In unserer Genossenschaft gemeinsam leben und wohnen.

FEWOG

Fellbacher Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2011

Tagesordnung

der 63. Mitgliederversammlung am 18. Juni 2012 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 2011
   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 2011

7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

8. Beschlussfassung über die

   a) Entlastung des Vorstands
   b) Entlastung des Aufsichtsrats

9. Wahlen in den Aufsichtsrat

10. Anträge

Verbandszugehörigkeiten

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
www.gdw.de

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
www.vbw-online.de

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
www.agv-online.de

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg
www.vdiv.de

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

Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg
www.wohnungsbaugenossenschaften-bw.de

Inhalt

1. Verwaltungsorgane 6

2. Ansprechpartner in der Geschäftsstelle 7

3. Wir trauern um 8

4. Jubilare – 40- und 30-jährige Mitgliedschaft 9

5. Bericht des Vorstands
   Gesamtwirtschaftliche Lage
   Tätigkeit der Genossenschaft in 2011 12-18

6. Modernisierungen und Instandhaltungen 2011 19-22

7. Lage der Genossenschaft 23

8. Chancen- und Risikobericht 24-25

9. Ausblick 26

10. Bericht des Aufsichtsrats 27

11. Bilanz zum 31.12.2011 30-31

12. Gewinn- und Verlustrechnung 2011 32

13. Anhang des Jahresabschlusses 2011 33-37

14. Soziales Engagement der FEWOG in 2011 38

Verwaltungsorgane

Vorstand:

geschäftsführender Vorstand:	Ulf Krech Immobilienökonom
nebenamtlicher Vorstand:	Ingolf Epple Bankvorstand

Aufsichtsrat:

Aufsichtsratsvorsitzender:	Rolf Munninger Verkaufsleiter i.R.
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

Silke Völkel

Allgemeine
Verwaltung

Frank Wolf

Betriebskosten-
abrechnung

Thomas Marzian

Technik

Angelika Lee

Mietverwaltung
FEWOG-Bestand

Susanne Asmus

WEG-Verwaltung
Mietverwaltung
für Dritte

Wir trauern um

Zum ehrenden Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder

MG-Nr.	2009	Anna Moldaschl	13.01.2011
MG-Nr.	3601	Albert Käferle	15.01.2011
MG-Nr.	4085	Maria Ludwig	02.02.2011
MG-Nr.	3002	Cataldo Bossio	15.02.2011
MG-Nr.	4301	Monika Faßnacht	22.03.2011
MG-Nr.	4584	Lina Reetz	01.04.2011
MG-Nr.	2363	Michael Bonn	02.04.2011
MG-Nr.	4421	Waltraud Sohnle	11.05.2011
MG-Nr.	1000	Fritz Mühleck	06.06.2011
MG-Nr.	2628	Hildegard Duschek	08.07.2011
MG-Nr.	2772	Turkut Öztürk	14.08.2011
MG-Nr.	4052	Erhard Trau	16.08.2011
MG-Nr.	2136	Friedel Lellek	16.08.2011
MG-Nr.	1379	Helene Wolpert	12.09.2011
MG-Nr.	4041	Edith Hanke	09.10.2011
MG-Nr.	1086	Walter Piringer	03.11.2011
MG-Nr.	3290	Rainer Schweis	12.11.2011
MG-Nr.	2052	Willi Rummel	18.11.2011
MG-Nr.	1099	Elfriede Dziggel	26.12.2011

Jubilare – 40- und 30-jährige Mitgliedschaft

Herzlichste Glückwünsche!

40-jährige Mitgliedschaft

Robert Lorenz ..... Mitglieds-Nr. 1919 ..... Mitglied seit: 21.01.1972
Eduard Polony ..... Mitglieds-Nr. 1930 ..... Mitglied seit: 11.12.1972

30-jährige Mitgliedschaft

Irmgard Döring ..... Mitglieds-Nr. 2405 ..... Mitglied seit: 11.01.1982
Peter Waltner ..... Mitglieds-Nr. 2407 ..... Mitglied seit: 13.01.1982
Burhan Sahin ..... Mitglieds-Nr. 2408 ..... Mitglied seit: 18.01.1982
Hildegard Walter ..... Mitglieds-Nr. 2409 ..... Mitglied seit: 19.01.1982
Hans-Peter Göbel ..... Mitglieds-Nr. 2411 ..... Mitglied seit: 26.01.1982
Karel Kulhavy ..... Mitglieds-Nr. 2415 ..... Mitglied seit: 09.02.1982
Maria Steinbrecher ..... Mitglieds-Nr. 2422 ..... Mitglied seit: 17.02.1982
Norbert Kauffeldt ..... Mitglieds-Nr. 2424 ..... Mitglied seit: 19.02.1982
Andrea Amodeo ..... Mitglieds-Nr. 2427 ..... Mitglied seit: 10.03.1982
Andrea Schirrmacher ..... Mitglieds-Nr. 2429 ..... Mitglied seit: 17.03.1982
Ulrich Schmidt ..... Mitglieds-Nr. 2434 ..... Mitglied seit: 22.03.1982
Christel Helmi ..... Mitglieds-Nr. 2442 ..... Mitglied seit: 14.04.1982
Anette Battes ..... Mitglieds-Nr. 2451 ..... Mitglied seit: 08.06.1982
Wolfgang Mussbach ..... Mitglieds-Nr. 2457 ..... Mitglied seit: 23.06.1982
Norbert Schiffczyk ..... Mitglieds-Nr. 2462 ..... Mitglied seit: 01.09.1982
Bettina Caputo ..... Mitglieds-Nr. 2466 ..... Mitglied seit: 28.09.1982
Ruth Frick ..... Mitglieds-Nr. 2467 ..... Mitglied seit: 29.09.1982
Antonio Tangari ..... Mitglieds-Nr. 2469 ..... Mitglied seit: 13.10.1982
Heinz Dürr ..... Mitglieds-Nr. 2472 ..... Mitglied seit: 05.11.1982

