



Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG



2020 | **GESCHÄFTSBERICHT**

In unserer Genossenschaft
gemeinsam LEBEN und WOHNEN.

Impressum

Herausgeber:

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

Vorstand: Ingolf Epple, Ulf Krech
Aufsichtsratsvorsitzender: Wolfgang Röder

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Ulf Krech

Fotonachweis:

Archiv FEWOG

Satz/Gestaltung/Druck:

Team 2 Marketing GmbH
www.team2marketing.de

Auflage:

1.200 Stück



Geschäftsbericht online ansehen!

TAGESORDNUNG

der 72. Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren – keine Präsenzveranstaltung

- 1 Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020

- 2 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

- 4 Wahlen in den Aufsichtsrat

- 5 Anträge

VORWORT

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

wer hätte es von uns allen schon gedacht, aber im März 2020 hat sich unser Leben und unser Alltag in einer Weise so stark verändert, wie wir uns das nie hätten vorstellen können. Die Corona-Pandemie hat uns dazu gezwungen, unseren gesamten Geschäftsbetrieb darauf abzustellen, dass wir weiterhin unseren Dienstleistungsauftrag gegenüber unseren Mitgliedern, Mietern und Kunden uneingeschränkt erfüllen konnten. Die Steuerung aller Prozesse war geprägt von großer Flexibilität der Mitarbeiter und dass wir Pläne erstellt haben, um auch in diesen Zeiten Ansprechpartner für Sie zu sein.

Im Jahr 2020 mussten wir zum ersten Mal seit dem Bestehen der FEWOG eine Mitgliederversammlung unter Einhaltung eines strengen Hygienekonzepts als Präsenzveranstaltung durchführen. Von Normalität können wir auch heute noch nicht sprechen.

Diesen Geschäftsbericht für das Berichtsjahr 2020 erhalten erstmals alle Mitglieder unserer Genossenschaft, da sich Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam darauf verständigt haben, im Jahr 2021 keine Präsenzveranstaltung für das vorgenannte Berichtsjahr durchzuführen. Aber auch in dieser Situation sehen wir dies als Chance, alle Mitglieder erstmals über die Aktivitäten und den Geschäftsverlauf eines Berichtsjahres informieren zu können.

Auch stellen wir Ihnen in diesem Bericht die wieder zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder mit einer Kurz-Vita vor.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien, dass Sie alle Gesund diese besondere Situation überstehen, wir zu einer neuen Normalität zurückfinden und Sie auch wieder als Kunden in der Geschäftsstelle der FEWOG begrüßen dürfen.

Ulf Krech

Geschäftsführender Vorstand

INHALT

Verwaltungsorgane	6
Ansprechpartner in der Geschäftsstelle	7
Verbandszugehörigkeit	8
Mitgliederversammlung 2020.....	9
Wir trauern um	10
Jubilare.....	11
Gesamtwirtschaftlicher Bericht 2020.....	14-16
Tätigkeit der Genossenschaft 2020	17-19
Modernisierung und Instandhaltung 2020	20
Personalwesen, Betreuungstätigkeit 2020	21
Bilanzielle Betrachtung der Genossenschaft 2020.....	22
Chancen- und Risikobetrachtung	23-24
Ausblick und Prognose.....	25-26
Bericht des Aufsichtsrates	27
Bilanz zum 31.12.2020.....	30-31
Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
Anhang des Jahresabschlusses 2020.....	33-36
Wahlen in den Aufsichtsrat	37
Soziales Engagement	38-39

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand ▶ Ulf Krech Immobilienökonom	Nebenamtlicher Vorstand ▶ Ingolf Epple Bankvorstand
---	--

AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender ▶ Wolfgang Röder Geschäftsführer	Stv. Aufsichtsratsvorsitzender ▶ Heiko Rihm Bauingenieur
Schriftführerin ▶ Birgit Bäuerle Geschäftsführerin	Stv. Schriftführer ▶ Peter Hocker Geschäftsführer



ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSSTELLE

 Assistenz GF Mitgliederbetreuung Mitgliederverwaltung ▶ Caroline Stein	 Allgemeine Verwaltung Technik ▶ Silke Völkel
 Buchhaltung Betriebskostenabrechnung ▶ Christine Dunkel	 Technik ▶ Thomas Marzian
 Mietverwaltung FEWOG Wohnungen Mietverwaltung für Dritte ▶ Elke Henkel	 Buchhaltung Betriebskosten- abrechnung ▶ Michaela Rüeck
 Hausmeister ▶ Thomas Mürdter	



Verstärkung in der Buchhaltung

Seit 16. März 2020 hat unsere Buchhaltung Verstärkung bekommen! Frau Michaela Rüeck unterstützt uns jeden Vormittag in der Buchhaltung und bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen.

Auch wenn der Start aufgrund von Corona ein bisschen holprig war, freuen wir uns sehr, dass sie ein Teil unseres Teams geworden ist!

VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT



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

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

...unter Corona-Bedingungen. Die 72. Mitgliederversammlung fand aufgrund der strengen Corona-Regelungen erst am 5. Oktober 2020 statt. Dem Vorstand und Aufsichtsrat war es wichtig, dass die Versammlung als Präsenzveranstaltung durchgeführt wurde. Um die Mindestabstände

einhalten zu können, mussten wir hierzu in den Hölderlinsaal der Schwabenlandhalle ausweichen und waren auch hier aufgefordert ein Hygienekonzept vorzulegen und einzuhalten.





WIR GEDENKEN
UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN

<i>Gerhard Wieser</i>	† 09.01.2020	<i>Elke Dietrich</i>	† 13.07.2020
<i>Walter Friedrich Gerbert</i>	† 17.02.2020	<i>Emma Beißer</i>	† 30.07.2020
<i>Evelyne Eisele</i>	† 28.02.2020	<i>Hanna Schindler</i>	† 16.08.2020
<i>Walter Frey</i>	† 04.03.2020	<i>Hildegard Class</i>	† 22.08.2020
<i>Hans-Peter Ensslin</i>	† 05.03.2020	<i>Roland Polutta</i>	† 17.09.2020
<i>Axel Kayser</i>	† 24.03.2020	<i>Hans Stemmler</i>	† 02.12.2020
<i>Pius Kurka</i>	† 27.03.2020	<i>Gertrud Lederer</i>	† 08.12.2020
<i>Alexandra Grimm</i>	† 21.04.2020		
<i>Ida Ottmar</i>	† 22.04.2020		
<i>Johanna Wolter</i>	† 31.05.2020		
<i>Manfred Meusel</i>	† 14.06.2020		



HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH
UNSEREN JUBILAREN



65-jährige Mitgliedschaft

» Rieger Grundbesitz GmbH



60-jährige Mitgliedschaft

» Peter Egeler



55-jährige Mitgliedschaft

» Marianne Leibinger



50-jährige Mitgliedschaft

» Monika Hoffmann

» Helmut Raff

BERICHTERSTATTUNG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2020



1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2020



Ulf Krech
Geschäftsführender Vorstand

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Lock-down, der dann im Dezember ausgeweitet wurde.

Der Leitzins lag auch im Berichtsjahr 2020 bei 0,0 Prozent und der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, liegt weiterhin bei minus 0,5 Prozent.

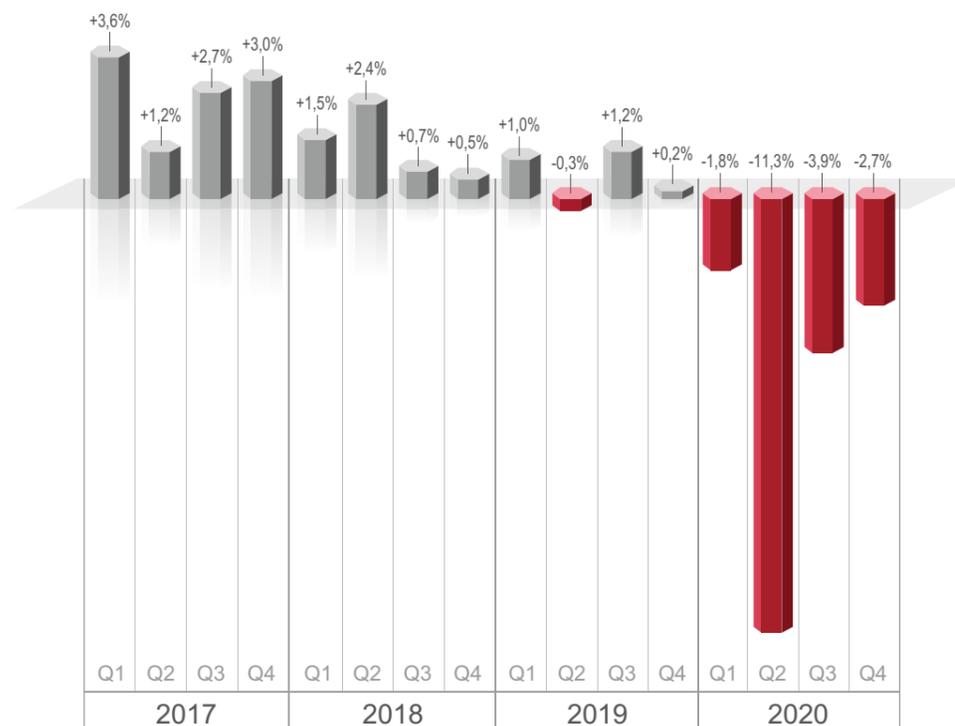
Die Europäische Zentralbank EZB spricht weiter von Kontinuität im Niedrigzinskurs, was durch die Folgen der Corona-Krise noch bestärkt wird.

Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen.

Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein.

Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 2017 bis 2020 (preisbereinigt). Veränderungen in Prozent.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2021



Baupreisindizes für Wohngebäude

einschl. Umsatzsteuer, Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in Prozent

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020



Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen.

So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 Prozent auf 16 Prozent gesenkt.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg betrug sich in 2020 auf 264.521 Personen.

Damit betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 4,2 Prozent [Vorjahr 3,2 %]. Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich in 2020 auf 5,9 Prozent [Vorjahr 4,9 %].

Entsprechend den Informationen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg sanken die Baupreise

im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 Prozent; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 Prozent gestiegen.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex sind die Baupreise aufgrund der temporär reduzierten Mehrwertsteuer in der zweiten Jahreshälfte niedriger ausgefallen als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Für die Grundlage einer Prognose der Baupreise kann der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes dienen. Bundesweit werden von den Statistischen Landesämtern für unterschiedliche Bauleistungen zurzeit jährliche Preissteigerungen um die 5 Prozent gemeldet.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Ende 2020 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11.102.000 Personen.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 Prozent bis 2030 auf voraussichtlich 24 Prozent ansteigen.

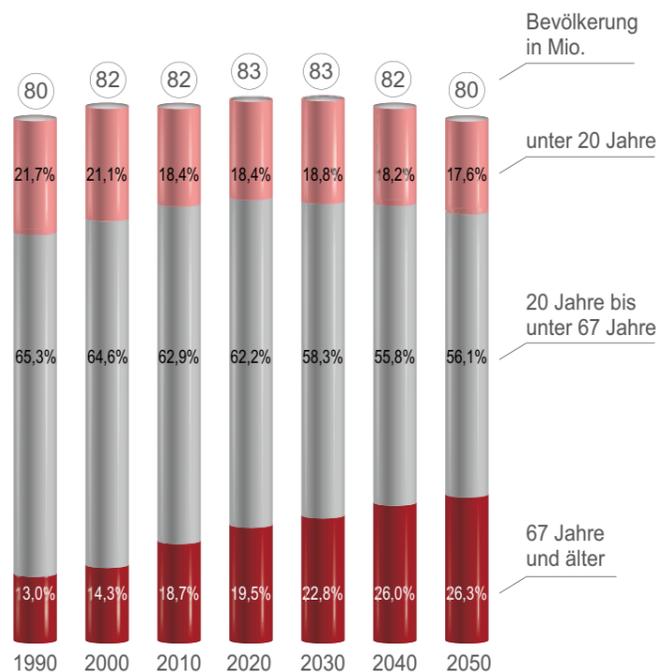
Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich kurz- bis mittelfristig keine Entspannung der Wohnraumnachfrage abzeichnen wird und von einer Fortsetzung der steigenden Wohnraumnachfrage durch weitere Zuwanderung auszugehen ist.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellt die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum ein zunehmend wichtiges Thema dar. Bereits im Status quo besteht entsprechend von Modellberechnungen des Bestandes, sowie des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum in Baden-Württemberg eine deutliche Unterversorgung von altersgerecht ausgestatteten Wohnungen.

Der Bedarf wird sich durch einen zukünftig steigenden Anteil der über 65-Jährigen in Baden-Württemberg auf 27,4 Prozent im Jahr 2040 weiter erhöhen.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur in Deutschland, 1990 - 2050

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



2. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2020

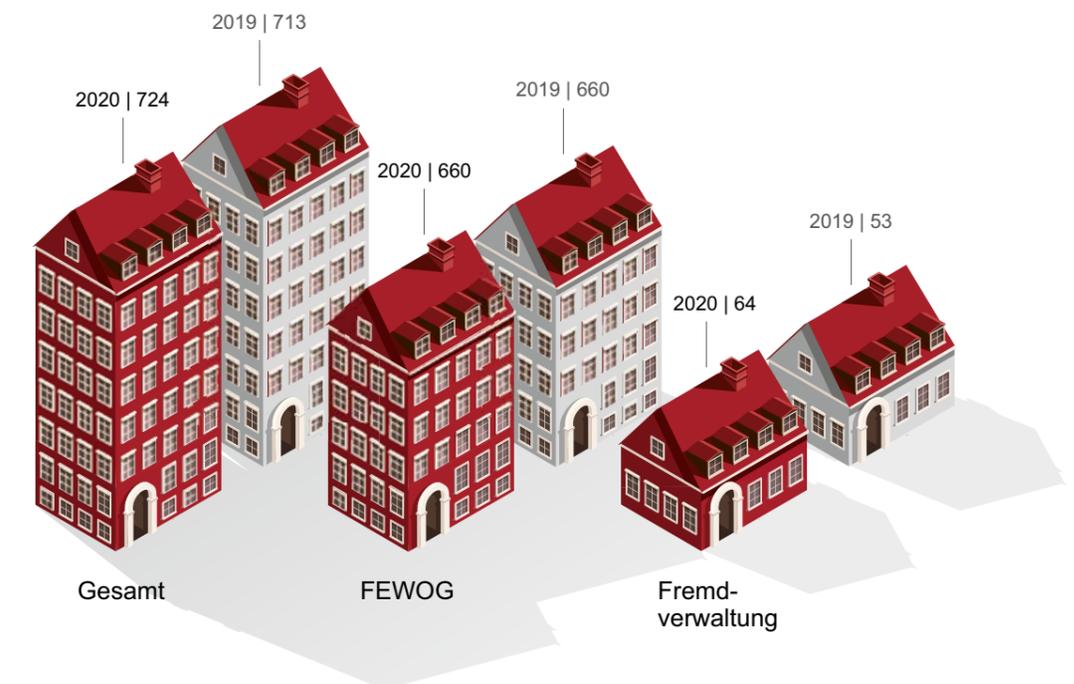
Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst zum Bilanzstichtag 660 Wohnungen, 1 gewerbliche und 1 sonstige Einheit sowie 332 Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 44.634,22 m². Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 62.916 m². Ein Anteil von 4.050 m² Grundstücksfläche befindet sich hiervon in Erbbaupacht.

Im Jahr 2020 wurde im Objekt Waiblinger Straße 58 bis 64 und 66 für die Versorgung unserer Wohnungen das BHKW mit allen relevanten Steuerungselementen erneuert. Durch den Abschluss eines neuen Contracting- und Wärmeliefervertrages mit dem Stadtwerken Fellbach haben wir eine Preisstabilität für die Jahre 2020 bis 2024 erreichen können.

Darüber hinaus wurden im Quartier Ulmenweg 16/18, 20/22 und 24/26 in allen Wohnungen und im Treppenhaus die Fenster ausgetauscht und mit einer 3-fach Wärmeschutzverglasung erneuert. Auch sind wir Mieterwünschen nachgekommen, indem wir im bewohnten Zustand die vorhandenen Badewannen entfernt und einen neuen barrierearmen Duschbereich hergestellt haben.

Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2020





Des Weiteren wurden Wohnwertverbesserungen im Gebäudebestand, sowie Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen in Wohnungen jeweils im Zusammenhang von Mieterwechseln durchgeführt.

Auch im Jahr 2020 haben wir für Eigentümer mit einem eigenen Mietwohnungsbestand die kaufmännischen und technischen Verwaltungsleistungen erbracht, sowie Betriebskostenabrechnungen für Dritte erstellt.

Die Erträge bei den Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr von 4.152.151 EUR auf 4.136.586 EUR vermindert.

Diese Mieterträge wurden bereits bereinigt um Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierung und Leerstand im abgelaufenen Berichtsjahr. Diese Verminderung ist überwiegend auf die nicht mehr zur Vermietung stehenden Wohnungen im Quartier in der Gartenstraße zurückzuführen, da diese Gebäude für den Abbruch vorbereitet werden.

Die Fluktuationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht. Im Berichtsjahr 2020 sind 35 Wohnungskündigungen von unseren Mietern bei der FEWOG eingegangen [Vorjahr 56].

Bis zum 31.12.2020 haben wir für 16 dieser gekündigten Wohnungen neue Verträge mit Mitgliedern unserer Genossenschaft abgeschlossen. Weitere 13 Kündigungen betreffen einen Teil der Wohnungen Gartenstraße, wo wir sozial verträglich einen Umzugsprozess durchführen. Diesen Mietern haben wir eine modernisierte Wohnung aus unserem Bestand zur Verfügung gestellt und alle anfallenden Kosten weitestgehend übernommen.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen für die gekündigten Wohnungen betragen infolge der Mieterwechsel rd. 424.830 EUR [Vorjahr rd. 408.229 EUR].

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen haben sich von 146.763 EUR auf 24.918 EUR im Berichtsjahr verringert. Diese Veränderung resultiert überwiegend aus Mieterwechseln mit Modernisierung der gesamten Wohnung. Der höhere Betrag aus dem Vorjahr begründet sich in den Leerständen der Gartenstraße, die im Jahr 2020 nicht mehr den Erlösschmälerungen zuzurechnen sind.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich auch im Berichtsjahr 2020 nicht signifikant verändert. Ursächlich hierfür ist, dass wir durch den geringen Anteil von Kündigungen nicht auf die hohe Nachfrage nach qualitativen und modernisierten Wohnraum im Bestand reagieren konnten. Dies auch unter dem Blickwinkel der vorrangigen Versorgung unserer Bestandsmieter aus der Gartenstraße.

Darüber hinaus übersteigt diese Nachfrage unser mittelfristiges Angebot an bedarfsgerechten Wohnraum.

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

Für eine Wohnung sind 172 Bewerber vorgemerkt. Hiervon 96 Mitglieder für eine neue Wohnung oder Tausch und 76 Interessenten die noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

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

Ein geringer Leerstand ist in der Regel nicht gleichbedeutend mit einer niedrigen Fluktuation, sondern nur ein Zeichen dafür, dass wir problemlos wieder vermieten

können. Dies führt mitunter zu langen Wartezeiten von einem Jahr und mehr, bevor wir Mitglieder und interessierte Dritte mit Wohnraum versorgen können. Ein weiterer Trend, ein Wohnungstausch bzw. Umzug im Wohnungsbestand nimmt zu und trägt nicht dazu bei, dass wir kurzfristig erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Unsere Mietforderungen haben sich im Berichtsjahr auf 8.531 EUR [Vorjahr 12.028 EUR] vermindert. Das in der Genossenschaft integrierte Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein fundierter Bestandteil der Unternehmensorganisation.

Da wir zur Sicherung der Mietzahlungen bei Beziehern von Transfereinkommen jeweils vor Vertragsbeginn grundsätzlich eine beiderseitige Vereinbarung treffen, erhalten wir diese Beträge auf direktem Weg von der Arbeitsagentur und können somit einem Ausfallrisiko entgegenwirken. Die Zahlungen werden monatlich immer termingerecht erfüllt.

Auf Grundlage der Kontrolle von getroffenen Zahlungsvereinbarungen und abgestimmten Prozessabläufen sind wir jederzeit in der Lage die erforderlichen Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Darüber hinaus werden diesbezüglichen Forderungen auch tituliert.

FEWOG Fluktuationsrate 2020

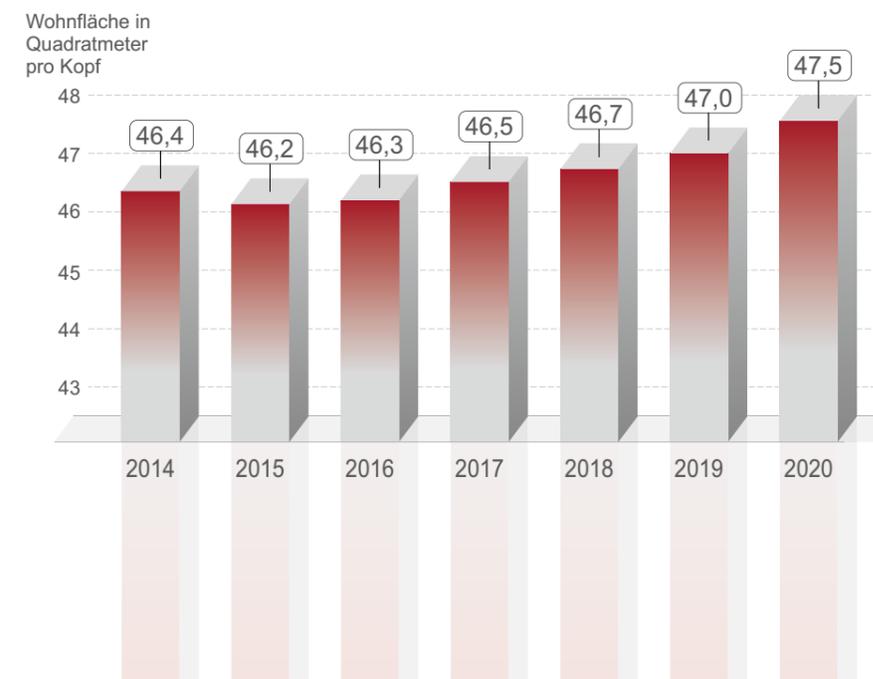
Gründe für Wohnungswechsel



- Ortswechsel
4 Mieter
- Tausch im Bestand
11 Mieter
- Alters- oder Pflegeheim
8 Mieter
- Verstorben
7 Mieter
- Kündigung durch FEWOG
0 Mieter
- Sonstige Gründe
5 Mieter

Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020



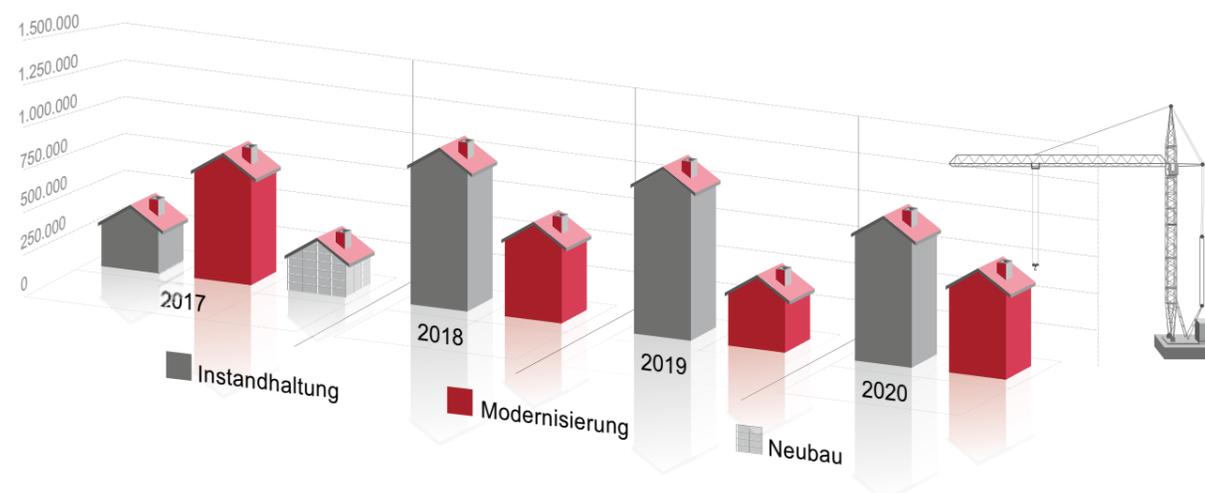
MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2020

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Modernisierung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und die laufende Instandhaltung 1.484.805,00 EUR aufgewendet.

Somit wurden 36 Prozent unserer Mieterträge [Vorjahr 31 %] im Jahr 2020 in die Werterhaltung unserer Wohnungen und Gebäude investiert.

Jährlich wiederkehrende Maßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand wurden auch in 2020 turnusmäßig umgesetzt.

FEWOG Modernisierung, Instandhaltung, Neubau in EUR



PERSONALWESEN

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

Im Verbund mit sechs weiteren Wohnungsunternehmen im Rems-Murr-Kreis (Rems-Murr-Haus Service GmbH & Co. KG) wurde auch im Berichtsjahr 2020 ein Auszubildender als Immobilienkaufmann bei der FEWOG ausgebildet.



BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Genossenschaft 64 Mietwohnungen für Eigentümer mit eigenem Mietwohnungsbestand verwaltet und Abrechnungsleistungen für Dritte erbracht.

Im Berichtsjahr haben wir für die Mietverwaltung und Abrechnung von Betriebskosten für Dritte Einnahmen in Höhe von 25.753,00 EUR erzielen können.



3. BILANZIELLE BETRACHTUNG DER GENOSSENSCHAFT 2020

Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 hat sich von 27.654.134,65 EUR auf 27.813.130,61 EUR nur geringfügig verändert. Dies begründet sich überwiegend in den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens der Gebäude und Technischen Anlagen im Berichtsjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt 62,80 Prozent [Vorjahr 59,45 %] und die Anlagenintensität 90,80 Prozent [Vorjahr 90,42 %] der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Berichtsjahr 2020 weiterhin über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 beträgt 1.093.704,72 EUR [Vorjahr 1.279.430,42 EUR].

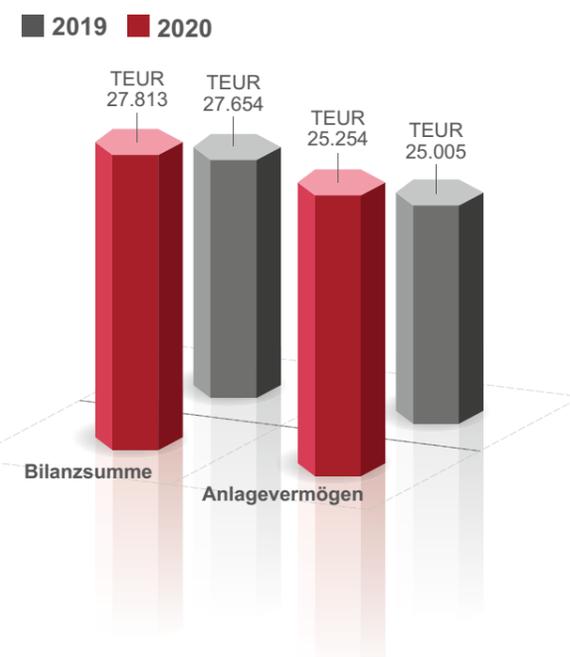
Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 110.000,00 EUR für das Geschäftsjahr 2020 und der Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 770.000,00 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 213.704,72 EUR [Vorjahr 249.430,42 EUR], der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent zur Verfügung steht.

Die Finanzlage ist nach wie vor geordnet.

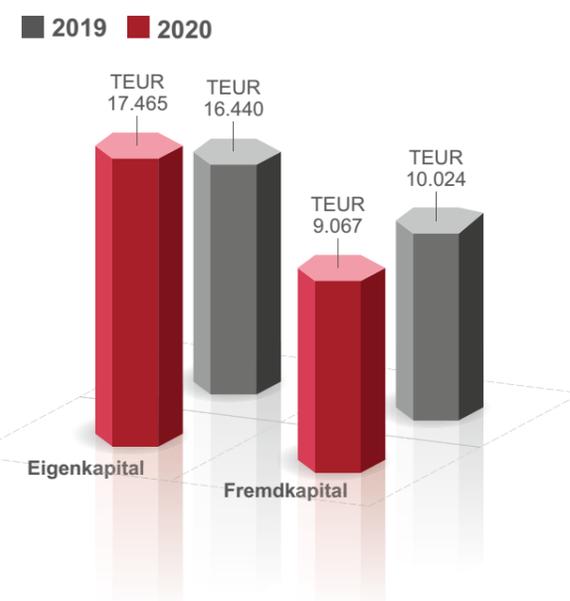
Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 213.704,72 EUR in Höhe von 59.060,95 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2020 zu verwenden.

Bilanzsumme / Anlagevermögen in TEUR



Eigenkapital / Fremdkapital in TEUR



4. CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

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

Mit unserer Strategie der Gesamt- und Teilmodernisierung von Wohnungen verfolgen wir das Ziel, qualitativ und nachfragegerecht Wohnraum bereitzustellen, der unter anderem die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig senken soll und der Genossenschaft somit einen Handlungsspielraum bei den Nettokaltmieten ermöglicht.

Die demografische Entwicklung, die stetig steigenden Anforderungen an den Klimaschutz und Energieeffizienz, sowie die wachsende Vielfalt persönlicher Lebensstile gilt es in Planungsprozessen zu beachten und mit differenzierten Wohnkonzepten auszugestalten.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Digitale Technologien haben es einer beträchtlichen Anzahl von Menschen ermöglicht, die Auswirkungen der Verbreitung von COVID-19 zu begrenzen.

Die FEWOG hat allen ihren Mitarbeitern Home-Office ermöglicht und das operative Tagesgeschäft entsprechend organisiert.

Mit neuen Informationstechnologien und einer wohnungswirtschaftlich abgestimmten ERP-Software, steigt jedoch auch die Abhängigkeit von diesen Systemen und der erforderliche Datenschutz nach DSGVO (Datenschutzgrundverordnung) muss gewährleistet werden.

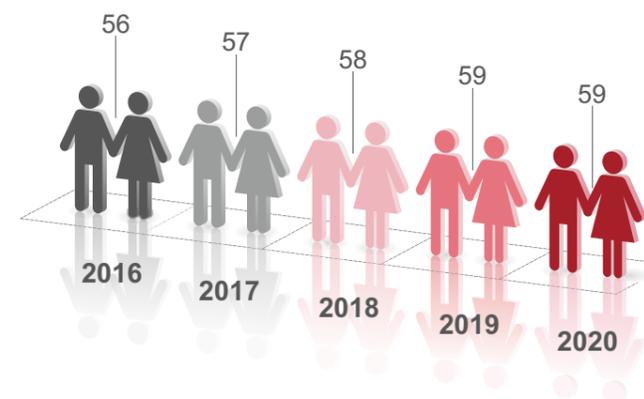
Neben der strategischen Bestandsentwicklung werden wir uns verstärkt auch mit dem Thema Digitalisierung von Organisations- und Prozessstrukturen auseinandersetzen müssen. Als ersten Schritt sind wir in der Planung der Digitalisierung unseres Rechnungsprozesses.

Für unsere Wohnungsbaugenossenschaft ist das größte wirtschaftliche Risiko der Leerstand von Wohnraum und in diesem Zusammenhang der Ausfall von Mieteinnahmen. Dieses Risiko wird jedoch durch eine anhaltend hohe Nachfrage minimiert.

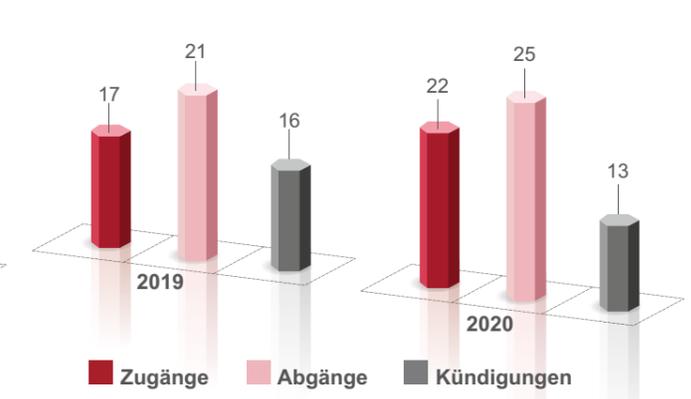
Mietpreisisiken im Bestand bestehen aktuell nicht, da nur geringe Schwankungen von Zahlungsströmen entstehen.

Die Genossenschaft verfügt über entsprechende Controllinginstrumente und Liquidität, dass Risiken rechtzeitig erkannt und Geldflüsse gesteuert werden können.

Durchschnittliche Altersstruktur Mieter



Mitgliederentwicklung





Aufgrund der Corona-Pandemie sind wir gehalten auch für unsere Dienstleister und Handwerker entsprechende Arbeitsbedingungen zu schaffen, damit die Kontaktbeschränkungen eingehalten werden. Dies führt z. Bsp. bei der Modernisierung von Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung zu einem verlängerten Bauablauf und zeitverzögerter Bereitstellung von Wohnraum.

Es wird weiterhin eine unserer Kernaufgaben sein, die Modernisierung und Instandhaltung auf einem Niveau voranzutreiben, dass wir der Nachfrage auch nach individuellen Wohnraumanforderungen unserer Mitglieder und Neumitglieder gerecht werden können.

In unserem Wohnungsbestand wohnen 1.410 Wohnungsnutzer mit Stichtag zum 31.12.2020.

Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres 59 Jahre [Vorjahr 59 Jahre].

Wir sind mittendrin in der demografischen Entwicklung und es wird in den nächsten Jahren von einem zunehmend älterem Mieterklientel Wohnraum nachgefragt werden.

Die Chance sehen wir insbesondere darin, diesen Mietern eine Sicherheit im Wohnen zu geben, für die Genossenschaft beständige Mieterträge zu generieren und dass jeder möglichst bis ins hohe Alter in der Wohnung und dem sozial geprägtem Wohnumfeld verbleiben kann.

Der Kapitaldienst und mögliche Sondertilgungen können aus den wiederkehrenden Mieterträgen uneingeschränkt erbracht werden. Auch hieraus ergibt sich nur ein geringes Liquiditätsrisiko.

Mit der Ablösung von Darlehensverpflichtungen bzw. Prolongation zu günstigeren Zinsbedingungen und unseren bestehenden Bausparverträgen wollen wir teilweise Zinsänderungsrisiken entgegenwirken.

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

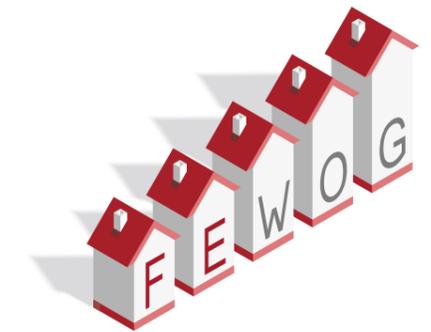
Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

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

Alle für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken werden entsprechend einem Kennzahlensystem jährlich bewertet und in einem Nachhaltigkeitsbericht erfasst.

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

Zinsaufwendungen Entwicklung in TEUR



5. AUSBLICK UND PROGNOSE

Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beruht auf dem Konzept von nachhaltigem Handeln. Dies ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg des Unternehmens. Darüber hinaus sind bezahlbares Wohnen, Energieeffizienz und Klimaschutz wichtige Themen in der Quartiersentwicklung.

Wir betreiben und planen den Einsatz unterschiedlicher Heizungs- und Versorgungssysteme, unterhalten Photovoltaik-Anlagen, haben in zwei Quartieren das Mieterstrommodell eingeführt und beschäftigen uns mit innovativen Speichersystemen.

Der wirtschaftliche Erfolg kommt der Genossenschaft und somit den Mitgliedern zugute.

Die Bewirtschaftung der Bestände basiert nicht darauf, eine höchstmögliche Rendite zu erzielen, sondern nachhaltig in eine gute Wohn- und Lebensqualität zu investieren. Liquiditätsüberschüsse fließen vor allem in den Kapitaldienst sowie in die Instandhaltung und Modernisierung.

Die weiter voranschreitende Verkleinerung der Haushalte wird die zukünftige Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen und flächenoptimierten Grundrissen verändern. Diese Anforderungen nach Grundrissen und Raumaufteilung ist im vorhandenen Bestand nur eingeschränkt umsetzbar. Ansätze hierfür sehen wir in der Nachverdichtung und Ersatzneubau auch unter dem Blickwinkel „Modulares Bauen“, was im Ergebnis auch Kosteneinsparpotenziale generieren kann.

Durch eine bereits seit Jahren hohe Wohnungsnachfrage und eine geringe Fluktuation wird die Genossenschaft auch zukünftig dauerhafte Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwirtschaften können.

Die temporäre Nichtvermietung von Wohnraum in der Gartenstraße ist bedingt durch die Vorbereitungen für die bevorstehende Entkernung und Abbruch der Gebäude und dem Beginn der Bautätigkeit im Herbst 2021. Der darüberhinausgehende Leerstand betrifft überwiegend die Modernisierungen im Bestand im Zuge der Neuvermietung von Wohnraum.

Im Verfahren zum vorhabensbezogenen Baubauungsplan wird in der Sitzung des Gemeinderates am 23. März 2021 der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Fachplaner und Architekten arbeiten bereits sehr detailliert in allen Planungsdisziplinen, sodass diese Prozesse nicht den Bauablauf beeinträchtigen. Nach dem aktuellen Planungsstand werden wir 79 Wohnungen in einem Bauabschnitt neu errichten.

Alle Wohnungen stehen für eine Nutzung unserer Mitglieder und Neumitglieder zur Verfügung und werden den heutigen Ausstattungsstandards an ein Wohnen gerecht.

Da der Baubeginn nicht wie geplant gestartet werden konnte, müssen wir die Baukostenentwicklung und Wirtschaftlichkeit verstärkt im Fokus behalten, da wir über die von der Stadt Fellbach geforderte Quote von 30 Prozent kostengedämpften Wohnungsbau eine darüberhinausgehende Eigenverpflichtung anstreben.

Unter dem Blickwinkel des Leitsatzes der Genossenschaft „Gemeinsam leben und wohnen“ wollen wir das Projekt „**FEWOG-wohnen plus**“ welches wir der Stadt Fellbach bereits im Jahr 2016 vorgestellt hatten, neu beleben. Im Zusammenhang der Orientierung an unserem satzungsmäßigen Förderauftrag in der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Eckpunkte des Projektes sollen eine individuelle Mietpreisgestaltung, Wohnkosten im Alter und Sicherheit im Wohnen sein.

Auf die dreijährige turnusmäßige Anpassung der Mieten im Bestand hat die FEWOG im Jahr 2020 verzichtet.

Da auch im Jahr 2021 noch viele Einschränkungen und Unsicherheiten in den Haushalten vorhanden sind, werden wir auch in 2021 keine Anpassung der Nutzungsentgelte vornehmen.

Mit diesem Mietverzicht wollen wir aktiv einen indirekten Beitrag zum Aufruf „**Fellbach hält zusammen**“ leisten, dass die Kaufkraft erhalten bleibt und der Einzelhandel wiederbelebt werden kann.

Für die durchzuführenden Instandhaltungen und Modernisierungen im Jahr 2020 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat ein Instandhaltungsbudget in Höhe von circa 1.700.000 EUR abgestimmt.

Wie in den Vorjahren, werden wir nach entsprechendem Turnus Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Fenster, Balkone und Treppenhäuser durchführen.

Im Jahr 2021 wollen wir freiwerdende finanzielle Mittel für Sondertilgungen und zur anteiligen Finanzierung der Neubaumaßnahme nutzen.

Das voraussichtliche Jahresergebnis für 2021 wird auf ca. 800.000 EUR prognostiziert.

Unseren Mietern, die uns im Jahr 2020 erneut Ihr Einverständnis und Ihre Mitarbeit bei den verschiedenen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen entgegen gebracht haben, wollen wir im Namen aller Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrates und unserer Mitarbeiter herzlichst danken.

Grundlage für die Erzielung unternehmerischen Erfolgs sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FEWOG, die mit hohem persönlichem Einsatz und Engagement die Aufgaben erfolgreich entsprechend den Vorgaben der Genossenschaft erfüllen, Ihnen gilt unser besonderer Dank und Anerkennung.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2020 die geschäftspolitischen und strategischen Zielstellungen der Genossenschaft in vielen gemeinsamen Sitzungen vertrauensvoll unterstützt.

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

Fellbach, den 12. März 2021

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 2020 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt und das Zahlenwerk umfassend kommentiert. Der Abschluss wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

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

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

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 wurde in der Zeit vom 8. März bis 12. März 2021 durchgeführt.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr turnusgemäß die Herren Heiko Rihm und Peter Hocker aus. Herr Heiko Rihm und Herr Peter Hocker haben sich erfreulicherweise erneut zu einer Kandidatur bereit erklärt. Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitgliedern des Vorstandes sowie bei allen Mitarbeitern für die im Jahr 2020 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 12. März 2021



Wolfgang Röder
Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRESABSCHLUSS ZUM
31. DEZEMBER 2020



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE	2020		2019
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.189,45	32.659,88
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	23.811.105,15		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		
Technische Anlagen und Maschinen	172.106,78		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.503,89		
Anlagen im Bau	0,00		
Bauvorbereitungskosten	1.085.045,51	25.160.761,33	24.902.138,41
Finanzanlagen			
Beteiligungen	70.000,00		
Andere Finanzanlagen	750,00	70.750,00	70.750,00
Anlagevermögen insgesamt		25.253.700,78	25.005.548,29
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		
Unfertige Leistungen	925.062,08		
Andere Vorräte	25.765,49	950.827,57	984.207,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.531,33		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.975,54		
Sonstige Vermögensgegenstände	9.542,06	42.048,93	51.864,39
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.026.000,85		
Bausparguthaben	539.777,04	1.565.777,89	1.610.580,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		775,44	1.934,15
Bilanzsumme		27.813.130,61	27.654.134,65

PASSIVSEITE	2020		2019
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.418,46		
der verbleibenden Mitglieder	1.468.421,07		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.680,00	1.502.519,53	1.511.723,41
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.895.330,94		
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		
Andere Ergebnisrücklagen	11.193.325,01	15.749.255,63	14.678.981,04
Bilanzgewinn			
Gewinn- / Verlustvortrag	0,00		
Jahresüberschuss	1.093.704,72		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	880.000,00	213.704,72	249.430,42
Eigenkapital insgesamt		17.465.479,88	16.440.134,87
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		
Sonstige Rückstellungen	220.657,07	220.657,07	119.461,15
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.067.152,11		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	956.106,22		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	355,26		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.196,07		
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	98,40	10.110.908,06	11.077.837,89
Rechnungsabgrenzungsposten		16.085,60	16.700,74
Bilanzsumme		27.813.130,61	27.654.134,65

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

JAHR	2020		2019
	€	€	€
Umsatzerlöse			
A aus der Hausbewirtschaftung	5.144.146,74		
B aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
C aus Betreuungstätigkeit	25.753,46		
D aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.752,15	5.195.652,35	5.158.436,45
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		-27.842,11	30.921,37
Sonstige betriebliche Erträge		13.957,11	8.276,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
A Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.516.107,26		
B Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		
C Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.931,21	2.527.038,47	2.351.925,99
Rohergebnis		2.654.728,88	2.845.708,03
Personalaufwand	€	€	€
A Löhne und Gehälter	442.459,76		
B soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	95.796,27	538.256,03	472.870,09
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		579.867,22	579.106,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		233.789,95	264.448,15
Erträge aus Beteiligungen	3.330,00		
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-765,50	2.564,50	3.919,72
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		115.754,62	158.290,96
Sonstige Steuern		95.920,84	95.482,86
Jahresüberschuss		1.093.704,72	1.279.430,42
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		880.000,00	1.030.000,00
Bilanzgewinn		213.704,72	249.430,42

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Anlagevermögen

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

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

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

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt

- Pauschalwertberichtigungen
- Forderungen aus Vermietung
- Einzelwertberichtigung
- Unfertige Leistungen

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1 In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 925.062,08 EUR [Vorjahr 952.904,19 EUR] noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

VERBINDLICHKEITEN	davon					Art der Sicherung
	Insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.067.152,11 (10.024.485,02)	841.159,21 (874.358,95)	3.347.931,57 (3.237.619,74)	4.878.061,13 (5.912.506,33)	9.067.152,11 (10.024.485,02)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	956.106,22 (950.348,35)	956.106,22* (950.348,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	355,26 (113,14)	355,26 (113,14)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.196,07 (96.927,88)	87.196,07 (96.927,88)				
Sonstige Verbindlichkeiten	98,40 (5.963,50)	98,40 (5.963,50)				
Gesamtbetrag	10.110.908,06 (11.077.837,89)	1.884.915,16 (1.927.711,82)	3.347.931,57 (3.237.619,74)	4.878.061,13 (5.912.506,33)	9.067.152,11 (10.024.485,02)	GPR GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

Zinsaufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	26,00	33,00

SONSTIGE ANGABEN

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

	€
Baukosten lfd. Bauvorhaben	239.000,00
Kosten Leasingsverträge	4.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	2.070.000,00

Die Erbbauzinsverträge haben noch Restlaufzeiten von 36 – 79 Jahren.

2 Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2
	4	5

3 Mitgliederbewegung

Zeitpunkt	Mitglieder
Anfang 2020	1.187
Zugang 2020	22
Abgang 2020	41
Ende 2020	1.168

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 10.342,34 EUR verringert.

4 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5 Mitglieder des Vorstandes:

Mitglieder des Vorstandes		
Epple, Ingolf	Bankvorstand	nebenamtlicher Vorstand
Krech, Ulf	Geschäftsführer	geschäftsführender Vorstand

6 Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mitglieder des Aufsichtsrates		
Röder, Wolfgang	Geschäftsführer	Aufsichtsratsvorsitzender
Rihm, Heiko	Bauingenieur	stv. Vorsitzender
Bäuerle, Birgit	Geschäftsführerin	
Hocker, Peter	Geschäftsführer	

Fellbach, den 16. Februar 2021

Der Vorstand:


Ingolf Epple


Ulf Krech



WAHLEN IN DEN AUFSICHTSRAT

Aus dem Aufsichtsrat scheidern in diesem Jahr turnusgemäß die Herren Heiko Rihm und Peter Hocker aus. Beide Aufsichtsratsmitglieder haben sich erfreulicherweise erneut zu einer Kandidatur bereit erklärt:

HEIKO RIHM

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Dipl.-Ing. Bau

geb. 03.12.1967
Schellingstrasse 12
71332 Waiblingen

Associate Partner
Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Aufsichtsrat der FEWOG seit 2006



PETER HOCKER

stellvertretender Schriftführer

Staatl. geprüfter Techniker
Betriebswirt

geb. 02.03.1963
Fasanenweg 14
70734 Fellbach

Geschäftsführer der Blechbearbeitung
Hocker GmbH + Co. KG

Aufsichtsrat der FEWOG seit 2018

Aufsichtsrat der Volksbank am
Württemberg eG seit 2011





ÖFFENTLICHES ENGAGEMENT

Durch Spenden haben wir unterstützt:

- ✓ Spende – an Aktion 6666 – Coronahilfe für Erba
- ✓ Spende – an Bürgerstiftung – Coronahilfe für Fellbach
- ✓ Spende – an Deutschland hilft!
- ✓ Spende – an UNICEF
- ✓ Spende – an die Deutsche Kinderkrebsstiftung
- ✓ Spende – an die DKMS
- ✓ Spende – an DESWOS (Dt. Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen)

AKTION 6666
Coronahilfe für Erba



Die FEWOG unterstützt Corona-Hilfe der Bürgerstiftung

In gebührendem Corona-Abstand trafen sich im Park der Schwabenlandhalle Herr Krech mit dem Geschäftsführer der Bürgerstiftung, Herrn Mohrmann. Anlass war die symbolische Übergabe eines Schecks über 1.500,00 €.

Das Geld fließt in den Spendentopf der Corona-Hilfe. Die Aktion unterstützt Fellbacher Bürger, die durch die Pandemie in Not geraten sind.



Neue Trainingsanzüge für die F-Jugend des SV-Fellbachs

In diesem Sommer haben wir die F-Jugend der Fußballabteilung des SV Fellbach mit neuen Trainingsanzügen ausgestattet. Darüber haben sich die Jungs sehr gefreut!



Teilsponsoring Handball – erste Mannschaft des SV Fellbach

Die erste Männermannschaft des SV-Fellbach spielt nun bereits im zweiten Jahr in der Baden-Württemberg-Oberliga. Die FEWOG hat sich mit einem Werbeaufdruck an den Anschaffungskosten den Trikots beteiligt.



Durch Sponsoring haben wir unterstützt:

- ✓ Sponsoring – Handballabteilung SV Fellbach
- ✓ Sponsoring – Jugendfußballabteilung SV Fellbach
- ✓ Sponsoring – DLRG Ortsgruppe Fellbach
- ✓ Sponsoring – Tennisverein Rot-Weiß e.V.
- ✓ Sponsoring – Björn Steiger Stiftung
- ✓ Sponsoring – Polizeigewerkschaft – Verkehrsmalheft
- ✓ Sponsoring – Help for Children – Präventions-Kindermalbuch



