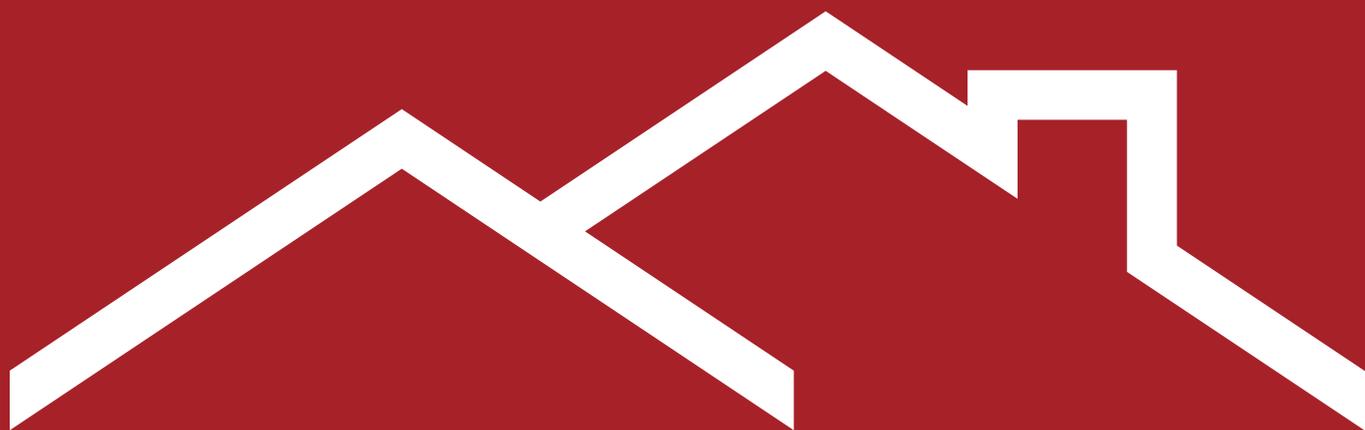


75 JAHRE FEWOG

GESCHÄFTSBERICHT

2023





INHALT

Vorwort des Vorstands	4
WIR – die FEWOG	5
Kennzahlen	5
Lageplan	6
Mitglieder	8
Mitarbeitende	9
Verwaltungsorgane	9
Spenden und Sponsoring	10
Mitgliedschaften	11
Unser Fokus 2023	12
75 Jahre FEWOG	12
Neubauprojekt Gartenstraße 84 bis 90	14
Wechsel in der Geschäftsleitung	17
Nachhaltigkeit und Klimaschutz	18
Bericht des Vorstands	19
Gesamtwirtschaftlicher Bericht	19
Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	22
Bilanzielle Betrachtung	26
Chancen- und Risikobetrachtung	27
Ausblick und Prognose	31
Bericht des Aufsichtsrates	33
Jahresabschluss 2023	35
Wir trauern um	42
Impressum	43

Uns ist eine gute und einfache Lesbarkeit der Texte wichtig – deshalb verwenden wir keine Gendersprache. Selbstverständlich schätzen wir alle Geschlechter gleichermaßen.

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Mitglieder und Mieter,
sehr geehrte Geschäftspartner,

das Jahr 2023 war für die FEWOG ein Jahr des Umbruchs, in dem es zu bedeutenden Veränderungen, Entwicklungen und Meilensteinen kam.

In diesem besonderen Jahr feierten wir unser 75-jähriges Jubiläum. Seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahr 1948 haben wir uns stets den Werten der Gemeinschaft und der Solidarität verschrieben, die uns zu dem gemacht haben, was wir heute sind: eine starke und vertrauenswürdige Gemeinschaft, die in der Region fest verwurzelt ist. Dieses Jubiläum gibt uns Anlass, stolz auf unsere Geschichte zurückzublicken und zugleich den Blick nach vorne zu richten, um die Herausforderungen der Zukunft klug und mutig anzugehen.

Ein weiteres bedeutendes Ereignis war der Wechsel in der operativen Geschäftsführung durch den Eintritt in den wohlverdienten Ruhestand unseres langjährigen geschäftsführenden Vorstands Ulf Krech. Über viele Jahre hinweg hat er die Geschicke unserer FEWOG mit großem Engagement und Weitblick geleitet. Seit November 2023 wird die FEWOG von seiner Nachfolgerin Nina Weigl gemeinsam mit dem seit über 20 Jahren im Nebenamt als Vorstand tätigen Ingolf Epple geleitet.

Besondere Freude bereitet uns auch die Fertigstellung der Gebäude in der Gartenstraße 84 bis 90 mit 79 Wohnungen. Ein Projekt, das aufgrund seiner Größe einen wichtigen Meilenstein in unserer Entwicklung darstellt. Der Abschluss dieses Bauvorhabens ist ein sichtbares Zeichen unseres soliden Wachstums und unserer kontinuierlichen Anstrengungen, attraktiven Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen. Gleichzeitig haben wir im Jahr 2023 den Weg zur Erstellung einer Klimabilanz und damit eines klimaneutralen Gebäudebestandes eingeschlagen. In Zeiten des Klimawandels ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, nachhaltige Maßnahmen zu ergreifen, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren und einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Dieser Schritt ist nicht nur ein Bekenntnis zu mehr Nachhaltigkeit, sondern auch ein wichtiger Bestandteil unserer langfristigen Strategie.

All diese Ereignisse und Entwicklungen machen das Jahr 2023 zu einem herausragenden Jahr für die FEWOG. Wir danken Ihnen allen – unseren Mitgliedern, Partnern und Freunden – für Ihre Treue, Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Gemeinsam werden wir auch in Zukunft unsere Genossenschaft erfolgreich weiterentwickeln.

Der Vorstand

WIR – DIE FEWOG KENNZAHLEN

GRÜNDUNG

1948

MIETWERT 8,0

EIGENKAPITALQUOTE

45,7%

WOHNEINHEITEN

676

27,52 €

GEBÄUDERERHALTUNGSKOEFFIZIENT

45,7 MIO €

BILANZSUMME

1,3 MIO €

JAHRESÜBERSCHUSS

5,9 MIO €

UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

VORSTAND: NINA WEIGL, INGOLF EPPLÉ | AUFSICHTSRATVORSITZENDER: WOLFGANG RÖDER
GENOSSENSCHAFTSREGISTERNUMMER: 260108, AG STUTTGART, ST.-NR. 90491/80534

