optimierung des Wohnungsgrundrisses genutzt.

Der eigene Immobilienbestand umfasst zum Ende des Berichtsjahres 2.253 Wohnungen und 135 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 170.646,40 m<sup>2</sup>. Im eigenen Bestand befanden sich außerdem 507 Garagen einschließlich Tiefgaragenplätze und 1.090 PKW-Abstellplätze. Weiterhin gab es Anmietungsverträge für insgesamt 109 Wohnungen, sowie 60 Garagen und Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Im Verwaltungsbestand der VGW-D befanden sich am Ende des Berichtsjahres 92 Eigentümergemeinschaften mit 1.707 Eigentumswohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 683 Stellplätze und Garagen. Bis auf 8 WEG's wurden alle Wohnungseigentümerversammlungen für 2015 planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt. Die restlichen Wohnungseigentümerversammlungen wurden im Frühjahr 2016 abgehalten.

Für die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestandes wurden in 2015 insgesamt Investitionen in Höhe 4.239 T€ (Vj.: 2.213 T€) vorgenommen. Von den Gesamtinvestitionen konnten 1.786 T€ (Vj.: 236 T€) aktiviert werden.

Das Bauträgergeschäft hatte einen negativen Ergebnisbeitrag in 2015, da sich ein Großteil der Verkaufserlöse aufgrund der Fertigstellungen bzw. Übergaben erst in 2016 realisieren lassen.

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird als positiv beurteilt.

### III. LAGE

#### 1. ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.202,2 T€ (Vj.: 1.849,8 T€). Die wichtigsten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Ertragslage in T€	2015	2014	Abweichung
Umsatzerlöse aus der Hausverwaltung	15.043,6	15.038,8	+ 4,8
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	4.456,6	4.404,2	+ 52,4
Sonstige betriebliche Erträge	745,8	498,1	+ 247,7
Instandhaltungsaufwand	2.453,0	2.213,0	+ 240,0
Personalaufwand	2.773,7	2.651,4	+ 122,3
Abschreibungen	3.503,5	3.362,4	+ 141,1
Zinsaufwand	1.851,1	2.003,9	- 152,8

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

Gegenüber dem geplanten Konzernjahresüberschuss 2015 in Höhe von 0,76 Mio. € wirken sich insbesondere höhere Umsatzerlöse positiv auf das Konzernergebnis aus.

#### 2. FINANZLAGE

Kapitalstruktur in T€	Konzern VGW und VGW-D	2015	2014
<b>Eigenkapital</b>		<b>24.879,49</b>	23.677,30
<b>Rückstellungen</b>		<b>1.100,74</b>	1.123,85
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		921,71	957,09
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>75.306,78</b>	71.982,38
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		62.153,85	62.254,21
davon erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten		13.152,93	9.728,17
<b>Abgrenzung</b>		<b>203,45</b>	126,19
		<b>102.412,17</b>	<b>97.866,81</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 24,88 Mio. € (Vj.: 23,68 Mio. €). Demnach verschlechterte sich die Eigenkapitalquote in 2015 um 0,7 % auf 24,29 % (Vorjahr: 25 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute und anderer Kreditgeber haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3,33 Mio. € auf 75,31 Mio. € (Vj.: 71,98 Mio. €) erhöht. Dies lag vor allem an der Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln, sowie an der Erhöhung der Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke im Bereich der Erhaltenen Anzahlungen.

Die Zahlungsströme in 2015 setzen sich gemäß der Konzern-Kapitalflußrechnung zusammen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6,8 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit (-3,5 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (-1,1 Mio. €). Der Zahlungsmittelbestand erhöhte sich dadurch um 2,2 Mio. € auf 2,9 Mio. €.

Der Konzern war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Liquiditätsengpässe haben aufgrund von Neukreditaufnahmen zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Mögliche Skonti wurden jederzeit voll ausgeschöpft.

Auch in Zukunft wird die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gewährleistet sein. Bei knapper Liquidität ist die Aufnahme von Rahmenkrediten mit Eintragung weiterer Grundschulden jederzeit möglich.

Insgesamt kann die Finanzlage als geordnet eingestuft werden.

### 3. VERMÖGENSLAGE

Vermögensstruktur in T€	Konzern VGW und VGW-D	
	2015	2014
<b>Anlagevermögen</b>	<b>86.894,59</b>	85.045,26
davon Sachanlagevermögen	<b>86.149,39</b>	84.128,38
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>15.308,86</b>	12.615,65
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	<b>10.997,90</b>	10.189,40
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.433,42</b>	1.730,78
davon Flüssige Mittel	<b>2.877,54</b>	695,47
<b>Abgrenzung</b>	<b>208,72</b>	205,88
	<b>102.412,17</b>	<b>97.866,81</b>

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (84,85 %) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,02 Mio. €. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus der Übernahme weiterer Kosten des fertiggestellten Mietwohngebäudes Karlsbader Str. 32 in das Anlagevermögen, sowie den aktivierten Bau- und Modernisierungskosten, welche den planmäßigen Abschreibungen und Bestandsverkäufen gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich um 2,69 Mio. € erhöht. Dies ist vor allem auf die Erhöhung der flüssigen Mittel zurückzuführen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die wirtschaftliche Lage des Konzerns wird als geordnet beurteilt.

### IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

- » Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,0 % und ist somit um 0,9 % niedriger als im Vorjahr.
- » Der EBITDA verringerte sich von 7.216,1 T€ auf 6.556,8 T€.
- » Die Eigenkapitalrentabilität hat sich von 7,7 % im Vorjahr auf 4,8 % im Berichtsjahr verringert.
- » Der Mietmultiplikator hat sich um 0,2 auf 7,2 leicht verbessert.
- » Der Zinsdeckungsgrad beträgt 15,8 % (Vj.: 17,4 %) und hat sich somit leicht verbessert.

