

*In unserer
Genossenschaft gemeinsam
leben und wohnen.*

FEWOG

FELLBACHER WOHNUNGS- UND
SIEDLUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG



Geschäftsbericht 2012



In unserer Genossenschaft gemeinsam leben und wohnen.

65

Tagesordnung

der 64. Mitgliederversammlung am 17. Juni 2013 um 18:00 Uhr
im Hölderlinsaal der Schwabenlandhalle, 70734 Fellbach

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2012
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 2012
7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
8. Beschlussfassung über die
 - a) Entlastung des Vorstands
 - b) Entlastung des Aufsichtsrats
9. Beschlussfassung über Namensänderung
FEWOG Fellbacher Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft EG in
FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
10. Wahlen in den Aufsichtsrat
11. 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 Mitgliedschaft	9
5.	Bericht des Vorstands Gesamtwirtschaftliche Lage Tätigkeit der Genossenschaft in 2012	12-18
6.	Modernisierungen und Instandhaltungen 2012	19-22
7.	Lage der Genossenschaft	23
8.	Chancen- und Risikobericht	24-25
9.	Ausblick	26
10.	Bericht des Aufsichtsrats	27
11.	Bilanz zum 31.12.2012	30-31
12.	Gewinn- und Verlustrechnung 2012	32
13.	Anhang des Jahresabschlusses 2012	33-37
14.	Soziales Engagement der FEWOG in 2012	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

Cornelia Wiest



WEG-Verwaltung
Mietverwaltung
für Dritte

Wir trauern um



Zum ehrenden Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder



MG-Nr.	4676	Anna Christina Hauber	02.01.2012
MG-Nr.	1618	Friedrich Sandmeyer	20.01.2012
MG-Nr.	3215	Hans Peter Meier	22.02.2012
MG-Nr.	4078	Annemarie Wiezorek	10.03.2012
MG-Nr.	1735	Ulrich Glunk	18.03.2012
MG-Nr.	2208	Helmut Wagner	14.06.2012
MG-Nr.	3596	Klara Kienzle	15.06.2012
MG-Nr.	2679	Hans Krämling	16.06.2012
MG-Nr.	1135	Wolfgang Bogdol	08.08.2012
MG-Nr.	837	Sofie Kaze-Rührig	08.09.2012
MG-Nr.	2405	Irmgard Döring	16.09.2012
MG-Nr.	963	Rolf Rink	18.09.2012
MG-Nr.	3535	Lina Lang	11.10.2012
MG-Nr.	4339	Elisabeth Zrenner	23.10.2012

Jubilare Mitgliedschaft

*Herzlichste
Glückwünsche!*

60-jährige Mitgliedschaft

Waldemar Kontschak Mitglieds-Nr. 865 Mitglied seit: 22.09.1953
 Gerhard Häberlin Mitglieds-Nr. 914 Mitglied seit: 30.11.1953
 Heinz Mühlbach Mitglieds-Nr. 928 Mitglied seit: 01.12.1953

55-jährige Mitgliedschaft

Philipp Hafner KG Mitglieds-Nr. 1301 Mitglied seit: 06.02.1958
 Hermann Kögel Mitglieds-Nr. 1352 Mitglied seit: 16.10.1958

50-jährige Mitgliedschaft

Manfred Gwinner Mitglieds-Nr. 1547 Mitglied seit: 13.03.1963
 Ernst Rienth Mitglieds-Nr. 1548 Mitglied seit: 12.03.1963
 Manfred Heimsch Mitglieds-Nr. 1557 Mitglied seit: 09.11.1963

65

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2012

Fellbacher Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft EG

Fellbach

1. Gesamtwirtschaftliche Lage



Ulf Krech

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone.

Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 Prozent, während es 2012 mit 1,1 Prozent noch deutlich höher liegen soll.

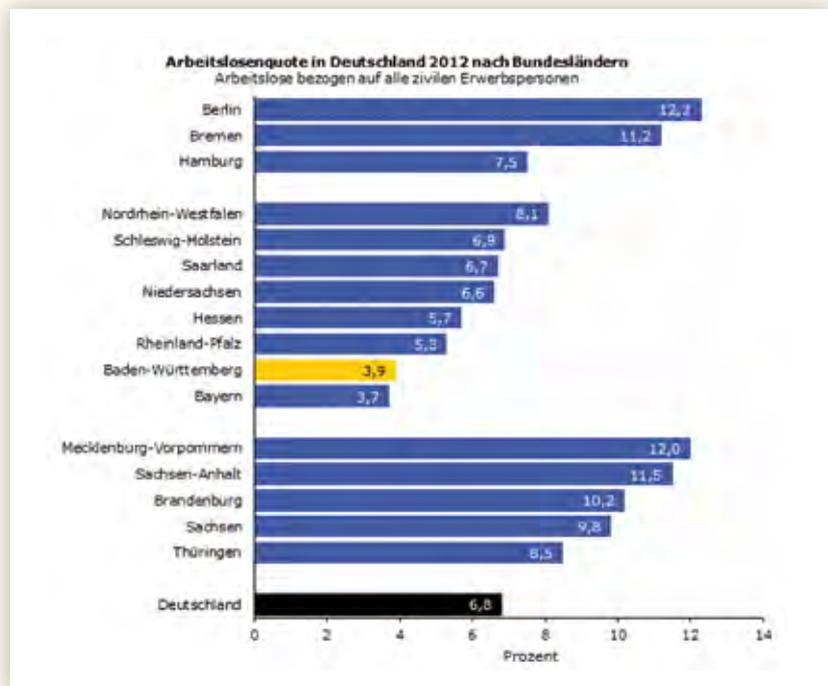
Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 Prozent.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitssuchende, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 Prozent entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 Prozent. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gemäßigten wirtschaftlichen Entwicklung – keine wesentliche Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

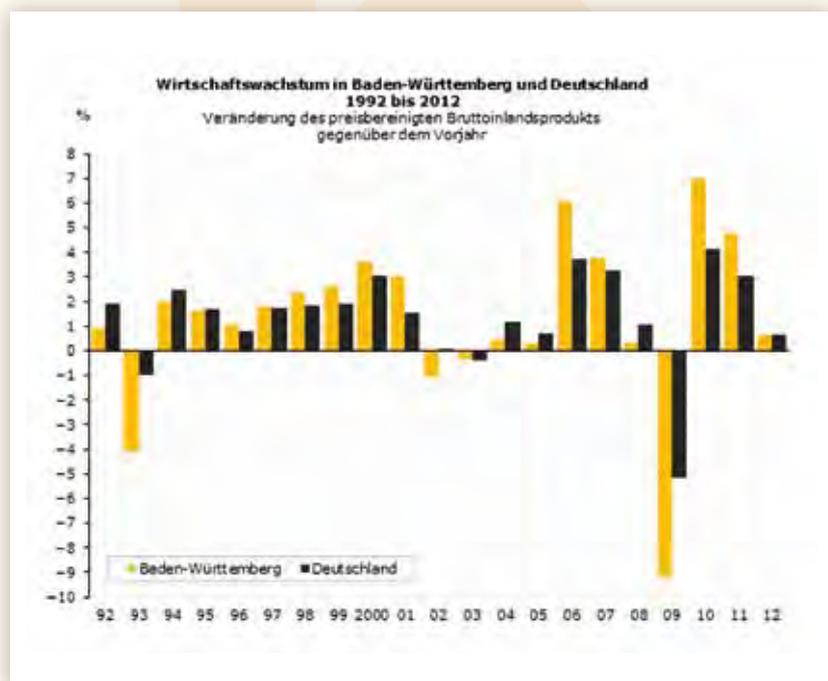
Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 Prozent gestiegen. Für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate von 2 Prozent.

Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 Prozent den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 Prozent. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 Prozent höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 Prozent, für Gas um 5,8 Prozent und für Strom um 2,3 Prozent höher als im Vorjahr. Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 Prozent. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013



Berechnungsstand: August 2012/Februar 2013
Quelle: Arbeitskreis »Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder«
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013

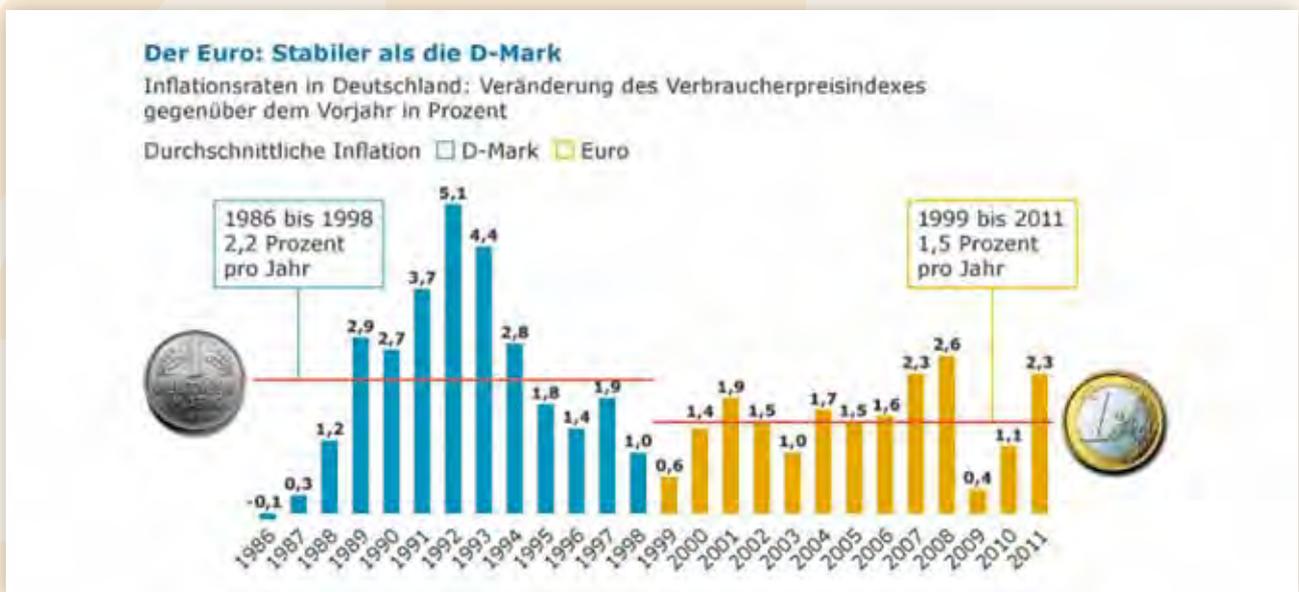
Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 Prozent an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 Prozent auf 0,75 Prozent gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien wieder sehr attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierungen günstig wie nie zuvor sind. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 Prozent, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 Prozent und vor fünf Jahren bei 4,92 Prozent. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise

deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 Prozent. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in diesem Zeitraum 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum



Quelle: Statistisches Bundesamt

© 2011 IW Medien

entspricht. Damit ging die Zahl der Privatin-solvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

