



Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

Hier baut die **FEWOG** für Sie:

*79 frei finanzierte Mietwohnungen mit Tiefgarage*

**Frei finanziert, kostengedämpfter und sozial gerechter Mietwohnungsbau der FEWOG**

**Barrierearme Konzeption** (z. B. Aufzüge, schwellenloser/-armer Zugang zu Dusche oder Terrasse/Balkon)

**Hochwertige Ausstattung** (Fußbodenheizung, Terrasse/Balkon u. v. m.)

**1 bis 4-Zimmer-Wohnungen** sowie Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse

**ÖPNV und Natur** in unmittelbarer Nähe

**FEWOG**  
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

Lessingstraße 2 | 70734 Fellbach  
Tel: 0711 578815-0 | Fax: 0711 578815-90  
info@fewog.de | www.fewog.de

In unserer Genossenschaft  
gemeinsam **LEBEN** und **WOHNEN**.

2021 | **GESCHÄFTSBERICHT**

In unserer Genossenschaft  
gemeinsam **LEBEN** und **WOHNEN**.

#### Impressum

##### Herausgeber:

FEWOG  
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Lessingstraße 2  
70734 Fellbach  
Tel.: 0711 578815-0  
Fax: 0711 578815-90  
info@fewog.de  
www.fewog.de

Vorstand: Ingolf Epple, Ulf Krech  
Aufsichtsratsvorsitzender: Wolfgang Röder

Genossenschaftsregisternummer:  
260108, AG Stuttgart / ST.-NR. 90491/80534

##### Verantwortlich für den Inhalt:

Ulf Krech

##### Fotonachweis:

Archiv FEWOG

##### Satz/Gestaltung/Druck:

Team 2 Marketing GmbH  
www.team2marketing.de

##### Auflage:

250 Stück



Geschäftsbericht online ansehen!

## TAGESORDNUNG

**der 73. Mitgliederversammlung am 20. Juni 2022  
um 18:30 Uhr im Hölderlinsaal der Schwabenlandhalle,  
Guntram-Palm-Platz 1 in 70734 Fellbach**

- 1 Eröffnung und Begrüßung

---

- 2 Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2021  
und Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts

---

- 3 Bericht des Aufsichtsrats über seine Tätigkeit

---

- 4 Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung und  
Erklärung des Aufsichtsrats hierzu, sowie Beschluss über  
den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichts

---

- 5 Aussprache über die Tagesordnungspunkte 2 bis 4

---

- 6 Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021

---

- 7 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

---

- 8 Beschlussfassung über die
  - A Entlastung des Vorstands
  - B Entlastung des Aufsichtsrats

---

- 9 Wahlen in den Aufsichtsrat

---

- 10 Anträge

---

- 11 Ehrung der 50-jährigen Mitglieder

## VORWORT

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Mieter, Kunden, Geschäftspartner  
der Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG,

das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 hat jeden von uns sowohl persönlich  
als auch beruflich vor weitere große Herausforderungen gestellt. Durch  
die weitere Entwicklung der Pandemie und den damit verbundenen  
Auswirkungen, mussten wir uns im Berichtsjahr weiteren veränderten  
Bedingungen anpassen.

Als Genossenschaft ist es uns im Geschäftsjahr 2021 wiederum  
gelungen, unsere operativen Ziele zu erreichen und die strategische  
Ausrichtung weiter voran zu treiben.

Leider mussten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr viele geplante Veran-  
staltungen, wie unsere jährliche Mitgliederversammlung, die nicht in  
Präsenz erfolgen konnte, absagen. Es ist eines unserer größten  
Wünsche, wieder Veranstaltungen mit unseren Mitgliedern und Mietern,  
sowie persönliche Kontakte und Treffen durchführen zu können.

Wir hoffen, dass die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben im Jahr 2022  
zu einer neuen Normalität führen und wir unsere Geschäftsstelle für den  
uneingeschränkten Kundenverkehr wieder öffnen können.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien, dass Sie auch im zweiten Jahr  
der Pandemie diese besondere Zeit gesund überstehen und hoffen auf  
ein weiterhin angenehmes Miteinander mit allen Mitgliedern, Kunden und  
Geschäftspartnern der FEWOG.

**Ulf Krech**

Geschäftsführender Vorstand

## INHALT

Verwaltungsorgane.....	6
Ansprechpartner in der Geschäftsstelle.....	7
Verbandszugehörigkeit.....	8
Neubauprojekt Gartenstraße.....	9
Wir trauern um.....	10
Jubilare – 50-jährige Mitgliedschaft.....	11
Gesamtwirtschaftlicher Bericht 2021.....	14-16
Tätigkeit der Genossenschaft 2021.....	17-19
Modernisierungen und Instandhaltungen 2021.....	20
Bilanzielle Betrachtung der Genossenschaft 2021.....	22
Chancen- und Risikobetrachtung.....	23
Ausblick und Prognose.....	25-26
Bericht des Aufsichtsrates.....	27-28
Bilanz zum 31.12.2021.....	30-31
Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
Anhang des Jahresabschlusses 2021.....	33

## VERWALTUNGSORGANE

### VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand

► **Ulf Krech**  
Immobilienökonom

Nebenamtlicher Vorstand

► **Ingolf Epple**  
Bankvorstand



### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführerin

► **Nina Weigl**  
Immobilienökonomin

### AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender

► **Wolfgang Röder**  
Geschäftsführer

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

► **Heiko Rihm**  
Bauingenieur

Schriftführerin

► **Birgit Bäuerle**  
Geschäftsführerin

Stv. Schriftführer

► **Peter Hocker**  
Geschäftsführer



## ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSSTELLE



Assistenz GF  
Mitgliederbetreuung  
Mitgliederverwaltung  
► **Caroline Stein**



Allgemeine Verwaltung  
Technik  
► **Silke Völkel**



Buchhaltung  
Betriebskostenabrechnung  
► **Christine Dunkel**



Technik  
► **Thomas Marzian**



Mietverwaltung  
FEWOG Wohnungen  
Mietverwaltung für Dritte  
► **Elke Henkel**



Buchhaltung  
Betriebskosten-  
abrechnung  
► **Michaela Rüeck**



Hausmeister  
► **Thomas Mürdter**



### Ein Vierteljahrhundert im Einsatz für die FEWOG

Herr Wolfgang Röder war im Jahr 2021 seit 25 Jahren als Mietervertreter im Aufsichtsrat der FEWOG tätig. Von 1996 bis 2002 als stellvertretender Schriftführer, von 2003 bis 2016 als Schriftführer und seit 27. September 2016 als Vorsitzender des Aufsichtsrates!



## VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT



GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

[www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)



Arbeitgeberverband der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

[www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)



Verband der Immobilienverwalter  
Baden-Württemberg

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)



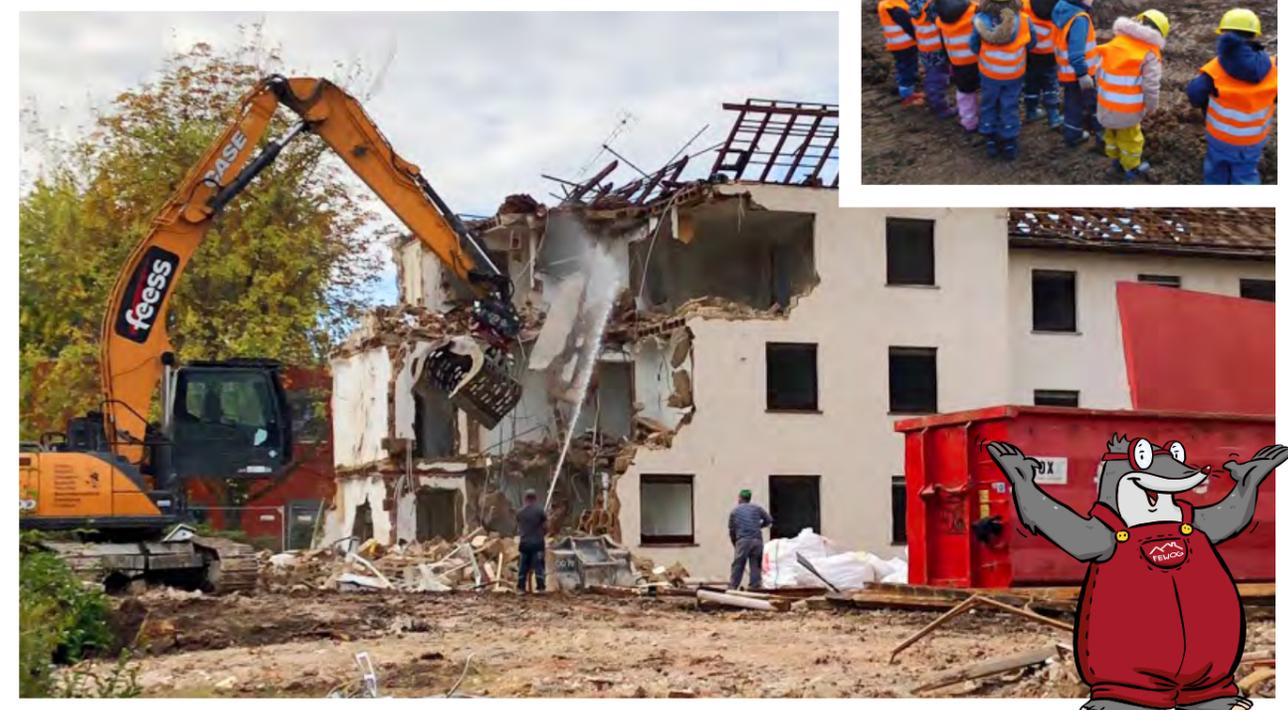
DESWOS e. V.  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

## NEUBAUPROJEKT GARTENSTRASSE

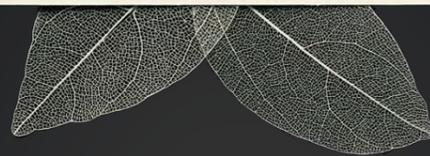
Nach 71 Jahren im Bestand begann am 27. September 2021 das größte FEWOG-Projekt mit dem Abriss der 4 Gebäude in der Gartenstraße 84 – 96. Nach einer halbjährigen Verzögerung konnte unser Neubauprojekt in der Gartenstraße mit dem offiziellen Spatenstich am 17. November 2021 beginnen.

- 17,5 Millionen Euro
- 4 Gebäude mit 79 Wohnungen, 79 Tiefgaragenplätzen und 144 Fahrradabstellplätzen
- Gesamtwohnfläche: 4.874 m<sup>2</sup>
- 2 Gebäude werden mit einem Aufzug versehen
- Fertigstellung bis zum 2. Quartal 2023





WIR GEDENKEN UNSEREN  
VERSTORBENEN MITGLIEDERN



<i>Hubert Rother</i>	† 22.01.2021	<i>Anneliese Wagner</i>	† 15.10.2021
<i>Marianne Mühleck</i>	† 22.03.2021	<i>Christine Hartmann</i>	† 31.10.2021
<i>Niyazi Kara</i>	† 18.05.2021	<i>Gerda Aner</i>	† 07.11.2021
<i>Peter Egeler</i>	† 06.06.2021	<i>Karl Rössler</i>	† 28.11.2021
<i>Robert Freimüller</i>	† 13.06.2021	<i>Erich Arbter</i>	† 05.12.2021
<i>Marianne Leibinger</i>	† 19.08.2021	<i>Theresia Wangner</i>	† 20.12.2021
<i>Elli Neumann</i>	† 09.09.2021	<i>Maria Platzer</i>	† 21.12.2021
<i>Hilda Reinhardt</i>	† 14.09.2021	<i>Günther Pawlowski</i>	† 31.12.2021
<i>Adolf Hübner</i>	† 19.09.2021		

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH  
UNSEREN JUBILAREN



**65-jährige Mitgliedschaft**

- » Walter Häfele
- » Erich Jakobus



**60-jährige Mitgliedschaft**

- » Maria Jelinka
- » Heinz Müller



**55-jährige Mitgliedschaft**

- » Reinhold Wolf
- » Gisela Vollmar
- » MÜFA Müller Verwaltungs GmbH & Co.



**50-jährige Mitgliedschaft**

- » Dietmar Lorenz GbR

BERICHTERSTATTUNG FÜR DAS  
**GESCHÄFTSJAHR 2021**

In unserer Genossenschaft  
gemeinsam LEBEN und WOHNEN.

**FEWOG**  
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

# 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2021



**Ulf Krech**  
Geschäftsführender Vorstand

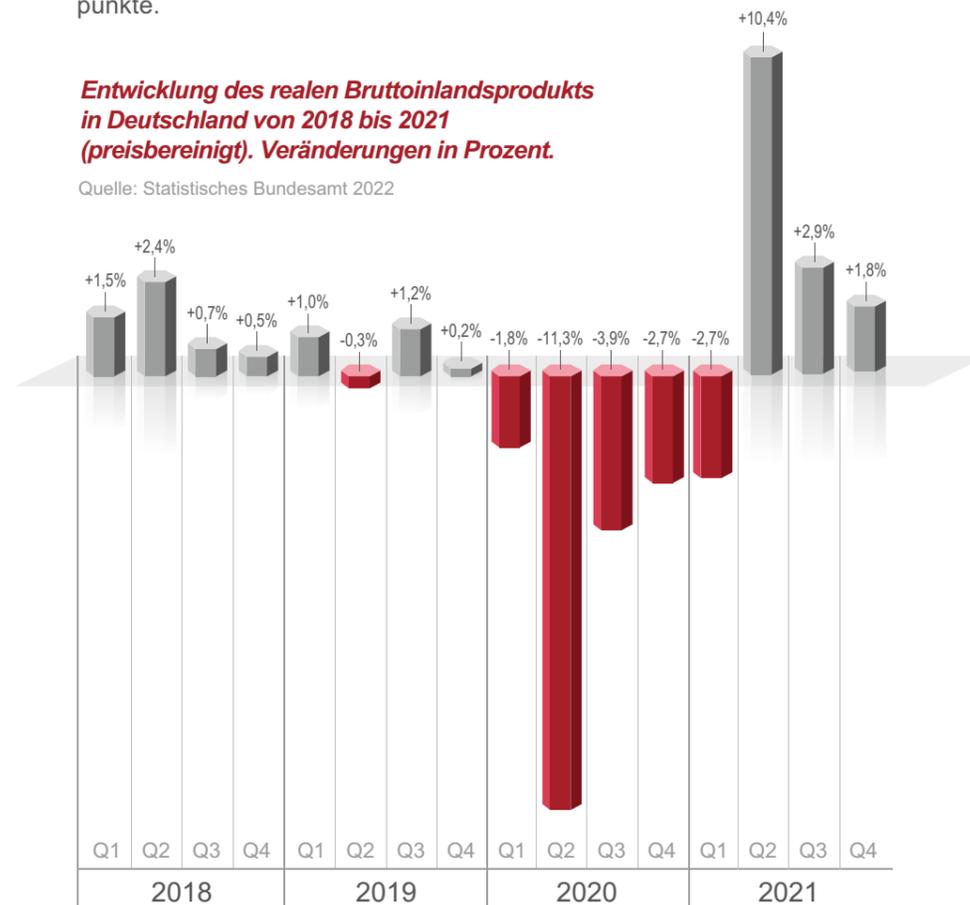
Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit weiterhin negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 Prozent gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 Prozent zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 Prozent. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 Prozent unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

**Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 2018 bis 2021 (preisbereinigt). Veränderungen in Prozent.**

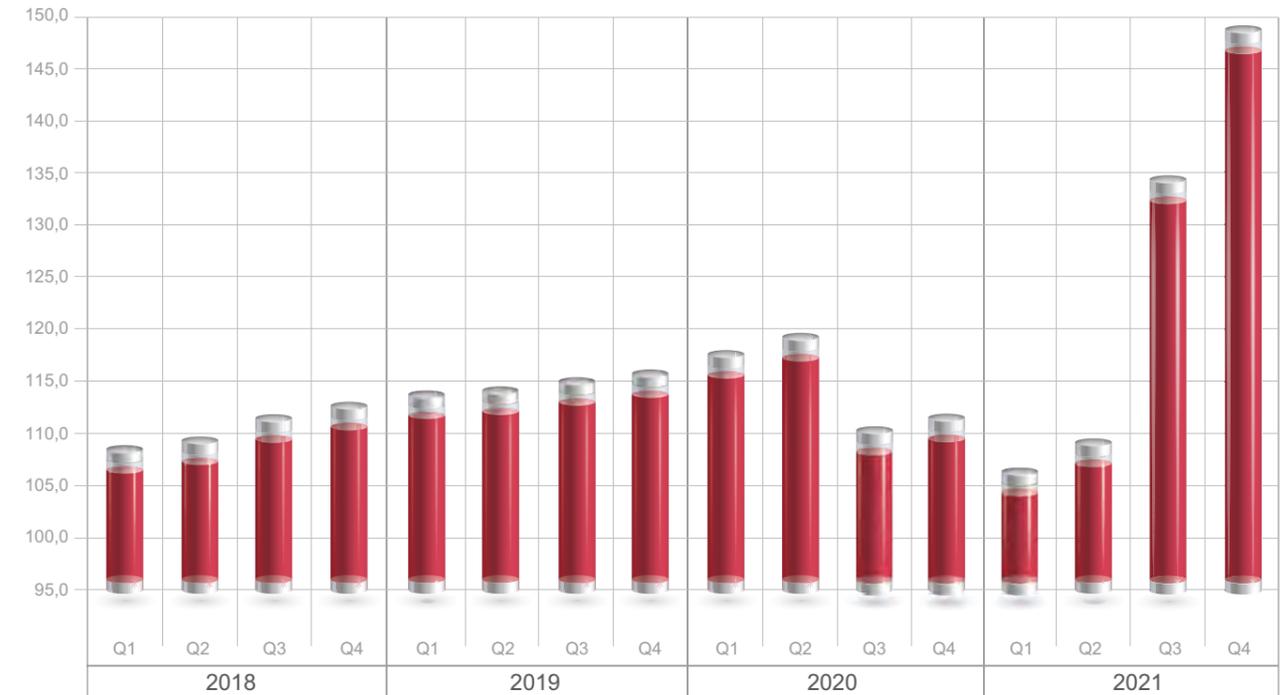
Quelle: Statistisches Bundesamt 2022



## Baupreisindizes für Wohngebäude 2022

einschl. Umsatzsteuer, Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in Prozent

Quelle: Statistisches Bundesamt 2022



Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 Prozent (Dezember 2020: 4,2 %).

Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahr um 5,0 Prozent und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung.

Durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 Prozent teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 Prozent. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

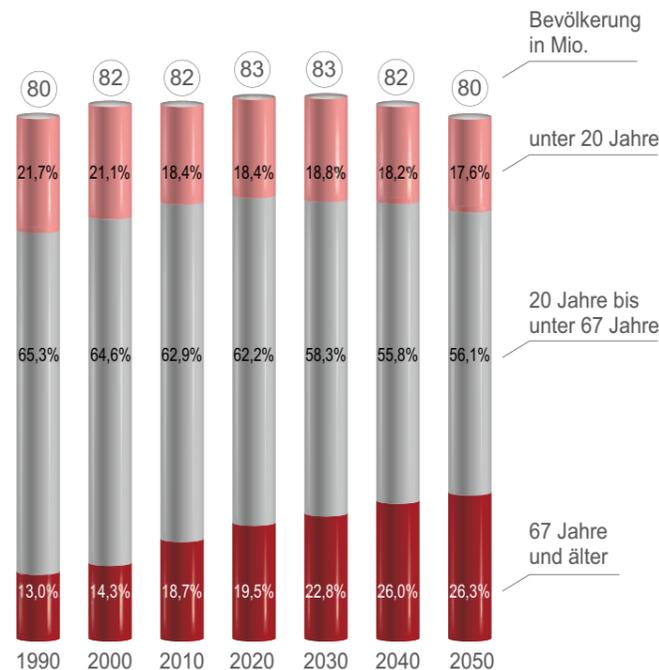
Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 Prozent.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 Prozent bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 Prozent ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60 Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist unter anderem die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

**Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur in Deutschland, 1990 - 2050**

Bevölkerung in absoluten Zahlen, Anteile der Altersgruppen in Prozent  
Quelle: Statistisches Bundesamt



**2. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2021**

**Hausbewirtschaftung**

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst zum Bilanzstichtag 597 Wohnungen in 43 Mietobjekten, 1 gewerbliche und 1 sonstige Einheit sowie 321 Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 42.077 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 62.916 m<sup>2</sup>. Ein Anteil von 4.050 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich hiervon in Erbbaupacht.