Die Kennzahlen spiegeln in Ihrer Gesamtheit den positiven Geschäftsverlauf wieder.





## C NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns sind.

## D PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage im Bauträgerbereich ist derzeit aufgrund des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus und der guten wirtschaftlichen Lage noch 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 1,53 Mio. € erwartet. Die wesentlichen Prämissen hierfür sind stabile Mieteinnahmen, niedrige Leerstände, sowie positive Erträge aus dem Bauträgeregeschäft.

### II. RISIKOBERICHT

Im Konzern ist ein umfangreiches Controlling und Berichtswesen im Einsatz, welches durch die einzelnen Teilbereiche ständig die operativen Vorgaben der strategischen Ziele des Konzerns überprüft. Dadurch können Risiken in den einzelnen Unternehmensbereichen frühzeitig erkannt und minimiert werden.

Durch die vorausschauende objektbezogene Wirtschafts- und Finanzplanung werden künftige und laufende Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung im Hinblick auf die vorhandenen Finanzmittel im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung angepasst.

Nach wie vor werden große Anstrengungen unternommen um den Wohnungsbestand laufend den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dadurch soll eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes erreicht werden. Nachdem nahezu der komplette Immo-

## E RISIKOBERICHT- ERSTATTUNG

bilienbestand energetisch auf dem aktuellen Stand ist, liegt künftig das Hauptaugenmerk vor allem auf Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen. Durch Grundrissänderung, Badsanierung und Erneuerung der Elektrik soll die Attraktivität der Wohnungen vor allem für jüngere Zielgruppen gesteigert werden. Ohne diese Maßnahmen würde über kurz oder lang ein verstärkter Sickerprozess eintreten, welcher dazu führt, dass eine erhöhte Fluktuation stattfindet, da die Mieter auf attraktiveren Wohnraum ausweichen. Lange Leerstandszeiten und zurückgehende Mieteinnahmen wären die Folge.

Die für die Modernisierungen benötigten Finanzmittel werden durch den 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.

### III. CHANCENBERICHT

Das niedrige Zinsniveau und die gute gesamtwirtschaftliche Lage wird das Bauträgersgeschäft 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 Bauträgersgeschäft 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. 7,77 Mio. €, welche der Zinssicherung von variablen Darlehen in gleicher Höhe dienen.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schwäbisch Gmünd, den 04. April 2016

## UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



**1** Rehhof, An der Oberen Halde  
Planung weiterer Eigentumswohnungen  
Baubeginn Herbst 2016

**2** Wetzgau, Mitte  
2 Doppelhaushälften  
Baubeginn Sommer 2016

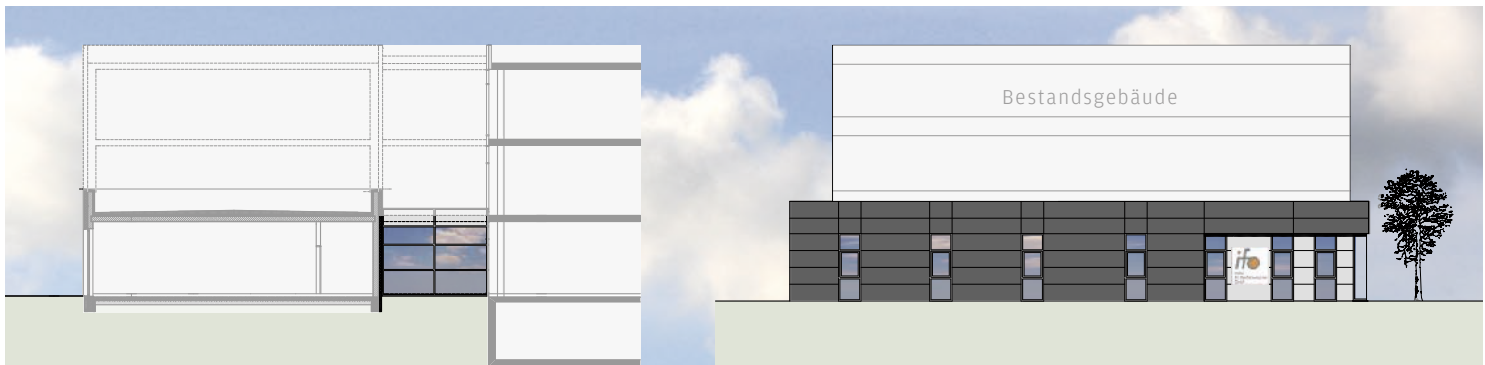
**3** Wetzgau, Deinbacher Straße 27  
4 Wohnungen, Praxis

