



NEUBAUPROJEKT
GARTENSTRASSE

In unserer Genossenschaft gemeinsam
LEBEN und WOHNEN.

2021



IMPRESSUM

Herausgeber:

FEWOG
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
Lessingstraße 2
70734 Fellbach
Tel.: 0711 578815-0
Fax: 0711 578815-90
info@fewog.de
www.fewog.de

Vorstand: Ingolf Eppe, Ulf Krech
Aufsichtsrat: Wolfgang Röder (Vorsitzender)

Verantwortlich für den Inhalt:

Ulf Krech

Redaktion/Text:

Ulf Krech
Caroline Stein

Fotonachweis:

Archiv FEWOG
Mission Happy Kids e.V. Schorndorf
Caritasverband für Stuttgart e.V.

Satz/Gestaltung/Druck:

Team 2 Marketing GmbH
www.team2marketing.de

Auflage:

800 Stück



Liebe Mieter und Mitglieder,

auch das Jahr 2021 ist noch von der nicht enden wollenden Corona-Pandemie geprägt. Leider ist auch mit Erscheinen unseres Mietermagazins noch nicht von einer Entspannung der Lage auszugehen. Wir wollen Ihnen wie in jedem Jahr wieder ein neues und interessantes Mietermagazin zur Verfügung stellen.

Wir als Wohnungsbaugenossenschaft waren und sind für Ihre Anliegen jederzeit ansprechbar, auch wenn dies von schwierigen Situationen begleitet wird. Wie Sie wissen, ist für uns der Kontakt zu Ihnen der wichtigste Baustein für ein gemeinsames Miteinander.

Wir haben die FEWOG-Organisation darauf ausgerichtet, dass alle Mitarbeiter auch von zu Hause mit einer neu installierten Telefonanlage Ihre Anliegen und Anfragen jederzeit beantworten können, als ob sie hier vor Ort im Büro diese Tätigkeit wahrnehmen.

Wir werden Einschränkungen, die uns die derzeitige Situation aufgibt, gemeinsam durchleben und hoffen auf einen Alltag, indem wir wieder gemeinsame Erlebnisse mit Ihnen teilen können und unsere Veranstaltungen über den Mietertreff hinaus wieder fortführen dürfen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen auch für die bevorstehenden Weihnachtsfeiertage und dem Jahreswechsel beste und anhaltende Gesundheit, sowie besinnliche Stunden mit der Familie und Freunden.





PERSONELLES

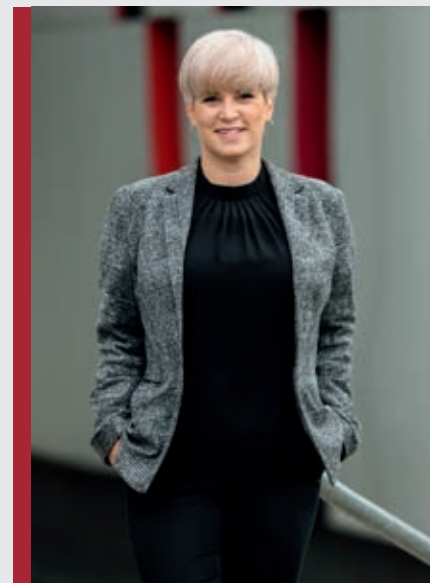
In der FEWOG-Geschäftsstelle tut sich was.....

... Ab 1. Januar 2022 hat die FEWOG eine neue Geschäftsführerin! Frau Nina Weigl wird Herrn Krech als Geschäftsführer ablösen. Herr Krech bleibt weiterhin Vorstand und wird Frau Weigl im ersten Jahr beratend zur Seite stehen, bevor er in Etappen seinem Ruhestand entgegensieht.



VITA VON FRAU WEIGL

- Ausbildung als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der Flüwo Bauen und Wohnen eG
- Weiterqualifizierung zur Immobilienökonomin
- Bachelor of Arts Real Estate
- Master of Arts in Arbeits- und Organisationspsychologie
- Nebentätigkeit: Vorstandsmitglied im Verein „Integrative Wohnformen e.V.“



Ein Vierteljahrhundert im Einsatz für die FEWOG

Herr Wolfgang Röder ist in diesem Jahr seit 25 Jahren als Mietervertreter im Aufsichtsrat der FEWOG tätig. Von 1996 bis 2002 als stellvertretender Schriftführer, von 2003 bis 2016 als Schriftführer und seit 27. September 2016 als Vorsitzender des Aufsichtsrates!

Da die diesjährige Mitgliederversammlung nicht in Präsenz stattfinden konnte, wurde Herr Röder am 3. Dezember 2021 in der Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat geehrt.



FEWOG während der Corona-Pandemie

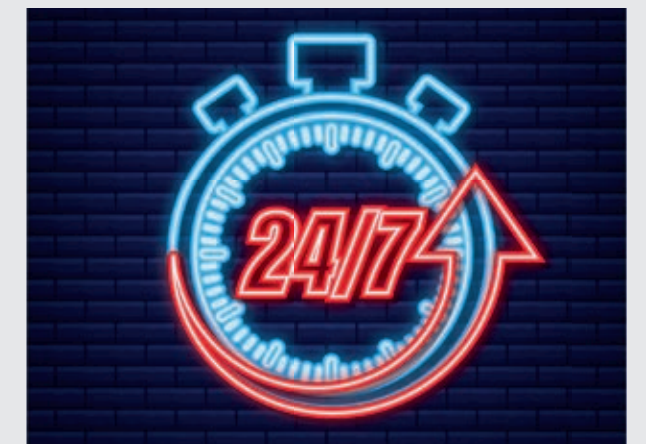
Geschäftsstelle ist wieder geschlossen

Aufgrund der hohen Corona-Fallzahlen ist die Geschäftsstelle seit 22. November 2021 für den Publikumsverkehr wieder geschlossen und es können leider keine Veranstaltungen wie der monatliche Mietertreff und die Geschenkübergabe an unsere Mieterjubilare erfolgen.

Die Mitarbeiter arbeiten wieder vermehrt im Homeoffice. Sind jedoch weiterhin zu den Öffnungszeiten telefonisch oder per Mail für Sie erreichbar. In den letzten Monaten wurde unsere Telefonanlage modernisiert, so dass wir auch im Homeoffice für Sie auf den jeweiligen Durchwahlnummern erreichbar sind.

Mitgliederversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren

In diesem Jahr wurde unsere Mitgliederversammlung zum ersten Mal in der Geschichte der FEWOG in einen schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Wir möchten allen Mitgliedern für die rege Teilnahme danken und hoffen sehr, dass wir die kommende Mitgliederversammlung im Juni 2022 wieder als Präsenzveranstaltung abhalten können.



Mieterhöhungen in 2022

Die FEWOG überprüft im Regelfall im Turnus von drei Jahren Ihre Mieterträge und führt im gesamten Wohnungsbestand Mieterhöhungen durch. Seit 2017 wurden die Mieten, auch aufgrund der Corona-Pandemie, nicht wie geplant angepasst.

Im Jahr 2022 werden wir nun die Anpassung nach dem Qualifizierten Mietspiegel von Fellbach prüfen, diesen jedoch aufgrund unserer genossenschaftlichen Ausrichtung nicht bis zum maximal möglichen ausschöpfen.

Handwerkernotdienst am Wochenende und an Feiertagen

Im Zuge einer Neuregelung wird die Genossenschaft ab 1. Februar 2022 den Handwerker-Notdienst außerhalb unserer Geschäftszeiten bzw. am Wochenende über einen externen Dienstleister abdecken. Wir konnten hier das Unternehmen, die Firma Wachtmeister, als leistungsfähigen Partner gewinnen. Nähere Einzelheiten werden wir Ihnen bis Ende Januar 2022 noch über eine Mieterinformation zukommen lassen und diese auch auf unserer Homepage veröffentlichen.

MODERNISIERUNGEN 2021

Waiblinger Straße 66

Der größte Posten in unserem diesjährigen Instandhaltungsplan ist das Hochhaus in der Waiblinger Straße 66: Die zweite Aufzugsanlage wird derzeit durch die Firma ThyssenKrupp Aufzüge eingebaut und steht kurz vor der Fertigstellung.

Die Hauptgrundleitung des Abwassers war defekt und konnte durch ein Inliner-Verfahren (Kunststoffummantelung der Rohre von innen) saniert werden. Dadurch konnten Kosten für das Aufgraben und die Erneuerung der Rohre eingespart werden.

Die Heizungsanlage (BHKW) musste aufgrund der Sanierung der Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Fellbach saniert werden. Die umfangreichen Arbeiten umfassten neue Heizungskessel, neue Warmwasserspeicher und neue Pumpen in der Heizzentrale.

Urbanstraße 17

In unserem im Jahr 2017 erstellten Gebäude Urbanstraße 17 konnte nun endlich ein Energiespeicher für die Objekte Im Hetzen 2/4, Urbanstraße 17 und Urbanstraße 19/21/23 eingebaut und ans Netz angeschlossen werden.

Dieser speichert den Strom aus der der PV-Anlage und gibt diesen bei Anforderung an die vorgenannten Gebäude ab. Somit können wir eigengewonnenen Strom auch im Quartier anbieten und verbrauchen. Überschüssiger Strom wird gegen eine Vergütung durch die SWF in das allgemeine Stromnetz eingespeist.



Im Jahr 2021 wurden durch Mieterwechsel 31 Wohnungen teilweise bzw. vollständig modernisiert. Die Kosten beliefen sich auf über 300.000 €.

Balkonbrüstungen

Die Balkonbrüstungen der Gebäude Ulmenweg 15/17/19/21 erhielten einen Erhaltungsanstrich.

Anstrich der Fenster

In unseren Objekten Friedrich-List-Straße 11/13/15 und Gartenstraße 77 erhielten die Holzfenster einen Erhaltungsanstrich.

Kellerdeckendämmung

Im Gebäude Adalbert-Stifter-Weg 4 wurden die Kellerdecken gedämmt.

Duschmodule / Badumbauten mit Duschen

Auch in diesem Jahr wurden in verschiedenen Mietwohnungen ein Duschmodul eingebaut bzw. das Bad behindertengerecht umgebaut, dass unsere Mieter auch weiterhin in Ihren Wohnungen verbleiben können.





NEUES AUS DER GARTENSTRASSE

Vorbereitungszeit

Nach der Erstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Fellbach, haben wir die Baugenehmigung am 17. Mai 2021 erhalten.

Der Beginn der Abrissarbeiten musste wegen Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde zum bestehenden Artenschutzgutachten zurückgestellt werden und eine Nachkartierung erfolgen. Es wurde vermutet, dass sich Zwergfledermäuse in den Gebäuden eingenistet hätten. Ein von der FEWOG erneut beauftragtes Gutachten bestätigte diesen Verdacht jedoch nicht.

Vor dem Abriss erhielt die Fellbacher Feuerwehr die Möglichkeit Übungen in den Gebäuden durchzuführen.

Abriss der Gartenstraße

Nach 71 Jahre Bestandszeit begann am 27. September 2021 der Abriss der 4 Objekte der Gartenstraße 84 – 96. Die Abbrucharbeiten wurden durch die Firmen Off und Feess durchgeführt.



Baufeldübergabe

Am 9. November 2021 hat der geschäftsführende Vorstand, Herr Krech, das Baufeld offiziell dem Bauunternehmen Rommel SF-Bau GmbH übergeben.

Spatenstich

Endlich war es so weit – am 17. November 2021 fand der Spatenstich mit Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeitern und den Fachplanern statt.



Der Start des größten FEWOG-Projekts:

- 17,5 Millionen Euro
- 4 Gebäude mit 79 Wohnungen, 79 Tiefgaragenplätzen und 144 Fahrradabstellplätzen
- Gesamtwohnfläche: 4.874 m²
- 2 Gebäude werden mit einem Aufzug versehen
- Voraussichtlicher Mietpreis 11,50 €/m² bzw. 12,50 €/m²
- Fertigstellung bis zum 2. Quartal 2023



SPATENSTICH

Spatenstich

Nach einer halbjährigen Verzögerung konnte unser Neubauprojekt in der Gartenstraße mit dem offiziellen Spatenstich am 17. November 2021 beginnen. Vorstand und Aufsichtsrat taten diesen mit dem Architekten Herrn Hofmeister, von Bogevisch's Büro, dem

Geschäftsführer Herrn Kälber, des Bauunternehmens Rommel SF-Bau GmbH und unserer Fachplanerin Frau Pachner, von melchers.pachner.



Hilfe für Rumänien

Bereits zum zweiten Mal haben wir den Verein „Mission HAPPY KIDS“ unterstützt. Dieser setzt sich für benachteiligte Kinder in Rumänien ein. Die Kinderarmut ist dort sehr groß und der Verein hat sich zur Aufgabe gemacht, den Kindern dort eine glückliche Kindheit und eine Zukunft zu schenken.

Zum Ende des letzten Schuljahres wurde durch einen Aufruf an verschiedenen Grundschulen im Rems-Murr-Kreis und im privaten Umfeld zum Schulranzen spenden gestartet.

Dabei sind auch viele Kleider, Spielzeug und Schulmaterialien gespendet worden. Insgesamt sind ca. 30 m³ Spenden zusammengekommen: u. a. 300 Kartons Kleider, 100 Kartons Spielzeug, 10 Kartons Schulmaterialien und ca. 100 Schulranzen. Diese wurden mit einer Spedition nach Rodna / Rumänien geschickt. Die Transportkosten wurden von der **FEWOG – Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft** übernommen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.mission-happy-kids.de

Spendenkonto:

KSK Waiblingen
IBAN DE09 6025 0010 0015 1672 06

Mission Happy Kids
e.V. Schorndorf
Hainbuchenweg 5
73614 Schorndorf



ÖFFENTLICHES ENGAGEMENT

Durch Spenden haben wir unterstützt:

- ✓ Spende – an Mission Happy Kids e.V.
- ✓ Spende – an Schwäbische Tafel Stuttgart e.V.
- ✓ Spende – nach Ahrweiler
- ✓ Spende – an Deutschland hilft!
- ✓ Spende – an UNICEF
- ✓ Spende – an die Deutsche Kinderkrebsstiftung
- ✓ Spende – an die DKMS
- ✓ Spende – an DESWOS
(Dt. Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen)
- ✓ Spende – an Aktion 6666 der Fellbacher Zeitung



Durch Sponsoring haben wir unterstützt:

- ✓ Sponsoring – Handballabteilung SV Fellbach
- ✓ Sponsoring – DLRG Ortsgruppe Fellbach
- ✓ Sponsoring – Tennisverein Rot-Weiß e.V.
- ✓ Sponsoring – Björn Steiger Stiftung
- ✓ Sponsoring – Help for Children – Präventions-Kindermalbuch
- ✓ Sponsoring – Gustav-Stresemann-Gymnasium – Schülerzeitung



Flutkatastrophe im Sommer 2021

Mitte Juli kam es in Teilen Deutschlands zu extremen Unwettern. Am schlimmsten waren Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen betroffen. Am 14. Juli und in der Nacht auf den 15. Juli fiel in Teilen der beiden Bundesländer innerhalb von 24 Stunden 100 bis 150 Liter Regen pro Quadratmeter. Der Großteil der Wassermassen prasselte in einem kurzen Zeitfenster von 10 bis 18 Stunden herab. Normalerweise fällt im gesamten Monat Juli durchschnittlich weniger Niederschlag. In der Folge des Starkregens kam es in den betroffenen Regionen zu Sturzfluten und massiven Überschwemmungen, die zu Toten und enormen Schäden führten.

Gelähmt von diesen Schicksalen und Bildern wollte auch die FEWOG einen kleinen Beitrag leisten und helfen.

Das gekaufte Wasser, Waschmittel, Waschkörbe und benötigte Werkzeug wurde durch Herrn Kurrle von der Firma MIZE direkt ins Ahrtal gebracht.





BETRIEBSKOSTEN

Preisentwicklung Gaspreis 2022

Wie wir schon im letzten Mietermagazin berichtet haben, gilt seit 01.01.2021 u. a. auf Gaspreise eine CO2-Steuer in Höhe von 25 EUR pro Tonne Kohlendioxid. Der Betrag soll bis 2025 auf 55 EUR pro Tonne Kohlendioxid steigen. Für Gasverbräuche fallen für 2021 bzw. 2022 folgende Kosten an:

	2021 Bis 100.000 kWh	2021 Ab 100.000 kWh	2022 Bis 100.000 kWh	2022 Ab 100.000 kWh
Arbeitspreis/kWh brutto	5,664 ct/kWh	5,379 ct/kWh	8,112 ct/kWh	7,821 ct/kWh
davon CO2-Steuer netto	0,455 ct/kWh	0,455 ct/kWh	0,546 ct/kWh	0,546 ct/kWh
Grundpreis pro Jahr brutto	135,62 EUR/Jahr	242,76 EUR/Jahr	135,68 EUR/Jahr	242,76 EUR/Jahr
FEWOG-Bonus netto	-0,10 ct/kWh	-0,15 ct/kWh	-0,10 ct/kWh	-0,15 ct/kWh

Was bedeuten diese Preisangaben konkret?

Für ein Wohnhaus mit 15 Wohnungen sind im Jahr 2020 rund 130.000 kWh mit Gaskosten in Höhe von 6.830,43 EUR angefallen (Arbeitspreis netto: 4,52 ct/kWh abzgl. 0,15 ct/kWh zzgl. 16 % Umsatzsteuer und Festkosten brutto: 240,47 EUR/Jahr).

Bei gleichem Gasverbrauch entstehen folgende Kosten mit folgenden Teuerungsraten im Vergleich zu 2020:

2021: 130.000 kWh x 0,052005 EUR/kWh + 242,76 EUR = 7.003,41 EUR

2022: 130.000 kWh x 0,076425 EUR/kWh + 242,76 EUR = 10.178,01 EUR

Steigerung: 2,53 %

Steigerung: 49,01 %

Aufgrund dieser steigenden Gaskosten haben wir Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2020 in den meisten Fällen nur begrenzt durchgeführt. Bei Bedarf ist es für Nutzer jederzeit möglich, die Heizkostenvorauszahlung durch Mitteilung per E-Mail oder schriftlich an die FEWOG anzupassen.



Strompreis 2022

Auch hier haben wir – trotz Sondertarif der FEWOG – mit Kostensteigerungen zu rechnen.

	2021 Treue Plus	2021 FEWOG-Tarif	2022 Treue Plus	2022 FEWOG-Tarif
Arbeitspreis/kWh brutto	27,543 ct/kWh	27,219 ct/kWh	29,311 ct/kWh	29,084 ct/kWh
Grundpreis pro Jahr brutto	115,38 EUR/Jahr		124,01 EUR/Jahr	

Eine Beispielrechnung:

Ein Haus mit 3 Wohnungen hat einen Stromverbrauch für die Treppenhausbeleuchtung von 100 kWh pro Jahr. Im Jahr 2020 beträgt der Arbeitspreis im FEWOG-Tarif inkl. 16 % Umsatzsteuer 0,26521 EUR / kWh zzgl. Festkosten in Höhe von brutto 112,47 EUR.

Jahr	Kosten	Steigerung zu Vorjahr
2020	138,99 EUR	
2021	142,60 EUR	+ 2,60 %
2022	153,09 EUR	+ 10,14 %





BETRIEBSKOSTEN

Wassergutschriften Stadtwerke Fellbach

Die Stadtwerke Fellbach hat dieses Jahr einen Fehler bei der Verbrauchsberechnung für das Fellbacher Bad F3 festgestellt. Konkret wurden für das Freizeitbad von 2014 bis einschließlich 2020 zu geringe Wasserkosten ermittelt, die stattdessen den Fellbacher Bürgern in Rechnung gestellt wurden.

Inzwischen haben die Stadtwerke Fellbach die Korrekturabrechnungen erstellt und die Gutschriften ausgezahlt. Die Wassergutschriften für das Jahr 2020 haben alle Wohnungsnutzer im Rahmen Ihrer Betriebskostenabrechnung 2020 bzw. im Rahmen einer nachträglichen Einzelkostenabrechnung bereits erstattet bekommen.

Die Wassergutschriften für die Jahre 2014 bis 2019 erstatten wir Ihnen ebenfalls. Hierzu ist es aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderlich, die früheren Heiz-/Wasserkostenabrechnungen pro Jahr und Nutzer zu ändern.

Da es sich hierbei um einen beachtlichen Verwaltungsaufwand handelt, wird die Erstattung der Wassergutschriften noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Gutschriften werden nach Vorlage aller korrigierten Heiz-/Wasserkostenabrechnungen Zug um Zug im Laufe des kommenden Jahres ausgezahlt.

Grundsteuerreform

Bisher wurde die Grundsteuer nach einer Einheitsbewertung der Grundstücke berechnet. Diese Berechnungsmethode wurde jedoch 2018 vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft. Aus diesem Grund bedurfte es einer Neuregelung. Neu ist, dass die Bundesländer von einer Öffnungsklausel Gebrauch machen können, um abweichend von dem Bundesmodell ein eigenes Berechnungsmodell zu wählen.

In Baden-Württemberg hat man von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und bereits am 04.11.2020 ein eigenes Grundsteuergesetz verabschiedet.

Ziel war eine einfachere und bürokratieärmere Berechnungsvariante im Vergleich zum Bundesmodell mit Gebäudekomponente zu schaffen.

Die neue Berechnungsformel lautet zukünftig:

Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x gesetzlich festgelegte Steuermesszahl x Hebesatz von Fellbach (in 2021: 405 Prozent)

Ab 01.01.2022 werden die Bodenrichtwerte neu ermittelt. Daher sind Kostenprognosen voraussichtlich frühestens ab der zweiten Jahreshälfte 2022 möglich.

Übergangsweise gilt die bisherige Grundsteuerberechnung bis einschließlich 31.12.2024. Ab 01.01.2025 wird die Grundsteuer erstmalig nach dem Landesgrundsteuergesetz erhoben.

Heizkostennovellierung

Die Einführung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) macht Änderungen der Heizkostenverordnung notwendig. Ziel soll sein Gebäude energieeffizienter und umweltverträglicher zu nutzen. Erste Informationen hierzu hatten wir in unserer Mieterzeitung vom letzten Jahr bereits gegeben. Am 05.11.2021 hat der Bundesrat nun der Heizkostennovelle unter Bedingungen zugestimmt und ist seit 01.12.2021 in Kraft getreten.

Gültigkeit hat die Heizkostenverordnung nur für Gebäude mit zentralen Heizungsanlagen und hat daher auch nur für diese Wohnungsnutzer Bedeutung. Wohnungsnutzer mit Einzelheizungen wie bspw. Gasetagenheizungen werden von der Heizkostenverordnung nicht erfasst.

Unser Abrechnungsdienstleister, die Firma Metrona, hat für die monatlichen Verbrauchsinformationen ein Webportal eingerichtet. Über dieses Portal kann jeder registrierte Nutzer seinen individuellen Verbrauch feststellen – selbstverständlich Datenschutzkonform. Sofern Sie sich für das Nutzerportal freischalten lassen möchten, bitten wir Sie um eine Nachricht mit Angabe Ihrer E-Mail an verbrauchsinformation@fewog.de. Konkrete Informationen inkl. zur Registrierung erhalten die entsprechenden Wohnungsnutzer auf dem Postweg.

Ergänzend hierzu wird ein Hausaushang der Firma Metrona im Treppenhaus angebracht.

Bei Fragen setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Was ändert sich?

- Ab 01.01.2022 monatliche Informationen über den eigenen Verbrauch dank fernauslesbarer Zähler (bei der FEWOG bereits zu 100% verbaut!)
- Zusatzinformationen im Rahmen der Heizkostenabrechnung (Brennstoffmix, Erläuterung zu erhobenen Steuern und Abgaben, Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem gleichen Zeitraum des Vorjahres)

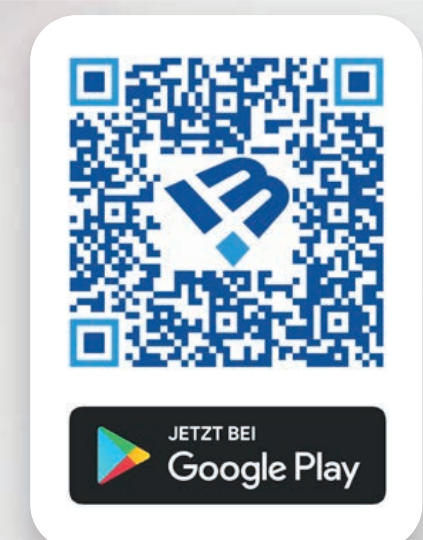
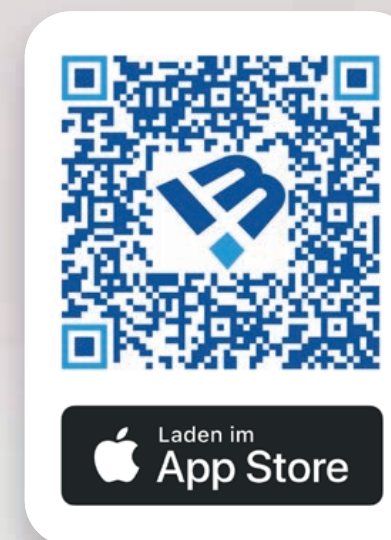


Heizen Sie smart!

Mit BRUdirekt haben Sie Ihren Energieverbrauch jederzeit im Griff:

- Monatliche Verbrauchsübersicht
- Vergleichsoptionen
- Wertvolle Energiespartipps

Installieren Sie die App jetzt und sparen Sie direkt los:



Selbstverständlich auch jederzeit per PC unter:
nutzerportal.brunata-muenchen.de





RECHTLICHES

Novellierung Telekommunikationsgesetz (TKG)

Seit dem 1. Dezember 2021 gilt in Gesamtdeutschland ein neues Telekommunikationsgesetz. Dies wirkt sich bei den Betriebskosten insbesondere auf die bisher zur Verfügung gestellten und abgerechneten TV-Kabelanschlüsse aus. Das Telekommunikations-Modernisierungsgesetz legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter bisher abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr auf die Mietnebenkosten umgelegt werden dürfen. Hierbei gibt es jedoch eine Übergangsfrist, dass sogenannte Nebenkostenprivileg, so dass diese Kosten noch bis zum 30. Juni 2024 im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

In diesem Zusammenhang möchten wir allen Mietern mitteilen, dass die FEWOG bereits vor Jahren mit dem Kabelanbieter flächendeckend über alle Quartiere einen einheitlichen Preis für Sie mit 7,90 €/Monat bis 31.12.2024 verhandeln konnte.

Eins ist somit klar, durch die Neuschaffung dieses Gesetzes werden sich die Kosten für Mieter durch Abschluss von Einzelverträgen in jedem Fall erhöhen. Wir werden Ihnen auch zukünftig in den Wohnungen eine Kabel- bzw. Netzanschlussdose zur Verfügung stellen, jedoch uns an die gesetzliche Vorgaben halten müssen. Ein günstiges Sammel-Abo wie wir das bisher durchgeführt haben, wird nicht mehr möglich sein. Belastet werden mit dieser neuen Regelung insbesondere geringverdienende Haushalte. Für sie werden auch ab Mitte 2024 die Kosten für TV- bzw. Kabelgebühren nicht mehr als Kosten der Unterkunft von der jeweiligen Kommune übernommen.

Verlängerung der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt nun bis 2025. Sie soll dazu führen, dass Vermieter in sogenannten angespannten Wohnungsmärkten zu denen auch Fellbach gehört, bei Neu- oder Wiedervermietungen Preise auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, in Fellbach die Orientierung am qualifizierten Mietspiegel vornehmen. Dieser Höchstwert des Mietspiegels darf um max. 10 % überstiegen werden. Ausgenommen sind Neubauten. Die FEWOG hat bei Wiedervermietungen unter Bezugnahme auf den qualifizierten Mietspiegel nie den maximalen Betrag gefordert, sondern diese möglichen Beträge immer um 5-10 % aufgrund ihres genossenschaftlichen Ansatzes reduziert.

COVID19 bedingte Mietrückstände

Mietrückstände aus den Monaten April – Juni 2020 müssen bis 30. Juni 2022 zurückgezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Miete ab 1. Juli 2020 wieder in voller Höhe gezahlt werden konnte. Andersfalls drohen Strafmaßnahmen, die bis zur Kündigung führen können.

Mit diesen gesetzlichen neuen Vorgaben werden all unseren Bemühungen, als Genossenschaft positiven Einfluss auf Betriebskosten zu nehmen und Einsparpotentiale für unsere Mieter zu generieren, zukünftig nicht mehr möglich sein.



AKTUELLE THEMEN IN 2021

Hunde- und Katzenhaltung

Gemäß Nutzungsvertrag verpflichten sich unsere Mieter generell keine Katzen und Hunde zu halten. Für den Wunsch einen Hund bzw. eine Katze anzuschaffen, benötigt der Mieter jedoch mindestens die vorherige Zustimmung des Vermieters.

Wir als FEWOG halten es für den richtigen Weg, die betroffenen Mitbewohner im Gebäude vorab zu informieren bzw. um Zustimmung zu bitten. Sollten keine Einwände erfolgen, werden wir die Haltung des Tiers schriftlich genehmigen.

Wir möchten Sie jedoch bitten, uns jegliche Veränderungen in Bezug auf die Tierhaltung wie zum Beispiel die Anschaffung eines anderen Hundes bzw. Tieres mitzuteilen, da Sie für weitere Änderungen eine erneute vorherige schriftliche Zustimmung benötigen. Somit ist auch die eventuelle Anschaffung eines zusätzlichen Tiers genehmigungspflichtig.



Eine bereits erteilte Genehmigung kann durch die Genossenschaft widerrufen werden, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus und Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden bzw. sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden kann.

Der Tierhalter ist dann verpflichtet eine andere Unterbringung für das Tier zu finden. Sollten die Vereinbarungen nicht eingehalten werden kann dies bis zum Verlust der Wohnung führen.

Auch möchten wir darauf hinweisen, dass insbesondere Hundehalter verpflichtet sind, ihren Hund jederzeit unter Kontrolle zu halten damit es zu keinen Angriffen oder Verletzungen anderer Personen kommt.

Auch ist es nicht gestattet, dass das Tier sich innerhalb unserer Liegenschaft ohne Leine bewegen darf, da es sich um Mehrhausanlagen handelt. Hierfür erteilen wir generell keine Zustimmung.

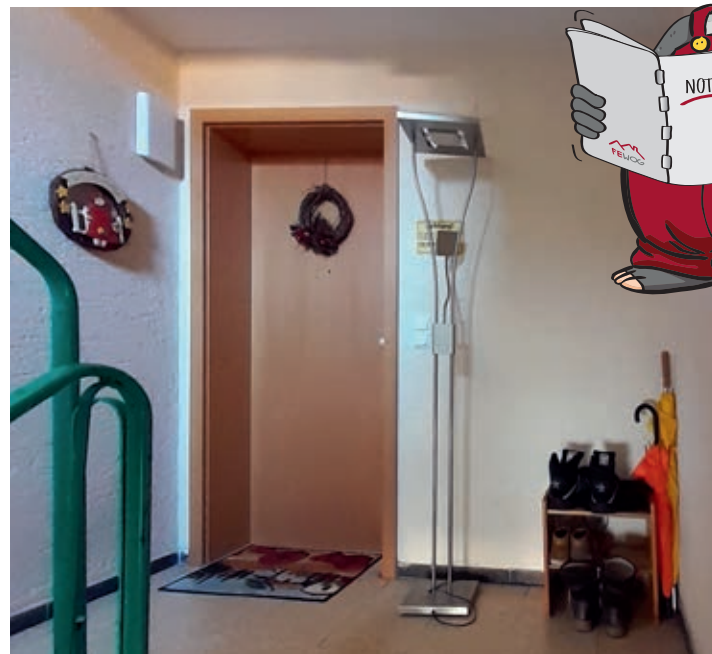
AKTUELLE THEMEN IN 2021

Gegenstände in den Treppenhäusern

Bei regelmäßigen Kontrollen der Verkehrssicherheit unserer Objekte und Begehungen durch unseren Hausmeister stellen wir leider wieder vermehrt fest, dass Gegenstände wie Schuhschränke, Pflanzen, Dekorationsgegenstände und Schuhe vor den Türen im Treppenhaus abgestellt werden.

Wir müssen daher nochmals alle unsere Mieter bitten, diese Gegenstände aus den Treppenhäusern zu entfernen, da dies aus brandschutztechnischen Gründen und wegen Behinderungen bei Notdiensteseinsätzen gemäß Hausordnung nicht gestattet ist.

Diese Bitte haben wir bereits wiederholt an Sie als Mieter gerichtet und leider ändert sich der Zustand nicht. Sollten wir daher bei zukünftigen Begehungen Beeinträchtigungen feststellen, müssen wir darauf bestehen, den ordnungsgemäßen brandschutzrechtlichen Zustand herzustellen. Dies kann in der Folge dazu führen, dass ggf. kostenpflichtig Gegenstände entsorgt werden müssten.



Wie lüfte ich richtig meinen Keller

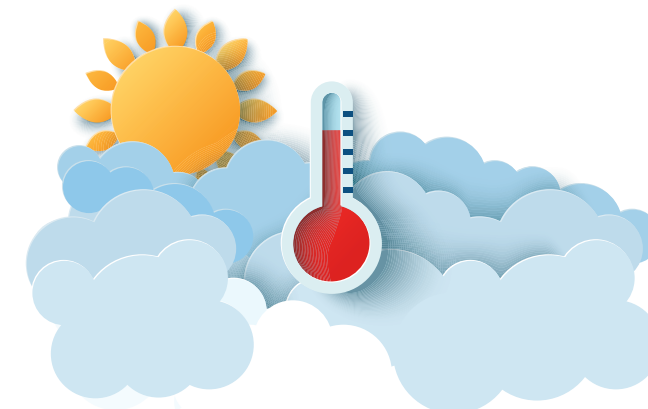
Sommer

Die Luftfeuchtigkeit ist abhängig von der Temperatur. Je wärmer die Luft ist, umso mehr Feuchtigkeit kann sie aufnehmen. Gelangt warme und feuchte Luft in den Keller, kondensiert das Wasser der warmen Luft an den kühlen Wänden. Anstatt dass der Keller trocknet, tritt dann das Gegenteil ein und der Kellerraum filtert die Feuchtigkeit aus der Luft und wird selbst immer feuchter.

In der Regel ist die beste Zeit zu Lüften des Kellers im Sommer der späte Abend oder besser noch der frühe Morgen.

Winter

Im Winter ist das Lüften des Kellers deutlich einfacher als im Sommer, da die Außenluft durch die kalten Temperaturen meist trockener ist als in den Kellerräumen. Allerdings kann bei Regen die Außenluft auch im Winter eine höhere Luftfeuchtigkeit erreichen. Das Lüften bei Regen sollte im Winter vermieden werden. Damit die Temperaturen im Keller nicht zu sehr fallen, sollte auch im Winter täglich auch nur für 10 – 20 Minuten stoß- und quergelüftet werden.



RASEN MÄHEN, ...

...Hecken schneiden, Laub kehren & Co: das Gartenteam der Neckartalwerkstätten arbeitet für die FEWOG

Eine gute Partnerschaft: Seit 2019 arbeitet das Gartenteam der Neckartalwerkstätten für die **FEWOG – Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft**. Nun haben die Fellbacher den Vertrag für weitere zwei Jahre verlängert.

Die Bande zwischen dem Caritasverband in Stuttgart und der Wohnungsbaugenossenschaft in Fellbach knüpfte Wolfgang Röder, Fachdienstleiter Dienstleistungen in den Neckartalwerkstätten. Er ist seit langen Jahren im Ehrenamt bei der FEWOG engagiert.

„Wir schreiben alle zwei Jahre die Leistungen neu aus“, sagt der geschäftsführende Vorstand der FEWOG, Ulf Krech. „Und bei vergleichbaren Angeboten entscheiden wir nicht danach, wer kurzfristig das billigste Angebot macht.“ Neben der Wirtschaftlichkeit ist für die FEWOG auch der soziale, gesellschaftliche Auftrag ein wesentlicher Grundsatz ihres Unternehmensprinzips. „Wir arbeiten wirtschaftlich, aber sind nicht an einer maximalen Rendite orientiert“, sagt Ulf Krech. Das Motto der Wohnungsbaugenossenschaft, „Gemeinsam miteinander wohnen und leben“, beschreibe die Haltung, der sich die FEWOG verpflichtet hat: „Wir haben als Wohnungsbaugenossenschaft auch einen sozialen Auftrag.“

Geschäftsführer Ulf Krech lernte bei einem Besuch auf Einladung von Wolfgang Röder in den Neckartalwerkstätten deren Beschäftigte und auch deren Dienstleistungsangebote kennen. „Das hat mich sehr beeindruckt und wirkt bis heute nach“, erzählt er. „Ich ziehe den Hut vor dem, was die Menschen dort leisten. Und auch, wenn viele der Beschäftigten auf dem normalen Arbeitsmarkt vielleicht keine Chance haben, sind sie Teil unserer Gesellschaft und können ihre Kompetenzen einbringen.“

Gaby Krebs, die Teamleiterin des Gartenteams der Neckartalwerkstätten, freut sich über den Auftrag. Für 45 Objekte der FEWOG übernehmen sie nun wieder die Gartenarbeiten. Und da kommt so manches zusammen: Die Kolleginnen und Kollegen mähen acht Mal im Jahr 27.000 Quadratmeter – zum Vergleich: Ein Fußballplatz umfasst rund 9.600 Quadratmeter. 3.013 Quadratmeter Flächen werden vom Unkraut befreit und 1,3 Kilometer Hecken müssen zweimal im Jahr geschnitten werden. Zweimal im Jahr heißt es Laub zusammenkehren und das auf 30.000 Quadratmetern. Beschäftigt im Gartenteam sind im Schnitt fünf Mitarbeitende und zwischen acht und zwölf Menschen mit Handicap.

Quelle: Caritasverband für Stuttgart e.V.



Preisrätsel im Mietermagazin 2020

Das sind unsere Gewinner!

Da im Frühjahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie kein Mietertreff stattfinden konnte, übernahm unser Auszubildender, Herr Blum, die Ziehung der Gewinner unseres Preisrätsels.



1. Platz
Frau Fahsel



2. Platz
Herr Protz



3. Platz
Frau Schneck



BETRIEBSAUSFLUG

in den Schwarzwald

Am Freitag, den 12. November 2021 blieb die FEWOG-Geschäftsstelle geschlossen und die Mitarbeiter durften bei tollstem Invasionswetter eine Wanderung mit Einkehr im Nordschwarzwald genießen. Im Nebel ging es über Sasbachwalden hinauf zur Schwarzwaldhochstraße. Ab 1.000 m über dem Meeresspiegel zeigte sich die Sonne und wir liefen von unserem Start-

punkt am Wanderparkplatz zur Hornisgrinde. Nach einem gemütlichen Mittagessen in der Grindehütte wanderten wir über den Mummelsee zurück zu unseren Autos. Den Abschluss dieses tollen Tags genossen wir am Abend in der Edelfuchslodge.



UNSERE JUBILARE 2021

MIETER SEIT 65 JAHREN

Ilse Häberlin

MIETER SEIT 60 JAHREN

Elisabeth Braun
Siglinde Schedler

MIETER SEIT 55 JAHREN

Gudrun & Rolf Bauernfeind
Roswitha Knör

MIETER SEIT 50 JAHREN

Monika Hoffmann

MIETER SEIT 45 JAHREN

Elsa & Helmut Wolf
Nefika Yilmaz
Irene & Wolfgang Roth
Henrik Kaiser
Erika & Mario Pascocci

MIETER SEIT 40 JAHREN

Gerda & Domenico Pinacchio
Herta Trump
Gisela Metzger
Roswitha & Rainer Kötz

MIETER SEIT 35 JAHREN

Silvia & Werner Steininger
Brigitte & Helmut Müller

MIETER SEIT 30 JAHREN

Gisela Carrle
Christel & Klaus Supernok
Nico Gerdes

Sollten wir Sie bei dem diesjährigen Mieterjubiläum nicht berücksichtigt haben, bitten wir Sie, dies zu entschuldigen. Es kommt leider immer wieder vor, dass Mieter, die innerhalb unseres Bestandes umgezogen sind, nicht ordnungsgemäß in der Verwaltungssoftware erfasst sind. In diesem Fall rufen Sie uns bitte an. **Vielen Dank.**



MITGLIED SEIT 65 JAHREN

Johanna Straumann
Fellbacher Weingärtner eG

MITGLIED SEIT 60 JAHREN

Peter Egeler †

MITGLIED SEIT 55 JAHREN

Marianne Leibinger

MITGLIED SEIT 50 JAHREN

Monika Hoffmann
Helmut Raff

MITGLIED SEIT 45 JAHREN

Sieglinde Wanderer
Hans-Dieter Keim
Jakob Schwarzwälder
Bernhard Mühle

Michael Damerau
Ottmar Lachmann
Irmgard Seeger

MITGLIED SEIT 40 JAHREN

Heinz Baum
Bernd Cammerer
Karl Bürkle GmbH

Nico Gerdes
Lorenzo Santelli
Peter Meier

MITGLIED SEIT 35 JAHREN

Matthias Dittbrenner
Elisabeth Reuss
Harald Müller
Rosa Ehret
Biserka Munko
Heidi Grau

Susanne Magerl
Heidemarie Kukucis
Iris Mang
Klaus Seibold
Irmgard Eckardt
Klaus Magerl

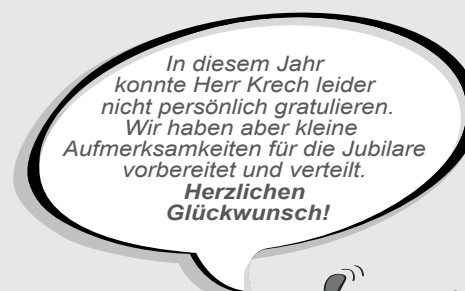
MITGLIED SEIT 30 JAHREN

Elke Wellmann
Virgilio Napolitano
Theo Egelhof
Robert Hertlein
Waltraud Kolarsch
Charlotte Völker
Telat Celebi
Sylvia Mascha
Tatjana Schaible
Wolfgang Stutzmüller

Süheyla Coklar
Fitnat Yilmaz
Militza Höck
Edward-Mathias Stieger
Rolf Munninger
Rolf Wälde
Gisela Carrle
Huelya Virit
Irene Christian



Herzlichen Glückwunsch an Monika Hoffmann für 50 Jahre Mitgliedschaft und 50 Jahre als Mieterin!



VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand

► **Ulf Krech**
Immobilienökonom

Nebenamtlicher Vorstand

► **Ingolf Epple**
Bankvorstand



GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführerin

► **Nina Weigl**
Immobilienökonomin

AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender

► **Wolfgang Röder**
Geschäftsführer

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

► **Heiko Rihm**
Bauingenieur

Schriftführerin

► **Birgit Bäuerle**
Geschäftsführerin

Stv. Schriftführer

► **Peter Hocker**
Geschäftsführer



IHRE ANSPRECHPARTNER

Assistenz, Mitglieder-
verwaltung und -betreuung

► **Caroline Stein**
Telefon: 0711 578815-11
stein@fewog.de

Mietverwaltung FEWOG-Bestand
und Mietverwaltung für Dritte

► **Elke Henkel**
Telefon: 0711 578815-15
henkel@fewog.de

Allgemeine Verwaltung
und Technik

► **Silke Völkel**
Telefon: 0711 578815-16
voelkel@fewog.de

Technik

► **Thomas Marzian**
Telefon: 0711 578815-12
marzian@fewog.de

Buchhaltung und Betriebs-
kostenabrechnung

► **Michaela Rüeck**
Telefon: 0711 578815-10
rueeck@fewog.de

Buchhaltung und Betriebs-
kostenabrechnung

► **Christine Dunkel**
Telefon: 0711 578815-13
dunkel@fewog.de

Sprechzeiten:

**Montag bis Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr,
Mittwoch: 09:00 - 12:00 Uhr & 15:00 – 18:00 Uhr**

Wenn die FEWOG mal nicht erreichbar ist!

Im Notfall können Sie am Wochenende/Feiertag die
Handwerkernotrufnummern an der Pinnwand im
Hauseingang anrufen. Ebenfalls gibt es die Hand-
werkernotdienstnummern im Fellbacher Wochenblatt,
das mittwochs an alle Haushalte verteilt wird.

**Ab 01.02.2022 gibt es einen neuen Handwerker-
notdienst. Alle Mieter erhalten diese Telefon-
nummer im Januar per Post.**

WIR WÜNSCHEN IHNEN, SOWIE IHREN FAMILIEN UND
ANGEHÖRIGEN EIN BESINNLICHES WEIHNACHTSFEST
UND EINEN GUTEN START IN DAS NEUE JAHR 2022

IM BESONDEREN WÜNSCHEN WIR IHNEN GESUNDHEIT
UND AUCH ÜBER DAS JAHR 2021 HINAUS EIN MIT IHNEN
ANGENEHMES MIETVERHÄLTNIS UND MITEINANDER

IHRE  **FEWOG**
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG



 **FEWOG**
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

