FEWOG

Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

2022 | 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: Ulf Krech, Nina Weigl, Ingolf Epple
Aufsichtsratvorsitzender: Wolfgang Röder

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Nina Weigl

Fotonachweis:

Archiv FEWOG
Titelbild, Fotos Seite 12: Thomas Wagner,
Miketraffic Fotografie

Satz/Gestaltung/Druck:

Team 2 Marketing GmbH
www.team2marketing.de

Auflage:

500 Stück

Geschäftsbericht online ansehen!

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

TAGESORDNUNG

74. Mitgliederversammlung am 26. Juni 2023

um 17:30 Uhr im Hölderlinsaal der Schwabenlandhalle,
Guntram-Palm-Platz 1 in 70734 Fellbach

1 Eröffnung und Begrüßung mit Feststellung der Beschlussfähigkeit

2 Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022

3 Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2022

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 2022

7 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

8 Beschlussfassung über die
- **A** Entlastung des Vorstands
- **B** Entlastung des Aufsichtsrats

9 Wahlen zum Aufsichtsrat

10 Beschlussfassung gemäß § 35 Absatz 1 - f) der Satzung zur Anpassung des Vergütungsrahmens

11 Anträge

12 Ehrung der 50-jährigen Mitglieder

VORWORT

Liebe Mitglieder und Mieter, sehr geehrte Geschäftspartner und Kunden,

als neue geschäftsführende Vorständin der Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG präsentiere ich Ihnen im Namen des Gesamtvorstands den Geschäftsbericht 2022, um Ihnen einen Einblick in unsere FEWOG zu geben und Sie über unsere Leistungen und Ergebnisse des vergangenen Jahres zu informieren. Am 1. Januar 2022 habe ich als Geschäftsführerin die Nachfolge von Herrn Ulf Krech angetreten und im Sommer 2022 die operative Leitung des Unternehmens übernommen. Seit dem 1. Januar 2023 bin ich neben Herrn Ulf Krech und Herrn Ingolf Epple in den Vorstand bestellt.

An dieser Stelle danke ich Herrn Ulf Krech für seine langjährige Tätigkeit als geschäftsführender Vorstand. Er hat das Unternehmen überaus erfolgreich geführt. Ihm gebührt großer Respekt für seine Leistungen und ich werde hart daran arbeiten, seine hohen Standards fortzusetzen und das Unternehmen weiterzuentwickeln. Es freut mich, dass Herr Krech der FEWOG auch im Jahr 2023 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand als Vorstandsvorsitzender zu Seite stehen wird.

Die FEWOG ist eine finanzstarke Genossenschaft mit einer hervorragenden Position am Markt. Unsere rund 600 Wohnungen in Fellbach sind ein wichtiger Bestandteil der Stadt und wir werden weiterhin daran arbeiten, unseren Mitgliedern und Mietern qualitativ hochwertigen Wohnraum und einen exzellenten Service zu bieten.

Ich bin stolz auf das, was wir im vergangenen Jahr trotz vieler externer und interner Herausforderungen erreicht haben und sehe große Chancen für die Zukunft. Die Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind wichtige Themen, denen wir uns als Unternehmen stellen werden. Auch als Team werden wir alles dafür geben weiterhin erfolgreich zu sein und den Anforderungen unserer Kunden gerecht zu werden.

Im Namen des gesamten FEWOG-Teams bedanke ich mich für Ihr Vertrauen und das gute Miteinander.

Nina Weigl
Geschäftsführende Vorständin

INHALT

Verwaltungsorgane 6

Jubilare 8

Neubau 10

Modernisierungen und Instandhaltungen 2022 12

Ansprechpartner in der Geschäftsstelle 13

Gesamtwirtschaftlicher Bericht 2022 15

Tätigkeit der Genossenschaft 2022 18

Bilanzielle Betrachtung der Genossenschaft 2022 22

Chancen- und Risikobetrachtung 23

Ausblick und Prognose 26

Bericht des Aufsichtsrates 27

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 29

Öffentliches Engagement 37

Mitgliedschaften 38

Wir trauern um 39

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Vorstandsvorsitzender
► ***Ulf Krech***
Immobilienökonom

Nebenamtlicher Vorstand
► ***Ingolf Epple***
Bankvorstand i. R.

Geschäftsführende Vorständin
► ***Nina Weigl***
Bachelor of Arts – Real Estate
Master of Arts – Arbeits- und Organisationspsychologie

AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender
► ***Wolfgang Röder***
Geschäftsführer i. R.

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
► ***Heiko Rihm***
Bauingenieur

Stv. Schriftführer
► ***Peter Hocker***
Geschäftsführer

Schriftführerin
► ***Birgit Bäuerle***
Geschäftsführerin

Aufsichtsratsmitglied
► ***Daniela Pachner***
Geschäftsführerin

Neues Aufsichtsratsmitglied

In der Mitgliederversammlung vom 20. Juni 2022 wurde Frau Daniela Pachner von den Mitgliedern in den Aufsichtsrat gewählt. Die 49-jährige Bauingenieurin ist verheiratet und hat zwei Kinder. Sie ist Geschäftsführerin der Firma melchers.pachner projektmanagement | baumanagement | bauconsult.

Wahlen zum Aufsichtsrat
Wolfgang Röder

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr turnusgemäß Herr Wolfgang Röder aus. Im Jahr 2021 feierte Wolfgang Röder sein 25-jähriges Jubiläum als Aufsichtsratsmitglied. Seit nunmehr 26 Jahren ist er als Mieter der FEWOG Mitglied des Aufsichtsrats. Von 1996 bis 2002 als stellvertretender Schriftführer, von 2003 bis 2016 als Schriftführer und seit 27. September 2016 als Vorsitzender des Aufsichtsrates. Herr Röder hat sich erfreulicherweise erneut zu einer Kandidatur bereit erklärt.

- Wolfgang Röder
- Aufsichtsratsvorsitzender
- Geschäftsführer i. R.
- geb. 15.09.1958
- wohnhaft in 70734 Fellbach
- Aufsichtsrat der FEWOG seit 1996

JUBILÄEN

Elke Henkel

Zum 1. Dezember 2017 konnten wir Frau Henkel für die freigewordene Stelle in der Mietverwaltung als Mitarbeiterin gewinnen. Sie ist für die **Betreuung des gesamten kaufmännischen FEWOG-Miet-wohnungsbestandes** zuständig. Wir freuen uns, dass sie das Team seit fünf Jahren verstärkt.

Ulf Krech

Am 1. April 2007 startete Herr Krech als geschäftsführender Vorstand bei der FEWOG durch. Seit 1. Juli 2022 ist er nun weiterhin noch an drei Tagen in der Woche als **Vorstand** für die FEWOG tätig. Haupt-sächlich für Planungs- und Baustellentermine, sowie für Abstimmungsgespräche mit der Firma Rommel für unser Neubaubauvorhaben in der Gartenstraße.