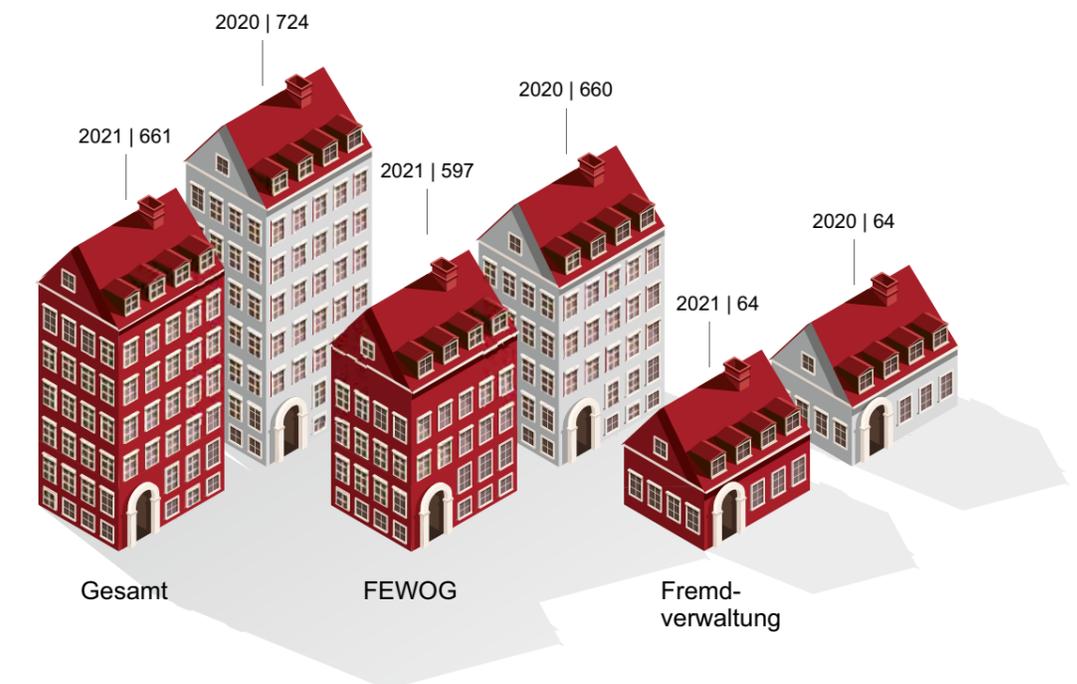
Eine der ausgabestärksten Investitionen im Jahr 2021 war der Anbau eines zweiten Aufzuges an unserem Hochhaus in der Waiblinger Straße 66.

Dieser Außenaufzug ist voll funktionsfähig und soll einen weiteren ungehinderten Zugang zu allen Wohnungen sicherstellen.

Darüber hinaus haben wir alle Gebäude in der Gartenstraße 84-96 im September 2021 abgebrochen und mit den Bauarbeiten für unser Neubauprojekt im November 2021 begonnen.

Des Weiteren sind wir auch Mieterwünschen nachgekommen, indem wir im bewohnten Zustand die vorhandenen Badewannen deinstalliert und einen neuen barrierefreien Duschbereich hergestellt haben.

**Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2021**





Gleichfalls wurden Wohnwertverbesserungen im Gebäudebestand, sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen jeweils im Zusammenhang von Mieterwechseln durchgeführt.

Für Eigentümer mit einem eigenen Mietwohnungsbestand haben wir auch im Jahr 2021 kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen erbracht, sowie Betriebskostenabrechnungen für Dritte erstellt.

Die Erträge bei den Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietung und Modernisierungumlagen von 4.136.586 EUR auf 4.140.123 EUR nicht signifikant verändert.

Dies beruht im Wesentlichen darauf, dass die 63 Wohnungen im Quartier in der Gartenstraße nicht mehr zur Verfügung stehen und sich die Mieterträge auf den verbleibenden Wohnungsbestand von 597 Wohnungen beziehen.

Die Sollmieten wurden bereits bereinigt um Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierung und Leerstand im abgelaufenen Berichtsjahr.

Die Fluktuationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht. Im Berichtsjahr 2021 sind 31 Wohnungskündigungen von unseren Mietern bei der FEWOG eingegangen. [Vorjahr 35].

Bis zum 31.12.2021 haben wir für 15 dieser gekündigten Wohnungen neue Verträge mit Mitgliedern unserer Genossenschaft abgeschlossen. Weitere 12 Kündigungen betreffen die Wohnungen in der Gartenstraße.

Wie bereits im Vorjahr berichtet, haben wir diesen Mietern eine modernisierte Wohnung aus unserem Bestand zur Verfügung gestellt, einen sozial verträglichen Umzugsprozess durchgeführt und alle anfallenden Kosten weitestgehend übernommen.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen für die gekündigten Wohnungen betragen infolge der Mieterwechsel rd. 345.793 EUR (Vorjahr rd. 424.830 EUR).

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen durch Leerstand haben sich von 24.918 EUR auf 15.520 EUR im Berichtsjahr verringert.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich auch im Berichtsjahr 2021 nicht wesentlich verändert. Ursächlich hierfür ist, dass wir durch den geringen Anteil von Kündigungen nicht auf die hohe Nachfrage nach qualitativen und modernisierten Wohnraum im Bestand reagieren konnten. Dies auch unter dem Blickwinkel der vorrangigen Versorgung unserer Bestandsmieter aus der Gartenstraße.

Diese Nachfrage übersteigt unser mittelfristiges Angebot an bedarfsgerechten Wohnraum.

Hinzu kommt, dass unser Wohnraum mehrheitlich von Haushalten mit ein bzw. zwei Personen nachgefragt wird.

Für eine Wohnung sind 215 Bewerber vorgemerkt. Hiervon 84 Mitglieder für eine neue Wohnung oder Tausch und 131 Interessenten die noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 11 neue Mitglieder im Zusammenhang mit einer Wohnungsvergabe aufgenommen worden.

Betrachten wir unseren gesamten Wohnungsbestand, so ist unser Leerstand rein vermietungsbedingt zu beziffern. Im Zusammenhang mit einer geringen Fluktuation ist zu beobachten, dass Mieter innerhalb unseres Wohnungsbestandes umziehen möchten. Somit entstehen für Nachfragende, die bisher noch keine Mieter bei unserer Genossenschaft sind, lange Wartezeiten, um diesen Interessenten entsprechenden Wohnraum anbieten zu können. Darüber hinaus können wir nur begrenzt unseren Wohnungsbestand erweitern, da wir keine unbebauten Grundstücke besitzen, um auf diesen neuen Wohnraum zu schaffen.

Die geringe Fluktuation ist unseres Erachtens auch darin begründet, dass ein sicheres und lebenslanges Wohnen in unserer Genossenschaft möglich ist.

Unsere Mietforderungen haben sich im Berichtsjahr auf 14.073 EUR [Vorjahr 8.531 EUR] erhöht.

Das in unserer Unternehmensorganisation integrierte Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein fundierter Bestandteil innerhalb der Genossenschaft.

Bezüglich der Sicherstellung von der Mietzahlungen bei Beziehern von Transfereinkommen treffen wir grundsätzlich vor Vertragsbeginn eine beiderseitige Vereinbarung, sodass wir diese Mieterträge auf direkten Weg von der Arbeitsagentur erhalten. Mit dieser Verfahrensweise wollen wir einem möglichem Ausfallrisiko entgegenwirken. Im Berichtsjahr 2021 werden diese Zahlungen monatlich immer termingerecht erfüllt.

Durch turnusmäßige Überwachung von getroffenen Zahlungsvereinbarungen und abgestimmten Prozessabläufen sind wir jederzeit in der Lage erforderliche Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Darüber hinaus werden diesbezügliche Forderungen tituliert.

**FEWOG Fluktuationsrate 2021**

Gründe für Wohnungswechsel



**Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland**

Quelle: Statistisches Bundesamt 2021



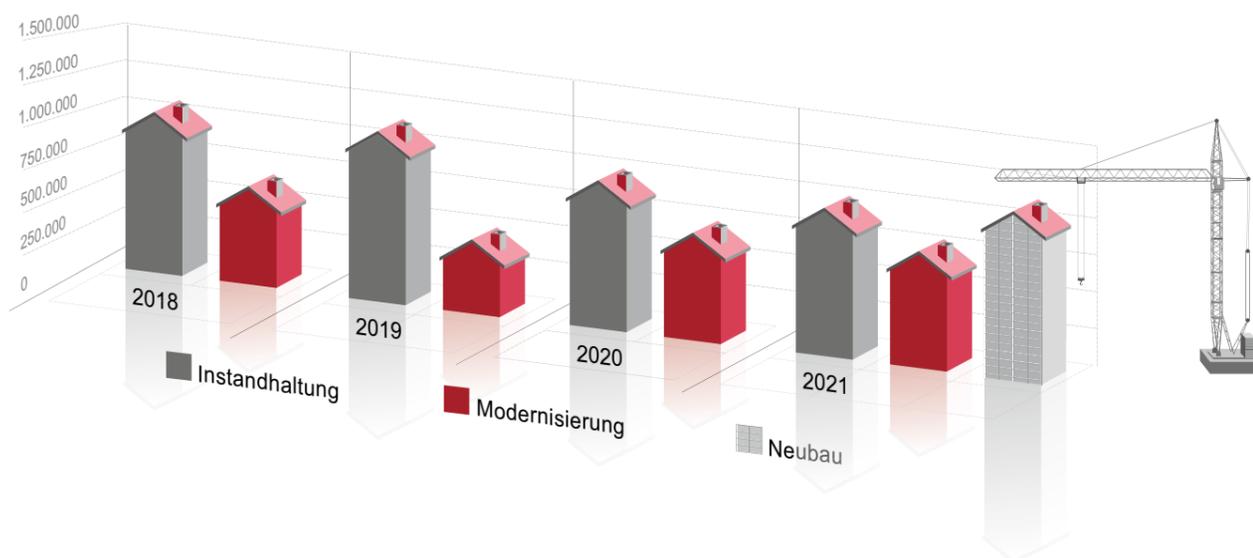
## MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2021

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Modernisierung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und laufende Instandhaltung 1.568.122 EUR aufgewendet.

Somit wurden 38 Prozent unserer Mieterträge (Vorjahr 36%) im Jahr 2021 in die Werterhaltung der Gebäude und Wohnungen investiert. Dies entspricht 37,00 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche des Gesamtbestandes.

Jährlich wiederkehrende Maßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand wurden auch in 2021 turnusmäßig umgesetzt.

### FEWOG Modernisierung, Instandhaltung, Neubau in EUR



## PERSONALWESEN

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem geschäftsführenden Vorstand sieben weitere Mitarbeiter(innen), teilweise in Teilzeit, beschäftigt. Dazu in verschiedenen Objekten insgesamt drei Mitarbeiter(innen) als Hausmeister(in) oder Reinigungskräfte.

Im Verbund mit sechs weiteren Wohnungsunternehmen im Rems-Murr-Kreis (Rems-Murr-Haus Service GmbH & Co. KG) wurde auch im Berichtsjahr 2021 ein Auszubildender als Immobilienkaufmann bei der FEWOG ausgebildet.



## BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft 64 Mietwohnungen für Eigentümer mit eigenem Mietwohnungsbestand verwaltet und Abrechnungsleistungen für Dritte erbracht.

Im Berichtsjahr haben wir für die Mietverwaltung und Abrechnung von Betriebskosten für Dritte Einnahmen in Höhe von 27.834 EUR erzielen können.



### 3. BILANZIELLE BETRACHTUNG DER GENOSSENSCHAFT 2021

#### Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 hat sich von 27.813.130,61 EUR auf 28.139.262,86 nur geringfügig verändert. Dies begründet sich überwiegend in den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens der Gebäude und Technischen Anlagen im Berichtsjahr.

Aktiviert wurden die Kosten für den Aufzug in der Waiblinger Straße 66. Die Eigenkapitalquote beträgt 64,45 Prozent (Vorjahr 62,80 %) und die Anlagenintensität 92,49 Prozent (Vorjahr 90,80 %) der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Berichtsjahr 2021 weiterhin über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2021 beträgt 745.358,95 EUR [Vorjahr 1.093.704,72 EUR].

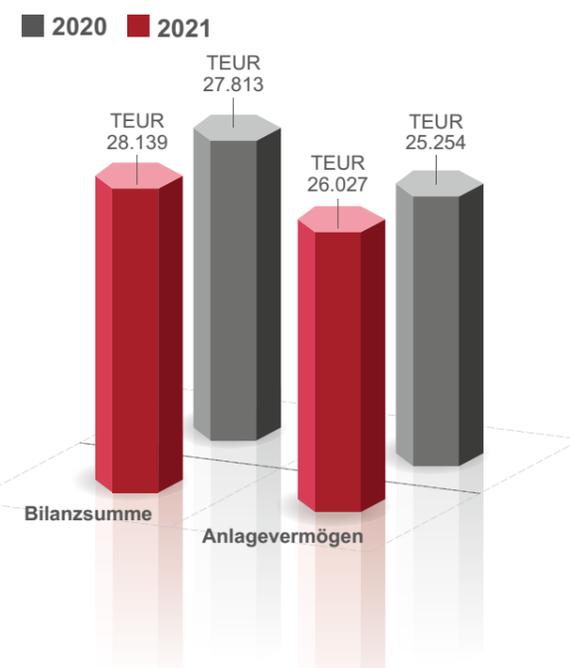
Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 75.000,00 EUR für das Geschäftsjahr 2021 und der Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 500.000,00 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 170.358,95 EUR (Vorjahr 213.704,72 EUR), der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent zur Verfügung steht.

Die Finanzlage ist nach wie vor geordnet.

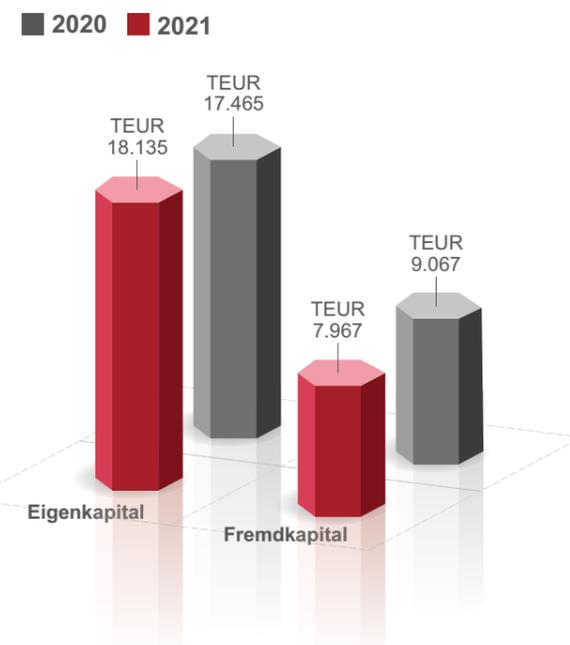
#### Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 170.358,95 EUR in Höhe von 58.640,83 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2021 zu verwenden.

#### Bilanzsumme / Anlagevermögen in TEUR



#### Eigenkapital / Fremdkapital in TEUR



### 4. CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

Die Unternehmensstrategie unserer Wohnungsbaugenossenschaft basiert gemäß der Satzung auf der Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen.

Die Kernaufgaben unserer Strategie konzentrieren sich auf den eigenen Wohnungsbestand. Durch Gesamt- und Teilmodernisierung von Wohnungen nach unserem FEWOG-Standard und unter Berücksichtigung von Kundenwünschen, wollen wir im Ergebnis qualitativen und nachfragegerechten Wohnraum bereitstellen, damit unsere Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und somit in einem vertrauten Wohnumfeld verbleiben können.

Mit dieser Strategie und der daraus entstehenden Wertschöpfung wollen wir weiterhin am Standort Fellbach dauerhaft Mietwohnungen für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen.

