



GESCHÄFTSBERICHT 2024

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS

05 VORWORT

WIR DIE FEWOG

07 KENNZAHLEN
08 UNSERE OBJEKTE
10 MITARBEITENDE &
VERWALTUNGSORGANE

UNSER FOKUS: MITEINANDER. FÜREINANDER.

13 PRINZIP UND PRAXIS
UNSERER GENOSSENSCHAFT
14 DER FEWOG-STANDARD
20 TRADITION UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT
24 WAS BEDEUTET GENOSSENSCHAFT
28 GREAT-01: KLIMAZIELE IM BLICK
30 DER NEUE FEWOG-MARKENAUFTRITT

MITGLIEDSCHAFTEN UND SPONSORING

33 MITGLIEDSCHAFTEN
34 SPONSORING

BERICHT DES VORSTANDS

37 GESAMTWIRTSCHAFTLICHER
BERICHT 2024
40 GESCHÄFTSVERLAUF UND
GESCHÄFTSENTWICKLUNG
44 BILANZIELLE BETRACHTUNG
45 CHANCEN- UND
RISIKOBETRACHTUNG
48 AUSBLICK UND PROGNOSE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

51 BERICHT DES
AUFSICHTSRATS

JAHRES ABSCHLUSS 2024

56 BILANZ
58 GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
59 ANHANG DES
JAHRESABSCHLUSSES

TRAUER UND IMPRESSUM

65 WIR TRAUERN
66 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

LIEBE MITGLIEDER UND MIETER, GESCHÄFTS-
PARTNER UND FREUNDE DER FEWOG,

nach einem Jahr des Umbruchs und vieler personeller Veränderungen im Jahr 2023 stand das Jahr 2024 ganz im Zeichen der Konsolidierung. Mit großer Freude können wir sagen: Wir sind als Team noch enger zusammengedrückt, haben das Vertrauen vertieft und gemeinsam eine starke Basis für die Zukunft geschaffen.

Doch 2024 war nicht nur ein Jahr der Festigung und Verstetigung – wir haben auch wichtige Weichen gestellt. Mit dem Erwerb zweier Grundstücke mit großem Neubau- und Nachverdichtungspotenzial haben wir erneut bewiesen, dass wir langfristig denken und den Blick auf die Bedürfnisse der Region nach sicherem Wohnraum zu fairen Preisen richten. Auch wenn die Neubebauungen noch bevorstehen, markieren diese Investitionen einen wichtigen strategischen Schritt.

Ein weiteres zentrales Thema war der nachhaltige Umgang mit unserem Gebäudebestand. Im Rahmen des Projektes GREAT-01 haben wir die Gebäudedaten umfassend analysiert – ein Meilenstein bei unserem Ziel, die FEWOG zukunfts- und klimafit zu machen.

Darüber hinaus sind wir dabei, unseren Markenauftritt zu aktualisieren. Ausdruck findet dies in einem neuen Logo und Claim sowie der modifizierten, geschmackvoll abgestimmten Farbwelt. Einen ersten Eindruck unseres neuen Erscheinungsbildes halten Sie mit dem vorliegenden Geschäftsbericht in Händen.

VORWORT



Ingolf Eppe und Nina Weigl

Schließlich haben wir im Jahr 2024 umfassende IT- und Datenschutz-Audits durchführen lassen sowie weitere interne Prozesse und Strukturen professionalisiert und digitalisiert. Diese Maßnahmen stärken nicht nur unsere technische Sicherheit, sondern auch unsere organisatorische Leistungsfähigkeit.

Die Verabschiedung der Neufassung unserer Satzung bei der Mitgliederversammlung 2024 unterstreicht, dass wir unsere Genossenschaft im Dialog mit unseren Mitgliedern gemeinsam strukturell zukunftsfähig aufstellen.

All dies wäre ohne das Engagement und die Zusammenarbeit unseres Teams nicht möglich gewesen. Für diesen Einsatz und den spürbaren Teamgeist bedanken wir uns von ganzem Herzen. Die positive Entwicklung in der täglichen Zusammenarbeit ist für uns eines der schönsten Ereignisse im Jahr 2024.

Wir danken Ihnen allen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft der FEWOG – verantwortungsvoll, nachhaltig und mit einem starken Wir-Gefühl.

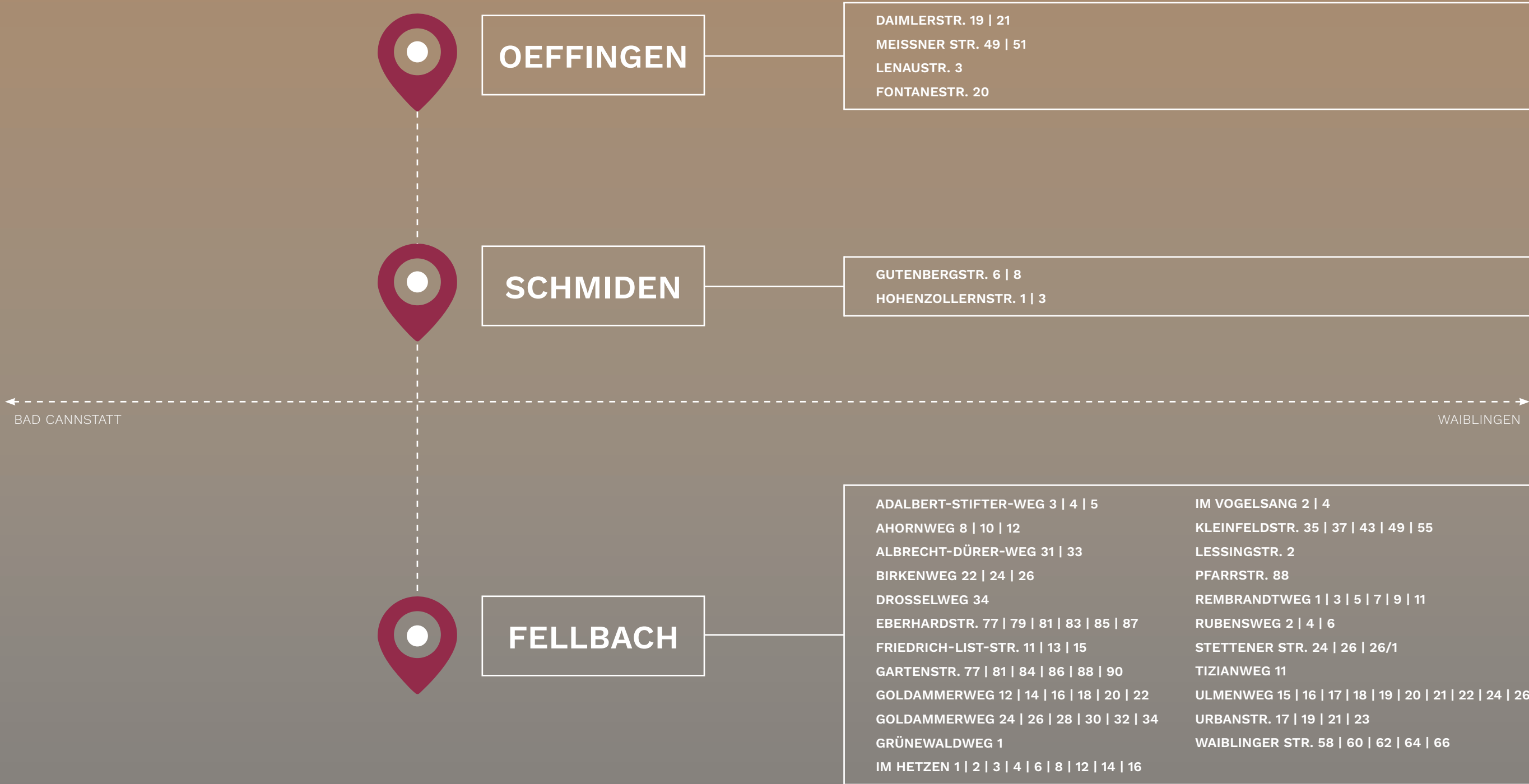
Nina Weigl und Ingolf Eppe

WIR DIE FEWOG

KENNZAHLEN



UNSERE
OBJEKTE



MITARBEITENDE & VERWALTUNGSORGANE



MITARBEITENDE

WAIA BRECH / Mitgliederverwaltung & Projektmanagement
THOMAS MARZIAN / Technik
MICHAELA RÜECK / Rechnungswesen
SILKE VÖLKEL / Organisation & Technik
NINA WEIGL / Vorständin
RALPH THALHEIMER / Prokurist / Rechnungswesen
ELKE HENKEL / Mietverwaltung
JETON KUQI / Hausmeister
NATHALI LÄMMLE / Marketing & Projektmanagement
GWENDOLIN SOPHIE SCHREINER / Nebenkosten & Projektmanagement

von links nach rechts



VERWALTUNGSORGANE

INGOLF EPPLE / Vorstand
DANIELA PACHNER / Aufsichtsratsmitglied
PETER HOCKER / Stv. Schriftführer
WOLFGANG RÖDER / Aufsichtsratsvorsitzender
NINA WEIGL / Vorständin
BIRGIT BÄUERLE / Schriftführerin
HEIKO RIHM / Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

von links nach rechts



UNSER FOKUS: MITEINANDER. FÜREINANDER.

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

PRINZIP UND PRAXIS UNSERER GENOSSENSCHAFT: MITEINANDER. FÜREINANDER.

GEMEINSCHAFT MIT WEITBLICK

Die FEWOG ist als Genossenschaft eine demokratisch organisierte Gemeinschaft, die langfristig und generationenübergreifend Wohnraum für ihre Mitglieder schafft und erhält. Dabei fördert die FEWOG ein Miteinander, bei dem alle Mitglieder Mitspracherechte haben und aktiv die Zukunft ihrer Nachbarschaft mitgestalten können.