WIR – DIE FEWOG

LAGEPLAN

Fellbach

Adalbert-Stifter Weg 3 | 4 | 5

Ahornweg 8 | 10 | 12

Albrecht-Dürer-Weg 31 | 33

Birkenweg 22 | 24 | 26

Drosselweg 34

Eberhardstr. 77 | 79 | 81 | 83 | 85 | 87

Friedr.-List-Str. 11 | 13 | 15

Gartenstr. 77 | 81 | 84 | 86 | 88 | 90

Goldammerweg 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 |

Goldammerweg 24 | 26 | 28 | 30 | 32 | 34

Grünwaldweg 1

Im Hetzen 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 8 | 12 | 14 | 16

Im Vogelsang 2 | 4

Kleinfeldstr. 35 | 37 | 43 | 49 | 55

Lessingstr. 2

Pfarrstr. 88

Rembrandtweg 1 | 3 | 5 | 7 | 9 | 11

Rubensweg 2 | 4 | 6

Stettener Str. 24 | 26 | 26/1

Tizianweg 11

Ulmenweg 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 24 | 26

Urbanstr. 17 | 19 | 21 | 23

Waiblinger Str. 58 | 60 | 62 | 64 | 66

Schmiden

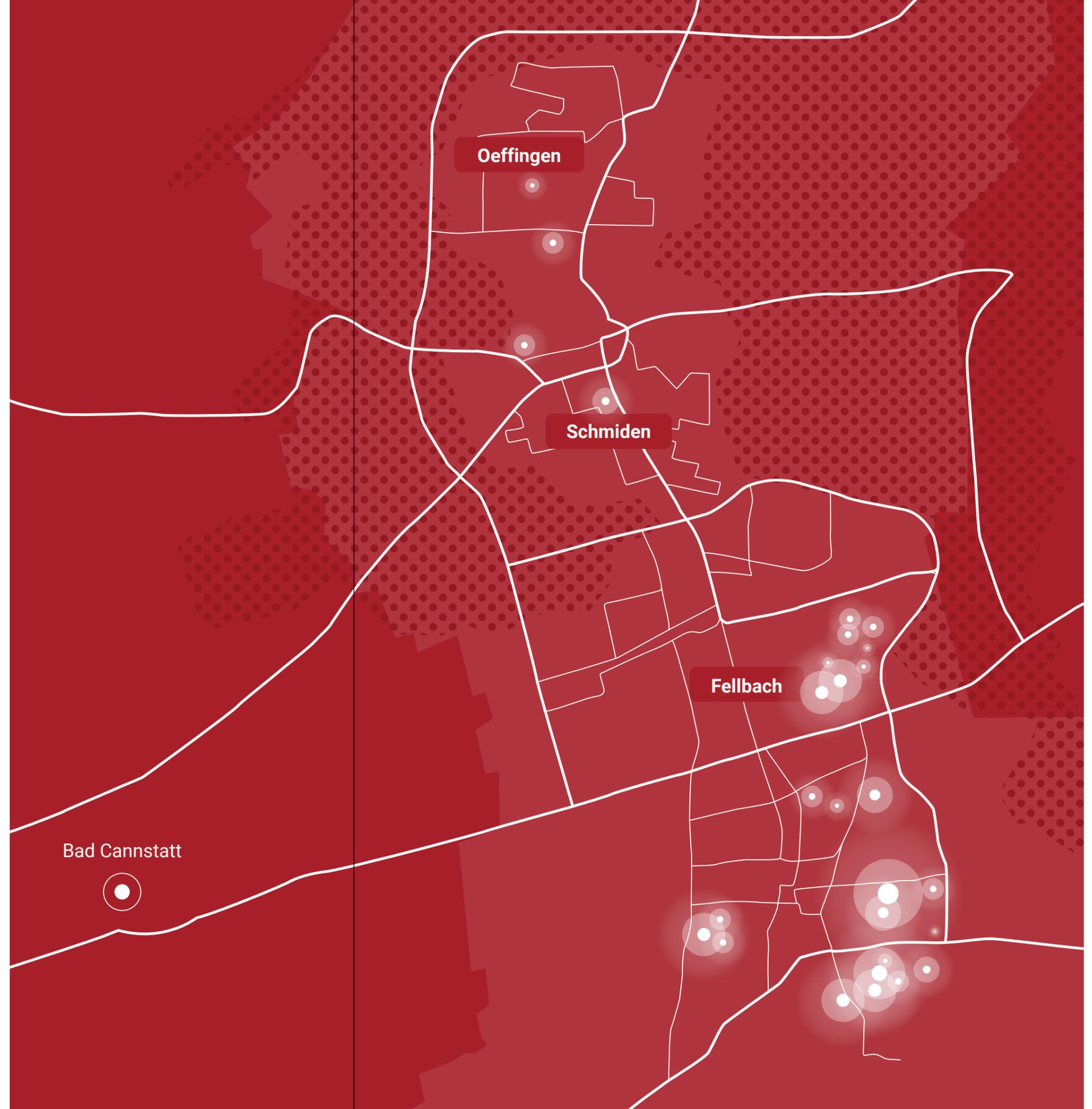
Gutenbergstr. 6 | 8

Hohenzollernstr. 1 | 3

Oeffingen

Daimlerstr. 19 | 21

Meißner Str. 49 | 51



MITGLIEDER

Auch im Jahr 2023 durften wir wieder zahlreiche langjährige Mitgliederjubiläen feiern, die das starke Fundament und die lange Tradition unserer Genossenschaft unterstreichen.

Diese Jubiläen sind nicht nur Anlass, Dank und Anerkennung auszusprechen, sondern auch die Verbundenheit und das Vertrauen unserer Mitglieder zu feiern. Wir freuen uns darauf, noch viele Jahre gemeinsam zu wachsen und die Zukunft unserer Genossenschaft zu gestalten.



MITARBEITENDE

V.l.n.r.: **Elke Henkel** - Vermietung, **Nina Weigl** - Vorständin, **Thomas Marzian** - Technik, **Silke Völkel** - Allgemeine Verwaltung, **Ralph Thalheimer** - Prokurist / Rechnungswesen, **Michaela Rüeck** - Rechnungswesen, **Waia Brech** - Allgemeine Verwaltung, **Jeton Kuqi** - Hausmeister



VERWALTUNGSORGANE

V.l.n.r.: **Ingolf Epple** - Nebenamtlicher Vorstand, **Daniela Pachner** - Aufsichtsratsmitglied, **Peter Hocker** - Stv. Schriftführer, **Wolfgang Röder** - Aufsichtsratsvorsitzender, **Nina Weigl** - Vorständin, **Birgit Bäuerle** - Schriftführerin, **Heiko Rihm** - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender



SPENDEN UND SPONSORING

Die Unterstützung von Vereinen und Initiativen – vorwiegend in Fellbach – durch Spenden und Sponsoring ist Teil des gesellschaftlichen Engagements der FEWOG. Hiervon profitieren beispielsweise Sportvereine, Kultureinrichtungen oder lokale Hilfsangebote für Menschen in Not. Abgebildet sind auf dieser Seite beispielhaft die Flashers des SVF Basketball (Bild oben) sowie die Handballer des SVF (Bild unten).



MITGLIEDSCHAFTEN



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg



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



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



Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.



Verein integrative Wohnformen e.V.

UNSER FOKUS 2023

75 JAHRE FEWOG

Dr. Max Graser hatte schon 1948 erkannt, dass private Investoren den Bedarf an Wohnraum nicht für alle Einkommensschichten decken konnten oder wollten; die Knappheit an Bauland und die damit verbundenen hohen Grundstückspreise wirkten sich auf die Mieten aus und machten sie für Viele zu teuer. Für die Ärmeren, meist kinderreiche Familien, sprang die Stadt, stellvertretend für die Gemeinschaft aller Bürger, mit dem Bau von „Stadtwohnungen“ ein. Die 1948 gegründete Fellbacher Wohnungs- und Siedlungsbau Genossenschaft, unsere heutige FEWOG, war ein zweites wichtiges Instrument der gemeinnützigen Wohnungs-

politik Dr. Max Grasers. Sie bot preisgünstigen Wohnraum vor allem für junge Familien (vgl. Schreiber, Willi: Bürgermeister Dr. Max Graser, 2015).

Nachhaltige Gemeinnützigkeit war Dr. Max Graser bei der städtischen Initiative auf dem Wohnungsmarkt wichtig. Fellbach sollte nicht wie viele andere Städte eine Wohnungsbaugesellschaft mit dem Ziel der Privatisierung gründen [...]. Wichtig war ihm bei der genossenschaftlichen Gesellschaftsform der FEWOG auch die Mitbestimmung der Mitglieder, das Gefühl des Mitbesitzes, aber auch der Mitverantwortung für das



Genossenschaftseigentum. Mit Erfolg: Bereits zweieinhalb Jahre nach der Gründung am 9. September 1948 zeichneten 524 Mitglieder knapp tausend Geschäftsanteile. Mit dieser Wohnungspolitik beschränkte der damalige Oberbürgermeister einen Weg, der privatwirtschaftliche Effizienz durch gemeinwirtschaftliche Solidarität ergänzte (vgl. Schreiber, Willi: Bürgermeister Dr. Max Graser, 2015).

Durch die Fortführung dieses vorausschauenden und klugen Handelns durch die nachfolgenden verantwortlichen Personen in den

Gremien der FEWOG bis heute, stehen wir weiterhin auf einem tief verankerten Fundament und können 75 Jahre später 1.199 Mitgliedern insgesamt 676 attraktive Wohnungen sowie 400 Garagen und Abstellplätze zu fairen Mietpreisen anbieten. Es ist keine Selbstverständlichkeit, auf einem so soliden Fundament weiterbauen zu können. Dies erfüllt uns mit Dankbarkeit und Stolz und wir werden alles daran setzen, weiterhin erfolgreich zu sein und den Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden.

UNSER FOKUS 2023

NEUBAUPROJEKT GARTENSTRASSE 84 BIS 90

Mit großer Freude und Stolz blicken wir auf die Fertigstellung unseres Neubauprojektes mit 79 modernen Mietwohnungen. Dieses bedeutende Bauvorhaben stellt mehr als zehn Prozent unseres gesamten Wohnungsbestands dar und markiert somit eine Besonderheit in der Geschichte unserer Genossenschaft.

Dank einer sorgfältigen Planung und der engagierten Arbeit unseres Teams, der Firma Rommel als Generalunternehmer und

den am Projekt beteiligten weiteren Partnern konnte das Projekt trotz der bekannten Herausforderungen der Baubranche in den vergangenen beiden Jahren termingerecht fertiggestellt werden. Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass alle Wohnungen bereits bei Fertigstellung vermietet waren. Dies unterstreicht nicht nur die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum zu einem fairen Mietpreis, sondern auch das Vertrauen der Mitglieder in unsere Genossenschaft.





UNSER FOKUS 2023

WECHSEL IN DER GESCHÄFTSLEITUNG



Zum 31. Oktober 2023 verabschiedeten wir unseren langjährigen geschäftsführenden Vorstand Ulf Krech in den wohlverdienten Ruhestand. Er führte die FEWOG über einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren mit großem Erfolg und hohem Engagement. In seiner Wirkungszeit entwickelte er unter anderem ein neues Erscheinungsbild der FEWOG, etablierte den monatlichen Mietertreff sowie das Format der Mieterausflüge. Mit der Fertigstellung des Neubaus in der Gartenstraße 84 bis 90 schloss Ulf Krech zum Ende seiner Tätigkeit einen Meilenstein ab. Das Projekt war mit einem hohen Maß an Ausdauer und Herzblut verbunden, was sich im Erfolg des Projektes widerspiegelt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 wurde Nina Weigl zum Vorstand bestellt. Im Rahmen der Nachfolgeregelung wurde sie bereits 1. Januar 2022 als Geschäftsführerin und Nachfolgerin von Ulf Krech bei der FEWOG angestellt.

Nina Weigl ist ein Kind der Wohnungswirtschaft und bereits seit 24 Jahren mit dieser Branche auch genossenschaftlich verbunden. In der größten Wohnungsbaugenossenschaft in Baden-Württemberg absolvierte sie in der Zeit von 2000 bis 2003 eine Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. In 21 Jahren durchlief sie in diesem Unternehmen mehrere Abteilungen und Hierarchiestufen bis zum Vorstand. Nina Weigl bildete sich zudem kontinuierlich weiter. So hat sie in der Vergangenheit u. a. ein nebenberufliches Studium zum Bachelor of Arts Real Estate sowie ein Masterstudium mit dem Schwerpunkt Arbeits- und Organisationspsychologie erfolgreich abgeschlossen.

Seit 1. November 2023 leitet Nina Weigl nun gemeinsam mit dem langjährigen Vorstandsmitglied Ingolf Epple die FEWOG. Nina Weigl und Ingolf Epple haben sich innerhalb kürzester Zeit zu einem sehr konstruktiven Team entwickelt, das auf Vertrauen und Augenhöhe agiert.



UNSER FOKUS 2023

NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ

Unsere Genossenschaft nimmt am bundesweit bislang einzigartigen Projekt GREAT-01 teil, welches durch die Europäische Investitionsbank (EIB) im Rahmen des ELENA-Programmes eine Förderung für die Projektarbeit erfährt. Die Projektarbeit umfasst die Erarbeitung technischer objekt konkreter Dekarbonisierungspfade vergleichbar mit individuellen Sanierungsfahrplänen. Es werden die aus Sicht des aktuellen Zustands der Gebäudehülle sowie der aktuell oder zukünftig verfügbaren Wärmeträger sinnhaften energetischen Maßnahmen in eine Zeitfolge gebracht. Für diese Maßnahmen werden voraussichtliche Auswirkungen auf Energieverbrauch, CO₂-Ausstoß und Investitionskosten ermittelt. Im zweiten Teilpro-

jekt wird die Gesamtheit der energetischen Maßnahmen mit unserer wirtschaftlichen Situation in Verbindung gebracht und eine kaufmännische Plausibilisierung vorgenommen. Im dritten Teilprojekt untersuchen wir die Umsetzbarkeit der Finanzierung auf diversen Wegen.

Unser Ziel ist, die maximal plausible Dekarbonisierungsstrategie für unseren Bestand zu erarbeiten.



BERICHT DES VORSTANDS

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2023

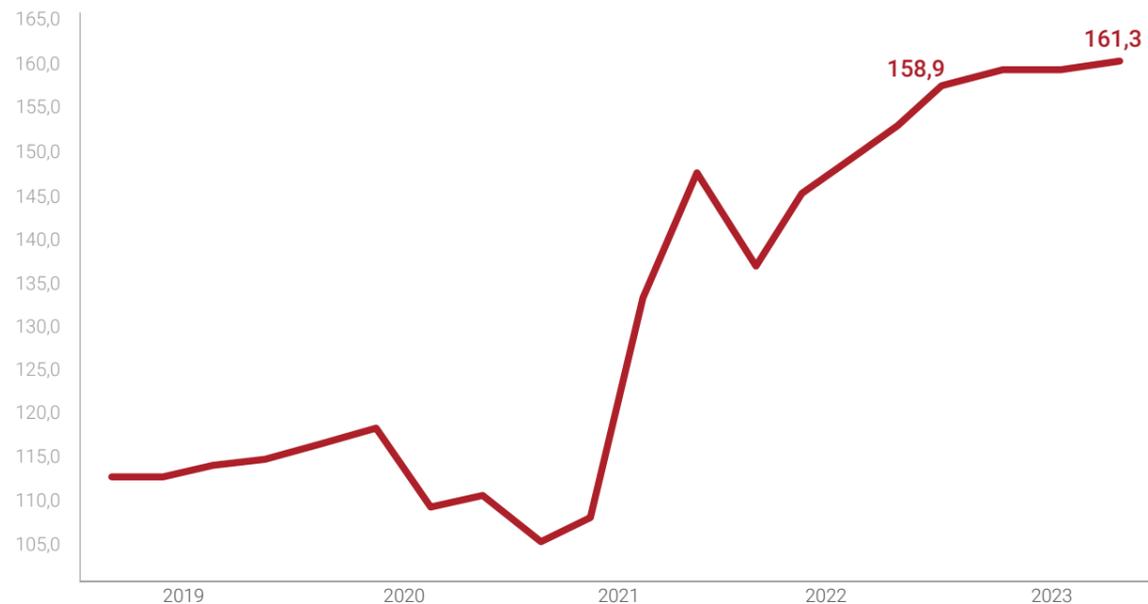
Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terroranschläge der Hamas gegen Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea) wirken sich weiterhin dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Auch die Finanzlage der öffentlichen Haushalte wurde von der weltpolitischen Lage beeinflusst. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war zum Ende des 3. Quartals 2023 beim nicht-öffentlichen Bereich mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Gegenüber dem Jahresende 2022 ist die Verschuldung des öffentlichen Gesamthaushalts nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro gestiegen.

Gemäß vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes ist die Inflationsrate im Vergleich zum Vorjahr von 6,9 % auf 5,9 % gesunken. Für das Jahr 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Aufgrund steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist für 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg belief sich in diesem Quartal auf lediglich 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Preise um 8,0 % erhöht.

Infolge der starken inflationären Entwicklung hat die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten zehn weitere Zinserhöhungen. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % wurden keine weiteren Leitzinserhöhungen vorgenommen. Die Finanzmärkte gehen für das Jahr 2024 von einer Senkung des Leitzinses aus. Die Bauzinsen haben bereits die erwartete Entwicklung vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.



Baupreisindizes für Wohngebäude 2023

einschl. Umsatzsteuer, Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in Prozent

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

Die hohen Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland war im Jahr 2023 von einer schwierigen Wirtschaftslage geprägt, was zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 % führte. Für das Jahr 2024 prognostiziert das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg einen Rückgang von 0,6 %. Dies würde bedeuten, dass Baden-Württem-

berg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden würde, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt weiterhin robust. Im Jahr 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rund 45,9 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rund 45,6 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Das Statistische Landesamt geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-



Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 2019 bis 2023 (preisbereinigt). Veränderungen in Prozent.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

Württemberg aus. Die Bevölkerung soll gemäß dieser Prognose von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Die Zahl der Haushalte ist ein entscheidender Faktor für die Nachfrage nach Wohnungen. Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 nahezu 5,3 Millionen Privathaushalte. Die Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lässt erwarten, dass die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. steigt.

Erst danach ist mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

BERICHT DES VORSTANDS

GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Der Wohnungsbestand der FEWOG umfasst zum Bilanzstichtag 676 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 46.700,72 m² in 47 Mietobjekten, eine Gewerbeinheit mit einer Fläche von 343,10 m², drei sonstige Einheiten sowie 400 Garagen und Stellplätze. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 62.916 m². Für eine Teilfläche von 4.050 m² bestehen Erbbaurechte.

Für Eigentümer mit einem eigenen Mietwohnungsbestand haben wir auch im Jahr 2023 kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen erbracht.

Investitionen und Instandhaltung

Der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit lag in den vergangenen Jahren, und auch im Jahr 2023, auf der Fertigstellung unseres Neubauprojektes mit einer Investitionssumme von rund 18 Mio. EUR.

Aufgrund der Umsetzung dieses für uns sehr großen Neubauprojektes wurde im Jahr 2023 bewusst auf umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet. Deshalb wurden nur überschaubare und schon länger geplante Maßnahmen durchgeführt. Dies waren Kellerdeckendämmungen in den Gebäuden Ahornweg 8 bis 12, Meißner Straße 49 + 51 und Pfarrstraße 88.

In den Gebäuden Ulmenweg 16 bis 26, Rembrandtweg 1 bis 11 und Albrecht-Dürer-Weg 31 + 33 wurde die Elektroinstallation in den Kellerräumen erneuert und die Treppenhäuser teilweise neu gestrichen.

Darüber hinaus wurden kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, wie u. a. sogenannte Wartungsanstriche an Balkonbrüstungen, die Erneuerung von Entwässerungsrinnen und die Beseitigung von Rissbildungen nach

Balkonanbauten durchgeführt. Insgesamt haben wir für die genannten Maßnahmen rund 270.000 EUR aufgewendet.

Im Jahr 2023 wurden bei Mieterwechsel 38 Wohnungen teil- bzw. vollmodernisiert. Die Gesamtinvestition inklusive Instandhaltungskosten belief sich hierbei auf über 570.000 EUR (Vorjahr rund 550.000 EUR). Insgesamt wurden für die Modernisierung und die laufende Instandhaltung unserer Wohnungen und Gebäude im Geschäftsjahr 2023 1.294.775 EUR aufgewendet.

Damit wurden im Jahr 2023 26,7 % unserer Mieteinnahmen (Vorjahr 25,2 %) in die Werterhaltung der Gebäude und Wohnungen investiert. Dies entspricht 27,52 EUR pro m² Wohnfläche des Gesamtbestandes.

Darüber hinaus sind wir auch in diesem Berichtsjahr Mieterwünschen nachgekommen und haben im bewohnten Zustand die vorhandenen Badewannen deinstalliert und neue barrierefreie Duschbereiche geschaffen.

Umsatzentwicklung

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtsjahr aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie der Erstvermietung des Neubaus in der Gartenstraße zum Sommer 2023 von 4.191.685 EUR (2022) auf 4.794.473 EUR. Die Sollmieten wurden bereits um Erlösschmälerungen aufgrund von modernisierungsbedingten Leerständen im abgelaufenen Berichtsjahr bereinigt.

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen sind im Jahr 2023 von 44.384 EUR (2022) auf 57.714 EUR gestiegen. Der Anstieg ist auf eine Zunahme an gekündigten Mietverhältnissen mit hohem modernisierungsbedingten Leerstand zurückzuführen.

Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 38 Wohnungsmietverträge von unseren Mietern gekündigt (Vorjahr 34) und rund 150 Mietinteressenten für einen Wohnungswechsel vorgemerkt. Mietinteressenten, die bisher kein Mitglied waren, konnten wir auch im Berichtsjahr nur in sehr geringem Umfang aufnehmen, da wir entsprechend unserem Förderauftrag zunächst die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und modernisiertem Wohnraum durch unsere Mitglieder decken.

Unsere Mietforderungen haben sich im Berichtsjahr auf 29.516 EUR (Vorjahr: 46.353 EUR) deutlich reduziert, was im Wesentlichen auf frühere Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2022 und den Einzug von Nachzahlungen vor dem 31. Dezember 2023 zurückzuführen ist.

Das in unserer Unternehmensorganisation integrierte Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein fester Bestandteil innerhalb der Genossenschaft. Hinsichtlich der Sicherstellung der Mietzahlungen bei Transferleistungsempfängern treffen wir auch weiterhin vor Vertragsbeginn eine Vereinbarung, dass wir die Mieteinnahmen direkt von der Agentur für Arbeit erhalten.

18 Mio €

INVESTITIONSSUMME GARTENSTRASSE

270.000 €

GEPLANTE INSTANDHALTUNG GEBÄUDE

570.000 €

MIETERWECHSEL

1.294.775,12 €

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG GESAMT

Mit dieser Vorgehensweise wollen wir einem möglichen Ausfallrisiko entgegenwirken. Durch turnusmäßige Überwachung von getroffenen Zahlungsvereinbarungen und abgestimmten Prozessabläufen sind wir jederzeit in der Lage erforderliche Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Darüber hinaus werden Forderungen auch tituliert.

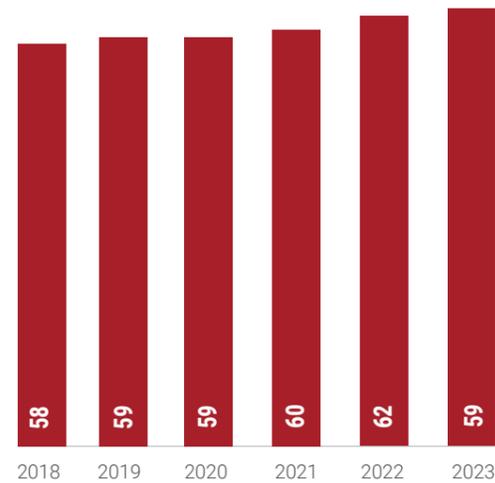
Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 ist die Zahl der Mitglieder von 1.140 auf 1.199 gestiegen, was vorwiegend auf die Aufnahme neuer Mitglieder im Rahmen der Erstvermietung des Neubauvorhabens in der Gartenstraße mit 79 Wohnungen zurückzuführen ist. Die Entwicklung des Geschäftsguthabens von 1.458.394 EUR auf 1.579.146 EUR ist entsprechend angestiegen.

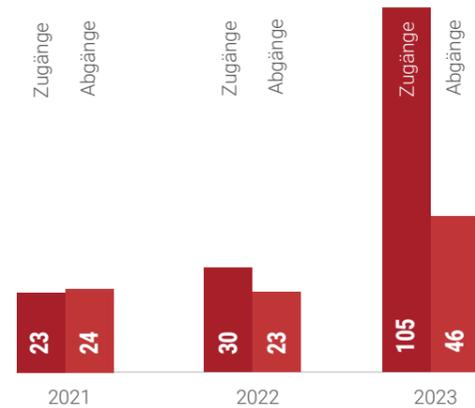
Personalwesen

In der Zeit von 1. Januar bis 31. Oktober 2023 waren drei Vorstandsmitglieder für die FEWOG tätig. Seit 1. November 2023 sind neben der geschäftsführenden Vorständin und einem Vorstand im Nebenamt durchschnittlich acht Mitarbeiter, teilweise in Teilzeit, beschäftigt.

Seit 1. September 2023 verstärkt Waia Brech unser Team im Bereich der allgemeinen Verwaltung. Sie ist Dipl.-Betriebswirtin mit der Spezialisierung auf Immobilien. Zuletzt hat sie in einer großen Wohnungsbaugenossenschaft als Sachbearbeiterin in den Bereichen Technik und Vermietung gearbeitet. Wir sind froh, dass wir Waia Brech für uns gewinnen konnten.



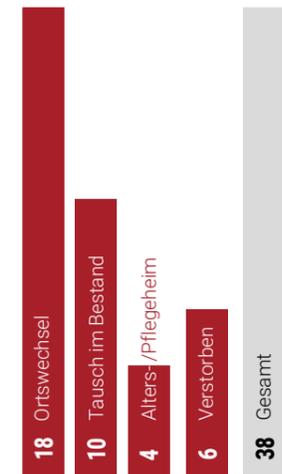
Durchschnittliche Altersstruktur
unserer Mieter (m/w/d)



Mitgliederentwicklung
unserer Mitglieder (m/w/d)

Betreuungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 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 29.260 EUR erzielen können.



FEWOG Fluktuationsrate 2023
Gründe für Wohnungswechsel

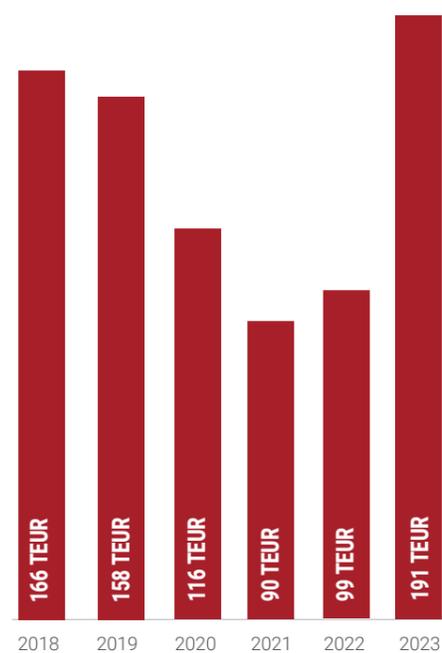


BERICHT DES VORSTANDS

BILANZIELLE BETRACHTUNG

Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

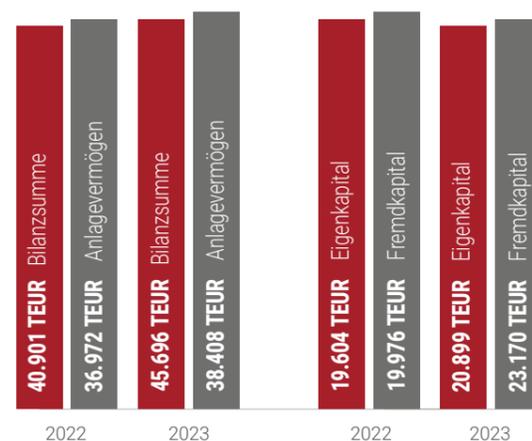
Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 hat sich von 40.901.193,85 EUR im Vorjahr auf 45.696.093,77 EUR deutlich erhöht. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf den Zugang der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Neubauprojekt Gartenstraße) mit rund 1,5 Mio. EUR sowie einer Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenständen um rund 2 Mio. EUR zurückzuführen. In der Position sonstige Vermögensgegenstände ist ein Tilgungszuschuss der KfW-Bank für das Neubauprojekt Gartenstraße in Höhe von rund 2 Mio. EUR abgebildet, welcher im Jahr 2025 zur Auszahlung kommen soll. Auf der Passivseite ist in nahezu gleicher Höhe der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu verzeichnen.



Zinsaufwendungen Entwicklung in TEUR

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,7 % (Vorjahr 47,9 %) und die Anlagenintensität 84,1 % (Vorjahr 90,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Geschäftsjahr 2023 über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Berichtsjahr beträgt 1.286.206,68 EUR (Vorjahr 1.510.813,79 EUR). Nach Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 129.000,00 EUR für das Geschäftsjahr 2023 und der Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 500.000,00 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 657.206,68 EUR (Vorjahr: 603.813,79 EUR), der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % zur Verfügung steht. Die Finanzlage ist weiterhin geordnet.



Bilanzsumme / Anlagevermögen in TEUR
Eigenkapital / Fremdkapital in TEUR

BERICHT DES VORSTANDS

CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

Ziel dieser Betrachtung ist es, die identifizierten Risiken und Chancen zu beschreiben und zu bewerten. Die Risiken und Chancen werden in Kategorien eingeteilt und deren Auswirkungen sowie mögliche Maßnahmen zur Risikominimierung, -vermeidung oder zur Nutzung der Chancen dargestellt.

Finanzielle Risiken

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, darunter das Risiko von Mietausfällen und Zinsschwankungen. Diese Risiken können zu erheblichen finanziellen Verlusten führen, insbesondere wenn sie nicht frühzeitig erkannt und gesteuert werden.

Um diese Risiken zu minimieren, führen wir im Rahmen der Neuvermietung gründliche Bonitätsanalysen der potenziellen Mieter durch. Der Kapitaldienst und mögliche Sondertilgungen können aus den wiederkehrenden Mieterträgen uneingeschränkt erbracht werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus lösen wir derzeit zu prolongierende Darlehensverpflichtungen vorrangig ab.

Finanzielle Chancen

Die Chance unsere finanzielle Stabilität zu erhöhen, besteht darin, den Wohnungsbestand der FEWOG zu optimieren, indem leerstehende Wohnungen schneller wieder vermietet und notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch Voll- und Teilmodernisierungen von Wohnungen nach unserem FEWOG Standard und unter Berücksichtigung

der Mieterwünsche, stellen wir qualitativ hochwertigen und nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung, damit unsere Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben können.

Im Berichtsjahr 2023 sind zudem nur Leerstände zu verzeichnen, die wir bewusst durch Wohnungsmodernisierungen oder mit dem Ziel einer ausgewogenen und sozialverträglichen Belegung herbeiführen.

Risiken aus Immobilien

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir spezifischen Risiken im Zusammenhang mit Immobilien ausgesetzt. Dazu gehören z. B. das Risiko von Mietausfällen, Leerständen oder Schäden an Gebäuden, welche zu erheblichen finanziellen Verlusten führen und unser Image schädigen können. Um diese Risiken zu minimieren, wird regelmäßig eine technische und kaufmännische Portfolioanalyse durchgeführt. Auch im Rahmen der regulären Verkehrssicherung werden Schäden frühzeitig erkannt und behoben.

Chancen aus Immobilien

Unsere Unternehmensstrategie basiert satzungsgemäß auf der Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Im Kern konzentrieren wir uns auf den eigenen Wohnungsbestand. Mit dieser Strategie und der daraus resultierenden Wertschöpfung wollen wir unseren Mitgliedern auch weiterhin dauerhaft Mietwohnungen am Standort Fellbach zur Verfügung stellen.

Durch die Modernisierung von Gebäuden steigern wir seit vielen Jahren kontinuierlich die Attraktivität unserer Immobilien und verbessern damit die Vermietbarkeit. Zudem können durch die Modernisierung Energie- und Instandhaltungskosten gesenkt werden, was sich langfristig finanziell positiv auswirken kann. Die aufmerksame Nutzung von Förderprogrammen im Bereich der Wohnraumförderung hilft uns, neue Wohnbauprojekte, wie z. B. den Neubau in der Gartenstraße wirtschaftlich zu realisieren und somit auch langfristige Wachstumschancen zu erschließen.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken, wie z. B. das Risiko von Rechtsstreitigkeiten, Haftungsfragen oder Verstößen gegen Gesetze und Vorschriften können ebenfalls zu erheblichen finanziellen Verlusten und Imageschäden führen. Zur Risikominimierung achtet der Vorstand auf die sorgfältige Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften, insbesondere im Bereich des Mietrechts und des Datenschutzrechts.

Darüber erfolgen regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder, um ein stets aktuelles Verständnis der rechtlichen Rahmenbedingungen zu erreichen.

Rechtliche Chancen

Durch die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vorschriften können wir uns vor rechtlichen Risiken schützen und damit auch unsere finanzielle Stabilität und unser Image wahren. Darüber hinaus stärkt die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften auch das Vertrauen unserer Mitglieder in die Genossenschaft, was sich positiv auf die Vermietung und das Wachstum der Genossenschaft auswirkt.

Zusätzlich führt es unseres Erachtens zu Wettbewerbsvorteilen, dass wir uns bereits gezielt mit einer ganzheitlichen Klimastrategie für den Bestand auseinandersetzen, obwohl diese aufgrund der Unternehmensgröße gesetzlich nicht gefordert wird.

Zudem setzen wir uns schon lange für soziale und nachhaltige Aspekte ein.

Technologische Risiken

Wir speichern eine Vielzahl sensibler Daten wie Zahlungsdaten und persönliche Informationen unserer Mieter. Ein Angriff auf das IT-System kann dazu führen, dass Unbefugte Zugriff auf diese Daten erhalten, was zu beträchtlichen finanziellen und Reputationsschäden führen kann. Durch regelmäßige Schulungen unserer Mitarbeiter und die Auslagerung der IT-Sicherheit an einen externen Fachbetrieb wird das Risiko minimiert. Hinzu kommen künftig regelmäßige IT-Audits, welche durch einen unabhängigen Spezialisten durchgeführt werden.

Technologische Chancen

Die Digitalisierung von Prozessen kann ein effizienteres Immobilienmanagement ermöglichen, die Bearbeitungszeiten verkürzen und zu Kosteneinsparungen beitragen.

Auch diese Chancen hat die FEWOG erkannt und eine ganzheitliche Digitalisierungsstrategie entwickelt.

Personelle Risiken

Eine hohe Personalfuktuation kann die Kontinuität und Effizienz der Arbeitsabläufe beeinträchtigen und sich negativ auf die Mieterzufriedenheit auswirken. Um dies zu vermeiden, investieren wir darin, den Mitarbeitenden ein motivierendes Arbeitsumfeld zu schaffen. In Zukunft wird es zudem immer schwieriger werden, qualifiziertes Fachpersonal zu finden, was zu einer höheren Arbeitsbelastung und Überforderung der Mitarbeitenden führen kann. Der Vorstand sieht es daher als selbstverständlich an, sich dauerhaft mit einer langfristigen Personalstrategie auseinanderzusetzen.

Personelle Chancen

Eine gute Personalbindung kann zu höherer Arbeitszufriedenheit, geringerer Fluktuation und höherer Produktivität führen. Wir sind daher stetig bestrebt, die Loyalität unserer Mitarbeitenden zu erhöhen. Durch Weiterbildungen verbessern wir kontinuierlich die Fähigkeiten und Kenntnisse unserer Mitarbeitenden.

Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die FEWOG in den letzten Jahren zunehmend mit einer Vielzahl von internen und externen Risiken konfrontiert ist. Wir sind uns bewusst, dass es wichtig ist, diese Faktoren im Auge zu behalten und entsprechend zu handeln, um Risiken zu minimieren und die Chancen zu optimieren. Wir sind weiterhin darauf fokussiert unsere Finanzen, unsere Technologie, unsere Personalstruktur und andere Aspekte unserer Organisation zu verbessern und gleichzeitig eine umfassende Risikomanagementstrategie anzuwenden, um unser Geschäft erfolgreich und nachhaltig zu führen. So werden die charakteristischen Chancen und Risiken entsprechend einem Kennzahlensystem jährlich bewertet.

Signifikante Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen können, sind für uns derzeit nicht erkennbar.



BERICHT DES VORSTANDS

AUSBLICK UND PROGNOSE

Trotz zunehmender Herausforderungen in den vergangenen Jahren blickt die FEWOG weiterhin optimistisch in die Zukunft. Wir gehen davon aus, dass die Fortführung der Investitionen in unseren Gebäudebestand, sowie die strategische Weiterentwicklungen der FEWOG auch in Zukunft eine positive Unternehmensentwicklung ermöglichen.

Markt- und Mietentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird nach unserer Einschätzung in Ballungsräumen wie Fellbach weiterhin hoch bleiben.

Aufgrund der Erstvermietung des Neubaus in der Gartenstraße 84 bis 90 mit 79 Wohnungen Mitte 2023 werden die Jahressollmieten im Jahr 2024 weiter deutlich ansteigen. Die kühle Witterung im ersten Halbjahr 2024 sowie allgemeine Kostensteigerungen werden voraussichtlich zu höheren Betriebs- und Heizkosten führen.

Finanzielle Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass die finanzielle Situation der FEWOG trotz erster Investitionen in einen klimaneutralen Gebäudebestand auch im kommenden Jahr stabil bleiben wird. Regelmäßige Mietanpassungen im Bestand tragen dazu bei. Auf Basis der aktuell beschlossenen Unternehmensplanung erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in ähnlicher Höhe wie im Berichtsjahr.

Risiken und Herausforderungen

Aufgrund der massiven Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Situation in den vergangenen Jahren gehen wir in den kommenden Jahren weiterhin von einem gewissen Risiko aus. Kostensteigerungen in verschiedenen Lebensbereichen führen dazu, dass mit einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter zu rechnen ist, die zu steigenden Mietausfällen führen kann.

Eine weitere Herausforderung stellt die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes durch die Politik dar, insbesondere im Hinblick auf Mietpreisbremsen und Umweltauflagen. Auch wenn wir eine Selbstverpflichtung darin sehen, einen positiven Beitrag zur Klimakrise zu leisten, ist der lange Weg zu einem klimaneutralen Bestand mit finanziellen Lasten verbunden, die aktuell noch nicht abschließend beurteilt und bewertet werden können. Selbst wenn Kostenkalkulationen von solchen Ereignissen geprägt sind, wollen wir die Selbstverpflichtung einhalten, Wohnungen nicht zum maximal erzielbaren Entgelt gemäß dem qualifizierten Mietspiegel anzubieten.

Der zunehmenden Fachkräftemangel birgt ebenfalls Risiken. Bis zum Jahr 2030 werden in Deutschland wahrscheinlich fast fünf Millionen Fachkräfte fehlen. In den kommenden 15 Jahren geht ein Großteil unserer Belegschaft voraussichtlich in den Ruhestand. Daher ist für uns ein frühzeitiges Auseinandersetzen mit der Thematik und eine in die Zukunft gerichtete Personalstrategie unumgänglich.

FEWOG Strategie 2025

Bei unseren Ausblicken und Prognosen orientieren wir uns bisher an unserem Programm FEWOG 2025. Die darin enthaltenen Maßnahmenpaketen wurden in den vergangenen Jahren überwiegend umgesetzt. Als eines der herausforderndsten Projekte war die Neubebauung in der Gartenstraße zu benennen. Nach dem Abbruch der Gebäude im September 2021 konnten wir das Projekt im Sommer 2023 erfolgreich fertigstellen.

Die strategische Weiterentwicklung der FEWOG über das Jahr 2025 hinaus wird im nächsten Jahr ein vorrangiges Thema innerhalb der Gremien darstellen. Entsprechend unserer Wurzeln werden wir auch in der aufbauenden Strategie bestrebt sein, die Dienstleistungsqualität stetig zu verbessern. Unter Berücksichtigung des hohen Anteils an älteren Mitgliedern wollen wir die Serviceleistungen in diesem Bereich weiter ausbauen.

Wie bereits dargestellt, gewinnt es nicht zuletzt aus politischen, sondern auch aus ethischen und wirtschaftlichen Gründen zunehmend an Bedeutung, die durch eigene Tätigkeit entstehenden CO₂-Emissionen zu kennen und zu beeinflussen. Darauf wollen wir uns in der weiterentwickelten FEWOG-Strategie konzentrieren.

Im Geschäftsfeld der Hausverwaltung für Dritte wird sich die FEWOG unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Standort auch weiterhin engagieren.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Die Amtszeit des Aufsichtsratsvorsitzenden, Wolfgang Röder, endete turnusgemäß. Wolfgang Röder stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig gewählt. Auch in der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates gab es keine Veränderungen. Wolfgang Röder wurde erneut zum Vorsitzenden und Heiko Rihm zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Die Amtszeiten von Heiko Rihm und Peter Hocker enden turnusgemäß im Jahr 2024. Beide stellen sich erneut zur Wahl, was vom Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt und unterstützt wird.

Aufgaben und Schwerpunkte im Berichtsjahr

Die grundsätzlichen Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten, die in der Geschäftsordnung festgelegt sind. Als Kontrollorgan hat er insbesondere die Geschäftsführungstätigkeit des Vorstandes zu überwachen und zur Erfüllung seiner Aufgaben als Aufsichtsrat Berichte und Auskünfte vom Vorstand zu verlangen. Wesentliches Element seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion sind die regelmäßigen gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die gemeinsam mit dem Vorstand ab-

gehalten wurden. Im Rahmen dieser ordentlichen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend durch schriftliche und grundsätzlich durch mündliche Berichte über die wesentlichen Ereignisse in den Vorstandsbereichen informiert. Die jeweiligen Tagesordnungspunkte wurden je nach Inhalt im Aufsichtsrat oder gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Bei zustimmungspflichtigen Sachverhalten wurden nach gründlicher Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die jährliche Klausurtagung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand fand im November 2023 statt.

Inhaltlich befassten sich die Gremien in den gemeinsamen Sitzungen vor allem mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der Bau- und Investitionstätigkeit, der Hausbewirtschaftung sowie mit relevanten Personal- und Verwaltungsthemen. Darüber hinaus waren im Berichtsjahr die Fertigstellung des Neubauprojekts in der Gartenstraße 84 bis 90, der Erwerb von zwei bebauten Grundstücken in Fellbach-Oeffingen, die Erteilung einer Prokura zur stetigen Sicherstellung der Geschäftsfähigkeit sowie die Teilnahme an dem von der Europäischen Investitionsbank geförderten Projekt GREAT-01 (German Residential Energy Audits for Achieving Climate Targets) zur Entwicklung eines Dekarbonisierungspfades Themen, mit denen sich Aufsichtsrat und Vorstand intensiv auseinandersetzten. Für diese relevanten Themen wurde zudem ein Bauausschuss gebildet, der sich aus Wolfgang Röder,

Heiko Rihm, Daniela Pachner und Nina Weigl zusammensetzt. Der Bauausschuss hat im Berichtsjahr zwei Sitzungen abgehalten.

Zusammenarbeit in den Gremien

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrats ist eine vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit zwischen den Organen von großer Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand.

Auch außerhalb der Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand. In diesem Rahmen wurden wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorfälle erörtert.

Jahresabschluss 2023

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, ge-

prüft. Aufsichtsrat und Vorstand wurden unmittelbar nach Abschluss der Prüfung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen oder wesentlichen Feststellungen Anlass gegeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns pflichtgemäß geprüft und eingehend erörtert. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FEWOG für die im abgelaufenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen, die geleistete Arbeit und das Engagement.

**Fellbach, im Mai 2024
gez. Wolfgang Röder**



JAHRESABSCHLUSS 2023

1. BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN	2023 / €		2022 / €	
Immaterielle Vermögensgegenstände		647,52		5.570,13
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.158.608,38		22.845.321,33	
Technische Anlagen und Maschinen	140.832,83		151.257,48	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.213,75		85.724,10	
Anlagen im Bau	0,00		13.884.122,18	
Geleistete Anzahlungen	53.011,01	38.406.665,97	0,00	
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00	
Anlagevermögen insgesamt		38.408.063,49	36.972.745,22	
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte				
Unfertige Leistungen	1.181.950,56		957.616,55	
Andere Vorräte	27.899,52	1.209.850,08	37.152,42	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	29.515,74		46.352,90	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		133.614,95	
Sonstige Vermögensgegenstände	2.168.428,84	2.197.944,58	28.479,25	
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.103.680,93		2.029.866,52	
Bausparguthaben	768.168,06	3.871.848,99	694.471,71	
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.386,63	894,33	
BILANZSUMME		45.696.093,77	40.901.193,85	

PASSIVA

EIGENKAPITAL	2023 / €		2022 / €	
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.560,00		44.452,00	
der verbleibenden Mitglieder	1.579.146,00		1.458.394,45	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.400,00	1.620.106,00	0,00	
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>10.614,00</i>		<i>10.405,55</i>	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	2.251.330,94		2.122.330,94	
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>129.000,00</i>		<i>152.000,00</i>	
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		2.660.599,68	
Andere Ergebnisrücklagen	13.709.421,10	18.621.351,72	12.714.686,90	
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>494.734,20</i>		<i>111.718,12</i>	
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>500.000,00</i>		<i>755.000,00</i>	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	1.286.206,68		1.510.813,79	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	629.000,00	657.206,68	907.000,00	
Eigenkapital insgesamt		20.898.664,40	19.604.277,76	
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen		204.334,57	141.036,63	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.169.605,72		19.975.995,01	
Erhaltene Anzahlungen	1.270.751,97		1.063.971,15	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.170,07		17.266,14	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.427,83		83.130,96	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.094,79	24.579.050,38	1.980,24	
<i>davon aus Steuern</i>	<i>9.299,89</i>		<i>806,16</i>	
Rechnungsabgrenzungsposten		14.044,42	13.535,96	
BILANZSUMME		45.696.093,77	40.901.193,85	

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 / €		2022 / €
Umsatzerlöse			
A aus der Hausbewirtschaftung	5.809.000,42		5.229.184,15
B aus Betreuungstätigkeit	29.259,99		25.302,33
C aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.414,81	5.870.675,22	32.256,68
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		224.334,01	10.169,21
Sonstige betriebliche Erträge		52.215,99	8.314,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
A Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.627.586,39		2.055.019,68
B Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.151,49	2.644.737,88	14.304,38
Rohergebnis		3.502.487,34	3.235.903,01
Personalaufwand			
A Löhne und Gehälter	668.707,29		593.988,20
B soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	134.205,81	802.913,10	116.979,05
<i>davon für Altersversorgung</i>	5.325,25		6.048,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		754.860,84	600.200,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		362.847,63	278.947,05
Erträge aus Beteiligungen	0,00		78.179,27
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,50		22,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.627,88	5.650,38	710,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		191.273,50	99.553,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,53	-0,91
Ergebnis nach Steuern		1.396.243,18	1.625.148,12
Sonstige Steuern		110.036,50	114.334,33
Jahresüberschuss		1.286.206,68	1.510.813,79
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		629.000,00	907.000,00
Bilanzgewinn		657.206,68	603.813,79

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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

A 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. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B 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.

FOLGENDE ABSCHREIBUNGSSÄTZE WURDEN VERRECHNET:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0 - 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	10,0 - 33,33 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf 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.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1 In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.181.950,56 (Vorjahr € 957.616,55) 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	Insgesamt	RESTLAUFZEIT			DAVON GESICHERT	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.169.605,72 (19.975.995,01)	1.490.639,18 (826.508,01)	5.420.749,73 (5.665.827,73)	16.258.216,81 (13.483.659,27)	23.169.605,72 (19.975.995,01)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.270.751,97 (1.063.971,15)	1.270.751,97* (1.063.971,15)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	8.170,07 (17.266,14)	8.170,07 (17.266,14)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.427,83 (83.130,96)	118.427,83 (83.130,96)				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.094,79 (1.980,24)	12.094,79 (1.980,24)				
Gesamtbetrag	24.579.050,38 (21.142.343,50)	2.900.083,84 (1.992.856,50)	5.420.749,73 (5.665.827,73)	16.258.216,81 (13.483.659,27)	23.169.605,72 (19.975.995,01)	GPR GPR

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



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1 Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
60,00	25,00

D 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	968.000,00
Kosten Leasingsverträge	19.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	2.118.000,00

Die Erbbauzinsverträge haben noch Restlaufzeiten zwischen 33 und 76 Jahren.

2 Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 8 Arbeitnehmer beschäftigt.

3 Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 120.751,55 erhöht.

ZEITPUNKT	MITGLIEDER
Anfang 2023	1.140
Zugang 2023	105
Abgang 2023	46
Ende 2023	1.199

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

Weigl, Nina	Geschäftsführerin
Epple, Ingolf	Bankvorstand i. R.
Krech, Ulf	Geschäftsführer bis 31.10.2023

6 Mitglieder des Aufsichtsrates

Röder, Wolfgang	Geschäftsführer i. R.	Aufsichtsratsvorsitzender
Rihm, Heiko	Bauingenieur	stv. Vorsitzender
Bäuerle, Birgit	Geschäftsführerin	
Hocker, Peter	Geschäftsführer	
Pachner, Daniela	Geschäftsführerin	

Fellbach, den 28. März 2024 Der Vorstand

gez. Nina Weigl gez. Ingolf Epple



WIR TRAUERN

um unsere im Jahr 2023 verstorbenen Mitglieder, denen wir ein ehrendes Andenken bewahren.

G. Bauernfeind
H. Haldenwang
H. Kaiser
P. Waltner
H. Baderschneider
R. Masuhr
E. Schulze
R. Wälde
B. Schwarz
R. Eigl
C. Fritz
F. Bohnet
B. Langer
G. Reinhardt
H.D. Friesch
A. Wüst
M. Czudzowitz
I. Häberlin



IMPRESSUM

FEWOG Fellbacher
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Lessingstraße 2
70734 Fellbach

Tel.: 0711 578815-0
Fax: 0711 578815-90
info@fewog.de
www.fewog.de

Verantwortlich für den Inhalt: Nina Weigl

Fotonachweis: Archiv FEWOG, Adobe Stock,
Lena Lux Bildjournalismus & Fotografie (Mitarbeiter S. 9)
PETER D. HARTUNG PHOTODESIGN (Gremien S. 9, 17)
Thomas Wagner MIKETRAFFIC Fotografie
(Neubauprojekt Gartenstraße S. 14 - 16)
Heiko Pothoff (SV Fellbach „Flashers“ Basketball S. 10)
SVF Handball (Handballer S. 10)

Satz/Gestaltung/Druck:
Team 2 Marketing GmbH
www.team2marketing.de

Auflage: 250 Stück

