

*In unserer  
Genossenschaft gemeinsam  
leben und wohnen.*

# FEWOG

FELLBACHER WOHNUNGS- UND  
SIEDLUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

## Geschäftsbericht 2009



*In unserer Genossenschaft gemeinsam leben und wohnen.*

---

## Tagesordnung

der 61. Mitgliederversammlung am 21. Juni 2010 um 18:30 Uhr  
im Paul-Gerhardt-Haus, August-Brändle-Str. 19, 70734 Fellbach

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2009  
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 2009
7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
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

## Jubiläen bei unserer Genossenschaft

### 10-jähriges

Frau Stein hat ihr Anstellungsverhältnis bei der FEWOG am 01. Januar 1999 begonnen. Durch ihr Engagement und die verantwortungsbewusste Erledigung der ihr gestellten Aufgaben, hat sich Frau Stein zu einer verlässlichen Mitarbeiterin entwickelt. Über Tätigkeiten in der Mietverwaltung und Wohnungseigentumsverwaltung ist Frau Stein heute als Assistenz der Geschäftsführung und für unsere Mitgliederverwaltung zuständig.



### 15-jähriges

Herr Marzian hat seine Tätigkeit bei der FEWOG am 01. Juli 1994 als technischer Haus- und Wohnungsverwalter begonnen. Durch seine qualifizierte Arbeitsweise hat Herr Marzian weitere Kenntnisse, insbesondere für Planung und Durchführung von Modernisierungen erworben. In seinem Aufgabengebiet arbeitet Herr Marzian gewissenhaft und weitestgehend selbständig.

Durch seine Fachkompetenz vertritt Herr Marzian die FEWOG gegenüber Firmen und Handwerkern entsprechend dem Dienstleistungsauftrag unserer Genossenschaft.



**Im Namen von Vorstand und Aufsichtsrat möchten wir uns anlässlich dieser Betriebsjubiläen bei Frau Stein und Herrn Marzian für die bisher gezeigten Leistungen auf das Herzlichste bedanken und ihre geleistete Arbeit entsprechend würdigen. Wir freuen uns auf eine weiterhin angenehme Zusammenarbeit mit Frau Stein und Herrn Marzian und wünschen ihnen auch persönlich alles Gute.**

## Inhalt

1.	Verwaltungsorgane.....	6
2.	Ansprechpartner in der Geschäftsstelle.....	7
3.	Wir trauern um.....	8
4.	Jubilare – 50-jährige Mitgliedschaft .....	9
5.	Bericht des Vorstandes Gesamtwirtschaftliche Lage Geschäftsverlauf der Genossenschaft in 2009 .....	12-18
6.	Modernisierungen und Instandhaltungen.....	19-22
7.	Lage der Genossenschaft.....	23
8.	Chancen- und Risikobericht.....	24-25
9.	Ausblick.....	26
10.	Bericht des Aufsichtsrates.....	27
11.	Bilanz zum 31.12.2009.....	30-31
12.	Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	32
13.	Anhang des Jahresabschlusses 2009.....	33-38

## Verwaltungsorgane

### Vorstand:

geschäftsführender Vorstand: Ulf Krech  
Immobilienökonom

nebenamtlicher Vorstand: Ingolf Epple  
Bankvorstand

### Aufsichtsrat:

Aufsichtsratsvorsitzender: Rolf Munninger  
Verkaufsleiter

stv. Aufsichtsratsvorsitzende: Elsbeth Seibold  
kaufm. Angestellte

Schriftführer: Wolfgang Röder  
Geschäftsführer

Aufsichtsratsmitglied: Hermann Bachmann  
Geschäftsführer

Aufsichtsratsmitglied: Heiko Rihm  
Bauingenieur



## Ansprechpartner in der Geschäftsstelle

Caroline Stein



Assistenz  
Mitgliederverwaltung

Adelheid Schneider



Buchhaltung  
Betriebskostenabrechnung

Thomas Marzian



Bestandsverwaltung  
Technik

Frank Wolf



Bestandsverwaltung  
Mietverwaltung für Dritte

Yvonne Schwarzwald



WEG-Verwaltung

## Wir trauern um



### Zum ehrenden Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder



MG-Nr.	2062	Elisabeth Hoffmann	27.01.2009
MG-Nr.	3911	Johanna Zechmeister	09.02.2009
MG-Nr.	2345	Betti Gleiminger	12.02.2009
MG-Nr.	3598	Hedwig Fuchs	06.03.2009
MG-Nr.	1626	Herbert Kneer	12.03.2009
MG-Nr.	2490	Johann Bufka	09.04.2009
MG-Nr.	1367	Alfred Felke	22.04.2009
MG-Nr.	1418	Alfred Zapula	06.05.2009
MG-Nr.	1670	Josef Völker	07.05.2009
MG-Nr.	1206	Johannes Braun	09.06.2009
MG-Nr.	1431	Daniel Wolter	31.07.2009
MG-Nr.	1310	Erwin Schadwinkel	01.08.2009
MG-Nr.	3310	Erich Fox	22.08.2009
MG-Nr.	2617	Jutta Tasol	25.08.2009
MG-Nr.	3594	Katharina Herzog	14.10.2009
MG-Nr.	3365	Elmar Bäuerle	10.11.2009
MG-Nr.	4024	Hans Müller Erster Bürgermeister a.D.	30.01.2009



## Jubilare – 50-jährige Mitgliedschaft

Isolde Stephan

Mitglieds-Nr.: 1447

Mitglied seit 22.02.1960

Siegfried Hergesell

Mitglieds-Nr.: 1461

Mitglied seit 06.08.1960

Roswitha Knoer

Mitglieds-Nr.: 1467

Mitglied seit 07.11.1960

Richard Freimüller

Mitglieds-Nr.: 1481

Mitglied seit 07.11.1960

## Verbandszugehörigkeiten

---



**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)

---

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Fellbacher Wohnungs- und  
Siedlungsbaugenossenschaft EG

Fellbach

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die globale Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise hat Deutschland und die Welt vor neue Herausforderungen gestellt. 2009 ist somit das Jahr, in dem der schärfste Konjunkturerbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen war.

Das Bruttoinlandsprodukt ging im Jahr 2009 mit 5 Prozent so stark zurück wie nie zuvor.

Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen war, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. Ab dem dritten Quartal setzte eine Erholung der Ausfuhren, welche die Verluste der Vorquartale aber nicht wettmachen konnte, ein. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 Prozent zurück.

Im Jahr 2010 wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 Prozent gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet – überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Nach Einschätzung der Bundesregierung sind drei zentrale wirtschaftspolitische Herausforderungen zu meistern.

So muss kurzfristig die Wirtschaft stabilisiert, mittelfristig Wachstumsspielräume erweitert werden und langfristig sind die Konsolidierungsaufgaben für öffentliche Haushalte zu bewältigen.

Besonderes Augenmerk soll dabei auf Bildung,

Qualifizierung und Zukunftstechnologien gelegt werden.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2009 von 40,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht und blieb somit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

In Baden-Württemberg jedoch ist die Anzahl der Erwerbstätigen in 2009 um rund 0,5 Prozent zurückgegangen. Somit ist die Arbeitslosenquote in Deutschland um 0,7 Prozentpunkte auf 8,9 Prozent gestiegen. Im primären Sektor, dem Baugewerbe und dem Dienstleistungssektor, wurde die Beschäftigung hingegen leicht ausgeweitet.

Im Jahr 2010 wird mit einer Abnahme der Erwerbstätigen gerechnet.

Die maßgebliche Bestimmungsgröße der privaten Konsumausgaben sind die verfügbaren Einkommen. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2009 lediglich um 0,4 Prozent.

Die Ausgabenbereitschaft geht zurück, da Ausgaben, die in Folge der Umweltprämie 2009 vorgezogen wurden, in 2010 fehlen werden. Es wird ein Rückgang von 0,5 Prozent prognostiziert.

Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder und Gemeinden) in 2009 mit einem Defizit von 3 Prozent die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht noch einhalten, doch ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6 Prozent des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird.

Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden. Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass die EZB die Leitzinsen für das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen wird und diese erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen, da im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 Prozent über dem Vorjahresniveau gelegen hat. Dies wurde vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahreststeuerung im

Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 Prozent, sondern bei 1,3 Prozent.

Im Berichtsjahr liegt der Ölpreis im Durchschnitt bei 75 US Dollar je Barrel.

Die Preise rund ums Wohnen – vor allem bei Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wieder.

In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 Prozent.

Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist im Berichtsjahr 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 bereits 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Die Baubranche soll durch zinsverbilligte Kredite, unter anderem für die energetische Gebäudemodernisierung, in die Lage versetzt

werden, auch weiterhin Investitionen in den Wohnungsneubau und Bestand vorzunehmen. Der öffentliche Bau war 2009 die wichtigste Stütze der Baukonjunktur und schloss das Jahr mit einem Umsatzplus von nominal 3,4 Prozent ab.

Hinsichtlich Ausrichtung der künftigen Energiepolitik in Deutschland wird die Bundesregierung bis Ende Oktober 2010 ein Energiekonzept vorlegen, das Leitlinien für eine saubere, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung für die nächsten Jahre festlegt.

Die EU-Gebäuderichtlinie ist jetzt verabschiedet. Sie verlangt vor allem eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch bessere Dämmung, innovative Heizungen und erneuerbare Energien bei Neubauten. Der Gebäudebestand bleibt hiervon ausgenommen, jedoch gehören Modernisierungsempfehlungen künftig in den Energieausweis.

Ab dem Jahr 2020 dürfen neue Gebäude praktisch keine Energiezufuhr mehr benötigen.

Ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer bereits im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute.



Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch zukünftig insbesondere die Zahl der Haushalte.

Auf Basis einer zwischen dem Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird.

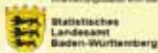
Ursächlich für diese Veränderung ist hauptsächlich die Zunahme von kleineren Haushalten. Mit dieser Entwicklung und einer höheren Lebenserwartung ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten bei der Wohnungsnachfrage zu rechnen.



### Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2050 nach ausgewählten Altersgruppen<sup>1)</sup>

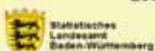
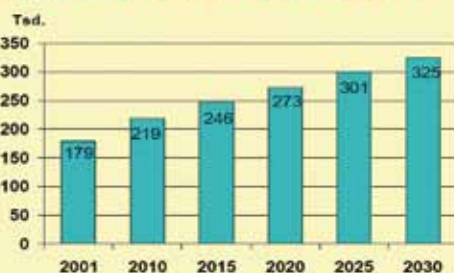
Jahr	Bevölkerung insgesamt in 1000	davon im Alter von ... bis unter ... Jahren			Durchschnittsalter in Jahren
		unter 20	20 - 60 in %	60 und mehr	
1998	10 426	22	56	21	39,8
2000	10 524	22	55	23	40,2
2005	10 809	21	55	25	41,2
2010	11 007	19	55	24	42,3
2015	11 101	18	55	25	43,4
2020	11 165	18	54	27	44,3
2025	11 193	17	51	30	45,2
2030	11 177	17	49	33	46,0
2040	11 037	16	48	34	47,8
2050	10 772	16	47	36	48,8

<sup>1)</sup> Bis 2000 die Werte durch Landesvolkszählung Baden-Württemberg 2001 (Ergebnis 1. Zensuszählung mit einem Merkmalssatz von durchschnittlich 38 000 Personen pro Jahr).



Die Altersgruppe der über 65-jährigen wächst dabei voraussichtlich bis zum Jahr 2040 sowohl absolut als auch anteilmäßig am stärksten. Innerhalb der erwerbsfähigen Bevölkerung werden hierdurch die Gewichte zunächst deutlich zu den Älteren, das heißt zu den über 50-jährigen, verschoben.

### Mögliche Entwicklung der 60-jährigen und älteren Pflegebedürftigen bis 2030



Nach der Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen notwendig sein. In den Jahren 2011 bis 2025 wäre somit der Bau von ca. 22.000 Einheiten erforderlich.

Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

Nach den wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) werden ab 2012 mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt.

Diese Entwicklung gilt es zu beobachten, um diese Nachfragepotenziale für unseren Standort nutzen zu können.

## 2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft in 2009

### Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst zum Bilanzstichtag 659 Wohnungen, 4 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten und 312 Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 43.768,55 qm. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 63.501 qm. Ein Anteil von 4.050 qm Grundstücksfläche befindet sich hiervon in Erbbaupacht.

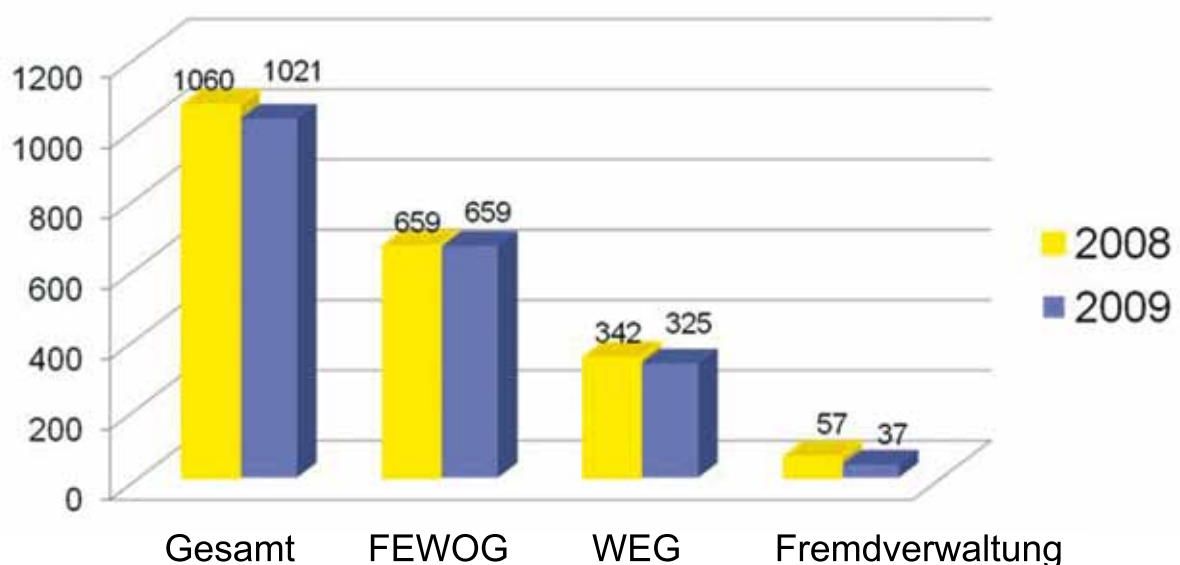
Im Mittelpunkt unserer Aufgaben lag auch im Berichtsjahr 2009 die Energetische Sanierung und Modernisierung unserer Wohnungen auf den heutigen Stand der Technik für eine nachhaltige Vermietbarkeit, die Wohnungsverwaltung für Dritte und neue Aufgaben in der Wohnungseigentumsverwaltung.

Die Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr von 3.031.967 EUR auf 3.102.516 EUR und damit um 2,3 Prozent erhöht. (Vorjahr 2 %). Diese Erhöhung ist auf die Mietanpassungen bei Mieterwechsel und Modernisierungsumlagen zurückzuführen.

Die Mieterträge berücksichtigen bereits Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierung und Leerstand im abgelaufenen Berichtsjahr.

Die Fluktuationsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr stark verringert. Somit waren 52 Wohnungskündigungen im Jahr 2009 zu verzeichnen. (Vorjahr 76). Dies entspricht einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um 32 Prozent.

Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2009



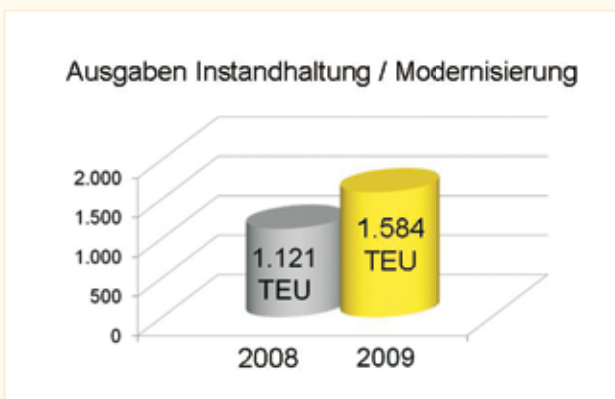
Hiervon haben 10 Mieter durch Tausch eine neue Wohnung innerhalb unserer Genossenschaft bezogen.

Nachdem 12 unserer langjährigen Mieter nicht mehr alleine in ihrer Wohnung verbleiben konnten, sind sie in eine Betreuungseinrichtung bzw. in eine Wohnanlage für Senioren umgezogen.

Im Berichtsjahr haben wir somit 8 Prozent unseres Wohnungsbestandes für eine Neuvermietung zur Verfügung stellen können.

Bis zum 31.12.2009 wurden 98 Prozent dieser Wohnungen instandgesetzt bzw. modernisiert und nach Bezugsfertigkeit 49 neue Nutzungsverträge abgeschlossen.

Die Modernisierungsaufwendungen für diese vorgenannten Wohnungen betragen rd. 534.000 EUR (Vorjahr rd. 652.000 EUR).



Erfreulich hierbei ist, dass wir unser Gebäude Drosselweg 34 an die Diakonie Stetten, die

Wohnformen für körperlich und geistig eingeschränkte Menschen zur Verfügung stellt, für die Dauer von 10 Jahren mit Verlängerungsoption, vermietet haben.

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen haben sich von 96.504 EUR auf 92.813 EUR im Berichtsjahr vermindert. Dies beinhaltet vor allem den gewollten Leerstand, von Wohnungen in unseren Wohnobjekten „Im Vogelsang und Im Hetzen“, sowie Mietausfälle infolge von Modernisierung und Mieterwechseln, wie bereits im Jahr 2009 berichtet.

Die Nachfrage nach Wohnungen bei der FEWOG ist weiterhin positiv zu betrachten. Wesentlich hierfür ist, dass wir bei der Modernisierung der Wohnungen bereits Wünsche von zukünftigen Nutzern berücksichtigen.

Interessenten und zukünftige Mieter sehen in der Ausstattung von Bad und Küche einen besonderen Wert als Entscheidungskriterium für eine Wohnung.

In unserer Genossenschaft sind derzeit 270 Wohnungsinteressenten vorgemerkt. Hiervon sind 96 Mitglieder die bisher noch keine Wohnung bei der FEWOG beziehen konnten, 54 Mitglieder die für eine Tauschwohnung innerhalb unseres Bestandes vorgemerkt sind und 120 Bewerber die noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

Auch im Jahr 2009 besteht bei 54 Mitgliedern, die bereits schon Nutzer einer Wohnung sind, Interesse, innerhalb unseres Wohnungsbestandes in eine bereits modernisierte, kleinere oder größere Wohnung umziehen zu wollen.

Mietausfälle von rd. 0,30 Prozent der Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr auf 8.636 EUR (Vorjahr 21.229 EUR) und somit um 41 Prozent reduziert.

Diese Entwicklung ist positiv und nicht als bestandsgefährdend zu beurteilen. Aufgrund weiterer Investitionen im Wohnungsbestand, ist es auch zukünftig erforderlich unsere Mieterträge nachhaltig zu erwirtschaften.

Wir haben weiterhin unsere Prozessabläufe optimiert und alle rechtlichen Möglichkeiten bis hin zur –Titulierung der Forderungen– vollzogen.

Aufgrund der Wirtschaftslage und der zunehmenden Erwerbslosigkeit, werden wir auch weiterhin eine größere Zahl von Mietern in unserem Bestand haben, die bereits Bezieher von Transfereinkommen sind.

Diese Situation ist insbesondere in Bezug auf die sich verändernde demografische Entwicklung nicht nur temporär zu betrachten.

## Modernisierungen und Instandhaltungen 2009

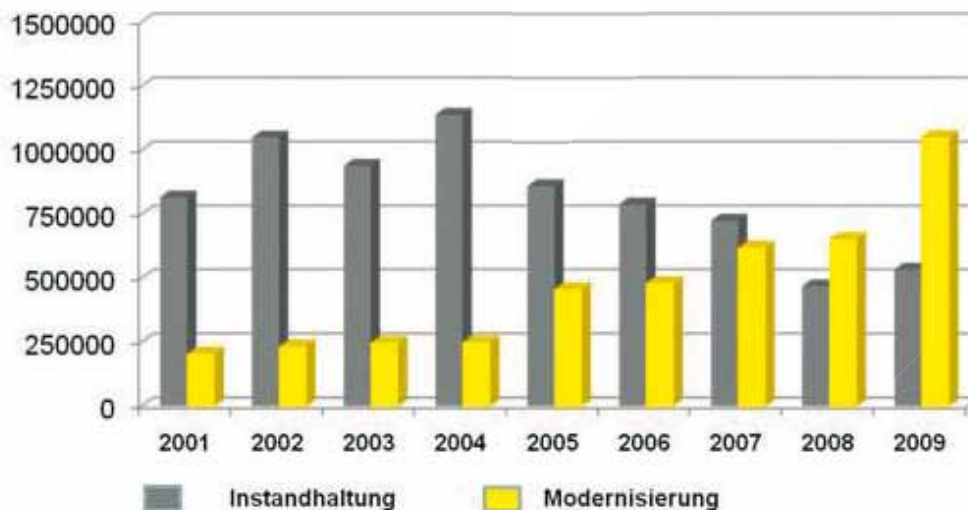
Damit wir eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen langfristig erreichen können, wurden im Berichtsjahr mit 1.583.958 EUR (Vorjahr 1.121.338 EUR) 51,0 Prozent (Vorjahr rd. 36,0 %) der Mieteinnahmen in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Dieses Volumen liegt deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Wir wollen mit diesen Maßnahmen erreichen, dass Wohnen bei Genossenschaften attraktiv

sein kann, anhaltende Kundenbindungen aufrechterhalten und neue entstehen lassen.

Im Ergebnis wollen wir diese Strategie weiter verfolgen und auf Veränderungen des Marktes flexibel reagieren.

Auch im Berichtsjahr 2009 erfolgte überwiegend die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen durch Eigenkapital und die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm.

### Entwicklung Instandhaltung / Modernisierung







**Objekt: Rembrandtweg 1/3/5 und 7/9/11**



**Objekt: Rembrandtweg 1/3/5 und 7/9/11**  
Heizanlage mit zentraler Warmwasserversorgung



**Objekt: Adalbert-Stifter-Weg 3-5**  
Neuanlage Müllstandort





**Objekt: Waiblinger Straße 66**

Energetische Sanierung KfW, Wärmedämmverbundsystem nach EnEV, Betonsanierung

## Personalwesen

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem geschäftsführenden Vorstand fünf weitere Mitarbeiter(innen), teilweise in Teilzeit, beschäftigt.

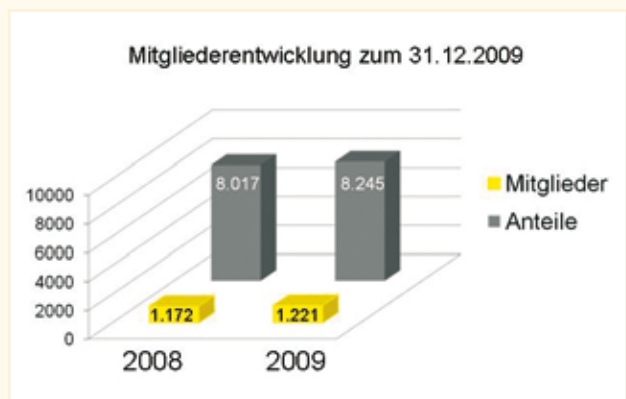
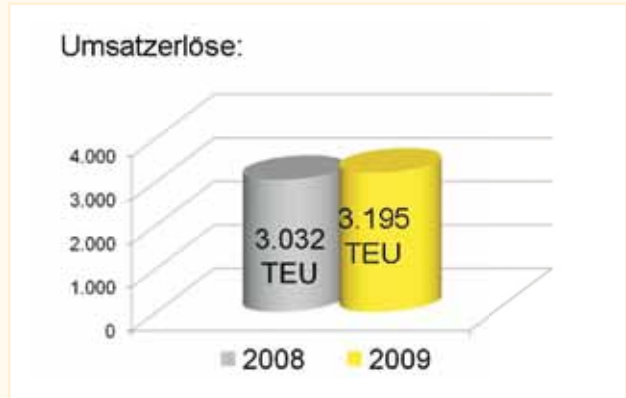
Dazu in einzelnen Objekten insgesamt zwei Mitarbeiter(innen) als Hausmeister(in) oder Reinigungskräfte.

Im Verbund mit fünf weiteren Wohnungsunternehmen im Rems-Murr-Kreis (Rems-Murr-Haus Service GmbH & Co.KG) werden bereits seit 2007 zwei Auszubildende als Immobilienkauffrau/mann, auch bei der FEWOG, ausgebildet.

## Betreuungstätigkeit

Im Berichtsjahr hat die FEWOG 37 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 325 Eigentumswohnungen sowie 37 Mietwohnungen für Dritte verwaltet.

Die Vergütung für die Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie die Erträge aus der Hausverwaltung für Dritte haben sich im Berichtsjahr von 75.078 EUR auf 69.898 EUR verringert.



### 3. Lage der Genossenschaft

#### Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2009 hat sich von 19.427.221 EUR auf 19.606.040 EUR um rd. 0,9 Prozent erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Abschreibungen des Anlagevermögens bzw. Tilgungen der Darlehen und der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,63 Prozent (Vorjahr 36,98 %) und die Anlagenintensität 91,01 Prozent (Vorjahr 92,06 %) der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Berichtsjahr im Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften.

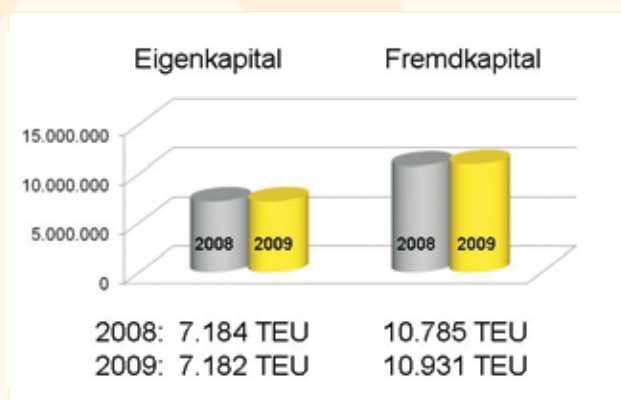
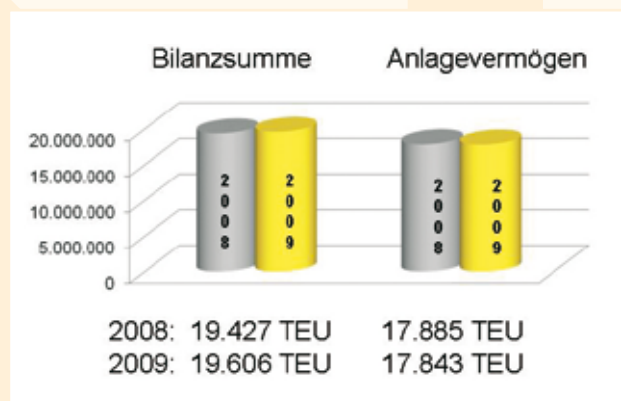
Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2009 beträgt 54.118 EUR (Vorjahr 62.395 EUR).

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages auf das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von 27.372 EUR und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von 6.000 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 78.335 EUR (Vorjahr 83.198 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 in Höhe von 78.334,58 EUR in Höhe von 50.962,73 EUR zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2009 zu verwenden und den Betrag von 27.372 EUR auf das Geschäftsjahr 2010 vorzutragen.



## 4. Chancen- und Risikobericht

Zweck unserer Genossenschaft ist gemäß der Satzung die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum unter Berücksichtigung der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Zur Erreichung dieses Zieles bewirtschaften, vermitteln, veräußern und betreuen wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozial verträglicher Weise von Wohnungsbeständen.

Zu unseren weiteren Dienstleistungen gehört die Wohnungseigentumsverwaltung und Mietverwaltung für Dritte, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

Unsere Genossenschaft will langfristig Investitionen im Wohnungsbestand vornehmen, um somit unseren Nutzern einen Mehrwert im Wohnen zu schaffen. Unabdingbar zählt hierzu die Energetische Sanierung und das Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen gerade für unsere älteren Nutzer, damit diesen ein lebenslanges Wohnen in unserer Genossenschaft ermöglicht werden kann.

Innerhalb unseres Projekts „FEWOG 2020“ werden wir vor allem die erforderlichen Strategien entwickeln, um unsere Ziele, gemeinsam mit den entsprechenden Partnern, erreichen zu können.

Da wir als Wohnungsbaugenossenschaft keinen Instandhaltungsrückstau entstehen lassen

wollen, werden wir die Wohnungsbestände rechtzeitig instand setzen, um längere Mietausfälle oder Leerstände im Bestand auch zukünftig zu vermeiden.

Mit diesen Maßnahmen wollen wir dem Risikofaktor von Ertragsminderungen entgegenwirken.

Unsere Zahlungsfähigkeit wird kontinuierlich durch die Erträge der Hausbewirtschaftung sichergestellt.

Wie bereits im Jahr 2009 berichtet, müssen wir auch unter Berücksichtigung der Prognosen bis 2040, in Bezug auf die Alters- und Haushaltsstruktur, rechtzeitig Maßnahmen planen, damit sich dieser Faktor nicht zu einem Unternehmensrisiko entwickelt.

In unserem Bestand wohnen insgesamt 1367 Wohnungsnutzer mit Stichtag zum 31.12.2009.

Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres 57 Jahre. (Vorjahr 58 Jahre)

Wir als Genossenschaft wollen auch weiterhin jährlich rd. 1,5 Mio EUR in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes investieren. Diese Maßnahmen sollen zum überwiegenden Teil aus den laufenden Mieterträgen, zinsgünstigen Darlehen und unter Beachtung der Kapaldienstgrenze finanziert werden.

Infolge regelmäßiger Überprüfung unserer Liquidität und der bestehenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen, werden wir auch die



Zahlungsverpflichtungen nach Ablauf der Zinsbindungsfristen weiterhin erfüllen können. Für uns als Genossenschaft bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken können.

Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind die Risiken im Finanzierungsbereich minimiert.

Im Rahmen unseres Controllings haben wir für die nächsten Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung des Wohnungsbestandes ist gegenwärtig keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

Das Risikomanagement ist ein fester Bestandteil unserer Unternehmensorganisation. Somit können wir rechtzeitig Liquiditätsengpässe erkennen und Zinsänderungsrisiken beurteilen. Insgesamt liegen bei der FEWOG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Auch nach dem Ende des Geschäftsjahres ergaben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

## 5. Ausblick

Im Jahr 2010 sind wieder umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.5 Mio EUR geplant und gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt.

Die begonnene Modernisierung mit Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) am Hochhaus in der Waiblinger Str. 66 wird mit den Bauabschnitten 3 und 4 im Jahr 2010 ihren Abschluss finden.

In unserem Objekt „Grünewaldweg 1“ werden alle Einzelheizungen und teilweise Kohleeinzelöfen entfernt und durch eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung ersetzt.

Da wir diese Modernisierung in 2010 vornehmen, müssen wir die Vorgaben aus dem Wärmegesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) beachten. Dies bedeutet, dass wir 10 Prozent der Wärmegewinnung aus erneuerbaren Energien beziehen. Ist dies nicht möglich, besteht die Alternative, Biogas als Heizmedium einzusetzen.

Auch prüfen wir in diesem Zusammenhang die Investition einer Solaranlage auf dem vorhandenen Flachdach des Gebäudes.

In unserer Planung ist vorgesehen, dass auch das Gebäude Albrecht-Dürer-Weg 31/33 eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasser-

versorgung für 12 Wohnungen erhalten soll. Im Fokus dieser Heizungsmodernisierungen steht, bis 2020 alle alten Elektrospeicherheizungen in unserem Bestand durch eine moderne Heizanlage zu ersetzen.

Weiterhin werden wir die Sanierung einiger Treppenhäuser und Balkone und weitere Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Fenster- und Klappladenerhaltungsanstriche durchführen.

Unseren Mietern, die uns im Jahr 2009 erneut ihr Verständnis und ihre Mitarbeit bei den vielfältigen Baumaßnahmen entgegengebracht haben, sei im Namen aller Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und unseren Mitarbeitern herzlich gedankt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2009 die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft in vielen Sitzungen konstruktiv mitgestaltet. Hierfür und auch für das Vertrauen, das dem Vorstand und den Mitarbeitern der FEWOG zu jeder Zeit entgegengebracht wurde, gebührt dem Aufsichtsrat unser herzlicher Dank.

Fellbach, den 5. März 2010

Der Vorstand:

Ingolf Epple

Ulf Krech



## Bericht des Aufsichtsrates

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 2009 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 Verwedung des Bilanzgewinnes angeschlossen. Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2009 wurde in der Zeit vom 1. März bis 5. März 2010 durchgeführt.

Wie bereits im Jahr 2008 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat im November 2009 erneut zu einer Klausurtagung zusammengefunden und die weitere strategische Ausrichtung am Projekt „FEWOG 2020“ eingehend diskutiert. So werden wir in unseren ältesten Beständen umfangreiche Modernisierungen durchführen. Die Planungsphase ist abgeschlossen.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr

turnusgemäß Herr Rolf Munninger aus. Herr Munninger hat sich erfreulicherweise erneut zur Kandidatur bereit erklärt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitgliedern des Vorstandes sowie bei allen Mitarbeitern für die im Jahr 2009 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 5. März 2010

**Rolf Munninger**

Aufsichtsratsvorsitzender

*In unserer Genossenschaft gemeinsam leben und wohnen.*

---

# **Jahresabschluss**

**zum**

## **31. Dezember 2009**

Fellbacher Wohnungs- und  
Siedlungsbaugenossenschaft EG

Fellbach

# 1. Bilanz zum 31.12.2009

## AKTIVSEITE

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten

17.786.308,77

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

0,00

Betriebs- und Geschäftsausstattung

12.389,00

Bauvorbereitungskosten

0,00

Anlagen im Bau

0,00 17.798.697,77 17.842.488,40

#### Finanzanlagen

Beteiligungen

40.000,00

Andere Finanzanlagen

750,00 40.750,00 40.750,00

### Anlagevermögen insgesamt

17.843.446,77 17.885.462,40

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

0,00

Unfertige Leistungen

703.791,47

Andere Vorräte

18.524,84 722.316,31 719.786,57

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

7.576,02

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

0,00

Forderungen aus Betreuungstätigkeit  
Forderungen aus anderen Lieferungen  
und Leistungen

0,00

4.782,44

Sonstige Vermögensgegenstände

73.245,95 85.604,41 71.332,87

#### Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

954.672,16 750.639,19

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

0,00 0,00

( ohne Zuordnung ) umbenennen

0,00

### Bilanzsumme

19.606.039,65 19.427.221,03



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

Jahr	2009		2008
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.834.547,66		
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
c) aus Betreuungstätigkeit	69.897,77		
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.354,53	3.919.799,96	3.834.411,74
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		5.081,13	36.652,38
Sonstige betriebliche Erträge		406.579,00	57.667,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.303.509,62		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	22.582,71	2.326.092,33	1.865.305,35
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.005.367,76</b>	<b>2.063.426,21</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	276.299,43		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	62.380,60	338.680,03	324.442,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		334.890,81	486.553,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		717.139,19	574.030,02
Erträge aus and. Beteiligungen	2.000,00		
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.753,49	16.790,99	13.564,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		486.838,36	538.571,18
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>144.610,36</b>	<b>153.393,56</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		11,85	0,00
Sonstige Steuern		90.480,15	90.998,49
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>54.118,36</b>	<b>62.395,07</b>
Gewinnvortrag		30.216,22	27.802,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.000,00	7.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>78.334,58</b>	<b>83.197,71</b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2009**

#### **A. Allgemeine Angaben**

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

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Von den bestehenden Bilanzierungswahlrechten für die Rückstellung für Bauinstandhaltung und die Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen, die ab dem vierten Monat bis zum Ablauf des Geschäftsjahres nachgeholt werden, wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende linearen Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	33,0%
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.	
gewerbliche Einheiten	2,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,33%

Das Heizmaterial und die anderen Vorräte werden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	40.186,57	3.956,75			40.144,32	3.999,00	2.181,75
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.834.735,89	282.800,50			8.331.227,62	17.786.308,77	326.271,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.683,67	6.117,93	325,74		131.086,86	12.389,00	6.437,93
	25.972.419,56	288.918,43	325,74	0,00	8.462.314,48	17.798.697,77	332.709,06
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	40.000,00					40.000,00	
Andere Finanzanlagen	750,00					750,00	
	40.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.750,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	26.053.356,13	292.875,18	325,74	0,00	8.502.458,80	17.843.446,77	334.890,81

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 703.791,47 (Vorjahr € 698.710,34) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	€	40.000,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	€	7.000,00
Rückstellungen für Steuerberatung und Bilanzierung	€	10.500,00
Rückstellungen für ausstehenden Urlaub	€	5.057,48
Rückstellung für Umlagen-/WEG-Abrechnung	€	5.000,00

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	41.967,48	34.539,27

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sich- erung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	10.931.229,37 ( 10.785.032,55 )	402.002,98 ( 336.305,91 )	1.715.633,15 ( 1.474.058,67 )	8.813.593,24 ( 8.974.667,97 )	10.931.229,37 ( 10.785.032,55 )	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	784.595,68 ( 742.850,22 )	784.595,68 * ( 742.850,22 )				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 ( 365,12 )	0,00 ( 365,12 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.304,93 ( 83.164,01 )	61.304,93 ( 83.164,01 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.754,55 ( 4.538,07 )	2.754,55 ( 4.538,07 )				
Gesamtbetrag	11.779.884,53 ( 11.615.949,97 )	1.250.658,14 ( 1.167.223,33 )	1.715.633,15 ( 1.474.058,67 )	8.813.593,24 ( 8.974.667,97 )	10.931.229,37 ( 10.785.032,55 )	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht \* steht zur Verrechnung an

( ) = Vorjahr

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

**Sonstige betriebliche Erträge:**

Verbrauch Rückstellung für Bauinstandhaltung	€	370.000,00
Auflösung von Rückstellungen	€	1.238,41
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	€	8.757,04
Erträge früherer Jahre	€	2.251,75

**Sonstige betriebliche Aufwendungen:**

Abschreibungen auf Mietforderungen	€	8.636,19
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	€	550.000,00
Aufwendungen früherer Jahre	€	108,76

**D. Sonstige Angaben**

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	2
	<hr/>	<hr/>
	3	4

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2009	1.172
Zugang	2009	140
Abgang	2009	91
Ende	2009	<u>1.221</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 32.051,96 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.319.200,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 36.480,00 erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Epple, Ingolf	Bankvorstand	nebenamtlicher Vorstand
Krech, Ulf	Geschäftsführer	geschäftsführender Vorstand

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Munniger, Rolf	Verkaufsleiter	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Seibold, Elsbeth	Kfm. Angestellte	(stv. Vorsitzende)
Bachmann, Hermann	Geschäftsführer	
Rihm, Heiko	Bauingenieur	
Röder, Wolfgang	Geschäftsführer	

Fellbach, den 17. Februar 2010

Der Vorstand:

  
Ingolf Epple

  
Ulf Krech

Impressum

Verantwortlich:

Fellbacher Wohnungs- und  
Siedlungsbaugenossenschaft EG

Lessingstr. 2  
70734 Fellbach  
Tel.: (0711) 57 88 15 - 0  
Fax: (0711) 57 88 15 - 90  
E-Mail: [info@fewog.de](mailto:info@fewog.de)

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

Vorstand:  
Ingolf Epple, Ulf Krech  
Telefon: (0711) 57 88 15 - 0  
E-Mail: [info@fewog.de](mailto:info@fewog.de)

Aufsichtsrat:  
Rolf Munniger (Vorsitzender)  
Telefon: (0711) 57 88 15 - 0  
E-Mail: [info@fewog.de](mailto:info@fewog.de)

Satz & Layout:  
ACTIV Werbung mit System GmbH

Auflage: 250



*In unserer  
Genossenschaft gemeinsam  
leben und wohnen.*