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2011

Fellbacher Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft EG

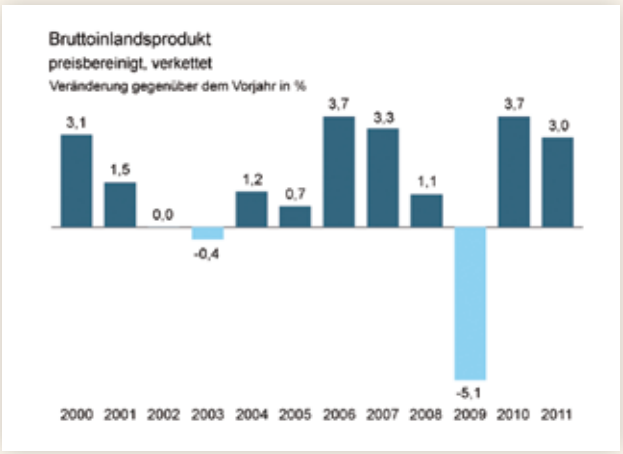
Fellbach

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Ulf Krech

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone.

Dies führte Mitte des Jahres 2011 auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt. Sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme) könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 Prozent gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise.

Im Sommer 2011 hatten die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 Prozent prognostiziert, jedoch haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 Prozent und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 Prozent Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 Prozent zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 Prozent Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt. Das Statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 Prozent aus.

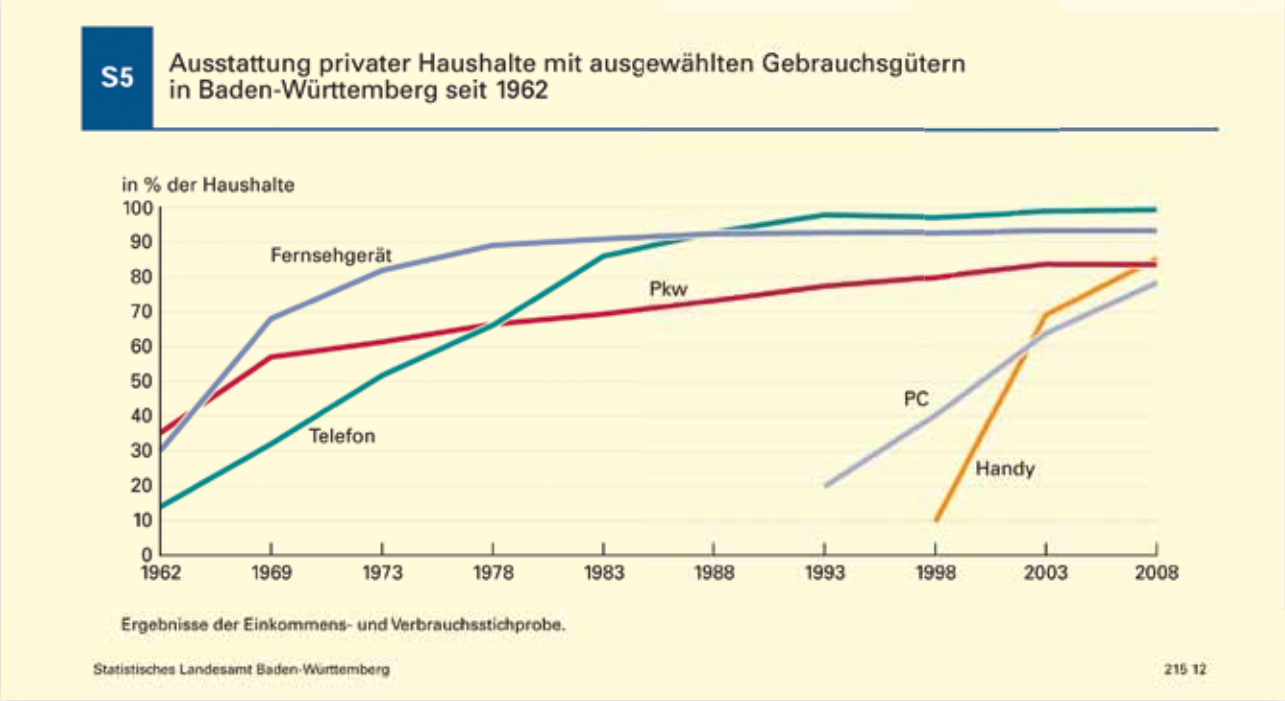
Zum deutschen Aufschwung hat neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. So haben die Konsumausgaben der privaten Haushalte preisbereinigt um 1,5 Prozent zugenommen.

Der Privatkonsum wäre jedoch noch stärker expandiert, wenn die Kaufkraft der Haushalte nicht durch den vergleichsweise hohen Anstieg der Verbraucherpreise vermindert worden wäre. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1-Billion-Euro betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 Prozent gerechnet.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitssuchenden in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 Prozent auf 7,1 Prozent zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 Prozent. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

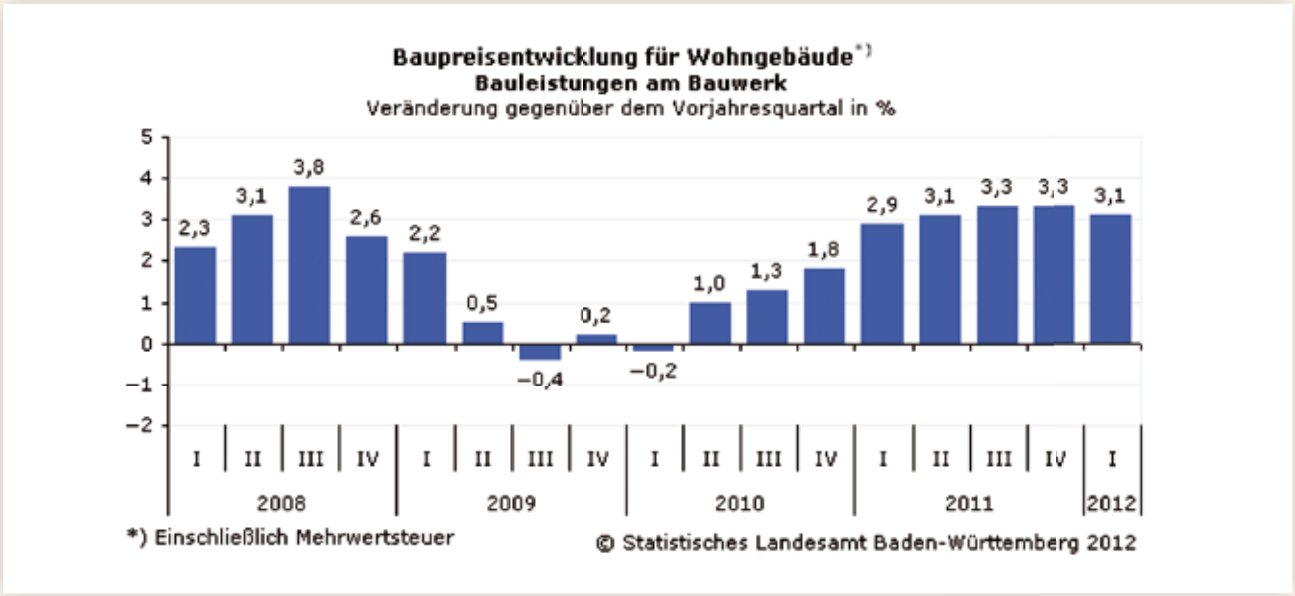
Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 Prozent gestiegen. Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 Prozent.



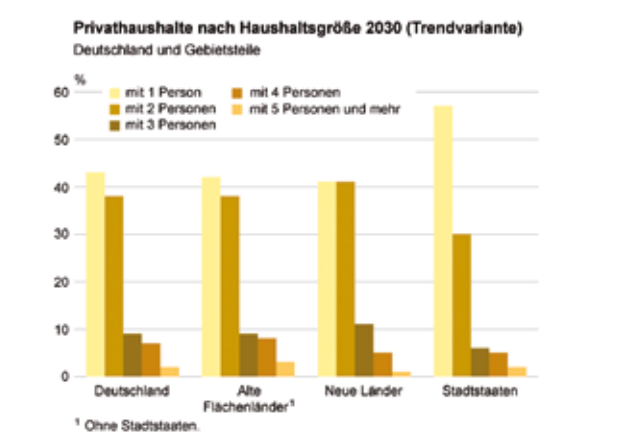
Demgegenüber erhöhten sich die Bauleistungspreise stärker als die Verbraucherpreise.
Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Baupreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 Prozent an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 Prozent, für Klempnerarbeiten um 7,0 Prozent, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 Prozent sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 Prozent erhöht.
Bei näherer Betrachtung des Baubereichs ist festzustellen, dass Maßnahmen im Gebäudebestand sich zur bestimmenden Größe bei Bauinvestitionen entwickelt haben.
Zentrales Ergebnis für die Wohnungswirtschaft war, dass rund 40 Milliarden EUR in die energetische Verbesserung, hier insbesondere für Wärmedämmmaßnahmen und Erneuerung der Heizung, der Wohnungsbestände eingeflossen sind.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 Prozent und hat damit wieder das Niveau vom Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 Prozent effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 Prozent und 10-jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 Prozent angeboten.



