



Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG



2013 | **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
Aufsichtsrat: Rolf Muninger (Vorsitzender)

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Ulf Krech

Fotonachweis:

Archiv FEWOG
ACTIV Werbung mit System GmbH
Michael Raubold Photographie
www.fotolia.de

Satz/Gestaltung/Druck:

ACTIV Werbung mit System GmbH
www.activ-werbungmitsystem.de

Auflage:

300 Stück

TAGESORDNUNG

**der 65. Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 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 2013
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 2013

- 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



mer Wohnungsbaugenossen

INHALT

Verwaltungsorgane	6
Ansprechpartner in der Geschäftsstelle	7
Verbandszugehörigkeit	8
Gedenken an verstorbene Mitglieder	9
Bericht des Vorstands	12-19
Gesamtwirtschaftliche Lage Tätigkeit der Genossenschaft in 2013	
Modernisierungen und Instandhaltungen 2013	20-23
Personalwesen	24
Betreuungstätigkeit	24
Lage der Genossenschaft	25
Chancen- und Risikobericht	26-27
Ausblick	28
Bericht des Aufsichtsrats	29
Bilanz zum 31.12.2013	32-33
Gewinn- und Verlustrechnung 2013	34
Anhang des Jahresabschlusses 2013	35-39
Soziales Engagement der FEWOG in 2013	40
Jubilare Mitgliedschaft	41



VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand

► **Ulf Krech**

Immobilienökonom

Nebenamtlicher Vorstand

► **Ingolf Eppe**

Bankvorstand

AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender

► **Rolf Munniger**

Verkaufsleiter i.R.

Schriftführer

► **Wolfgang Röder**

Geschäftsführer

Stv. Aufsichtsratsvorsitzende

► **Elsbeth Seibold**

Kaufm. Angestellte

Aufsichtsratsmitglied

► **Heiko Rihm**

Bauingenieur

Aufsichtsratsmitglied

► **Birgit Bäuerle**

Geschäftsführerin

ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSSTELLE

Assistenz und
Mitgliederverwaltung

► **Caroline Stein**

WEG-Verwaltung

► **Caroline Stein**
Thomas Marzian

Mietverwaltung FEWOG-Bestand
Mietverwaltung für Dritte

► **Angelika Lee**

Allgemeine Verwaltung
und Technik

► **Silke Völkel**

Technik

► **Thomas Marzian**

Buchhaltung und
Betriebskostenabrechnung

► **Adelheid Schneider**



VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT



GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

www.gdw.de



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

www.vbw-online.de



Arbeitgeberverband der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

www.agv-online.de



Mitglied im Verband der
Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e. V.

Verband der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg

www.vdiv.de



DESWOS

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

www.deswos.de



Wohnungsbaugenossenschaften
in Baden-Württemberg

www.wohnungsbaugenossenschaften-bw.de

WIR GEDENKEN UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN

<i>Kurt Schulz</i>	† 01.02.2013	<i>Maria Dierolf</i>	† 11.07.2013
<i>Alfred Geis</i>	† 06.02.2013	<i>Ruth Frick</i>	† 25.07.2013
<i>Ruth Malewski</i>	† 17.02.2013	<i>Helene Löbner</i>	† 02.10.2013
<i>Erika Schreiner</i>	† 21.02.2013	<i>Peter Schwarz</i>	† 13.10.2013
<i>Adelheid Matziol</i>	† 13.04.2013	<i>Heinz Dürr</i>	† 19.10.2013
<i>Erna Borowy</i>	† 30.04.2013	<i>Frieda Tarinowski</i>	† 24.10.2013
<i>Gerhard Hoerger</i>	† 24.05.2013	<i>Hildegard Gräther</i>	† 02.12.2013
<i>Ernst Beyerle</i>	† 15.06.2013	<i>Ulrich Bender</i>	† 07.12.2013
<i>Annemarie Beck</i>	† 25.06.2013		



LAGEBERICHT FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2013

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE



Ulf Krech

Geschäftsführender Vorstand

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 Prozent gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Gesamtwachstum in Deutschland zwischen 1,2 und 1,9 Prozent und in Baden-Württemberg mit einem Wachstum von rund 1,75 Prozent.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen in Baden-Württemberg zurückgegangen sind.

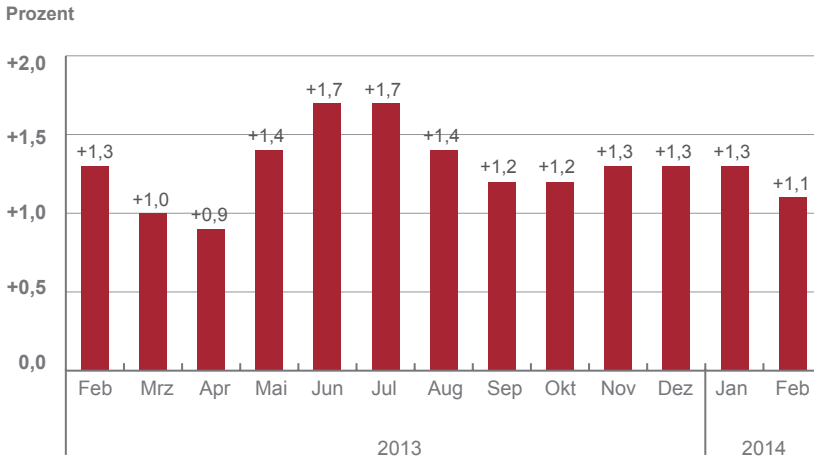
Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt bei lediglich 1,3 Prozent. Es wird damit gerechnet, dass in 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkt hat. Haushaltsenergie verteuerte sich im Berichtsjahr, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3 Prozent. Ursächlich dafür waren die um gut 10 Prozent über dem Niveau des Vorjahres liegenden Strompreise.

2013 ist die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was einem Anstieg von Arbeitsverhältnissen um rund 50.000 entspricht. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag somit bei über 5,8 Millionen. Bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht.

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg seit 2013

Veränderungen gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent (2010=100)

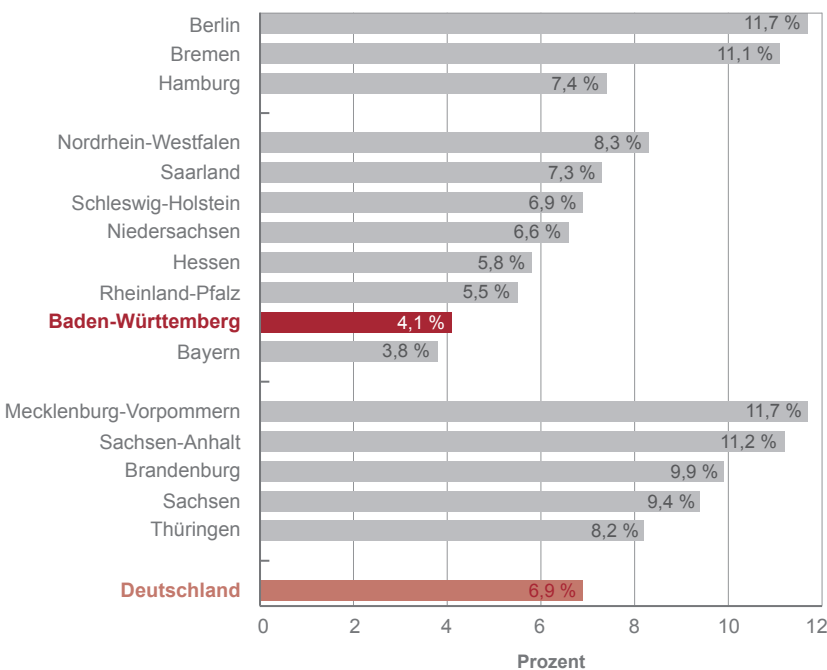
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014



Arbeitslosenquote in Deutschland 2013 nach Bundesländern

Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwachsenenpersonen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

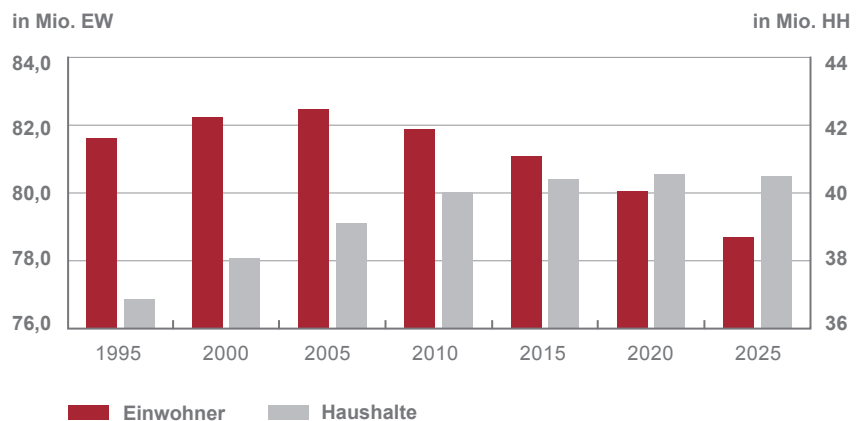


Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitssuchend, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 Prozent entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 Prozent.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Deutschland bis zum Jahr 2025

(ab 2010 Prognose)

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



Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der stärkste Bevölkerungszuwachs seit 2002 zu verzeichnen.

Diese Zunahme beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen, die vor allem aus anderen EU-Staaten nach Deutschland kommen. Das weiterhin angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen.

Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

Für die Wohnungsnachfrage ist primär nicht die Veränderung der Bevölkerung anzusehen, sondern die weitere Entwicklung der Haushalte und Nutzergruppen ein wichtiger Gradmesser. Der Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 und einem stetigem Anwachsen der älteren Bevölkerung sind Parameter, die sich auf die Nachfrage auswirken werden.

Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte auf circa 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird.

In den kommenden Jahren ist jedoch damit zu rechnen, dass diese Entwicklung zu kleineren Haushalten anhält. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem hohen Anteil an über 60-Jährigen werden bis zum Jahr 2030 am stärksten zunehmen.

Diese Formen des Zusammenlebens werden von vielfältigen demografischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Ein weiterer Grund besteht darin, dass unsere Bevölkerung immer länger in einer relativ guten gesundheitlichen Verfassung lebt.

Nach Angaben des Statistisches Bundesamtes stiegen die Mieten im Berichtsjahr durchschnittlich um 1,3 Prozent, während die Preise insgesamt um 1,5 Prozent angestiegen sind.

Die erhöhten Wohnkosten sind im Wesentlichen auf die Entwicklung der Energiepreise zurückzuführen.

Die Preise für Haushaltsenergie stiegen im Jahr 2013 durchschnittlich um 4,1 Prozent, die Strompreise sogar um 11,9 Prozent.

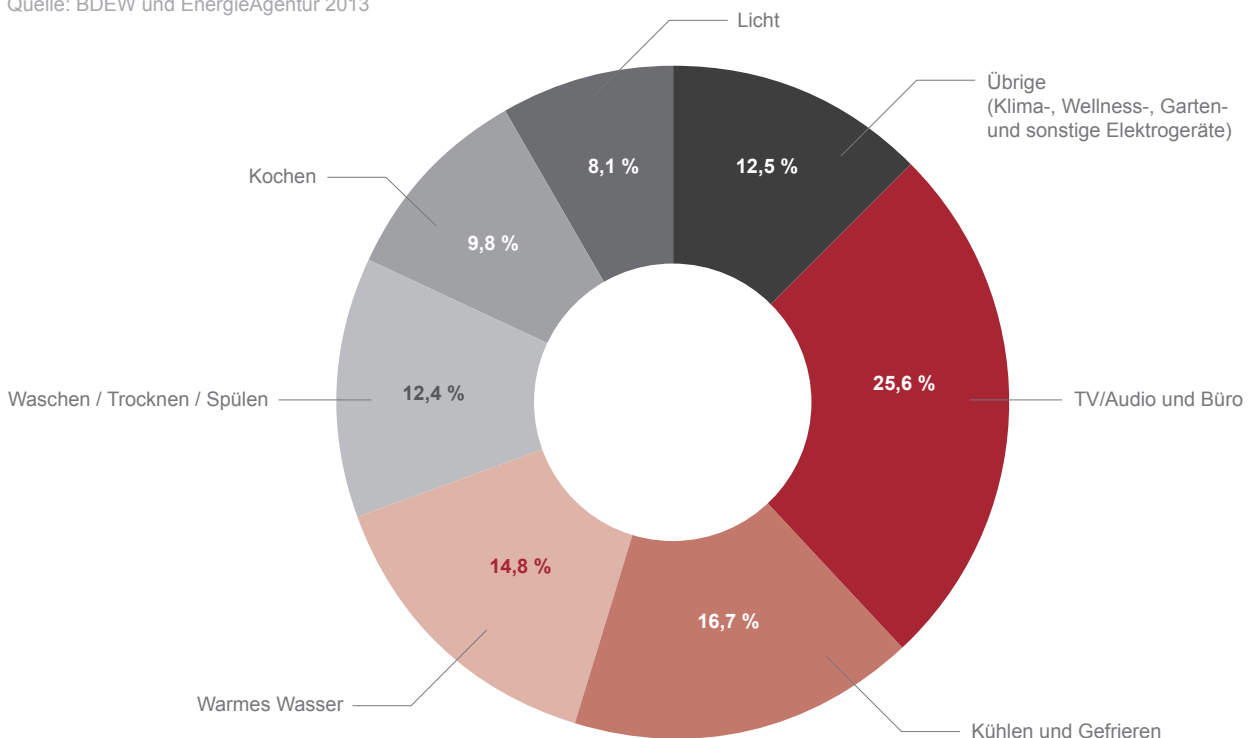
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten sich in Baden-Württemberg die Anzahl der Baugenehmigungen um 3,3 Prozent. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf. Diese Entwicklung beruht auf der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 Prozent auf 0,5 Prozent, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 Prozent vorzunehmen.

Energieverbrauch in privaten Haushalten

Stromverbrauch der privaten Haushalte nach Anwendungsart

Quelle: BDEW und EnergieAgentur 2013



2. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2013

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

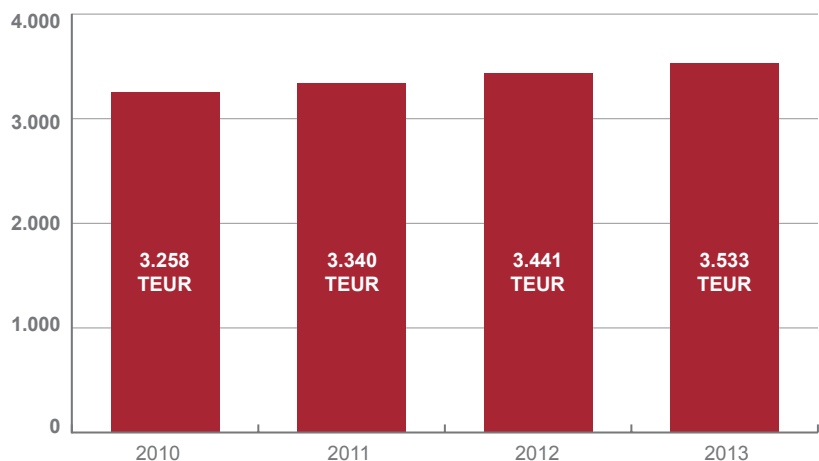
Im Jahr 2013 umfasste unsere Tätigkeit schwerpunktmäßig die laufende Instandhaltung und teilweise Modernisierungen unserer Wohnungen, die Herstellung von barrierefreien Hauseingangsbereichen und deren Zugängen sowie weitere energetische Maßnahmen im Gebäudebestand.

Darüber hinaus die Wohnungsverwaltung für Dritte sowie Dienstleistungen in der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Mieteinnahmen haben sich im Berichtsjahr von 3.441.398 EUR auf 3.533.779 EUR und damit um 3 Prozent erhöht. [Vorjahr 3 %].

Diese Erlöse beinhalten unter anderem Mietanpassungen bei Neuvermietung und energetischen Modernisierungumlagen. Die vorgenannten Mieterträge sind bereits bereinigt um Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierung und Leerstand im abgelaufenen Berichtsjahr.

Entwicklung der Mieterträge in TEUR



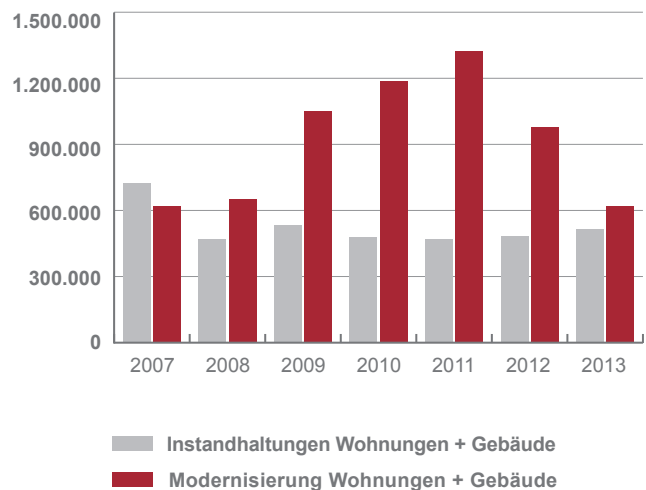
Die Fluktuationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2013 sind 48 Wohnungskündigungen von unseren Mietern bei der FEWOG eingegangen. [Vorjahr 38]. Mit der Betrachtung, dass auch dreizehn unserer Mieter im Jahr 2013 innerhalb unserer Genossenschaft in eine größere oder modernisierte Wohnung umgezogen sind, hat in drei Prozent unseres Bestandes ein Nutzerwechsel stattgefunden. Darüber hinaus sind fünf unserer langjährigen Mieter in eine Alters- bzw. Pflegeeinrichtung gewechselt.

Im Jahr 2013 haben wir infolge Mieterwechsel Wohnungen nach Erfordernis instandgesetzt, um diese Wohnungen wieder neuen Nutzern zur Verfügung stellen zu können. Bis zum 31.12.2013 wurden bereits für 44 dieser Wohnungen neue Verträge mit Mitgliedern unserer Genossenschaft abgeschlossen. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen für diese gekündigten Wohnungen betragen aufgrund der Mieterwechsel rd. 314.920 EUR [Vorjahr rd. 254.580 EUR].

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen haben sich von 83.302 EUR auf 41.736 EUR im Berichtsjahr verringert. Diese Abnahme um ca. 50 Prozent ist vor allem in der Fertigstellung unserer Gebäudesanierungen „Im Hetzen“ und in vorübergehenden Ertragsminderungen bei Wohnungsmodernisierungen im Bestand und Mieterwechseln im Jahr 2013 zu sehen.

Im Berichtsjahr haben wir bei der Auswertung der Wohnungsinteressenten festgestellt, dass die Nachfrage nach Wohnraum von Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalten bei unserer Genossenschaft unverändert anhält. Bezogen auf unser Marktsegment an Wohnungen in Fellbach wollen wir auch zukünftig die Nachfrage unterschiedlichster Nutzergruppen und Haushaltsgrößen zufrieden stellen.

Entwicklung Ausgaben Wohnungen / Gebäude in EUR





FEWOG Geschäftsstelle / Lessingstraße 2

Die Zahl der Wohnungsinteressenten die bereits für eine neue Wohnung bzw. für einen Tausch im Bestand vorgemerkt sind beträgt im Berichtsjahr 185 Bewerber. Hiervon sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 125 neue Mitglieder aufgenommen worden.

Aufgrund der Stabilität von Mietverhältnissen und einer geringen Fluktuation im Wohnungsbestand der Genossenschaft bestehen für Interessenten derzeit Wartezeiten bis zu einem Jahr und mehr, bevor wir diese mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Bei besonders dringenden Fällen von Wohnungsbedarf, versuchen wir über zeitlich befristete Verträge eine Versorgung sicherzustellen.

Unsere Mietforderungen haben sich im Berichtsjahr auf 8.846 EUR [Vorjahr 6.282 EUR] erhöht. Dieser Anteil von 0,25 Prozent an unseren Mietforderungen ist nicht als bestandsgefährdend zu beurteilen. Alle diesbezüglichen Forderungen sind titulierte bzw. befinden sich in Überwachung.

Das im Unternehmen integrierte Forderungsmanagement arbeitet effizient in Abstimmung mit Creditreform. Abgeschlossene Zahlungsvereinbarungen werden regelmäßig überprüft.

Die Anzahl der Wohnungsnutzer, die auch im Berichtsjahr 2013 Leistungen der Arbeitsagentur beziehen, hat sich nicht nennenswert gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Zur Sicherung dieser Mieteingänge überwachen wir die Zahlungsströme der ARGE bzw. treffen mit den Nutzern entsprechende Vereinbarungen, solange diese Transfereinkommen erhalten.

Entsprechend unserem Controlling sind wir jederzeit in der Lage die erforderlichen Steuerungsmaßnahmen zur Sicherung unserer Erträge einzuleiten.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2013

Im Berichtsjahr wurden mit 1.137.279 EUR [Vorjahr 1.460.495 EUR] 32,0 Prozent [Vorjahr rd. 42,0 %] der Mieterträge für die Modernisierung und laufende Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. Die Finanzierung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgte im Berichtsjahr 2013 vollständig aus den erwirtschafteten Mieterträgen.

Es gab hierbei folgende Schwerpunkte:

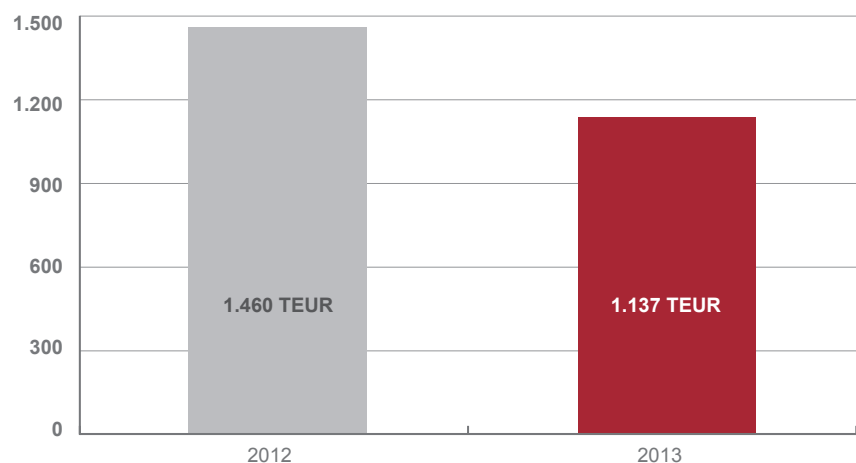
Rubensweg 2/4/6

- Modernisierung der Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Wärmedämmverbundsystem, Sanierung der Balkone und Neugestaltung der Hauszugangswege [barrierefrei]

Im FEWOG-Bestand:

In diversen Objekte Fensteranstrich, Treppenhausanstriche, Erneuerung von Wohnungseingangstüren, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen anlässlich Mieterwechsel, Dämmung von Kellergeschossdecken, Dämmung von obersten Geschossdecken.

Ausgaben Instandhaltung / Modernisierung in TEUR



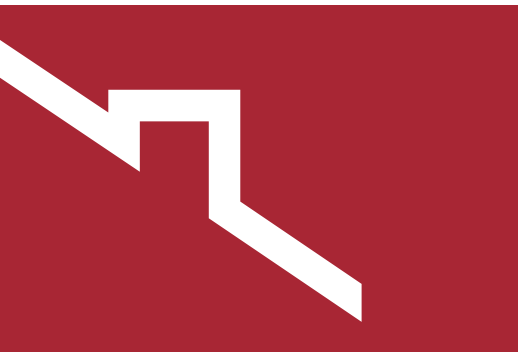


MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG IN BILDERN



Barrierefreie und barrierearme
Zugangsmöglichkeiten zu den
Gebäuden und in den Wohnungen.





Vorher



Vorher



Nachher



Nachher

Objekt Rubensweg 2/4/6



PERSONALWESEN

In der Geschäftsstelle der FEWOG sind neben dem geschäftsführenden Vorstand sechs weitere Mitarbeiter(innen), teilweise in Teilzeit, beschäftigt.

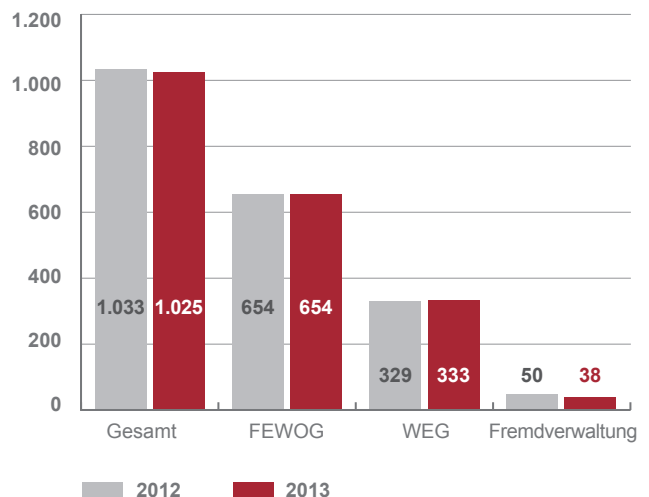
Dazu in verschiedenen Objekten insgesamt drei Mitarbeiter(innen) als Hausmeister(in) oder Reinigungskräfte. Im Verbund mit fünf weiteren Wohnungsunternehmen im Rems-Murr-Kreis (Rems-Murr-Haus Service GmbH & Co.KG) wird auch im Berichtsjahr 2013 eine Auszubildende als Immobilienkauffrau bei der FEWOG ausgebildet.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Genossenschaft 39 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 333 Eigentumswohnungen, sowie 38 Mietwohnungen für Dritte verwaltet.

Die Verwaltervergütung für die kaufmännischen und technischen Dienstleistungen von WEG-Gemeinschaften sowie die Erträge aus der Haus- und Wohnungsverwaltung für Dritte haben sich im Berichtsjahr von 93.534 EUR auf 82.323 EUR verringert. Dies ist darin begründet, dass keine größeren Baumaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften umgesetzt wurden die zu Sondervergütungen und somit zu weiteren Erträgen geführt hätten.

Verwaltete Wohnungen zum 31.12.2013



3. LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Vermögens-, Kapitalstruktur und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 hat sich von 20.874.851,15 EUR auf 20.799.459,31 EUR um rd. 0,4 Prozent verringert. Die Abnahme des Anlagevermögens begründet sich in den planmäßigen Abschreibungen im Berichtsjahr.

Die Eigenkapitalquote beträgt 46,75 Prozent [Vorjahr 41,39 %] und die Anlagenintensität 90,95 Prozent [Vorjahr 92,19 %] der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalausstattung liegt im Berichtsjahr im Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften.

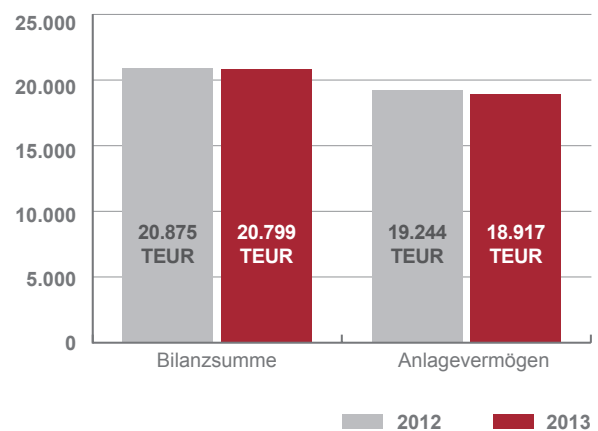
Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2013 beträgt 1.113.918 EUR [Vorjahr 721.479 EUR].

Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 112.000 EUR für das Geschäftsjahr 2013 und der Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 750.000 EUR, verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 251.918,36 EUR [Vorjahr 148.478,54 EUR], der erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent zur Verfügung steht.

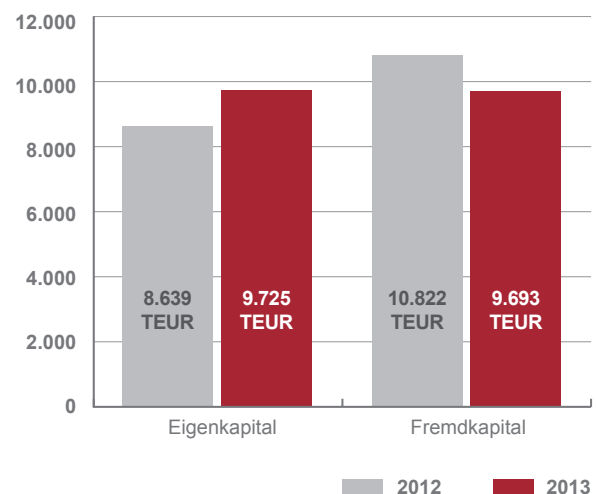
Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 251.918,36 EUR in Höhe von 56.341,64 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum Stand vom 1. Januar 2013 zu verwenden.

Bilanzsumme / Anlagevermögen in TEUR



Eigenkapital / Fremdkapital in TEUR



4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

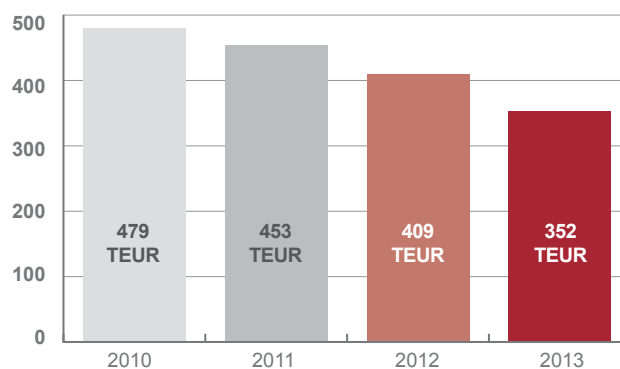
Zweck der Existenz unserer Wohnungsgenossenschaft ist gemäß der Satzung die Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Versorgung mit Wohnungen unter Berücksichtigung der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Damit wir dieses Ziel nachhaltig und dauerhaft erreichen, bewirtschaften, veräußern und betreuen wir Wohnungsbestände.

Chancen sehen wir in der eingeschlagenen Unternehmensstrategie, hier insbesondere unser Projekt FEWOG 2020, in der weiteren Modernisierung und Umgestaltung unserer Wohnungsbestände für unsere Mitglieder und potenzielle neue Nutzer.

Mit einer nachhaltigen Steigerung der Attraktivität unseres Wohnungsangebotes wollen wir unsere Ertragschancen sicherstellen. Eine weitere Chance sehen wir in einem umfassenden Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder.

Unser integriertes Risikomanagementsystem ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken regelmäßig beobachtet und jährlich bewertet.

Zinsaufwendungen Entwicklung in TEUR



Mietpreisisiken im Bestand bestehen aktuell nicht, da nicht mit sinkenden Mietpreisen zu rechnen ist. Darüberhinaus bestehen weiterhin begrenzte Mieterhöhungsspielräume. Auch hieraus ergibt sich nur ein geringes Liquiditätsrisiko. Der laufende Kapitaldienst und Sondertilgungen können aus den regelmäßigen Erträgen des Kerngeschäftes erbracht werden.

Den FEWOG-Standard in den Wohnungen nach Modernisierung wollen wir auf zeitgemäßem Niveau beibehalten und zukünftige Mieterträge zielgerichtet hierfür aufwenden.

In unserem Wohnungsbestand wohnen 1.434 Wohnungsnutzer mit Stichtag zum 31.12.2013. Das Durchschnittsalter der Mieter der Genossenschaft beträgt zum Ende des Berichtsjahres unverändert 58 Jahre [Vorjahr 58 Jahre].

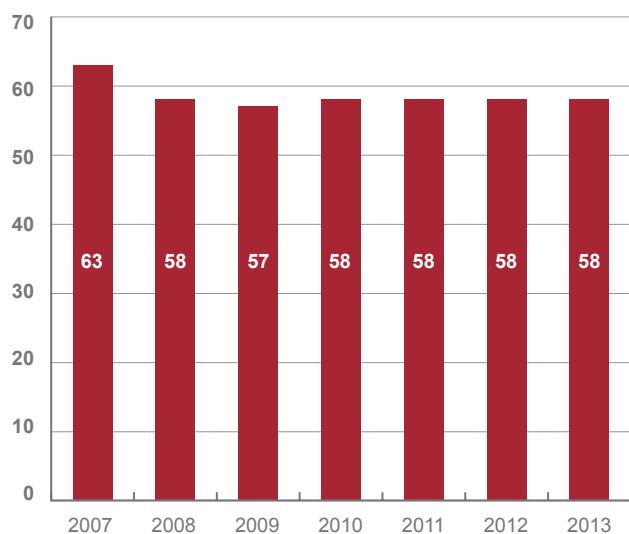
Infolge regelmäßigen Controllings unserer Liquidität und der bestehenden Kapitaldienstverpflichtungen werden wir auch nach Ablauf der Zinsbindungsfristen unsere Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllen können.

Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Entwicklungen oder Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

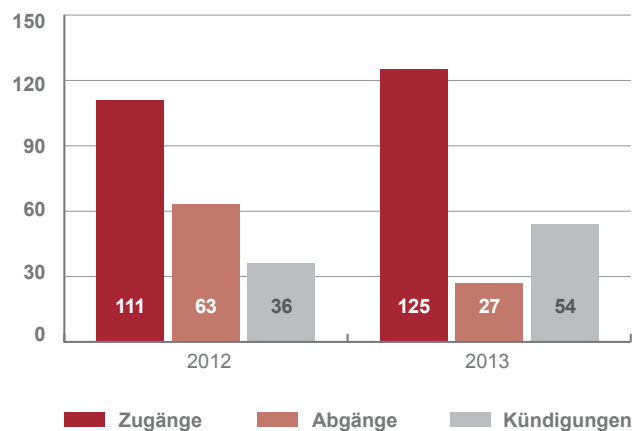
Insgesamt liegen bei der FEWOG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Auch nach dem Ende des Geschäftsjahres ergaben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Durchschnittliche Altersstruktur Mieter



Mitgliederentwicklung



5. AUSBLICK

Auch im Jahr 2014 können wir mit stabilen Mieterträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung rechnen.

Diese wollen wir unter anderem für unsere strategischen Baumaßnahmen einsetzen. So sollen bis 2018 im Quartier „Im Hetzen 2/4“, „Urbanstr. 17/19/21“ und „Gartenstr. 67/69“, „Urbanstr. 23“ eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt werden. Wir wollen mit einem Neubau und Sanierung der Bestandsgebäude 44 Wohnungen neuen Nutzern zur Verfügung stellen.

Als eine besondere Herausforderung sehen wir in diesem Quartier die Bereitstellung von Strom und Wärme durch die Genossenschaft mit einem Blockheizkraftwerk. Altersgerechtes Wohnen und Wohnkosten im Alter sind hierbei die Triebfeder unserer strategischen Planung.

Für durchzuführende Instandhaltungen und Modernisierungen im Jahr 2014 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat einen Instandhaltungsplan in Höhe von zirka 1.230.000,00 EUR abgestimmt. Innerhalb dieses Budgets ist vorgesehen, dass wir die begonnene Modernisierung im Objekt – „Im Rubensweg 2/4/6“ – mit der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, barrierefreien Zugangswegen und Erneuerung der Hauseingangstüren in 2014 zum Abschluss bringen.

Bei entsprechenden Fälligkeiten von Darlehen beabsichtigen wir diese vollständig zurückzahlen bzw. frei werdende finanzielle Mittel für Sondertilgungen zu nutzen.

Darüber hinaus werden wir wie in den Vorjahren, wiederkehrende Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Fenster- und Klappladenerhaltungsanstriche durchführen.

Unseren Mietern, die uns im Jahr 2013 wiederholt Ihr Einverständnis und Ihre Mitarbeit bei den vielfältigen und umfangreichen Baumaßnahmen entgegengebracht haben, wollen wir im Namen aller Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrates und unserer Mitarbeiter herzlichst danken.

Basis unseres unternehmerischen Erfolgs sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FEWOG, ihrem hohen persönlichen Einsatz gilt unser besonderer Dank und Anerkennung.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2013 die geschäftspolitischen Ziele der Genossenschaft in vielen gemeinsamen Sitzungen vertrauensvoll unterstützt. Hierfür und auch für das Vertrauen, das dem Vorstand der FEWOG zu jeder Zeit entgegengebracht wurde, gebührt dem Aufsichtsrat unserer herzlicher Dank.

Fellbach, den 21. März 2014

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 2013 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 2013 wurde in der Zeit vom 17. März bis 21. März 2014 durchgeführt.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr turnusgemäß Herr Wolfgang Röder aus. Herr Wolfgang Röder hat sich erfreulicherweise erneut zur Kandidatur bereit erklärt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitgliedern des Vorstandes sowie bei allen Mitarbeitern für die im Jahr 2013 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 21. März 2014



Rolf Munninger
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM

31. DEZEMBER 2013

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVSEITE	2013		2012
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.200,00	7.454,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	18.742.884,98		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.474,00		
Technische Anlagen und Maschinen	18.777,00		
Anlagen im Bau	0,00	18.856.135,98	19.196.280,81
Bauvorbereitungskosten	1.978,23		
Finanzanlagen			
Beteiligungen	40.000,00		
Andere Finanzanlagen	750,00	42.728,23	40.750,00
Anlagevermögen insgesamt		18.917.064,21	19.244.484,81
Umlaufvermögen	€	€	€
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		
Unfertige Leistungen	853.867,20		
Andere Vorräte	23.234,04	877.101,24	805.532,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.846,14		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.569,99		
Sonstige Vermögensgegenstände	102.622,71	118.038,84	84.704,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		810.497,42	700.766,30
Bausparguthaben		76.757,60	39.362,81
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		20.799.459,31	20.874.851,15

PASSIVSEITE	2013		2012
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.955,40		
der verbleibenden Mitglieder	1.450.491,47		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.280,00	1.504.726,87	1.445.616,49
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.075.330,94		
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		
Andere Ergebnisrücklagen	4.232.057,73	7.967.988,35	7.045.343,06
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		
Jahresüberschuss	251.918,36		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	862.000,00	1.113.918,36	148.478,54
Eigenkapital insgesamt		9.724.633,58	8.639.438,09
Rückstellungen	€	€	€
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		180.000,00	180.000,00
Sonstige Rückstellungen		208.795,98	243.387,57
Verbindlichkeiten	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.692.536,27		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	902.264,77		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.453,74		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.136,15		
Sonstige Verbindlichkeiten	3.332,60	10.672.723,53	11.799.261,50
Rechnungsabgrenzungsposten		13.306,22	12.763,99
Bilanzsumme		20.799.459,31	20.874.851,15

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

JAHR	2013		2012
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.347.344,98		
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		
c) aus Betreuungstätigkeit	82.323,49		
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.852,00	4.483.520,47	4.306.346,87
Erhöhung / Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		64.765,95	47.877,64
Sonstige betriebliche Erträge		101.285,93	267.830,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.047.049,22		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40.257,74	2.087.306,96	2.377.221,12
Rohergebnis		2.562.265,39	2.244.834,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	294.277,93		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	72.634,13	366.912,06	390.545,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		418.796,97	497.819,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		227.780,59	155.480,52
Erträge aus Beteiligungen	2.000,00		
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	117,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.049,47	7.166,97	19.977,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		351.852,72	409.364,62
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.204.090,02	811.601,14
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,52	
Sonstige Steuern		90.166,14	90.128,15
Jahresüberschuss		1.113.918,36	721.478,54
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		862.000,00	573.000,00
Bilanzgewinn		251.918,36	148.478,54

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

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:

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

Bewertungsmethoden:

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3,33%
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 und Im Hetzen 1/3 werden nach Abschluss der Modernisierung mit linear 2% (bisher linear 1,5%) auf eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren abgeschrieben.	
Carports	5,0%
gewerbliche Einheiten	2,0%
Technische Anlagen	5,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,33%

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhafter Wertminderungen wurden auf die Carports „Im Hetzen“ verrechnet.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Unfertige Leistungen Einzel- und Pauschalwertberichtigungen
Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 853.867,20 [Vorjahr € 789.101,25] noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	8.977,95	10.451,56

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

VERBINDLICH- KEITEN		Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	<i>Insgesamt</i>	<i>unter 1 Jahr</i>	<i>1 bis 5 Jahre</i>	<i>über 5 Jahre</i>		<i>Art der Sicherung</i>
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.692.536,27 (10.822.484,76)	620.779,15 (591.222,85)	2.248.485,21 (2.187.280,91)	6.823.271,91 (8.043.981,00)	9.692.536,27 (10.822.484,76)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	902.264,77 (869.560,71)	902.264,77 * (869.560,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	1.453,74 (1.984,11)	1.453,74 (1.984,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.136,15 (101.744,60)	73.136,15 (101.744,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.332,60 (3.487,32)	3.332,60 (3.487,32)				
Gesamtbetrag	10.672.723,53 (11.799.261,50)	1.600.966,41 (1.567.999,59)	2.248.485,21 (2.187.280,91)	6.823.271,91 (8.043.981,00)	9.692.536,27 (10.822.484,76)	GPR GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	35,00	16,00

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	0,00 €
[Vorjahr	150.000,00 €]

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

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

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

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

4.

Mitgliederbewegung		
Anfang 2013		1.311
Zugang 2013		125
Abgang 2013		81
Ende 2013		1.355

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 42.590,49 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.459.040,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 47.040,00 erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Munninger, Rolf Verkaufsleiter i.R. (Aufsichtsratsvorsitzender)
Seibold, Elsbeth Kfm. Angestellte (stv. Vorsitzende)
Bachmann, Hermann Geschäftsführer bis 12.03.2013
Bäuerle, Birgit Geschäftsführerin ab 17.06.2013
Rihm, Heiko Bauingenieur
Röder, Wolfgang Geschäftsführer

Fellbach, den 21. Februar 2014

Der Vorstand:


Ingolf Epple


Ulf Krech



JEDER EINZELNE ZÄHLT



SOZIALES ENGAGEMENT DER FEWOG 2013

Durch Spenden haben wir unterstützt:

- » *Spende für Hochwasseropfer in Meißen*
- » *Spende an die Jugendfußballabteilung des TV Oeffingen*
- » *Spende für Stipendium der Universität Hohenheim*
- » *Help for Children – Kindermalbuch gegen Missbrauch*
- » *Spende für die Deutsche Knochenmarkspenderdatei*
- » *Spende für Förderer Fellbacher Kammerorchester*
- » *Spende für Caritas*
- » *Spende für Kindergarten Maria-Regina – Beteiligung Klettergerüst*
- » *Spende an die Bürgerstiftung Fellbach*

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH UNSEREN JUBILAREN

65-jährige Mitgliedschaft

- » **Fellbacher Bank eG**
Mitglieds-Nr. 132
Mitglied seit: 16.03.1949
- » **Stadt Fellbach**
Mitglieds-Nr. 136
Mitglied seit: 16.03.1949
- » **Erich Schmidgall**
Mitglieds-Nr. 199
Mitglied seit: 09.04.1949
- » **Hans Spannbauer**
Mitglieds-Nr. 339
Mitglied seit: 20.12.1949

60-jährige Mitgliedschaft

- » **Kurt Reimann**
Mitglieds-Nr. 951
Mitglied seit: 26.04.1954
- » **Rolf Münzmay**
Mitglieds-Nr. 993
Mitglied seit: 04.10.1954
- » **Annemarie Hellmann**
Mitglieds-Nr. 1028
Mitglied seit: 21.10.1954
- » **Edith Ulrich**
Mitglieds-Nr. 1030
Mitglied seit: 21.10.1954

55-jährige Mitgliedschaft

- » **Siegfried Volkmer**
Mitglieds-Nr. 1395
Mitglied seit: 16.09.1959
- » **Karl Fabbro**
Mitglieds-Nr. 1407
Mitglied seit: 22.10.1959
- » **Juliane Grappendorf**
Mitglieds-Nr. 1442
Mitglied seit: 21.12.1959

50-jährige Mitgliedschaft

- » **Rolf Seiss**
Mitglieds-Nr. 1564
Mitglied seit: 06.04.1964
- » **Leonore Zimmermann**
Mitglieds-Nr. 1567
Mitglied seit: 22.06.1964
- » **Pauline Wagenknecht**
Mitglieds-Nr. 1570
Mitglied seit: 22.06.1964
- » **Gerhard Off † 02.04.14**
Mitglied seit: 17.12.1964
Mitglieds-Nr. 1575

Vielen
Dank
für Ihre
Treue!



**FEWOG-AKTUELL:
AB SOFORT ERSCHEINT
UNSERE INTERNETSEITE
IM NEUEN DESIGN.**



**BESUCHEN SIE UNS AUF
WWW.FEWOG.DE**

