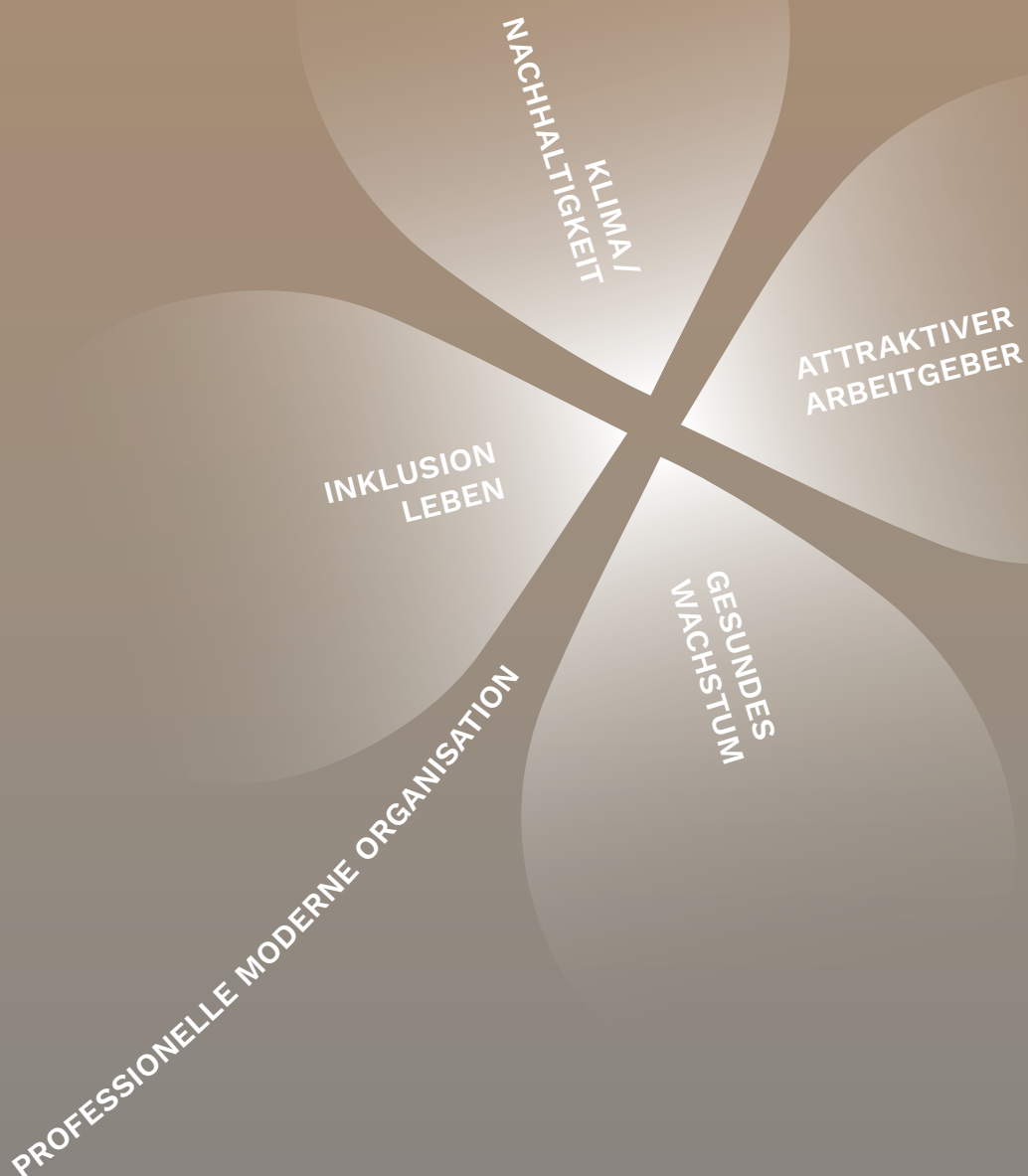




**GESCHÄFTS
BERICHT
2025**

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS

05 VORWORT

WIR DIE FEWOG

09 KENNZAHLEN
10 UNSERE OBJEKTE
12 MITARBEITENDE &
VERWALTUNGSORGANE

UNSER FOKUS: STRATEGIE 2030 – FEWOG 2.0

15 AUSGANGSPUNKT
16 DER STRATEGIEPROZESS
18 DAS STRATEGISCHE KLEEBLATT
DER FEWOG
20 DIE VIER HANDLUNGSFELDER
DER STRATEGIE 2030
32 AUSBLICK

MITGLIEDSCHAFTEN UND SPONSORING

35 MITGLIEDSCHAFTEN
38 SPONSORING

BERICHT DES VORSTANDS

41 GESAMTWIRTSCHAFTLICHER
BERICHT 2025
44 GESCHÄFTSVERLAUF UND
GESCHÄFTSENTWICKLUNG
50 BILANZIELLE BETRACHTUNG
52 CHANCEN- UND
RISIKOBETRACHTUNG
55 AUSBLICK UND PROGNOSE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

59 BERICHT DES
AUFSICHTSRATS

JAHRES ABSCHLUSS 2025

63 JAHRESABSCHLUSS
64 BILANZ
66 GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
67 ANHANG DES
JAHRESABSCHLUSSES

TRAUER UND IMPRESSUM

73 WIR TRAUERN
74 IMPRESSUM

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

VORWORT DES VORSTANDS

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER UND MIETER, GESCHÄFTSPARTNER UND FREUNDE DER FEWOG,

das Geschäftsjahr 2025 war für die FEWOG von wichtigen strategischen Weichenstellungen und einer weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung geprägt. In einem anspruchsvollen Umfeld haben wir uns bewusst damit auseinandergesetzt, wie wir unsere Genossenschaft langfristig stabil, verantwortungsvoll und zukunftsfähig aufstellen.

Mit der „Strategie 2030 – FEWOG 2.0“ haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat einen klaren Orientierungsrahmen geschaffen. Herzstück ist das Strategische Kleeblatt, das unsere zentralen Handlungsfelder bündelt: „Klima und Nachhaltigkeit“, „Gesundes Wachstum“, „Inklusion leben“ und „Attraktiver Arbeitgeber“. Getragen werden diese Schwerpunkte von einer professionellen, modernen Organisation, die Verlässlichkeit schafft und zugleich Veränderung ermöglicht.



” Das Geschäftsjahr 2025 war für die FEWOG von wichtigen strategischen Weichenstellungen und einer weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung geprägt. “

Dass diese Strategie kein abstraktes Zukunftsbild ist, sondern bereits Wirkung entfaltet, zeigen zwei wesentliche Meilensteine im Geschäftsjahr 2025. Mit der Gründung der FEWOG plus Service- und Dienstleistungsgesellschaft mbH haben wir ein anerkanntes Inklusionsunternehmen ins Leben gerufen, das die Schaffung dauerhafter Arbeitsplätze für schwerbehinderte Menschen mit wirtschaftlichem Handeln verbindet. Der schrittweise Aufbau der Gesellschaft und die Aufnahme des operativen Geschäftsbetriebs ab dem Jahr 2026 markieren einen konsequenten Schritt, Inklusion strukturell und dauerhaft in der FEWOG-Gruppe zu verankern.

Zudem haben wir unseren Klimapfad zur Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudebestands fertiggestellt und als strategische Grundlage verabschiedet. Er bildet die Basis für ein systematisches, langfristiges Vorgehen im Klimaschutz und schafft Transparenz über Maßnahmen, Prioritäten und Entwicklungsperspektiven im Bestand. Eine positive externe Einschätzung zur finanziellen Machbarkeit bestätigt uns in diesem Vorgehen.

Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt transparent die wirtschaftliche Entwicklung der FEWOG im Jahr 2025 und gibt zugleich Einblick in die strategischen Leitlinien, die unser Handeln in den kommenden Jahren prägen werden. Das Strategische Kleeblatt dient dabei als Kompass für Entscheidungen – heute und mit Blick auf das Jahr 2030.

Zum 1. Januar 2026 wurde das Vorstandsteam erweitert. Mit der Verstärkung bringen wir zusätzliche fachliche Kompetenz insbesondere für das wirtschaftliche Bestandsmanagement und die bautechnische Weiterentwicklung ein, um die Umsetzung unserer strategischen Ziele weiter zu stärken. Gleichzeitig zeigt die frühzeitige Weichenstellung bei der Altersnachfolge im Vorstand unser Verantwortungsbewusstsein und strategische Weitsicht: So gewährleisten wir kontinuierliche Führung und Stabilität für die FEWOG, während langfristig die Struktur mit zwei Vorstandsmitgliedern beibehalten wird.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeitenden für ihr Engagement, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen sowie allen Partnern für die konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam gestalten wir die FEWOG – wirtschaftlich solide, sozial verantwortlich und ökologisch nachhaltig.