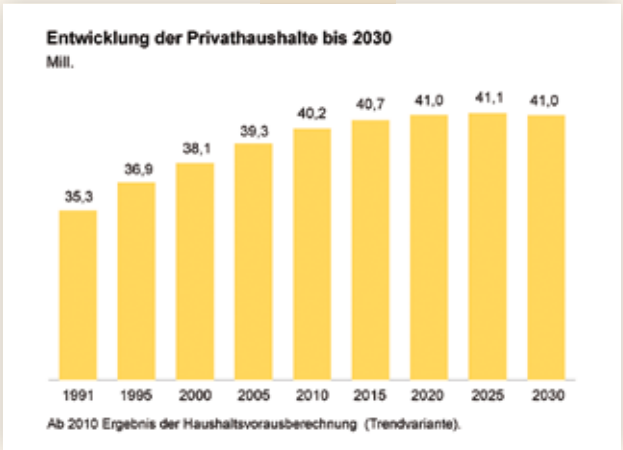
Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 Prozent auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.



© Statistisches Bundesamt Deutschland 2011

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist im Zusammenhang mit Veränderung der Haushalte die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 Prozent steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen.

Auf Basis einer zwischen 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 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich bedingt durch die demografische Veränderung auch zukünftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Altersterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011

2. Tätigkeit der Genossenschaft in 2011

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst zum Bilanzstichtag 657 Wohnungen, 4 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten sowie 308 Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 43.862,91 qm. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 63.421 qm. Ein Anteil von 4.050 qm Grundstücksfläche befindet sich hiervon in Erbbaupacht.

Die Hauptgewichte in der bestandsbezogenen Bewirtschaftung unserer Wohnungen bezogen sich im Berichtsjahr vor allem auf Investitionen in der Fortführung von Energetischen Modernisierungen und die Sanierung eines Gebäudekomplexes.

Kleinfeldstraße 43, Goldammerweg 24/26

Darüber hinaus, Teilmodernisierungen und Instandsetzung von Wohnungen, der Wohnungsverwaltung für Dritte, sowie weiterhin Bereitstellung von Dienstleistungen in der Wohnungseigentumsverwaltung.

Die Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr von 3.257.954 EUR auf 3.340.304 EUR und damit um 2,5 Prozent erhöht [Vorjahr 5%].

Diese Ertragssteigerung konnte aufgrund unserer Werterhöhungen im Zuge von Gebäudesanierungen, nach Durchführung von energetischen Modernisierungen, sowie infolge der Neuvermietung von Wohnungen erzielt werden.

Entwicklung der Mieterträge in TEUR

Diese Mieterträge sind bereits bereinigt um die Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierung und Leerstand im abgelaufenen Berichtsjahr.

Die Fluktuationsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr reduziert. Im Berichtsjahr 2011 sind 49 Wohnungskündigungen von unseren Mietern bei der FEWOG eingegangen [Vorjahr 58]. In der Betrachtung zum Geschäftsjahr 2010 entspricht dies einem Rückgang von 15 Prozent. Betrachtet man bei dieser Darstellung, dass 9 unserer Mieter innerhalb unseres Bestandes in eine neue Wohnung umgezogen sind, so verringert sich die Fluktuationsquote um 31 Prozent gegenüber dem Berichtsjahr 2010.

Im Jahr 2011 haben wir 9 Prozent unseres Wohnungsbestandes instandgesetzt und je nach Beschaffenheit modernisiert, um diese Wohnungen für neue Nutzer mit angepasstem technischen Standard zur Verfügung stellen zu können.

Bis zum 31.12.2011 konnten wir bereits wieder 41 neue Nutzungsverträge für diese Wohnungen mit vorgemerkten Wohnungsinteressenten bzw. im Zusammenhang mit einem Wohnungstausch mit Mitgliedern unserer Genossenschaft abschließen.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen für diese vorgenannten Wohnungen betrugen infolge Mieterwechsel rd. 326.458 EUR [Vorjahr rd. 353.000 EUR].

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen haben sich von 82.930 EUR auf 122.038 EUR im Berichtsjahr erhöht. Zurückzuführen ist dies auf den gewollten Leerstand von Wohnungen in unseren Wohnobjekten „Im Vogelsang 2/4“ und „Im Hetzen 1/3“, sowie temporären Ertragsminderungen bei Mieterwechseln wie bereits im Jahr 2011 berichtet.

Im Objekt „Im Hetzen 1/3“, wurden die noch im Gebäude wohnenden Mieter mit einer modernisierten Wohnung aus dem eigenen Wohnungsbestand versorgt und das Gebäude für die Sanierung vorbereitet.

Erfreulich ist weiterhin, dass wöchentlich neue Interessanten zur FEWOG kommen und sich für eine Wohnung in unserer Genossenschaft vormerken lassen wollen. Ein Anteil von ca. 80 Prozent der Interessenten sind bereits mit einem Pflichtanteil Mitglied der Genossenschaft geworden.

Mitgliederentwicklung zum 31.12.2011

Diese positive Resonanz und die anhaltende Nachfrage zeigen uns, dass wir mit unserem Angebot und der Anpassung der Ausstattungen in den Wohnungen die Anforderungen in der zukünftigen Wohnungsnachfrage berücksichtigen. So wird es auch bei weiteren Investitionen erforderlich sein, neue technische Produkte und Weiterentwicklungen in der Planungsphase bei Wohnungs- oder Gebäudesanierungen mit zu berücksichtigen und ggf. nach Prüfung zum Einsatz zu bringen.

Die Zahl der Wohnungsinteressenten die bereits für eine neue Wohnung bzw. für einen Tausch im Bestand vorgemerkt sind beträgt im Berichtsjahr 177 Bewerber.
Hiervon sind für im Geschäftsjahr 117 neue Mitglieder und 15 Interessenten aufgenommen worden.

Mietausfälle von rd. 0,50 Prozent der Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr auf 15.117 EUR [Vorjahr 10.572 EUR] erhöht.
Dieser Anstieg unserer Mietforderungen ist nicht als bestandsgefährdend zu beurteilen.
Einen wesentlichen Anteil hierbei bilden uneinbringliche Mieten bei bereits beendeten Mietverhältnissen auch im Zusammenhang mit der Abgabe einer Eidesstattlichen Versicherung. Alle diesbezüglichen Forderungen sind tituliert.

Unser Ziel als Genossenschaft wird weiterhin sein, die Wohnungen in einer guten Beschaffenheit und Ausstattung unseren Mitgliedern anzubieten und nachhaltig in unseren Wohnungsbestand zu investieren, damit wir unsere Mieterträge dauerhaft erwirtschaften können.

In unserer Unternehmensorganisation haben wir, wie bereits im Jahr 2011 berichtet, einen Vertrag mit Creditreform abgeschlossen, um unser Forderungsmanagement effizienter gestalten zu können.

In der zurückliegenden Jahresbetrachtung können wir feststellen, dass wir mit einer Reaktionszeit von 2,46 Monaten bis zur Abgabe an Creditreform und einer durchschnittlichen Laufzeit der Inkassoverfahren von 65 Tagen eine gute Bilanz im Forderungsmanagement aufweisen können.

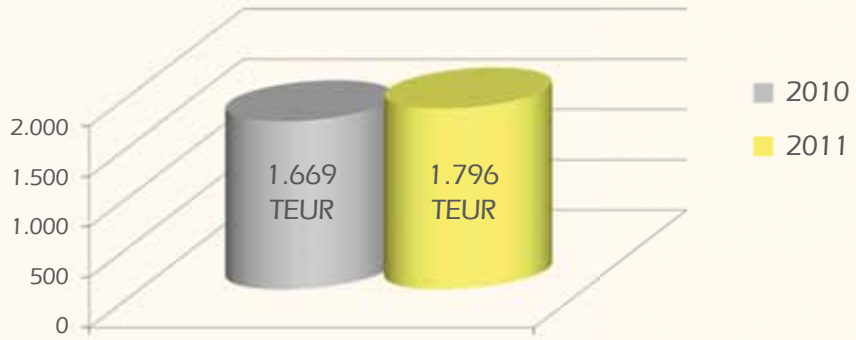
Die Mietzahlungen aus den vereinbarten Ratenzahlungsvereinbarungen werden im Rahmen unserer kaufmännischen Mietverwaltung überprüft.

Des Weiteren ist eine Anzahl von ca. 9 Prozent der Wohnungsnutzer Bezieher von Transfereinkommen der Arbeitsagentur. Dieser Anteil unserer Mieterträge wird monatlich immer termingerecht erfüllt, so dass die Einkommenssituation dieser Mieter nicht zwangsläufig zu erhöhten Mietausfällen führt. Darüber hinaus hat sich die Zahl der Mieter, die sich in einem Verbraucherinsolvenzverfahren befinden nur unwesentlich verändert.
Entsprechend unserem Berichtswesen sind wir jederzeit in der Lage die erforderlichen Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Modernisierungen und Instandhaltungen 2011

Im Berichtsjahr wurden mit 1.796.199 EUR [Vorjahr 1.668.975 EUR] 54,0 Prozent [Vorjahr rd. 50,0%] der Mieteinnahmen in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Unsere Investitionen liegen im Berichtsjahr weiterhin deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

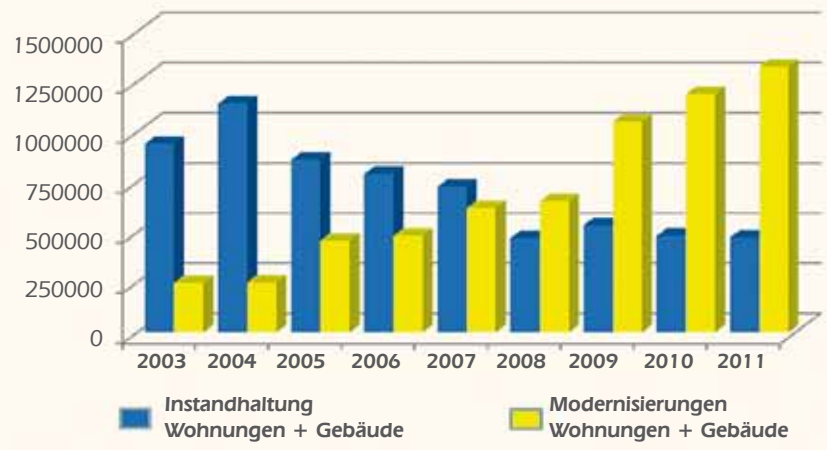
Ausgaben Instandhaltung / Modernisierung



Wir werden diese Strategie fortsetzen und auf eine sich ändernde Nachfrage bzw. neue gesetzliche Rahmenbedingungen flexibel reagieren.