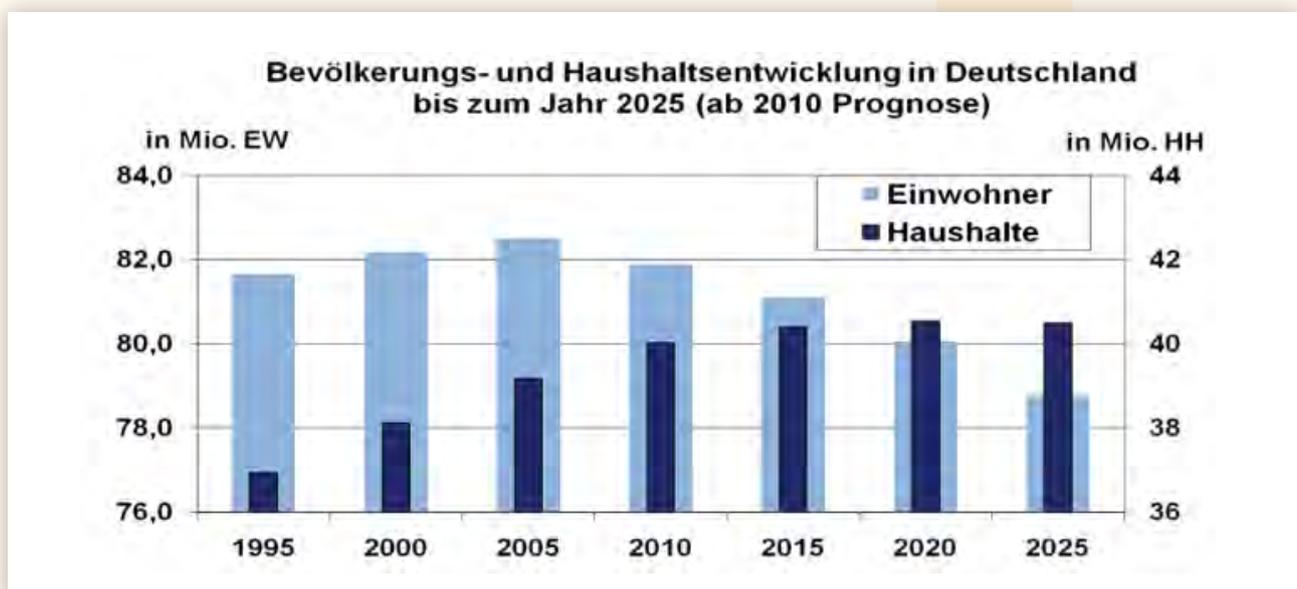
Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich.

Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Voraussrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Würt-

temberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Voraussrechnungsjahr) 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 auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen 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 ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.



Quelle: Aengevelt-Research, Statistisches Bundesamt: 11. koordinierte Bevölkerungsprognose, Haushaltsprognose

2. Tätigkeit der Genossenschaft in 2012

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst zum Bilanzstichtag 654 Wohnungen, 4 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten sowie 318 Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 43.718,62 m². Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 62.921 m². Ein Anteil von 4.050 m² Grundstücksfläche befindet sich hiervon in Erbbaupacht.

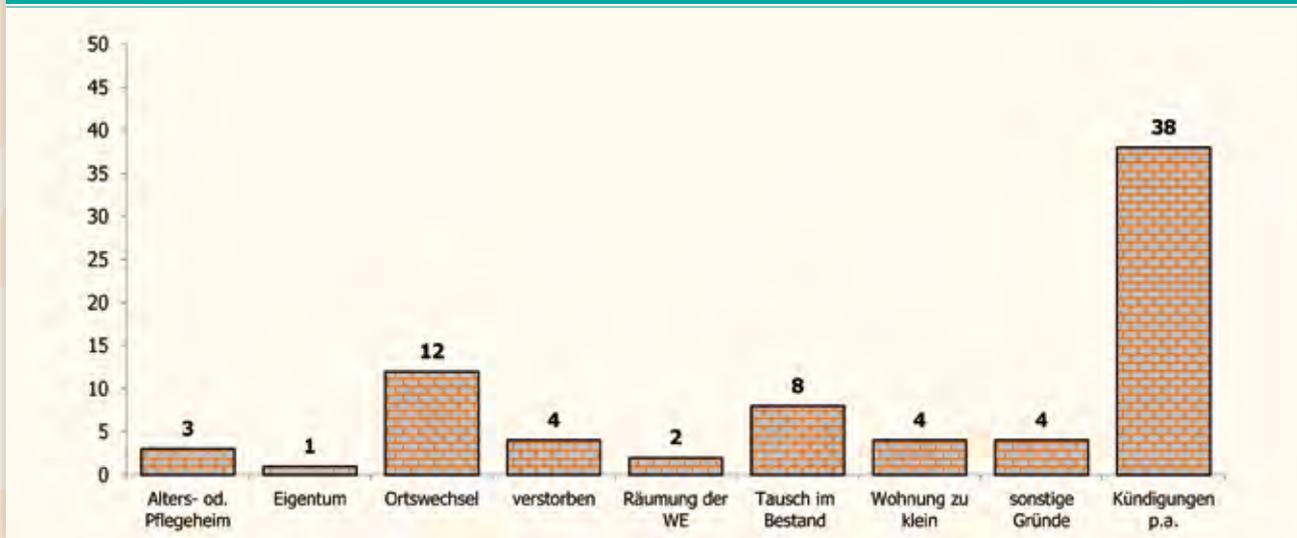
Im Jahr 2012 bildete das Kerngeschäft unserer Tätigkeiten unverändert den Schwerpunkt in energetischen Gebäudesanierungen, der laufenden Bewirtschaftung unseres Gebäudebestandes mit Anpassung des Wohnumfeldes und einem dienstleistungsorientiertem Kundenservice. Darüber hinaus Teilmodernisierungen im Bestand, der Wohnungsverwaltung für Dritte, sowie Dienstleistungen in der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr von 3.340.304 EUR auf 3.441.398 EUR und damit um 3 Prozent erhöht. [Vorjahr 2,5 %]. Die Erlöse stehen im Zusammenhang mit der Fertigstellung unserer Modernisierungsobjekte „Im Hetzen“, Mietanpassungen bei Neuvermietung und energetischen Modernisierungsumlagen.

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 2012 sind 38 Wohnungskündigungen von unseren Mietern bei der FEWOG eingegangen. [Vorjahr 49]. Mit Betrachtung der Vorjahreszahlen

Statistik Kündigungsgründe 2012



entspricht dies einem Rückgang von 22 Prozent. Beziehen wir hier auch acht unserer Mieter mit ein, die innerhalb unserer Genossenschaft im Jahr 2012 in eine kleinere oder größere Wohnung umgezogen sind, so verringert sich diese Quote um 39 Prozent gegenüber dem Berichtsjahr 2011.

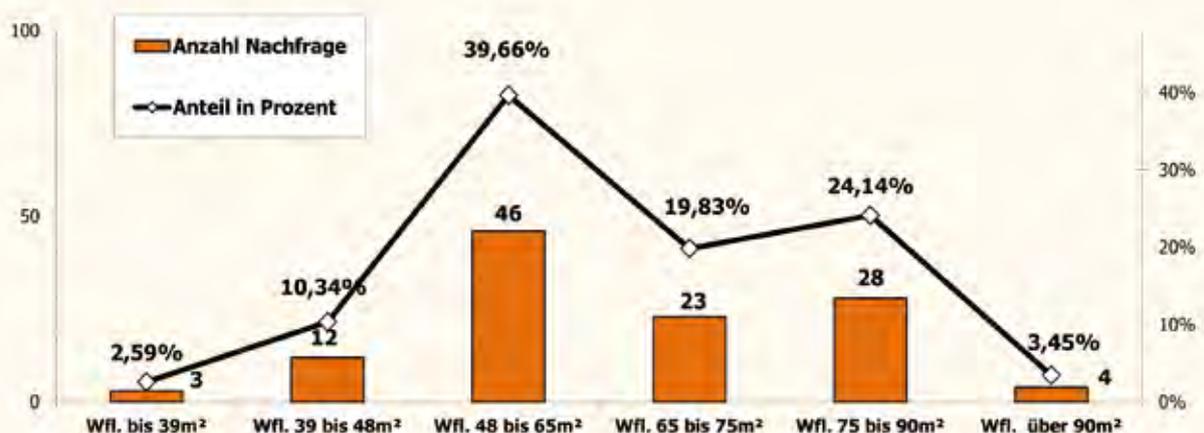
Im Jahr 2012 haben wir über komplette Gebäudesanierungen hinaus auch weiterhin unseren Wohnungsbestand nach Erfordernis instandgesetzt, um diese Wohnungen nach modernisierungsbedingten Leerstandszeiten wieder neuen Nutzern zur Verfügung stellen zu können. Bis zum 31.12.2012 wurden bereits für 33 dieser Wohnungen neue Nutzungsverträge mit Mitgliedern unserer Genossenschaft abgeschlossen.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen für diese gekündigten Wohnungen betragen infolge der Mieterwechsel rd. 254.580 EUR (Vorjahr rd. 326.458 EUR).

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen haben sich von 122.038 EUR auf 83.302 EUR im Berichtsjahr verringert. Diese Abnahme um ca. 30 Prozent begründet sich vor allem in der Fertigstellung unserer Gebäudesanierungen „Im Hetzen“ und der Neuvermietung dieser Wohnungen, sowie vorübergehenden Ertragsminderungen infolge von Wohnungsmodernisierungen im Bestand und Mieterwechseln im Jahr 2012.

Betrachten wir die Entwicklung der Anzahl der Wohnungssuchenden, so bildet dies auch eine entsprechende Nachfrage für Fellbach ab.

Nachfrage Wohnungsgröße



Das Interesse nach Wohnungen unterschiedlicher Haushaltsgrößen hält unverändert an. Unser Ziel ist, dass wir die Nachfrage mit dem Angebot, bezogen auf unser Marktsegment an Wohnungen in Fellbach auch zukünftig zufrieden stellen wollen.

Eine geringe Fluktuation als Indikator für Beständigkeit und Kundenzufriedenheit bedeutet jedoch auch, dass wir nicht immer allen Bewerbern kurzfristig eine geeignete Wohnung zur Verfügung stellen können.

Die Zahl der Wohnungsinteressenten die bereits für eine neue Wohnung bzw. für einen Tausch im Bestand vorgemerkt sind beträgt im Berichtsjahr 164 Bewerber.

Hiervon sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 111 neue Mitglieder aufgenommen worden.

Die Mietausfälle der Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr auf 3.143 EUR [Vorjahr 15.117 EUR] verringert.

Dieser Anteil an unseren Mietforderungen ist nicht als bestandsgefährdend zu beurteilen.

Alle diesbezüglichen Forderungen sind tituliert.

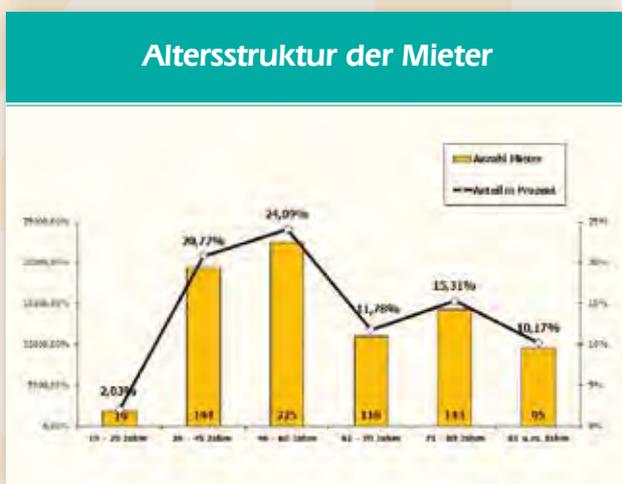
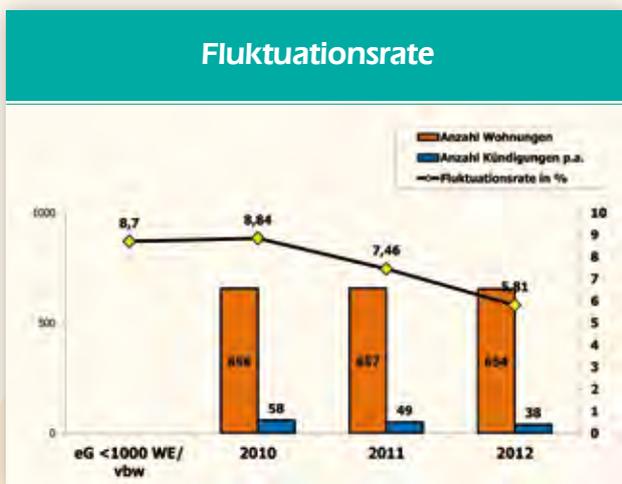
Das im Unternehmen integrierte Forderungsmanagement arbeitet effizient in Abstimmung mit Creditreform.

Abgeschlossene Zahlungsvereinbarungen werden regelmäßig überprüft.

Der Anteil der Wohnungsnutzer die auch im Berichtsjahr Transfereinkommen der Arbeitsagentur erhalten haben hat sich im Größenverhältnis von ca. 9 Prozent gegenüber der Betrachtung im Geschäftsjahr 2011 nicht weiter entwickelt.

Sofern hier Vereinbarungen mit der Arbeitsagentur und dem Nutzer getroffen wurden, erhalten wir diese Mietforderungen direkt von der ARGE.

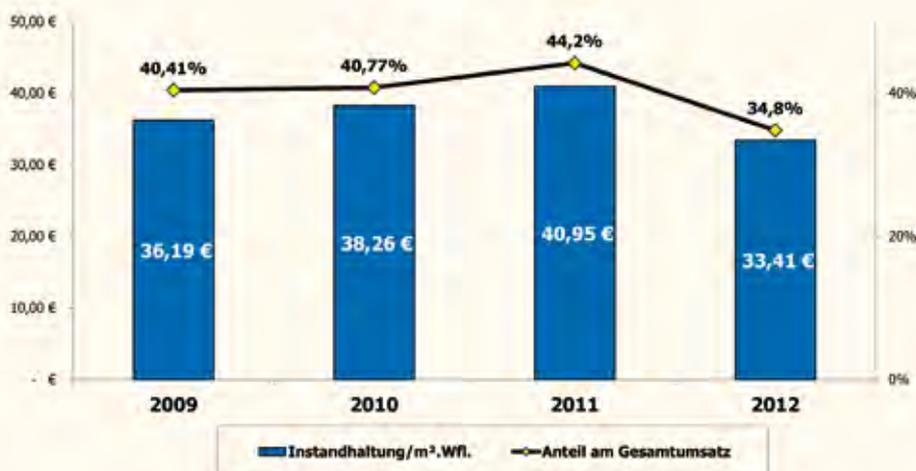
Somit sind wir jederzeit in der Lage die erforderlichen Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.



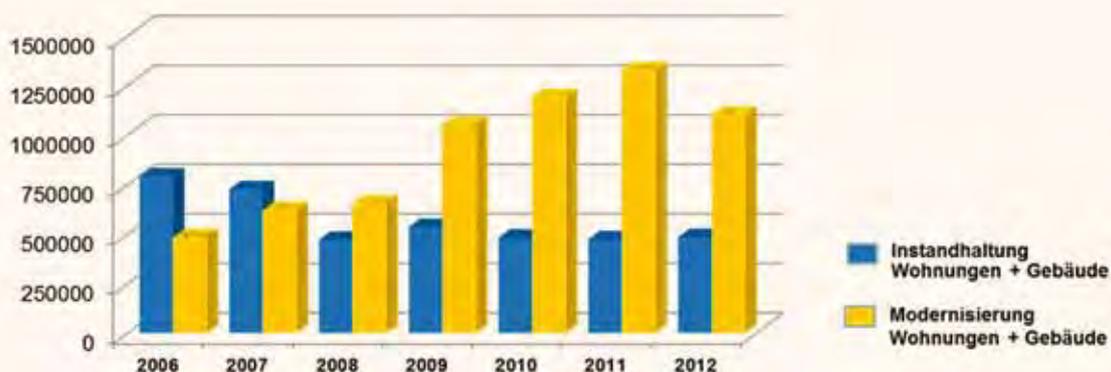
Modernisierungen und Instandhaltungen 2012

Im Berichtsjahr wurden mit 1.460.495 EUR (Vorjahr 1.796.199 EUR) wiederum 42,0 Prozent (Vorjahr rd. 54,0 %) der Mieterträge für die Modernisierung und laufende Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. Die Finanzierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte im Berichtsjahr 2012 einerseits mit Mitteln der KfW für Energetische Maßnahmen sowie altersgerecht umbauen und darüber hinaus mit den erwirtschafteten Mieterträgen. Die Gebäudesanierungen in den Objekten „Im Vogelsang 2/4“ und „Im Hetzen 1/3“ haben uns gezeigt, dass die Nachfrage nach barrierefreien Wohnraum weiterhin anhält.

Gebäudeerhaltungskoeffizient / m²



Entwicklung Ausgaben Wohnungen / Gebäude in EUR



Modernisierung ↓ Objekt: Im Hetzen 1/3

Modernisierung des gesamten Gebäudes, teilweise mit Programmen der KfW
1) CO₂ Gebäudesanierungsprogramm und 2) Altersgerecht umbauen
Mit Beendigung des II. Bauabschnittes wurde die gesamte Außenanlage
wieder instandgesetzt sowie ein Carport und PKW-Abstellplätze neu hergestellt.



Weitere Maßnahmen im FEWOG-Wohnungsbestand

Fensteranstriche, Treppenhauseanstriche,
Erneuerung der Wohnungseingangstüren,
Modernisierung und Instandhaltung von
38 Wohnungen anlässlich Mieterwechsel,
Dämmung von Kellergeschossdecken,
Dämmung von obersten Geschossdecken.

Objekt:
↓ **Friedrich-List-Str. 11/13/15**

Modernisierung der Heizung
mit zentraler Warmwasserversorgung



Objekt:
Kleinfeldstr. 55
↓ **Goldammerweg 32/34**

Objekt:
Kleinfeldstr. 49
↓ **Goldammerweg 28/30**



Neugestaltung der Hauszugangswege [barrierefrei], Wärmedämmverbundsystem

Personalwesen

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem geschäftsführenden Vorstand sechs 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 2012 eine Auszubildende als Immobilienkauffrau/mann bei der FEWOG ausgebildet.



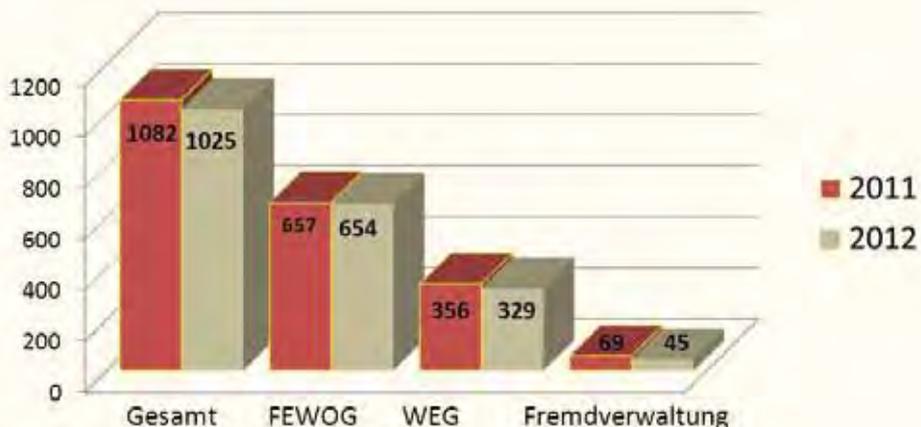
Betreuungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Genossenschaft 39 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 329 Eigentumswohnungen, sowie 50 Mietwohnungen für Dritte verwaltet.

Die Verwaltervergütung für die kaufmännischen und technischen Dienstleistungen von WEG-Gemeinschaften sowie die Erträge aus der Haus- und Wohnungsverwaltung für Dritte haben sich im Berichtsjahr von 96.729 EUR auf 93.534 EUR geringfügig verringert.

Zu- und Abgänge im Jahr 2012, sowie erneute Wiederbestellungen zum Verwalter bei Wohnungseigentümergeinschaften sind bei diesen Angaben bereits berücksichtigt.

Wohnungsverwaltung FEWOG / WEG und Fremdverwaltung



3. Lage der Genossenschaft

Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 hat sich von 20.597.884 EUR auf 20.874.851,15 EUR um rd. 1,3 Prozent erhöht. Die Stärkung des Anlagevermögens steht im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Maßnahmen im Berichtsjahr.

Die Eigenkapitalquote beträgt 41,39 Prozent (Vorjahr 38,60 %) und die Anlagenintensität 92,19 Prozent (Vorjahr 91,56 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalausstattung liegt im Berichtsjahr im Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2012 beträgt 721.479 EUR [Vorjahr 307.706 EUR]. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 73.000 EUR für das Geschäftsjahr 2012 und der Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 500.000 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn von 148.478,54 EUR (Vorjahr 76.706 EUR), der erneut zur Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent zur Verfügung steht.

Die Finanzlage ist nach wie vor geordnet.

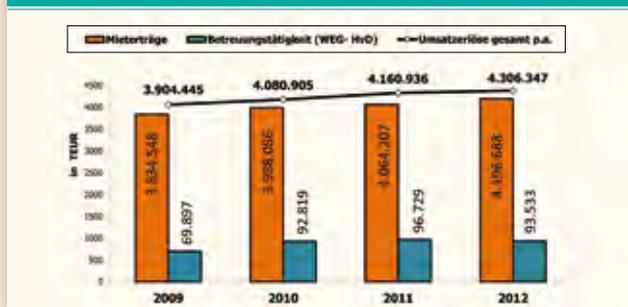
Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 148.478,54 EUR in Höhe von 87.833,23 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 6,5 Prozent zu verwenden. Hiervon werden 4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2012 und 2,5 Prozent als Sonderzahlung für unser Jubiläum „65 Jahre FEWOG“ verwendet.

Eigenkapitalquote



Umsatzerlöse



Bilanzsumme

Anlagevermögen



4. Chancen- und Risikobericht

Zweck der Existenz unserer Wohnungs-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. Damit wir dieses Ziel nachhaltig und dauerhaft erreichen, bewirtschaften, erwerben, veräußern und betreuen wir Wohnungsbestände.

Genossenschaftliches, wie auch unternehmerisches Handeln, ist oft geprägt von Chancen aber auch mit Risiken verbunden. Wir haben seit mehreren Jahren innerhalb der FEWOG ein Risikomanagementsystem integriert, so dass wir erkennbare Risiken absichern und sich verändernde Faktoren für sich eröffnende Chancen nutzen wollen.

Nach Abwägung aller Chancen und Risiken dürfen wir die Zielsetzung unserer Genossenschaft nicht gefährden.

Die durch unsere Mieteinnahmen gesicherte Zahlungsfähigkeit, auch über das Berichtsjahr hinaus, trägt zu einem wirtschaftlichen, gesunden Unternehmen und einer soliden Finanzlage bei.

Kern unserer zukünftigen Tätigkeit wird sein, dass wir unsere Bestände, die zum überwiegenden Teil in den 50er- und 60er-Jahren errichtet worden sind, den sich verändernden Wohnbedürfnissen anpassen und ohne lange Leerstandszeiten einer Vermietung zuführen.

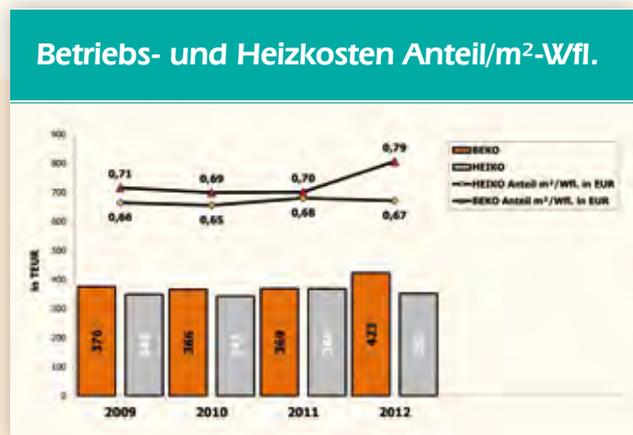
Den FEWOG-Standard in den Wohnungen wollen wir auf zeitgemäßem Niveau beibehal-

ten und zukünftige Einnahmen zielgerichtet hierfür einsetzen.

Der wichtigste Indikator hierfür ist, die nachhaltige Einnahmensicherung unserer Mieterträge. Mit einer auf Dauer angelegten Vermietung wollen wir strategisch einen nicht nur zufriedenstellenden Zustand in den einzelnen Quartieren schaffen.



Des Weiteren wird es erforderlich sein, die Modernisierungen immer auch unter dem Blickwinkel der Entwicklung der Betriebskosten zu betrachten.



In unserem Wohnungsbestand wohnen 1245 Wohnungsnutzer mit Stichtag zum 31.12.2012. Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres unverändert 58 Jahre (Vorjahr 58 Jahre).

Wir als Genossenschaft wollen im Wohnungsmarkt Fellbach dauerhaft Wohnungen für unsere Mitglieder mit zeitgemäßen Ausstattungen zur Verfügung stellen. Für dieses Ziel wird es unabdingbar sein, wie in den Vorjahren, die Mieterträge vor allem in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnquartiere zu investieren.

Infolge regelmäßigen Controllings unserer Liquidität und der bestehenden Kapitaldienstverpflichtungen werden wir auch nach Ablauf der Zinsbindungsfristen unsere Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllen können.

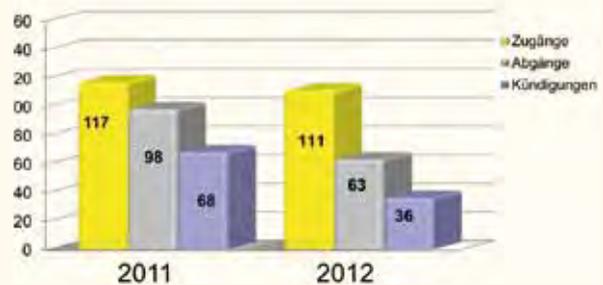
Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und aufgrund der langfristigen Finanzierung von Teilen des Wohnungsbestandes ist gegenwärtig keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

Bei der FEWOG liegen insgesamt keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Auch nach dem Ende des Geschäftsjahres ergaben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Fremdkapitalzins TEUR / p.a.



Mitgliederentwicklung



5. Ausblick

Im Jahr 2013 wollen wir weitere strategische Maßnahmen mit hohem Investitionsvolumen planen und im laufenden Geschäftsjahr unser Hauptaugenmerk auf die Instandhaltung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldes ausrichten. Hierfür haben wir gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat einen Instandhaltungsplan in Höhe von zirka 1.000.000,00 Euro abgestimmt.

Innerhalb dieses Budgets ist vorgesehen, dass wir in einem weiteren Objekt – „Im Rubensweg 2, 4, 6“ – eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung installieren wollen.

Das Jahr 2013 soll unter anderem auch dafür genutzt werden, bei entsprechenden Fälligkeiten Darlehen vollständig zurückzuzahlen bzw. frei werdende finanzielle Mittel für Sondertilgungen aufzuwenden.

Die zur Verfügung stehende Liquidität wollen wir in den nächsten Jahren für Gebäudemodernisierungen verwenden.

Darüber hinaus werden wir Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Fenster- und Klappladenerhaltungsanstriche durchführen.

Unseren Mietern, die uns im Jahr 2012 wiederholt Ihr Einverständnis und Ihre Mitarbeit bei den vielfältigen und umfangreichen Baumaßnahmen entgegengebracht haben, wollen wir im Namen aller Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und unseren Mitarbeitern herzlichst danken.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2012 die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft in vielen gemeinsamen Sitzungen konstruktiv mitgestaltet. Hierfür und auch für das Vertrauen, dass dem Vorstand und den Mitarbeitern der FEWOG zu jeder Zeit entgegengebracht wurde, gebührt dem Aufsichtsrat unser herzlichster Dank.

Fellbach, den 15. Februar 2013

Der Vorstand:

Ingolf Eppe

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 2012 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 2012 wurde in der Zeit vom 18. Februar bis 22. Februar 2013 durchgeführt.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr turnusgemäß Herr Rolf Munninger aus. Herr Rolf Munninger hat 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 2012 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 15. Februar 2013

Rolf Munninger

Aufsichtsratsvorsitzender

65

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2012

Fellbacher Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft EG

Fellbach

1. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVSEITE	2012		2011
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.454,00	553,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	19.127.644,81		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.558,00		
Technische Anlagen und Maschinen	25.078,00		
Anlagen im Bau	0,00	19.196.280,81	18.818.709,39
Finanzanlagen			
Beteiligungen	40.000,00		
Andere Finanzanlagen	750,00	40.750,00	40.750,00
Anlagevermögen insgesamt		19.244.484,81	18.860.012,39
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		
Unfertige Leistungen	789.101,25		
Andere Vorräte	16.431,47	805.532,72	757.683,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.282,31		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.585,69		
Sonstige Vermögensgegenstände	73.836,51	84.704,51	84.520,65
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		700.766,30	886.427,88
Bausparguthaben		39.362,81	9.240,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	
Bilanzsumme		20.874.851,15	20.597.884,00

PASSIVSEITE	2012		2011
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.483,74		
der verbleibenden Mitglieder	1.407.900,98		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.231,77	1.445.616,49	1.420.588,30
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	963.330,94		
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		
Andere Ergebnisrücklagen	3.421.412,44	7.045.343,06	6.449.012,03
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		
Jahresüberschuss	721.478,54		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	573.000,00	148.478,54	76.706,09
Eigenkapital insgesamt		8.639.438,09	7.946.306,42
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		180.000,00	180.000,00
Sonstige Rückstellungen		243.387,57	518.645,58
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.822.484,76		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	869.560,71		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.984,11		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.744,60		
Ford.an Versicherung	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	3.487,32	11.799.261,50	11.940.955,76
Rechnungsabgrenzungsposten		12.763,99	11.976,24
Bilanzsumme		20.874.851,15	20.597.884,00

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

Jahr	2012		2011
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.196.687,78		
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
c) aus Betreuungstätigkeit	93.533,50		
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.125,59	4.306.346,87	4.178.386,46
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		47.877,64	52.099,87
Sonstige betriebliche Erträge		267.830,99	227.160,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.347.947,64		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.273,48	2.377.221,12	2.662.922,29
Rohergebnis		2.244.834,38	1.794.725,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	318.805,53		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	71.740,30	390.545,83	401.924,06
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		497.819,70	379.688,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		155.480,52	171.772,70
Erträge aus and. Beteiligungen	0,00		
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.939,93	19.977,43	10.056,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		409.364,62	453.374,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		811.601,14	398.021,51
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5,55	-61,76
Sonstige Steuern		90.128,15	90.377,18
Jahresüberschuss		721.478,54	307.706,09
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		573.000,00	231.000,00
Bilanzgewinn		148.478,54	76.706,09

3. Anhang des Jahresabschlusses 2012

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.

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, das nach dem HGB vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes 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.	
Die Objekte Im Vogelsang 2/4 und Im Hetzen 1/3 werden nach Abschluss der Modernisierung mit linear 2% (bisher linear 1,5%) auf eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren abgeschrieben.	
Carports	5,0%
gewerbliche Einheiten	2,0%
Technische Anlagen	5,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,33%

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhafter Wertminderungen werden auf die Carports Im Hetzen 1/3 verrechnet.

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 € 789.101,25 (Vorjahr € 741.223,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	10.451,56	36.013,49

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 Sich- erung
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	10.822.484,76 (11.067.421,86)	591.222,85 (456.362,72)	2.187.280,91 (1.960.045,44)	8.043.981,00 (8.651.013,70)	10.822.484,76 (11.067.421,86)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	869.560,71 (819.779,29)	869.560,71 * (819.779,29)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.984,11 (1.538,00)	1.984,11 (1.538,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.744,60 (49.943,66)	101.744,60 (49.943,66)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.487,32 (2.272,95)	3.487,32 (2.272,95)				
Gesamtbetrag	11.799.261,50 (11.940.955,76)	1.567.999,59 (1.329.896,62)	2.187.280,91 (1.960.045,44)	8.043.981,00 (8.651.013,70)	10.822.484,76 (11.067.421,86)	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
	16,00 €	1,00 €

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert wurden in Höhe von 95 T€ auf Grundstücke mit Wohnbauten (Carports Im Hetzen) verrechnet.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten 150.000,00 €

Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundsstücke mit Grundschulden zugunsten eines Erwerbers der Baumaßnahme Rotkehlchenweg 36.

Entsprechende Verträge werden nur mit partnern abgeschlossen, von deren Solvenz wir überzeugt sind. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

2. Zur vorbeugenden Vermeidung von Zinsrisiken und zur Planungssicherheit wurden im geschäftsjahr 2011 Forwardvereinbarungen über Darlehen mit einem Nominalbetrag von 1.000 T€ abgeschlossen, deren Zinsbindungsfristen in den Jahren 2014 auslaufen.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	3
	<u>4</u>	<u>5</u>

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2012	1.263
Zugang	2012	111
Abgang	2012	63
Ende	2012	<u>1.311</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 56.620,57 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.412.000,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 57.280,00 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:

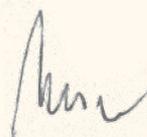
Epple, Ingolf	Bankvorstand	nebenamtlicher Vorstand
Krech, Ulf	Geschäftsführer	geschäftsführender Vorstand

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Fellbach, den 15. Februar 2013

Der Vorstand:



Ingolf Epple



Ulf Krech

Soziales Engagement der FEWOG in 2012



Help for Children

Sponsoring Kindermalbuch gegen Missbrauch



Bürgerstiftung Fellbach

Unterstützung verschiedenster Projekte



Deutsche Knochenmarkspenderdatei gemeinnützige Gesellschaft mbH

„Linus“ und „Emilio will leben!“



DLRG Ortsgruppe Fellbach

Sponsoring Basis-Rettungsausrüstung



Fröbelschule Fellbach

Mitsponsor eines neuen Kleinbusses

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

Satz & Layout:
ACTIV Werbung mit System GmbH

Auflage: 600

*In unserer
Genossenschaft gemeinsam
leben und wohnen.*