Die Aufgabenstellungen über unser Kerngeschäft hinaus werden jedoch mit zunehmender Geschwindigkeit immer komplexer.

So ist nicht nur das Thema demographische Entwicklung, sondern insbesondere die Erreichung der Klimaziele im Bestand und die Digitalisierung ein Teil von Herausforderungen, auch bedingt durch den schnellen technischen Fortschritt, die wir in unserer Chancen – und Risikobetrachtung nicht vernachlässigen dürfen.

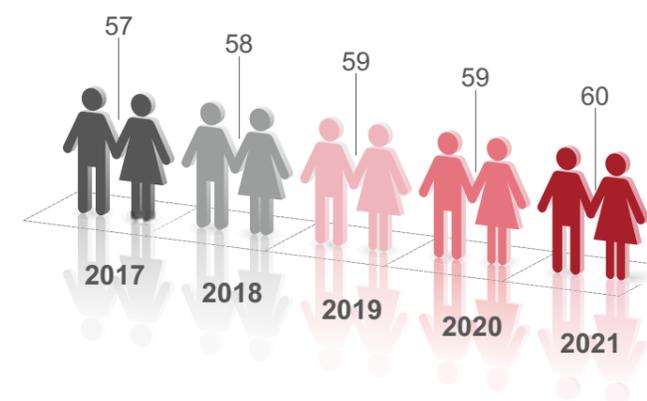
Für unsere Wohnungsbaugenossenschaft ist das größte wirtschaftliche Risiko der Leerstand von Wohnraum und in diesem Zusammenhang der Ausfall von Mieteinnahmen. Im Berichtsjahr 2021 ist nur Leerstand zu verzeichnen der aufgrund von Mieterwechseln, bedingt durch Modernisierung und Instandhaltung beeinflusst wird.

Während der bisherigen Covid-Pandemie gab es keine nennenswerten Ertragsausfälle.

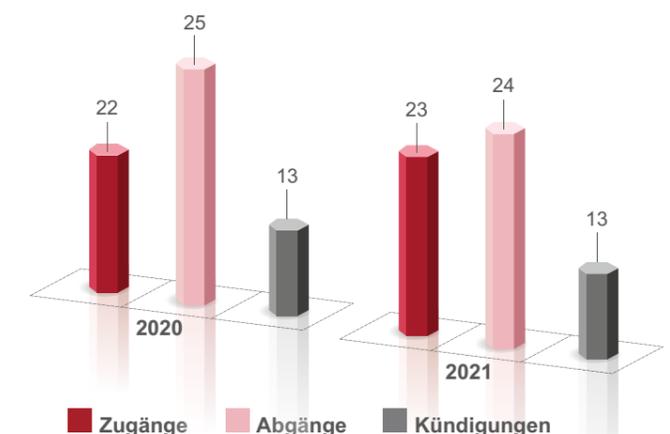
Mietpreisrisiken im Bestand bestehen aktuell nicht, da nur geringe Schwankungen von Zahlungsströmen zu registrieren sind.

Die Genossenschaft verfügt über die entsprechenden Controllinginstrumente und Liquidität, dass Risiken rechtzeitig erkannt und das finanzielle Ausgaben gesteuert werden können.

#### Durchschnittliche Altersstruktur Mieter



#### Mitgliederentwicklung





In unserem Wohnungsbestand wohnen 1.392 Wohnungsnutzer mit Stichtag zum 31.12.2021.

Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres 60 Jahre (Vorjahr 59 Jahre).

Wie bereits im Vorjahr berichtet, wird aufgrund der demografischen Entwicklung Wohnraum von einem zunehmend älterem Mieterklientel nachgefragt werden.

Unsere Chance als Genossenschaft sehen wir hauptsächlich darin, diesen Mietern langfristig ein sicheres Wohnen innerhalb unseres Wohnungsbestandes zu ermöglichen.

Ferner müssen wir nicht nur die Allgemeinen Preissteigerungen von Dienstleistern, sondern auch die aktuelle politische Situation bei der Erhöhung von Öl- und Gaspreisen, die Auswirkungen auf unsere Betriebskosten haben werden beachten, sondern auch in unserem neuen Quartier in der Gartenstraße haben sich nach Baubeginn die Materialbeschaffungspreise und Verfügbarkeiten, insbesondere bei Stahl, derart exorbitant entwickelt, dass wir das Kostencontrolling beständig im Fokus behalten müssen.

Ein derzeit nicht kalkulierbares Risiko stellen die Entwicklungen und Auswirkungen des Ukrainekrieges in der Beschaffung von Baumaterialien dar.

Auch wenn die Kostenkalkulation von solchen Ereignissen geprägt ist, wollen wir die Eigenverpflichtung, Wohnungen nicht zum maximal erzielbaren Entgelt, gemäß dem Qualifizierten Mietspiegel anzubieten, erreichen.

Der Kapitaldienst und mögliche Sondertilgungen können aus den wiederkehrenden Mieterträgen uneingeschränkt erbracht werden.

Mit der Ablösung von Darlehensverpflichtungen bzw. Prolongationen zu verbesserten Zinsbedingungen und unseren Bausparverträgen wollen wir Zinsänderungsrisiken entgegenwirken.

Unser integriertes Risikomanagementsystem ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen.

Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

Alle Aufwendungen können aus den wiederkehrenden Erträgen der Vermietung von Wohnraum erbracht werden.

Die charakteristischen Risiken für die Wohnungswirtschaft werden entsprechend einem Kennzahlensystem jährlich bewertet und in einem Nachhaltigkeitsbericht erfasst.

Insgesamt liegen bei der FEWOG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

#### Zinsaufwendungen Entwicklung in TEUR



## 5. AUSBLICK UND PROGNOSE



Bei unserer Betrachtung zum Ausblick und Prognose orientieren wir uns an unserem Programm FEWOG 2025 und befinden uns mit den darin enthaltenen Maßnahmenpaketen in der Umsetzung.

Als eines der herausforderndsten Projekte ist die Neubebauung der Gartenstraße 84 bis 96 zu benennen.

Nach dem Abbruch der Gebäude im September 2021 konnten wir im November 2021 mit den Bauarbeiten für 79 Wohnungen beginnen.

Mit der Firma Rommel haben wir einen regional zuverlässigen Partner gefunden, um diese Wohnungen für die Genossenschaft schlüsselfertig zu erstellen.

Alle Wohnungen verbleiben im Bestand der Genossenschaft und sollen ab dem zweiten Quartal 2023 für eine dauerhafte Vermietung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus orientiert sich die strategische Ausrichtung der Genossenschaft im Kern auf dem Konzept von nachhaltigem und sozialgeprägtem Handeln.

Der bereits adressierte Ansatz, mit den Themen Nachverdichtung und Ersatzneubau unter dem Blickwinkel „modulares bzw. serielles Bauen“ zu betrachten, wird im Jahr 2022 weiter vertieft.

Vorstand und Geschäftsführung werden im Geschäftsjahr 2022 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat eine ganzheitliche FEWOG eigene Digitalisierungsstrategie entwickeln.

Hierbei gilt es den richtigen Pfad zwischen Effizienzsteigerung und Erweiterung der Serviceleistung, sowie Wirtschaftlichkeit einzuschlagen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig beständige Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwirtschaften, da einer geringen Fluktuation eine weiterhin anhaltende hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen gegenübersteht.

Darüber hinaus wird sich die FEWOG auch weiterhin im Geschäftsfeld Hausverwaltung für Dritte engagieren.

Die Genossenschaft ist in der Lage unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Standortbezogenheit auch weitere Aufträge zur Hausverwaltung für Dritte zu übernehmen.

Auf die dreijährige turnusmäßige Anpassung der Mieten im Bestand hat die FEWOG in den Jahren 2020 und 2021 verzichtet.

Um weiterhin kontinuierlich in die Erhaltung und Entwicklung unserer Bestände und in die damit einhergehende Wohnqualität investieren zu können, werden wir im Jahr 2022 eine Anpassung der Mieten im Bestand vornehmen.

Somit ist im Jahr 2022 mit einem moderaten Anstieg der Sollmieten zu rechnen.

Für das Jahr 2022 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat ein Instandhaltungsbudget in Höhe von zirka 795.000,00 EUR abgestimmt.

Entsprechend unserer Wurzeln sind wir bestrebt, die Dienstleistungsqualität unserer Genossenschaft stetig zu verbessern, dies auch unter Berücksichtigung des hohen Anteils an älteren Mitgliedern die Serviceleistungen in diesem Bereich weiter auszubauen.

Auch wenn für Unternehmen unserer Größe zunächst keine direkte Verpflichtung zur Umsetzung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung ab 1. Januar 2023 besteht, wird die Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit von Wohnungsunternehmen künftig verstärkt im Fokus von Banken und Öffentlichkeit stehen.

Hierzu gehört auch ein sogenanntes CO2-Monitoring. Nicht zuletzt aus politischen, sondern auch aus ethischen und wirtschaftlichen Gründen gewinnt es zunehmend an Bedeutung, die durch eigene Tätigkeit entstehenden CO2-Emissionen zu kennen und zu beeinflussen.

Dafür müssen im folgenden Geschäftsjahr die Weichen gestellt werden.

Das voraussichtliche Jahresergebnis für 2022 wird auf ca. 800.000 EUR prognostiziert.

Wir wollen uns im Namen aller Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrates und unserer Mitarbeiter bei allen Mietern bedanken, die uns im Berichtsjahr 2021 bei den verschiedenen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützt und Ihr Verständnis entgegengebracht haben.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FEWOG haben gerade auch in diesen mit Einschränkungen verbundenen Zeiten immer mit hohem persönlichem Einsatz und Engagement die Aufgaben der Genossenschaft erfüllt, Ihnen gilt unser besonderer Dank und Anerkennung.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2021 die geschäftspolitischen und strategischen Zielstellungen der Genossenschaft in den gemeinsamen Sitzungen vertrauensvoll unterstützt.

Hierfür und auch für das Vertrauen, dass dem Vorstand der FEWOG zu jeder Zeit entgegengebracht wurde, gebührt dem Aufsichtsrat unserer herzlichster Dank.

**Fellbach, den 25. Februar 2022**

Der Vorstand:

   
Ingolf Epple    Ulf Krech

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr vom Vorstand in regelmäßigen Sitzungen über die geschäftliche Entwicklung und die Lage der Genossenschaft unterrichtet.

Wichtige Geschäftsvorfälle und sonstige Fragen der Geschäftspolitik sind dabei eingehend erörtert worden. Sofern nach Gesetz und Satzung notwendig, wurden entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss 2021 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt und das Zahlenwerk umfassend kommentiert. Der Abschluss wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

Die vom Vorstand vorgelegte Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung werden der Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes angeschlossen.

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 wurde in der Zeit vom 21. Februar bis 25. Februar 2022 durchgeführt.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr turnusgemäß Frau Birgit Bäuerle aus. Frau Birgit Bäuerle hat sich erfreulicherweise erneut zu einer Kandidatur bereit erklärt.

Neu in den Aufsichtsrat soll Frau Daniela Pachner gewählt werden.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitgliedern des Vorstandes sowie bei allen Mitarbeitern für die im Jahr 2021 erneut erfolgreich geleistete Arbeit.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates werden auch im neuen Jahr ihr Bestes geben, das gute Zusammenwirken in den Gremien der Genossenschaft zum Wohle ihrer Mitglieder zu pflegen und zu fördern.

**Fellbach, den 25. Februar 2022**

  
Wolfgang Röder

Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRESABSCHLUSS ZUM  
**31. DEZEMBER 2021**



## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

## Aktivseite

<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>2021</b>		<b>2020</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	in €		12.824,74	22.189,45
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	in €	23.282.719,12		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	in €	0,00		
Technische Anlagen und Maschinen	in €	161.682,13		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	in €	93.996,92		
Anlagen im Bau	in €	2.404.707,87		
Bauvorbereitungskosten	in €	0,00	25.943.106,04	25.160.761,33
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	in €	70.000,00		
Andere Finanzanlagen	in €	750,00	70.750,00	70.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>in €</b>		<b>26.026.680,78</b>	<b>25.253.700,78</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	in €	0,00		
Unfertige Leistungen	in €	947.447,34		
Andere Vorräte	in €	30.241,62	977.688,96	950.827,57
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	in €	14.073,23		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	in €	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	in €	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	in €	6.796,01		
Sonstige Vermögensgegenstände	in €	8.891,24	29.760,48	42.048,93
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	in €	485.133,36		
Bausparguthaben	in €	617.085,70	1.102.219,06	1.565.777,89
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	in €		2.913,58	775,44
<b>Bilanzsumme</b>	<b>in €</b>		<b>28.139.262,86</b>	<b>27.813.130,61</b>

## Passivseite

<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>2021</b>		<b>2020</b>
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	in €	24.324,92		
der verbleibenden Mitglieder	in €	1.461.594,46		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	in €	160,00	1.486.079,38	1.502.519,53
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	in €	1.970.330,94		
Bauerneuerungsrücklage	in €	2.660.599,68		
Andere Ergebnisrücklagen	in €	11.847.968,78	16.478.899,40	15.749.255,63
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinn- / Verlustvortrag	in €	0,00		
Jahresüberschuss	in €	745.358,95		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	in €	575.000,00	170.358,95	213.704,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>in €</b>		<b>18.135.337,73</b>	<b>17.465.479,88</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	in €	0,00		
Sonstige Rückstellungen	in €	139.658,77	139.658,77	220.657,07
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	in €	7.967.247,86		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	in €	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	in €	1.064.705,90		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	in €	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	in €	1.697,29		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	in €	815.727,25		
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	in €	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	in €	2.155,23	9.851.533,53	10.110.908,06
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>in €</b>		12.732,83	16.085,60
<b>BILANZSUMME</b>	<b>in €</b>		<b>28.139.262,86</b>	<b>27.813.130,61</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

### Aktivseite

UMSATZERLÖSE		2021		2020
A aus der Hausbewirtschaftung	in €	5.113.264,47		
B aus Verkauf von Grundstücken	in €	0,00		
C aus Betreuungstätigkeit	in €	27.833,95		
D aus anderen Lieferungen und Leistungen	in €	11.424,09	5.152.522,51	5.195.652,35
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	in €		22.385,26	-27.842,11
Sonstige betriebliche Erträge	in €		32.688,74	13.957,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	in €		0,00	
A Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	in €	1.907.592,80		
B Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	in €	0,00		
C Aufwendungen für andere Lieferung und Leistungen	in €	1.551,97	1.909.144,77	2.527.038,47
<b>Rohergebnis</b>	<b>in €</b>		<b>3.298.451,74</b>	<b>2.654.728,88</b>
<b>Personalaufwand</b>				
A Löhne und Gehälter	in €	448.494,36		
B soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	in €	100.105,75	548.600,11	538.256,03
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	in €		611.724,18	579.867,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen	in €		1.173.895,63	233.789,95
Erträge aus anderen Beteiligungen	in €	3.330,00		
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	in €	30,00		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	in €	-1.436,31	1.923,69	2.564,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	in €		90.361,58	115.754,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag	in €		-1,19	0,00
Ergebnis nach Steuern	in €		875.795,12	1.189.625,56
Sonstige Steuern	in €		130.436,17	95.920,84
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>in €</b>		<b>745.358,95</b>	<b>1.093.704,72</b>
Gewinnvortrag	in €		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	in €		575.000,00	880.000,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>in €</b>		<b>170.358,95</b>	<b>213.704,72</b>

## 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in Fellbach, eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart unter der Nummer GenR 260108.

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 2 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

#### Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 EUR und 1.000 EUR wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen wurden in den Vorjahren auf die Carports Im Hetzen und die Tiefgarage Urbanstraße verrechnet.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- Pauschalwertberichtigungen
- Forderungen aus Vermietung
- Einzelwertberichtigung
- Unfertige Leistungen

#### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

**FOLGENDE ABSCHREIBUNGSSÄTZE WURDEN VERRECHNET:**

	2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	20 - 33,33%
Wohngebäude	1,5 und 2,0 %
Die modernisierten Objekte Adalbert-Stifter-Weg 3 bzw. 5 werden seit 2008 bzw. 2009 auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.	
Carports	5,0 %
gewerbliche Einheiten	2,0 %
technische Anlagen	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 - 33,33 %

**ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**I. Bilanz**

1 In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 947.447,34 (Vorjahr € 925.062,08) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

VERBINDLICHKEITEN	DAVON					Art der Sicherung
	Insgesamt	RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.967.247,86 (9.067.152,11)	862.508,86 (841.159,21)	3.306.515,40 (3.347.931,57)	3.798.223,60 (4.878.061,33)	7.967.247,86 (9.067.152,11)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.064.705,90 (956.106,22)	1.064.705,90* (956.106,22)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	1.697,29 (355,26)	1.697,29 (355,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	815.727,25 (87.196,07)	815.727,25 (87.196,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.155,23 (98,40)	2.155,23 (98,40)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.851.533,53</b> <b>(10.110.908,06)</b>	<b>2.746.794,53</b> <b>(1.884.915,16)</b>	<b>3.306.515,40</b> <b>(3.347.931,57)</b>	<b>3.798.223,60</b> <b>(4.878.061,33)</b>	<b>7.967.247,86</b> <b>(9.067.152,11)</b>	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht / \* steht zur Verrechnung an / ( ) = Vorjahr

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

**1 Sonstige betriebliche Ausgaben**

Hierin sind die Aufwendungen für den Abbruch und die Ausbuchung der Restbuchwerte der Altsubstanz der Gebäude Gartenstr. 84-96 in Höhe von € 915.593,26 enthalten. Es handelt sich dabei um Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung.

**2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

ZINSAUFWENDUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Baukosten lfd. Bauvorhaben	19,00	26,00

**SONSTIGE ANGABEN**

1 Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

	€
Baukosten lfd. Bauvorhaben	15.225.000,00
Wohngebäude	39.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	2.120.000,00

Die Erbbauzinsverträge haben noch Restlaufzeiten von 35 – 78 Jahren.

2 Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ARBEITNEHMER	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

3 Mitgliederbewegung

ZEITPUNKT	MITGLIEDER
Anfang 2021	1.168
Zugang 2021	23
Abgang 2021	37
Ende 2021	1.153

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 6.826,61 EUR verringert.

4 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5 Mitglieder des Vorstandes:

MITGLIEDER DES VORSTANDES		
Epple, Ingolf	Bankvorstand	nebenamtlicher Vorstand
Krech, Ulf	Geschäftsführer	geschäftsführender Vorstand

6 Mitglieder des Aufsichtsrates:

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES		
Röder, Wolfgang	Geschäftsführer	Aufsichtsratsvorsitzender
Rihm, Heiko	Bauingenieur	stv. Vorsitzender
Bäuerle, Birgit	Geschäftsführerin	
Hocker, Peter	Geschäftsführer	

**Fellbach, den 15. Februar 2022**

Der Vorstand:

  
Ingolf Epple

  
Ulf Krech

## NEUE GESCHÄFTSFÜHRERIN

Seit 1. Januar 2022 hat die FEWOG eine neue Geschäftsführerin! Frau Nina Weigl wird Herrn Krech als Geschäftsführer ablösen. Herr Krech bleibt weiterhin Vorstand und wird Frau Weigl im ersten Jahr beratend zur Seite stehen, bevor er in Etappen seinem Ruhestand entgeht.

## VITA VON FRAU WEIGL

- Ausbildung als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der Flüwo Bauen und Wohnen eG
- Weiterqualifizierung zur Immobilienökonomin
- Bachelor of Arts Real Estate
- Master of Arts in Arbeits- und Organisationspsychologie
  
- Nebentätigkeit: Vorstandsmitglied im Verein „Integrative Wohnformen e.V.“





## ÖFFENTLICHES ENGAGEMENT

### Durch Spenden haben wir unterstützt:

- ✓ Spende – an Mission Happy Kids e.V.
- ✓ Spende – an Schwäbische Tafel Stuttgart e.V.
- ✓ Spende – nach Ahrweiler
- ✓ Spende – an Deutschland hilft!
- ✓ Spende – an UNICEF
- ✓ Spende – an die Deutsche Kinderkrebsstiftung
- ✓ Spende – an die DKMS
- ✓ Spende – an DESWOS  
(Dt. Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen)
- ✓ Spende – an Aktion 6666 der Fellbacher Zeitung



### Durch Sponsoring haben wir unterstützt:

- ✓ Sponsoring – Handballabteilung SV Fellbach
- ✓ Sponsoring – DLRG Ortsgruppe Fellbach
- ✓ Sponsoring – Tennisverein Rot-Weiß e.V.
- ✓ Sponsoring – Björn Steiger Stiftung
- ✓ Sponsoring – Help for Children – Präventions-Kindermalbuch
- ✓ Sponsoring – Gustav-Stresemann-Gymnasium – Schülerzeitung



### Flutkatastrophe im Sommer 2021

Mitte Juli kam es in Teilen Deutschlands zu extremen Unwettern. Am schlimmsten waren Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen betroffen. Am 14. Juli und in der Nacht auf den 15. Juli fiel in Teilen der beiden Bundesländer innerhalb von 24 Stunden 100 bis 150 Liter Regen pro Quadratmeter. Der Großteil der Wassermassen prasselte in einem kurzen Zeitfenster von 10 bis 18 Stunden herab. Normalerweise fällt im gesamten Monat Juli durchschnittlich weniger Niederschlag. In der Folge des Starkregens kam es in den betroffenen Regionen zu Sturzfluten und massiven Überschwemmungen, die zu Toten und enormen Schäden führten.



Gelähmt von diesen Schicksalen und Bildern wollte auch die FEWOG einen kleinen Beitrag leisten und helfen.



Das gekaufte Wasser, Waschmittel, Waschkörbe und benötigte Werkzeug wurde durch Herrn Kurrle von der Firma MIZE direkt ins Ahrtal gebracht.