Die Finanzierung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgte im Berichtsjahr 2011 teilweise mit Mitteln der KfW für die Energetischen Maßnahmen und aus den erwirtschafteten Mieterträgen.

Entwicklung Ausgaben Wohnungen / Gebäude in EUR



Modernisierung
↓ Objekt: Im Vogelsang 2/4

Modernisierung des gesamten Gebäudes
teilweise mit Programmen der KfW
1) CO_2 Gebäudesanierungsprogramm
2) Altersgerecht umbauen

Objekt:
↓ Eberhardtstr. 77/79/81 und 83/85/87

Modernisierung der Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung

Objekt: Gartenstraße / Bad vor der Modernisierung

Objekt: Gartenstraße / Bad nach der Modernisierung

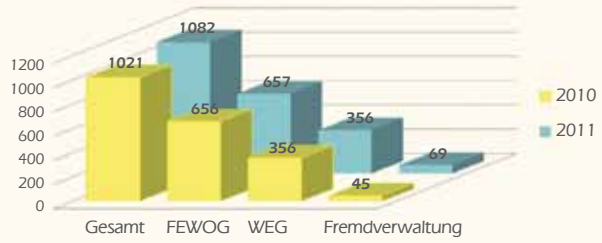
Personalwesen

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem geschäftsführenden Vorstand sieben weitere Mitarbeiter(innen), teilweise in Teilzeit, beschäftigt. Dazu in verschiedenen Objekten insgesamt drei Mitarbeiter(innen) als Hausmeister(in) oder Reinigungskräfte. Im Verbund mit fünf weiteren Wohnungsunternehmen im Rems-Murr-Kreis (Rems-Murr-Haus Service GmbH & Co.KG) wird auch im Berichtsjahr 2011 ein/e Auszubildende/r als Immobilienkauffrau/mann bei der FEWOG ausgebildet.

Betreuungstätigkeit

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft 41 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 356 Eigentumswohnungen, sowie 69 Mietwohnungen für Dritte verwaltet.

Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2012



Die Vergütung für die Betreuung von WEG-Gemeinschaften sowie die Erträge aus der Hausverwaltung für Dritte haben sich im Berichtsjahr von 89.819 EUR auf 96.729 EUR erhöht. Diese Erhöhung im Bereich der Dienstleistung für Dritte begründet sich vorrangig mit der vertraglich befristeten Geschäftsbesorgung für die WBG Neckartal e.G. bis zum 31.12.2011, sowie erneute Wiederbestellungen zum Verwalter bei Wohnungseigentümergemeinschaften.

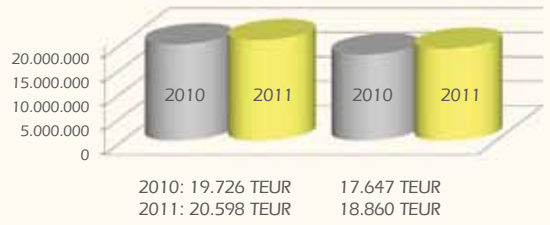
Umsatzerlöse

3. Lage der Genossenschaft

Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 hat sich von 19.726.459 EUR auf 20.597.884 EUR um rd. 4 Prozent erhöht. Diese Anstieg begründet sich im Wesentlichen mit der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr.

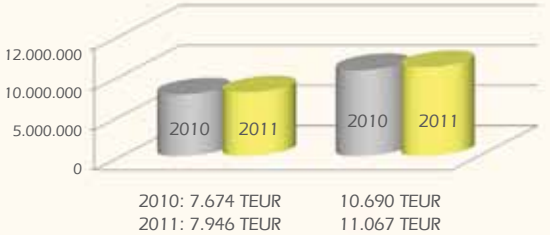
Bilanzsumme **Anlagevermögen**



2010: 19.726 TEUR 17.647 TEUR
2011: 20.598 TEUR 18.860 TEUR

Die Eigenkapitalquote beträgt 38,60 Prozent [Vorjahr 39,00%] und die Anlagenintensität 91,56 Prozent [Vorjahr 89,45%] der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalausstattung liegt im Berichtsjahr im Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften.

Eigenkapital **Fremdkapital**



2010: 7.674 TEUR 10.690 TEUR
2011: 7.946 TEUR 11.067 TEUR

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2011 beträgt 307.706 EUR [Vorjahr 510.552 EUR]. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 31.000 EUR für das Geschäftsjahr 2011 und der Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 200.000 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 76.706 EUR [Vorjahr 85.923,66 EUR], der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent zur Verfügung steht.

Die Finanzlage ist nach wie vor geordnet.

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 76.706 EUR in Höhe von 53.375,06 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2011 zu verwenden.

4. Chancen- und Risikobericht

Zweck der Existenz unserer Genossenschaft ist gemäß der Satzung die Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Versorgung mit Wohnungen unter Berücksichtigung der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Zur Erreichung dieses Zieles bewirtschaften, erwerben, veräußern und betreuen wir Wohnungsbestände.

Innerhalb der FEWOG ist ein Risikomanagementsystem integriert. Damit wir gefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkennen, werden in einer jährlichen Betrachtung sich verändernde Einflussgrößen jeweils neu bewertet und Risikoberichte erstellt.

Wir wollen nachfolgend wesentliche Chancen und Risiken kurz darstellen. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte weiterhin ansteigen. Dies bedeutet auch in Zukunft einen wachsenden Wohnflächenbedarf der Nachfragerhaushalte.

Eine Chance sehen wir in unserem Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre, diese schrittweise zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen anzupassen, damit die Vermietbarkeit dauerhaft sichergestellt und langen Leerstandszeiten entgegengewirkt werden kann.

Aufgrund unserer Altersstruktur der Mieter unserer Genossenschaft wird zunehmend barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnraum benötigt.

Dies stellt eine besondere Herausforderung, auch bei individueller Umgestaltung für unseren Wohnungsbestand dar.

Hauszugangsweg Waiblinger Str. 58, barrierefrei

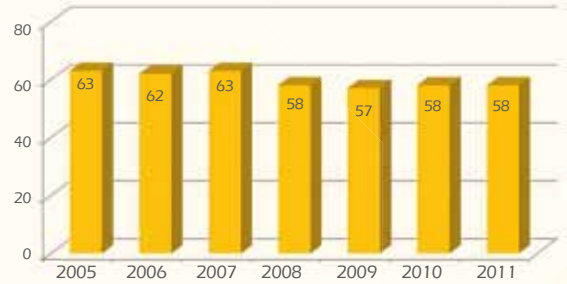
Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel sollen aus den erwirtschafteten Mieterträgen entsprechend den strategischen Prioritäten unseres Wohnungsportfolios zum Einsatz kommen.
Mit der zum Oktober 2009 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz deutlich erhöht, was sich bei zu modernisierenden Wohnungen und Gebäuden in erhöhten Baukosten niederschlägt. Anderseits verbessert die etappenweise energetische Optimierung die Attraktivität der FEWOG-Wohnungen und wirkt positiv auf die Entwicklung der Energiekosten.

Mit diesen Maßnahmen wollen wir auch in Zukunft Ertragsminderungen entgegenwirken und keine Risiken entstehen lassen.
Unsere Zahlungsfähigkeit wird kontinuierlich durch die Erträge der Hausbewirtschaftung sichergestellt.

In unserem Bestand wohnen insgesamt 1414 Wohnungsnutzer mit Stichtag 31.12.2011.

Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres 58 Jahre [Vorjahr 58 Jahre].

Durchschnittliche Altersstruktur Mieter



Unsere Genossenschaft will auch zukünftig jährlich rd. 1,5 Mio EUR in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren.
Infolge regelmäßiger Überprüfung unserer Liquidität und der bestehenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen, werden wir die Zahlungsverpflichtungen auch nach Ablauf der Zinsbindungsfristen weiterhin erfüllen können.
Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind die Risiken im Finanzierungsbereich minimiert.
Aufgrund der langfristigen Finanzierung des Wohnungsbestandes ist gegenwärtig keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.
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 2012 sind weiterhin umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca.1,7 Mio EUR geplant und gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt.
Die umfangreichste Modernisierung führen wir im Objekt „Im Hetzen 1/3“ durch. Dieses Gebäude wird mit der bereits in 2011 fertiggestellten Holz-Pellet-Heizung aus unserem Gebäude „Im Vogelsang 2/4“ mitversorgt. Bei dieser Gebäudemodernisierung steht die Energetische und Altersgerechte Modernisierung im Vordergrund.
Des Weiteren haben wir geplant, dass unser Gebäude „Friedrich-List-Str. 11/13/15“ eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung für 18 Wohnungen erhalten wird.
Innerhalb unseres Projekts „FEWOG 2020“ sind strategische Maßnahmen im Bestand bereits abgeschlossen bzw. entsprechend dem Zeitfenster in der Planungsphase.
Ein Teil dieser Investitionen beinhaltet, dass wir in den Objekten „Kleinfeldstr. 55/ Goldammerweg 32/34“ und „Kleinfeldstr. 49/ Goldammerweg 28/30“ ein Wärmedammverbundsystem anbringen und nach Abschluss der Baumaßnahme die Treppenhäuser und die Hauszugangswege instandsetzen bzw. erneuern.

Ferner wollen wir, wie in den Vorjahren, wiederkehrende Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Fenster- und Klappladenerhaltungsanstriche durchführen.

Unseren Mietern, die uns im Jahr 2011 erneut ihr Verständnis und ihre Mitarbeit bei den vielfältigen Baumaßnahmen entgegengebracht haben, sei im Namen aller Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und unserer Mitarbeiter herzlich gedankt.
Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2011 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 15. März 2012

Der Vorstand:

Ingolf Epple Ulf Krech

Bericht des Aufsichtsrats

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

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

Der Jahresabschluss 2011 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 Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011 wurde in der Zeit vom 05. März bis 15. März 2012 durchgeführt.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr turnusgemäß Frau Elsbeth Seibold und Herr Heiko Rihm aus. Frau Elsbeth Seibold und Herr Heiko Rihm haben sich erfreulicherweise erneut zur Kandidatur bereit erklärt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitgliedern des Vorstands sowie bei allen Mitarbeitern für die im Jahr 2011 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 04. Juni 2012

Rolf Munninger

Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2011

Fellbacher Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft EG

Fellbach

1. Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVSEITE	2011		2010
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		553,00	1.872,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	18.746.716,39		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.704,00		
Technische Anlagen und Maschinen	14.289,00		
Anlagen im Bau	0,00	18.818.709,39	17.604.055,34
Finanzanlagen			
Beteiligungen	40.000,00		
Andere Finanzanlagen	750,00	40.750,00	40.750,00
Anlagevermögen insgesamt		**18.860.012,39**	**17.646.677,34**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		
Unfertige Leistungen	741.223,61		
Andere Vorräte	16.459,47	757.683,08	704.026,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	4.653,74		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.763,61		
Sonstige Vermögensgegenstände	75.103,30	84.520,65	70.688,52
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		886.427,88	1.305.066,65
Bausparguthaben		9.240,00	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	
Bilanzsumme		**20.597.884,00**	**19.726.459,27**

PASSIVSEITE		**2011**	**2010**
Eigenkapital	**€**	**€**	**€**
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.147,89		
der verbleibenden Mitglieder	1.351.280,41		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	1.420.588,30	1.403.760,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	890.330,94		
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		
Andere Ergebnisrücklagen	2.898.081,41	6.449.012,03	6.184.672,35
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		
Jahresüberschuss	307.706,09		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	231.000,00	76.706,09	85.923,66
Eigenkapital insgesamt		**7.946.306,42**	**7.674.356,15**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		180.000,00	355.000,00
Sonstige Rückstellungen		518.645,58	134.327,49
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.067.421,86		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	819.779,29		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.538,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.943,66		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.272,95	11.940.955,76	11.552.991,20
Rechnungsabgrenzungsposten		11.976,24	9.784,43
Bilanzsumme		**20.597.884,00**	**19.726.459,27**

2.Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

Jahr	2011		2010
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.064.206,63		
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
c) aus Betreuungstätigkeit	96.729,10		
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.450,73	4.178.386,46	4.093.546,90
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		52.099,87	-14.667,73
Sonstige betriebliche Erträge		227.160,98	226.620,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.639.385,89		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.536,40	2.662.922,29	2.380.078,11
Rohergebnis		**1.794.725,02**	**1.925.421,93**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	322.761,24		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	79.162,82	401.924,06	358.966,28
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		379.688,91	342.284,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.772,70	160.167,13
Erträge aus and. Beteiligungen	2.160,00		
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.859,17	10.056,67	18.849,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		453.374,51	478.535,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**398.021,51**	**604.317,80**
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-61,76	3.144,33
Sonstige Steuern		90.377,18	90.621,66
Jahresüberschuss		**307.706,09**	**510.551,81**
Gewinnvortrag		0,00	27.371,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		231.000,00	452.000,00
Bilanzgewinn		**76.706,09**	**85.923,66**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2011

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 Gesamtkosten-verfahren 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:

Das Bilanzierungswahlrecht für Rückstellungen für Bauinstandhaltung, dass nach dem HGB vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungesgesetzes zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB beibehalten.

Bewertungsmethoden:

Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Folgende 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.
Das Objekt Im Vogelsang 2/4 wird nach Abschluss der Modernisierung mit linear 2% (bisher linear 1,5%) auf eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren abgeschrieben.

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

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Unfertige Leistungen	Einzel- und Pauschalwertberichtigungen
Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung

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.

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 € 741.223,61 (Vorjahr € 689.123,74) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	36.013,49	41.492,35

3. 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 Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.067.421,86 (10.690.450,49)	456.362,72 (424.435,72)	1.960.045,44 (1.833.038,18)	8.651.013,70 (8.432.976,59)	11.067.421,86 (10.690.450,49)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	819.779,29 (810.652,01)	819.779,29 * (810.652,01)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.538,00 (0,00)	1.538,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.943,66 (49.461,19)	49.943,66 (49.461,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.272,95 (2.427,51)	2.272,95 (2.427,51)				
Gesamtbetrag	11.940.955,76 (11.552.991,20)	1.329.896,62 (1.286.976,43)	1.960.045,44 (1.833.038,18)	8.651.013,70 (8.432.976,59)	11.067.421,86 (10.690.450,49)	GPR GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinsaufwendugnen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	1,00 €	5,00 €

D. Sonstige Angaben

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

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	3
	4	6

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2011	1.244
Zugang	2011	117
Abgang	2011	98
Ende	2011	1.263

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 14.343,85 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.354.720,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 10.720,00 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:

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

Fellbach, den 15. März 2012 Der Vorstand:

Ingolf Epple

Ulf Krech

Soziales Engagement der FEWOG in 2011

Caritas Fellbach-Schmiden
„Spende zur Aktion 6666 der Fellbacher Zeitung“

Bürgerstiftung Fellbach
„Unterstützung verschiedenster Projekte“

Deutsche Knochenmarkspenderdatei gemeinnützige Gesellschaft mbH
„Hilfe für Diego“

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungsbauwesen e.V.
„Hilfe für das Mutterschutzzentrum in Kamundi“

Silcher-Schule Fellbach
„Spende für Aufrechterhaltung Kinderhortbetreuung“

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

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

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

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

Satz & Layout:
ACTIV Werbung mit System GmbH

Auflage: 250

© 2012 Fellbacher Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft EG

In unserer Genossenschaft gemeinsam leben und wohnen.

FEWOG
Fellbacher Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG