



Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG



# 2018 | 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

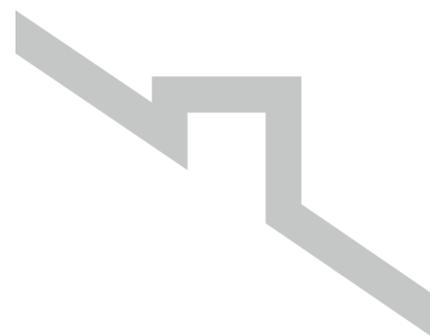
---

#### Auflage:

250 Stück



Geschäftsbericht online ansehen!



## TAGESORDNUNG

**der 70. Mitgliederversammlung am 24. Juni 2019 um 18:30 Uhr  
im Paul-Gerhardt-Haus, August-Brändle-Str. 19, 70734 Fellbach**

- 1.) Eröffnung und Begrüßung

---
- 2.) Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2018  
und Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts

---
- 3.) Bericht des Aufsichtsrats über seine Tätigkeit

---
- 4.) Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung und  
Erklärung des Aufsichtsrats hierzu, sowie Beschluss über den  
Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichts

---
- 5.) Aussprache über die Tagesordnungspunkte 2 bis 4

---
- 6.) Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018

---
- 7.) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

---
- 8.) Beschlussfassung über die
  - a) Entlastung des Vorstands
  - b) Entlastung des Aufsichtsrats

---
- 9.) Wahlen in den Aufsichtsrat

---
- 10.) Anträge

---
- 11.) Ehrung der 50-jährigen Mitglieder

WIR ÖFFNEN  
**TÜREN,**  
SCHAFFEN  
LEBENSÄRÄUME  
UND GEBEN  
**SICHERHEIT**  
IM WOHNEN.



## INHALT

Verwaltungsorgane .....	6
Ansprechpartner in der Geschäftsstelle .....	7
Verbandszugehörigkeit .....	8
Wir trauern um .....	9
Gesamtwirtschaftlicher Bericht .....	10-15
Tätigkeit der Genossenschaft .....	16-18
Modernisierungen und Instandhaltungen .....	19
Platz für Neues / Architektenwettbewerb .....	20-21
Personalwesen, Betreuungstätigkeit .....	22
Bilanzielle Betrachtung der Genossenschaft .....	23
Chancen- und Risikobericht .....	24-25
Ausblick und Prognose .....	26
Bericht des Aufsichtsrates .....	27
Bilanz zum 31.12.2018 .....	28-31
Gewinn- und Verlustrechnung .....	32
Anhang des Jahresabschlusses 2018 .....	33-37
Soziales Engagement der FEWOG 2018 .....	38
Unsere Jubilare .....	39

## VERWALTUNGSORGANE

### VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand  
 ► **Ulf Krech**  
 Immobilienökonom

Nebenamtlicher Vorstand  
 ► **Ingolf Eppe**  
 Bankvorstand

### AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender  
 ► **Wolfgang Röder**  
 Geschäftsführer

Stv. Aufsichtsratsvorsitzende  
 ► **Elsbeth Seibold**  
 Kaufm. Angestellte  
 bis 25.06.2018

Schriftführerin  
 ► **Birgit Bäuerle**  
 Geschäftsführerin

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender  
 ► **Heiko Rihm**  
 Bauingenieur  
 ab 16.11.2018

Stv. Schriftführer  
 ► **Peter Hocker**  
 Geschäftsführer  
 ab 16.11.2018

## ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSSTELLE



Assistenz  
 Mitgliederbetreuung  
 und -verwaltung  
 ► **Caroline Stein**



Allgemeine Verwaltung  
 Technik  
 ► **Silke Völkel**



Buchhaltung  
 Betriebskostenabrechnung  
 ► **Christine Dunkel**



Technik  
 ► **Thomas Marzian**



Mietverwaltung  
 FEWOG Wohnungen  
 Mietverwaltung für Dritte  
 ► **Elke Henkel**



Hausmeister  
 ► **Hans Breu**



### Verabschiedung Frau Seibold

Nach 30-jähriger Aufsichtsrats­tätigkeit wurde Frau Elsbeth Seibold in der Mitgliederversammlung am 25.06.2018 verabschiedet und erhielt vom Verband der baden-württembergischen Wohnungsunternehmen die Ehrennadel in Silber.



### Neues Gesicht im Aufsichtsrat

Einstimmig wurde Herr Peter Hocker zum neuen Aufsichtsratsmitglied in der Mitgliederversammlung gewählt.



### Neuer Hausmeister

Seit dem 1. Oktober 2018 haben wir einen fest angestellten Hausmeister. Herr Breu führt Kleinreparaturen und Instandhaltungen aus, kontrolliert und reinigt in verschiedenen Bereichen die Objekte und pflegt den Außenbereich der Geschäftsstelle. Wir freuen uns, dass er Teil unseres Teams geworden ist.

## VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT



GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

[www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)



Arbeitgeberverband der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

[www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)



Verband der Immobilienverwalter  
Baden-Württemberg

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)



DESWOS

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

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



Wohnungsbaugenossenschaften  
in Baden-Württemberg

[www.wohnungsbaugenossenschaften-bw.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-bw.de)

## WIR GEDENKEN UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN

<i>Hans-Joachim Otto</i>	† 19.01.2018	<i>Kurt Reimann</i>	† 05.08.2018
<i>Gerhard Duda</i>	† 26.01.2018	<i>Ilse Battes</i>	† 07.08.2018
<i>Waldemar Reinhold</i>	† 13.03.2018	<i>Paul Gerlach</i>	† 30.08.2018
<i>Inge-Lore Bastian</i>	† 18.03.2018	<i>Akada Prägitzer</i>	† 11.09.2018
<i>Manfred Ebner</i>	† 21.03.2018	<i>Franz Buchner</i>	† 23.10.2018
<i>Gerhard Seibold</i>	† 27.06.2018	<i>Manfred Heimsch</i>	† 06.11.2018
<i>Fritz Breitenreuter</i>	† 03.08.2018	<i>Ulrich Schmidt</i>	† 09.12.2018



LAGEBERICHT FÜR DAS  
**GESCHÄFTSJAHR 2018**



# 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2018



**Ulf Krech**  
Geschäftsführender Vorstand

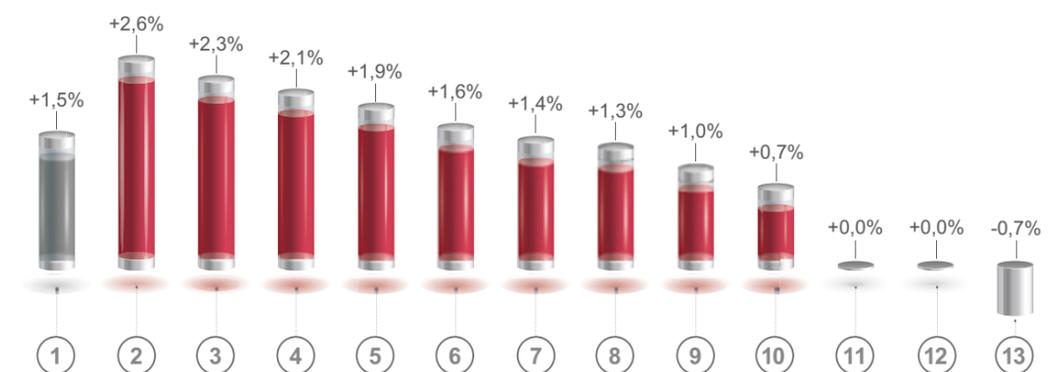
Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 Prozent aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 Prozent gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 Prozent gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote 2018 in Baden-Württemberg 3,0 Prozent (Gesamt-Deutschland 4,9 %).



## Verbraucherpreisindizes für alle Gütergruppen, Februar 2018

Quelle: Statistisches Bundesamt 2018



- (1) Gesamtindex
- (2) Alkohol und Tabakwaren
- (3) Gaststätten und Beherbergung
- (4) Wohnen
- (5) Andere Waren und Dienstleistungen
- (6) Verkehr
- (7) Bekleidung und Schuhe

- (8) Nahrungsmittel und Getränke
- (9) Gesundheit
- (10) Möbel, Haushaltsgeräte etc.
- (11) Freizeit, Unterhaltung, Kultur
- (12) Bildungswesen
- (13) Post und Telekommunikation

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 Prozent.

Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Energie. Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 Prozent und Dienstleistungen um 1,8 Prozent. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung. In 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahr für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 Prozent.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor, unter anderem durch das anhaltende niedrige Zinsniveau, Zuzüge und dem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen.

Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme in diesem Segment um 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

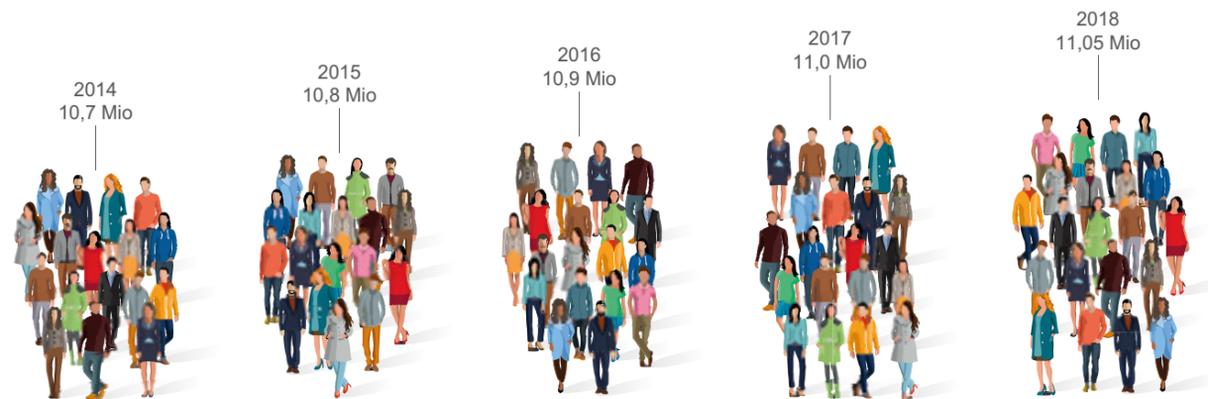
Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten.

Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen.

Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

**Bevölkerungswachstum 2014-2018 in Baden-Württemberg**

Angaben in Millionen. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018



Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen. Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich erst Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

## 2. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2018

### Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst zum Bilanzstichtag 660 Wohnungen, 1 gewerbliche und 1 sonstige Einheit sowie 333 Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 44.634 m<sup>2</sup>.

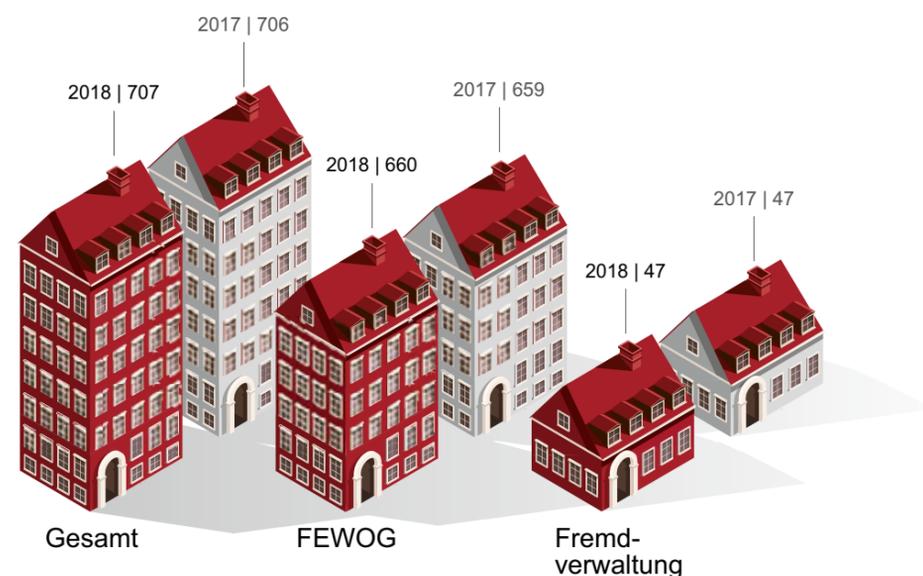
Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 62.916 m<sup>2</sup>. Ein Anteil von 4.050 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich hiervon in Erbbaupacht.

Im Jahr 2018 haben wir mit dem Abschluss der Modernisierung von Gebäude „Im Hetzen 2/4“ den letzten Bauabschnitt im Quartier Urbanstraße fertiggestellt und zum 1. November 2018 die letzten 14 Wohnungen bezugsfertig an unsere neuen Mieter übergeben.

Somit stehen nunmehr 46 Wohnungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit der Genossenschaft zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden im Gebäudebestand Wohnwertverbesserungen mit Einbau von barrierearmen bzw. barrierefreien Duschen, sowie Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen in Wohnungen auch im Zuge von Mieterwechseln durchgeführt.

### Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2018



Des Weiteren haben wir im Jahr 2018 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 3.848.352 EUR auf 4.118.072 EUR und damit um rund sieben Prozent erhöht [Vorjahr 5,0 %].

In diesen Umsatzerlösen sind auch die Erstvermietung der 14 Wohnungen im Gebäude „Im Hetzen 2/4“ sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung und Modernisierungsumlagen bereits berücksichtigt.

Diese Mieterträge wurden bereits bereinigt um Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierung und Leerstand im abgelaufenem Berichtsjahr.

Die Fluktuationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht. Im Berichtsjahr 2018 sind 47 Wohnungskündigungen von unseren Mietern bei der FEWOG eingegangen [Vorjahr 42].

Bis zum 31.12.2018 haben wir für 24 dieser Wohnungen neue Verträge mit Mitgliedern unserer Genossenschaft abgeschlossen. Weitere 11 Wohnungen befinden sich im Quartier Gartenstraße und werden aufgrund der bevorstehenden Neubautätigkeit nicht mehr vermietet.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen für diese gekündigten Wohnungen betragen infolge der Mieterwechsel rd. 594.404 EUR [Vorjahr rd. 435.439 EUR].

Zielgruppen werden nicht nur durch das Alter der Haushalte oder der Haushaltsstruktur definiert, sondern insbesondere auch durch subjektive Orientierung bzw. den Nachfragepräferenzen der einzelnen Haushaltstypen. Auch im Berichtsjahr 2018 konnten wir feststellen, dass unser Wohnraum überwiegend von Haushalten mit ein bzw. zwei Personen nachgefragt wird. Die Nachfrage übersteigt das mittelfristige Angebot an bedarfsgerechten Wohnraum.

Für eine Wohnung sind 243 Bewerber vorgemerkt. Hiervon 100 Mitglieder für eine neue Wohnung oder Tausch und 143 Interessenten die noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 38 neue Mitglieder im Zusammenhang mit einer Wohnungsvergabe aufgenommen worden.



Durch die anhaltende geringe Fluktuation, dem Zuwachs von Mitgliedern die im Wohnungsbestand verbleiben und durch Tausch in eine für sie passende Wohnung umziehen wollen, kommt es für Antragsteller zu Wartezeiten von einem Jahr und mehr, bevor wir diese Nachfrager mit Wohnraum versorgen können.

Unsere Mietforderungen haben sich im Berichtsjahr auf 12.975 EUR [Vorjahr 8.087 EUR] erhöht.

Dieser Anteil unserer Mietforderungen beträgt 0,30 Prozent und ist nicht als bestandsgefährdend zu beurteilen. Alle diesbezüglichen Forderungen sind titulierte.

Das Mahn- und Klagewesen der Genossenschaft ist ein fester Bestandteil der Unternehmensorganisation. Die mit Nutzern getroffenen Zahlungsvereinbarungen werden regelmäßig überprüft, sodass wir jederzeit in der Lage sind, die erforderlichen Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Es hat sich bewährt, dass wir zur Sicherung der Mieterträge bei Beziehern von Transfereinkommen vor Vertragsbeginn eine Vereinbarung treffen, damit wir die Mietzahlungen direkt von der Arbeitsagentur erhalten können.

Auch im Berichtsjahr 2018 führten diese Forderungen nicht zu Erlösschmälerungen, sondern werden monatlich termingerecht erfüllt.

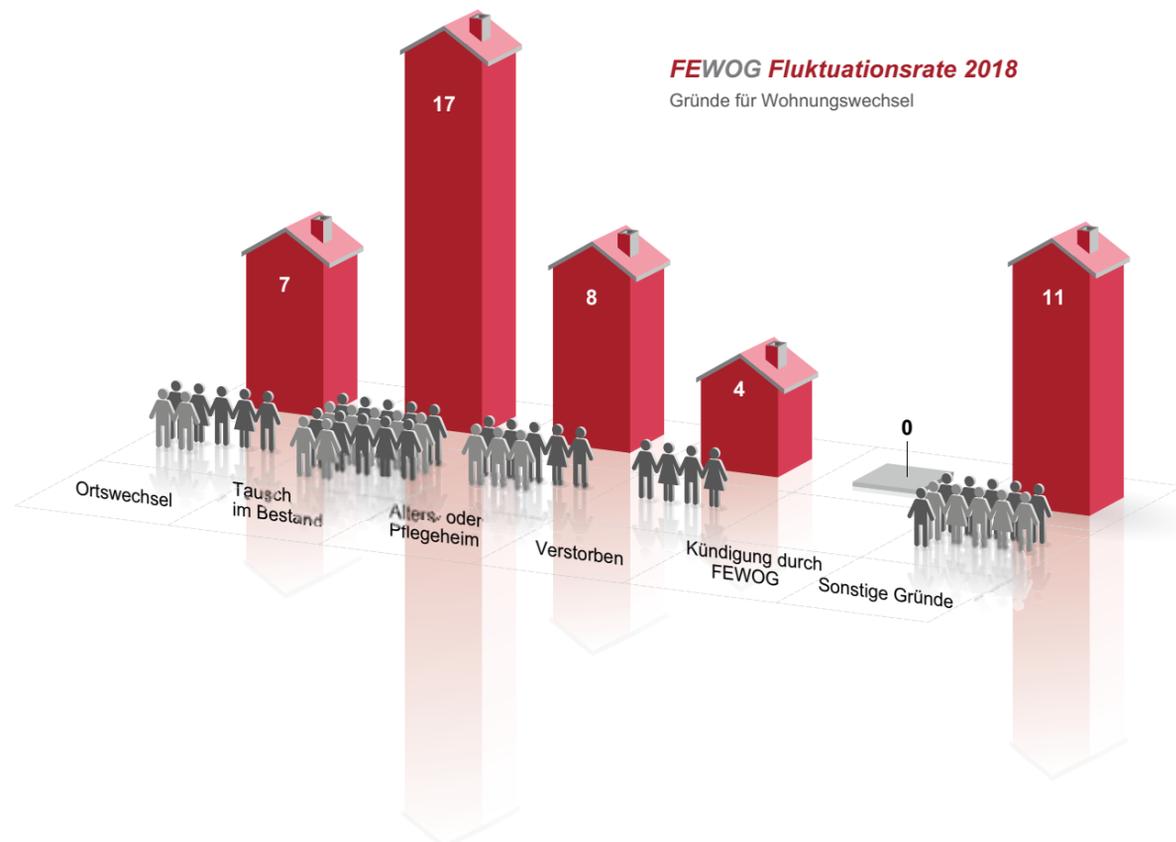
## MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2018

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die Modernisierung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und die laufende Instandhaltung 1.034.275 EUR aufgewendet. Darüber hinaus weitere 575.533 EUR für die anteilige Finanzierung unseres letzten Bauabschnittes im Quartier Urbanstraße.

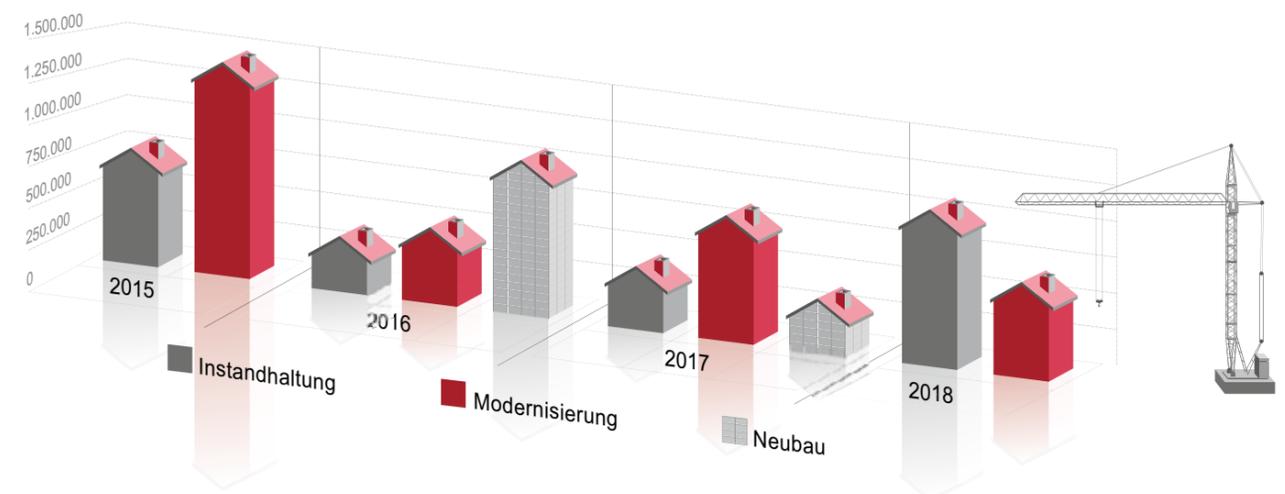
Somit wurden 39 Prozent unserer Mieterträge [Vorjahr 41 %] im Jahr 2018 in die Werterhaltung und Erneuerung des Gebäudebestandes investiert.

Im Rahmen der Fördermöglichkeiten der KfW für „Energetisch sanieren“ und „Altersgerecht umbauen“ wurden auch 1.900.000 EUR für den dritten Bauabschnitt (Im Hetzen 2/4) über die L-Bank in Anspruch genommen.

Jährlich wiederkehrende Maßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand wurden auch in 2018 turnusmäßig umgesetzt.



## FEWOG Modernisierung, Instandhaltung, Neubau in EUR



## PLATZ FÜR NEUES – VERÄNDERUNG IM QUARTIER „URBANSTRASSE“



### Im Hetzen 2/4

Nun ist das Quartier „Urbanstraße“ mit unserem dritten und letzten Bauabschnitt – dem Gebäude Im Hetzen 2/4 fertig gestellt. Am 26. Oktober 2018 erfolgte die Schlüsselübergabe des kernsanierten Bestandsgebäudes an unsere 14 neuen Mietparteien. Mit Beendigung dieser Maßnahme haben wir 46 Wohnungen hierunter 13 Neubauwohnungen und 33 sanierte Wohnungen neu erstellt bzw. komplett saniert. Alle Wohnungen entsprechen neuen Standards und sind

unter anderem mit barrierefreien Duschen ausgestattet. Alle Wohnungen wurden unseren Mietern komplett renoviert übergeben. Jede Wohnung hat einen großzügigen Balkon, die Häuser verfügen über Aufzüge, die alle über die Tiefgarage barrierefrei erreichbar sind. Es freut uns sehr, dass wir mit der Fertigstellung dieses Projektes ein Quartier geschaffen haben, in dem wir als Genossenschaft erstmalig allen unseren Mietern Wohnungsstrom zur Verfügung stellen können.



## NEUBEBAUUNG GARTENSTRASSE 84 – 96 ARCHITEKTENWETTBEWERB



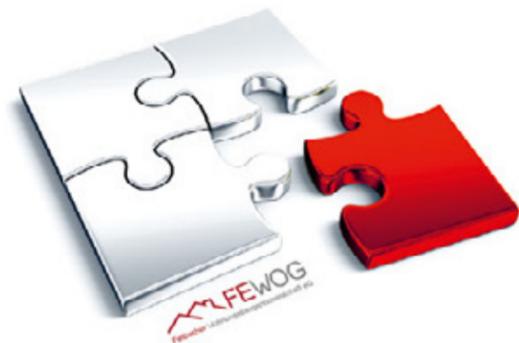
Da die in den Jahren 1950 bis 1952 erstellten Gebäude in der Gartenstraße 84 – 96 nicht mehr sanierungs- bzw. erhaltenswert sind, hat sich die FEWOG dazu entschieden, diese Objekte abzureißen und das Quartier neu zu bebauen. Aufgrund der Möglichkeit einer höheren Bebaubarkeit des Grundstückes, haben wir uns im Vorfeld mit der Stadt Fellbach abgestimmt und in 2018 einen Architektenwettbewerb mit acht teilnehmenden Büros durchgeführt.

Am 27. September 2018 haben diese Büros Ihre Modelle und Entwürfe vorgelegt. Diese wurden durch ein Preisgericht, welches aus Architekten, Stadtplanern, Landschaftsarchitekten, Vertretern der Stadt Fellbach, Vertretern des Gemeinderates und der FEWOG bestand, bewertet. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs waren 2 zweite Plätze, sodass in einer zweiten Preisrichtertagung am 15. November 2018 mit dem Architekturbüro „Bogevischs Büro“ aus München ein Preisträger ermittelt werden konnte.



## PERSONALWESEN

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem geschäftsführenden Vorstand fünf 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 2018 ein Auszubildender als Immobilienkaufmann bei der FEWOG ausgebildet.



## BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Genossenschaft 47 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 18.166 EUR erzielen können.



### NEU: Zweite Ferienwohnung in der Geschäftsstelle

Ab Frühjahr 2019 können wir unseren Mitgliedern und Interessierten eine neue und vor allem größere Ferienwohnung zur Verfügung stellen. In der Geschäftsstelle wird derzeit eine 3 Zimmer-Wohnung für die Vermietung für bis zu 6 Personen renoviert und möbliert.



## 3. BILANZIELLE BETRACHTUNG DER GENOSSENSCHAFT 2018

### Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 hat sich von 25.703.283,33 EUR auf 28.421.344,47 EUR um rd. 11 Prozent erhöht. Die Zunahme des Anlagevermögens begründet sich überwiegend mit aktivierungspflichtigen Bauleistungen infolge umfassender Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums im Gebäude Im Hetzen 2/4.

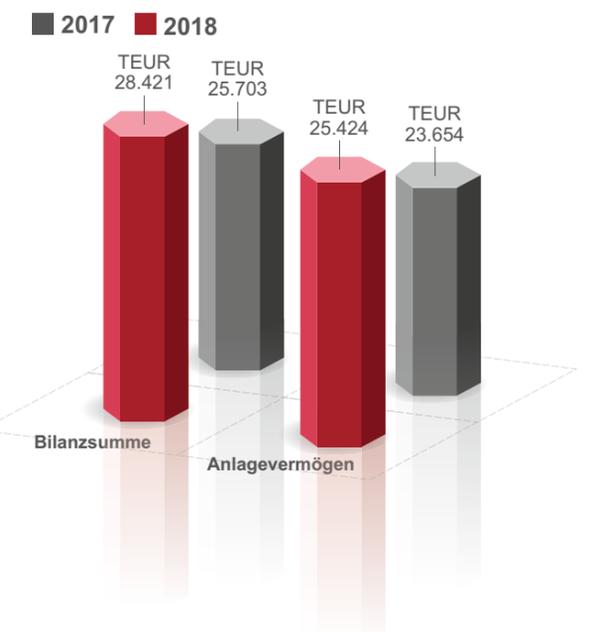
Die Eigenkapitalquote beträgt 53,53 Prozent [Vorjahr 53,76 %] und die Anlagenintensität 89,45 Prozent [Vorjahr 92,03 %] der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Berichtsjahr 2018 weiterhin über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2018 beträgt 1.442.041,67 EUR [Vorjahr 1.541.921,34 EUR]. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 145.000,00 EUR für das Geschäftsjahr 2018 und der Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 980.000,00 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 317.041,67 EUR (Vorjahr 336.921,34 EUR), der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent zur Verfügung steht. Die Finanzlage ist nach wie vor geordnet.

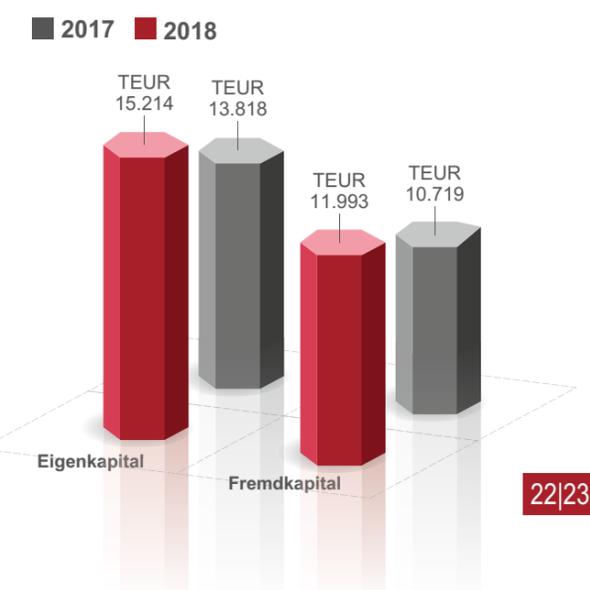
### Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 317.041,67 EUR in Höhe von 58.308,39 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2018 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. Damit wir dieses Ziel nachhaltig und dauerhaft erreichen, betrachten wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und sozialen Entwicklungen, um darauf ausgerichtet unsere Wohnungsbestände instand zu halten, zu modernisieren und zu erweitern.

Die größten Chancenpotenziale sehen wir im Standort und in dem über 70 Jahren der Genossenschaft gewonnenen Vertrauen unserer Nutzer für ein sicheres Wohnen. Jedoch können wir und die angrenzende Region die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht mehr decken.

Chancen sehen wir unter anderem auch in der Unternehmensstrategie die auf eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft und der schrittweisen

Umsetzung unseres Projektes „Strategie FEWOG 2025“ ausgerichtet ist.

In diesem Kontext haben wir im Jahr 2018 einen Architektenwettbewerb mit acht teilnehmenden Büros für unser Quartier Gartenstraße durchgeführt. Im Ergebnis wollen wir im Quartier Gartenstraße 65 Wohnungen neu erstellen. Darüber hinaus werden alle Bestandsgebäude im Zuge einer Neuvermietung an heutige Standards angepasst.

Mit diesen Zielsetzungen wollen wir unsere Ertragschancen aus dem Kerngeschäft erhalten und nachhaltig sicherstellen. Eine weitere Chance sehen wir in wohnbegleitenden Dienstleistungen für unsere Mitglieder. Unsere Selbstverpflichtung ist, dass unsere Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und in ihrem sozial geprägtem Wohnumfeld verbleiben können.

Mietpreisisiken im Bestand bestehen aktuell nicht, da nicht mit sinkenden Mietpreisen zu rechnen ist. Auch hieraus ergibt sich nur ein geringes Liquiditätsrisiko. Die Verpflichtungen aus dem Kapitaldienst gegenüber den Kreditinstituten und mögliche Sondertilgungen können aus den regelmäßigen Mieterträgen uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden.

In unserem Wohnungsbestand wohnen 1.436 Wohnungsnutzer mit Stichtag zum 31.12.2018. Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres 58 Jahre [Vorjahr 57 Jahre].

Zur Unternehmenssteuerung ist seit Jahren ein Risikomanagementsystem installiert. Dieses Frühwarnsystem ist auf die wiederkehrende Betrachtung von Indikatoren, die Auswirkungen auf unsere Erträge, Finanzierungen und Investitionen haben könnten, ausgerichtet. Für eine Steuerung von Risikosituationen ist eine angemessene Transparenz aller Prozesse erforderlich.

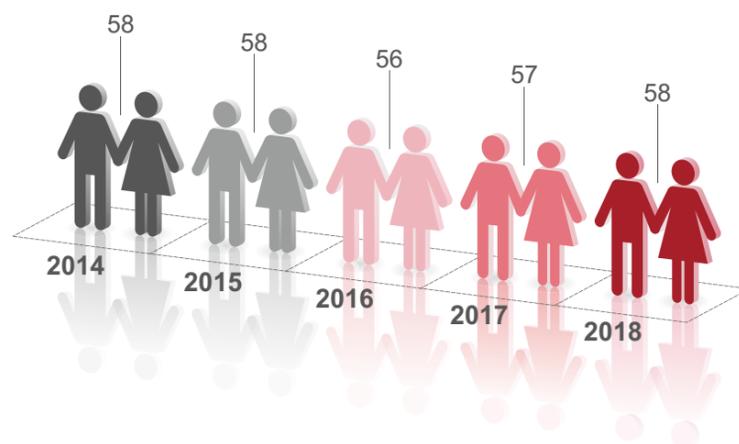
Des Weiteren sind in der mittelfristigen Wirtschaftsplanning die Chancen einkalkuliert und zukünftige Ereignisse definiert. Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

Nach Ablauf von vorwiegend zehnjährigen Zinsbindungsfristen werden die Restvaluten prolongiert bzw. die Darlehen getilgt, dies schafft Finanzierungsspielräume für strategische Vorhaben.

Darüber hinaus wurden in den Vorjahren Bausparverträge abgeschlossen, um Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Liquiditätsrisiken sind weder kurz- noch längerfristig zu erwarten. Alle Aufwendungen können aus den wiederkehrenden Erträgen der Vermietung von Wohnraum erbracht werden.

Entsprechend den Kennzahlen werden alle für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken regelmäßig beobachtet und jährlich bewertet. Insgesamt liegen bei der FEWOG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Durchschnittliche Altersstruktur Mieter



Zinsaufwendungen Entwicklung in TEUR



## 5. AUSBLICK UND PROGNOSE



Durch die beständige Wohnungsnachfrage in einer wirtschaftlich starken Region wird die Genossenschaft auch weiterhin nachhaltige Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung generieren können. Das Leerstands-niveau ist bedingt durch Modernisierungen im Bestand und bei Neuvermietung.

Wir werden auch zukünftig unser bisheriges Budgetvolumen für Instandhaltung beibehalten, um den Ausstattungsgrad der Wohnungen und die Werthaltigkeit der Gebäude zu gewährleisten. Diese Aufwendungen können anhaltend aus dem regelmäßigen Liquiditätszufluss der Mieterträge finanziert werden. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist geprägt von einem über Jahre gewachsenem Unternehmenswert in Verbindung mit langanhaltenden Nutzungen unserer Wohnungen. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 14 Jahre.

Die angestrebte Realisierung eines Neubauprojektes ist Bestandteil der strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft, um auch den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen an ein Wohnen gerecht zu werden. Dies sehen wir als Chance auch im Hinblick auf eine Veränderung der Haushaltsstrukturen und dem demografischen Wandel, Nutzer langfristig an uns zu binden.

Die Wirtschaftlichkeit wird dabei zukünftig verstärkt von steigenden Fremdkapitalzinsen, der Baukostenentwicklung, den weiter steigenden energetischen Anforderungen, sowie vielfältigen gesetzlichen Vorgaben an Gebäude beeinflusst.

Im Jahr 2019 liegt unser Schwerpunkt auf dem Planungsprozess für die Neubautätigkeit im Quartier Gartenstraße mit dem Ziel, die Baugenehmigung spätestens im 1. Quartal 2020 zu erhalten, damit wir mit dem Abbruch der Gebäude beginnen können. Wir wollen 65 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.300 qm in zwei Bauabschnitten neu erstellen. Der überwiegende Anteil wird aus Zwei- und Drei-Zimmer Wohnungen mit ca. 60 bis 75 qm bestehen. Die Bezugsfertigkeit wird schrittweise erfolgen und das Bauvorhaben soll bis Mitte 2023 abgeschlossen sein.

Die Bevölkerung in Deutschland altert seit Jahren sehr stark und stellt die Wohnungswirtschaft insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens vor erhebliche Herausforderungen.

Diese Entwicklung verstärkt die wachsende Nachfrage nach kleineren und funktionalen Wohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte.

Für die durchzuführenden Instandhaltungen und Modernisierungen im Jahr 2019 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat ein Instandhaltungsbudget in Höhe von zirka 1.300.000 EUR abgestimmt.

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

Bei entsprechenden Fälligkeiten wollen wir auch im Jahr 2019 Darlehen vollständig ablösen bzw. frei werdende finanzielle Mittel für Sondertilgungen nutzen.

Das voraussichtliche Jahresergebnis für 2019 wird auf ca. 700.000 EUR prognostiziert.

Unseren Mietern, die uns im Jahr 2018 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 2018 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 herzlicher Dank.

**Fellbach, den 19. März 2019**

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 2018 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 2018 wurde in der Zeit vom 18. Februar bis 22. Februar 2019 durchgeführt.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr turnusgemäß Frau Birgit Bäuerle aus. Frau Birgit Bäuerle hat 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 2018 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 19. März 2019**

  
Wolfgang Röder  
Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRESABSCHLUSS ZUM  
**31. DEZEMBER 2018**



## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE	2018		2017
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.208,58	4.953,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	25.089.892,79		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		
Technische Anlagen und Maschinen	192.956,08		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.575,73		
Anlagen im Bau	0,00		
Bauvorbereitungskosten	502,73	25.313.927,33	23.578.480,71
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	70.000,00		
Andere Finanzanlagen	750,00	70.750,00	70.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>25.423.885,91</b>	<b>23.654.183,71</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		
Unfertige Leistungen	921.982,82		
Andere Vorräte	27.399,11	949.381,93	919.839,39
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.975,16		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	595,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.248,23		
Sonstige Vermögensgegenstände	254.459,96	287.278,35	269.429,05
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.363.933,96		
Bausparguthaben	395.338,79	1.759.272,75	858.016,10
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.525,53	1.815,08
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.421.344,47</b>	<b>25.703.283,33</b>

PASSIVSEITE	2018		2017
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.153,94		
der verbleibenden Mitglieder	1.482.255,91		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.380,00	1.506.789,85	1.495.988,95
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.655.330,94		
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		
Andere Ergebnisrücklagen	9.074.317,14	13.390.247,76	11.985.268,31
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinn- / Verlustvortrag	0,00		
Jahresüberschuss	1.442.041,67		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.125.000,00	317.041,67	336.921,34
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.214.079,28</b>	<b>13.818.178,60</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		
Sonstige Rückstellungen	115.791,78	115.791,78	110.158,63
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.993.098,14		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	940.112,68		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.698,32		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.158,72		
Verbindlichkeiten ggü. Verb.Unternehmen	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	5.659,26	13.075.727,12	11.753.745,87
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		15.746,29	21.200,23
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.421.344,47</b>	<b>25.703.283,33</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

JAHR	2018		2017	
<b>Umsatzerlöse</b>	€	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.009.061,34			
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00			
c) aus Betreuungstätigkeit	18.166,43			
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.858,55	5.048.086,32	4.743.751,67	
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		21.105,30	19.439,52	
Sonstige betriebliche Erträge		3.946,94	11.358,14	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.033.514,63			
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00			
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.123,95	2.048.638,58	1.668.583,49	
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.024.499,98</b>	<b>3.105.965,84</b>	
<b>Personalaufwand</b>	€	€	€	€
a) Löhne und Gehälter	310.617,70			
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	71.616,06	382.233,76	399.082,74	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		535.606,41	466.276,28	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		408.725,00	412.413,50	
Erträge aus Beteiligungen	3.330,00			
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.836,84	6.211,84	4.453,81	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,49	0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		166.263,02	193.755,81	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.537.884,12</b>	<b>1.638.891,32</b>	
Außerordentliche Aufwendungen		0,00		
Sonstige Steuern		95.842,45	96.969,98	
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.442.041,67</b>	<b>1.541.921,34</b>	
Gewinnvortrag		0,00	0,00	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		1.125.000,00	1.205.000,00	
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>317.041,67</b>	<b>336.921,34</b>	

## 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

### 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. § 2 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Es ergab sich folgende Ausweisänderung gegenüber dem Vorjahr: Die Erträge aus der Beteiligung an der RMHV werden nunmehr bei den Erträgen aus Beteiligungen erfasst. Sie waren bislang bei den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen erfasst.

### 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:

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.	
Die Objekte Im Vogelsang 2/4, Im Hetzen 1/3, Urbanstr. 19 – 23 und Urbanstr. 17 werden nach Abschluss der Modernisierung mit linear 2% (bisher linear 1,5%) abgeschrieben.	
Carports .....	5,0 %
gewerbliche Einheiten .....	2,0 %
Technische Anlagen .....	20% und 5 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	7,69 - 33,33 %

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

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:**

Unfertige Leistungen	Einzel- und Pauschalwertberichtigungen
Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung

**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 921.982,82 EUR [Vorjahr 900.877,52 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:

VERBINDLICH- KEITEN	Davon					Art der Sicherheit
	Restlaufzeit			gesichert		
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.993.098,14 (10.719.341,50)	761.644,97 (559.071,59)	3.462.579,75 (3.107.342,65)	7.768.873,42 (7.052.927,26)	11.993.098,14 (10.719.341,50)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	940.112,68 (945.684,15)	940.112,68* (945.684,15)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	6.698,32 (0,00)	6.698,32 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.158,72 (87.570,59)	130.158,72 (87.570,59)				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.659,26 (1.149,63)	5.659,26 (1.149,63)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.075.727,12</b> <b>(11.753.745,87)</b>	<b>1.844.273,95</b> <b>(1.593.475,96)</b>	<b>3.462.579,75</b> <b>(3.107.342,65)</b>	<b>7.768.873,42</b> <b>(7.052.927,26)</b>	<b>11.993.098,15</b> <b>(10.719.341,50)</b>	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

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 €
	58,00	48,00

**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	€	258.000,00
Kosten Leasingsverträge	€	26.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	€	2.098.000,00

Die Erbbauzinsverträge haben noch Restlaufzeiten von 38 – 81 Jahren.

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

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

**3. Mitgliederbewegung**

Mitgliederbewegung		
Anfang 2018		1.206
Zugang 2018		38
Abgang 2018		34
Ende 2018		1.210

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 22.625,86 EUR erhöht.

Gemäß der Neufassung der Satzung vom 19. Juni 2017 besteht keine Nachschusspflicht mehr.

**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:**

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

**6. Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Röder, Wolfgang ..... Geschäftsführer ..... Aufsichtsratsvorsitzender  
Rihm, Heiko ..... Bauingenieur ..... stv. Vorsitzender  
Bäuerle, Birgit ..... Geschäftsführerin  
Hocker, Peter ..... Kfm. Angestellte

**Fellbach, den 15. Februar 2019**

Der Vorstand:

  
Ingolf Epple

  
Ulf Krech

## SOZIALES ENGAGEMENT DER FEWOG 2018



### Durch Sponsoring haben wir unterstützt:

- ✓ Sponsoring – Fröbelschule Beteiligung „Rollstuhlgerechter Schulbus“
- ✓ Sponsoring – Polizeigewerkschaft – Verkehrsmalheft
- ✓ Sponsoring – Help for Children (Präventions-Kindermalbuch)
- ✓ Sponsoring – DLRG (Ortsgruppe Fellbach)



**Bereits zum zweiten Mal beteiligt sich die FEWOG an den Kosten eines rollstuhlgerechten Schulbusses für die Fröbelschule in Schmiden**

### Durch Spenden haben wir unterstützt:

- ✓ Spende – an UNICEF
- ✓ Spende – an Sternentraum 2000 e.V.
- ✓ Spende – an Förderverein des Wohlfahrtswerks Fellbach
- ✓ Spende – an Deutschland hilft!
- ✓ Spende – an die Deutsche Kinderkrebsstiftung
- ✓ Spende – an die DKMS
- ✓ Spende – an Aktion 6666
- ✓ Spende – an DESWOS (Dt. Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen)



Förderverein des  
Wohlfahrtswerks Fellbach



## HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH UNSEREN JUBILAREN

### 70-jährige Mitgliedschaft

- » Stadt Fellbach  
Mitglied seit 16.03.1949
- » Volksbank am Württemberg  
Mitglied seit 16.03.1949

### 65-jährige Mitgliedschaft

- » Rolf Münzmay  
Mitglied seit 04.10.1954
- » Annemarie Hellmann  
Mitglied seit 21.10.1954
- » Edith Urich  
Mitglied seit 21.10.1954

### 60-jährige Mitgliedschaft

- » Siegfried Volkmer  
Mitglied seit 16.09.1959
- » Juliane Grappendorf  
Mitglied seit 21.12.1959

### 55-jährige Mitgliedschaft

- » Rolf Seiss  
Mitglied seit 06.04.1964
- » Leonore Zimmermann  
Mitglied seit 22.06.1964

### 50-jährige Mitgliedschaft

- » Hedwig Hailfinger  
Mitglied seit 02.09.1969
- » Walter Erb  
Mitglied seit 02.09.1969
- » Manfred Purz  
Mitglied seit 02.09.1969
- » Werner Gitschel  
Mitglied seit 02.09.1969
- » Johann Grill  
Mitglied seit 02.09.1969
- » Hugo Haldenwang  
Mitglied seit 03.11.1969
- » Lothar Kleiß  
Mitglied seit 03.11.1969