**4** Innenstadt, Salvatorstraße 7  
„Gamundiahäuser“  
4 Wohnungen

**5** Schwäbisch Gmünd,  
Alexander-von-Humboldt-Straße  
Technikum II, 2. Anbau  
Gewerbeimmobilie für Fa. Ifo / Qubus



## WESTSTADT UND REHNENHOF/WETZGAU



## UNSERE OBJEKTE IN BAU UND PLANUNG



**6** Innenstadt, Mohrengässle  
8 Wohnungen,  
Räume fürs Schattentheater

**7** Wohnen am Wasserturm  
19 Eigentumswohnungen  
Ein Gebäude mit Apartments

**8** Innenstadt, Rinderbacher Gasse 24  
Wohnhausneubau

**9** Straßdorf, Käpplesacker  
11 Eigentumswohnungen



## INNENSTADT UND STRASSSDORF



# KONZERN BILANZ GEWINN VERLUST

BAUFORTSCHRITT: WOHNEN AM WASSERTURM





## BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2015



## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015 - AKTIVSEITE

Aktivseite in €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.302,00	4.617,00
	<b>2.302,00</b>	<b>4.617,00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke		
- mit Wohnbauten	61.484.404,19	59.419.617,72
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.530.528,51	16.939.551,95
- ohne Bauten	737.513,97	671.698,90
Bauten auf fremden Grundstücken	4.954.967,46	4.618.277,08
Technische Anlagen und Maschinen	1.156.664,00	1.202.703,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.971,20	190.652,00
Anlagen im Bau	0,00	1.041.838,96
Bauvorbereitungskosten	87.338,66	44.040,89
	<b>86.149.387,99</b>	<b>84.128.380,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	722.404,75	884.684,43
sonstige Ausleihungen	0,00	7.081,96
Andere Finanzanlagen	20.500,00	20.500,00
	<b>742.904,75</b>	<b>912.266,39</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>86.894.594,74</b>	<b>85.045.263,89</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	1.283.014,33	2.258.891,23
Bauvorbereitungskosten	96.147,31	709.161,14
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.611.652,45	3.834.473,58
Unfertige Leistungen	3.993.798,67	3.371.481,51
Andere Vorräte	13.286,19	15.398,40
	<b>10.997.898,95</b>	<b>10.189.405,86</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	62.013,78	97.304,85
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	704.535,90	765.229,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.892,79	891,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.344,15	77.114,31
Sonstige Vermögensgegenstände	597.629,72	790.244,93
	<b>1.433.416,34</b>	<b>1.730.784,80</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.862.545,57	695.468,90
Bausparguthaben	15.002,16	0,00
	<b>2.877.547,73</b>	<b>695.468,90</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>15.308.863,02</b>	<b>12.615.659,56</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten u.a. Rechnungsabgrenzungsposten	208.716,99	205.884,66
<b>BILANZSUMME</b>	<b>102.412.174,75</b>	<b>97.866.808,11</b>

## KONZERNBILANZ - PASSIVSEITE

Passivseite in €	31.12.2015	31.12.2014
<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	3.011.024,00	2.893.288,00
Bauerneuerungsrücklage	7.601.217,58	6.801.217,58
Andere Gewinnrücklagen	7.497.114,11	6.672.898,10
	<b>18.109.355,69</b>	<b>16.367.403,68</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Verlustvortrag	0,00	- 51.818,59
Konzernjahresüberschuss	1.202.187,11	1.849.789,60
Einstellungen in Rücklagen	- 117.736,00	- 173.755,00
	<b>1.084.451,11</b>	<b>1.624.216,01</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>24.879.486,80</b>	<b>23.677.299,69</b>
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	921.714,51	957.089,01
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	1.100.742,74	1.123.850,84
	<b>1.100.742,74</b>	<b>1.123.850,84</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.403.975,44	62.193.308,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	749.874,78	60.898,10
Erhaltene Anzahlungen	5.820.367,92	3.927.691,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.623.496,11	2.423.076,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.905.429,63	1.321.316,29
Sonstige Verbindlichkeiten	2.803.639,39	2.056.088,47
	<b>75.306.783,27</b>	<b>71.982.379,59</b>
- davon aus Steuern:	0,00	(1.126,34)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>203.447,43</b>	<b>126.188,98</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>102.412.174,75</b>	<b>97.866.808,11</b>

# KONZERN GEWINN-/VERLUSTRECHNUNG 01.01.- 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
- aus der Hausbewirtschaftung	15.043.618,36	15.038.766,17
- aus dem Verkauf von Grundstücken	4.456.550,00	4.404.155,00
- aus Betreuungstätigkeit	435.391,52	404.822,75
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	303.971,36	312.612,61
	<b>20.239.531,24</b>	<b>20.160.356,53</b>
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.990.563,57	2.872.140,89
Andere aktivierte Eigenleistungen	258.323,50	106.904,00
Sonstige betriebliche Erträge	745.775,94	498.070,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- für Hausbewirtschaftung	6.057.965,76	5.178.175,19
- für Verkaufsgrundstücke	6.643.911,48	6.705.535,38
- für andere Lieferungen und Leistungen	683.564,09	413.358,53
	<b>13.385.441,33</b>	<b>12.297.069,10</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.848.752,92</b>	<b>11.340.402,70</b>
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	2.168.028,34	2.067.006,83
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	605.692,61	584.371,08
- davon für Altersversorgung	147.795,14	(166.288,62)
	<b>2.773.720,95</b>	<b>2.651.377,91</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.503.522,21	3.362.431,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.220.598,08	1.197.921,98
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16.226,99	16.012,93
- davon aus verbundenen Unternehmen	15.826,99	(15.930,97)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.107,49	18.582,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.851.143,47	2.003.927,69
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.518.102,69</b>	<b>2.159.338,44</b>
Sonstige Steuern	315.915,58	309.548,84
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>1.202.187,11</b>	<b>1.849.789,60</b>
Verlustvortrag	0,00	-51.818,59
Einstellungen in Gewinnrücklagen		
- in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-117.736,00	-173.755,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>1.084.451,11</b>	<b>1.624.216,01</b>

ALEMANNENSTRASSE, STRASSDORF



# KONZERN ANHANG

NEUE BALKONE IN DER BUCHSTRASSE





## A ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt freiwillig. Die Vorschriften der §§ 290 ff. HGB wurden angewandt. In den Konzernabschluss ist neben der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (VGW) im Wege der Vollkonsolidierung ihre Tochtergesellschaft, die VGW Dienstleistungs GmbH (VGW D), einbezogen. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH beteiligt. Der Sitz beider Gesellschaften ist Schwäbisch Gmünd.

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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wird beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde auf den Bilanzstichtag der VGW zum 31.12.2015 aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode (§ 301 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile an der VGW Dienstleistungs GmbH mit dem Eigenkapital der Tochtergesellschaft im Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung. Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und die sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge wurden gegeneinander verrechnet oder als andere aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

NEUE WOHNUNGSTÜREN IN  
DER WEISSENSTEINER STRASSE





## 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 Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (VGW), bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

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 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. Bei den Gebäuden im Mühlweg wurde die Restnutzungsdauer auf den 31.12.2020 und in der Buchstrasse 67, 67/1 / Möhlerstr. 26 auf den 31.07.2065 erhöht. Seit 1997 zugegangene Tiefgaragenstellplätze werden mit 3,3 % abgeschrieben. In den Gebäudeherstellungs- und Modernisierungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von 93,4 T€, eigene Architektenleistungen in Höhe von 58,0 T€ sowie 106,9 T€ 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-Str. 1 und 16) auf 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen linear.

Baukostenzuschüsse in Höhe von 785.011,36 € wurden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagepiegel als Abgang gezeigt.

Die VGW Dienstleistungs GmbH ist als wirtschaftliche Eigentümerin der gemieteten Modulbauten in der Konrad-Zuse-Str. 1 (Aufstockung) und 16 zu qualifizieren. Entspre-

chend 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-Str. 16 erfolgt über 6,2 Jahre mit 18,9 % der Anschaffungskosten in den ersten drei Jahren und anschließend mit 13,6 % der Anschaffungskosten. Die Aufstockung der Konrad-Zuse-Str.1 wurde zum 31.12.2015 fertig gestellt, die Abschreibung erfolgt ab 01.01.2016 auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren. Korrespondierend zu den in den Mieten der Modulbauten berücksichtigten Anschaffungskosten wurde eine Verbindlichkeit erfasst. Diese vermindert sich um die in den gezahlten Mieten enthaltenen Tilgungsanteile.

Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden auf 20 Jahre, das Heizwerk auf 15 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear mit 6,7 % bis 33,3 % des jeweiligen Vermögensgegenstands. Angeschaffte Vermögensgegenstände über 150,00 € bis 1.000,00 € werden seit 2008 mit 20 % abgeschrieben.

3. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet.

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



## D ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 50.197,00 € (im Vorjahr 60.443,00 €) werden auf die Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

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

### Entwicklung des Unterschiedsbetrags aus der Kapital-konsolidierung in €

Ursprungsbetrag	1.098.587,01
<b style="color: #C8513E;">Erfolgswirksame Auflösungen</b>	
Kumuliert zum 1.1.2015	141.498,00
Zugang 2015	35.374,50
Kumuliert zum 31.12.2015	176.872,50
Stand zum 31.12.2015	921.714,51

8. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. 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.

10. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB i.V. m. § 298 Abs.1 HGB verzichtet.

### I. BILANZ

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.669.086,26 € (Vorjahr: 3.333.919,24 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position »Sonstige Vermögensgegenstände« sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### 3. Rücklagenspiegel:

in €	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung	Bestand Ende Geschäftsjahres
Gesellschafts-vertr. Rücklage	2.893.288,00	117.736,00 <sup>1)</sup>	3.011.024,00
Bauerneue-rungsrücklage	6.801.217,58	800.000,00 <sup>1)</sup>	7.601.217,58
Andere Gewinn-rücklagen	6.672.898,10	60.424,16 <sup>2)</sup> 763.791,85 <sup>1)</sup>	7.497.114,11

<sup>1)</sup> Die Einstellung erfolgte gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages des Mutterunternehmens VGW bzw. gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 23.07.2015.

<sup>2)</sup> Zugang zum 31.12.2015 aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschluss-ebene und Konsolidierungsbuchungen des Geschäftsjahres 2014.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 3.011.024,00 € unterliegt der Ausschüttungsbeschränkung gem. § 150 Abs. 3 und 4 AktG (siehe § 17 des Gesellschaftsvertrages der VGW).

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

» für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte	389,4 T€
» für Betriebskosten eigener und angemieteter Gewerbe- und Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonstige Betriebskosten	294,9 T€
» für Kosten aus Rückkaufgarantien	99,0 T€

5. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 11.292,50 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.403.975,44	8.738.973,71	7.432.170,17	45.232.831,56	48.481.984,64	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	749.874,78	6.373,23	717.623,99	25.877,56	30.000,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen *	5.820.367,92	5.820.367,92	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.623.496,11	181.717,46	0,00	2.441.778,65	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.905.429,63	1.811.054,62	94.375,01	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.803.639,39	1.208.428,10	1.595.211,29	0,00	0,00	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>75.306.783,27</b>	<b>17.766.915,04</b>	<b>9.839.380,46</b>	<b>47.700.487,77</b>	<b>48.511.984,64</b>	

\* nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

8. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftjahres	Abgänge des Geschäftjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	123.725,82	0,00	0,00
Zwischensumme	<b>123.725,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	105.287.214,28	1.837.863,30	-860.300,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.005.911,33	532.300,29	0,00
Grundstücke ohne Bauten	671.698,90	4.593,84	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	7.327.196,60	1.716.108,02	-755.016,95
Technische Anlagen und Maschinen	1.689.836,86	38.843,46	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.766,94	86.702,08	-35.545,88
Anlagen im Bau	1.041.838,96	1.536.184,18	-29.994,41
Bauvorbereitungskosten	44.040,89	43.297,77	0,00
Zwischensumme	<b>140.791.504,76</b>	<b>5.795.892,94</b>	<b>-1.680.857,42</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen**	884.684,43	40.438,99	-202.718,67
sonstige Ausleihungen**	7.081,96	0,00	-7.081,96
Andere Finanzanlagen	20.500,00	0,00	0,00
Zwischensumme	<b>912.266,39</b>	<b>40.438,99</b>	<b>-209.800,63</b>
Anlagevermögen insgesamt	<b>141.827.496,97</b>	<b>5.836.331,93</b>	<b>-1.890.658,05</b>

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

7. Verbindlichkeiten: Gegenüberstellung der vermerks-  
pflichtigen Restlaufzeit - unter 1 Jahr - zum Vorjahr

Verbindlichkeiten in €	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.403.975,44	8.738.973,71	62.193.308,89	9.087.733,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	749.874,78	6.373,23	60.898,10	8.880,21
Erhaltene Anzahlungen	5.820.367,92	5.820.367,92	3.927.691,54	3.927.691,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.623.496,11	181.717,46	2.423.076,30	137.994,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.905.429,63	1.811.054,62	1.321.316,29	1.242.874,91
Sonstige Verbindlichkeiten	2.803.639,39	1.208.428,10	2.056.088,47	664.660,12
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>75.306.783,27</b>	<b>17.766.915,04</b>	<b>71.982.379,59</b>	<b>15.069.835,09</b>

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	121.423,82	2.302,00	2.315,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>121.423,82</b>	<b>2.302,00</b>	<b>2.315,00</b>
- 61.221,23 642.504,40*				
2.522.370,08	0,00	47.884.026,46	61.484.404,19	2.218.740,83
561.576,97*	0,00	7.569.260,08	17.530.528,51	502.900,70
61.221,23	0,00	0,00	737.513,97	0,00
25.658,65	0,00	3.358.978,86	4.954.967,46	650.059,34
0,00	0,00	572.016,32	1.156.664,00	84.882,46
0,00	0,00	576.951,94	197.971,20	44.623,88
- 2.548.028,73	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	87.338,66	0,00
<b>1.204.081,37</b>	<b>0,00</b>	<b>59.961.233,66</b>	<b>86.149.387,99</b>	<b>3.501.207,21</b>
0,00	0,00	0,00	722.404,75	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	20.500,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>742.904,75</b>	<b>0,00</b>
<b>1.204.081,37</b>	<b>0,00</b>	<b>60.082.657,48</b>	<b>86.894.594,74</b>	<b>3.503.522,21</b>

## E

## SONSTIGE ANGABEN

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 133.689,65 € (Vorjahr 282.691,86 €) Erträge aus Anlageverkäufen, 91.747,12 € (Vorjahr 85.089,28 €) Erträge aus Schadensersatzleistungen und 100.765,76 € (Vorjahr 67.838,57 €) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen sowie 241.953,90 € (Vorjahr 0,00 €) Aufwendungszuschüsse enthalten. In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 57.900 € enthalten.

2. In den Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen sind keine außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten bzw. auf Grundstücke mit unfertigen Bauten (Vorjahr 30.100,00 €) enthalten.

3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind weitere folgende gewichtige Kosten enthalten (Vorjahresbeträge in Klammern):

- » 187.970,58 € (391.187,95 €) Kosten für EDV
- » 83.555,96 € (152.382,30 €) Kosten für Werbung und Repräsentation
- » 102.414,49 (70.003,50 €) Abschreibungen auf Forderungen
- » 251.048,54 € (24.821,85 €) Sonstige sächliche Verwaltungskosten

4. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungsbeträge für Leasingverpflichtungen in Höhe von 37.294,29 € (Vorjahr 52.228,38 €) enthalten.

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

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	13.358,69	12.453,62

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 5.489.500,00 € (Vorjahr 4.172.500,00 €). 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.

Aus dem Verkauf von Bestandswohnungen bestehen Rückkaufgarantien über Kaufpreise von 2.951.670,00 €. Die Rückkaufgarantie kann nur auf schriftliches Verlangen des Käufers innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsdatum ausgeübt werden. Der Verpflichtung steht im Einlösefall die jeweilige Wohnung zum aktuellen Verkehrswert gegenüber. Für die von dem Verein VGW-Zusatzrente e.V. erworbenen Wohnungen besteht eine besondere Rückkaufvereinbarung.

Weiterhin bestehen aus Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 31.03.2016 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von 926.106,86 €. Dem stehen aus der Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber. Aus der unbefristeten Anmietung von 45 Wohnungen und 9 Garagen von dem VGW Zusatzrente e.V. bestehen jährliche Pachtverpflichtungen in Höhe von 173.766,20 €, die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei einem über drei Jahre unkündbaren Pachtvertrag für Grund und Boden 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 31.12.2015 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von 280.000,00 €.

Noch anfallenden Herstellungskosten der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens in Höhe von 5.473.529,00 € stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 4.318.531,00 € gegenüber.

2. Zur Verminderung des Zinsrisikos setzt die Gesellschaft Payer-Zinssatzswaps, Floors und Caps ein. Der angefallene Aufwand in Höhe von 212.866,77 € ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten, der Ertrag in Höhe von 1.011,23 € in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. Die Zinssatzswaps haben eine Laufzeit bis 30.06.2019 bzw. 30.06.2022. Ihr Umfang beträgt 8,1 Mio. € (Ursprungswerte) bzw. 7,7 Mio. € Bezugsgröße zum 31.12.2015. Der Marktwert zum 31.12.2015 beträgt aufgrund derzeit sehr niedriger Zinsen -896.682,73 €. Der Marktwert wurde auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ermittelt. Mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in Höhe von 7.692.876,12 € 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.

3. Zwischen den Handels- und Steuerbilanzen der einbezogenen Unternehmen 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) Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Hierdurch sowie durch zusätzlich bestehende Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer überwiegen die aktiven Latenzen.

Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Passive latente Steuern aus Bewertungsanpassungen auf Konzernabschlussebene und Konsolidierungsmaßnahmen wurden durch teilweise Verwendung der aktiven Latenzen ausgeglichen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	19*	9
Technische Mitarbeiter	3	-
Handwerker/Hausmeister etc.	8	1
Geringfügig Beschäftigte	-	25

\* davon 2 Mitarbeiter in Freistellungsphase Altersteilzeit. Außerdem wurden zwei BA-Studentinnen und zwei Auszubildende beschäftigt.

5. Die VGW ist zu 100 % an der VGW Dienstleistungs GmbH in Schwäbisch Gmünd beteiligt. Das Stammkapital der GmbH beläuft sich auf 25.564,59 €, das Eigenkapital insgesamt beträgt zum 31.12.2015 31.503,75 €.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn der VGW Dienstleistungs GmbH in Höhe von 20.503,01 € an die VGW abgeführt. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2015 der VGW Dienstleistungs GmbH beträgt daher 0,00 €. Erträge und Aufwendungen aus der Gewinnabführung wurden im Konzernabschluss eliminiert.

6. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 34.961,88 €.

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

7. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Konzernabschlussprüfers beträgt für Abschlussprüfungsleistungen netto 22,0 T€ und für andere Bestätigungsleistungen netto 1,6 T€.



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

in Tausend €	Verkäufe an	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Aufnahme von Darlehen von
Gesellschafter	31,0	334,0	533,8	17.162,9
Geschäftsführer	–	7,6	–	–
Leitende Angestellte	–	–	31,0	–
VGW-Zusatzrente e.V.	–	–	173,8	–
Sonstige	231,3	5,9	9,0	–

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Verkäufe an: Grundstücke mit Wohnbauten, erhaltene Anzahlungen

Erbringung von Dienstleistungen: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, Unfertige Leistungen

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

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

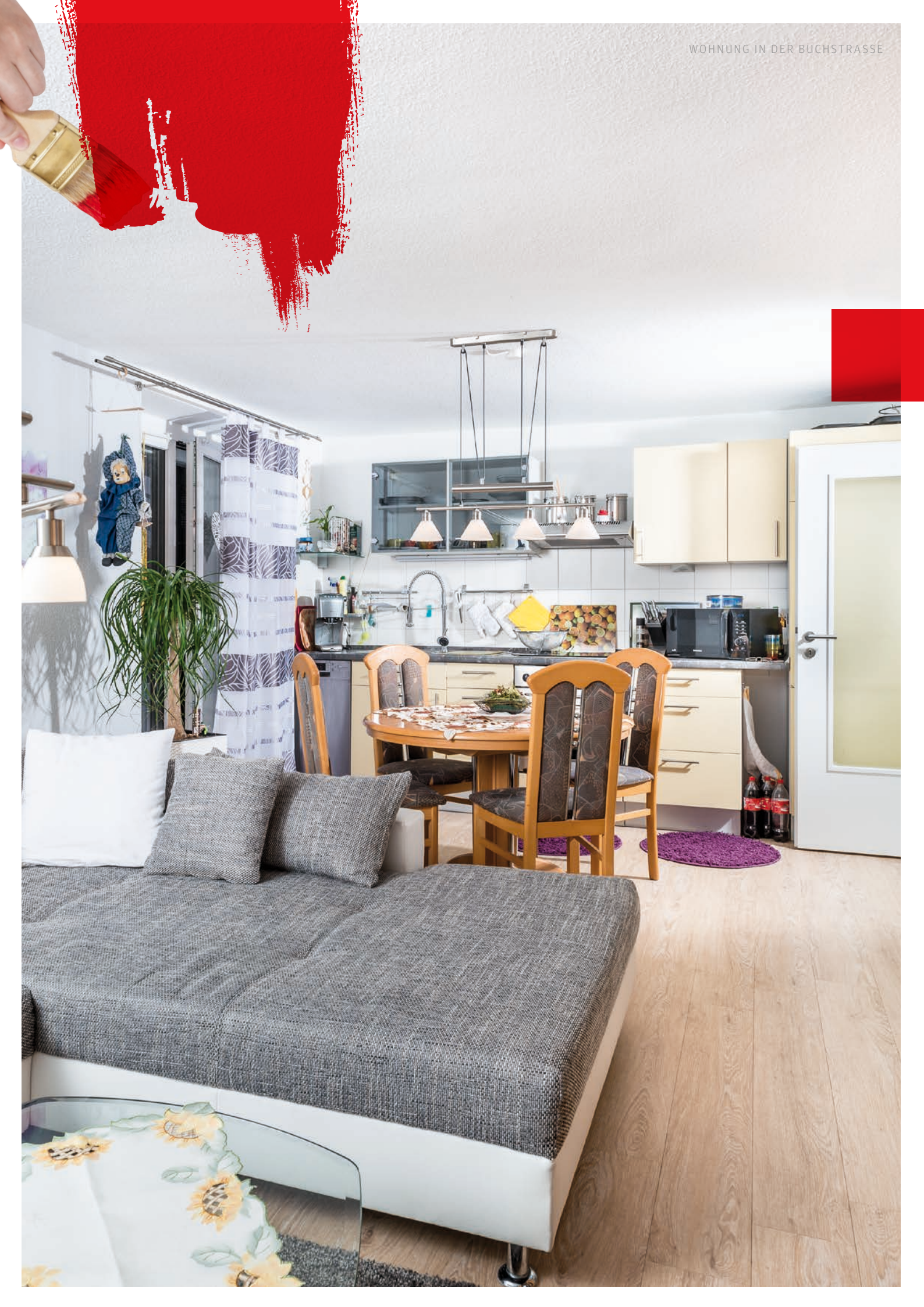
Der Darlehensstand für vom Hauptgesellschafter übernommenen Ausfallbürgschaften betrug 12.708,4 T€. Die Avalprovision ist unter der Rubrik Bezug von Dienstleistungen enthalten.

Unter der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten bestehen 2.446,6 T€ Forderungen an Gesellschafter.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2015 92,6 T€.

Darüberhinaus bestehen Rückkaufgarantien aus dem Verkauf von Bestandswohnungen gegenüber Leitenden Angestellten in Höhe von 73,0 T€, gegenüber dem VGW-Zusatzrente e.V. in Höhe von 2.018,5 T€ und Sonstigen in Höhe von 69,5 T€.





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

in €	Bilanzposition	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Aktiva</b>	Forderungen aus Vermietung	16,14	247,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	2.538,42	173.076,38
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.446.591,54	379.222,23
<b>Passiva</b>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.654.579,51	16.694.944,99
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.000,00	0,00
	Erhaltene Anzahlungen	221.303,91	10.807,68
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.668,62	632,27
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.932,08	31.966,86

10. Organe der Gesellschaft

**Geschäftsführung**

Wolfgang Frei      Geschäftsführer bis 31.12.2015

Thomas Riede      Geschäftsführer ab 01.01.2016

**Aufsichtsrat**

Richard Arnold      Vorsitzender      Oberbürgermeister

Celestino Piazza      1. stellv. Vorsitzender      Stadtrat, Architekt

Wolfgang Greil      2. stellv. Vorsitzender      Diplom Betriebswirt

Christian Baron      Stadtrat, Regierungsrat

Alfred Baumhauer      Stadtrat, Rechtsanwalt

Hubert Buchstaller      Stadtrat, Arzt      26.8.2014 - 26.3.2015

Bilal Dincel      Stadtrat, selbstständiger Kaufmann

Ullrich L. Dombrowski      Stadtrat, Rechtsanwalt

Sebastian Fritz      Stadtrat, Lehrer      ab 27.3.2015

Elmar Hägele      Stadtrat, Reformwarenfachkaufmann

Sigrid Heusel      Stadträtin, Krankenschwester

Thomas Kaiser      Stadtrat, Betriebsleiter

Susanne Lutz      Stadträtin, Büroassistentin

Karin Rauscher      Stadträtin, Rechtsanwältin

Sergio Rota      Kaufmann

Gerold Scholze      Diplom Kaufmann

Brigitte Weiß      Stadträtin, Schneiderin

Schwäbisch Gmünd, 04. April 2016

Thomas Riede, Geschäftsführer

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Konzern-Kapitalflussrechnung in T€	2015	2014
Jahresüberschuss	1.202,2	1.849,8
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.503,5	3.362,4
Aktivierete Eigenleistungen	-258,3	-106,9
Abnahme / Zunahme langfristiger Rückstellungen	-77,8	80,0
Abschreibung auf Forderungen	100,8	70,0
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	10,2	19,9
Verminderung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	-35,4	-35,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.445,2</b>	<b>5.239,8</b>
Zunahmeder kurzfristigen Rückstellungen	54,6	259,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-170,2	-234,9
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.392,3	-3.008,5
Zunahme sonstiger bzw. kurzfristiger Aktiva	-436,9	-581,9
Zunahme / Abnahme sonstiger bzw. kurzfristiger Passiva	2.494,2	-798,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.780,9	1.892,3
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.775,5</b>	<b>2.767,6</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-6,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	863,0	1.009,3
Einzahlungen aus Tilgung von Ausleihungen bei VGW	209,8	195,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.537,6	-3.612,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-40,4	-194,0
Erhaltene Zinsen	2,1	18,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.503,1</b>	<b>-2.589,9</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.268,8	700,1
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-1.833,1	-2.065,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	785,0	384,1
Gezahlte Zinsen	-1.783,0	-1.910,8
Kauf eigene Anteile	0,0	-3,4
Veränderung der Betriebsmittelkredite	471,9	3.062,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.090,4</b>	<b>167,0</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.182,0	344,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.	695,5	350,8
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>2.877,5</b>	<b>695,5</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2015 in €	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Eigene Anteile	Eigenkapital/ Konzern- Eigenkapital
Stand 31.12.2012	<b>6.609.360,00</b>	<b>16.124.295,72</b>	<b>-903.840,00</b>	<b>21.829.815,72</b>
Erwerb eigener Anteile			-16.400,00	-16.400,00
Konzernjahresüberschuss 2013 / Konzerngesamtergebnis 2013		17.534,37		17.534,37
Stand 31.12.2013	<b>6.609.360,00</b>	<b>16.141.830,09</b>	<b>-920.240,00</b>	<b>21.830.950,09</b>
Erwerb eigener Anteile			-3.440,00	-3.440,00
Konzernjahresüberschuss 2014 / Konzerngesamtergebnis 2014		1.849.789,60		1.849.789,60
Stand 31.12.2014	<b>6.609.360,00</b>	<b>17.991.619,69</b>	<b>-923.680,00</b>	<b>23.677.299,69</b>
Konzernjahresüberschuss 2015 / Konzerngesamtergebnis 2015		1.202.187,11		1.202.187,11
Stand 31.12.2015	<b>6.609.360,00</b>	<b>19.193.806,80</b>	<b>-923.680,00</b>	<b>24.879.486,80</b>





## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Aufgrund unserer Prüfung haben wir für den Konzernabschluss zum 31.12.2015 und den Konzernlagebericht für 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Schwäbisch Gmünd:

Wir haben den von der Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Schwäbisch Gmünd, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die

Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht überwiegend aufgrund aussagebezogener Prüfungshandlungen und auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

**Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 23. Mai 2016

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Sparr, Wirtschaftsprüfer  
Gebhardt, Wirtschaftsprüfer



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

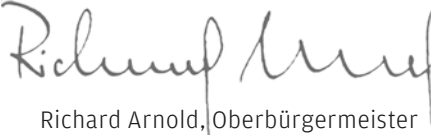
Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde vom 29.7.2015 bis 4.8.2015 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: »Das Risikomanagementsystem der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH«.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2015 unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für die VGW und die VGW Dienstleistungs GmbH, wurde durch die GdW Revision AG, Berlin, nach entsprechender Beschlussfassung in Auftrag gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Prüfung nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt in seiner Sitzung am 14.7.2016 der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2015 abzüglich des Verlustvortrages den Rücklagen zuzuweisen.

Schwäbisch Gmünd, 14. Juli 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH  
VGW Dienstleistungs GmbH

  
Richard Arnold, Oberbürgermeister

## EINBEZOGENE UNTERNEHMEN - BILANZ: Bilanz und GuV

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar. Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen der Ein-

zelabschlüsse abweichen. Vollständige Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften werden elektronisch im Handelsregister hinterlegt, können auf Wunsch aber auch zur Verfügung gestellt werden.

Bilanz in €	VGW		VGW D	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktiva</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.302,00	4.617,00	0,00	0,00
Sachanlagen	55.321.919,24	55.732.400,07	29.235.572,53	26.793.537,24
Finanzanlagen	26.946.854,84	26.143.526,69	500,00	7.581,96
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>82.271.076,08</b>	<b>81.880.543,76</b>	<b>29.236.072,53</b>	<b>26.801.119,20</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.007.412,89	5.375.310,44	4.968.165,06	4.791.774,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	958.268,00	1.207.184,81	475.148,34	523.599,99
Flüssige Mittel	2.611.023,31	595.896,46	266.524,42	99.572,44
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>9.576.704,20</b>	<b>7.178.391,71</b>	<b>5.709.837,82</b>	<b>5.414.946,85</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	50.197,00	60.443,00	158.519,99	145.441,66
<b>BILANZSUMME</b>	<b>91.897.977,28</b>	<b>89.119.378,47</b>	<b>35.104.430,34</b>	<b>32.361.507,71</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital insgesamt	24.184.169,95	23.006.810,37	31.503,75	31.503,75
Rückstellungen	751.193,77	859.363,51	349.548,97	264.487,33
Verbindlichkeiten	66.813.652,38	65.174.199,81	34.668.891,37	32.018.332,43
Rechnungsabgrenzungsposten	148.961,18	79.004,78	54.486,25	47.184,20
<b>BILANZSUMME</b>	<b>91.897.977,28</b>	<b>89.119.378,47</b>	<b>35.104.430,34</b>	<b>32.361.507,71</b>



## EINBEZOGENE UNTERNEHMEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung in €	VGW		VGW D	
	2015	2014	2015	2014
Umsatzerlöse	14.645.794,09	15.670.884,73	7.261.743,68	6.051.757,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.008.649,21	1.208.938,15	1.981.914,36	1.663.202,74
Andere aktivierte Eigenleistungen	56.997,00	8.759,00	115.229,00	54.020,00
Sonstige betriebliche Erträge	240.478,14	294.788,37	433.546,01	191.733,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.532.019,47	-9.420.640,08	-5.507.852,22	-3.545.702,78
<b>Rohergebnis</b>	<b>7.419.898,97</b>	<b>7.762.730,17</b>	<b>4.284.580,83</b>	<b>4.415.010,05</b>
Personalaufwand	-760.959,98	-780.511,40	-2.012.760,97	-1.870.866,51
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-2.147.836,02	-1.985.950,15	-1.308.761,93	-1.425.357,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.830.472,73	-1.754.043,50	-317.604,02	-292.764,92
Erträge aus Gewinnabführung	20.503,01	212.637,99	0,00	0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	412.395,59	378.514,67	0,00	81,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.088,54	18.534,61	18,95	47,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.688.477,92	-1.814.660,09	-558.834,15	-551.851,30
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	0,00	-20.503,01	-212.637,99
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.427.139,46</b>	<b>2.037.252,30</b>	<b>66.135,70</b>	<b>61.661,98</b>
Sonstige Steuern	-249.779,88	-247.886,86	-66.135,70	-61.661,98
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.177.359,58</b>	<b>1.789.365,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Verlustvortrag	0,00	-51.818,59		
Einstellungen in Gewinnrücklagen	117.736,00	173.755,00	0,00	0,00
<b>BILANZGEWINN/-VERLUST</b>	<b>1.059.623,58</b>	<b>1.563.791,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# IMPRESSUM

## Impressum

Herausgeber: Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

außer:

shutterstock: Seite 3, 4, 6 (Rahmen), 11 (Kabel), 17 (Spachtel),

19 (Farbe), 38 (Maler), 42 (Abriss), 49 (Pinsel), 58, 59

istockphoto: Seite 20 (Rahmen mit Schatten)

VGW:

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

Druck: D\_tec.tif GmbH, Aalen, [www.d-tec.tif.de](http://www.d-tec.tif.de)



# GESCHÄFTS- JAHR 2015

## DAS GESCHÄFTSJAHR 2015:

- » BILANZSUMME AUF REKORDNIVEAU  
MIT 102,4 MIO. €
- » UMSATZERLÖSE AUS DEM VERKAUF  
VON GRUNDSTÜCKEN: 4,5 MIO. €
- » JAHRESÜBERSCHUSS 1,2 MIO. €
- » ERSTELLUNG VON 16 MIETWOHNUNGEN
- » BEREITSTELLUNG VON 3.300 M<sup>2</sup>  
BÜROFLÄCHEN



Vereinigte Gmünder  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Vordere Schmiedgasse 37  
73525 Schwäbisch Gmünd

Fon 07171. 35 08.0  
Fax 07171. 35 08.40

info@vgw.de ■ www.vgw.de

WOHNEN. LEBEN. ZUHAUSE SEIN.