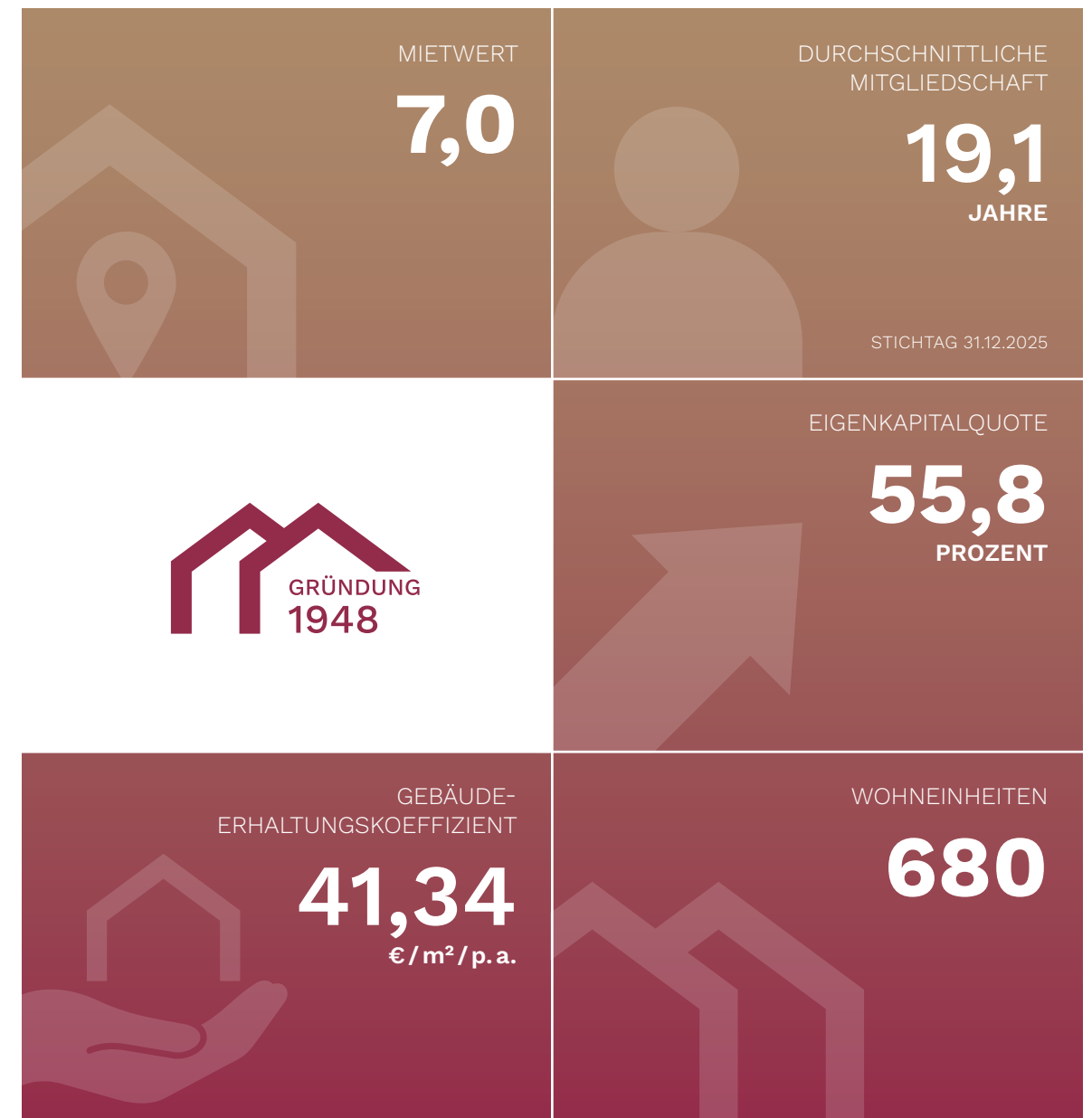
Der Vorstand

Nina Weigl · Ingolf Eppler · Julius Frick

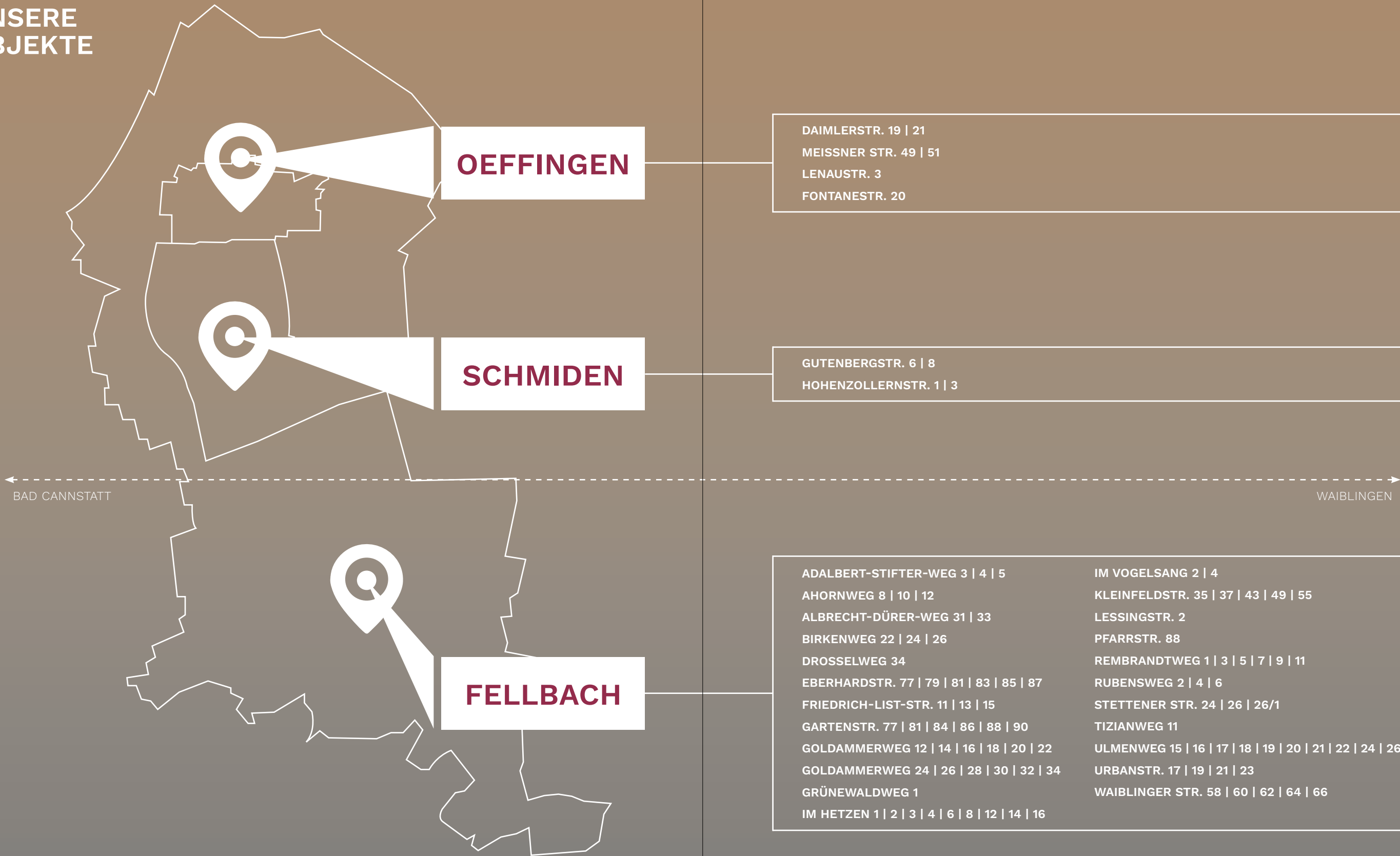


WIR DIE FEWOG

KENNZAHLEN

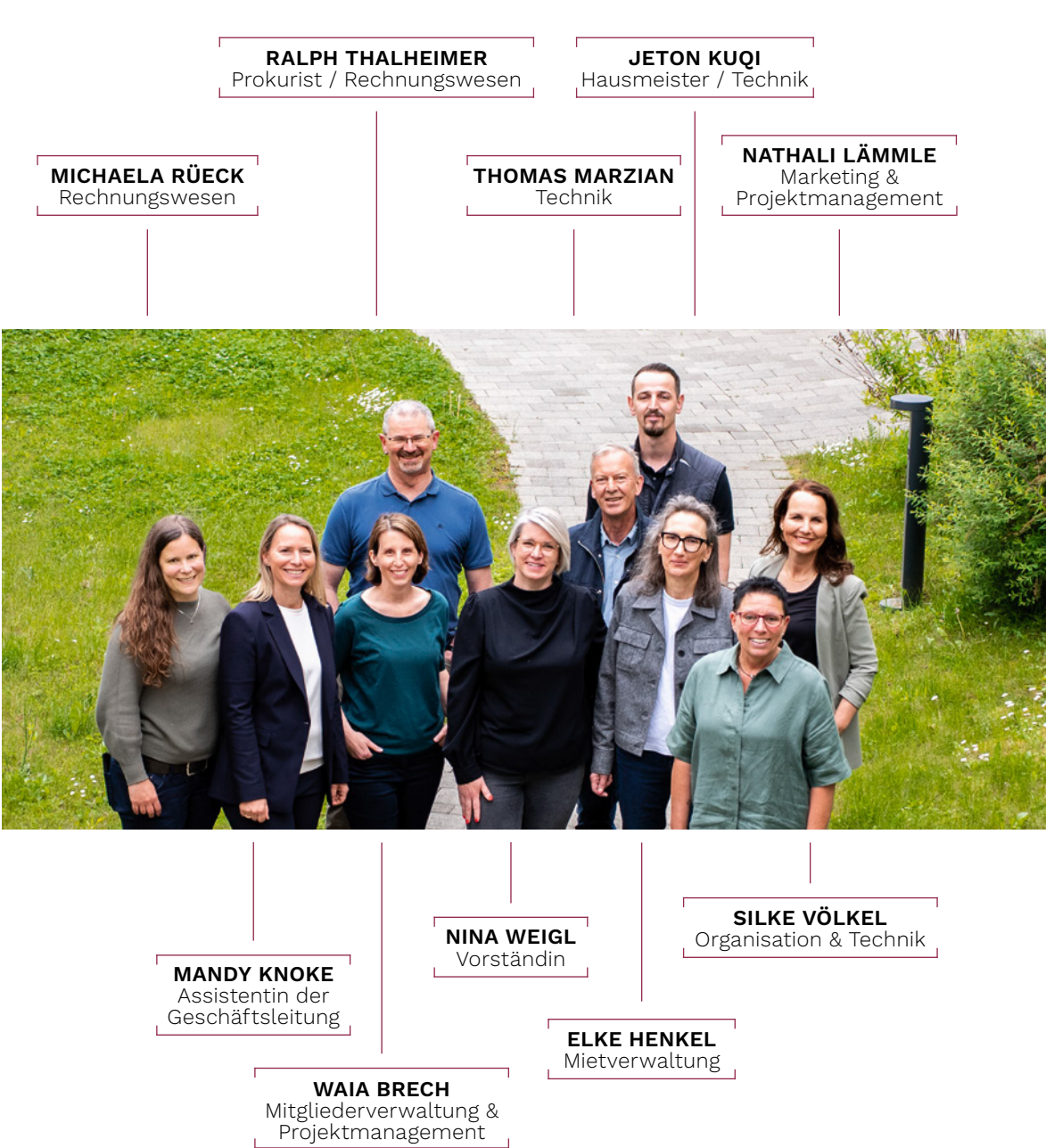


UNSERE
OBJEKTE

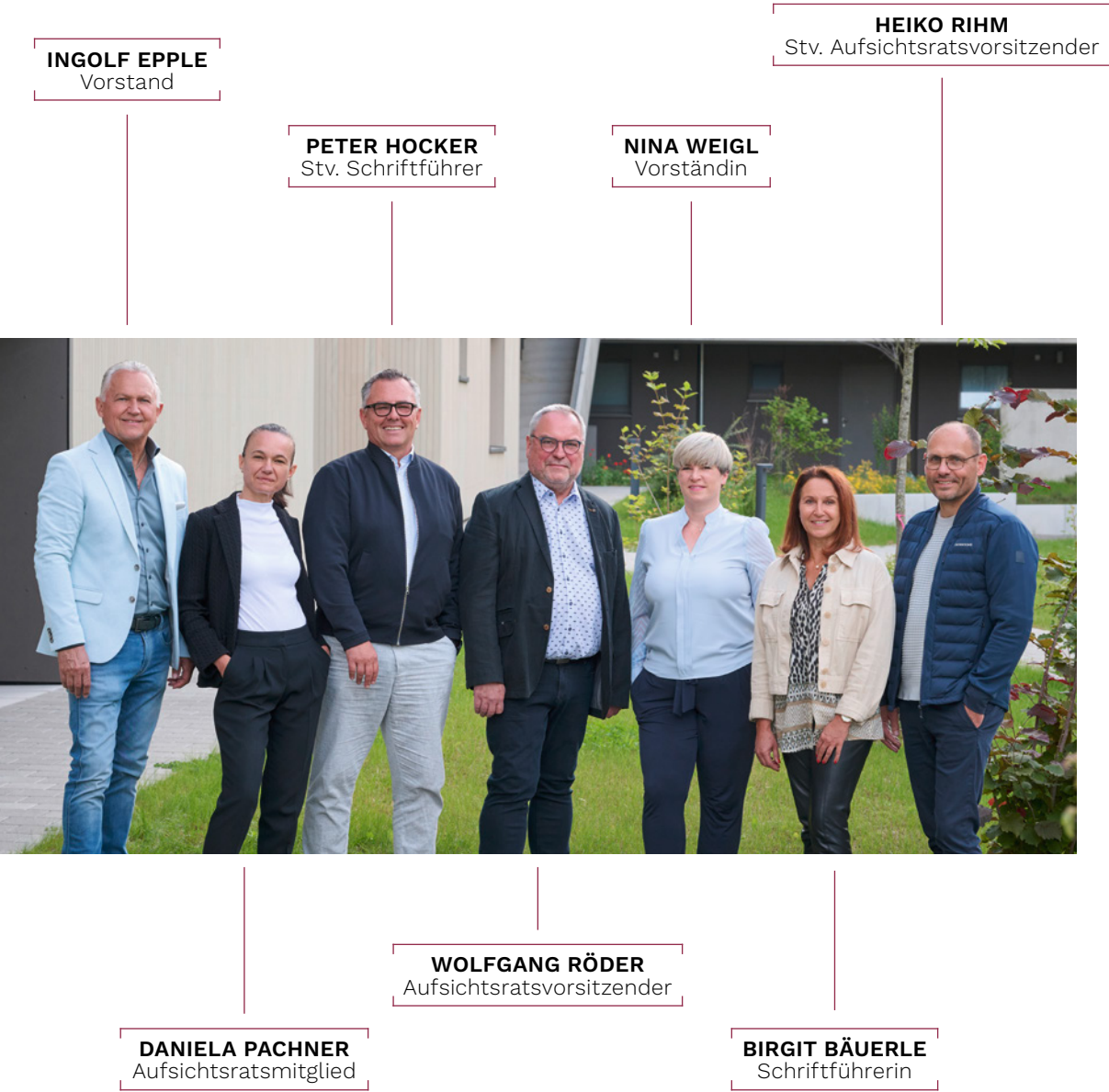


MITARBEITENDE &
VERWALTUNGSORGANE

MITARBEITENDE



VERWALTUNGSORGANE



UNSER FOKUS: STRATEGIE 2030 – FEWOG 2.0

GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

Das Zukunftsbild beschreibt, wie die FEWOG ihre strategische Ausrichtung bis 2030 schärft und Verantwortung für Mitglieder, Mitarbeitende und Bestand übernimmt.

AUSGANGSPUNKT: WARUM DIE FEWOG IHRE STRATEGIE WEITERENTWICKELT HAT

Die FEWOG, wie die gesamte Wohnungswirtschaft, agiert in einem Umfeld, das sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert hat. Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und neue Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit Klimazielen und der nachhaltigen Transformation des Gebäudebestands, einem sich wandelnden Arbeitsmarkt, dem Ende einer langen außergewöhnlichen Niedrigzinsphase sowie veränderter Erwartungen von Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern und weiteren Stakeholdern, haben die Rahmenbedingungen genossenschaftlichen Handelns anspruchsvoller gemacht.

Vor diesem Hintergrund hat die FEWOG ihre strategische Ausrichtung bewusst in den Fokus genommen und bestehende Geschäftsfelder im Hinblick auf Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Ziel war es nicht, Bewährtes infrage zu stellen, sondern die bestehende Strategie zu überprüfen, zu schärfen und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Ein zentrales Ergebnis: Die FEWOG schärft ihr Profil und richtet ihren Fokus konsequent auf ihr Kerngeschäft – die nachhaltige Bewirtschaftung und qualitätsorientierte Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands im Sinne ihrer Mitglieder – und stärkt zugleich ihre organisatorische und strategische Handlungsfähigkeit. Damit verbunden ist die Leitfrage, welche Aktivitäten langfristig mit diesem Anspruch vereinbar sind und zugleich die erforderliche wirtschaftliche Tragfähigkeit besitzen.

Die **Strategie 2030 – FEWOG 2.0** ist damit Ausdruck einer bewussten Weichenstellung. Sie soll Orientierung geben, Prioritäten benennen und zugleich genügend Flexibilität bieten, um auf künftige Entwicklungen angemessen reagieren zu können. Als Fokusthema des Geschäftsberichts 2025 macht sie sichtbar, wie die FEWOG ihre Verantwortung gegenüber Mitgliedern, Mitarbeitenden und der Region auch in Zukunft wahrnehmen will.

GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

DER STRATEGIEPROZESS: GEMEINSAM DENKEN, GEMEINSAM ENTSCHEIDEN

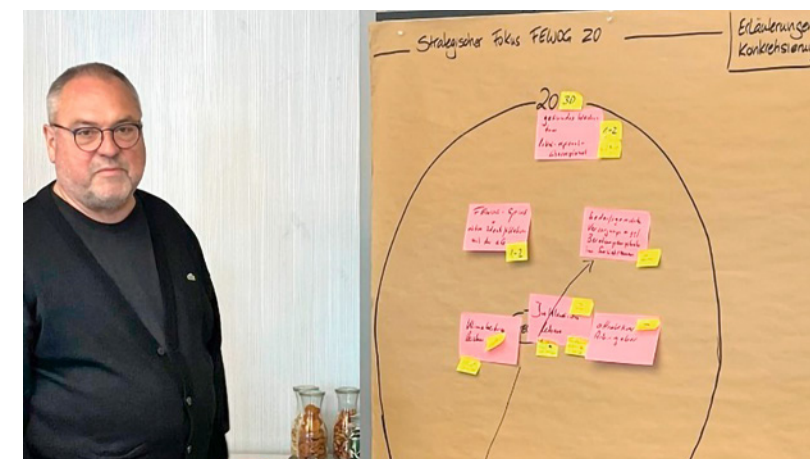
Die Entwicklung der Strategie 2030 – FEWOG 2.0 erfolgte in einem intensiven, dialogorientierten und strukturierten Prozess von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat. Zentrale Bausteine waren der Strategie-Workshop im April 2025 sowie die Strategie-Klausur mit dem gesamten Aufsichtsrat im Juli 2025. Begleitet wurde der Prozess durch eine externe Moderation.



Im Rahmen der Strategieentwicklung wurde bewusst Raum für unterschiedliche Perspektiven geschaffen. Kreative Methoden, etwa Zukunftsbilder, trafen auf analytische Elemente wie Priorisierung und Ressourcenabgleich. Ausgangspunkt war die Frage: **Wo soll die Reise der FEWOG bis 2030 hingehen – und wofür wollen wir als Genossenschaft stehen?** Nicht als abstrakte Vision, sondern als realistische, umsetzbare Leitlinie für Entscheidungen, Investitionen und tägliches Handeln.



Methodisch wurden Brainstorming und Priorisierung mit einem Zukunftsblick kombiniert. Besonders prägend war dabei der Ansatz des „Reverse Engineering“: Aus einer möglichen FEWOG der Zukunft wurde rückwärts abgeleitet, welche Schritte, Entscheidungen und Strukturen erforderlich sind, um ein strategisch und operativ handhabbares Vorgehen zu erhalten. So entstand ein gemeinsames Verständnis darüber, was strategisch wichtig ist und was bewusst nicht weiterverfolgt werden soll und es wurden langfristige Perspektiven mit konkreten heutigen Handlungsfeldern verknüpft – als Orientierung für Entscheidungen, Investitionen und Organisationsentwicklung.



Das Ergebnis ist ein gemeinsam getragener Orientierungsrahmen von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat, der zeigt: Die FEWOG will ihre Rolle als regional verankerte Wohnungsbaugenossenschaft weiterentwickeln: wirtschaftlich solide, sozial verantwortlich, ökologisch wirksam und organisatorisch zukunftsfähig.



GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

DAS STRATEGISCHE KLEEBLATT DER FEWOG: FUNDAMENT UND STRUKTUR DER STRATEGISCHEN AUSRICHTUNG

Das Ergebnis des Strategieprozesses wird im **Strategischen Kleeblatt** der FEWOG verdichtet. Es steht für Balance, Stabilität und Zukunftsfähigkeit und verdeutlicht, dass nachhaltiger Erfolg nur dann möglich ist, wenn eine solide Basis besteht und eine organisatorische, professionelle Stabilität sichergestellt ist.

FUNDAMENT DES HANDELNS: WIRTSCHAFTLICH SOLIDE, ORGANISATORISCH PROFESSIONELL

Der Boden des Kleeblatts und damit das Fundament, auf dem alles strategische Handeln der FEWOG fußt, ist die **betriebswirtschaftlich solide Basis** der Genossenschaft. Eine stabile Ertragslage, eine verantwortungsvolle Mietpreispolitik und eine vorausschauende Finanzstrategie sind die Voraussetzung dafür, um auch künftig Investitionen verlässlich planen, Risiken strukturiert steuern, gestalten und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen zu können.

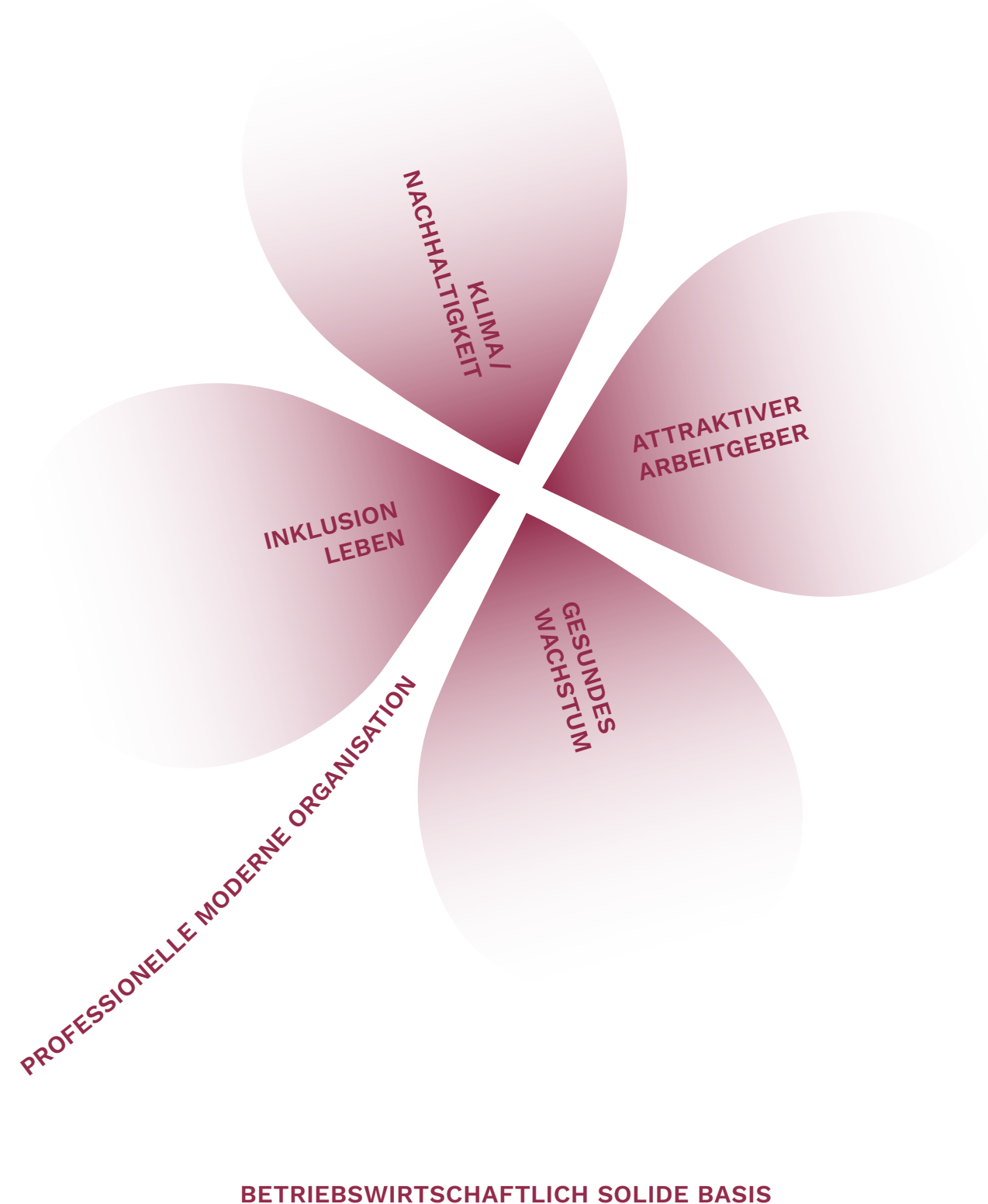
Der „Stiel“ des Kleeblatts steht für eine **professionelle, moderne Organisation**, die ihre Strukturen und Prozesse kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu gehören:

- klare Aufbau- und Ablauforganisationen,
- stetige, systematische Prozessoptimierungen,
- der konsequente Ausbau digitaler Arbeitsweisen,
- sowie die gezielte Nutzung von Synergien, insbesondere im Zusammenspiel mit dem neu gegründeten inklusiven Tochterunternehmen FEWOG plus.

Effizienz, Transparenz und Professionalität sind dabei kein Selbstzweck, sondern schaffen Freiräume: für persönliche Betreuung der Mitglieder, für innovative Projekte, für Qualität im Bestand und für nachhaltiges Wachstum. Zugleich gilt ein zentrales Leitmotiv aus dem Strategieprozess: sich nicht zu überfordern, sondern Wachstum und neue Aufgaben stets an der realistischen Umsetzbarkeit auszurichten.

„Die FEWOG steht als Genossenschaft für Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern, wirtschaftliche Stabilität und ein starkes Miteinander. Mit der Strategie 2030 schaffen wir den Rahmen, diese Prinzipien in allen Handlungsfeldern konsequent weiterzuentwickeln und die FEWOG zukunftsfähig aufzustellen.“

Nina Weigl, Geschäftsführende Vorständin



GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

DIE VIER HANDLUNGSFELDER DER STRATEGIE 2030: DIE ZENTRALEN SCHWERPUNKTE DER STRATEGIE

Das Strategische Kleeblatt bündelt die Ergebnisse des Strategieprozesses in vier gleichwertigen Handlungsfeldern, die Wirkung nur dann entfalten, wenn sie auf einem stabilen Fundament stehen und organisatorisch gut umgesetzt werden können. Jedes Blatt steht für ein zentrales Handlungsfeld der FEWOG-Strategie 2030:

1. Klima & Nachhaltigkeit
2. Gesundes Wachstum
3. Attraktiver Arbeitgeber
4. Inklusion leben

Zusammen bilden sie ein integriertes strategisches Gesamtkonzept, das ökologische, ökonomische und soziale Aspekte miteinander verbindet und gemeinsam das Zukunftsbild der FEWOG prägt.

1. KLIMA UND NACHHALTIGKEIT – DER KLIMAPFAD DER FEWOG

Die FEWOG bekennt sich klar zu ihrer Verantwortung für Klima und Umwelt. Nachhaltigkeit ist kein Einzelprojekt, sondern ein strategisches Leitmotiv, das Planung, Bau, Sanierung und Betrieb gleichermaßen prägt. Demzufolge sind Klima und Nachhaltigkeit integraler Bestandteil der Strategie 2030.

Die FEWOG verfolgt einen langfristig angelegten Dekarbonisierungsansatz („Klimapfad“), der schrittweise umgesetzt wird und das Ziel verfolgt, den eigenen Gebäudebestand nach und nach in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Dabei werden ökologische Verantwortung, soziale Aspekte und wirtschaftliche Tragfähigkeit miteinander verbunden.



GREAT-01: DATENGESTÜTZTE GRUNDLAGE FÜR DEN KLIMAPFAD

Ein zentraler Baustein ist die Teilnahme am von der Europäischen Kommission mitfinanzierten Projekt GREAT-01 („German Residential Energy Audits for Achieving Climate Targets“). Seit Juli 2023 arbeitet die FEWOG gemeinsam mit weiteren Wohnungsunternehmen daran, praktikable technische und wirtschaftliche Strategien zur Dekarbonisierung zu entwickeln.

Im Rahmen des Projekts wurde eine belastbare, digitale Grundlage für den gesamten Wohnungsbestand erstellt und bereinigt. Auf dieser Basis erarbeiteten Fachplaner eine Maßnahmenliste, die anschließend geprüft und hinsichtlich der Dekarbonisierungspfade angepasst wurde. So liegt der FEWOG heute ein transparenter Überblick über energetische Handlungsbedarfe als Grundlage für verlässliche Planung und fundierte Entscheidungen vor.

Die Datengrundlage bleibt über das Projekt hinaus nutzbar, reduziert künftige Vor-Ort-Aufwände und schafft frühzeitig Kompatibilität mit kommenden Anforderungen, etwa im Hinblick auf digitale Gebäudepässe. Eine externe Bewertung bestätigt zudem die grundsätzliche finanzielle Umsetzbarkeit des eingeschlagenen Klimapfads und stärkt die Planungssicherheit für die kommenden Jahre.



GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

VOM KLIMAPFAD ZUR PRAXIS: ENERGETISCHE SANIERUNG ADALBERT-STIFTER-WEG 4

Mit der energetischen Modernisierung des Dreifamilienhauses Adalbert-Stifter-Weg 4 in Fellbach wurde im Berichtsjahr erstmals ein Bestandsgebäude konsequent im Sinne des Klimapfades saniert. Eine wichtige Grundlage für die Kostenschätzung bildete die Grobplanung des Projektpartners GREAT-01.

Die vorbereitenden Schritte, darunter die Erstellung eines Sanierungsfahrplans durch einen Energieberater, erfolgten bereits 2024. Die eigentlichen Bauarbeiten starteten im Juli 2025 und konnten planmäßig zum Jahresende abgeschlossen werden.

Die Sanierung verfolgte einen ganzheitlichen Ansatz zur Verbesserung der Energieeffizienz, zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Steigerung des Wohnkomforts. Das Maßnahmenpaket umfasste insbesondere:

- **Ertüchtigung der Gebäudehülle**
Wärmedämmverbundsystem an der Fassade, neue Dachdämmung und vollständige Neueindeckung
- **Fenstertausch**
Einbau wärmedämmter Kunststoff-Isolierglasfenster mit integrierten Rollläden
- **Modernisierung der Wärmeversorgung**
Umstellung von Etagenheizungen auf eine zentrale Wärmepumpe, neue Heizkörper sowie Ergänzung durch eine Photovoltaikanlage
- **Erneuerung technischer Infrastruktur**
Austausch von Wasser- und Heizungsleitungen



- **Aufwertung der Gemeinschaftsbereiche**
Modernisierung von Eingangs- und Treppenhäusbereichen einschließlich Türen, Verglasungen, Briefkasten- und Klingelanlagen
- **Verbesserung der Wohnqualität**
Vollständige Modernisierung der Bäder und WCs; in einer leerstehenden Wohnung zusätzlich neue Bodenbeläge und Innentüren

Die Maßnahme im Adalbert-Stifter-Weg 4 steht für den Anspruch der FEWOG, Klimaschutz konkret, wirksam und zugleich mieterorientiert umzusetzen.



NÄCHSTE SCHRITTE AUF DEM KLIMAPFAD

Mit Blick nach vorn ist vorgesehen, auf Basis der Daten und Dekarbonisierungspfade individuelle Sanierungsfahrpläne (ISFPs) je Gebäude erstellen zu lassen. Dazu wird die Beauftragung des bewährten Projektpartners, Dr. Klein Wowi Finanz AG, mit der ISFP-Erstellung für den sanierungsbedürftigen Bestand sowie die Nutzung einer geeigneten Software geplant, um Maßnahmen,



Kostenansätze und Entwicklungen auch auf Portfolioebene besser abbilden zu können. Mit dieser Vorgehensweise wird der Klimapfad konsequent weiterentwickelt und in die langfristige Investitions- und Bestandsplanung integriert.

GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN



2. GESUNDES WACHSTUM – QUALITÄT VOR QUANTITÄT

Gesundes Wachstum bedeutet für die FEWOG nicht Wachstum um jeden Preis, sondern eine verantwortungsvolle, bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Als Genossenschaft steht nicht die reine Quantität im Vordergrund, sondern dauerhaft sicherer, bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum sowie gelebte Verlässlichkeit im Sinne der Mitglieder.

FOKUS: BESTANDSWACHSTUM UND QUALITÄTSORIENTIERTE WEITERENTWICKLUNG

Wachstum wird bei der FEWOG bewusst als Kombination aus quantitativer und qualitativer Entwicklung verstanden. Quantitativ umfasst dies insbesondere die gezielte Bestandsentwicklung, die Prüfung des Ankaufs von Immobilien oder Flächen, eine nachhaltige Steigerung von Umsatz und Erträgen sowie die Prüfung von Kooperationen oder möglichen Fusionen, sofern sie strategisch passen.

Eng damit verbunden ist die Perspektive, Nachverdichtungspotenziale im Bestand zu prüfen, wo dies sinnvoll und umsetzbar ist. Verstanden wird dies als Möglichkeit, Wohnraum für Mitglieder zu schaffen und gleichzeitig bestehende Quartiere weiterzuentwickeln.

Qualitativ bedeutet Wachstum vor allem, den bestehenden Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln, etwa durch Modernisierungen, energetische Verbesserungen und die Anpassung an sich verändernde Wohnbedürfnisse. Gleichzeitig spielt die soziale Quartiersraumentwicklung an dieser Stelle eine entscheidende Rolle.

CHANCEN PRÜFEN – MIT AUGENMASS ENTSCHIEDEN

Der Strategieansatz sieht vor, dass gesundes Wachstum auch bedeutet, Chancen aktiv zu prüfen: Immobilien- und Flächenoptionen, Kooperationen mit Kommunen oder Partnern sowie mögliche Zusammenschlüsse sind als Perspektiven denkbar. Maßstab bleibt dabei stets die wirtschaftliche Tragfähigkeit, organisatorische Machbarkeit und der Mehrwert für Mitglieder und die Region.

WOHNEN PLUS: MEHRWERT ÜBER DIE WOHNUNG HINAUS

Ein weiterer Aspekt qualitativen Wachstums steht unter dem Stichwort „Wohnen plus“. Wohnen wird dabei nicht isoliert betrachtet, sondern in Verbindung mit ergänzenden Service- und Versorgungsangeboten weitergedacht. Ziel ist es, den Alltag der Mieterinnen und Mieter zu erleichtern und zusätzliche Mehrwerte zu schaffen, beispielsweise durch wohnungsnahe Dienstleistungen, soziale Angebote oder neue Serviceformen, unter anderem im Zusammenspiel mit der FEWOG plus, dem inklusiven Tochterunternehmen der FEWOG.

So entsteht ein Wachstumspfad, der nicht allein auf zusätzliche Einheiten zielt, sondern auf den Mehrwert für Mitglieder, Mitarbeitende und die Region durch langfristige Attraktivität, Versorgungssicherheit und Wohnqualität im Bestand. Gesundes Wachstum soll die wirtschaftliche Stabilität stärken und zugleich gesellschaftliche Wirkung entfalten.

„Seit vielen Jahren ist die FEWOG fest in Fellbach verankert und steht für Verlässlichkeit sowie eine solide wirtschaftliche Ausrichtung. Diese Stabilität ist die Voraussetzung, um Investitionen vorausschauend zu steuern und den Wohnungsbestand im Sinne der Mitglieder langfristig weiterzuentwickeln.“

Ingolf Eppele, Nebenamtlicher Vorstand



GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

3. ATTRAKTIVER ARBEITGEBER – MENSCHEN IM MITTELPUNKT

Der Fachkräftemangel und die demografische Entwicklung machen eine strategische Positionierung als Arbeitgeber unerlässlich. Die Fähigkeit, Mitarbeitende zu gewinnen, zu binden und zu entwickeln wird zunehmend zur Voraussetzung für eine stabile Servicequalität und die erfolgreiche Strategieumsetzung.

Dabei versteht die FEWOG sich als moderner, wertschätzender Arbeitgeber, der langfristige Perspektiven bietet: Die Genossenschaft sieht

ihre Mitarbeitenden als zentralen Erfolgsfaktor. Entsprechend wurde das Handlungsfeld „Attraktiver Arbeitgeber“ im Strategieprozess bewusst definiert und gestärkt.

ARBEITEN BEI DER FEWOG

Zentrale Elemente dieser strategischen Ausrichtung manifestieren sich in einem klaren Arbeitgeberprofil. Darin ist unter anderem Flexibilität ein wesentlicher Faktor, etwa durch flexible Arbeitszeitgestaltung und ein Arbeitsumfeld, das individuelle Lebenssituationen berücksichtigt. Ebenso wichtig ist eine faire, wertschätzende Führung mit klaren Verantwortlichkeiten und



transparenter Zusammenarbeit. Als Genossenschaft mit regionaler Verwurzelung profitiert die FEWOG als Teil ihrer Unternehmenskultur zudem von einem familiären Miteinander und einem ausgeprägten Zusammengehörigkeitsgefühl. Ein gutes Arbeitsklima, kurze Wege und eine offene Kommunikation prägen die tägliche Zusammenarbeit. Hinzu kommt die Sinnhaftigkeit der Arbeit: Die Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft – bezahlbaren Wohnraum sichern, Bestand entwickeln, Verantwortung übernehmen – stiftet Sinn und Identifikation. Nicht zuletzt trägt eine moderne Arbeitsausstattung und die fortlaufende Professionalisierung im Zusammenhang mit Prozessen sowie der Digitalisierung dazu bei, Mitarbeitende im Arbeitsalltag zu entlasten und Qualität zu sichern.

SICHERHEIT, ENTWICKLUNG UND WERTSCHÄTZUNG

Klassische Benefit-Elemente, tarifgebundene Vergütung, unbefristete Arbeitsverträge und verlässliche Rahmenbedingungen schaffen zusätzliche Sicherheit und werden ergänzt durch Personalentwicklungsmaßnahmen, wie zum Beispiel regelmäßige Mitarbeiterworkshops,



strukturierte Jahresreflexionsgespräche oder Mediationen mit externer Beratung.

Mit Blick auf den zunehmenden Fachkräftemangel ist die strategische Positionierung als attraktiver Arbeitgeber ein entscheidender Zukunftsfaktor. Ziel ist es, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das Engagement fördert, Entwicklung ermöglicht und langfristige Bindung unterstützt – und damit die Umsetzung der Strategie 2030 absichert.

GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRahmen

4. INKLUSION LEBEN – VERANTWORTUNG STRUKTURELL VERANKERN

Inklusion ist für die FEWOG Ausdruck des genossenschaftlichen Selbstverständnisses: Sie bedeutet Teilhabe, Chancengleichheit und ein respektvolles Miteinander. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln werden bewusst zusammen gedacht. Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung wurde daher die Gründung einer Tochtergesellschaft be-

schlossen, um inklusive Arbeitsplätze dauerhaft zu schaffen und Inklusion strukturell zu verankern.

FEWOG PLUS: IDEE, STRUKTUR UND ZIELSETZUNG

Ein zentraler Meilenstein war im Herbst 2025 die Gründung der **FEWOG plus Service- und Dienstleistungsgesellschaft mbH**, einem gewerblich anerkannten Inklusionsunternehmen gemäß § 215 SGB IX. Das 100-prozentige Tochter-



unternehmen der FEWOG ist ein bundesweit besonderes Modell innerhalb einer wohnungs-wirtschaftlichen Genossenschaft und auf die Schaffung dauerhafter sozialversicherungs-pflichtiger Arbeitsplätze für Menschen mit Schwerbehinderung ausgerichtet.

Mit ihrem Tochterunternehmen schafft die FEWOG einerseits Teilhabechancen und erfüllt ihren sozialen Auftrag sichtbar und nachhaltig; zugleich baut sie ein Leistungsportfolio auf, das im eigenen Bestand dauerhaft benötigt wird und so perspektivisch eine stabile Auslastung ermöglicht.

LEISTUNGEN UND ZUSAMMENARBEIT IN DER FEWOG-GRUPPE

Zunächst startet die FEWOG plus mit wohnungsnahen Dienst- und Serviceleistungen, insbesondere mit Reinigungs- (Treppenhaus- und Büroreinigung) sowie Kehrwochenservices und dem Angebot der Sozialberatung für Mieterinnen und Mieter. Perspektivisch werden weitere Tätigkeiten wie kleinere handwerkliche Arbeiten, Hausmeisterdienste, Gartenpflege oder Umzugs-hilfen folgen.

Wesentlich für die Strategie ist außerdem die geplante Leistungsbeziehung: Die FEWOG beabsichtigt, entsprechende Dienstleistungen künftig zunehmend aus der eigenen Tochtergesellschaft zu beziehen und damit stabile, klare Leistungsstrukturen innerhalb der FEWOG-Unternehmensgruppe zu schaffen.



„Die Strategie 2030 gibt der FEWOG einen klaren Rahmen für die kommenden Jahre. Ich freue mich, den Vorstand bei der Umsetzung dieser Ziele zu unterstützen, insbesondere in der Weiterentwicklung des Bestands, in bautechnischen Fragestellungen und dem weiteren Aufbau der FEWOG plus.“

Julius Frick, Nebenamtlicher Vorstand



GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN



Präsentation des Logos der FEWOG plus Service- und Dienstleistungsgesellschaft mbH beim Gründungsfest des inklusiven Tochterunternehmens der FEWOG eG. (FEWOG-Aufsichtsratsvorsitzender Wolfgang Röder (2.v.re.) und Nina Weigl (geschäftsführende Vorständin) mit ihren nebenamtlichen Kollegen Ingolf Eppele (re.) und Julius Frick (li.)).

START DER FEWOG PLUS

Der offizielle Start der FEWOG plus wurde am 16. Januar 2026 im Rahmen einer Gründungsfeier in der Geschäftsstelle der FEWOG begangen; beteiligt waren Gäste aus Politik, Verwaltung, Sozial- und Wohnungswirtschaft. Die Gründung der FEWOG-Tochter basiert auf einer engen Zusammenarbeit mit dem Inklusionsamt des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) sowie der einhelligen Unterstützung von Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung der FEWOG.

VERANTWORTUNGSVOLL STEUERN, NACHHALTIG ENTWICKELN

Der Aufbau der FEWOG plus wird bewusst schrittweise, durch eine enge Steuerung und regelmäßige Überprüfung der wirtschaftlichen Entwicklung begleitet. Ziel ist es, Inklusion dauerhaft strukturell zu verankern und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig zu gestalten. Inklusion wird damit nicht als Einzelprojekt verstanden, sondern als gelebte Haltung und langfristige Investition in die Zukunftsfähigkeit der FEWOG.



GEMEINSAMES ZUKUNFTSBILD ALS ORIENTIERUNGSRAHMEN

AUSBLICK:

STRATEGIE 2030 ALS KOMPASS

Mit der Strategie 2030 – FEWOG 2.0 hat die FEWOG gemeinsam mit dem Aufsichtsrat einen klaren Orientierungsrahmen für Entscheidungen, Prioritäten und Investitionen der kommenden Jahre geschaffen. Das Strategische Kleeblatt bündelt die zentralen Handlungsfelder und macht transparent, worauf die Genossenschaft in den kommenden Jahren ihren Fokus legt: wirtschaftlich solide, organisatorisch modern, ökologisch wirksam und sozial verantwortlich.

**Die Strategie verbindet
wirtschaftliche Stabilität
mit gesellschaftlicher
Verantwortung
und macht deutlich:**

Die FEWOG will gestalten,
für ihre Mitglieder,
für ihre Mitarbeitenden
und für die Region – heute und
mit Blick auf das Jahr 2030.



MITGLIEDSCHAFTEN UND SPONSORING

MITGLIEDSCHAFTEN



VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN e.V. www.vbw-online.de
BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN e.V. www.gdw.de
ARBEITGEBERVERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT e.V. www.agv-online.de
DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND www.wohnungsbaugenossenschaften.de
DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN e.V. www.deswos.de
INTEGRATIVE WOHNFORMEN e.V. www.integrative-wohnformen.de



MITGLIEDSCHAFTEN

Als Genossenschaft ist die FEWOG davon überzeugt, dass nachhaltige Wirkung dort entsteht, wo Menschen, Institutionen und Initiativen gemeinsam Verantwortung übernehmen. Dieses Selbstverständnis prägt nicht nur unser Kerngeschäft des Wohnens, sondern auch unser gesellschaftliches Engagement. Durch Spenden, Sponsoring und Partnerschaften unterstützen wir ausgewählte Vereine, Organisationen und Projekte, überwiegend in Fellbach, die einen wichtigen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt, zur Lebensqualität und zu starken Gemeinschaften leisten.

Dabei reicht unser Engagement von der Mitwirkung in genossenschaftlichen Netzwerken über die Förderung des Sports und der Jugendarbeit bis hin zur Unterstützung sozialer und präventiver Initiativen. Beispielhaft für unser Engagement stellen wir im Folgenden einige Förderaktivitäten aus dem Geschäftsjahr 2025 vor.



Überreicht bei der Mitgliederversammlung in Ulm: Die FEWOG erhält als neues Mitglied den „Marini-Oscar“ – das Bauklötzchen-Logo der Marketinginitiative Baden-Württemberg (MI).

(v.l.: Nina Weigl (FEWOG-Vorständin) mit Bernd Weiler (Vorstandssprecher Kreisbau Kirchheim-Plochingen eG und Mitglied des Lenkungsausschusses vom Verbund Baden-Württemberg der MI).)

STARKE NETZWERKE FÜR STARKE GEMEINSCHAFTEN

AUSTAUSCH UND ZUSAMMENARBEIT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Seit Januar 2025 ist die FEWOG Mitglied im Verbund Baden-Württemberg der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Die Mitgliedschaft ermöglicht einen intensiven Austausch mit anderen Genossenschaften sowie die gemeinsame Weiterentwicklung zukunftsorientierter Ansätze für modernes, sicheres und bezahlbares Wohnen.

Durch die Netzwerkarbeit profitiert die FEWOG von geteiltem Know-how, gemeinsamen Projekten und neuen Impulsen für Servicequalität und Mitgliederorientierung. Gleichzeitig stärkt die Marketinginitiative die Sichtbarkeit der genossenschaftlichen Wohnform und ihrer Werte wie faire Mieten, langfristige Sicherheit, Mitbestimmung und gelebte Nachbarschaft.



Gemeinsam stark: Die Vorständin der FEWOG, Nina Weigl, engagiert sich im Stiftungsrat der Bürgerstiftung Fellbach. (v.l.n.r.: Simone Lebherz, Dr. Stephan Illing, Sarah Krüner, Johannes Berner, Nina Weigl, Gökyay Sofuoğlu, Friedrich Benz, Martin Oettinger, Kathrin Schweizer, Annika Gauß, Christel Kleine, Claus Reutter, Eva Bosch, Hans-Martin Schrage, Anja Off)

BÜRGERSTIFTUNG FELLBACH VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN – LOKAL WIRKEN

Die FEWOG engagiert sich in der Bürgerstiftung Fellbach, die seit vielen Jahren Projekte für Kinder, Jugendliche und Familien fördert. Mit der ehrenamtlichen Tätigkeit unserer Vor-

ständin, Nina Weigl, im Stiftungsrat bringt die FEWOG genossenschaftliche Werte wie Solidarität, Gemeinschaft und Verantwortung aktiv in die Stiftungsarbeit ein und stärkt Initiativen, die das soziale Miteinander in Fellbach nachhaltig fördern.

SPONSORING

FÖRDERUNG DES VEREINSSPORTS BEWEGUNG, TEAMGEIST UND NACHWUCHSARBEIT



SV FELLBACH FLASHERS – BASKETBALL

Die FEWOG ist Förderer der Basketballabteilung des SV Fellbach 1890 e.V. Ein besonderer Fokus liegt auf der Nachwuchsarbeit, insbesondere im Mädchenbereich. Durch die Unterstützung der U10-Mädchen-BB-Fellbacher Kooperationsmannschaft aus SV Fellbach Flashers, TSV Schmiden und TV Oeffingen (links im FEWOG-Trikot) wird ein früher Zugang zum Teamsport ermöglicht und die Freude an Bewegung gefördert.



SV FELLBACH – HANDBALL

Auch der SV Fellbach Handball wird von der FEWOG unterstützt. Der Verein verbindet leistungsorientierten Sport mit einer engagierten Jugendarbeit. Mit ihrem Sponsoring trägt die FEWOG zur Sicherung des Spielbetriebs und zur Förderung junger Sportlerinnen und Sportler, wie z. B. der ersten Frauenmannschaft des SVF Handball (links im FEWOG-Trikot), in Fellbach bei.

TENNISVEREIN ROT-WEISS E.V. FELLBACH

Beim Tennisverein Rot-Weiß Fellbach unterstützt die FEWOG ein aktives Vereinsleben und ein vielfältiges Sportangebot für alle Altersgruppen. Die Partnerschaft trägt dazu bei, attraktive Rahmenbedingungen für Training, Turniere und gemeinschaftliche Aktivitäten zu schaffen. Mit der neu gestalteten Werbebande im aktuellen Markenauftritt setzt die FEWOG zudem ein optisches Highlight am Spielfeldrand.



ENGAGEMENT FÜR KINDER UND JUGENDLICHE GEMEINSAM CHANCEN SCHAFFEN

KREISJUGENDRING REMS-MURR E.V.

Die FEWOG fördert den Kreisjugendring Rems-Murr e.V. bei der Anschaffung eines mobilen Spieleanhängers. Dieser kommt bei Veranstaltungen, Ferienprogrammen und Festen zum Einsatz und ermöglicht Kindern und Jugendlichen Bewegung, Begegnung und gemeinsames Erleben.



Gut sichtbar im Einsatz: Der neue gras-grüne Spieleanhänger des Kreisjugendrings Rems-Murr e.V. – mit Unterstützung der FEWOG.



HELP FOR CHILDREN: PRÄVENTIONS- PROJEKT FÜR KINDER FRÜHZEITIG STÄRKEN UND SENSIBILISIEREN

Im Geschäftsjahr 2025 unterstützte die FEWOG das Präventionsprojekt „Gemeinsam gegen Kindesmissbrauch“ der Organisation Help for Children. In Zusammenarbeit mit Fellbacher Kindergärten wurden Vorschulkinder spielerisch für Themen wie Selbstwahrnehmung, Abgrenzung und Selbstschutz sensibilisiert. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur frühzeitigen Präventionsarbeit und stärkt Kinder in ihrer persönlichen Entwicklung.

DLRG ORTSGRUPPE FELLBACH E.V.

Im Rahmen einer Jugendförderaktion unterstützt die FEWOG die DLRG Ortsgruppe Fellbach. Gefördert werden Ausbildung der Rettungsschwimmer und Instandhaltung der Ausstattung, um Kindern und Jugendlichen sichere Schwimmfähigkeiten zu vermitteln und die wichtige Arbeit der Wasserrettung nachhaltig zu sichern.



BERICHT DES VORSTANDS

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 Prozent (Vorjahr 2,2 Prozent). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 Prozent gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 Prozent im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 Prozent gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 Prozent, sind es Ende 2025 3,8 Prozent. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von

0,2 Prozent aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 Prozent und 2027 um 1,3 Prozent steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 Prozent und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 Prozent.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Milliarden EUR vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Milliarden EUR ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

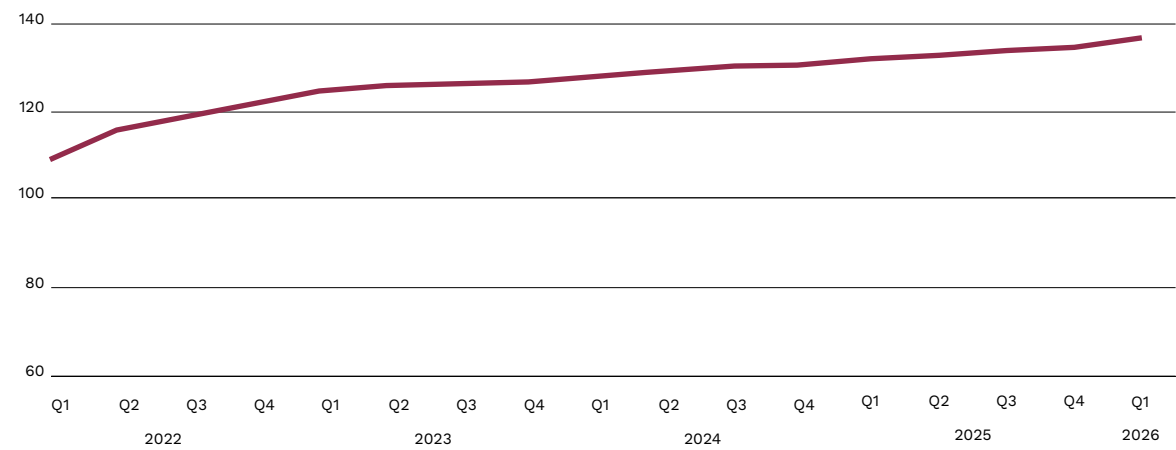
Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Millionen im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Millionen Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Millionen bis 11,9 Millionen, wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Millionen Personen ansteigen soll.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2025

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rund 5,5 Millionen bis 5,7 Millionen ansteigen.

Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

BAUPREISINDIZES FÜR WOHNGEBÄUDE



https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

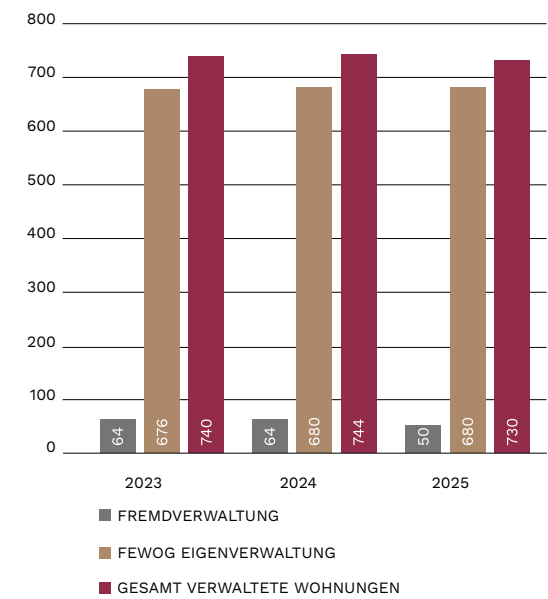


GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die FEWOG ihre Position als stabile und verantwortungsbewusste Wohnungsbaugenossenschaft am Standort Fellbach weiter festigen. Zum Bilanzstichtag umfasst der Wohnungsbestand 680 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 47.030,59m², verteilt auf 48 Mietobjekte. Ergänzt wird der Bestand durch eine Gewerbeeinheit, drei sonstige Einheiten sowie 404 Garagen und Stellplätze. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf insgesamt 64.702m², für eine Teilfläche von 4.050m² bestehen Erbbaurechte.

Auch im Jahr 2025 erbrachte die FEWOG für Eigentümer mit eigenem Mietwohnungsbestand kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen und leistete damit einen Beitrag zur nachhaltigen Bewirtschaftung fremder Immobilien.

VERWALTETE WOHNUNGEN ZUM 31.12.2025



INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von der Fortführung unserer strategischen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie von veränderten Rahmenbedingungen einzelner Projekte. Das Neubauprojekt in Fellbach Oeffingen konnte im Berichtsjahr nicht wie ursprünglich geplant weitergeführt werden. Hintergrund ist eine anhängige Klage von Anwohnern gegen die Stadt Fellbach beziehungsweise gegen den erteilten Bauvorbescheid. Bis zur rechtlichen Klärung befindet sich das Projekt derzeit im Stillstand. Die FEWOG begleitet das Verfahren aufmerksam und wird die nächsten Schritte nach Vorliegen belastbarer Entscheidungen prüfen.

Unabhängig davon wurde im Jahr 2025 ein bedeutender Meilenstein im Rahmen unseres Klimapfades erreicht: Mit der umfassenden energetischen Modernisierung des Dreifamilienhauses Adalbert-Stifter-Weg 4 in Fellbach wurde erstmals ein Bestandsgebäude konsequent im Sinne unserer langfristigen Klimastrategie saniert.

Durch diese Maßnahmen wurde die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich verbessert und der Wohnkomfort nachhaltig gesteigert. Gleichzeitig leistet die FEWOG damit einen konkreten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur schrittweisen Transformation des Gebäudebestands in Richtung Klimaneutralität.

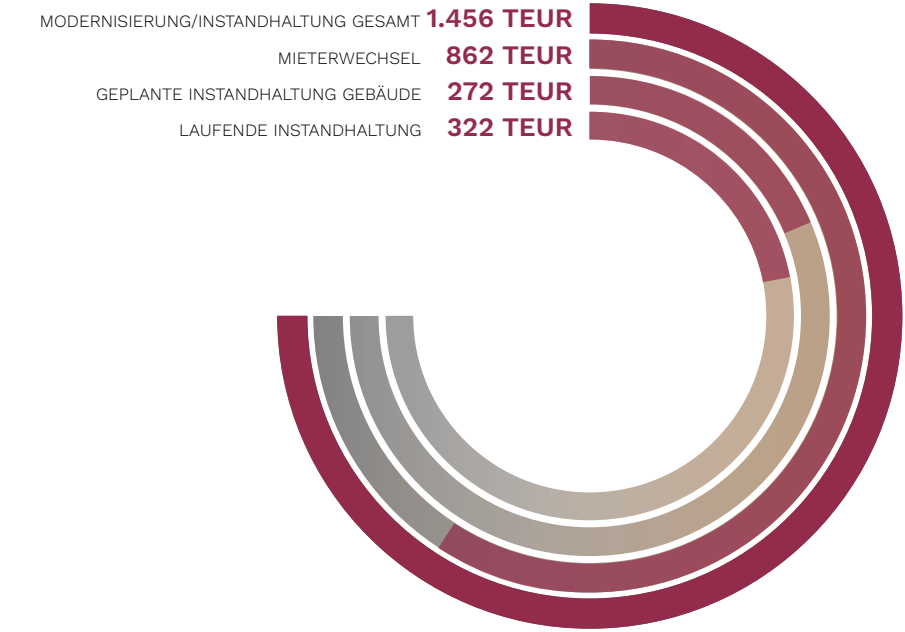
Darüber hinaus investierte die FEWOG auch im Geschäftsjahr 2025 gezielt in die laufende Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Im Zuge von Mieterwechseln wurden 20 Wohnungen teil- bzw. vollmodernisiert. Die hierfür angefallenen Investitionen inklusive

Instandhaltungskosten beliefen sich auf über 860.000 EUR (Vorjahr: rund 740.000 EUR). Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und laufende Instandhaltung betrugen im Berichtsjahr 1.455.880 EUR.

Damit investierte die FEWOG 41,34 EUR pro m² Wohnfläche des Gesamtbestands (Vorjahr: 25,63 EUR pro m²).

Auch im bewohnten Zustand wurden erneut individuelle Mieterwünsche berücksichtigt, beispielsweise durch den Umbau bestehender Bäder zu barrierearmen Duschlösungen. Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein möglichst langes und selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten Umfeld zu ermöglichen.

MODERNISIERUNG & INSTANDHALTUNGEN



GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2025 wurden weitere gezielte Investitionen in die Werterhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands vorgenommen. In mehreren Objekten – darunter in der Gartenstraße 77, Stettener Straße 26, Kleinfeldstraße 37 sowie Fontanestraße 20 – waren aus technischen Gründen umfassende Sanierungsmaßnahmen an Balkonen erforderlich. Die Arbeiten umfassten insbesondere den Austausch der Bodenbeschichtungen und die Erneuerung beschädigter Beläge. Darüber hinaus wurden Betontragteile wie Brüstungen und Tragplatten instandgesetzt, beispielsweise in der Kleinfeldstraße 37.

Weitere Maßnahmen betrafen unter anderem den Müllplatz in der Waiblinger Straße 66, der im Jahr 2025 neu gestaltet wurde. In den Objekten Im Hetzen 12/14/16 wurde eine Kellerdecken-dämmung angebracht, die zur Energieeinsparung beiträgt. Im Albrecht-Dürer-Weg 31/33 wurde das Treppenhaus neu gestrichen und damit das Erscheinungsbild des Gebäudes aufgewertet.

Auch in der Geschäftsstelle in der Lessingstraße wurde eine Wohnung umfassend modernisiert. Die modernisierte Wohneinheit wurde bereits im Berichtsjahr flexibel genutzt: Sie diente Mieterinnen aus der unmittelbaren Nachbarschaft während der energetischen Sanierungsarbeiten ihres Gebäudes als temporäre Ersatzwohnung, insbesondere zur Überbrückung von Einschränkungen im Sanitärbereich. Darüber hinaus steht die Wohnung vorerst als Übergangslösung für Mieterinnen und Mieter zur Verfügung, etwa im Falle eines Wasserschadens mit vorübergehender Nichtnutzbarkeit der eigenen Wohnung.

UMSATZENTWICKLUNG

Die Mieterlöse der FEWOG haben sich im Geschäftsjahr 2025 erhöht und beliefen sich auf 5.404.472 EUR (Vorjahr: 5.258.251 EUR). Die positive Entwicklung resultierte insbesondere aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen, der fortlaufenden Optimierung des Wohnungsbestands sowie der nachhaltigen Aufwertung einzelner Objekte im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr eine bestandsweite Mieterhöhung gemäß § 558 BGB umgesetzt, die zum 1. Oktober 2025 in Kraft trat und in einem angemessenen sowie sozialverträglichen Rahmen vorgenommen wurde. Sie dient der langfristigen Sicherstellung von Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Aufgrund des unterjährigen Wirksamwerdens entfaltet diese Mieterhöhung im Geschäftsjahr 2025 nur eine Teilwirkung; die Vollausswirkung auf die Mieterlöse zeigt sich erst im Geschäftsjahr 2026.

Die Sollmieten wurden, wie in den Vorjahren, um Erlösschmälerungen aufgrund modernisierungsbedingter Leerstände bereinigt. Diese beliefen sich im Berichtsjahr auf 59.608 EUR (Vorjahr: 71.676 EUR).

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum blieb auch im Geschäftsjahr 2025 unverändert hoch. Entsprechend unserem genossenschaftlichen Förderauftrag lag der Fokus der Hausbewirtschaftung weiterhin darauf, vorrangig den Wohnraumbedarf unserer Mitglieder zu decken.

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 36 Wohnungsmietverträge gekündigt (Vorjahr: 53). Leerstände waren – wie in den Vorjahren – nahezu ausschließlich modernisierungsbedingt und wurden bewusst in Kauf genommen, um die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Bestands nachhaltig zu sichern. Eine zeitnahe Wiedervermietung nach Abschluss der Maßnahmen hatte dabei stets hohe Priorität.

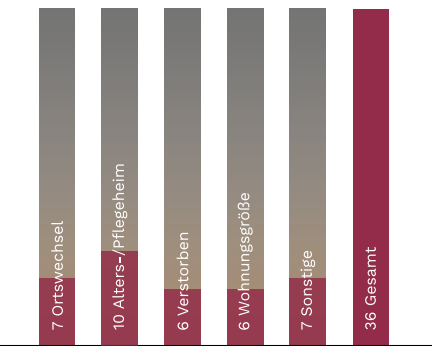
Die Mietforderungen beliefen sich zum Jahresende auf 55.049 EUR (Vorjahr: 57.930 EUR). Das in die Unternehmensorganisation integrierte Forderungsmanagement arbeitete auch 2025 effizient und zuverlässig. Durch klar definierte Prozesse, frühzeitige Kommunikation sowie individuell abgestimmte Zahlungsvereinbarungen konnten mögliche Mietausfälle weiterhin begrenzt werden.

Zur Sicherstellung der Mietzahlungen bei Transferleistungsempfängern wird – wie bisher – bereits vor Vertragsabschluss eine Vereinbarung getroffen, die eine direkte Zahlung der Miete durch die zuständige Behörde vorsieht. Diese Vorgehensweise trägt wesentlich zur Risikominimierung bei.

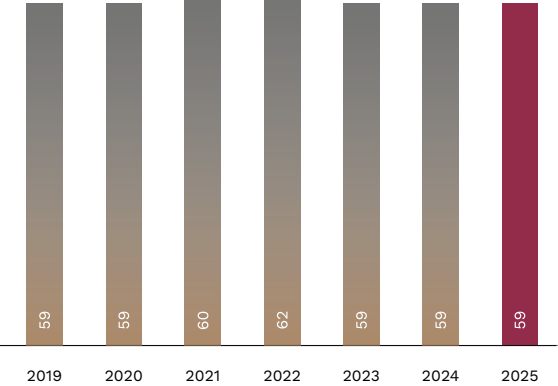
Durch die turnusmäßige Überwachung bestehender Zahlungsvereinbarungen und klar abgestimmte Prozessabläufe kann die FEWOG erforderliche Steuerungsmaßnahmen frühzeitig einleiten. Forderungen werden bei Bedarf konsequent weiterverfolgt und tituliert.

Insgesamt zeigte sich die Hausbewirtschaftung auch im Geschäftsjahr 2025 als stabil, professionell organisiert und serviceorientiert – mit dem Ziel, langfristig sichere Mietverhältnisse, eine hohe Mieterzufriedenheit und die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands zu gewährleisten.

FEWOG FLUKTUATION (GRÜNDE FÜR WOHNUNGSWECHSEL)



ALTERSDURCHSCHNITT UNSERER MIETER (M/W/D)

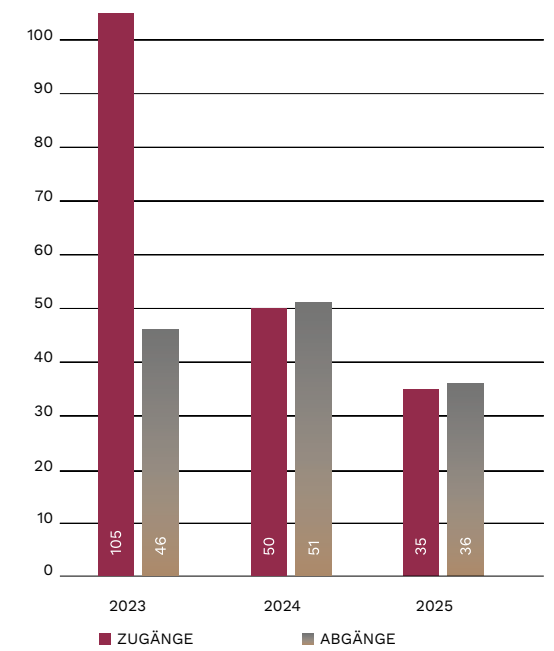


GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Mitgliederbasis der FEWOG stellte sich auch im Geschäftsjahr 2025 als stabil dar. Zum Bilanzstichtag zählte die Genossenschaft 1.197 Mitglieder (Vorjahr: 1.198). Die Entwicklung der Mitgliederzahlen bewegte sich damit weiterhin auf einem konstanten Niveau und spiegelt die anhaltende Bindung der Mitglieder an ihre Genossenschaft wider.

MITGLIEDERENTWICKLUNG



Die Geschäftsguthaben beliefen sich zum Jahresende auf 1.667.152 EUR (Vorjahr: 1.668.200 EUR). Der Anstieg der Geschäftsguthaben unterstreicht das Vertrauen der Mitglieder in die wirtschaftliche Stabilität, die nachhaltige Ausrichtung sowie die langfristige Zukunftsfähigkeit der FEWOG.

Als Genossenschaft steht für uns nicht das quantitative Wachstum der Mitgliederzahlen im Vordergrund, sondern eine verantwortungsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung. Ziel bleibt es, unseren Mitgliedern dauerhaft sicheren, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten und die genossenschaftlichen Werte des Miteinanders und der Verlässlichkeit aktiv zu leben.

PERSONALWESEN

Im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 waren zwei Vorstandsmitglieder sowie durchschnittlich 12 Mitarbeitende für die FEWOG tätig, teilweise in Teilzeit. Die personelle Struktur blieb im Berichtsjahr insgesamt stabil und bildete eine verlässliche Grundlage für die Wahrnehmung unserer Aufgaben.

Unsere Mitarbeitenden sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die FEWOG. Entsprechend lag auch 2025 ein besonderer Fokus auf einer wertschätzenden Unternehmenskultur, klaren Verantwortlichkeiten und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Ziel ist ein Arbeitsumfeld, das Engagement fördert, Entwicklung ermöglicht und langfristige Bindung unterstützt.

Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels gewinnt die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber weiter an Bedeutung. Die FEWOG begegnet dieser Herausforderung mit gezielten Maßnahmen zur Personalentwicklung, flexiblen Arbeitszeitmodellen sowie der kontinuierlichen Optimierung von Prozessen und Strukturen. Weiterbildungsangebote und fachlicher Austausch tragen dazu bei, Qualifikation und Motivation der Mitarbeitenden nachhaltig zu stärken.

Auch künftig wird sich der Vorstand intensiv mit einer vorausschauenden Personalstrategie befassen. Ziel bleibt es, die FEWOG als modernen, verlässlichen und verantwortungsbewussten Arbeitgeber weiter zu etablieren – sowohl für bestehende Mitarbeitende als auch für zukünftige Fachkräfte.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2025 erbrachte die FEWOG weiterhin kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen für Eigentümer mit eigenem Mietwohnungsbestand. Zum Jahresende wurden 36 Mietwohnungen im Rahmen dieser Betreuungstätigkeit verwaltet. Die daraus erzielten Einnahmen beliefen sich auf rund 20.500 EUR.

Das Geschäftsfeld der Betreuungstätigkeit wurde vor dem Hintergrund einer damaligen strategischen Ausrichtung aufgebaut und stellte zu diesem Zeitpunkt eine sinnvolle Ergänzung unseres Kerngeschäfts dar. Die Rahmenbedingungen

haben sich in den vergangenen Jahren jedoch spürbar verändert. Insbesondere gesamtwirtschaftliche Entwicklungen sowie neue Anforderungen und Zielsetzungen – etwa im Zusammenhang mit Klimazielen und der nachhaltigen Transformation des Gebäudebestands – machten eine Neubewertung dieses Geschäftsfeldes erforderlich.

Vor diesem Hintergrund sind Vorstand und Aufsichtsrat zu der Einschätzung gelangt, dass die Betreuungstätigkeit in ihrer bisherigen Ausprägung nicht mehr mit der strategischen Ausrichtung der FEWOG vereinbar ist und zudem nicht die erforderliche Wirtschaftlichkeit aufweist. Die ursprünglich verfolgten Ziele lassen sich unter den heutigen Bedingungen nicht mehr in angemessener Weise erreichen.

Die FEWOG hat daher entschieden, sich aus dem Geschäftsfeld der Hausverwaltung für Dritte stufenweise und kontrolliert zurückzuziehen. Der Rückzug erfolgt unter Berücksichtigung bestehender vertraglicher Verpflichtungen und mit dem Anspruch, die betreuten Eigentümer weiterhin zuverlässig und professionell zu begleiten.

Mit dieser Entscheidung schärft die FEWOG ihr strategisches Profil und richtet ihren Fokus konsequent auf das Kerngeschäft: die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands im Sinne ihrer Mitglieder.

BILANZIELLE
BETRACHTUNG

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der FEWOG stellte sich zum 31. Dezember 2025 weiterhin stabil dar. Die Bilanzsumme belief sich auf 43.519.015 EUR (Vorjahr: 45.934.096 EUR). Das Vermögen ist – genossenschaftstypisch – überwiegend langfristig gebunden und geprägt durch den Wohnungsbestand sowie die zugehörigen Grundstücke.

Die Anlagenintensität betrug 90,3 Prozent der Bilanzsumme und lag damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies unterstreicht die nachhaltige, langfristig ausgerichtete Vermögensstruktur der FEWOG und den klaren Fokus auf den eigenen Immobilienbestand.

KAPITALSTRUKTUR

Die Eigenkapitalquote belief sich zum Bilanzstichtag auf 55,8 Prozent (Vorjahr: 49,6 Prozent) und lag damit weiterhin über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften. Die Eigenkapitalbasis konnte erneut gestärkt werden und bildet eine solide Grundlage für die Finanzierung zukünftiger Investitionen.

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen und von einer langfristigen Ausrichtung geprägt. Fremdmittel werden gezielt und verantwortungsvoll eingesetzt, wobei auf eine ausgewogene Laufzeitenstruktur und eine langfristige Zinssicherung geachtet wird.

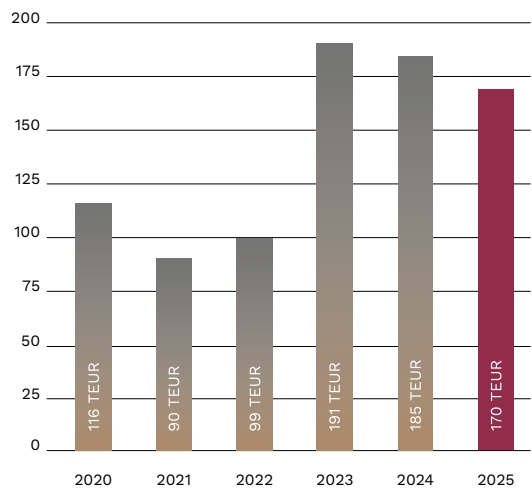
FINANZLAGE

Die Finanzlage der FEWOG war auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit geordnet. Der Kapitaldienst konnte aus den laufenden Mieterträgen uneingeschränkt erbracht werden. Die Liquiditätssituation stellte sich über den gesamten Berichtszeitraum als stabil dar.

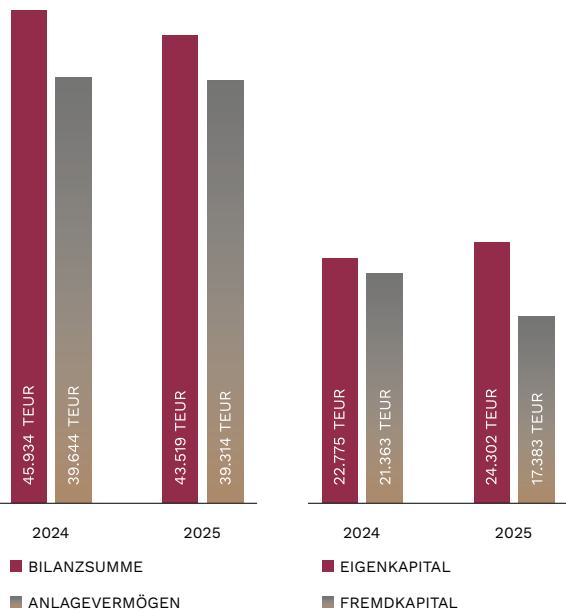
Der Jahresüberschuss belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 1.591.116 EUR (Vorjahr: 1.886.575 EUR). Nach der Zuführung zu den gesetzlichen und freien Rücklagen verblieb ein Bilanzgewinn in Höhe von 731.116 EUR. Der Vorstand wird der Mitgliederversammlung vorschlagen, hieraus eine Dividende in Höhe von 4,0 Prozent auszuschütten.

Insgesamt bestätigt sich, dass die FEWOG auch vor dem Hintergrund steigender Investitionsanforderungen – insbesondere im Hinblick auf die energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestands – über eine solide finanzielle Basis verfügt, die eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensentwicklung ermöglicht.

ZINSAUFWENDUNG ENTWICKLUNG IN TEUR



BILANZSUMME / ANLAGEVERMÖGEN IN TEUR
EIGENKAPITAL / FREMDKAPITAL IN TEUR



CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

Das Ziel dieses Berichts ist es, die wesentlichen Risiken und Chancen der FEWOG darzustellen, zu bewerten und transparent einzuordnen. Dabei werden sowohl interne als auch externe Einflussfaktoren berücksichtigt. Risiken und Chancen werden systematisch erfasst, analysiert und regelmäßig überprüft, um frühzeitig geeignete Maßnahmen ableiten zu können.

FINANZIELLE RISIKEN

Die FEWOG ist als Wohnungsbaugenossenschaft insbesondere Risiken aus Mietausfällen, Kostensteigerungen sowie Veränderungen des Zinsumfelds ausgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und steigende Lebenshaltungskosten können sich auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter auswirken.

Zur Risikominimierung setzt die FEWOG auf ein strukturiertes Forderungsmanagement, eine sorgfältige Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen sowie eine frühzeitige und lösungsorientierte Kommunikation mit den Mietern. Der Kapitaldienst konnte auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit aus den laufenden Mieterträgen erbracht werden. Bei auslaufenden Finanzierungen wird vor dem Hintergrund des erhöhten Zinsniveaus auf langfristige Zinssicherung und eine konservative Finanzierungsstrategie geachtet.

FINANZIELLE CHANCEN

Finanzielle Chancen ergeben sich insbesondere aus der nachhaltigen Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands sowie aus einer vorausschauenden Investitions- und Finanzierungsstrategie. Die FEWOG verfolgt mit ihrem Klimapfad eine langfristig angelegte Dekarbonisierungsstrategie, die schrittweise umgesetzt

wird und sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Zur Bewertung der finanziellen Machbarkeit dieses Klimapfades wurde eine externe Einschätzung eingeholt. Die durch die Dr. Klein Wowi Finanz AG erstellte Analyse kommt zu einer positiven Bewertung der grundsätzlichen finanziellen Umsetzbarkeit. Damit verfügt die FEWOG über eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die weitere strategische Planung und kann Investitionen in die energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestands verantwortungsvoll steuern.

RISIKEN AUS IMMOBILIEN

Als Bestandshalterin ist die FEWOG Risiken aus Leerständen, Mietausfällen oder baulichen Schäden ausgesetzt. Darüber hinaus können steigende Bau- und Sanierungskosten sowie regulatorische Anforderungen die Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen beeinflussen.

Diesen Risiken begegnet die FEWOG durch regelmäßige technische und kaufmännische Portfolioanalysen, eine vorausschauende Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung sowie eine bewusste zeitliche Steuerung von modernisierungsbedingten Leerständen. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen und gleichzeitig die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Bestands nachhaltig zu sichern.

CHANCEN AUS IMMOBILIEN UND KLIMASTRATEGIE

Die nachhaltige Bewirtschaftung und kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands stellt eine zentrale Chance für die FEWOG dar. Durch energetische Sanierungen, Maßnahmen

zur Barrierefreiheit sowie die Anpassung der Wohnungen an sich verändernde Wohnbedürfnisse wird die Attraktivität und Vermietbarkeit des Bestands langfristig gesichert.

Mit der Umsetzung des Klimapfades verfolgt die FEWOG das Ziel, den Gebäudebestand schrittweise in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Die im Jahr 2025 umgesetzte erste energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes markiert hierbei einen wichtigen Meilenstein. Neben ökologischen Effekten können sich daraus langfristig auch wirtschaftliche Vorteile ergeben, etwa durch geringere Energie- und Instandhaltungskosten sowie eine höhere Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands.

STRATEGISCHE UND ORGANISATORISCHE CHANCEN

Im Rahmen ihrer strategischen Weiterentwicklung hat die FEWOG eine Tochtergesellschaft gegründet mit dem Ziel, dauerhafte Arbeitsplätze für schwerbehinderte Menschen zu schaffen. Die Tochtergesellschaft ist als anerkanntes Inklusionsunternehmen tätig und leistet damit einen konkreten Beitrag zur gesellschaftlichen Teilhabe und zur Förderung inklusiver Arbeitsstrukturen.

Die Leistungen der Tochtergesellschaft umfassen Dienst- und Serviceleistungen rund um das Thema Wohnen. Aktuell werden insbesondere Reinigungsleistungen erbracht, darunter der Kehrwochenservice sowie die Gebäude- und Büroreinigung; ergänzend werden Sozialberatungen für die FEWOG angeboten. Die FEWOG bezieht diese Leistungen künftig überwiegend von der eigenen Tochtergesellschaft und schafft damit stabile Leistungsbeziehungen innerhalb der Unternehmensgruppe.

Diese strategische Entscheidung stärkt das soziale Profil der FEWOG, fördert Inklusion nachhaltig und trägt zugleich zu klaren Zuständigkeiten, transparenten Abläufen und einer langfristig tragfähigen Organisationsstruktur bei.

STRATEGISCHE UND ORGANISATORISCHE RISIKEN

Mit der Gründung der Tochtergesellschaft zur Schaffung von Arbeitsplätzen für schwerbehinderte Menschen geht für die FEWOG auch eine bewusste organisatorische und wirtschaftliche Verantwortung einher. Insbesondere in der Aufbauphase bindet ein neu gegründetes Unternehmen personelle und organisatorische Ressourcen. Zudem ist davon auszugehen, dass ein Inklusionsunternehmen nicht unmittelbar eine vollständige Kostendeckung erreicht und in der Anfangszeit Anlaufverluste entstehen können. Darüber hinaus führen die anstehenden Veränderungen in der Aufbauphase zu erhöhten Anforderungen an Steuerung und Leitungskapazitäten innerhalb der FEWOG-Gruppe. Zur Entlastung und zur Sicherstellung einer verlässlichen Umsetzung wird die Organisationsstruktur der FEWOG zum 1. Juli 2026 um eine zweite Führungsebene erweitert; in den Bereichen Rechnungswesen und Bestandsmanagement werden jeweils Bereichsleitungen eingerichtet.

Die FEWOG begegnet diesen Risiken durch einen schrittweisen Aufbau der Tochtergesellschaft, ein klar definiertes Leistungsportfolio sowie eine enge Steuerung innerhalb der Unternehmensgruppe. Die angebotenen Dienstleistungen werden langfristig im eigenen Bestand benötigt und ermöglichen perspektivisch eine stabile Auslastung.

CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

AUSBLICK UND PROGNOSE

Darüber hinaus wird die wirtschaftliche Entwicklung der Tochtergesellschaft regelmäßig überprüft. Ziel ist es, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu verbinden und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu begrenzen.

RECHTLICHE RISIKEN UND CHANCEN

Rechtliche Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Rechtsstreitigkeiten, Haftungsfragen oder Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, etwa im Miet-, Bau- oder Datenschutzrecht. Die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes stellt hierbei eine besondere Herausforderung dar.

Zur Risikominimierung achtet der Vorstand auf die konsequente Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorgaben. Regelmäßige Schulungen für Mitarbeitende und Vorstandsmitglieder stellen sicher, dass rechtliche Anforderungen stets aktuell berücksichtigt werden. Gleichzeitig stärkt eine rechtssichere und verantwortungsvolle Unternehmensführung das Vertrauen der Mitglieder und die Reputation der Genossenschaft.

TECHNOLOGISCHE RISIKEN UND CHANCEN

Die zunehmende Digitalisierung birgt sowohl Risiken als auch Chancen. Risiken ergeben sich insbesondere aus der Verarbeitung sensibler personenbezogener Daten sowie aus potenziellen IT-Sicherheitsvorfällen.

Die FEWOG begegnet diesen Risiken durch regelmäßige Schulungen der Mitarbeitenden, die Einbindung spezialisierter externer Dienstleister sowie durch turnusmäßige IT- und Datenschutzprüfungen. Gleichzeitig werden digitale Lösungen gezielt genutzt, um Prozesse effizienter zu gestalten und den Service für Mitglieder weiter zu verbessern.

stalten und den Service für Mitglieder weiter zu verbessern.

PERSONELLE RISIKEN UND CHANCEN

Der zunehmende Fachkräftemangel stellt auch für die FEWOG ein relevantes Risiko dar. Unbesetzte Stellen oder eine erhöhte Fluktuation könnten die Effizienz der Arbeitsabläufe und die Servicequalität beeinträchtigen.

Dem begegnet die FEWOG mit einer wertschätzenden Unternehmenskultur, gezielten Weiterbildungsangeboten sowie flexiblen Arbeitsmodellen. Eine hohe Mitarbeiterbindung und kontinuierliche Qualifizierung schaffen gleichzeitig Chancen in Form von Stabilität, Motivation und langfristigem Know-how-Erhalt.

GESAMTBEURTEILUNG

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die FEWOG mit einer Vielzahl externer und interner Einflussfaktoren konfrontiert ist, diese jedoch durch eine klare strategische Ausrichtung, ein strukturiertes Risikomanagement und eine solide finanzielle Basis aktiv steuert.

Die Umsetzung des Klimapfades erfolgt auf Grundlage einer positiven externen Einschätzung zur finanziellen Machbarkeit. Auch die organisatorische Weiterentwicklung durch die Gründung einer Tochtergesellschaft zur Förderung inklusiver Arbeitsplätze stärkt die Zukunftsfähigkeit der FEWOG.

Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Die FEWOG ist gut aufgestellt, um Chancen zu nutzen und die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft langfristig sicherzustellen.

Nach einem Jahr, das von strategischen Entscheidungen, wichtigen Meilensteinen und einer weiterhin stabilen Geschäftsentwicklung geprägt war, blickt die FEWOG zuversichtlich auf die kommenden Jahre. Mit der „Strategie 2030 – FEWOG 2.0“ und dem Strategischen Kleeblatt verfügt die Genossenschaft über einen klaren Orientierungsrahmen für Entscheidungen und Prioritäten. Die im Geschäftsjahr 2025 geschaffenen Grundlagen bilden ein belastbares Fundament, um die FEWOG langfristig stabil, verantwortungsvoll und zukunftsfähig aufzustellen.

Ein zentraler Schwerpunkt wird auch künftig auf Klima und Nachhaltigkeit sowie auf der Sicherung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands liegen. Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung bleiben wesentliche Bausteine, um bezahlbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum für unsere Mitglieder zu gewährleisten und den Gebäudebestand schrittweise in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Der im Jahr 2025 verabschiedete Klimapfad schafft hierfür Transparenz über Maßnahmen, Prioritäten und Entwicklungsperspektiven; die positive externe Einschätzung zur finanziellen Machbarkeit bestätigt den eingeschlagenen Weg und stärkt die Planungssicherheit für die kommenden Jahre.

Darüber hinaus wird die FEWOG ihre strategische Weiterentwicklung bis 2030 konsequent vorantreiben. Das Strategische Kleeblatt bündelt dabei die zentralen Handlungsfelder: „Klima und Nachhaltigkeit“, „Gesundes Wachstum“ (Bestandsentwicklung/Neubau), „Inklusion leben“ sowie „Attraktiver Arbeitgeber“. Die Genossenschaft richtet ihre Bestands- und Investitionsplanung entsprechend langfristig aus und verbindet

dabei wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung. Mit der Gründung der FEWOG plus Service- und Dienstleistungsgesellschaft mbH wurde zudem ein wichtiger Schritt getan, um Inklusion strukturell und dauerhaft in der FEWOG-Gruppe zu verankern. Der schrittweise Aufbau der Gesellschaft sowie die Aufnahme des operativen Geschäftsbetriebs ab 2026 werden eng begleitet und verantwortungsvoll gesteuert. Parallel dazu werden Strukturen und Prozesse weiter professionalisiert und modernisiert, um Verlässlichkeit zu sichern und zugleich Veränderung zu ermöglichen.

Die anstehenden Entwicklungen und Veränderungen, insbesondere der Aufbau der Tochtergesellschaft, erfordern zusätzliche personelle Ressourcen im Geschäftsbetrieb wie auch in der Leitung. Derzeit wird die Geschäftsführung der GmbH durch Nina Weigl im Rahmen ihrer Vorstandstätigkeit in der Genossenschaft wahrgenommen. Da die Vorstandsaufgaben die verfügbaren zeitlichen Kapazitäten bereits in hohem Maße binden, ist eine gezielte Entlastung und eine Weiterentwicklung der Führungs- und Organisationsstruktur notwendig. Deshalb wird die Organisationsstruktur der FEWOG zum 1. Juli 2026 erweitert: Es wird eine zweite Führungsebene eingeführt; in den Bereichen Rechnungswesen und Bestandsmanagement werden jeweils Bereichsleitungen eingerichtet. Perspektivisch sollen diese Funktionen auch verantwortungsvolle Aufgaben in der GmbH übernehmen, um die Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen zu stärken und Synergien innerhalb der FEWOG-Gruppe zu realisieren.

AUSBLICK UND PROGNOSE

Gleichzeitig bleibt die FEWOG auch vor dem Hintergrund eines herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds finanziell solide aufgestellt. Steigende Kosten, regulatorische Anforderungen und der zunehmende Fachkräftemangel erfordern weiterhin vorausschauende Planung und umsichtiges Handeln. Im Handlungsfeld „Attraktiver Arbeitgeber“ wird die FEWOG ihre Organisation und die Arbeitsbedingungen weiterentwickeln, um Fachkräfte zu gewinnen und langfristig zu binden. Zum 1. Januar 2026 wurde das Vorstandsteam erweitert; die zusätzliche fachliche Kompetenz – insbesondere im wirtschaftlichen Bestandsmanagement und in der bautechnischen Weiterentwicklung – stärkt die Umsetzung der strategischen Ziele. Auf Basis einer konservativen Finanzierungsstrategie, eines strukturierten Risikomanagements und stabiler Erträge aus der Hausbewirtschaftung sieht sich die Genossenschaft gut gerüstet, die anstehenden Herausforderungen zu bewältigen.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet der Vorstand eine weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung. Die unterjährig wirksam gewordene Mieterhöhung wird sich im kommenden Jahr vollständig in der Ertragslage niederschlagen und zusätzliche Spielräume für notwendige Investitionen eröffnen – insbesondere für die Umsetzung des Klimapfades, die Sicherung und qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Bestands sowie für Maßnahmen der Bestandsentwicklung und des Neubaus im Sinne eines gesunden Wachstums.

Insgesamt geht die FEWOG mit einem klaren strategischen Kompass, einem engagierten Team und einer starken Mitgliederbasis in die Zukunft. Das Strategische Kleeblatt dient dabei als Leitlinie für Entscheidungen: heute und mit Blick auf das Jahr 2030. Ziel ist es, die Genossenschaft verantwortungsvoll weiterzuentwickeln, Stabilität zu sichern und zugleich offen für notwendige Veränderungen zu bleiben – wirtschaftlich solide, sozial verantwortlich und ökologisch nachhaltig.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Berichtsjahr grundsätzlich nicht verändert. Turnusgemäß endeten die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Wolfgang Röder, Birgit Bäuerle und Daniela Pachner. Alle drei stellten sich der Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung jeweils einstimmig erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Auch in der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats ergaben sich keine Änderungen: Wolfgang Röder wurde erneut zum Vorsitzenden und Heiko Rihm zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Im laufenden Berichtsjahr endet turnusgemäß keine weitere Amtszeit. Birgit Bäuerle hat dem Aufsichtsrat mitgeteilt, ihr Amt aus privaten Gründen mit dem Schluss dieser Mitgliederversammlung niederlegen zu wollen. Der Aufsichtsrat dankt Birgit Bäuerle bereits an dieser Stelle für ihr langjähriges, großes Engagement und die gemeinsame, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Zur Nachfolge von Birgit Bäuerle schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung einstimmig die Wahl von Dagmar Stock, Dipl.-Finanzwirtin (FH), vor.

Der im Jahr 2023 gebildete Bauausschuss besteht unverändert fort. Ihm gehören weiterhin Wolfgang Röder, Heiko Rihm, Daniela Pachner und Nina Weigl an.

AUFGABEN UND SCHWERPUNKTE IM BERICHTSJAH

Die grundsätzlichen Aufgaben des Aufsichtsrats ergeben sich aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten, die in der Geschäftsordnung festgelegt sind. Als Kontroll- und Überwachungsorgan begleitet der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands und lässt sich regelmäßig über den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Entwicklungen berichten.

Im Berichtsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat vier ordentliche Sitzungen abgehalten, die jeweils gemeinsam mit dem Vorstand stattfanden. Darüber hinaus trat der Aufsichtsrat dreimal in ausschließlich eigener Zuständigkeit zusammen, darunter die konstituierende Sitzung im Anschluss an die Mitgliederversammlung.

Ein besonderer Schwerpunkt der Gremienarbeit lag im Berichtsjahr auf der strategischen Weiterentwicklung der FEWOG. Im April 2025 fand hierzu eine Klausurtagung unter externer Moderation statt, an der die Geschäftsleitung (Vorstand und Prokurist) sowie die Aufsichtsratsspitze (Vorsitzender und stellvertretender Vorsitzender) teilnahmen. Im Rahmen dieser Klausurtagung wurde die strategische Ausrichtung der FEWOG erarbeitet. Im Juli 2025 wurde die Strategie in einem weiteren Workshop mit dem gesamten Aufsichtsrat und dem Vorstand vertieft und abschließend festgelegt. Der Aufsichtsrat begleitete diesen Prozess aktiv und unterstützte den Vorstand bei der strategischen Positionierung des Unternehmens.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt der Aufsichtsratsstätigkeit war der Beschluss in der zweiten gemeinsamen Sitzung im Jahr 2025 zur Gründung einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer GmbH als gewerbliches Inklusionsunternehmen. Mit der FEWOG plus Service- und Dienstleistungsgesellschaft mbH schafft die FEWOG die Grundlage, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Tätigkeit künftig noch enger miteinander zu verbinden.

Der Aufsichtsrat hat diesen strategischen Schritt nach intensiver Abwägung der unterschiedlichen Aspekte und im Rahmen seiner Verantwortung für die langfristige Ausrichtung des Unternehmens bewusst angestoßen und begleitet. Die Entscheidung trägt der Überzeugung Rechnung, das Leistungsportfolio der FEWOG gezielt weiterzuentwickeln und zugleich neue Perspektiven für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu eröffnen.

Darüber hinaus beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand auf Grundlage der vorliegenden finanziellen Machbarkeitsstudie die Umsetzung des Klimapfads und bekannten sich damit klar zu den langfristigen Zielen einer wirtschaftlich tragfähigen und zugleich klimabewussten Unternehmensentwicklung.

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zudem beschlossen, stufenweise aus dem Geschäftsfeld der Fremdverwaltung auszusteigen. Ziel dieser Entscheidung ist eine stärkere Fokussierung auf die Weiterentwicklung innerhalb der Kernaufgaben der FEWOG.

In der dritten Sitzung bestellte der Aufsichtsrat Julius Frick zum 1. Januar 2026 als weiteren

nebenamtlichen Vorstand. Damit wird die Umsetzung der strategischen Ziele gestärkt und eine frühzeitige Altersnachfolge für Ingolf Epple eingeleitet. Die Struktur mit zwei Vorstandsmitgliedern soll dabei langfristig erhalten bleiben.

Neben diesen strategischen Weichenstellungen befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand – wie bereits im Vorjahr – insbesondere mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der Bau- und Investitionstätigkeit, der Hausbewirtschaftung sowie mit Personal- und Verwaltungsthemen. Zustimmungsbefürchtete Sachverhalte wurden nach eingehender Prüfung und Beratung beschlossen.

Der für die Bau- und Investitionstätigkeiten gebildete Bauausschuss trat im Berichtsjahr einmal zusammen und bereitete ausgewählte Themen für die Beratungen im Aufsichtsrat vor.

ZUSAMMENARBEIT IN DEN GREMIEN

Eine vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand bildete auch im Berichtsjahr die Grundlage für eine verantwortungsvolle Wahrnehmung der jeweiligen Aufgaben. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig und umfassend über den Gang der Geschäfte sowie über wesentliche Entwicklungen informiert.

Die gemeinsamen Sitzungen ermöglichten einen offenen, sachorientierten Austausch. Auch außerhalb der Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem kontinuierlichen, regelmäßigen und vertrauensvollen Informationsaustausch mit dem Vorstand, insbesondere mit der geschäftsführenden Vorständin, Nina Weigl.



Wolfgang Röder

JAHRESABSCHLUSS 2025

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung wurden Aufsichtsrat und Vorstand unmittelbar nach Abschluss der Prüfung informiert.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen oder wesentlichen Feststellungen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns pflichtgemäß geprüft und eingehend erörtert. Nach eigener Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

DANK

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FEWOG für ihr großes Engagement, ihre fachliche Kompetenz und ihren Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr. Mit ihrem täglichen Beitrag haben sie maßgeblich dazu beigetragen, die FEWOG erfolgreich weiterzuentwickeln und die anstehenden Herausforderungen gemeinsam zu gestalten.

Der Dank gilt ebenso allen Beteiligten für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und den konstruktiven Dialog im Berichtsjahr.

Fellbach, im Mai 2026

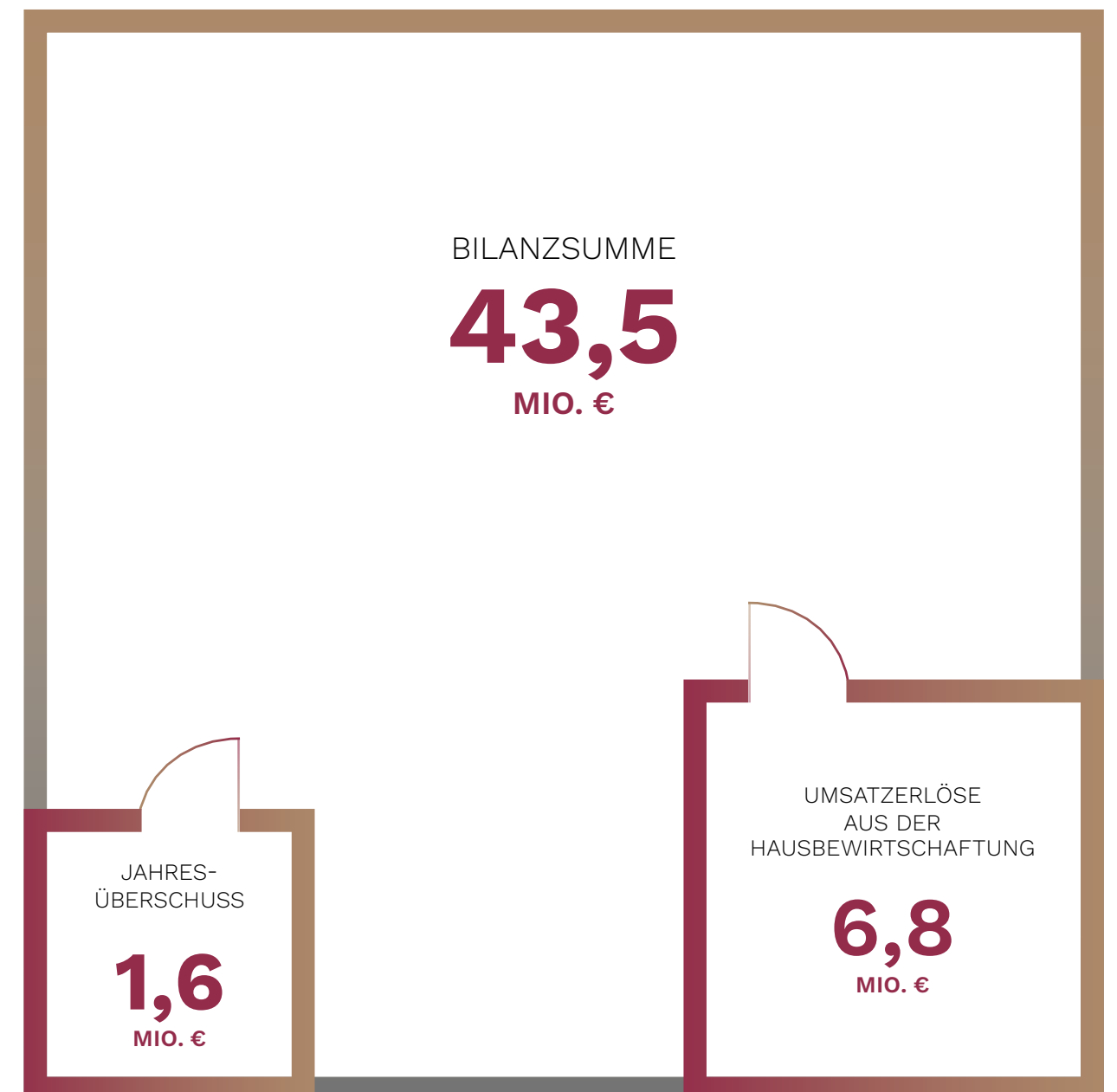
Wolfgang Röder
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRES ABSCHLUSS 2025

JAHRESABSCHLUSS

STABILE ENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

Die dargestellten Kennzahlen fügen sich im Grundriss zu einem klaren Bild: Die FEWOG setzt ihre kontinuierliche und verlässliche Entwicklung fort. Bilanzsumme, Umsatzerlöse und Jahresüberschuss belegen ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr und eine dauerhaft solide finanzielle Grundlage.



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN	2025 / €		2024 / €
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.903,83	0,18
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.084.338,40		38.479.119,40
Grundstücke ohne Bauten	975.195,94		975.195,94
Technische Anlagen und Maschinen	119.983,53		130.408,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.455,46		33.122,05
Bauvorbereitungskosten	27.588,18	39.256.561,51	26.302,98
Finanzanlagen			
Beteiligungen	50.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	50.750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		39.314.215,34	39.644.898,73

UMLAUFVERMÖGEN	2025 / €		2024 / €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.358.813,81		1.330.095,85
Andere Vorräte	40.632,71	1.399.446,52	38.078,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.048,95		57.930,41
Sonstige Vermögensgegenstände	88.393,35	143.442,30	2.179.901,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.201.283,15		2.262.662,88
Bausparguthaben	457.919,64	2.659.202,79	417.312,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.708,26	3.215,04
Bilanzsumme		43.519.015,21	45.934.096,18

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL	2025 / €		2024 / €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.280,00		53.120,00
der verbleibenden Mitglieder	1.633.072,40		1.608.520,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00	1.667.152,40	6.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	3.087,60		8.280,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.601.330,94		2.441.330,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	160.000,00		190.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		2.660.599,68
Andere Ergebnisrücklagen	16.641.816,78	21.903.747,40	15.108.343,20
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	833.743,58		598.922,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	700.000,00		800.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.591.116,19		1.886.575,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	860.000,00	731.116,19	990.000,00
Eigenkapital insgesamt		24.302.015,99	22.775.049,24

Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		160.675,34	217.113,80
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.383.397,77		21.363.077,24
Erhaltene Anzahlungen	1.502.981,26		1.400.896,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.633,96		56.014,44
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.834,59		101.035,11
Sonstige Verbindlichkeiten	6.058,80	19.042.906,38	8.639,60
Rechnungsabgrenzungsposten		13.417,50	12.270,66
Bilanzsumme		43.519.015,21	45.934.096,18

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 / €		2024 / €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.786.273,40		6.518.999,41
b) aus Betreuungstätigkeit	20.499,92		27.742,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.684,95	6.838.458,27	33.561,60
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.717,96	148.145,29
Sonstige betriebliche Erträge		94.806,88	102.563,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.008.755,95		2.660.420,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	22.393,98	3.031.149,93	23.905,22
Rohergebnis		3.930.833,18	4.146.686,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	600.518,96		507.915,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	160.850,97	761.369,93	110.937,08
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		911.889,24	903.449,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		400.672,24	450.100,79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.695,79	4.725,79	7.764,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		169.987,69	185.057,65
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,84	-15,70
Ergebnis nach Steuern		1.691.640,71	1.997.035,93
Sonstige Steuern		100.524,52	110.460,51
Jahresüberschuss		1.591.116,19	1.886.575,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		860.000,00	990.000,00
Bilanzgewinn		731.116,19	896.575,42

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossen-
schaft 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 der Verordnung
über die Gliederung des Jahresabschlusses
von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV). Für
die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Ge-
samtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossen-
schaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhän-
gigen 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 Bilanzie-
rungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden
unter Berücksichtigung von Anschaffungspreis-
minderungen zu Anschaffungs- oder Herstel-
lungskosten, 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, das Objekt
Fontanestr. 20 auf eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren abgeschrieben.

Gewerbliche Einheiten	2,0 %
Technische Anlagen	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,0 bis 33,33 %

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

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

- Unfertige Leistungen
- Pauschalwertberichtigungen
- Forderungen aus Vermietung
- Einzelwertberichtigungen

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 € 1.358.813,81 (Vorjahr € 1.330.095,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

VERBIND- LICHKEITEN	INSGESAMT				DAVON	
		Restlaufzeit			gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.383.397,77 (21.363.077,24)	1.247.325,88 (1.369.820,88)	4.434.425,10 (4.795.977,94)	11.701.646,79 (15.197.278,42)	17.383.397,77 (21.363.077,24)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.502.981,26 (1.400.896,09)	1.502.981,26* (1.400.896,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.633,96 (56.014,44)	12.633,96 (56.014,44)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.834,59 (101.035,11)	137.834,59 (101.035,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	6.058,80 (8.639,60)	6.058,80 (8.639,60)				
Gesamtbetrag	19.042.906,38 (22.929.662,48)	2.906.834,49 (2.936.406,12)	4.434.425,10 (4.795.977,94)	11.701.646,79 (15.197.278,42)	17.383.397,77 (21.363.077,24)	GPR GPR

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge:

GESCHÄFTSJAHRE	VORJAHR
45,00	60,00

2. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

GESCHÄFTSJAHRE	VORJAHR
18,00	0,00

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:

	€
Kosten Leasingverträge	42.000
Erbbauzinsverpflichtungen	2.090.000

Die Erbbaurechtsverträge haben noch Restlaufzeiten zwischen 31 und 74 Jahren.

2. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 12 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Unser Unternehmen ist Alleingesellschafterin der FEWOG plus Service- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Fellbach. Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 der FEWOG plus Service- und Dienstleistungsgesellschaft mbH weist folgende Werte aus:

	€
Stammkapital	50.000,00
Eigenkapital insgesamt	49.473,85
Jahresfehlbetrag	-526,15
Bilanzverlust	-526,15

Vorjahreswerte sind keine anzugeben, weil das Unternehmen erst im Laufe des Jahres 2025 gegründet wurde.

4. Mitgliederbewegung

ZEITPUNKT	ANZAHL
Anfang 2025	1.198
Zugang 2025	35
Abgang 2025	36
Ende 2025	1.197

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um €24.552,40 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:

Weigl, Nina /geschäftsführende Vorständin
Epple, Ingolf /nebenamtlicher Vorstand
Frick, Julius /nebenamtlicher Vorstand/ ab 01.01.2026

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Röder, Wolfgang /Geschäftsführer i.R. /Aufsichtsratsvorsitzender
Rihm, Heiko / Bauingenieur / stv. Vorsitzender
Bäuerle, Birgit / Geschäftsführerin
Hocker, Peter / Geschäftsführer
Pachner, Daniela / Geschäftsführerin

Fellbach, den 20. Februar 2026

Der Vorstand:

gez. Nina Weigl gez. Ingolf Epple gez. Julius Frick

WIR TRAUERN



ALDO RAPONI
HANS-JÜRGEN BECKMANN
FLORIAN KESSNER
WILFRIED KURZ
DORIS KLEIN
MANFRED GWINNER
BEATE MALINOWSKI
ILSE DUBS
SIEGFRIED HERGESELL
BERTA ROTHER
HEDWIG GIRRBACH
HERMANN TRÜCK
ELENA SPERL
RUDOLFA WAGNER
MILENA MATIC
GERHARD STAPF
JOHANNA HANSEN

IMPRESSUM



FEWOG
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
Lessingstraße 2
70734 Fellbach

Tel.: 0711 578815-0
Fax: 0711 578815-90
info@fewog.de
www.fewog.de

Verantwortlich für den Inhalt: Nina Weigl
Redaktion: Nina Weigl, Nathali Lämmle

Fotonachweis: Archiv FEWOG (S. 30, S. 36, S. 38), Adobe Stock (S. 20)
Peter D. Hartung Photodesign (S. 13, S. 37)
Silvia Specht Management Services (S. 16-17, S. 27)
Dr. Klein Wowi Digital AG (GREAT-01, S. 21)
W52 GmbH (S. 7, S. 12, S. 18, S. 22-29, S. 31, S. 33, S. 43, S. 57, S. 61, S. 75)
WBG Deutschland (S. 36)
Michael Aescht Webdesign+Fotografie/SV Fellbach Flashers (S. 38)
SV Fellbach Handballabteilung (S. 38)
KJR Rems-Murr e. V. (S. 39)
Help for Children (S. 39)
DLRG Ortsgruppe Fellbach e. V. (S. 39)

Gestaltung/Layout/Satz:
W52 GmbH
w52.com

Druck:
Druckerei Hanstein GmbH
hansteindruck.de

Auflage: 250



MITEINANDER. FÜREINANDER.



FEWOG / FELLBACHER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG / LESSINGSTRASSE 2 / 70734 FELLBACH