MITGLIEDSCHAFT UND VORTEILE

Bei uns sind Mieter nicht nur Mieter – sie sind zugleich Anteilseigner. Anstelle einer Kautionskaution erwerben unsere Mieter eine Mitgliedschaft, die zahlreiche Vorteile mit sich bringt. Dazu zählen ein lebenslanges Wohnrecht, Schutz vor Eigenbedarfskündigungen und damit langfristige Sicherheit. Darüber hinaus erhalten aktuell alle Mitglieder eine jährliche Dividende.

DEMOKRATIE LEBEN

Unabhängig von der Anzahl der Geschäftsanteile hat jedes Mitglied eine Stimme. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung werden die Mitglieder nach den Regelungen der Satzung in wichtige Entscheidungen mit eingebunden. Außerdem haben alle Genossenschaftsmitglieder die gleichen Rechte und Pflichten.

VERANTWORTUNG UND IDENTIFIKATION

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft fördert das Bewusstsein für den Erhalt und die Pflege des eigenen Zuhauses. Sie stärkt die Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld und motiviert zum Engagement für die Gemeinschaft.

In den letzten Jahren ist das genossenschaftliche Engagement leider rückläufig. So nehmen zum Beispiel immer weniger Mitglieder an der jährlichen Mitgliederversammlung teil. Wir wünschen uns eine Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens, die sich in verstärkter Mitwirkung und Beteiligung unserer Mitglieder ausdrückt.



Engagement für die Gemeinschaft: Aufsichtsratsvorsitzender Wolfgang Röder (li.) und Vorständin Nina Weigl (re.) mit ehrenamtlich aktiven Mieterinnen bei der Mitgliederversammlung 2024.

IDEENWETTBEWERB FÜR MEHR TEILHABE

Unsere genossenschaftliche Gemeinschaft lebt von der Mitwirkung und dem Engagement jedes einzelnen Mitglieds. Um unseren Mitgliedern die Möglichkeit zu geben, die Zukunft unserer Genossenschaft aktiv mitzugestalten, haben wir einen Ideenwettbewerb gestartet. Acht kreative Beiträge wurden eingereicht, drei Gewinnerideen werden von einer unabhängigen Jury ausgezeichnet. So fördern wir Beteiligung und frischen Innovationsgeist in unserer Gemeinschaft.

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

DER FEWOG-STANDARD: AUSDRUCK GELEBTER GENOSSENSCHAFT

Mit dem FEWOG-Standard bieten wir unseren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und Servicequalität – ein Zeichen unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Dieses besondere Leistungsangebot lebt jedoch vom Prinzip des Gebens und Nehmens: Wir investieren in Qualität und Stabilität und wünschen uns im Gegenzug Mitglieder, die sich aktiv in die Gemeinschaft einbringen.

Gerade die Beteiligung an der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung ist ein zentraler Bestandteil der demokratischen Mitgestaltung. Nach rückläufiger Teilnahme in den letzten Jahren möchten wir unsere Mitglieder ermutigen, diese Chance zur aktiven Teilhabe wieder stärker zu nutzen. Nur so kann der Genossenschaftsgedanke lebendig bleiben und dauerhaft zum gemeinsamen Erfolg beitragen.



GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

DER FEWOG-STANDARD: AUSDRUCK GELEBTER GENOSSENSCHAFT

HOHE AUSSTATTUNGS- UND SANIERUNGSQUALITÄT

Der FEWOG-Standard zeigt sich besonders deutlich bei der hochwertigen Ausstattung unserer Wohnungen. Ob einzelne Modernisierungsmaßnahmen oder komplette Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln – wir legen großen Wert auf Qualität und zeitgemäßen Wohnkomfort.



Moderne Boden- und Wandbeläge verleihen den Räumen eine einladende Atmosphäre.



Zeitgemäßes Wohnen mit Stil – komfortabel, hochwertig und zum Wohlfühlen.
(Bild oben und rechts: Einrichtungsbeispiele)

Unsere Wohnungen erhalten widerstandsfähige Vinyl-Kunststoffböden in attraktivem Holzdesign, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Die Bäder und Küchen statten wir mit eleganten Bodenfliesen sowie zeitgemäßen Wandfliesen aus, die ein modernes Raumgefühl schaffen.



Bei umfassenden Badsanierungen legen wir großen Wert auf weitgehende Barrierefreiheit und altersgerechte Ausführung: Wo technisch möglich, wirtschaftlich vertretbar und von den Mieterinnen und Mietern gewünscht, ersetzen wir herkömmliche Badewannen durch praktische Duschmodule oder installieren bodengleiche Duschen. So realisieren wir größtmögliche Bewegungsfreiheit und sichern den Wohnkomfort auch im Alter.

Bereits vor dem Einzug sorgen wir für eine rundum perfekte Vorbereitung: Wände werden tapeziert und gestrichen, die Wohnung grundgereinigt – für einen sorgenfreien Start unserer Mieterinnen und Mieter in ihrem neuen Zuhause.

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

MEHR ALS WOHNEN

Ergänzend zur hochwertigen Ausstattung umfasst der FEWOG-Standard auch zahlreiche Serviceleistungen, die den Alltag der Mitglieder spürbar erleichtern. Kleinreparaturen – etwa der Austausch eines defekten Rollladengurts oder einer Steckdosenabdeckung – übernimmt die Genossenschaft kostenfrei. Auch der Winterdienst sowie die Hälfte der Kosten für Kehrwoche bzw. Gebäudereinigung sind in der Miete bereits enthalten.



Darüber hinaus schöpfen wir das mögliche Mieterhöhungspotenzial in der Regel bewusst nicht voll aus und setzen Anpassungen nur in begrenztem Rahmen um – ein weiterer Beitrag zu dauerhaft fairen und stabilen Wohnverhältnissen.



Gelebtes Miteinander bei unseren Mieterausflügen, wie z. B. beim Herbstspaziergang (oben), bei der Tagesausfahrt nach Baden-Baden (li.) und bei den Mietertreffs (re.).

GEMEINSCHAFT UND BETEILIGUNG

Genossenschaft lebt von Zusammenhalt – deshalb organisieren wir jährlich bis zu drei Mieterausflügen und laden zu unseren beiden regelmäßigen Mietertreffs ein. So stärken wir das Miteinander und schaffen Raum für Austausch und Mitwirkung.



PERSÖNLICHER SERVICE MIT NÄHE

Auch beim Service legen wir Wert auf direkte, persönliche Kommunikation. Die Mitarbeitenden in unserer Geschäftsstelle stehen allen Mitgliedern und Besuchern als verlässliche Ansprechpartner zur Verfügung – persönlich, telefonisch oder schriftlich.



Der gelebte Dienstleistungsgedanke zeigt sich auch im Kleinen: Zu Anlässen wie besonderen Geburtstagen oder Jubiläen gratulieren wir unseren Mitgliedern persönlich – eine kleine Aufmerksamkeit inklusive.

„ Mit dem FEWOG-Standard sorgen wir nicht nur für beste Wohnqualität, sondern fördern vor allem Gemeinschaft, Beteiligung und leben den Service-Gedanken.

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

TRADITION UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT: INVESTITION UND INSTANDHALTUNG

Wir blicken auf über 75 Jahre Unternehmensgeschichte zurück: Mit der Ursprungsidee, der Schaffung von Wohnraum, haben wir starke Wurzeln, die immer noch Gültigkeit besitzen. Damals wie heute steht die Gewinnmaximierung nicht im Vordergrund – dennoch ist wirtschaftlicher Erfolg essenziell, um dauerhaft stabile und faire Wohnverhältnisse zu schaffen und zukunftsfähig zu bleiben. Dabei werden Gewinne und Überschüsse konsequent reinvestiert und verbleiben in unserer Genossenschaft. Auf diese Weise sichern und erhalten wir kontinuierlich unseren Wohnungsbestand und machen ihn langfristig attraktiv und zukunftsfähig für kommende Generationen. Als Genossenschaft ist das sowohl unser Anspruch als auch unsere Verantwortung.

Mit regelmäßigen Investitionen in unsere Bestände haben wir auch im Geschäftsjahr 2024 den Werterhalt unserer Bestände gestärkt und für modernen, sicheren sowie nachhaltigen Wohnraum gesorgt – ganz im Sinne unseres genossenschaftlichen Auftrags.



Für ein Plus an Sicherheit und Lärmreduktion:
Einbau von Bodenschwellen in der
Waiblinger Straße 58 bis 64.

SANIERUNG DER WARMWASSERLEITUNGEN

In unserem Haus in der Daimlerstraße 21 wurden im Berichtsjahr die Warmwasserleitungen in den Küchen saniert. Da die Arbeiten teilweise in bewohnten Wohnungen durchgeführt wurden, gilt unser besonderer Dank den Mieterinnen und Mietern in der Daimlerstraße 21 für ihre Geduld und ihre Kooperation.



EINBAU VON BODENSCHWELLEN

Aufgrund wiederholter Beschädigungen unserer Grünfläche an der Einfahrt Waiblinger Straße 58 bis 64 und zur Reduzierung hoher Geschwindigkeiten durchfahrender Fahrzeuge haben wir im Herbst 2024 im Einfahrtsbereich Bodenschwellen eingebaut. Diese Maßnahme erhöht die Sicherheit, reduziert Lärm und schützt nachhaltig unsere Außenanlagen.



Auch im Jahr 2024 haben wir mehrere Bäder
altersgerecht saniert sowie einige Duschmodule
eingebaut.

BARRIEREARME BADUMBAUTEN

Dem demografischen Wandel gerecht werdend wurden auch im Jahr 2024 in verschiedenen Wohnungen sogenannte Duschmodule eingebaut beziehungsweise die Bäder barrierearm umgebaut. So schaffen wir altersgerechten Wohnraum, der bis in spätere Lebensphasen Komfort und Selbstständigkeit ermöglicht.

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

ERHALTUNGSANSTRICHE

Um den äußeren Werterhalt und die Optik unserer Gebäude zu sichern, erhielten die Fenster in unseren Gebäuden Ahornweg 8 bis 12, Birkenweg 22 bis 26, Eberhardstraße 77 bis 87 und Gutenbergstraße 6 und 8 einen neuen Anstrich.

Darüber hinaus erfolgte eine Überarbeitung bzw. ein Anstrich der Balkonbrüstungen in den Objekten Ahornweg 8 bis 12, Birkenweg 22 bis 26 und in der Friedrich-List-Straße 11 bis 15.



EINBAU VON TREPPENHAUSRELAIS

Bisher musste die Treppenhausbeleuchtung in unserem Hochhaus in der Waiblinger Straße 66 manuell ausgeschaltet werden. Auf Anregung aus der Mieterschaft haben wir im Berichtsjahr in jedem Stockwerk eine Relaisschaltung installiert. Die Beleuchtung schaltet sich nun nach einer voreingestellten Zeit automatisch ab und spart so Strom und Betriebskosten.



ERWERB LENAUSTRASSE 3 UND FONTANE-STRASSE 20 IN FELLBACH OEFFINGEN

Mit dem Erwerb der beiden Grundstücke Lenaustraße 3 und Fontanestraße 20 in Fellbach Oeffingen haben wir im Berichtsjahr einen bedeutenden strategischen Schritt unternommen. Beide Liegenschaften bieten ein hohes Potenzial für Neubau und Nachverdichtung und eröffnen langfristige Perspektiven für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Damit unterstreichen wir einmal mehr unseren Anspruch, vorausschauend zu handeln und den Bedarf an sicherem und bezahlbarem Wohnraum in der Region aktiv mitzugestalten. Auch wenn die konkrete bauliche Umsetzung noch aussteht, stellen diese Investitionen einen wichtigen Meilenstein in der Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands dar.

Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands ist Teil unserer Unternehmensstrategie.



GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

WAS BEDEUTET
FÜR UNS
GENOSSENSCHAFT?

FÜR MICH SIND GENOSSENSCHAFTEN WAHRE WEGBEREITER DES GEMEINSAMEN ERFOLGS: MIR PERSÖNLICH HABEN SIE EINE BERUFLICHE ENTWICKLUNG ERMÖGLICHT, FÜR DIE ICH JEDEN TAG DANKBAR BIN. INSBESONDERE JENE EINZIGARTIGE VERBINDUNG VON SOZIALEM AUFTRAG, WIRTSCHAFTLICHER STÄRKE UND GELEBTER GEMEINSCHAFT, DIE ICH IN IHNEN IMMER WIEDER ERFAHREN DURFTE, MACHT DIESE UNTERNEHMENSFORM AUCH FÜR JEDES EINZELNE MITGLIED SO BESONDERS.

NINA WEIGL
Vorständin

FÜR MICH IST DIE GENOSSENSCHAFT EIN ORT, AN DEM MAN NICHT NUR WOHT, SONDERN ZUSAMMENHÄLT – WIR GESTALTEN UNSER ZUHAUSE GEMEINSAM.

JETON KUQI
Hausmeister

GENOSSENSCHAFT BEDEUTET FÜR MICH EIN GEMEINSCHAFTLICHES UND NACHBARSCHAFTLICHES MIT- UND FÜREINANDER, UM ÜBER DAS WOHNEN HINAUS DIE WOHNQUALITÄT IM UNMITTELBAREN UMFELD SELBST AKTIV MITZUGESTALTEN.

RALPH THALHEIMER
Prokurist / Rechnungswesen

GENOSSENSCHAFT ZEICHNET SICH FÜR MICH DADURCH AUS, DASS DIE MENSCHEN DORT SICHER UND VERLÄSSLICH WOHNEN UND EINEN VERANTWORTUNGS- UND VERTRAUENSVOLLEN UMGANG MITEINANDER PFLEGEN.

THOMAS MARZIAN
Technik

ALS LANGJÄHRIGE MIETERIN UND ZUGLEICH MITARBEITERIN DER FEWOG BEDEUTET GENOSSENSCHAFT FÜR MICH, IN EINEM SICHEREN ZUHAUSE ZU WOHNEN UND DARÜBER HIN-AUS IN EINEM FAMILIÄREN, KOLLEGIALEN TEAM ZU ARBEITEN.

SILKE VÖLKEL
Organisation & Technik

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

WAS BEDEUTET
FÜR UNS
GENOSSENSCHAFT?

GENOSSENSCHAFT BEDEUTET FÜR MICH FAIRES MITEINANDER AUF AUGENHÖHE, WEIL JEDES MITGLIED NICHT NUR KUNDE, SONDERN AUCH TEILHABER IST UND EINE STIMME HAT, UNABHÄNGIG VON DER ANZAHL SEINER GESCHÄFTSANTEILE.

WAIA BRECH
Mitgliederverwaltung & Projektmanagement

EINE GENOSSENSCHAFT IST FÜR MICH EIN SICHERER, VERLÄSSLICHER PARTNER AUF AUGENHÖHE, BEI DEM DER MENSCH IM MITTELPUNKT STEHT.

ELKE HENKEL
Mietverwaltung

FÜR MICH BEDEUTET DIE GENOSSENSCHAFT VOR ALLEM ZUSAMMENARBEIT, UM GEMEINSAME ZIELE ERREICHEN ZU KÖNNEN. SIE IST EIN ORT DER WERTSCHÄTZUNG, AN DEM JEDER EINZELNE WICHTIG IST.

MICHAELA RÜECK
Rechnungswesen

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN: AUF AUGENHÖHE, SOLIDARISCH UND MIT DEM ZIEL, ETWAS GUTES FÜR ALLE ZU SCHAFFEN – DAS BEDEUTET GENOSSENSCHAFT FÜR MICH.

GWENDOLIN SOPHIE SCHREINER
Nebenkosten & Projektmanagement

ICH ERLEBE GENOSSENSCHAFT ALS PARTNERSCHAFTLICHES NETZWERK, DAS DEN MENSCH IN DEN MITTELPUNKT STELLT UND SICH DURCH SICHERES WOHNEN, DEMOKRATISCHE MITBESTIMMUNG UND EIN STARKES WIR-GEFÜHL AUSZEICHNET.

NATHALI LÄMMLE
Marketing & Projektmanagement

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

GREAT-01: KLIMAZIELE IM BLICK

Seit Juli 2023 nimmt unsere Genossenschaft zusammen mit zwölf weiteren Wohnungsunternehmen an einem preisgekrönten und durch die Europäische Kommission mitfinanzierten Projekt für die Dekarbonisierung von 44.000 Wohneinheiten in ganz Deutschland teil: GREAT-01 (German Residential Energy Audits for Achieving Climate Targets) ist ein wegweisendes Projekt hin zu mehr Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität in der Wohnungswirtschaft.

Ziel der Projektstätigkeit ist die Erarbeitung technisch und kaufmännisch plausibler Dekarbonisierungsstrategien.

Auf diesem Weg haben wir bereits einen wichtigen Teilschritt des Projekts erreicht und einen vollständigen, digitalen und objektiv erhobenen Datensatz für unseren Gesamtbestand erarbeitet.

Dieser Datensatz wird uns auch über das Projektende hinaus immer wieder nützlich sein, einige Anfahrten zu den Objekten ersparen sowie die Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle erleichtern. Darüber hinaus versetzt uns das erhobene Datenmaterial bereits heute in die Lage, mit den Anforderungen der EU an digitale Gebäudepässe kompatibel zu sein – ein Schritt, den die meisten Wohnungsunternehmen noch vor sich haben.

Der ermittelte Datenbestand wurde im weiteren Projektverlauf von Ingenieuren und Architekten analysiert und im Zuge dessen eine umfassende Liste von Investitionsmaßnahmen ermittelt. Aktuell versetzen wir uns in die Lage, Investitionen in die energetische Ertüchtigung unserer Bestände exakt vorherzusehen und zu planen.

Die Summe der Maßnahmen wird in einem nächsten Schritt auf seine finanzielle Machbarkeit hin untersucht und mit unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in Einklang gebracht. Kurz: Wir wissen, welche Maßnahmen es braucht, um mit den Klimazielen kompatibel zu sein. Jetzt gilt es als Nächstes, die Maßnahmen zu plausibilisieren, sodass diese für uns als Genossenschaft maximal wirksam und finanziell leistbar sind.



„Um für die Zukunft gewappnet zu sein, ist es aktuell sehr wichtig, sich mit Bestandsgebäuden und den hierin wirklich notwendigen Maßnahmen im Sinne der CO₂-Reduktion bzw. der energetischen Effizienz zu befassen. Die FEWOG hat sich rechtzeitig auf diesen Weg begeben und ist in der Lage, sich auf Basis der Projektarbeit mit überschaubarem Aufwand an die ständig ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.“

Hendrik Cornehl
Leiter Nachhaltigkeit/Projekt GREAT-01
Dr. Klein Wowi Digital AG



GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

DER NEUE FEWOG-MARKENAUFTRITT: TRADITION TRIFFT ZUKUNFT

Wofür steht die FEWOG? Wohin will unsere Genossenschaft, welche Werte prägen sie und wie möchten wir uns weiterentwickeln? Wie wollen wir als Genossenschaft wahrgenommen werden – heute und morgen?

Diese Leitfragen haben wir in intensiven Workshops gemeinsam mit der Fellbacher Agentur W52 MarketingKommunikation GmbH bearbeitet. Dabei wurden sowohl bestehende Stärken reflektiert als auch neue Impulse für unsere Zukunft gesammelt. Auf Basis dessen haben wir die strategischen und gestalterischen Grundlagen für unseren neuen Markenauftritt gelegt – ohne unsere Wurzeln zu kappen.

Einen ersten Eindruck unseres erneuerten Markenauftritts vermittelt der vorliegende Geschäftsbericht: Sein modernes Layout und die klaren Gestaltungselemente setzen unser **neu gestaltetes Logo** wirkungsvoll in Szene. Die stilisierten Häuser greifen unser Kernthema „Wohnen“ auf, während der Verzicht auf den Kamin dem Blick in die Zukunft Rechnung trägt. Dabei verbindet das Logo markante Formen mit einem zeitgemäßen einprägsamen Schriftbild, das an unsere bisherige Farbwelt anknüpft und so Tradition und Innovation in Einklang bringt.

Die neue Schrift ist freundlich, zugänglich und symbolisiert durch die einzigartige Typografie Vielfalt und Offenheit. Direkt unter dem Logo steht unser neuer Claim:

„Miteinander. Füreinander.“

Er bringt auf den Punkt, was uns ausmacht und begleitet ab sofort unsere Kommunikation als zentrales Markenversprechen – der Mensch im Mittelpunkt.

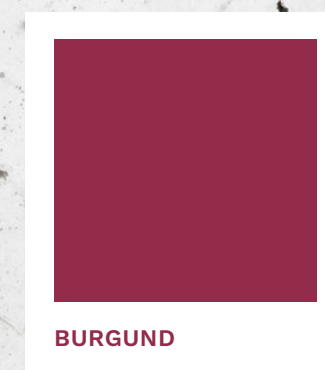


Workshop mit W52 MarketingKommunikation GmbH

Farben spielen eine zentrale Rolle in unserem neuen Design. Die neue **Hauptfarbe Burgund** strahlt dabei Vertrauen, Beständigkeit und Seriosität aus. Ergänzt wird sie durch Karamell, das eine einladende Note von Wärme und Geborgenheit erzeugt, sowie durch Grey Stone, das Ausgewogenheit und Ruhe schafft und den modernen Charakter unterstreicht. Ein fein abgestimmter Farbverlauf verbindet alle Töne zu einer dynamischen Tiefe und vermittelt dem Erscheinungsbild eine lebendige, harmonische Optik.

Mit dem überarbeiteten Markenauftritt schlagen wir ein neues Kapitel auf, das Haltung zeigt, visuell begeistert und künftig unser klares, gemeinschaftsstiftendes Versprechen symbolisiert:

Miteinander. Füreinander.



BURGUND



KARAMELL



GREY STONE

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 WOHNUNGSBAU-
GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND

www.wohnungsbaugenossenschaften.de



DESWOS

DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE
FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND
SIEDLUNGSWESEN e.V.

www.deswos.de



Integrative Wohnformen e.V.

INTEGRATIVE
WOHNFORMEN e.V.

www.integrative-wohnformen.de

SPONSORING

Gesellschaftliches Engagement ist fester Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung. Als Genossenschaft sehen wir es als unsere Pflicht, einen Beitrag zum sozialen Miteinander und zur Lebensqualität in unseren Wohnanlagen und in der Region zu leisten. Durch gezielte Spenden- und Sponsoring-Aktivitäten unterstützen wir Vereine und Initiativen – insbesondere in Fellbach – dabei, ihre wertvolle Arbeit vor Ort umzusetzen.

Ob Sportvereine, Kultureinrichtungen oder lokale Hilfsangebote für Menschen in Not – sie alle tragen entscheidend zur Vielfalt und zum Zusammenhalt unserer Gesellschaft bei. Mit unserer Unterstützung stellen wir sicher, dass diese Organisationen die notwendigen Mittel erhalten, um ihre Projekte und Angebote nachhaltig zu realisieren.

Beispielhaft für unser Engagement kommen hier die Handballer des SVF, die Flashers des SVF Basketball sowie die Abteilung Fußball des SVF zu Wort.



Volltreffer im FEWOG-Trikot
Spielszene Männer 1-Mannschaft des SVF Handball

„Der SV Fellbach Handball ist in der Saison 2024/2025 mit fünf Aktiven- und mit 13 Jugend-Mannschaften an den Start gegangen. Alle Mannschaften hatten einen guten bis sehr guten Saisonverlauf. Alles in allem sind wir daher mit der noch laufenden Saison sehr zufrieden und danken der FEWOG für die wertvolle Unterstützung unserer Vereinsarbeit!“

SV Fellbach – Handball



Erfolgskurs mit der FEWOG auf dem Shooting-Shirt
Andreas Tsiminos, Abteilungsleiter Basketball beim SV Fellbach, mit dem Spieler Mark Adrian Golder (in rot mit dem Shooting-Shirt)

„Die Saison 2024/25 in der BARMER 2.Basketball Bundesliga ProB darf für die Flashers absolut als historisch eingestuft werden – noch nie hatte das Team zuvor so gut abgeschnitten. Die kontinuierlich wachsende Begeisterung für Basketball in Deutschland und besonders in Fellbach macht die Sponsoringaktivitäten der FEWOG noch einmal um vieles wertvoller – so wird die Marke FEWOG unmittelbar mit dem dynamischen Wachstum, Erfolg und vor allem positiver Relevanz in der regionalen Zielgruppe wahrgenommen.“

SV Fellbach Flashers – Basketball



Immer am Ball
Die FEWOG auf der Sponsorenbande des SVF Fußball

„Herzlichen Dank für die Unterstützung – auch dank des Sponsorings der FEWOG können wir Trainingsbetrieb, Ausrüstung und Spielbetrieb in diesem Umfang realisieren. Ohne die Unterstützung unserer Partner wäre der Fußball bei uns auf diesem Niveau nicht machbar.“

SV Fellbach 1890 e.V. – Abteilung Fußball

BERICHT DES VORSTANDS

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffs-krieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Süd-chinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein heraus-forderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug laut vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 Prozent, nachdem sie im Vorjahr noch bei 5,9 Prozent gelegen hatte. Für das Jahr 2025 wird ebenfalls eine Inflationsrate in dieser Größenordnung erwartet.

In Baden-Württemberg lag der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohn-gebäude 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Im 4. Quartal 2024 betrug der Anstieg 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instand-haltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahres-quartal um 3,7 Prozent.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB die Leitzinsen in zehn Zinserhöhungsschritten bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 Prozent. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus: Sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 Prozent bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. So wurden von Januar bis Oktober 2024 in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es mit 24.462 Baugenehmigungen noch deutlich mehr, was einem Rückgang von 30,6 Prozent entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Brutto-inlandsprodukts um 0,2 Prozent, 2025 soll es dann leicht um 0,2 Prozent steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbs-tätigen in Deutschland hat im Jahr 2024 mit rund 46,1 Millionen Beschäftigten (im Vorjahr waren es rund 45,9 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für das Jahr 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. Im Jahres-durchschnitt waren 2024 in Deutschland 2,79 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einem Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Arbeits-losenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

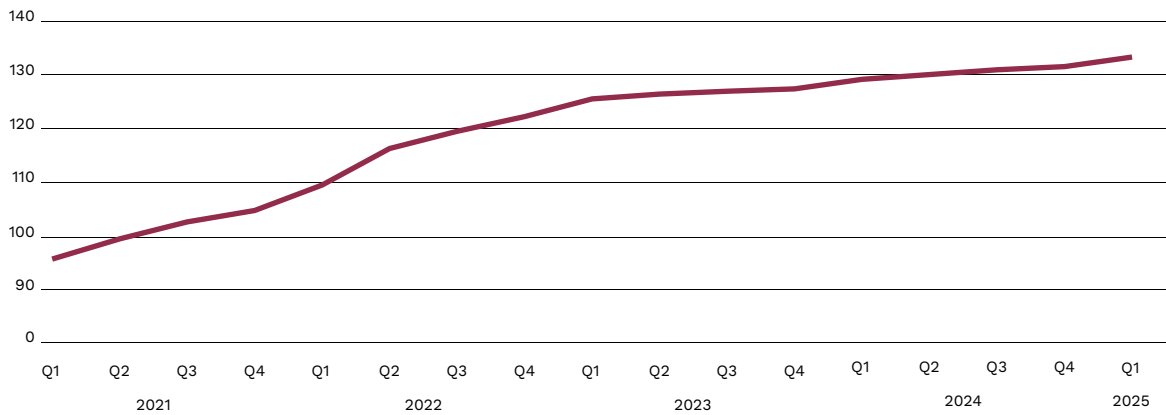
GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT 2024

Das gegenwärtig ungünstige wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. So war der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden EUR beim nicht-öffentlichen Bereich verschuldet. Damit ist die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 Prozent oder 43,5 Milliarden EUR gestiegen.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. Demnach soll die Bevölkerungszahl von 11,1 Millionen im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Millionen ansteigen.

Für die Wohnungsnachfrage ist zudem die Anzahl der Haushalte von entscheidender Bedeutung. Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus belief sich die Anzahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg im Jahr 2024 auf rund 5,4 Millionen. Nach der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Millionen ansteigen.

BAUPREISINDIZES FÜR WOHNGEBÄUDE



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



GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag umfasst der Wohnungsbestand der FEWOG 680 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 47.030,72 m², die sich auf 48 Mietobjekte verteilen. Hinzu kommen eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 343,10 m², drei sonstige Einheiten sowie 404 Garagen und Stellplätze. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf insgesamt 63.691 m². Für eine Teilfläche von 4.050 m² bestehen Erbbaurechte.

Für Eigentümer mit eigenem Mietwohnungsbestand haben wir auch im Jahr 2024 kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen erbracht.

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

2024 war geprägt von strategischen Investitionen mit Weitblick: Mit dem Erwerb zweier benachbarter Grundstücke in Fellbach Oeffingen haben wir wichtige Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt. Auf einem der beiden Grundstücke befindet sich ein saniertes Gebäude mit vier Wohnungen. Der Bebauungsplan ermöglicht aufgrund des großzügigen Flächenangebots eine Nachverdichtung auf dem betreffenden Grundstück. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, das in den nächsten Jahren durch ein attraktives Mehrfamilienhaus ersetzt werden soll.

Im Jahr 2024 haben wir auch in unseren Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen betrafen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

In dem Gebäude Daimlerstraße 21 wurden die Warmwasserleitungen in den Küchen saniert. Unser Hochhaus in der Waiblinger Straße 66 hat im gesamten Treppenhaus eine Relaisschaltung pro Stockwerk erhalten. Somit schaltet sich das Licht nach einer bestimmten Zeitspanne automatisch aus.

Die Objekte Ahornweg 8 bis 12, Birkenweg 22 bis 26, Eberhardstraße 77 bis 87 sowie Gutenbergstraße 6 und 8 haben einen neuen Fensteranstrich bekommen. In den Objekten Ahornweg 8 bis 12, Birkenweg 22 bis 26 und Friedrich-List-Straße 11 bis 15 wurden die Balkonbrüstungen neu gestrichen.

Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz unserer Grünanlagen haben wir die Einfahrt zu unseren Gebäuden Waiblinger Straße 58 bis 64 mit Bodenschwellen versehen. Insgesamt haben wir für die genannten Maßnahmen rund 230.000 EUR aufgewendet.

Im Jahr 2024 wurden im Zuge von Mieterwechseln 53 Wohnungen teil- bzw. vollmodernisiert. Die Gesamtinvestition inklusive Instandhaltungskosten belief sich hierbei auf über 740.000 EUR (im Vorjahr lag sie bei rund 570.000 EUR).

Insgesamt wurden für die Modernisierung und die laufende Instandhaltung unserer Wohnungen und Gebäude im Geschäftsjahr 2024 1.205.355 EUR aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden damit 22,6 Prozent unserer Mieteinnahmen (im Vorjahr waren es 26,7 Prozent) in die Wert-erhaltung der Gebäude und Wohnungen investiert. Dies entspricht 25,63 EUR pro m² Wohnfläche des Gesamtbestandes.

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

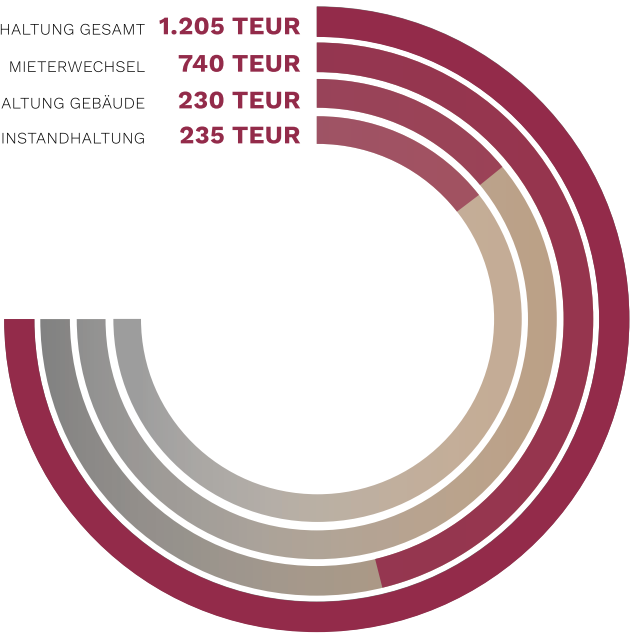
UMSATZENTWICKLUNG

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtsjahr aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie der Jahresvollauswirkung der Erstvermietung des Neubaus in der Gartenstraße im Sommer 2023. Sie stiegen von 4.794.473 EUR (2023) auf 5.258.251 EUR. Die Sollmieten wurden bereits um Erlösschmälerungen aufgrund von modernisierungsbedingten Leerständen im abgelaufenen Berichtsjahr bereinigt.

Die Erlösschmälerungen bei den Mieteinnahmen sind im Jahr 2024 von 57.714 EUR (2023) auf 71.676 EUR gestiegen. Der Anstieg ist auf eine Zunahme an gekündigten Mietverhältnissen mit hohem, modernisierungsbedingtem Leerstand zurückzuführen.

MODERNISIERUNG & INSTANDHALTUNGEN

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG GESAMT	1.205 TEUR
MIETERWECHSEL	740 TEUR
GEPLANTE INSTANDHALTUNG GEBÄUDE	230 TEUR
LAUFENDE INSTANDHALTUNG	235 TEUR



GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 46 Wohnungsmietverträge beendet (im Vorjahr waren es 38) und rund 50 Mietinteressenten für einen Wohnungswechsel vorgemerkt. Mietinteressenten, die bisher kein Mitglied waren, konnten wir auch im Berichtsjahr nur in sehr geringem Umfang aufnehmen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass wir gemäß unseres Förderauftrags zunächst die Nachfrage unserer Mitglieder nach hochwertigem und modernisiertem Wohnraum decken.

Die Mietforderungen betragen im Berichtsjahr 57.930 EUR (Vorjahr: 29.515 EUR).

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

Im Hinblick auf die Sicherstellung der Mietzahlungen bei Transferleistungsempfängern wird auch weiterhin vor Vertragsbeginn eine Vereinbarung getroffen, die vorsieht, dass wir die Mieten direkt von der Agentur für Arbeit erhalten. Mit dieser Vorgehensweise wollen wir einem möglichen Ausfallrisiko entgegenwirken.

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

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die Zahl der Mitglieder von 1.199 auf 1.198 bewegt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind von 1.579.146 EUR auf 1.608.520 EUR angestiegen.

PERSONALWESEN

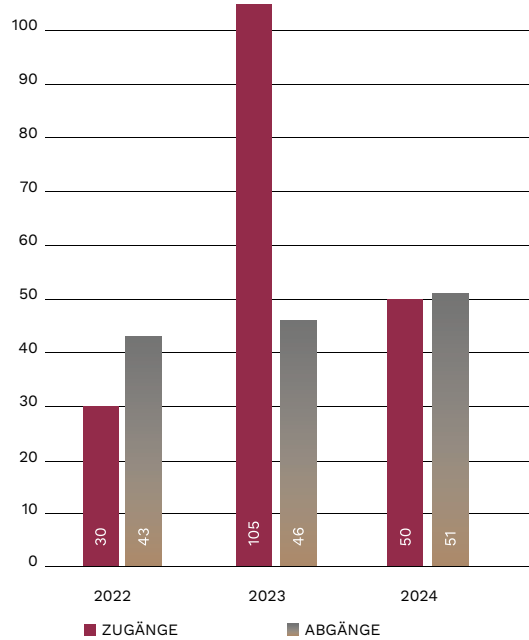
In der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 waren zwei Vorstandsmitglieder für die FEWOG sowie durchschnittlich neun Mitarbeitende, teilweise in Teilzeit, tätig.

Seit dem 1. Oktober 2024 verstärkt Gwendolin Sophie Schreiner unser Team im Bereich Nebenkosten und Projektmanagement. Sie ist gelernte Immobilienkauffrau. Wir freuen uns, dass wir Gwendolin Sophie Schreiner für unser Team gewinnen konnten.

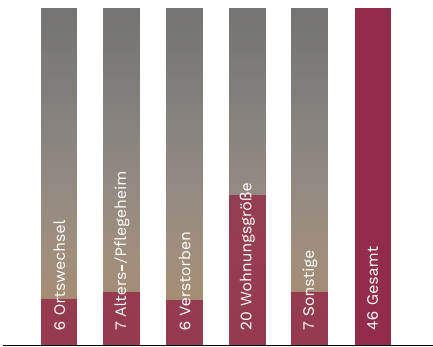
BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft 64 Mietwohnungen für Eigentümer mit eigenem Mietwohnungsbestand verwaltet. Im Berichtsjahr haben wir für die Mietverwaltung Einnahmen in Höhe von 27.742 EUR erzielen können.

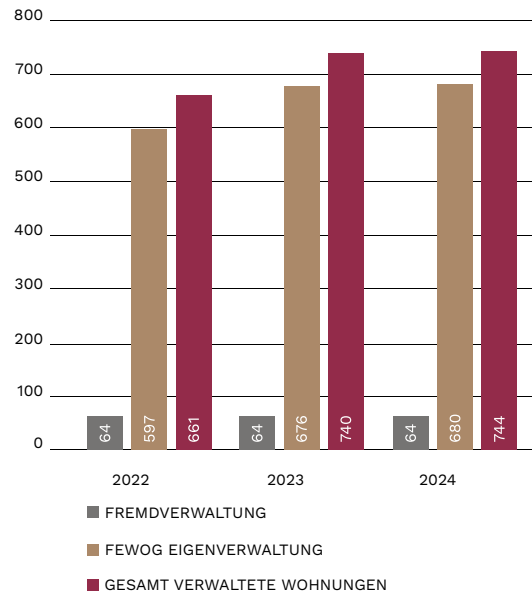
MITGLIEDERENTWICKLUNG



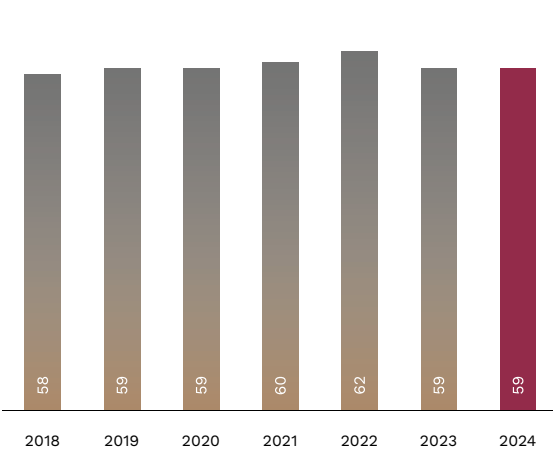
FEWOG FLUKTUATION (GRÜNDE FÜR WOHNUNGSWECHSEL)



VERWALTETE WOHNUNGEN ZUM 31.12.2024



ALTERSDURCHSCHNITT UNSERER MIETER (M/W/D)



BILANZIELLE BETRACHTUNG

VERMÖGENS-, KAPITALSTRUKTUR UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 hat sich von 45.696.093 EUR im Vorjahr auf 45.934.096 EUR erhöht.

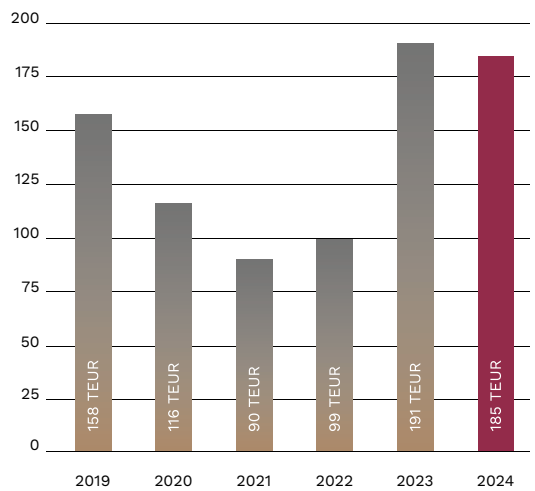
In der Position Sonstige Vermögensgegenstände ist weiterhin ein Tilgungszuschuss der KfW-Bank für das Neubauprojekt Gartenstraße in Höhe von rund 2 Millionen EUR abgebildet, der im Jahr 2025 zur Auszahlung kommen soll.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,6 Prozent (Vorjahr 45,7 Prozent) und die Anlagenintensität 86,3 Prozent (Vorjahr 84,1 Prozent) der Bilanzsumme.

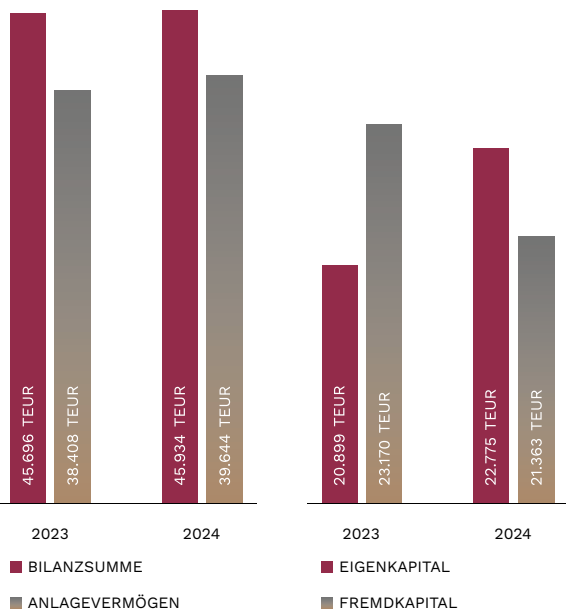
Die Eigenkapitalausstattung liegt auch im Geschäftsjahr 2024 über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Jahresüberschuss im Berichtsjahr beträgt 1.886.575 EUR (Vorjahr 1.286.206 EUR). Nach Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 190.000 EUR für das Geschäftsjahr 2024 und der Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 800.000 EUR verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 896.575 EUR (Vorjahr: 657.206 EUR). Dieser steht erneut zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 Prozent zur Verfügung. Die Finanzlage ist weiterhin geordnet.

ZINSAUFWENDUNG ENTWICKLUNG IN TEUR



BILANZSUMME / ANLAGEVERMÖGEN IN TEUR EIGENKAPITAL / FREMDKAPITAL IN TEUR



CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

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

FINANZIELLE RISIKEN

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

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

FINANZIELLE CHANCEN

Die Chance, unsere finanzielle Stabilität zu erhöhen, besteht in der Optimierung des Wohnungsbestands der FEWOG. Hierzu zählen die zeitnahe Vermietung leerstehender Wohnungen sowie die zügige Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Durch Voll- und Teilmodernisierungen von Wohnungen nach unserem FEWOG-Standard und unter Berücksichtigung der Mieterwünsche stellen wir qualitativ hochwertigen und nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung, damit unsere Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben können. Im Berichtsjahr 2024 sind erneut nur Leerstände zu verzeichnen, die wir bewusst durch Wohnungsmodernisierungen oder mit dem Ziel einer ausgewogenen und sozialverträglichen Belegung herbeiführen.

RISIKEN AUS IMMOBILIEN

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir spezifischen Risiken im Zusammenhang mit Immobilien ausgesetzt. Dazu gehören z. B. das Risiko von Mietausfällen, Leerständen oder Schäden an Gebäuden, welche zu erheblichen finanziellen Verlusten führen und unser Image schädigen können. Um diese Risiken zu minimieren, wird regelmäßig eine technische und kaufmännische Portfolioanalyse durchgeführt. Auch im Rahmen der regulären Verkehrssicherung werden Schäden frühzeitig erkannt und behoben.

CHANCEN AUS IMMOBILIEN

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

CHANCEN- UND RISIKOBETRACHTUNG

Durch die Modernisierung von Gebäuden steigern wir seit vielen Jahren kontinuierlich die Attraktivität unserer Immobilien und verbessern damit die Vermietbarkeit. Zudem können durch die Modernisierung Energie- und Instandhaltungskosten gesenkt werden, was sich langfristig finanziell positiv auswirken kann. Die aufmerksame Nutzung von Förderprogrammen im Bereich der Wohnraumförderung hilft uns, Neubauten und energetische Gebäudesanierungen wirtschaftlich zu realisieren und somit auch langfristige Wachstumschancen zu erschließen.

RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken, wie z. B. das Risiko von Rechtsstreitigkeiten, Haftungsfragen oder Verstößen gegen Gesetze und Vorschriften, können ebenfalls zu erheblichen finanziellen Verlusten und Imageschäden führen. Zur Risikominimierung achtet der Vorstand auf die sorgfältige Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften, insbesondere im Bereich des Mietrechts und des Datenschutzrechts. Darüber erfolgen regelmäßige Schulungen für Mitarbeitende und Vorstandsmitglieder, um ein stets aktuelles Verständnis der rechtlichen Rahmenbedingungen zu erreichen.

RECHTLICHE CHANCEN

Durch die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vorschriften können wir uns vor rechtlichen Risiken schützen und damit auch unsere finanzielle Stabilität und unser Image wahren. Darüber hinaus stärkt die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften das Vertrauen unserer Mitglieder in die Genossenschaft. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf die Vermietung und das

Wachstum der Genossenschaft. Zusätzlich führt es unseres Erachtens zu Wettbewerbsvorteilen, dass wir uns bereits gezielt mit einer ganzheitlichen Klimastrategie für den Bestand auseinandersetzen, obwohl diese aufgrund der Unternehmensgröße gesetzlich nicht gefordert wird. Darüber hinaus engagieren wir uns schon seit geraumer Zeit für soziale und nachhaltige Aspekte.

TECHNOLOGISCHE RISIKEN

Wir speichern eine Vielzahl sensibler Daten wie Zahlungsdaten und persönliche Informationen unserer Mieter. Ein Angriff auf das IT-System kann dazu führen, dass Unbefugte Zugriff auf diese Daten erhalten. Dies kann zu beträchtlichen finanziellen und Reputationsschäden führen. Durch regelmäßige Schulungen unserer Mitarbeitenden und die Auslagerung der IT-Sicherheit an einen externen Fachbetrieb wird das Risiko minimiert. Hinzu kommen regelmäßige IT-Sicherheits- und Datenschutzprüfungen, welche durch unabhängige Spezialisten durchgeführt werden.

TECHNOLOGISCHE CHANCEN

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

PERSONELLE RISIKEN

Eine hohe Personalfluktuation kann die Kontinuität und Effizienz der Arbeitsabläufe beeinträchtigen und sich negativ auf die Mieterzufriedenheit auswirken. Um dies zu vermeiden, investieren wir darin, den Mitarbeitenden ein motivierendes Arbeitsumfeld zu schaffen. In Zukunft wird es zudem immer schwieriger werden, qualifiziertes Fachpersonal zu finden, was zu einer höheren Arbeitsbelastung und Überforderung der Mitarbeitenden führen kann. Der Vorstand sieht es daher als selbstverständlich an, sich dauerhaft mit einer langfristigen Personalstrategie auseinanderzusetzen.

PERSONELLE CHANCEN

Eine gute Personalbindung kann zu höherer Arbeitszufriedenheit, geringerer Fluktuation und höherer Produktivität führen. Wir sind daher stetig bestrebt, die Loyalität unserer Mitarbeitenden zu erhöhen. Durch Weiterbildungen verbessern wir kontinuierlich die Fähigkeiten und Kenntnisse unserer Mitarbeitenden.

GESAMTBEURTEILUNG

Erneut lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die FEWOG in den letzten Jahren zunehmend mit einer Vielzahl von internen und externen Risiken konfrontiert ist. Wir sind uns bewusst, dass es wichtig ist, diese Faktoren im Auge zu behalten und entsprechend zu handeln, um Risiken zu minimieren und Chancen zu optimieren. Unser Fokus liegt weiterhin darauf, unsere Finanzen, unsere Technologie, unsere Personalstruktur und andere Aspekte unserer Organisation zu verbessern. Gleichzeitig wenden wir eine umfassende Risikomanagementstrategie an, um unser Geschäft erfolgreich und nachhaltig zu führen. So werden die charakteristischen Chancen und Risiken entsprechend einem Kennzahlensystem jährlich bewertet. Signifikante Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen können, sind für uns derzeit nicht erkennbar.

AUSBLICK UND PROGNOSE

Nach einem erfolgreichen Jahr der Konsolidierung und des starken Zusammenwachsens im Team blicken wir mit Zuversicht und neuem Selbstbewusstsein in die Zukunft. Die im vergangenen Jahr ausgebaute Stabilität bildet ein erweitertes Fundament, auf dem wir unsere Genossenschaft weiterentwickeln und gestalten wollen. Wir sind überzeugt, dass die geplanten Investitionen in unseren Bestand und die strategische Ausrichtung neue Impulse setzen und auch künftig zu einer positiven Entwicklung beitragen werden. Gleichzeitig möchten wir unsere Mitglieder künftig noch stärker einbinden – denn eine lebendige Genossenschaft lebt vom Miteinander und Füreinander.

MARKT- UND MIETENENTWICKLUNG

Die Nachfrage nach Wohnraum zu fairen Preisen bleibt unseres Erachtens weiterhin hoch.

Wir prüfen turnusmäßig alle drei Jahre das Mieterhöhungspotenzial unserer Wohnungen nach § 558 BGB. Im Jahr 2025 steht eine entsprechende Überprüfung an. In einem angemessenen und sozialverträglichen Rahmen werden wir eine Anpassung der Mieten vornehmen, um die langfristige Instandhaltung und Weiterentwicklung unseres Bestandes sicherzustellen.

FINANZIELLE ENTWICKLUNG

Wir gehen davon aus, dass die finanzielle Situation der FEWOG trotz steigender Investitionen in einen klimaneutralen Gebäudebestand auch im kommenden Jahr stabil bleiben wird. Im Zuge des Projekts GREAT-01 wird eine langfristige finanzielle Machbarkeitsanalyse in Bezug auf den Dekarbonisierungspfad erstellt.

Auf Basis der aktuell beschlossenen Unternehmensplanung erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 aufgrund der hohen Investitionen einen niedrigeren Jahresüberschuss als im Berichtsjahr.

RISIKEN UND HERAUSFORDERUNGEN

Aufgrund der massiven Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und weltpolitischen Situation gehen wir in den kommenden Jahren von einem steigenden Risiko aus. Kostensteigerungen in verschiedenen Lebensbereichen führen dazu, dass mit einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter zu rechnen ist, die zu steigenden Mietausfällen führen kann.

Eine weitere Herausforderung stellt die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes durch die Politik dar, insbesondere im Hinblick auf Mietpreisbremsen und Umweltauflagen. Auch wenn wir eine Selbstverpflichtung darin sehen, einen positiven Beitrag zur Lösung der Klimakrise zu leisten, ist der lange Weg zu einem klimaneutralen Bestand mit finanziellen Lasten verbunden, die aktuell noch nicht abschließend beurteilt und bewertet werden können. Selbst wenn Kostenkalkulationen von solchen Ereignissen geprägt sind, möchten wir die Selbstverpflichtung einhalten, Wohnungen nicht zum maximal erzielbaren Entgelt gemäß dem qualifizierten Mietspiegel anzubieten.

Der zunehmende Fachkräftemangel birgt ebenfalls Risiken. Nach aktuellen Prognosen wird die Zahl der fehlenden Fachkräfte in Deutschland bis zum Jahr 2030 wahrscheinlich bei fast fünf Millionen liegen. In den kommenden 15 Jahren wird ein Großteil unserer Belegschaft voraussichtlich in den Ruhestand gehen. Daher ist für uns ein frühzeitiges Auseinandersetzen mit der Thematik und eine in die Zukunft gerichtete Personalstrategie unumgänglich.

FEWOG STRATEGIE BIS 2030

Die strategische Weiterentwicklung der FEWOG bis ins Jahr 2030 ist seit diesem Jahr eines der vorrangigen Themen innerhalb der Gremien.

Inklusion liegt uns bereits seit vielen Jahren am Herzen. Daher gestalten wir unsere Wohnungen, wenn möglich, barrierefrei und vergeben regelmäßig Auftragspotenziale an Inklusionsunternehmen. Künftig wollen wir im Bereich der Schaffung inklusiver Arbeitsplätze einen Schritt weitergehen. Wir beabsichtigen, das Konzept der Inklusion nicht nur im Rahmen der Auftragsvergabe umzusetzen, sondern selbst einen signifikanten Beitrag dazu zu leisten.

Auch in puncto Klimaschutz ist es unser Ziel, eine Vorreiterrolle als kleine Wohnungsbau-genossenschaft einzunehmen: Den Grundstein hierfür haben wir mit der Entwicklung eines Klimapfades bereits gelegt. In diesem Jahr soll ein Umsetzungsplan bis zum Jahr 2050 im Abgleich mit der finanziellen Machbarkeit erstellt werden.

Zudem verfolgen wir das klare Ziel, ein herausragender Arbeitgeber zu sein – mit einer Unternehmenskultur, die Wertschätzung, Weiterentwicklung und neue Arbeitsformen mutig miteinander verbindet. In Zeiten zunehmenden Fachkräftemangels setzen wir bewusst auf innovative Ansätze, um die Attraktivität unserer Arbeitsplätze weiter zu steigern.

Entsprechend unserer Wurzeln sind wir weiterhin bestrebt, die Dienstleistungsqualität stetig zu verbessern. Den Ausbau von Partnerschaften innerhalb und außerhalb unserer Branche sehen wir hierbei als ein Selbstverständnis der Genossenschaft – was einer nicht schafft, schaffen viele zusammen.

Im Geschäftsfeld der Hausverwaltung für Dritte wird sich die FEWOG unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit voraussichtlich stufenweise zurückziehen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Turnusgemäß endete die Amtszeit der beiden Aufsichtsratsmitglieder Heiko Rihm und Peter Hocker. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in ihrem Amt bestätigt. Auch in der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats gab es keine Veränderungen: Wolfgang Röder wurde erneut zum Vorsitzenden und Heiko Rihm zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Die Amtszeiten von Wolfgang Röder, Birgit Bäuerle und Daniela Pachner laufen planmäßig im Jahr 2025 aus. Alle drei amtierenden Mitglieder haben ihre Bereitschaft zur Wiederwahl erklärt, was der Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

AUFGABEN UND SCHWERPUNKTE IM BERICHTSJAH

Die grundsätzlichen Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten, die in der Geschäftsordnung festgelegt sind. Als Kontrollorgan hat er insbesondere die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und zur Erfüllung seiner Aufgaben als Aufsichtsrat Berichte und Auskünfte vom Vorstand zu verlangen. Ein wesentliches Element der Überwachungs- und Kontrollfunktion des Aufsichtsrats sind die regelmäßigen gemeinsamen Beratungen des Gremiums. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden. Im Rahmen dieser ordentlichen Sitzungen hat der Vorstand den

Aufsichtsrat grundsätzlich durch mündliche, aber auch durch schriftliche Berichte über die wesentlichen Ereignisse in den Vorstandsbereichen umfassend informiert. Die jeweiligen Tagesordnungspunkte wurden je nach Inhalt im Aufsichtsrat oder gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Bei zustimmungspflichtigen Sachverhalten wurden nach gründlicher Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im November 2024 wurde die jährliche Klausurtagung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. Gegenstand und Schwerpunkt der Sitzung war ein Seminar zu den Rechten und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder.

In den gemeinsamen Sitzungen befassten sich die Gremien vor allem mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der Bau- und Investitionstätigkeit, der Hausbewirtschaftung sowie mit relevanten Personal- und Verwaltungsthemen. Die Neufassung der Satzung sowie die Neufassungen der Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat, der Projektverlauf von GREAT-01 (German Residential Energy Audits for Achieving Climate Targets) zur Entwicklung eines Dekarbonisierungspaths sowie die Fortschreibung der Strategie 2025 waren im Berichtsjahr darüber hinaus Themen, mit denen sich Aufsichtsrat und Vorstand intensiv auseinandersetzten. Für die umfangreichen Bau- und Investitionstätigkeiten der nächsten Jahre wurde bereits im Jahr 2023 ein Bauausschuss gebildet, der sich aus Wolfgang Röder, Heiko Rihm, Daniela Pachner und Nina Weigl zusammensetzt. Der Bauausschuss hat im Berichtsjahr zwei Sitzungen abgehalten.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

ZUSAMMENARBEIT IN DEN GREMIEN

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrats ist eine vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit zwischen den Organen von großer Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand.

Auch außerhalb der Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand. In diesem Rahmen wurden wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorfälle erörtert.

JAHRESABSCHLUSS 2024

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung wurden der Aufsichtsrat und der Vorstand unmittelbar nach Abschluss der Prüfung mündlich unterrichtet. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen oder wesentlichen Feststellungen Anlass gegeben.

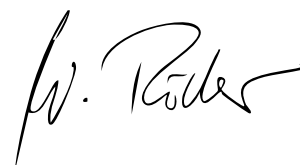
Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns pflichtgemäß geprüft und eingehend erörtert. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

DANK

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen, die geleistete Arbeit und das Engagement spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FEWOG seinen herzlichen Dank aus.

Fellbach, im Mai 2025

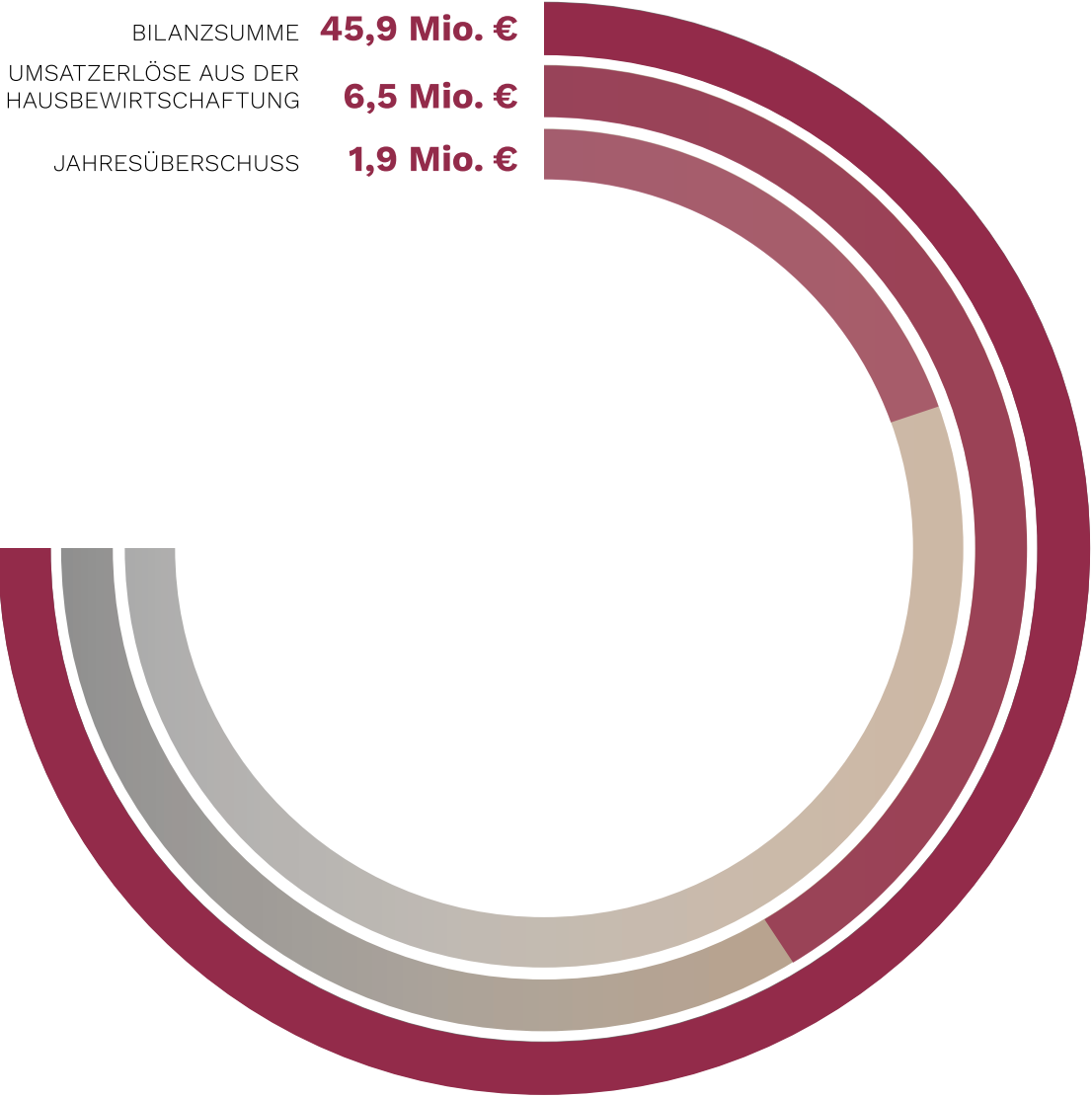


Wolfgang Röder
Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRES ABSCHLUSS 2024

JAHRESABSCHLUSS



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN	2024 / €		2023 / €
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,18	647,52
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.479.119,40		38.158.608,38
Grundstücke ohne Bauten	975.195,94		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	130.408,18		140.832,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.122,05		54.213,75
Bauvorbereitungskosten	26.302,98		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	39.644.148,55	53.011,01
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		39.644.898,73	38.408.063,49

UMLAUFVERMÖGEN	2024 / €		2023 / €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.330.095,85		1.181.950,56
Andere Vorräte	38.078,85	1.368.174,70	27.899,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	57.930,41		29.515,74
Sonstige Vermögensgegenstände	2.179.901,70	2.237.832,11	2.168.428,84
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.262.662,88		3.103.680,93
Bausparguthaben	417.312,72	2.679.975,60	768.168,06
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.215,04	8.386,63
Bilanzsumme		45.934.096,18	45.696.093,77

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL	2024 / €		2023 / €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.120,00		22.560,00
der verbleibenden Mitglieder	1.608.520,00		1.579.146,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.560,00	1.668.200,00	18.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	8.280,00		10.614,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.441.330,94		2.251.330,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	190.000,00		129.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.660.599,68		2.660.599,68
Andere Ergebnisrücklagen	15.108.343,20	20.210.273,82	13.709.421,10
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	598.922,10		494.734,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	800.000,00		500.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.886.575,42		1.286.206,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	990.000,00	896.575,42	629.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.775.049,24	20.898.664,40

Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		217.113,80	204.334,57
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.363.077,24		23.169.605,72
Erhaltene Anzahlungen	1.400.896,09		1.270.751,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.014,44		8.170,07
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.035,11		118.427,83
Sonstige Verbindlichkeiten	8.639,60	22.929.662,48	12.094,79
davon aus Steuern:	0,00		9.299,89
Rechnungsabgrenzungsposten		12.270,66	14.044,42
Bilanzsumme		45.934.096,18	45.696.093,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024 / €		2023 / €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.518.999,41		5.809.000,42
b) aus Betreuungstätigkeit	27.742,12		29.259,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.561,60	6.580.303,13	32.414,81
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		148.145,29	224.334,01
Sonstige betriebliche Erträge		102.563,19	52.215,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.660.420,22		2.627.586,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.905,22	2.684.325,44	17.151,49
Rohergebnis		4.146.686,17	3.502.487,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	507.915,18		668.707,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	110.937,08	618.852,26	134.205,81
davon für Altersversorgung:	0,00		5.325,25
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		903.449,86	754.860,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.100,79	362.847,63
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		22,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.764,62	7.794,62	5.627,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		185.057,65	191.273,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-15,70	-0,53
Ergebnis nach Steuern		1.997.035,93	1.396.243,18
Sonstige Steuern		110.460,51	110.036,50
Jahresüberschuss		1.886.575,42	1.286.206,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		990.000,00	629.000,00
Bilanzgewinn		896.575,42	657.206,68

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

FOLGENDE ABSCHREIBUNGSSÄTZE WURDEN VERRECHNET:

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.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen wurden in Vorjahren auf die Tiefgarage Urbanstraße verrechnet.

UMLAUFVERMÖGEN

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

- Unfertige Leistungen
- Pauschalwertberichtigungen
- Forderungen aus Vermietung
- Einzelwertberichtigung

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeitrages. 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 € 1.330.095,85 (Vorjahr € 1.181.950,56) 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	Restlaufzeit			davon	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der
	€	€	€	€	€	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.363.077,24 (23.169.605,72)	1.369.820,88 (1.490.639,18)	4.795.977,94 (5.420.749,73)	15.197.278,42 (16.258.216,81)	21.363.077,24 (23.169.605,72)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.400.896,09 (1.270.751,97)	1.400.896,09* (1.270.751,97)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.014,44 (8.170,07)	56.014,44 (8.170,07)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.035,11 (118.427,83)	101.035,11 (118.427,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.639,60 (12.094,79)	8.639,60 (12.094,79)				
Gesamtbetrag	22.929.662,48 (24.579.050,38)	2.936.406,12 (2.900.083,84)	4.795.977,94 (5.420.749,73)	15.197.278,42 (16.258.216,81)	21.363.077,24 (23.169.605,72)	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
60,00	0,00

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

GESCHÄFTSJAHRE	VORJAHR
0,00	60,00

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Baukosten lfd. Bauvorhaben	968.000
Kosten Leasingverträge	60.000
Erbbauzinsverpflichtungen	2.123.000

Die Erbbaurechtsverträge haben noch Restlaufzeiten zwischen 32 und 75 Jahren.

2. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 9 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

ZEITPUNKT	ANZAHL
Anfang 2024	1.199
Zugang 2024	50
Abgang 2024	51
Ende 2024	1.198

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um €29.374,00 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Weigl, Nina / Geschäftsführerin
Epple, Ingolf / Bankvorstand i.R.

6. 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 21. Februar 2025

Der Vorstand:

gez. Nina Weigl gez. Ingolf Epple

WIR TRAUERN



MANFRED PURZ
HEDWIG HAILFINGER
MANUELA WEIHRAUCH
YESHIALEM EHLHARDT
DIETER SEIBOLD
JÜRGEN FUCHS
HILDA PANZER
SIGLINDE SCHEDLER
RICHARD FREIMÜLLER
ERWIN KURZ
ELSE HENKEL
ERNA OSMAKOV
WALTER GRAU
ANNEMARIE HELLMANN
ESTHER SCHAUB
SÜLEYMAN DUVAHAN
ROSA MUNZ

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, Adobe Stock,
Lena Lux Bildjournalismus & Fotografie (S. 11, S. 15, S. 24-27)
Peter D. Hartung Photodesign (S. 5, S. 11)
Thomas Wagner miketraffic fotografie (S. 14, 16-17, S. 19-22, S. 53, S. 67)
SVF Handball (Handballer S. 34)
SV Fellbach Flashers – Basketball (Basketballer S. 35)
Sportverein Fellbach 1890 e.V., Abteilung Fußball (S. 35)
Dr. Klein Wowi Digital AG (GREAT-01, S. 28-29)

Gestaltung / Layout / Satz / Druck:
W52 MarketingKommunikation GmbH
w52.com

Auflage: 250



MITEINANDER. FÜREINANDER.



FEWOG / FELLBACHER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG / LESSINGSTRASSE 2 / 70734 FELLBACH