Ingolf Epple

Seit nunmehr 20 Jahren unterstützt Herr Epple mit viel Engagement, Herzblut und Fachwissen als **nebenamtlicher Vorstand** die FEWOG.

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH UNSEREN JUBILAREN

70-jährige Mitgliedschaft

» **Waldemar Kontschak**

65-jährige Mitgliedschaft

» **Philipp Hafner KG**

60-jährige Mitgliedschaft

» **Manfred Gwinner**

55-jährige Mitgliedschaft

» **Kreissparkasse Waiblingen**
» **Bernd Wieland**
» **Rudi Schwegler**

50-jährige Mitgliedschaft

» **Hermann Trück**
» **Helmut Wolf**
» **Walter Grau**
» **Alfons Scheirle**
» **Ilse Dubs**

NEUBAU

Gartenstraße 84 - 90

Nach Abbruch und Spatenstich im Jahr 2021 konnten wir am 28. September 2022 mit dem Richtfest einen wichtigen Meilenstein des Projektes feiern. Dass wir mit dem Projekt mit insgesamt 79 Mietwohnungen im Zeitplan liegen, freut uns besonders angesichts der immensen Herausforderungen, denen sich die Bau- und Immobilienbranche seit Anfang 2022 stellen muss.

Beispielhaft sei hier die dramatische Entwicklung der Baupreise und der Verfügbarkeit von Baumaterialien genannt.

Der Bezug der Gartenstraße ist für Juni bis Juli 2023 geplant. Alle 79 Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Berichtslegung und damit vor Fertigstellung des Bauvorhabens vermietet. Dieser Erfolg ist nicht zuletzt der Tatkraft und dem hohen Engagement unserer Mitarbeiter zuzuschreiben.

MODERNISIERUNGEN UND INSTANDHALTUNG

Waiblinger Straße 58 - 66

Der Anbau einer zweiten Aufzugsanlage an unser Hochhaus Waiblinger Straße 66 konnte im Jahr 2022 vollständig abgeschlossen werden. Die Integration der neuen Aufzugsanlage in das Gebäude ist aus unserer Sicht optisch besonders gelungen.

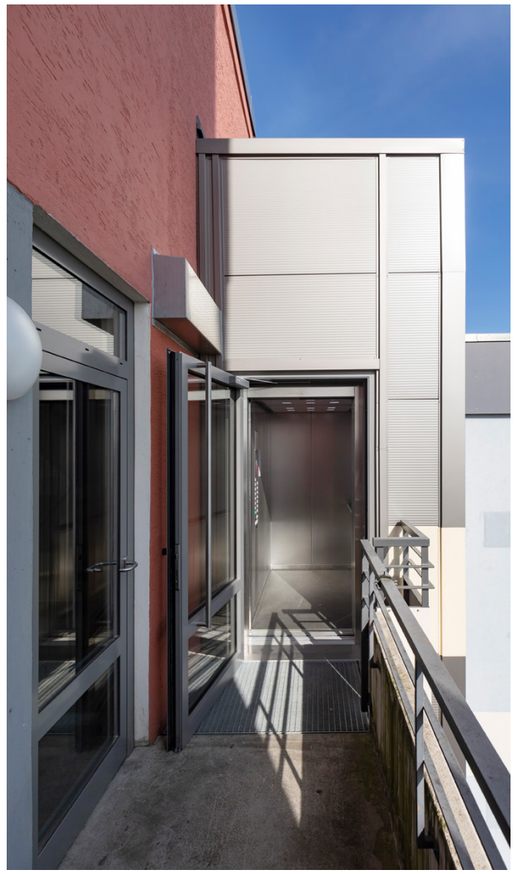
Seit August 2019 bis März 2022 haben wir gemeinsam mit den Stadtwerken Fellbach umfangreiche Maßnahmen in der Heizzentrale Waiblinger Straße 66 und der Übergabestation im Haus Waiblinger Straße 62 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem das Blockheizkraftwerk sowie der Gaskessel bzw. diverse technische Komponenten erneuert.

Urbanstraße 17

Nach nur fünf Jahren im Bestand musste der Belag der Tiefgarage aufgrund unterschiedlicher Hebungen ausgetauscht werden. Das eingebaute zertifizierte Recyclingmaterial des Unterbodens war verunreinigt und quoll in Verbindung mit Feuchtigkeit zu unterschiedlich hohen Hebungen auf.

Gesamtbestand

Der Einbau von Duschmodulen und damit der barrierefreie Umbau von Bädern wurde auch in diesem Berichtsjahr in mehreren Wohnungen durchgeführt.



ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSSTELLE

► ***Caroline Stein***
Assistenz Geschäftsführung
Mitgliederbetreuung
Mitgliederverwaltung

► ***Silke Völkel***
Allgemeine Verwaltung
Technik

► ***Thomas Marzian***
Technik

► ***Elke Henkel***
Mietverwaltung

► ***Michaela Rüeck***
Rechnungswesen
Betriebskosten-
abrechnung

► ***Ralph Thalheimer***
Rechnungswesen
Betriebskostenabrechnung

► ***Jeton Kuqi***
Hausmeister

BERICHTERSTATTUNG FÜR DAS

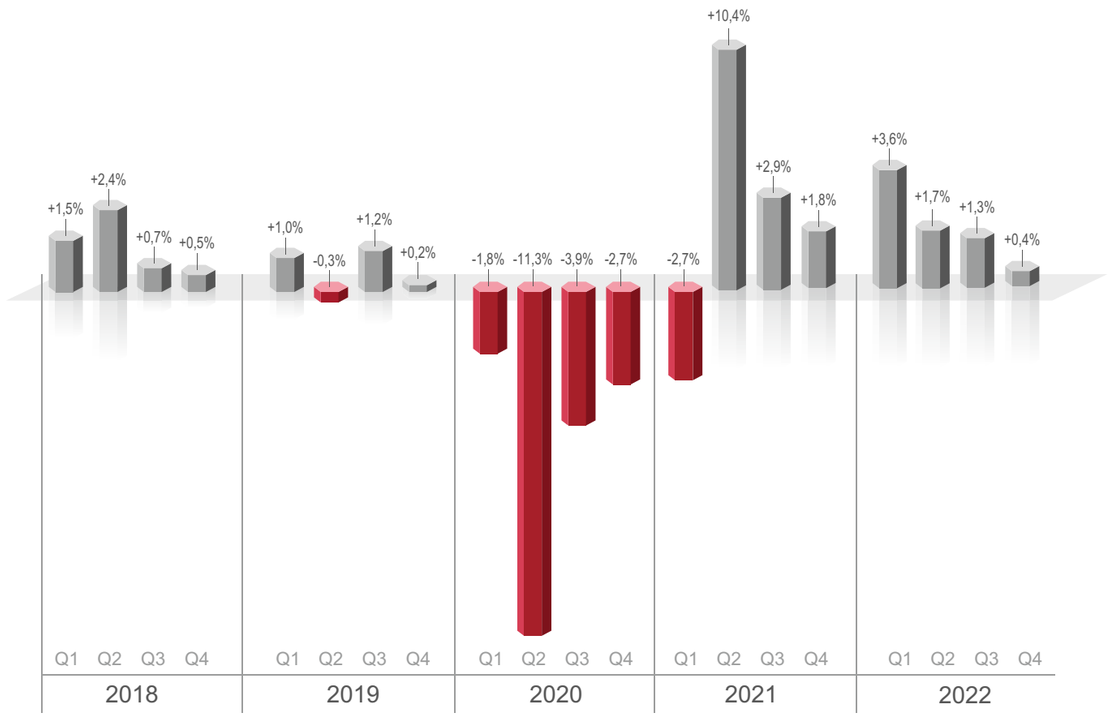
GESCHÄFTSJAHR 2022

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2022

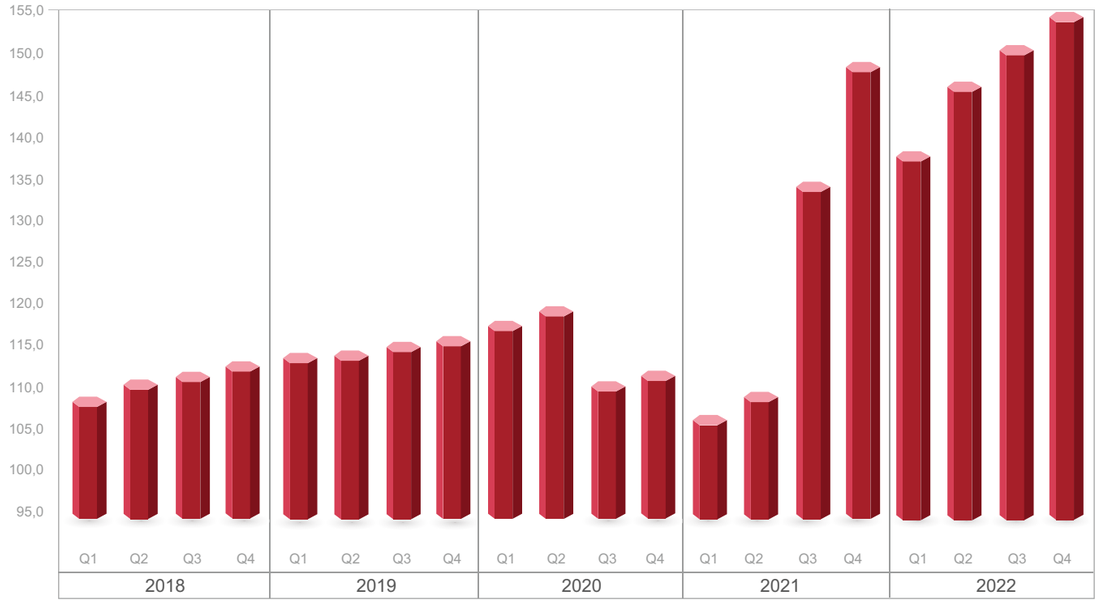
Der am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine löste nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende aus.

Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher im Jahr 2022 durch Maßnahmen, wie z. B. die befristete Senkung der Mineralölsteuer, das 9-Euro-Ticket, die befristete Senkung des Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, die Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember zu entlasten. Als weitere Entlastungen folgten im Jahr 2023 die Preisbremsen auf Strom und Gas. Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1,0 % stieg er bis Jahresende auf fast 4,0 %.



Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 2018 bis 2022 (preisbereinigt). Veränderungen in Prozent. Quelle: Statistisches Bundesamt 2022



Baupreisindizies für Wohngebäude 2022
einschl. Umsatzsteuer, Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in Prozent

Quelle: Statistisches Bundesamt 2022

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2022

Der Wohnungsbestand der FEWOG umfasst zum Bilanzstichtag 597 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 41.734,05 m² in 43 Mietobjekten, eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 343,10 m², zwei sonstige Einheiten sowie 320 Garagen und Stellplätze.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 62.916 m². Für eine Teilfläche von 4.050 m² bestehen Erbbaurechte.

Für Eigentümer mit einem eigenen Mietwohnungsbestand haben wir auch im Jahr 2022 kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen erbracht, sowie Betriebskostenabrechnungen für Dritte erstellt.

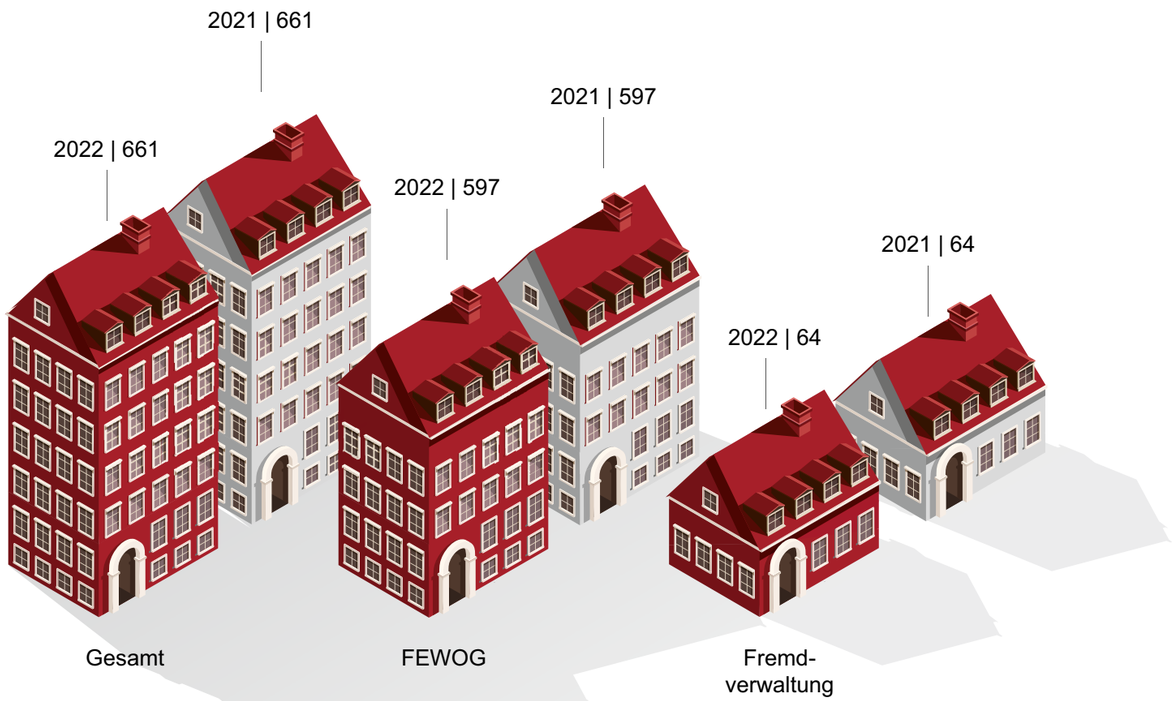
Investitionen und Instandhaltung

Der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit lag im Jahr 2022 auf der Realisierung unseres eingangs dargestellten Neubauprojektes mit 79 Wohnungen in der Gartenstraße 84 - 90.

Aufgrund der Umsetzung dieses, für uns sehr großen Neubauprojektes, wurde im Jahr 2022 bewusst auf umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet. So wurden ausschließlich in den vorigen Jahren begonnene Maßnahmen, wie die Fertigstellung der zweiten Aufzugsanlage an unser Hochhaus in der Waiblinger Straße 66 sowie die Sanierung der Heizzentrale in der Waiblinger Straße 62 - 66, abgeschlossen.

Im Bereich der Instandhaltung haben wir die erforderliche Sanierung der Tiefgaragenbeschichtung Urbanstraße 17 vorgenommen.

Im Jahr 2022 wurden bei Mieterwechsel 35 Wohnungen teil- bzw. vollmodernisiert. Die Gesamtinvestition inklusive Instandhaltungskosten belief sich hierbei auf über 550.000 EUR (Vorjahr rund 366.000 EUR).



Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2022

Insgesamt wurden für die Modernisierung und die laufende Instandhaltung unserer Wohnungen und Gebäude im Geschäftsjahr 2022 1.069.642 EUR aufgewendet.

Damit wurden im Jahr 2022 25,2 % unserer Mieteinnahmen (Vorjahr 37,5 %) in die Werterhaltung der Gebäude und Wohnungen investiert. Dies entspricht 26 EUR pro m² Wohnfläche des Gesamtbestandes. Der deutliche Rückgang im Vergleich zum Vorjahr begründet sich in dem Verzicht auf umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 neben der Umsetzung unseres großen Neubauvorhabens.

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

Umsatzentwicklung

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtsjahr aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietungen, Modernisierungsumlagen und einer bestandsweiten Mieterhöhung nach § 558 BGB von 4.140.123 EUR auf 4.191.685 EUR.

Die Sollmieten wurden bereits um Erlösschmälerungen aufgrund von modernisierungsbedingten Leerständen im abgelaufenen Berichtsjahr bereinigt.

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen sind im Jahr 2022 von 15.520 EUR auf 44.384 EUR gestiegen. Der deutliche Anstieg ist auf eine Verdoppelung der gekündigten Mietverhältnisse mit hohem modernisierungsbedingten Leerstand im Jahr 2022 zurückzuführen.

Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 34 Wohnungsmietverträge von unseren Mietern gekündigt. (Vorjahr 33). Eine Kündigung erfolgte im Berichtsjahr durch die FEWOG.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich im Berichtsjahr 2022 um rund 50 Bewerber erhöht, was im Wesentlichen auf die Vormerkungen für unser Neubauprojekt in der Gartenstraße zurückzuführen ist. Im Bestand konnten keine neuen Mietinteressenten aufgenommen werden, da wir aufgrund der geringen Kündigungsquote die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und modernisiertem Wohnraum im Bestand nicht bedienen können.

Für eine Wohnung sind 264 Bewerber vorgemerkt. Davon 91 Mitglieder für eine neue Wohnung oder einen Wohnungstausch und 173 Interessenten, die noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 30 neue Mitglieder im Zusammenhang mit einer Wohnungsvergabe aufgenommen bzw. Mitgliedschaften übertragen.

FEWOG Fluktuationsrate 2022

Gründe für Wohnungswechsel

Ortswechsel	Tausch im Bestand	Alters- oder Pflegeheim	Verstorben	Kündigung durch FEWOG
7 Mieter	8 Mieter	11 Mieter	8 Mieter	1 Mieter

Unsere Mietforderungen haben sich im Berichtsjahr auf 46.353 EUR (Vorjahr: 14.073,23 EUR) deutlich erhöht, was im Wesentlichen auf späte Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2021 und den Einzug von Nachzahlungen nach dem 31. Dezember 2022 zurückzuführen ist.

Das in unserer Unternehmensorganisation integrierte Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein fester Bestandteil innerhalb der Genossenschaft.

Hinsichtlich der Sicherstellung der Mietzahlungen bei Transferleistungsempfängern treffen wir auch weiterhin vor Vertragsbeginn eine Vereinbarung, so dass wir die Mieteinahmen direkt von der Agentur für Arbeit erhalten. Mit dieser Vorgehensweise wollen wir einem möglichen Ausfallrisiko entgegenwirken. Im Berichtsjahr 2022 erfolgten diese Zahlungen monatlich und stets pünktlich.

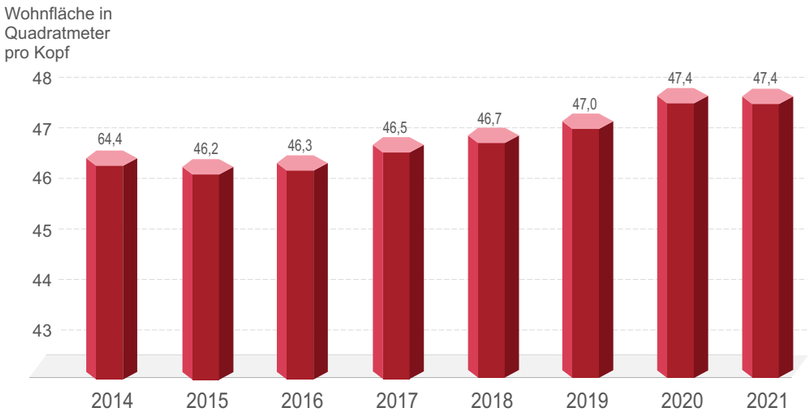
Durch turnusmäßige Überwachung von getroffenen Zahlungsvereinbarungen und abgestimmten Prozessabläufen sind wir jederzeit in der Lage erforderliche Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Darüber hinaus werden Forderungen auch tituliert.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Zahl der Mitglieder von 1.153 auf 1.140 zurückgegangen. Dies entspricht einer normalen Schwankung und ist nicht negativ zu bewerten. Zumal wir im Jahr 2022 keinen zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung gestellt haben und im Jahr 2021 die vollständige Entmietung der Abrissobjekte in der Gartenstraße erfolgt ist. Die Entwicklung des Geschäftsguthabens von 1.461.594 EUR auf 1.458.394 EUR ist entsprechend rückläufig.

Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt 2022



Personalwesen

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem Vorstand, seit dem 1. Januar 2022 eine Geschäftsführerin sowie sieben weitere Mitarbeiter teilweise in Teilzeit, beschäftigt. Dazu in verschiedenen Objekten insgesamt zwei Mitarbeiter als Hausmeister oder Reinigungskräfte.

Im Verbund mit sechs weiteren Wohnungsunternehmen im Rems-Murr-Kreis (Rems-Murr-Haus-Service GmbH & Co. KG) haben wir uns auch im Berichtsjahr 2022 an der Ausbildung von Immobilienkaufleuten beteiligt.

Betreuungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 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 25.302 EUR erzielen können.

3. BILANZIELLE BETRACHTUNG DER GENOSSENSCHAFT IN 2022

Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 hat sich von 28.139.262,86 EUR auf 40.901.193,85 EUR deutlich erhöht. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf den Zugang der Anlagen im Bau (Neubauprojekt Gartenstraße) mit rund 11 Mio. EUR und auf der Passivseite gleichermaßen auf den Zugang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Zusätzlich wurden die Investitionen des Jahres 2022 für den Aufzug in der Waiblinger Straße 66 aktiviert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,93 % (Vorjahr 64,45 %) und die Anlagenintensität 90,40 % (Vorjahr 92,49 %) der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Geschäftsjahr 2022 über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Berichtsjahr beträgt 1.510.813,79 EUR (Vorjahr 745.358,95 EUR). Nach Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 152.000,00 EUR für das Geschäftsjahr 2022 und der Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 755.000,00 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 603.813,79 EUR (Vorjahr: 170.358,95 EUR), der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % zur Verfügung steht.

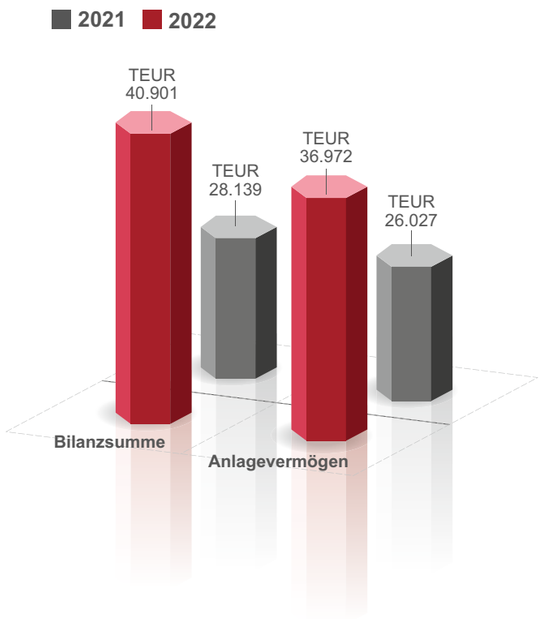
Die Finanzlage ist weiterhin geordnet.

Verwendung des Bilanzgewinns

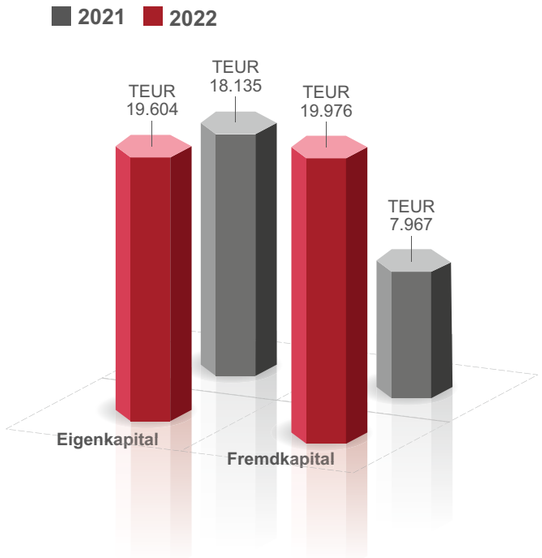
Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 603.813,79 EUR wie folgt zu verwenden:

Auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2022 wird ein Betrag in Höhe von 109.079,59 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % zzgl. eines Bonus von 3,5 % (aufgrund des Jubiläums 75 Jahre FEWOG) verwendet.

Bilanzsumme / Anlagevermögen in TEUR



Eigenkapital / Fremdkapital in TEUR



4. RISIKO- UND CHANCENBETRACHTUNG

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

Finanzielle Risiken

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

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

Finanzielle Chancen

Die Chance unsere finanzielle Stabilität zu erhöhen, besteht darin, den vorhandenen Wohnungsbestand zu optimieren, indem leerstehende Wohnungen schneller wieder vermietet und notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch Voll- und Teilmodernisierungen von Wohnungen nach unserem FEWOG-Standard und unter Berücksichtigung der Kundenwünsche, stellen wir qualitativ hochwertigen und nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung, damit unsere Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und damit in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben können. Im Berichtsjahr 2022 sind zudem nur Leerstände zu verzeichnen, die wir bewusst durch Wohnungsmodernisierungen oder mit dem Ziel einer ausgewogenen und sozialverträglichen Belegung herbeiführen.

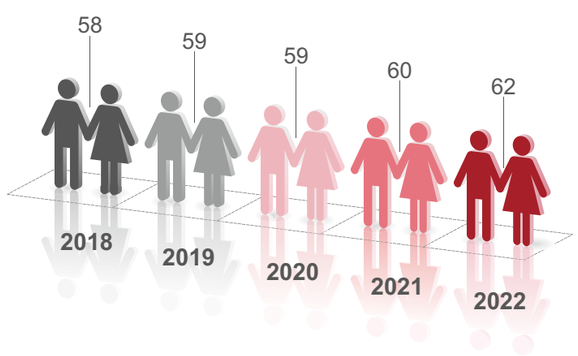
Risiken aus Immobilien

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir spezifischen Risiken im Zusammenhang mit Immobilien ausgesetzt, wie z. B. dem Risiko von Mietausfällen, Leerständen oder Schäden an Gebäuden. Diese Risiken können zu erheblichen finanziellen Verlusten führen und unser Image schädigen.

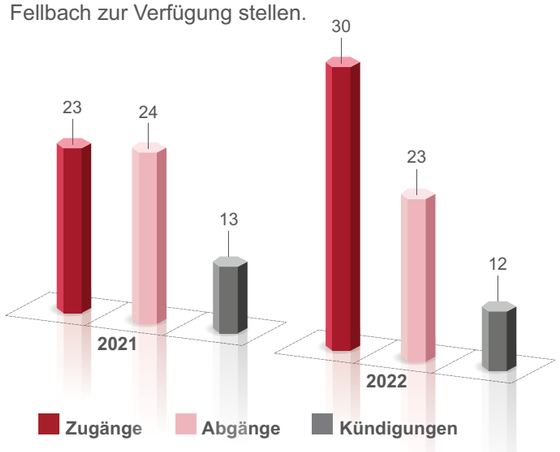
Um diese Risiken zu minimieren, wird regelmäßig eine technische und kaufmännische Portfolioanalyse durchgeführt. Auch im Rahmen der regulären Verkehrssicherung werden Schäden frühzeitig erkannt und behoben.

Chancen aus Immobilien

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



Durchschnittliche Altersstruktur Mieter



Mitgliederentwicklung

Durch die Modernisierung von Gebäuden steigern wir seit vielen Jahren kontinuierlich die Attraktivität unserer Immobilien und verbessern damit die Vermietbarkeit.

Zudem können durch die Modernisierung Energie- und Instandhaltungskosten gesenkt werden, was sich langfristig finanziell positiv auswirken kann.

Die aufmerksame Nutzung von Förderprogrammen im Bereich der Wohnraumförderung hilft uns, neue Wohnbauprojekte, wie z. B. die Gartenstraße wirtschaftlich zu realisieren und somit auch langfristige Wachstumschancen zu erschließen.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken, wie z. B. dem Risiko von Rechtsstreitigkeiten, Haftungsfragen oder Verstößen gegen Gesetze und Vorschriften können zu erheblichen finanziellen Verlusten und Imageschäden führen.

Zur Risikominimierung achtet der Vorstand auf die sorgfältige Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften, insbesondere im Bereich des Mietrechts und des Datenschutzrechts. Darüber erfolgen regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder, um ein besseres Verständnis der rechtlichen Rahmenbedingungen zu erreichen.

Rechtliche Chancen

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

Zusätzlich führt es unseres Erachtens zu Wettbewerbsvorteilen, dass wir uns bereits gezielt mit einer ganzheitlichen Klimastrategie für den Bestand auseinandersetzen, obwohl diese aufgrund der Unternehmensgröße gesetzlich nicht gefordert wird. Zudem setzen wir uns schon lange für soziale und nachhaltige Aspekte ein.

Technologische Risiken

Wir speichern eine Vielzahl sensibler Daten wie Zahlungsdaten und persönliche Informationen unserer Mieter. Ein Angriff auf das IT-System kann dazu führen, dass Unbefugte Zugriff auf diese Daten erhalten, was zu erheblichen finanziellen und Reputationsschäden führen kann.

Durch regelmäßige Schulungen unserer Mitarbeiter und die Auslagerung der IT-Sicherheit an einen externen Fachbetrieb wird das Risiko minimiert.

Technologische Chancen

Die Digitalisierung von Prozessen kann ein effizienteres Immobilienmanagement ermöglichen, die Bearbeitungszeiten verkürzen und zu Kosteneinsparungen beitragen. Auch diese Chancen hat die FEWOG erkannt und entwickelt eine ganzheitliche Digitalisierungsstrategie.

Zinsaufwendungen Entwicklung in TEUR

Personelle Risiken

Eine hohe Personalfluktuation kann die Kontinuität und Effizienz der Arbeitsabläufe beeinträchtigen und sich negativ auf die Kundenzufriedenheit auswirken.

Um eine hohe Personalfluktuation zu vermeiden, investieren wir darin, unsere Mitarbeiter angemessen an das Unternehmen zu binden und zu motivieren. In Zukunft wird es zudem immer schwieriger werden, qualifiziertes Personal zu finden, was zu einer höheren Arbeitsbelastung und Überforderung der Mitarbeiter führen kann. Der Vorstand sieht es daher als selbstverständlich an, sich dauerhaft mit einer langfristigen Personalstrategie auseinanderzusetzen.

Personelle Chancen

Eine gute Mitarbeiterbindung kann zu höherer Arbeitszufriedenheit, geringerer Fluktuation und höherer Produktivität führen. Wir sind daher stetig bestrebt, die Loyalität unserer Mitarbeiter zu erhöhen.

Durch Weiterbildungen und Ausbildung verbessern wir die Fähigkeiten und Kenntnisse unserer Mitarbeiter stetig.

Risiko im Hinblick auf die weltpolitische Situation

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die damit verbundenen Herausforderungen stellen die solide Wohnungswirtschaft erstmals seit vielen Jahren, nachdem die Corona-Pandemie ohne nennenswerte Ertragseinbußen überstanden wurde, massiv auf die Probe.

Bereits im Berichtsjahr kam es zu extremen Preissteigerungen bei Baumaterialien und einem deutlichen Zinsanstieg. Der Vorstand hat daher bereits im vergangenen Jahr mögliche Neubauprojekte sehr kritisch und mit kaufmännischer Vorsicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass angedachte Investitionsvorhaben wie Nachverdichtungen aufgrund nicht auskömmlicher Renditen verschoben werden müssen.

Auch bei unserem laufenden Neubauprojekt in der Gartenstraße behalten wir die Kostenentwicklung im Auge.

Aufgrund der massiven Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Situation geht der Vorstand von einem höheren Risiko als in den Vorjahren aus. Durch die steigende Inflationsrate, die sich mit 7,9 % auf dem höchsten Stand seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland befindet, ist von einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter auszugehen, die zu steigenden Mietausfällen führt. Bei Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Bauzeitverzögerungen und damit zu späteren Mieteinnahmen und höheren Finanzierungskosten kommen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 sind bisher nur geringe Schwankungen der Zahlungsströme zu verzeichnen.

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

5. AUSBLICK UND PROGNOSE

Die FEWOG blickt optimistisch in die Zukunft. Trotz der anhaltenden Covid-19-Pandemie im Berichtsjahr und dem Angriffskrieg auf die Ukraine haben wir eine starke wirtschaftliche Leistung erbracht und stehen auf einem soliden Fundament. Der Prognosebericht für das kommende Geschäftsjahr zeigt eine positive Entwicklung aufgrund der erwarteten Fortsetzung des Wachstumstrends und der Umsetzung der strategischen Ziele.

Marktentwicklung

Der Wohnungsbaumarkt in Deutschland bleibt auch im kommenden Jahr stabil, insbesondere in Ballungsräumen wie Fellbach. Die Nachfrage nach Wohnraum wird aufgrund der anhaltenden Zuwanderung in die Städte und der demografischen Entwicklung hoch bleiben. Die Bau- und Immobilienpreise dürften aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs auf hohem Niveau verharren.

Finanzielle Entwicklung

Wir verfügen über eine solide finanzielle Basis, die es uns ermöglicht, weiterhin in unseren Wohnungsbestand zu investieren und diesen zu modernisieren. Wir gehen davon aus, dass die finanzielle Lage der FEWOG auch im kommenden Jahr stabil bleiben wird. Zur Sicherung dessen trägt die im Jahr 2022 vorgenommene Anpassung der Mieten im Bestand bei.

Risiken und Herausforderungen

Trotz der stabilen Marktentwicklung bestehen weiterhin Risiken und Herausforderungen. Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage kann zu weiteren Einschränkungen der Bautätigkeit führen, die sich auf den Zeitplan und die Kosten von Bauprojekten auswirken können. Darüber hinaus kann ein weiterer Anstieg der Baupreise aufgrund von Materialknappheit oder globalen Ereignissen die Finanzen belasten. Eine weitere Herausforderung stellt die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes durch die Politik dar, insbesondere im Hinblick auf Mietpreisbremse und Umweltauflagen.

Auch wenn die Kostenkalkulation von solchen Ereignissen geprägt ist, wollen wir die Selbstverpflichtung einhalten, Wohnungen nicht zum maximal erzielbaren Entgelt gemäß dem qualifizierten Mietspiegel anzubieten.

FEWOG Strategie 2025

Bei unseren Ausblicken und Prognosen orientieren wir uns auch an unserem Programm FEWOG 2025. Wir befinden uns mit den darin enthaltenen Maßnahmenpaketen in der Umsetzung. Als eines der herausforderndsten Projekte ist auch in dem aktuellen Berichtsjahr die Neubebauung in der Gartenstraße zu benennen. Nach dem Abbruch der Gebäude im September 2021 konnten wir im September 2022 den Rohbau fertigstellen. Mit der Firma Rommel haben wir einen regional zuverlässigen Partner gefunden, um diese Wohnungen für die FEWOG schlüsselfertig zu erstellen. Alle Wohnungen verbleiben im Bestand der FEWOG und sollen ab Mitte 2023 für eine dauerhafte Vermietung zur Verfügung stehen.

Entsprechend unserer Wurzeln sind wir bestrebt, die Dienstleistungsqualität stetig zu verbessern. Unter Berücksichtigung des hohen Anteils an älteren Mitgliedern wollen wir die Serviceleistungen in diesem Bereich weiter ausbauen.

Auch wenn für Unternehmen unserer Größe zunächst keine direkte Verpflichtung zur Umsetzung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung besteht, wird die Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit von Wohnungsunternehmen künftig verstärkt im Fokus von Banken und Öffentlichkeit stehen. Hierzu gehört auch ein sogenanntes CO2-Monitoring. Nicht zuletzt aus politischen, sondern auch aus ethischen und wirtschaftlichen Gründen gewinnt es zunehmend an Bedeutung, die durch eigene Tätigkeit entstehenden CO2-Emissionen zu kennen und zu beeinflussen. Dafür wurden bereits im laufenden Geschäftsjahr die Weichen gestellt.

Die FEWOG wird sich auch weiterhin im Geschäftsfeld der Hausverwaltung für Dritte engagieren und ist in der Lage, unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Standort, weitere Hausverwaltungsaufträge für Dritte zu übernehmen.

Das voraussichtliche Jahresergebnis für 2023 wird auf ca. 1,5 Mio. EUR prognostiziert.

Im Namen aller Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und unserer Mitarbeiter bedanken wir uns bei allen Mietern, die uns im Berichtsjahr bei den verschiedenen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützt und Verständnis gezeigt haben.

Unsere Mitarbeiter der FEWOG haben die Aufgaben der Genossenschaft gerade in diesen mit Einschränkungen verbundenen Zeiten stets mit großem persönlichem Einsatz und Engagement erfüllt, ihnen gilt unser besonderer Dank und unsere Anerkennung.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2022 die geschäftspolitischen und strategischen Ziele der Genossenschaft in den gemeinsamen Sitzungen vertrauensvoll unterstützt. Dafür und für das dem Vorstand der FEWOG jederzeit entgegengebrachte Vertrauen gebührt dem Aufsichtsrat unser herzlicher Dank.

Fellbach, den 10. März 2023

Der Vorstand:

Ulf Krech Nina Weigl Ingolf Epple

6. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom Vorstand in regelmäßigen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Wichtige Geschäftsvorfälle und sonstige Fragen der Geschäftspolitik wurden eingehend erörtert. Soweit nach Gesetz und Satzung erforderlich, wurden entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss 2022 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt und das Zahlenwerk ausführlich erläutert. Der Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

Die vom Vorstand vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung werden der Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft zur Feststellung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes schloss sich der Aufsichtsrat an.

Die gesetzliche Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 wurde in der Zeit vom 27. Februar bis 3. März 2023 durchgeführt.

Turnusgemäß scheidet in diesem Jahr Herr Wolfgang Röder aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Röder hat sich bereit erklärt, erneut zu kandidieren.

Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern für die auch im Jahr 2022 wieder erfolgreich geleistete Arbeit.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates werden auch im neuen Jahr ihr Bestes geben, die gute Zusammenarbeit in den Gremien der Genossenschaft zum Wohle der Mitglieder zu pflegen und zu fördern.

Fellbach, den 10. März 2023

Wolfgang Röder
Aufsichtsratvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM

31. DEZEMBER 2022

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktivseite

ANLAGEVERMÖGEN		2022		2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	in €		5.570,13	12.824,74
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	in €	22.845.321,33		23.282.719,12
Technische Anlagen und Maschinen	in €	151.257,48		161.682,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	in €	85.724,10		93.996,92
Anlagen im Bau	in €	13.884.122,18	36.966.425,09	2.404.707,87
Finanzanlagen				
Beteiligungen	in €	0,00		70.000,00
Andere Finanzanlagen	in €	750,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	**in €**		**36.972.745,22**	**26.026.680,78**

UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte				
Unfertige Leistungen	in €	957.616,55		947.447,34
Andere Vorräte	in €	37.152,42	994.768,97	30.241,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	in €	46.352,90		14.073,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	in €	133.614,95		6.796,01
Sonstige Vermögensgegenstände	in €	28.479,25	208.447,10	8.891,24
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	in €	2.029.866,52		485.133,36
Bausparguthaben	in €	694.471,71	2.724.338,23	617.085,70
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	in €		894,33	2.913,58
BILANZSUMME	**in €**		**40.901.193,85**	**28.139.262,86**

Passivseite

EIGENKAPITAL		2022		2021
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	in €	44.452,00		24.324,92
der verbleibenden Mitglieder	in €	1.458.394,45		1.461.594,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	in €	0,00	1.502.846,45	160,00
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	in €	2.122.330,94		1.970.330,94
Bauerneuerungsrücklage	in €	2.660.599,68		2.660.599,68
Andere Ergebnisrücklagen	in €	12.714.686,90	17.497.617,52	11.847.968,78
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	in €	1.510.813,79		745.358,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	in €	907.000,00	603.813,79	575.000,00
Eigenkapital insgesamt	**in €**		**19.604.277,76**	**18.135.337,73**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	in €		141.036,63	139.658,77
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	in €	19.975.995,01		7.967.247,86
Erhaltene Anzahlungen	in €	1.063.971,15		1.064.705,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	in €	17.266,14		1.697,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	in €	83.130,96		815.727,25
Sonstige Verbindlichkeiten	in €	1.980,24	21.142.343,50	2.155,23
Rechnungsabgrenzungsposten	**in €**		13.535,96	12.732,83
BILANZSUMME	**in €**		**40.901.193,85**	**28.139.262,86**

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

		2022		2021
Umsatzerlöse				
A aus der Hausbewirtschaftung	in €	5.229.184,15		5.113.264,47
B aus Betreuungstätigkeit	in €	25.302,33		27.833,95
C aus anderen Lieferungen und Leistungen	in €	32.256,68	5.286.743,16	11.424,09
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	in €		10.169,21	22.385,26
Sonstige betriebliche Erträge	in €		8.314,70	32.688,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	in €			
A Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	in €	2.055.019,68		1.907.592,80
B Aufwendungen für andere Lieferunge und Leistungen	in €	14.304,38	2.069.324,06	1.551,97
Rohergebnis	**in €**		**3.235.903,01**	**3.298.451,74**
Personalaufwand				
A Löhne und Gehälter	in €	593.988,20		448.494,36
B soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	in €	116.979,05	710.967,25	100.105,75
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	in €		600.200,22	611.724,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	in €		278.947,05	1.173.895,63
Erträge aus Beteiligungen	in €	78.179,27		3.330,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	in €	22,50		30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	in €	710,38	78.912,15	-1.436,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	in €		99.553,43	90.361,58
Steuern vom Einkommen und Ertrag	in €		-0,91	-1,19
Ergebnis nach Steuern	**in €**		**1.625.148,12**	**875.795,12**
Sonstige Steuern	in €		114.334,33	130.436,17
Jahresüberschuss	**in €**		**1.510.813,79**	**745.358,95**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	in €		907.000,00	575.000,00
Bilanzgewinn	**in €**		**603.813,79**	**170.358,95**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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

A) ALLGEMEINE ANGABEN

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

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Anlagevermögen

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

FOLGENDE ABSCHREIBUNGSSÄTZE WURDEN VERRECHNET:	2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	20 - 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 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250 und € 1.000 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen wurden in den Vorjahren auf die Carports Im Hetzen und die Tiefgarage Urbanstraße verrechnet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- Pauschalwertberichtigungen
- Forderungen aus Vermietung
- Einzelwertberichtigung
- Unfertige Leistungen

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1 In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 957.616,55 (Vorjahr € 947.447,34) 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 RESTLAUFZEIT			DAVON GESICHERT	
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.975.995,01 (7.967.247,86)	826.508,01 (862.508,86)	5.665.827,73 (3.306.515,40)	13.483.659,27 (3.798.223,60)	19.975.995,01 (7.967.247,86)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.063.971,15 (1.064.705,90)	1.063.971,15 * (1.064.705,90)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	17.266,14 (1.697,29)	17.266,14 (1.697,29)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.130,96 (815.727,25)	83.130,96 (815.727,25)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.980,24 (2.155,23)	1.960,24 (2.155,23)				
Gesamtbetrag	**21.142.343,50 (9.851.533,53)**	**1.992.856,50 (2.746.794,53)**	5.665.827,73 (3.306.515,40)	13.483.659,27 (3.798.223,60)	19.975.995,01 (7.967.247,86)	GPR GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1 **Sonstige betriebliche Aufwendungen**
Im Vorjahr waren hier Aufwendungen für den Abbruch und die Ausbuchung der Restbuchwerte der Altsubstanz der Gebäude Gartenstr. 84 - 96 in Höhe von € 915.593,26 enthalten. Es handelte sich dabei um Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung.

2 In den Zinserträgen sind Aufwendungen aus Guthabengebühren in Höhe von € 0,00 (VJ € 2.016,97) enthalten.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	25,00	0,00

3 **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**
Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	0,00	19,00

D) SONSTIGE ANGABEN

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

	€
Baukosten lfd. Bauvorhaben	4.467.000,00
Kosten Leasingsverträge	28.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	2.151.000,00

Die Erbbauzinsverträge haben noch Restlaufzeiten zwischen 34 und 77 Jahren.

2 Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ARBEITNEHMER	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	4
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	4
Gesamt	**3**	**8**

3 Mitgliederbewegung

ZEITPUNKT	MITGLIEDER
Anfang 2022	1.153
Zugang 2022	30
Abgang 2022	43
Ende 2022	1.140

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 3.200,01 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		
Krech, Ulf	Geschäftsführer	Vorstandsvorsitzender
Weigl, Nina	Geschäftsführerin	geschäftsführender Vorstand (seit 01.01.2023)
Epple, Ingolf	Bankvorstand i.R.	nebenamtlicher Vorstand

6 Mitglieder des Aufsichtsrates:

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES		
Röder, Wolfgang	Geschäftsführer i.R.	Aufsichtsratsvorsitzender
Rihm, Heiko	Bauingenieur	stv. Vorsitzender
Bäuerle, Birgit	Geschäftsführerin	
Hocker, Peter	Geschäftsführer	
Pachner, Daniela	Geschäftsführerin	seit 20.06.2022

Fellbach, den 20. Februar 2023

Der Vorstand:

Ulf Krech Nina Weigl Ingolf Epple

ÖFFENTLICHES ENGAGEMENT

Durch Spenden haben wir unterstützt:

- ✓ Stiftung Sternentraum Backnang
- ✓ Deutschland hilft!
- ✓ UNICEF
- ✓ Bürgerstiftung Fellbach
- ✓ Kunstverein Fellbach / Freundeskreis Asyl Fellbach
- ✓ DKMS
- ✓ DESWOS (Dt. Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen)

Durch Sponsoring haben wir unterstützt:

- ✓ Handballabteilung SV Fellbach
- ✓ DLRG Ortsgruppe Fellbach
- ✓ Tennisverein Rot-Weiß e.V.
- ✓ Björn Steiger Stiftung
- ✓ Polizeigewerkschaft – Kinder-Verkehrsmalbuch
- ✓ Lions Club Fellbach Förderverein e.V.
- ✓ Help for Children – Präventions-Kindermalbuch
- ✓ Gustav-Stresemann-Gymnasium – Schülerzeitung
- ✓ Gesangsverein Concordia e.V. Schmiden

MITGLIEDSCHAFTEN

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

Verein integrative Wohnformen e. V.

www.integrative-wohnformen.de

WIR GEDENKEN UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN

Angelina Lettieri	*† 17.01.2022*	*Erich Jakobus*	*† 31.05.2022*
Sieglinde Wanderer	*† 22.01.2022*	*Maria Schulz*	*† 23.06.2022*
Siegfried Volkmer	*† 18.02.2022*	*Irmgard Chmielewsky*	*† 09.07.2022*
Johann Grill	*† 24.02.2022*	*Regina Bitter*	*† 18.07.2022*
Elisabeth Braun	*† 24.02.2022*	*Maria Jelinka*	*† 08.10.2022*
Klaus Supernok	*† 02.03.2022*	*Gustav Lemke*	*† 27.10.2022*
Zyta Smolinska	*† 24.03.2022*	*Marga Blandino*	*† 29.10.2022*
Erika Gerbert	*† 03.04.2022*	*Mario Pascocci*	*† 23.11.2022*
Giovanni Da Ronco	*† 09.04.2022*	*Richard Illichmann*	*† 27.12.2022*
Hans Klonz	*† 17.04.2022*		

Mitgliederversammlung 2022

FEWOG
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG