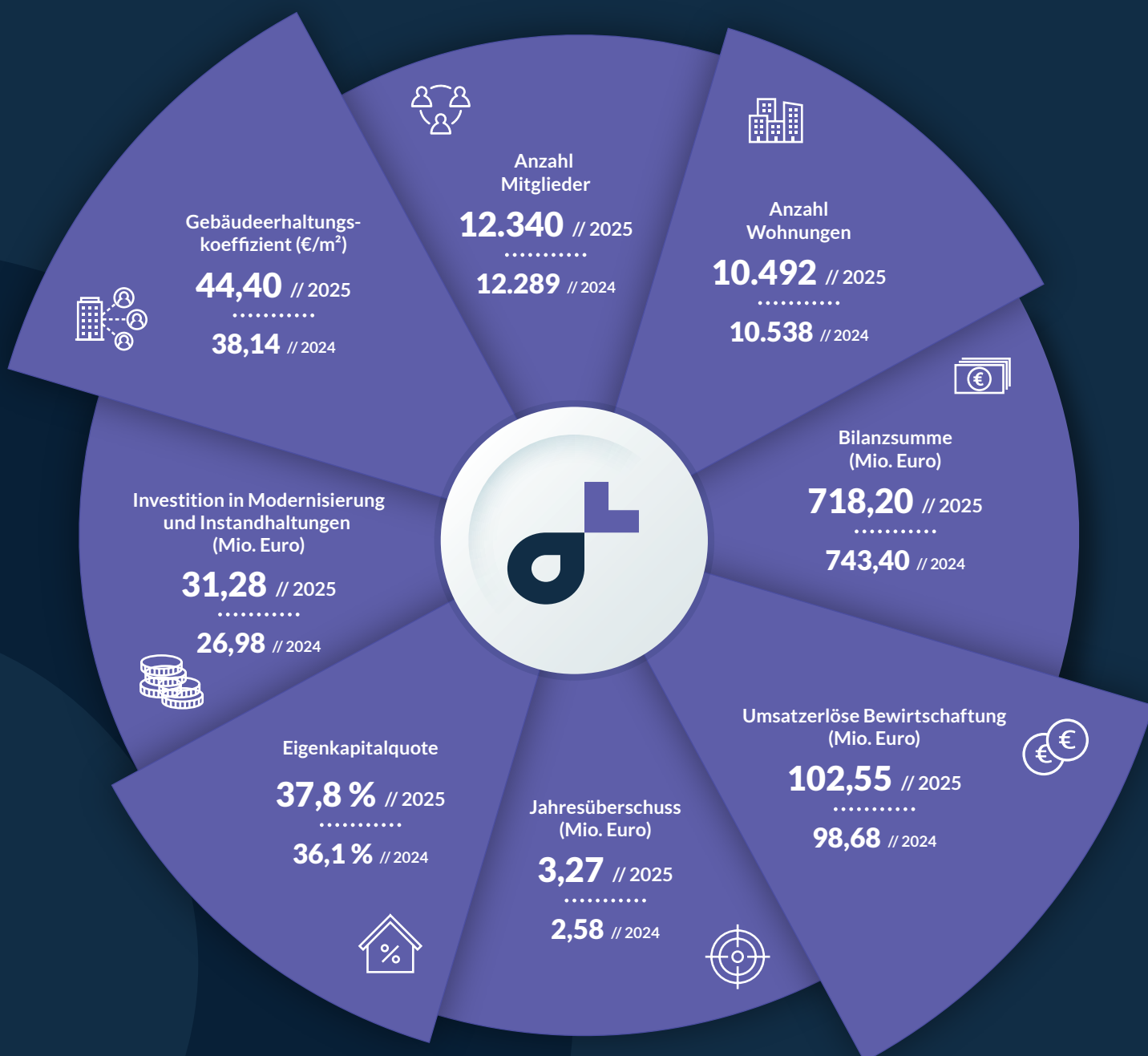


Für Menschen.  
Für Quartiere.  
Für Morgen.

Geschäftsbericht 2025



# Kennzahlen



# Geschäftsbericht 2025 der FLÜWO Bauen Wohnen eG



von links nach rechts: Jürgen Rieger, Benjamin Jutrzenski, Martin Krahel

## Vorwort des Vorstandes

### Liebe Leserinnen und Leser,

Im Geschäftsjahr 2025 hat die FLÜWO Bauen Wohnen eG ihre strategischen Schwerpunkte konsequent weiterentwickelt. Dabei hat sie sowohl im technischen Bereich als auch im sozialen Engagement wichtige Akzente gesetzt. Im Mittelpunkt stand die kontinuierliche Verbesserung der Lebensqualität für unsere Mieterinnen und Mieter, die sich in gezielten Investitionen in den Bestand, einem weiterentwickelten Serviceangebot, innovativen Modernisierungsprojekten sowie einem breiten Spektrum individueller Unterstützungsleistungen widerspiegelte.

Die Weiterentwicklung der FLÜWO ist das Ergebnis vieler engagierter Köpfe – von der Kundenbetreuung über das Rechnungswesen und Stabsstellen bis hin zu den Kolleginnen und Kollegen, die draußen in den Quartieren aktiv sind. Unterschiedliche Perspektiven vereinen sich hier zu einem gemeinsamen Ziel: die Lebensqualität und den Service für unsere Mitglieder stetig und nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

### Technik, Neubau und Modernisierung

Im Bereich Technik, Neubau und Modernisierung wurden 2025 zahlreiche Großmaßnahmen angestoßen und fortgeführt. Dazu zählen die energetische Sanierung und Modernisierung im Blütenweg in Heidelberg. Hier werden unter anderem eine neue Wärmedämmfassade, der Austausch der Fenster und der Anbau neuer Balkone umgesetzt. Die Maßnahmen führen zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz, zu einer spürbaren Reduzierung der Heizkosten sowie zu einer Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist das Pilotvorhaben zur Revitalisierung eines von fünf Hochhäusern am Boxberg in Heidelberg. Dieses dient als Modell für effiziente und ressourcenschonende Modernisierung im bewohnten Zustand. Wir sind uns sehr bewusst, dass dieses Projekt für alle Parteien, insbesondere für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner eine echte Herausforderung ist.

Parallel dazu wurden Vorbereitungen für weitere Maßnahmen in Stuttgart, Esslingen und anderen Standorten getroffen. Beim Neubauprojekt in Bruchsal setzen wir auf die serielle Holz-Hybridbauweise, die Nachhaltigkeit mit kurzen Bauzeiten und hoher Energieeffizienz verbindet. Die Problemstellungen in der Umsetzung sind vielfältig: Steigende Baukosten, Fachkräftemangel und verschärfte gesetzliche Vorgaben verlangen eine sorgfältige Priorisierung und Planung der Projekte. Gleichzeitig sind die ambitionierten Ziele zur Klimaneutralität und die altersbedingten Anforderungen des Bestands zentrale Leitplanken unserer strategischen Ausrichtung. Ein zentrales Zukunftsthema ist auch die Entwicklung eines übergreifenden Außenanlagenkonzepts, um die gesamthafte Planung und nachhaltige Aufwertung der Wohnumfelder weiter voranzutreiben.

### **Kundenbetreuung, Wohnungstausch und Service**

Die stetige Verbesserung unserer Kundenbetreuung war auch 2025 ein zentrales Anliegen. Mit dem neuen Angebot zum Wohnungstausch können unsere Mitglieder ihre Wohnsituation flexibler an veränderte Lebensumstände anpassen. Besonders ältere Mitglieder und Familien profitieren von der Möglichkeit, Wohnungen zu tauschen und so passgenauen Wohnraum zu finden. Die hohe Nachfrage bestätigt unsere Entscheidung. Gleichzeitig bleibt das Angebot aufgrund der angespannten Wohnraumsituation in unseren Regionen sehr begrenzt.

Für langjährige Mitglieder, die sich verkleinern wollen, haben wir eine Umzugshilfe eingeführt. Parallel dazu haben wir das zentrale Kundenkontaktmanagement (kurz KKM) etabliert. Alle Anfragen laufen nun gebündelt über das neue Team des KKM. Viele Anliegen können direkt beim ersten Kontakt gelöst werden, komplexere Fälle werden gezielt an die Fachabteilungen weitergeleitet. Unser Ziel ist eine spürbar bessere Erreichbarkeit, schnellere Bearbeitung und eine einheitliche Kommunikation. Die Digitalisierung interner Abläufe und der Mieterkommunikation bleibt ein fortlaufender Schwerpunkt, um unsere Servicequalität zu sichern und effizient zu bleiben.

### **Sozialmanagement und Förderengagement wird durch die Stiftung ergänzt**

Auch im sozialen Bereich setzen wir auf ein ganzheitliches Konzept: Das Sozialmanagement bietet individuelle Förderung und Beratung für Mieterinnen und Mieter in herausfordernden Lebenslagen – von Einzelfallhilfe über die Unterstützung bei finanziellen oder gesundheitlichen Problemen bis hin zur Organisation von Rollatorboxen,

barrierefreien Badumbauten oder der Vermittlung eines Hausnotrufs. Darüber hinaus werden gezielt Orte der Begegnung geschaffen und Nachbarschaftsprojekte initiiert. Hierzu gehören das FLÜWO-Mobil, Nachbarschaftstreffe, Feste und gemeinschaftliche Aktionen, die das Miteinander stärken und den sozialen Zusammenhalt fördern. Ergänzend dazu fördert die FLÜWO sportliche, kulturelle und soziale Angebote direkt in den Quartieren – etwa durch Sponsoring, Spenden und die Unterstützung von Vereinen, Initiativen und Veranstaltungen. Die unabhängige FLÜWO-Stiftung, die sehr eng mit unserer Genossenschaft zusammenarbeitet, erweitert dieses Engagement durch eigene Projekte und gezielte Förderungen. Insbesondere in den Bereichen Bildung, Integration, Gesundheit und generationenübergreifendes Wohnen. Sie unterstützt sowohl Einzelpersonen in besonderen Lebenslagen als auch gemeinnützige Projekte, die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern.

### **Digitalisierung und interne Prozesse**

Auch die Digitalisierung haben wir 2025 weiter vorangetrieben. Die App FLÜWO Connect wurde überarbeitet und bietet jetzt mehr Komfort und Übersichtlichkeit. Das Prozessmanagement wurde weiterentwickelt, um Abläufe zu optimieren und die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen zu stärken. Die Einführung neuer digitaler Services und die kontinuierliche Verbesserung der internen Kommunikation tragen dazu bei, unsere Dienstleistungen nachhaltiger und kundenorientierter zu machen.

### **Mitglieder- und Mieterzufriedenheit 2025**

Wir danken allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern herzlich für ihre engagierte Teilnahme an der Befragung und für die zahlreichen konstruktiven Rückmeldungen. 20 Prozent unserer wohnenden Mitglieder haben sich an der Befragung beteiligt. Die Ergebnisse liefern uns wertvolle Erkenntnisse über die Zufriedenheit, Erwartungen und zukünftigen Bedürfnisse. Sie zeigen deutlich, in welchen Bereichen wir gut aufgestellt sind und wo wir gemeinsam weiteres Entwicklungspotenzial erschließen können.

Als Genossenschaft verstehen wir diese Rückmeldungen als wichtigen Dialog und als Grundlage für unsere zukünftige Ausrichtung. Sie unterstützen uns dabei, strategische Schwerpunkte vorausschauend zu setzen, Handlungsfelder klar zu priorisieren und unsere Angebote sowie Services nachhaltig und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ein konkreter Schwerpunkt für das Jahr 2026 liegt dabei in der Optimierung der

Reparaturbearbeitung: Durch eine zentralisierte Bearbeitung werden künftig schnellere, transparentere und effizientere Abläufe geschaffen. Dieses Vorhaben greift ein zentrales Anliegen aus der Mieterbefragung auf.

Wir haben uns entschieden, die Mieterzufriedenheitsbefragung in regelmäßigen Abständen zu wiederholen, damit wir auch in Zukunft noch gezielter auf die Bedürfnisse unserer Kunden eingehen können.

### **Ausblick**

Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einem weiterhin herausfordernden Umfeld. Die Umsetzung der geplanten Investitionen wird durch steigende Bau- und Energiekosten, Fachkräftemangel und komplexere gesetzliche Anforderungen erschwert. Auch die Digitalisierung und die Anpassung interner Prozesse bleiben Daueraufgaben, um effizient und serviceorientiert zu arbeiten. Im Sozialmanagement und Förderbereich wird es darauf ankommen, unsere

Angebote bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und die Gemeinschaft in den Quartieren zu stärken. Insgesamt sind wir gut aufgestellt, müssen aber flexibel auf Veränderungen im Markt und im gesellschaftlichen Umfeld reagieren. Die Zukunft wird zeigen, wie gut es uns gelingt, unsere ambitionierten Ziele mit den verfügbaren Ressourcen in Einklang zu bringen.

Abschließend möchten wir uns herzlich bei allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern, Partnern sowie unseren Kunden und Wegbegleitern bedanken. Ein besonderer Dank gilt zudem unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat sowie den Vertreterinnen und Vertretern für die stets konstruktive, vertrauensvolle und verlässliche Zusammenarbeit. Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihr täglicher Einsatz machen unsere Arbeit möglich und tragen maßgeblich zum Erfolg der FLÜWO bei.

Herzliche Grüße



Benjamin Jutrzinski



Martin Krah

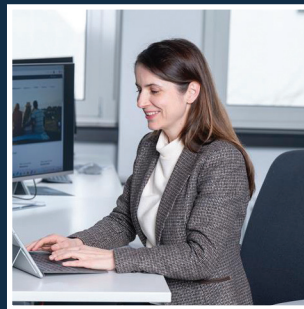


Jürgen Rieger



# Inhaltsverzeichnis

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Vorwort                               | 03 |
| Bericht des Aufsichtsrats 2025        | 08 |
| Lagebericht 2025                      | 10 |
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 | 26 |
| Bestätigungsvermerk 2025              | 41 |



Gemeinsam  
kommen wir  
weiter.

# Bericht des Aufsichtsrats 2025

## Aufgaben des Aufsichtsrats

Die Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten, die in seiner Geschäftsordnung dargelegt sind. Er hat insbesondere die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und hat jederzeit das Recht, zur Erfüllung seiner Aufgaben Bericht und Aufklärung vom Vorstand zu verlangen.

Regelmäßige Beratungen des Aufsichtsrats stellen das wichtigste Element seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion dar. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die in einer Sitzung mit einem internen Teil und in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden. Die Sitzungen wurden in Präsenz abgehalten. Neben den ordentlichen Sitzungen gab es im Berichtsjahr zusätzlich zwei digitale Austauschtermine (im Januar und Juli) zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Termine dienten als informelle Informations- und Diskussionsplattform und ermöglichten einen noch engeren und regelmäßigeren Austausch.

Im Rahmen der ordentlichen gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand durch schriftliche Unterlagen und ergänzende mündliche Berichte den Aufsichtsrat über die zentralen Ereignisse aus den Vorstandsbereichen informiert. Die jeweiligen Tagesordnungspunkte wurden inhaltsabhängig aufsichtsratsintern oder gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert. Bei zustimmungsbedürftigen Sachverhalten wurden nach eingehender Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Hierzu gehörten neben der Wiederaufnahme der Neubautätigkeiten auch der Ankauf der Erbbaugrundstücke in Blaubeuren.

Die jährlich durchgeführte Klausurtagung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand und der erweiterten Unternehmensleitung wurde an zwei Tagen vom 23. - 24. Oktober 2025 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Immobilienbestände in Blaubeuren und Göppingen sowie eine Baustelle eines Anbieters für serielles Bauen in Waiblingen besichtigt. Der Aufsichtsrat konnte sich so ein Bild von der Bestandsqualität der Objekte der

FLÜWO Bauen Wohnen eG (kurz „FLÜWO eG“) vor Ort sowie der neuesten Entwicklungen im Bereich des Neubaus verschaffen.

## Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 26. Juni 2025 geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Herr Wilfried Wallbrecht und Herr Hans Klein endeten turnusgemäß. Während Herr Klein sich zur Wiederwahl stellte, schied Herr Wallbrecht satzungsbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Mit der Vollendung seines 75. Lebensjahres konnte Herr Wallbrecht laut § 22 Abs. 4 der Satzung der FLÜWO eG nicht wiedergewählt werden.

Die Herren Hans Klein und Hans-Gerd Schweizer wurden für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurden Frau Dr. Andrea Lauterbach als Vorsitzende und Herr Hans Klein als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt.

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Herrn Falk Böhm und Frau Dr. Andrea Lauterbach. Herr Böhm stellt sich zur Wiederwahl. Frau Dr. Lauterbach kandidiert auf eigenen Wunsch nicht wieder und scheidet somit zum Ablauf der Vertreterversammlung 2026 aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat dankt Frau Dr. Lauterbach für die stets professionelle und konstruktive Arbeit in den vergangenen 12 Jahren.

Der Aufsichtsrat hat vor dem Hintergrund des Ausscheidens von Frau Dr. Lauterbach intensiv mögliche Kandidatinnen und Kandidaten zur Nachbesetzung diskutiert. Er schlägt einstimmig das Mitglied der Genossenschaft Frau Prof. Dr. Heike Mayr-Lang für die Wahl in den Aufsichtsrat vor. Frau Prof. Dr. Mayr-Lang studierte Wirtschaftsmathematik und lehrt an der Hochschule Nürtingen-Geislingen.

## Gremienübergreifende Zusammenarbeit

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrats ist eine vertrauensvolle, kooperative und gremienübergreifende Zusammenarbeit von großer Bedeutung. Dazu gehören insbesondere die regelmäßig

stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrats an Vertreterzusammenkünften sowie anderen Veranstaltungen der Genossenschaft.

Außerhalb der Sitzungen standen die Aufsichtsratsvorsitzende und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. In diesem Rahmen wurden wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge diskutiert.

### **Risikomanagement und Compliance**

Der Aufsichtsrat hat sich wie in den Vorjahren im Rahmen seiner Sitzungen mit dem Risikomanagement der FLÜWO eG befasst. Er konnte sich davon überzeugen, dass neue und bestehende Risiken adäquat identifiziert und dokumentiert sowie angemessen bewertet wurden. Die insgesamt unkritische Gesamteinschätzung der Geschäftsrisiken und Risikolage wurde für die FLÜWO eG und ihre Tochterunternehmen, die FLÜWO Bau + Service GmbH sowie die bvWv GmbH hausverwaltungen, erneut bestätigt.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat auf Grundlage der regelmäßigen Unterrichtung durch den Vorstand und durch die monatliche Berichterstattung des externen Compliance-Beauftragten von der Angemessenheit und Wirksamkeit der bei der FLÜWO eG ergriffenen Maßnahmen und Prozesse zum Compliance-Management überzeugen können.

### **Corporate Governance**

Um eine unabhängige Beratung und Überwachung des Vorstands zu gewährleisten, hat sich der Aufsichtsrat selbst dazu verpflichtet, alle Haupt- und Nebentätigkeiten sowie Ehrenämter und sonstige Interessenkollisionen gegenüber der FLÜWO eG offenzulegen.

### **Handlungsfelder**

Der Aufsichtsrat sieht die Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft neben eigenen strategischen Erwägungen weiterhin als wichtige Orientierung für die FLÜWO eG. Kundenorientierter Service in Zeiten der Digitalisierung, demografischer Wandel, neue Wohnformen, hohe Grundstückspreise, umfangreiche Bauvorschriften, soziale Verantwortung im Rahmen der Mitgliederförderung und angemessene Mietpreise werden die FLÜWO eG auch weiterhin herausfordern. Darüber hinaus bilden die anhaltend hohen Baukosten auf der Beschaffungsseite, der Fachkräftemangel sowie die zusätzlichen Anforderungen an Nachhaltigkeit und

Klimaschutz zusätzliche Herausforderungen.

Über die Weiterentwicklung der strategischen Ausrichtung der FLÜWO eG hat sich der Aufsichtsrat informieren lassen und einen regelmäßigen qualitativen Austausch mit dem Vorstand geführt.

### **Jahresabschluss 2025**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, der Lagebericht, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, geprüft. Aufsichtsrat und Vorstand wurden unmittelbar nach Beendigung der Prüfung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen oder wesentlichen Feststellungen gegeben.

Pflichtgemäß hat auch der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2025, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und darüber umfassend beraten. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit den Prüfern des Genossenschaftsverbands eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das abschließende Gesamtergebnis ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat hat dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses zugestimmt.

Für die im vergangenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen, die geleistete Arbeit und das Engagement bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FLÜWO.

Stuttgart, 26. März 2026

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

Dr. Andrea Lauterbach

Aufsichtsratsvorsitzende

# Lagebericht 2025

## A) Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung von rund 10.500 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder. Damit gehört sie zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Die FLÜWO eG wurde 1948 mit Sitz in Stuttgart gegründet. Die FLÜWO eG unterhält neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch mehrere Regionalbüros in Baden-Württemberg und seit 2016 ein Regionalbüro in Dresden.

Das Kerngeschäft der FLÜWO eG umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände in einem erweiterten regionalen Umfeld. Die FLÜWO eG ist insgesamt an 33 Standorten vertreten, die sich weitestgehend in Baden-Württemberg befinden. Ein Großteil der Bestände konzentriert sich auf den Großraum Stuttgart und die Metropolregion Rhein-Neckar. Weitere Bestände befinden sich in Karlsruhe, Pforzheim, Göppingen, Ulm und Umgebung sowie außerhalb Baden-Württembergs in Dresden und Coswig.

Im Rahmen ihres nachhaltigen Geschäftsmodells gehört die Wohnungsvermietung mit einem ausgewogenen Verhältnis von Preis und Leistung zu den wesentlichen Aufgaben der FLÜWO eG. Dies zeigt sich vor allem an den umfangreichen Investitionen zur Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestands durch

Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie durch Neubau- und Erwerbsmaßnahmen.

Die FLÜWO eG ist zu 100 % an der 1992 gegründeten FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden „FLÜWO GmbH“ genannt) beteiligt. Die Tochtergesellschaft unterstützt die FLÜWO eG als Dienstleister und Servicepartner im Bereich der Bestandsbewirtschaftung. Dabei bündelt die FLÜWO GmbH über den Gesamtbestand der FLÜWO eG Serviceleistungen zu günstigen Konditionen durch die Bereitstellung von technischen Anlagen im Rahmen der Gebäudeversorgung.

Die FLÜWO eG ist zudem aufgrund der im Geschäftsjahr 2023 beschlossenen und eingetragenen Verschmelzung der Bauverein Waiblingen e.G. (im Folgenden „BVWN eG“ genannt) auf die FLÜWO eG als alleinige Gesellschafterin an der bvWv GmbH hausverwaltungen (im Folgenden „bvWv GmbH“) mit Sitz in Waiblingen beteiligt. Kerngeschäft der bvWv GmbH ist die Hausverwaltung für fremde Dritte sowie die Wohnungseigentumsverwaltung. Weiterhin ist die FLÜWO eG durch die Verschmelzung mit Minderheitenbeteiligungen an der RMHS, Rems-Murr-Hausservice GmbH & Co. KG und an der RMHV, Rems-Murr-Hausservice Verwaltungsgesellschaft mbH beteiligt.

## B) Wirtschaftsbericht

### I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für

Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

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

2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

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

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

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rund 5,5 bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen beziehungsweise tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

## II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands beschäftigt. Darüber hinaus wurden die Erbbaurechtsgrundstücke in Blaubeuren erworben, womit sich die FLÜWO eG langfristig zum Standort bekennt und in den kommenden Jahren entsprechende Investitionen in den Gebäudebestand vornehmen wird. Diese Investitionen reihen sich in einen im Jahr 2025 aktualisierten mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan unter Berücksichtigung der unternehmensstrategischen Ausrichtung ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zudem mit dem Abbruch von Altgebäudesubstanz in Bruchsal begonnen. Die FLÜWO eG fokussiert sich zukünftig noch mehr auf den Erhalt und die Verbesserung der bestehenden Gebäudequalität. So werden neben gezielten Neubaumaßnahmen auf eigenen Grundstücken auch zunehmend energetische Sanierungen von Gebäuden durchgeführt. Daher wurden im Berichtszeitraum in Heidelberg zwei Großprojekte (Blütenweg und Boxbergring) begonnen.

### Neubau- und Erwerbstätigkeiten

Die eigene Neubautätigkeit auf eigenen oder erworbenen Grundstücken trägt zur qualitativen Steigerung des Wohnportfolios bei und ist Bestandteil der Investitionspolitik.

In Bruchsal wurde im November 2025 mit dem Abriss von mehreren Wohngebäuden begonnen. Die nicht mehr erhaltungsfähige Gebäudesubstanz weicht einem Neubau in serieller Bauweise mit insgesamt 35 Wohnungen, die knapp 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten werden, sowie 35 Stellplätzen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für das 2. Quartal 2027 geplant.

Um auch zukünftige eigene Neubauvorhaben durchführen zu können, fokussiert sich die FLÜWO eG auf die Prüfung einiger Liegenschaften mit Entwicklungs- und Abriss-/Neubaupotenzial im Bestand. Der Ankauf von Grundstücken spielt bei der aktuellen Marktlage eine untergeordnete Rolle. Sofern Nachverdichtungs- und Neubaupotenziale wirtschaftlich abgebildet werden können, beabsichtigt die FLÜWO eG, das Wohnportfolio auch weiterhin durch bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Neubauten zu ergänzen.

## **Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten**

Eine der Kernaufgaben der FLÜWO eG ist die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Wohnungsbestände. Dies erfordert den regelmäßigen Gebäudeunterhalt sowie die Erneuerung und Verbesserung der Wohngebäude und des Wohnumfelds. Neben der energetischen Ertüchtigung steht hierbei zunehmend die Anpassung an zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurden im Geschäftsjahr 2025 geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Vorplanungen für zukünftige Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 7,72 Mio. € durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufenden Instandhaltungen mit 10,58 Mio. € sowie die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Mieterwechseln mit 12,98 Mio. €. Durch die hohen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (31,28 Mio. € bzw. 39,3 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition nachhaltig. Die Kostensteigerungen in diesem Bereich lassen sich jedoch nicht ohne zusätzliche Mietanpassungen an die ortsübliche Miete finanzieren. Die FLÜWO eG ist daher darauf angewiesen, die Mietpreise an die Marktgegebenheiten anzupassen.

Die FLÜWO eG hat sich in den vergangenen zwei Geschäftsjahren intensiv mit ihrer Klimastrategie auseinandergesetzt. Hierzu wurde der gesamte Bestand im Jahr 2024 analysiert, um einen mittel- bis langfristigen Modernisierungsfahrplan aufzustellen. Zur Formulierung eines wirksamen, plausiblen und finanzierbaren Dekarbonisierungspfades hat die FLÜWO eG im Jahr 2025 zwei Teilportfolios von externen Unternehmen bewerten und in einen Dekarbonisierungsfahrplan überführen lassen. Auf dieser Basis hat die FLÜWO eG im vierten Quartal 2025 einen eigenen Entwurf für einen Dekarbonisierungsfahrplan erarbeitet. Im kommenden Geschäftsjahr wird es das Ziel sein, einen finalen Fahrplan aufzusetzen und auf dieser Basis in die Umsetzung zu gehen.

Um das Klimaschutzziel der Treibhausgasneutralität bis 2040 zu erreichen, befinden sich erste energetische Sanierungsmaßnahmen in der Umsetzung. So wurden in mehreren Liegenschaften im Geschäftsjahr 2025 Wärmepumpen oder Fernwärmeanschlüsse

realisiert. Daneben befinden sich weitere energetische Modernisierungsmaßnahmen in der Planung sowie zwei Maßnahmen mit einem geschätzten Gesamtvolumen von rund 15,92 Mio. € in der Umsetzung. Der Start einer weiteren energetischen Sanierung mit einem Volumen von rund 5,50 Mio. € ist für das erste Halbjahr 2026 geplant. Insgesamt wurden im Jahr 2025 in die Planung und Umsetzung von energetischen Gebäudeoptimierungen 6,07 Mio. € investiert.

Nach vollständiger Finalisierung der individuellen Dekarbonisierungsfahrpläne wird die FLÜWO eG noch zielgerichteter Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen umsetzen können. Gleichzeitig bleibt der Fokus auch auf die langfristig sinnvolle Nutzung der Gebäude für alle Kundengruppen der FLÜWO eG gerichtet. Neben der Klimaneutralität sind dies vor allem Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierearmut, Wohnumfeldverbesserung und Langlebigkeit der technischen Anlagen der Immobilien.

## **Betriebskosten**

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 wurden termingerecht an die Mieter verschickt und die Vorauszahlungen waren angemessen kalkuliert. Für das Kalenderjahr 2024 wurden im Jahr 2025 Betriebskosten in Höhe von insgesamt 25,53 Mio. € abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 4,0 %. Für rund 10.200 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

### III. Wirtschaftliche Lage

#### Vermögenslage

Grundlage der soliden wirtschaftlichen Lage der FLÜWO eG sind die sicheren und langfristig angelegten Umsätze aus der Bestandsbewirtschaftung. Die daraus resultierenden Überschüsse gestatten auch in Zukunft eine Investitionspolitik, durch die marktkonformes Wachstum erzielt werden kann.

| Vermögensstruktur                                 | 31.12.2025    |              | 31.12.2024    |              | Veränderung   |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                   | Mio. €        | %            | Mio. €        | %            | Mio. €        |
| <b>Anlagevermögen</b>                             |               |              |               |              |               |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 677,30        | 94,3         | 688,09        | 92,6         | -10,79        |
| Finanzanlagen                                     | 12,03         | 1,7          | 12,03         | 1,6          | 0,00          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                             |               |              |               |              |               |
| Unfertige Leistungen                              | 22,44         | 3,1          | 24,17         | 3,3          | -1,73         |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen          | 0,30          | 0,1          | 0,12          | 0,0          | 0,18          |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben               | 4,32          | 0,6          | 17,22         | 2,3          | -12,90        |
| Übriges Umlaufvermögen                            | 1,67          | 0,2          | 1,67          | 0,2          | 0,00          |
| <b>Rechnungsabgrenzung</b>                        | <b>0,14</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,10</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,04</b>   |
| <b>Gesamtvermögen</b>                             | <b>718,20</b> | <b>100,0</b> | <b>743,40</b> | <b>100,0</b> | <b>-25,20</b> |

| Kapitalstruktur                                                  | 31.12.2025    |              | 31.12.2024    |              | Veränderung   |
|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                                  | Mio. €        | %            | Mio. €        | %            | Mio. €        |
| <b>Eigenkapital</b>                                              | <b>271,65</b> | <b>37,8</b>  | <b>268,36</b> | <b>36,1</b>  | <b>3,29</b>   |
| <b>Rückstellungen</b>                                            |               |              |               |              |               |
| Pensionsrückstellungen                                           | 10,90         | 1,5          | 11,96         | 1,6          | -1,06         |
| Übrige Rückstellungen                                            | 6,79          | 1,0          | 7,56          | 1,0          | -0,77         |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                         |               |              |               |              |               |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 392,34        | 54,6         | 411,17        | 55,3         | -18,83        |
| Erhaltene Anzahlungen                                            | 24,33         | 3,4          | 28,12         | 3,8          | -3,79         |
| Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen                   | 8,03          | 1,1          | 8,07          | 1,1          | -0,04         |
| Übrige Verbindlichkeiten                                         | 3,40          | 0,5          | 7,36          | 1,0          | -3,96         |
| <b>Rechnungsabgrenzung</b>                                       | <b>0,76</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,80</b>   | <b>0,1</b>   | <b>-0,04</b>  |
| <b>Gesamtkapital</b>                                             | <b>718,20</b> | <b>100,0</b> | <b>743,40</b> | <b>100,0</b> | <b>-25,20</b> |

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 8,90 Mio. € in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen von in Summe 19,68 Mio. € ergibt sich eine Reduzierung des Anlagevermögens um rund 10,79 Mio. €. Die Investitionen sind vornehmlich auf die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie auf Investitionen in Vorbereitungsmaßnahmen zurückzuführen, für die auf die Ausführungen unter Punkt „B) II. Geschäftsverlauf – Neubau- und Erwerbstätigkeiten“ und „Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten“ verwiesen wird. Das Anlagevermögen stellt mit 96,0 % (im Vorjahr 94,2 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist insbesondere auf die Verringerung der unfertigen Leistungen sowie der flüssigen Mittel zurückzuführen. Den unfertigen Leistungen stehen auf der Passivseite erhaltene Anzahlungen gegenüber. Für die Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg um 1,7 % auf 37,8 %.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt. Hauptursächlich für die Veränderung der Pensionsrückstellung ist die Änderung des Bewertungsverfahrens, hierzu wird auf den Anhang verwiesen. Die übrigen Rückstellungen werden insbesondere durch die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 4,77 Mio. € geprägt.

Die Verbindlichkeiten sind durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (376,88 Mio. €) sowie anderen Kreditgebern (15,46 Mio. €) geprägt. Hauptursächlich für die Reduzierung sind die planmäßigen Tilgungen (18,92 Mio. €). Die Veränderung der übrigen Verbindlichkeiten ist vor allem auf eine im Vorjahr bilanzierte Verbindlichkeit aus Erwerbstätigkeit zurückzuführen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist positiv zu bewerten.

## Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

| Kapitalflussrechnung in Mio. €                                             | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Jahresüberschuss                                                           | 3,27          | 2,58          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                         | 19,68         | 20,50         |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen                       | -1,06         | -0,43         |
| Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           | 0,94          | 0,80          |
| Zwischensumme (Cashflow nach DVFA/SG)                                      | (22,83)       | (23,45)       |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen                       | -0,76         | 3,71          |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens     | -0,01         | 0,06          |
| Zunahme (-)/Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva                               | 0,64          | -1,61         |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Passiva                              | -7,72         | 1,16          |
| Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge                           | 7,60          | 7,64          |
| Ertragssteuerertrag (-)/Ertragssteueraufwand (+)                           | -0,02         | 0,33          |
| Ertragssteuererstattung (+)/ Ertragssteuerzahlung (-)                      | -0,05         | -1,59         |
| <b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                     | <b>22,51</b>  | <b>33,15</b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen          | -0,04         | -0,01         |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens         | 0,01          | 0,01          |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                   | -8,86         | -6,89         |
| Erhaltene Zinsen                                                           | 0,24          | 0,42          |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                            | <b>-8,65</b>  | <b>-6,47</b>  |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen                              | 0,00          | 0,03          |
| Planmäßige Tilgungen                                                       | -18,91        | -18,71        |
| Außerplanmäßige Tilgungen                                                  | -0,02         | 0,00          |
| Gezahlte Zinsen                                                            | -7,84         | -8,06         |
| Einzahlungen aus Investitionszuschüssen bzw. passivierten Förderzuschüssen | 0,00          | 0,68          |
| Veränderung der Geschäftsguthaben                                          | 0,73          | 0,10          |
| Gezahlte Dividenden                                                        | -0,72         | -0,71         |
| Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben                            | -0,09         | -0,09         |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                           | <b>-26,85</b> | <b>-26,76</b> |
| <b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>             | <b>-12,99</b> | <b>-0,08</b>  |
| + Finanzmittelbestand FLÜWO eG am 01.01.                                   | 16,67         | 16,75         |
| <b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>                                     | <b>3,68</b>   | <b>16,67</b>  |
| Darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten                   | 0             | 0             |

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf den Abbau der kurzfristigen Passiva zurückzuführen. Hierin enthalten sind vor allem die Begleichung von Rechnungen mit Zahlungsziel im Geschäftsjahr 2025, die einmalige Bezahlung eines Restkaufpreises für den Ankauf eines unbebauten Grundstückes in Stuttgart sowie Auszahlungen von Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung 2024 auf Basis von sehr auskömmlich kalkulierten Vorauszahlungen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen sowie ein Teil der zu zahlenden Zinsen zu bedienen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen geprägt, die im Berichtsjahr insgesamt 8,86 Mio. € betragen. Davon entfallen 5,17 Mio. € im Wesentlichen auf nachträgliche Herstellungs- sowie Bauvorbereitungskosten, 3,00 Mio. € auf aktivierte Modernisierungsleistungen und 0,69 Mio. € auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wird durch die planmäßigen Tilgungen und gezahlten Zinsen bestimmt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft ohne Bausparguthaben verringert sich zum 31. Dezember 2025 per saldo um 12,99 Mio. € auf 3,68 Mio. €.

Zur Vermeidung von Währungs- bzw. Kursrisiken wird im Zuge der Fremdfinanzierung auf die Verwendung von Fremdwährungsdarlehen verzichtet. Durch die Verschmelzung der FLÜWO eG mit der Heimstättengenossenschaft Blaubeuren eG im Jahr 2020 wurden zwei Zinsswapgeschäfte zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken übernommen. Eines dieser Zinsswapgeschäfte wurde im Geschäftsjahr 2025 beendet, da das besicherte Darlehen zum 30. April 2025 prolongiert wurde. Für diese Prolongation wurde das Zinsswapgeschäft nicht genutzt. Bei allen anderen Darlehen bestehen langfristige Zinsbindungen. Das Prolongationsvolumen wird im Zuge des Risikomanagements stetig kontrolliert, für 2026 stehen keine Prolongationen mehr aus.

Über die Darlehen hinaus bestehen Rahmenkreditvereinbarungen mit Banken, die für kurzfristige Finanzierungen von Baumaßnahmen genutzt werden können, um anschließend diese kurzfristigen Fremdmittel in geeignete Darlehen im Rahmen einer langfristigen Finanzierung zu überführen.

Durch Umschuldungen und Zusammenfassung von Darlehen wird unter anderem das Ziel verfolgt, Beleihungsfreiräume zu schaffen, die Zinsstruktur zu optimieren und die Beleihungssituation so zu strukturieren, dass sich hieraus Handlungsspielräume für zukünftige Investitionen ergeben.

Die Anzahl der Gläubiger ist unter Beibehaltung einer gewissen Streuung ausgewogen, um so die einseitige Abhängigkeit von Darlehensgebern auszuschließen.

Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft sind positiv zu bewerten, die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gesichert gewesen.

## Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Bewirtschaftungstätigkeit gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3,27 Mio. € ab und liegt damit rund 0,69 Mio. € über dem Vorjahresergebnis.

| Ertragslage in Mio. €                                          | 2025        | 2024        | Veränderung  |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Betriebsbereiche</b>                                        |             |             |              |
| aus der Bewirtschaftungstätigkeit                              | 19,46       | 18,70       | 0,76         |
| aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit                    | 0,17        | 0,22        | -0,05        |
| aus Kapitaldienst                                              | 0,28        | 0,35        | -0,07        |
| Summe                                                          | 19,91       | 19,27       | 0,64         |
| Verwaltungskosten                                              | -18,35      | -17,28      | -1,07        |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                        | <b>1,56</b> | <b>1,99</b> | <b>-0,43</b> |
| Übrige Rechnung                                                | 1,69        | 0,92        | 0,77         |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b> | <b>3,25</b> | <b>2,91</b> | <b>0,34</b>  |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                           | 0,02        | -0,33       | 0,35         |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                        | <b>3,27</b> | <b>2,58</b> | <b>0,69</b>  |

Die in dem Betriebsbereich Bewirtschaftungstätigkeit enthaltenen Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

| Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Mio. € | 2025          | 2024         | 2023         | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sollmieten                                               | 79,51         | 77,12        | 72,94        | 68,31        | 64,09        |
| Erlösschmälerungen und Mietminderungen                   | -2,33         | -2,51        | -3,28        | -3,08        | -2,04        |
| Gebühren und Umlagen                                     | 25,00         | 23,84        | 23,85        | 19,84        | 18,32        |
| Sonstige Erträge                                         | 0,37          | 0,23         | 0,13         | 0,11         | 0,14         |
| <b>Gesamt</b>                                            | <b>102,55</b> | <b>98,68</b> | <b>93,64</b> | <b>85,18</b> | <b>80,51</b> |

Die Veränderung der Sollmieten ist auf Mieterhöhungen im Jahr 2025, höheren Neuvermietungsmieten im Rahmen der Fluktuation sowie auf die Vollausswirkungen von Neubauzugängen und Mietpreisanpassungen im Jahr 2024 zurückzuführen. Die Reduzierung der Erlösschmälerungen und Mietminderungen im Geschäftsjahr 2025 ist insbesondere auf eine zielgerichtete und strategisch ausgerichtete Investitionspolitik im Rahmen der Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen, die in der Folge zu weiter sinkenden Leerständen beigetragen hat.

Im Betriebsbereich der Bewirtschaftungstätigkeit stehen den gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerungen und Mietminderungen insbesondere höhere Instandhaltungskosten (2,08 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit enthält im Wesentlichen Erlöse aus weiterverrechneten Personal- und Verwaltungskosten (0,17 Mio. €) gegenüber den FLÜWO-Töchtern und der FLÜWO Stiftung.

Das positive Ergebnis aus dem Kapitaldienst (0,28 Mio. €) resultiert hauptsächlich aus Zinserträgen aus Festgeldanlagen, einer Ausgleichszahlung für einen aufgelösten SWAP sowie aus Erträgen aus einem Besserungsschein gegenüber der bvWv GmbH.

Die Erhöhung der Verwaltungskosten ergibt sich insbesondere aufgrund von höheren Personalaufwendungen (0,82 Mio. €), vor allem durch die Besetzung von neuen Stellen im Bereich des Kundenkontaktmanagements und durch Tarifierpassungen.

Die übrige Rechnung wird auf der Ertragsseite hauptsächlich durch Erträge aus Versicherungs- und Gewährleistungsregulierungen (1,17 Mio. €) und die Auflösung nicht verwendeter Rückstellungen (0,54 Mio. €) bestimmt. Den Erträgen stehen im Wesentlichen Aufwendungen für Spenden (0,79 Mio. €) gegenüber.

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

### Abweichungsanalyse

Im Verhältnis zum beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplan 2025 erhöht sich der erwirtschaftete Jahresüberschuss um 0,01 Mio. € und beläuft sich auf 3,27 Mio. € (Plan: 3,26 Mio. €). Positiv wirken sich hauptsächlich höhere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (1,33 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Erträge (1,09 Mio. €) aus. Dem stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen (0,98 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,78 Mio. €) entgegen.

| Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen                                                  | Ist 2025 | Plan 2025         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m²/Jahr                                        | 8,89 €   | 8,68 bis 9,03 €   |
| Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m²/Dezember                                    | 9,03 €   | 8,72 bis 9,08 €   |
| Anteil der Erlösschmälerungen                                                       | 2,7 %    | 2,2 bis 2,6 %     |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient<br>(Modernisierungen und Instandhaltungen pro m²/Jahr) | 44,40 €  | 40,49 bis 44,75 € |
| Mietwert<br>(Buchwert der vermieteten Gebäude : Jahressollmiete)                    | 8,5      | 7,8 bis 9,5       |

| Betriebswirtschaftliche Kennzahlen                                                                | Ist 2025 | Plan 2025       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Anlagenintensität                                                                                 | 96,0 %   | 93,7 bis 97,6 % |
| Eigenkapitalquote                                                                                 | 37,8 %   | 35,2 bis 38,9 % |
| Eigenkapitalrentabilität                                                                          | 1,2 %    | 1,1 bis 1,3 %   |
| Gesamtkapitalrentabilität                                                                         | 1,5 %    | 1,4 bis 1,7 %   |
| Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren<br>((Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA) | 18,3     | 16,7 bis 20,4   |

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung als positiv. Operativ konnte die FLÜWO eG zwei Großmodernisierungsmaßnahmen auf den Weg bringen sowie die Leerstandsquote signifikant reduzieren. Zudem wurden umfangreiche Vorbereitungen für Neubauten auf eigenen Grundstücken sowie für weitere

Gebäudemodernisierungen getroffen. Die hohen Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sichert unseren Mitgliedern auch in Zukunft einen substanzuell guten Bestand. Insgesamt konnte trotz der weiterhin erschwerten Rahmenbedingungen das Kerngeschäft positiv entwickelt werden.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

### Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

| Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen                                                               | 2025    | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m <sup>2</sup> /Jahr                                        | 8,89 €  | 8,62 €  | 8,21 €  |
| Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m <sup>2</sup> /Dezember                                    | 9,03 €  | 8,71 €  | 8,44 €  |
| Anteil der Erlösschmälerungen                                                                    | 2,7 %   | 3,2 %   | 4,0 %   |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient<br>(Modernisierungen und Instandhaltungen pro m <sup>2</sup> /Jahr) | 44,40 € | 38,14 € | 32,95 € |
| Mietwert<br>(Buchwert der vermieteten Gebäude: Jahressollmiete)                                  | 8,5     | 9,0     | 9,8     |

| Betriebswirtschaftliche Kennzahlen                                                               | 2025   | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Anlagenintensität                                                                                | 96,0 % | 94,2 % | 94,3 % |
| Eigenkapitalquote                                                                                | 37,8 % | 36,1 % | 35,1 % |
| Eigenkapitalrentabilität                                                                         | 1,2 %  | 1,0 %  | 1,1 %  |
| Gesamtkapitalrentabilität                                                                        | 1,5 %  | 1,4 %  | 1,5 %  |
| Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren<br>((Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA) | 18,3   | 18,4   | 19,6   |

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wider. Sämtliche Kennzahlen liegen auf branchenüblichem Niveau.

## Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

### Bewirtschaftungskennzahlen

Der Immobilienbestand der FLÜWO eG hat sich zum Bilanzstichtag wie folgt entwickelt:

| Bestandszahlen          | 2025              | 2024              | 2023              | 2022              | 2021              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wohnungen               | 10.492            | 10.538            | 10.516            | 10.125            | 10.087            |
| Gewerbereinheiten       | 100               | 99                | 97                | 86                | 85                |
| Garagen/Stellplätze     | 6.062             | 6.071             | 6.067             | 5.739             | 5.688             |
| <b>Wohn-/Nutzfläche</b> | <b>708.486 m²</b> | <b>710.509 m²</b> | <b>708.566 m²</b> | <b>680.143 m²</b> | <b>676.722 m²</b> |

Die Fluktuationsquote ist im Geschäftsjahr 2025 leicht gestiegen und liegt auf einem stabilen sowie branchenüblichen Niveau. Die Fluktuationsquote hat sich wie folgt entwickelt:

| Entwicklung Fluktuation | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fluktuation             | 7,4 % | 7,2 % | 7,4 % | 8,0 % | 8,2 % |

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 standen insgesamt 205 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten leer. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag wie folgt entwickelt:

| Leerstandsquote zum Stichtag 31.12. | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Leerstandsquote                     | 2,0 % | 2,9 % | 3,2 % | 3,5 % | 2,5 % |

### Personalentwicklung

Ende 2025 waren insgesamt 142 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon eine Studentin im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

Die FLÜWO eG verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, unter anderem durch bedarfsorientierte Nachwuchsförderung, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen. Dazu ist die FLÜWO eG Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg für verschiedene Studienrichtungen mit Immobilienbezug und Ausbildungsbetrieb für die Berufe Immobilienkaufmann/-frau, Informatikkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Büromanagement.

Zudem werden alle Mitarbeiter regelmäßig sowie bei Bedarf in Hard und Soft Skills geschult und durch Weiterbildungsmaßnahmen aktiv gefördert. So ist es beispielsweise möglich, berufsbegleitend zu studieren oder den Immobilienfachwirt (IHK) zu erwerben.

### FLÜWO Bau + Service GmbH

Die FLÜWO GmbH führte im Geschäftsjahr 2025 in 245 Nutzeinheiten den Eichtausch der Wasser- und Wärmemengenzähler durch. Zusätzlich wurden 86 Nutzeinheiten mit FLÜWO-

Messgeräten neu ausgestattet. Die Heiz- und Kaltwasserkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2024 wurde fristgerecht erstellt.

Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der betrieblichen Infrastruktur wurde der Ausbau von PV-Anlagen und der Ladeinfrastruktur für Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2025 konsequent fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden sieben zusätzliche PV-Anlagen errichtet. Insgesamt betreibt die FLÜWO GmbH nunmehr 15 PV-Anlagen.

Nachdem im Jahr 2024 insgesamt 12 Wallboxen für die eigene FLÜWO-Fuhrparkflotte installiert worden waren, wurden im Berichtsjahr an den Standorten Mannheim, Bruchsal, Karlsruhe, Dresden, Esslingen und Stuttgart weitere Wallboxen errichtet. Auch für die Mieterschaft der FLÜWO eG wurde im Jahr 2025 im Rahmen von Pilotprojekten begonnen, Wallboxen für das Laden der E-Fahrzeuge an oberirdischen sowie Tiefgaragen-Stellplätzen anzubieten. Der Vertriebs Erfolg wird aufgrund der rechtlichen Komplexität und der verhaltenen Nachfrage als mäßig eingeschätzt. Insgesamt gab es zum Jahresende 2025 91 Wallboxen im Bestand der FLÜWO eG. Damit leistet die Gesellschaft einen zusätzlichen Beitrag zur Förderung nachhaltiger Mobilität und zur Attraktivität

des Unternehmens als Arbeitgeber.

Die FLÜWO GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr zudem für die Mieterschaft der FLÜWO eG attraktive Konditionen im Bereich der sogenannten Balkonkraftwerke mit einem strategischen Partner ausgehandelt. Auf dieser Basis wurden bisher bereits 23 Balkonkraftwerke im Bestand der FLÜWO eG installiert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde beschlossen, die Sparte „Telemetrie“ zu veräußern. Ziel dieser Maßnahme ist die strategische Fokussierung auf das Kerngeschäft. Die hierzu aufgenommenen Verkaufsverhandlungen konnten bis zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht abgeschlossen werden und dauern über den Bilanzstichtag hinaus an.

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung der FLÜWO GmbH auch für die Zukunft positiv.

#### **bvWv GmbH hausverwaltungen**

Durch die Verschmelzung mit der BVWN eG im Geschäftsjahr 2023 ist die bvWv GmbH seit dem Geschäftsjahr 2023 eine 100%ige Tochter der FLÜWO eG. Die bvWv GmbH verwaltet Immobilien für fremde Dritte und tritt als Verwalter für Gemeinschaften nach dem Wohnungseigentümergebiet auf. Insgesamt betreut die Gesellschaft mehr als 2.000 Wohnungen.

Die bvWv GmbH hat trotz des herausfordernden Marktumfeldes und des margenschwachen Geschäfts der WEG-Verwaltung im Geschäftsjahr 2025 den geplanten Überschuss von 0,06 Mio. € um rund 0,05 Mio. € übertroffen und damit ein sehr gutes operatives Ergebnis erwirtschaftet, wodurch der seinerzeit geschlossene Forderungsverzicht mit Besserungsschein wieder teilweise aufleben und bedient werden konnte.

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung der bvWv GmbH auch für die Zukunft positiv.

#### **FLÜWO Stiftung**

Die FLÜWO Stiftung hat ihre Strategie im Geschäftsjahr 2025 geschärft und ihre Eigenständigkeit weiter ausgebaut. Vor allem die Einstellung der hauptamtlichen Vorständin Reingard Lipp war ein wichtiger strategischer Schritt für die Professionalisierung und Ausrichtung der Stiftung. Künftig konzentriert sich die Stiftung inhaltlich noch stärker und direkter auf Kinder, Jugendliche und

ältere Menschen, die an ihrem Wohnort benachteiligt sind. Ziel ist es, durch die Förderung dieser vulnerablen Gruppen das Zusammenleben im Quartier als Gesamtes zu stärken und zu verbessern – dies nicht zuletzt auch durch die Förderung ehrenamtlichen Engagements für diese Zielgruppen.

Aufgrund des demografischen Wandels rechnet die Stiftung mit Blick auf die zuvor genannten Zielgruppen künftig vor allem in den Bereichen Bildung sowie Gesundheit mit neuen Herausforderungen für Quartiere. Deshalb unterstützt sie gezielt lokale soziale Organisationen, die in diesen Bereichen arbeiten. Zusätzlich fördert die Stiftung weiterhin Einzelpersonen, etwa für Maßnahmen zur Unfallverhütung im direkten Wohnumfeld. Im Kontext des ehrenamtlichen Engagements für Quartiere bringt die Stiftung auch soziale Träger, staatliche Stellen und die Privatwirtschaft zusammen, um gemeinsame Projekte vor Ort zu ermöglichen. Neben Bildung und Gesundheit gewinnt daher die Vernetzung im Quartier deutlich an Bedeutung.

Damit die Strategie umgesetzt werden kann, werden die benannten Inhaltsfelder nun auch personell hinterlegt und finanziell durch den Aufbau von Fundraising-Aktivitäten mit abgesichert. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Stiftung neben eigenen operativen Projekten auch vermehrt Fördertätigkeiten wahrgenommen und in diesem Zusammenhang Aufwendungen für den Stiftungszweck in Höhe von 0,34 Mio. € bewilligt und ausbezahlt.

Die FLÜWO eG zahlte im Berichtsjahr eine Zuwendung in Höhe von 0,75 Mio. € an die Stiftung aus. Grundsätzlich beabsichtigt die FLÜWO eG, eine jährliche Spende an die Stiftung zu leisten. Als Richtwert für die Zuwendung gilt 1,0 % der im Vorjahr vereinnahmten Nettokaltmieten. Darüber hinaus orientiert sich die jährliche Zuwendung am Jahresergebnis der FLÜWO eG und ist nur möglich, wenn die wirtschaftliche Lage der FLÜWO eG dies zulässt.

## C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### Prognosebericht

Das positive und solide Ergebnis im Geschäftsjahr 2025 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2025 fortgeführt wurden und auch in den kommenden Jahren intensiv weiterverfolgt werden. Aufgrund der umfangreichen Investitionen in den eigenen Gebäudebestand, insbesondere mit Blick auf die energetische Ertüchtigung des Bestandes, und der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO eG wird auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung ausgegangen.

Auf Basis der derzeitig beschlossenen Unternehmensplanung (Stand Dezember 2025) ist für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,03 Mio. € zu rechnen. Das Jahresergebnis 2026 bleibt somit auf einem stabilen Niveau. Folgende wesentliche Entwicklungen im Vergleich zum Jahr 2025 sind zu benennen:

Durch allgemeine Mietanpassungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2025, die sich 2026 voll auswirken, sowie durch die üblichen und moderaten Mietanpassungen im Jahr 2026 ist im Geschäftsjahr 2026 mit einem weiteren Anstieg der Sollmieten vor Erlösschmälerungen (1,73 Mio. €) zu rechnen. Das Leerstandsniveau im Bestand wird im Jahr 2026 auf einem stabilen Niveau bleiben.

Die Ausgaben für die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf sehr hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen inklusive Aktivierungen sind 35,25 Mio. € im Wirtschaftsplan 2026 vorgesehen. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2025 einer Zunahme von 3,97 Mio. € bzw. 12,7 %. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für geplante Maßnahmen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2026 stehen unter anderem geplante Instandhaltungsmaßnahmen wie Strang-, Heizungs- und Aufzugssanierungen (3,18 Mio. €) sowie neben Planungsleistungen für künftige Modernisierungsmaßnahmen insbesondere energetische Modernisierungen (11,40 Mio. €) im Fokus.

Die FLÜWO eG plant für 2026 mit etwas höheren Personalkosten im Vergleich zu 2025. Ursächlich für die Veränderung (0,95 Mio. €) sind insbesondere

steigende Lohnkosten infolge der Tarifierungen und die Auswirkungen von Neueinstellungen im Jahr 2025. Aufgrund des neuerlichen Tarifabschlusses im 4. Quartal 2025 werden Gehaltssteigerungen von 5,4 % in zwei Tranchen durchgeführt. Darüber hinaus wird es bis zum Beginn des Jahres 2026 notwendig, die tarifliche Vereinbarung zur Begrenzung der Wochenarbeitszeit (37 Stunden) konsequent umzusetzen. Daher wird vor allem in den kunden- bzw. immobiliennahen Bereichen mit zusätzlichen Personalkapazitäten geplant. Für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wird ein Rückgang um 0,87 Mio. € erwartet, der die Steigerung der Personalkosten nahezu vollständig kompensieren soll.

Im Geschäftsjahr 2026 sind Investitionen in Höhe von rund 13,67 Mio. € für die Bauvorbereitung und -durchführung geplant. Davon betreffen 6,78 Mio. € das laufende Neubauvorhaben in Bruchsal.

Die FLÜWO eG prognostiziert auf Basis der beschlossenen Unternehmensplanung folgende finanziellen Leistungsindikatoren:

| <b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>                                           | <b>Plan 2026</b>  | <b>Ist 2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m²/Jahr                                        | 9,03 bis 9,31 €   | 8,89 €          |
| Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m²/Dezember                                    | 9,03 bis 9,33 €   | 9,03 €          |
| Anteil der Erlösschmälerungen                                                       | 2,0 bis 2,4 %     | 2,7 %           |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient<br>(Modernisierungen und Instandhaltungen pro m²/Jahr) | 47,52 bis 52,52 € | 44,40 €         |
| Mietwert<br>(Buchwert der vermieteten Gebäude : Jahressollmiete)                    | 7,4 bis 9,0       | 8,5             |

| <b>Betriebswirtschaftliche Kennzahlen</b>                                                        | <b>Plan 2026</b> | <b>Ist 2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Anlagenintensität                                                                                | 93,7 bis 97,5 %  | 96,0 %          |
| Eigenkapitalquote                                                                                | 36,2 bis 40,0 %  | 37,8 %          |
| Eigenkapitalrentabilität                                                                         | 1,0 bis 1,2 %    | 1,2 %           |
| Gesamtkapitalrentabilität                                                                        | 1,4 bis 1,7 %    | 1,5 %           |
| Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren<br>((Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA) | 15,3 bis 18,7    | 18,3            |

## Risiko- und Chancenbericht

Die Genossenschaft verfügt über ein strukturiertes Risikomanagementsystem, das integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung ist. Ziel ist die frühzeitige Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken, die sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Die Risikoinventur erfolgt mindestens halbjährlich sowie anlassbezogen. Die identifizierten Risiken werden hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe bewertet. Wesentliche Risiken werden fortlaufend überwacht. Die Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat erfolgt regelmäßig im Rahmen eines standardisierten Risikoberichts. Bestandsgefährdende Risiken wurden im Berichtszeitraum nicht identifiziert.

Die Risikobeurteilung des Vorstands geht im Geschäftsmodell der Vermietungsgenossenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus, wobei aufgrund der anhaltenden pessimistisch-gesamtwirtschaftlichen Lage zukünftig von einem höheren Risiko ausgegangen werden muss. Dabei ist auf der Absatzseite, dem Vermietungsgeschäft, mit höheren Leerstandszeiten und einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter zu rechnen. Das latent vorhandene Leerstandsrisiko erfordert eine differenzierte Betrachtung des regionalen Marktgeschehens an den FLÜWO-Standorten, um frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko aufgrund der zielgerichteten Modernisierungsmaßnahmen,

der marktgerechten Mietpreisgestaltung und der überwiegend guten Wohnlagen als beherrschbar eingeschätzt.

Aus regulatorischen Eingriffen in den Wohnungsmarkt (z. B. Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen, energetische Anforderungen) ergeben sich Risiken, die die Entwicklung der Mieterträge begrenzen können. Steigende Betriebskosten und Energiekosten können zu erhöhten Belastungen der Mieter führen und in Einzelfällen das Risiko von Mietausfällen erhöhen. Durch ein aktives Forderungsmanagement wird diesem Risiko entgegengewirkt. Aufgrund der stabilen Nachfrage nach Wohnraum in den Kernregionen und der genossenschaftlichen Ausrichtung wird das Mietausfallrisiko insgesamt als gering eingeschätzt.

Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes. Risiken ergeben sich aus steigenden Baukosten, dem Fachkräftemangel im Baugewerbe sowie Lieferengpässen. Darüber hinaus führen verschärfte gesetzliche Anforderungen, insbesondere im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz, zu erhöhtem Investitionsbedarf. Verzögerungen oder Kostenüberschreitungen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten können die Ertragslage temporär belasten. Die FLÜWO eG begegnet diesen Risiken durch sorgfältige Projektplanung, Kostenkontrolle, Rahmenverträge mit leistungsfähigen

Partnern sowie eine langfristige Investitions- und Finanzierungsplanung. Im Neubausegment wird zudem durch die vorrangige Realisierung mittels des seriellen und systemischen Bauens auf Basis von pauschalierten Generalübernehmerverträgen auf den Baukostendruck reagiert.

Die Geschäftstätigkeit unterliegt umfangreichen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere im Miet-, Bau-, Energie- und Genossenschaftsrecht. Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen können zusätzliche Anforderungen und Kosten verursachen. Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die rechtlichen Entwicklungen und berücksichtigt diese frühzeitig in ihrer strategischen Planung.

Mit zunehmender Digitalisierung der Geschäftsprozesse steigen die Anforderungen an die IT-Sicherheit und den Datenschutz. Cyberangriffe oder Systemausfälle können zu Betriebsunterbrechungen und Datenverlusten führen. Durch den Einsatz moderner IT-Sicherheitslösungen, regelmäßige Updates, Datensicherungen sowie Schulungen der Mitarbeitenden wird diesen Risiken begegnet.

Die Liquidität und Finanzierung stehen bei der FLÜWO eG auf einer gesicherten Basis, die durch gewachsene Geschäftsbeziehungen zu langjährigen Finanzierungspartnern gestützt wird. Das Risiko von höheren Finanzierungskosten im Rahmen von Neuvaluierungen und Refinanzierungen ist im Verhältnis zu den Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen deutlich gestiegen. Jedoch ist das Kreditvolumen der FLÜWO eG durch lange Zinsbindungszeiträume sowie auskömmliche Regeltilgungsanteile risikooptimiert strukturiert. Dank frühzeitiger Refinanzierungen und einer wirtschaftlichkeitsorientierten Bestands-erweiterungspolitik ist das Risiko von steigenden Finanzierungskosten limitiert. Grundsätzlich wird bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens auf eine langfristige Finanzierung von mindestens 10 Jahren gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt.

In den wirtschaftlich starken Regionen Baden-Württembergs besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die genossenschaftliche Ausrichtung mit langfristig stabilen Mietverhältnissen stellt dabei einen Wettbewerbsvorteil dar. Durch gezielte Instandhaltung und Modernisierung sowie Neubauaktivitäten und Nachverdichtungen in attraktiven Lagen kann die Genossenschaft ihre

Marktposition weiter stärken.

Durch die fortschreitende Digitalisierung interner Prozesse können Effizienzsteigerungen erzielt und Serviceangebote für Mitglieder verbessert werden. Digitale Kommunikations- und Verwaltungsprozesse bieten zudem Kostensenkungspotenziale und können einem zunehmenden Fachkräftemangel entgegenwirken.

Auch im Geschäftsjahr 2026 steht die FLÜWO eG vor der Herausforderung, sich den stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Trotz aller Widrigkeiten war die Zahlungsfähigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2025 jederzeit gewährleistet. Auch in Zukunft ist die Zahlungsfähigkeit durch die laufenden Mieteinnahmen sichergestellt. Durch den konsequenten Abruf bestehender Mietanpassungspotenziale wird das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in den nächsten Jahren weiter positiv beeinflusst. Zusätzlich bestehen zur Absicherung des Liquiditätsrisikos offene Kreditlinien bei deutschen Banken, die bei Bedarf sofort abgerufen werden können.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind daher derzeit nicht erkennbar.

## Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Aus den Beteiligungsverhältnissen entstehen keine Risiken, da sowohl für das Geschäftsmodell der FLÜWO GmbH als auch für die bvWv GmbH langfristig Überschüsse erwartet werden.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken

(Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund langfristiger und festverzinslicher Darlehen und eines Zinsswapgeschäftes ist die Genossenschaft keinem wesentlichen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zudem sind alle auslaufenden Darlehen für das Geschäftsjahr 2026 bereits refinanziert bzw. prolongiert.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen des Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Stuttgart, 26. März 2026

FLÜWO Bauen Wohnen eG



Benjamin Jutrzinski



Martin Krah



Jürgen Rieger

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

| Aktivseite                                                                   |                |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                              | 2025<br>€      | 2025<br>€             | 2024<br>€             |
| <b>Anlagevermögen</b>                                                        |                |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                     |                | <b>32.277,04</b>      | <b>46.861,20</b>      |
| <b>Sachanlagen</b>                                                           |                |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                     | 603.594.590,94 |                       | 616.003.249,36        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten  | 53.691.039,47  |                       | 55.263.638,88         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                        | 9.626.085,21   |                       | 9.604.499,50          |
| Technische Anlagen und Maschinen                                             | 0,00           |                       | 438,00                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                           | 3.805.660,88   |                       | 3.933.586,58          |
| Anlagen im Bau                                                               | 0,00           |                       | 0,00                  |
| Bauvorbereitungskosten                                                       | 3.498.116,63   |                       | 3.232.963,54          |
| Geleistete Anzahlungen                                                       | 3.057.091,98   | <b>677.272.585,11</b> | 0,00                  |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                         |                |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                           | 11.900.108,77  |                       | 11.900.108,77         |
| Beteiligungen                                                                | 129.271,71     |                       | 129.271,71            |
| Andere Finanzanlagen                                                         | 500,00         | <b>12.029.880,48</b>  | 500,00                |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                              |                | <b>689.334.742,63</b> | <b>700.115.117,54</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                                        |                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                                         | 22.439.220,05  |                       | 24.173.744,06         |
| Andere Vorräte                                                               | 20.422,90      | <b>22.459.642,95</b>  | 14.562,76             |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                         |                |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                                   | 979.664,32     |                       | 896.836,73            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                           | 19.615,14      |                       | 76.306,46             |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                | 297.332,47     |                       | 115.548,88            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                                | 648.537,86     | <b>1.945.149,79</b>   | 685.369,06            |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                   |                |                       |                       |
| Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 3.683.141,24   |                       | 16.667.156,53         |
| Bausparguthaben                                                              | 640.746,51     | <b>4.323.887,75</b>   | 548.943,98            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                            |                |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                            |                | <b>135.057,18</b>     | 106.696,26            |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                           |                | <b>718.198.480,30</b> | <b>743.400.282,26</b> |

| Passivseite                                                         |                                  |                |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                     | 2025<br>€                        | 2025<br>€      | 2024<br>€      |
| Eigenkapital                                                        |                                  |                |                |
| Geschäftsguthaben                                                   |                                  | 19.748.593,22  |                |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder       | 830.221,98                       |                | 942.360,98     |
| der verbleibenden Mitglieder                                        | 18.892.291,24                    |                | 18.062.025,87  |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                   | 26.080,00                        |                | 9.440,00       |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>Vorjahr: | € 217.867,45<br>€ 243.169,10     |                |                |
| Kapitalrücklage                                                     |                                  | 10.026.062,36  | 10.026.062,36  |
| Ergebnisrücklagen                                                   |                                  |                |                |
| Gesetzliche Rücklage                                                | 26.920.950,65                    | 240.566.661,54 | 26.592.950,65  |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>Vorjahr:   | € 328.000,00<br>€ 259.000,00     |                |                |
| Andere Ergebnisrücklagen                                            | 213.645.710,89                   |                | 211.696.791,52 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:<br>Vorjahr:             | € 313.919,37<br>€ 451.673,87     |                |                |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>Vorjahr:   | € 1.635.000,00<br>€ 1.293.000,00 |                |                |
| Bilanzgewinn                                                        |                                  |                |                |
| Jahresüberschuss                                                    |                                  | 3.270.176,98   | 2.584.429,97   |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen                                    |                                  | 1.963.000,00   | 1.552.000,00   |
| Eigenkapital insgesamt                                              |                                  |                |                |
|                                                                     |                                  | 271.648.494,10 | 268.362.061,35 |
| Rückstellungen                                                      |                                  |                |                |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen           | 10.901.421,00                    | 17.687.109,00  | 11.958.561,00  |
| Steuerrückstellungen                                                | 21.100,00                        |                | 34.400,00      |
| Sonstige Rückstellungen                                             | 6.764.588,00                     |                | 7.526.817,50   |
| Verbindlichkeiten                                                   |                                  |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                        | 376.881.496,08                   | 428.098.968,94 | 393.654.038,06 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                    | 15.458.785,30                    |                | 17.518.833,05  |
| Erhaltene Anzahlungen                                               | 24.325.489,02                    |                | 28.124.057,91  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    |                                  |                |                |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                                 | 336.768,64                       |                | 317.438,17     |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen         | 2.495.021,44                     |                | 4.040.901,54   |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                 | 8.031.647,75                     |                | 8.065.434,54   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                          | 569.760,71                       |                | 3.001.400,13   |
| davon aus Steuern:<br>Vorjahr:                                      | € 206.202,01<br>€ 240.226,60     |                |                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                          |                                  | 763.908,26     | 796.339,01     |
| Bilanzsumme                                                         |                                  |                |                |
|                                                                     |                                  | 718.198.480,30 | 743.400.282,26 |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

|                                                                                                                                    | 2025<br>€                                  | 2025<br>€             | 2024<br>€            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                                                                |                                            |                       |                      |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                                   | 102.519.582,61                             |                       | 98.667.068,19        |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                         | 9.886,70                                   |                       | 382.999,94           |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                          | 335.134,10                                 | <b>102.864.603,41</b> | 179.954,66           |
| <b>Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b> |                                            | <b>-1.734.524,01</b>  | 1.076.466,24         |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                               |                                            | <b>2.827.464,84</b>   | 1.912.581,30         |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                                                        |                                            |                       |                      |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                      | 52.693.744,85                              |                       | 50.900.044,33        |
| b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit                                                                                            | 9.500,00                                   |                       | 324.000,00           |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                              | 171.961,15                                 | <b>52.875.206,00</b>  | 143,00               |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                                                                 |                                            | <b>51.082.338,24</b>  | <b>50.994.883,00</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                                                                                             |                                            |                       |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                              | 9.915.603,12                               |                       | 8.430.443,68         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung:<br>Vorjahr               | 1.954.486,83<br>€ 6.594,40<br>€ 802.210,68 | <b>11.870.089,95</b>  | 2.649.910,34         |
| <b>Abschreibungen</b><br>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                 |                                            | <b>19.683.346,50</b>  | 20.501.443,92        |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                                          |                                            | <b>7.378.304,59</b>   | 6.657.999,83         |
| <b>Erträge aus Beteiligungen</b>                                                                                                   | 4.630,00                                   |                       | 4.730,00             |
| <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b><br>davon aus verbundenen Unternehmen:<br>Vorjahr                                       | 279.978,31<br>€ 31.933,39<br>€ 15.404,27   | <b>284.608,31</b>     | 418.815,50           |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b><br>davon aus verbundenen Unternehmen:<br>Vorjahr                                           | € 280.000,00<br>€ 280.000,00               | <b>7.844.582,58</b>   | 8.121.549,52         |
| <b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>                                                                                        |                                            | <b>-18.445,88</b>     | 327.828,20           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                       |                                            | <b>4.609.068,81</b>   | <b>4.729.253,01</b>  |
| <b>Sonstige Steuern</b>                                                                                                            |                                            | <b>1.338.891,83</b>   | 2.144.823,04         |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                                                            |                                            | <b>3.270.176,98</b>   | <b>2.584.429,97</b>  |
| <b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>                                                                   |                                            | <b>1.963.000,00</b>   | 1.552.000,00         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                                                |                                            | <b>1.307.176,98</b>   | <b>1.032.429,97</b>  |

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden „FLÜWO eG“ genannt) mit Sitz in der Löffelstraße 22–24 in 70597 Stuttgart ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer GnR 399 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die FLÜWO eG ist eine große Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Der Rechnungslegungsstandard IFA 1 n. F. (Stand 6. November 2024) wurde freiwillig und abweichend von dem verpflichtenden Erst-anwendungszeitpunkt bereits seit dem Abschluss für das Geschäftsjahr 2024 angewendet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie unter Berücksichtigung von Tilgungszuschüssen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit diese zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. Substanzmehrung führen. Die Abschreibung erfolgt linear, wobei die Restnutzungsdauer in der Regel neu bewertet wird.

Die Anschaffungsnebenkosten für Erbbaurechte werden auf die Restlaufzeit abgeschrieben.

Es werden folgende lineare Abschreibungssätze verwendet:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände  | 20,0 % bis 33,3 % |
| Wohn- und Geschäftsbauten          | 1,0 % bis 5,0 %   |
| Außenanlagen                       | 10,0 %            |
| Garagen, Carports und Stellplätze  | 1,7 % bis 10,0 %  |
| Technische Anlagen                 | 10,0 %            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7,7 % bis 50,0 %  |

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

Außerplanmäßig abgeschrieben werden im Geschäftsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 20.142,00 €, da die zugrundeliegenden Planungsstände nicht mehr umsetzbar erscheinen oder die Objekte nicht realisiert werden.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

### Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die unfertigen Leistungen wurden zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die anderen Vorräte werden zu den Einstandspreisen nach dem FiFo-Verfahren bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung sind Einzelwertberichtigungen erfolgt. Sonstige Forderungen werden bei Erfordernis wertberichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit diese Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## Rückstellungen

Im Berichtsjahr wurde die Bewertungsmethode für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen geändert. Die Bilanzierung erfolgt nun nach der PUC-Methode. Die Umstellung des Bewertungsverfahrens dient der Verbesserung der sach- und periodengerechten Erfassung der Pensionsverpflichtungen sowie der Anpassung an die aktuellen versicherungsmathematischen Standards.

Für die Berechnung wurde entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ein Zinssatz von 2,06 % und die Richttafeln 2018 G von Heubeck zugrunde gelegt. Die leistungsspezifischen Parameter wurden nach Art der Zusage differenziert festgelegt. Bei beitragsorientierten Leistungszusagen nach der Versorgungsordnung 2021 wurde weder Gehalts- noch Rententrend berücksichtigt, da ausschließlich der zum Bilanzstichtag erreichte Anwartschaftsstand bewertet wird. Bei leistungsorientierten Zusagen gemäß der Versorgungsordnung 1982 wurde ein Gehaltstrend von 3,48 % sowie ein Rententrend von 3,76 % angesetzt.

Für die Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen wurde ein Diskontierungzinssatz von 2,22 % herangezogen.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden ihrer Restlaufzeit entsprechend mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit diese Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.



## Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres nachfolgend im Anlagenspiegel dargestellt:

| Anlagenspiegel                                                              | Anschaffungs- und Herstellungskosten |              |              |              |              |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------|
|                                                                             | Stand zum<br>01.01.2025              | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ | Umbuchungen  |              | Stand zum<br>31.12.2025<br>€ |
|                                                                             |                                      |              |              | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ |                              |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                                           |                                      |              |              |              |              |                              |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                                           | 2.702.272,50                         | 38.080,21    | 15.072,54    | 0,00         | 0,00         | 2.725.280,17                 |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände                                     | 2.702.272,50                         | 38.080,21    | 15.072,54    | 0,00         | 0,00         | 2.725.280,17                 |
| Sachanlagen                                                                 |                                      |              |              |              |              |                              |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 919.302.426,25                       | 3.903.113,81 | 549.239,08   | 903.499,56   | 10.051,98    | 923.549.748,56               |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 72.110.323,70                        | 15.254,55    | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 72.125.578,25                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 9.604.499,50                         | 11.533,73    | 0,00         | 10.051,98    | 0,00         | 9.626.085,21                 |
| Bauten auf fremden Grundstücken                                             | 25.328,57                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 25.328,57                    |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 4.641,00                             | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4.641,00                     |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 7.225.355,51                         | 690.278,04   | 334.990,74   | 0,00         | 0,00         | 7.580.642,81                 |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 3.232.963,54                         | 1.188.794,65 | 20.142,00    | 0,00         | 903.499,56   | 3.498.116,63                 |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | 0,00                                 | 3.057.091,98 | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 3.057.091,98                 |
| Summe Sachanlagen                                                           | 1.011.505.538,07                     | 8.866.066,76 | 904.371,82   | 913.551,54   | 913.551,54   | 1.019.467.233,01             |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen                       | 1.014.207.810,57                     | 8.904.146,97 | 919.444,36   | 913.551,54   | 913.551,54   | 1.022.192.513,18             |
| Finanzanlagen                                                               |                                      |              |              |              |              |                              |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                          | 11.900.108,77                        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 11.900.108,77                |
| Beteiligungen                                                               | 129.271,71                           | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 129.271,71                   |
| Andere Finanzanlagen                                                        | 500,00                               | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 500,00                       |
| Summe Finanzanlagen                                                         | 12.029.880,48                        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 12.029.880,48                |
| Anlagevermögen gesamt                                                       | 1.026.237.691,05                     | 8.904.146,97 | 919.444,36   | 913.551,54   | 913.551,54   | 1.034.222.393,66             |

| Abschreibungen                              |                                                 |              |              |              |                              | Buchwert        |                 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stand zum<br>01.01.2025<br>(kumuliert)<br>€ | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres<br>€ | Abgänge<br>€ | Umbuchungen  |              | Stand zum<br>31.12.2025<br>€ | 31.12.2025<br>€ | 31.12.2024<br>€ |
|                                             |                                                 |              | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ |                              |                 |                 |
| 2.655.411,30                                | 52.664,37                                       | 15.072,54    | 0,00         | 0,00         | 2.693.003,13                 | 32.277,04       | 46.861,20       |
| 2.655.411,30                                | 52.664,37                                       | 15.072,54    | 0,00         | 0,00         | 2.693.003,13                 | 32.277,04       | 46.861,20       |
| 303.299.176,89                              | 17.205.219,81                                   | 549.239,08   | 0,00         | 0,00         | 319.955.157,62               | 603.594.590,94  | 616.003.249,36  |
| 16.846.684,82                               | 1.587.853,96                                    | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 18.434.538,78                | 53.691.039,47   | 55.263.638,88   |
| 0,00                                        | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 9.626.085,21    | 9.604.499,50    |
| 25.328,57                                   | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 25.328,57                    | 0,00            | 0,00            |
| 4.203,00                                    | 438,00                                          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4.641,00                     | 0,00            | 438,00          |
| 3.291.768,93                                | 817.028,36                                      | 333.815,36   | 0,00         | 0,00         | 3.774.981,93                 | 3.805.660,88    | 3.933.586,58    |
| 0,00                                        | 20.142,00                                       | 20.142,00    | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 3.498.116,63    | 3.232.963,54    |
| 0,00                                        | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 3.057.091,98    | 0,00            |
| 323.467.162,21                              | 19.630.682,13                                   | 903.196,44   | 0,00         | 0,00         | 342.194.647,90               | 677.272.585,11  | 688.038.375,86  |
| 326.122.573,51                              | 19.683.346,50                                   | 918.268,98   | 0,00         | 0,00         | 344.887.651,03               | 677.304.862,15  | 688.085.237,06  |
| 0,00                                        | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 11.900.108,77   | 11.900.108,77   |
| 0,00                                        | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 129.271,71      | 129.271,71      |
| 0,00                                        | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 500,00          | 500,00          |
| 0,00                                        | 0,00                                            | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00                         | 12.029.880,48   | 12.029.880,48   |
| 326.122.573,51                              | 19.683.346,50                                   | 918.268,98   | 0,00         | 0,00         | 344.887.651,03               | 689.334.742,63  | 700.115.117,54  |

## Finanzanlagen

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) – das heißt die Unternehmen, an denen die Genossenschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                                    | Kapitalanteil | Eigenkapital    | Ergebnis<br>Geschäftsjahr |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| FLÜWO Bau + Service GmbH, Stuttgart                                | 100%          | 12.728.143,70 € | 536.131,79 €              |
| bvWv GmbH hausverwaltungen, Waiblingen                             | 100%          | 100.000,00 €    | 0,00 €                    |
| RMHS, Rems-Murr-Hauservice GmbH & Co. KG, Waiblingen               | 20 %          | 1.468.298,79 €  | 236.799,80 €*             |
| RMHV, Rems-Murr-Hauservice Verwaltungsgesellschaft mbH, Waiblingen | 20%           | 76.564,02 €     | 7.637,38 €*               |

\* Ergebnis vor Ergebnisabführung, Stichtagswert 31. Dezember 2024

## Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen sind 22.439.220,05 € (Vorjahr 24.173.744,06 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr

|                               | Geschäftsjahr       | Vorjahr             |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Forderungen aus Vermietung    | 44.065,91 €         | 76,16 €             |
| sonstige Vermögensgegenstände | 212.149,46 €        | 200.911,65 €        |
| <b>Gesamtbetrag</b>           | <b>256.215,37 €</b> | <b>200.987,81 €</b> |

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 297.332,47 € (Vorjahr 115.548,88 €) bestehen gegenüber der bvWv GmbH hausverwaltungen (im Folgenden „bvWv GmbH“) und der FLÜWO Bau + Service GmbH. Davon resultieren 110.490,73 € (Vorjahr 55.806,00 €) aus der Sanierungsvereinbarung mit Besserungsschein.

## Rückstellungen

Die Differenz der Pensionsrückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -251.908,00 € (Vorjahr -110.148,00 €). Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die Entwicklung der Rückstellungen wird wie folgt dargestellt:

| Rückstellungsspiegel                                          | Stand zum<br>01.01.2025<br>€ | Verwendung<br>€     | Auflösung<br>€    | Zuführung<br>€      | Stand zum<br>31.12.2025<br>€ |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|
| Rückstellung für Pensionen                                    | 11.958.561,00                | 513.806,37          | 545.370,63        | 2.037,00            | 10.901.421,00                |
| Rückstellung für unterlassene<br>Instandhaltung und Baumängel | 6.229.000,00                 | 5.952.000,00        | 0,00              | 4.766.000,00        | 5.043.000,00                 |
| Rückstellung für Personalkosten                               | 556.369,00                   | 325.508,34          | 0,00              | 498.627,34          | 729.488,00                   |
| Rückstellung für Verwaltungskosten                            | 455.700,00                   | 447.481,10          | 8.218,90          | 589.300,00          | 589.300,00                   |
| Rückstellung für CO <sub>2</sub> -Umlage/<br>Betriebskosten   | 140.000,00                   | 140.000,00          | 0,00              | 250.000,00          | 250.000,00                   |
| Rückstellung für Jahresabschluss und<br>Steuerberatung        | 98.200,00                    | 89.500,50           | 2.699,20          | 90.199,70           | 96.200,00                    |
| Rückstellung für sonstiges                                    | 47.548,50                    | 26.498,52           | 20.149,98         | 55.700,00           | 56.600,00                    |
| Rückstellung für Steuern                                      | 34.400,00                    | 0,00                | 17.200,00         | 3.900,00            | 21.100,00                    |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                           | <b>19.519.778,50</b>         | <b>7.494.794,83</b> | <b>593.638,71</b> | <b>6.255.764,04</b> | <b>17.687.109,00</b>         |

In der Rückstellung für Jahresabschluss und Steuerberatung ist ein Betrag in Höhe von 72.000,00 € für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

## Verbindlichkeiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus einem geschlossenen Darlehensvertrag mit der Sparkasse Ulm, der am Bilanzstichtag mit 2.710.457,13 € (Vorjahr 2.772.332,38 €) valuiert, wurde mit der Bank ein Zinsswapgeschäft abgeschlossen. Dieses tauscht die variablen Zinsen des Darlehens in eine feste Verzinsung und sichert das Wertänderungsrisiko des 3-Monats-Euribor ab. Der Bezugsbetrag des Zinsswaps bestimmt sich nach dem Amortisationsplan des abgesicherten Darlehens. Der Marktwert für das Zinsswapgeschäft wird anhand der Marketto-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag 319.803,38 € (Vorjahr 147.415,51 €).

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen dem Zinsswapgeschäft und den am 31. Dezember 2025 in Höhe von 3.200.000,00 € bestehenden Darlehen gebildet (Mikro Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv

eingestuft und die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 1. April 2045 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden 8.000.000,00 € aus einem seit dem 1. Januar 2024 bestehenden Darlehensvertrag zwischen der FLÜWO eG und der FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden „FLÜWO GmbH“ genannt) ausgewiesen. Das Darlehen ist voll valuiert und wird mit 3,5 % p. a. verzinst. Zudem werden weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 31.647,75 € (Vorjahr 65.434,54 €) aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit der FLÜWO GmbH ausgewiesen.

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

| Verbindlichkeiten                                   | Insgesamt                                        | davon                                          |                                                |                                                  |                                                  |                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
|                                                     |                                                  | Restlaufzeit                                   |                                                |                                                  | gesichert                                        |                      |
|                                                     | €                                                | unter 1 Jahr<br>€                              | 1 bis 5 Jahre<br>€                             | über 5 Jahre<br>€                                | €                                                | Art der<br>Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 376.881.496,08<br>(393.654.038,06)               | 18.204.516,46<br>(17.825.445,05)               | 71.245.541,71<br>(72.085.112,24)               | 287.431.437,91<br>(303.743.480,77)               | 376.881.496,08<br>(393.654.038,06)               | GPR                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 15.458.785,30<br>(17.518.833,05)                 | 2.239.840,57<br>(2.210.445,86)                 | 7.400.628,40<br>(8.170.218,53)                 | 5.818.316,33<br>(7.138.168,66)                   | 15.458.785,30<br>(17.518.833,05)                 | GPR                  |
| Erhaltene Anzahlungen*                              | 24.325.489,02<br>(28.124.057,91)                 | 24.325.489,02<br>(28.124.057,91)               | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                   | 0,00<br>(0,00)                                   |                      |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 336.768,64<br>(317.438,17)                       | 336.768,64<br>(317.438,17)                     | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                   | 0,00<br>(0,00)                                   |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 2.495.021,44<br>(4.040.901,54)                   | 1.790.389,61<br>(3.336.269,71)                 | 704.631,83<br>(704.631,83)                     | 0,00<br>(0,00)                                   | 0,00<br>(0,00)                                   |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 8.031.647,75<br>(8.065.434,54)                   | 31.647,75<br>(65.434,54)                       | 0,00<br>(0,00)                                 | 8.000.000,00<br>(8.000.000,00)                   | 8.000.000,00<br>(8.000.000,00)                   |                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 569.760,71<br>(3.001.400,13)                     | 479.095,06<br>(2.909.979,49)                   | 90.665,65<br>(91.420,64)                       | 0,00<br>(0,00)                                   | 0,00<br>(0,00)                                   |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>428.098.968,94</b><br><b>(454.722.103,40)</b> | <b>47.407.747,11</b><br><b>(54.789.070,73)</b> | <b>79.441.467,59</b><br><b>(81.051.383,24)</b> | <b>301.249.754,24</b><br><b>(318.881.649,43)</b> | <b>400.340.281,38</b><br><b>(419.172.871,11)</b> |                      |

bei den Angaben in Klammern handelt es sich jeweils um die Vorjahreszahlen

GPR = Grundpfandrecht

\* Stehen zur Verrechnung an

## Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

| Sonstige betriebliche Erträge                               |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Erträge aus Versicherungs- und Gewährleistungsregulierungen | 1.168.291,39 € |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                | 538.507,71 €   |
| Erträge aus Besserungsschein bvWv GmbH                      | 78.557,34 €    |

Von den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen 507.439,63 € Pensionsrückstellungen. Bei den Erträgen aus Besserungsschein bvWv GmbH in Höhe von 78.557,34 € handelt es sich um eine wieder aufgelebte Darlehensforderung. Diese wurde in den Vorjahren durch einen Forderungsverzicht gegen Besserungsschein gegenüber der Tochtergesellschaft bvWv GmbH ausgesprochen. Zugunsten der Gesellschaft besteht eine Sanierungsvereinbarung vom 23. Juli 2014, ergänzt durch einen Nachtrag vom 28. Juni 2022.

| Sonstige betriebliche Aufwendungen |              |
|------------------------------------|--------------|
| Zuwendungen FLÜWO Stiftung         | 746.100,00 € |

| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                   |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Ausgleichszahlung SWAP-Auflösung                       | 40.000,00 € |
| Zinserträge aus der Kapitalisierung von Rückstellungen | 39.660,00 € |
| Zinserträge aus Besserungsschein bvWv GmbH             | 31.933,39 € |

Die Zinserträge aus dem Besserungsschein resultieren aus dem Wiederaufleben von Zinsansprüchen gegenüber der Tochtergesellschaft bvWv GmbH.

### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

| Sonstige betriebliche Erträge                          |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen | 245.332,27 € |

| Sonstige betriebliche Aufwendungen       |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Einzelwertberichtigungen auf Forderungen | 539.129,66 € |
| Abschreibungen auf Forderungen           | 400.701,32 € |

| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                        |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Aufwendungen aus der Kapitalisierung von Rückstellungen | 2.037,00 € |

| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Erträge aus Steuern früherer Jahre   | 128.972,00 € |

## Sonstige Angaben

### Nicht aus der Bilanz ersichtliche finanzielle Verpflichtungen

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

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Erbbaurechtsverträge | 26.033.943,69 € |
| Werkverträge         | 11.025.405,46 € |
| Sonstige Verträge    | 3.529.180,31 €  |

Die finanziellen Verpflichtungen ergeben sich jeweils aus den jährlich zu leistenden Zahlungen bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Laufzeit oder Leistungserfüllung.

### Anzahl der Mitarbeitenden

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

|                             | Anzahl | davon Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------|--------|----------------------------|
| kaufmännische Mitarbeiter   | 89     | 12                         |
| technische Mitarbeiter      | 18     | 1                          |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 25     | 2                          |
|                             | 132    | 15                         |

Außerdem werden durchschnittlich drei Auszubildende und Studenten sowie 20 geringfügig Beschäftigte angestellt.

### Mitgliederbewegung

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Anfang des Geschäftsjahres | 12.289 |
| Zugänge                    | 885    |
| Abgänge                    | 834    |
| Ende des Geschäftsjahres   | 12.340 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 830.265,37 € (Vorjahr 4.017,29 €) erhöht.

**Name und Anschrift des  
zuständigen Prüfungsverbands**

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

**Mitglieder des Vorstands**

Benjamin Jutrzinski,  
Bachelor of Economics – Finance and Control

Martin Krahel,  
Rechtsanwalt  
seit 1. Februar 2025

Jürgen Rieger,  
Dipl.-Kaufmann

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Dr. Andrea Lauterbach, Stuttgart  
Vorsitzende  
Steuerberaterin, Dipl.-Wirtschaftsmathematikerin

Hans Klein, Leinfelden-Echterdingen  
Stellv. Vorsitzender  
Geschäftsführer, Dipl.-Ingenieur (FH), Architekt

Falk Böhm, Hanau-Mittelbuchen  
Technischer Leiter, Dipl.-Ingenieur, Architekt

Diana Higi, Sindelfingen  
Kaufmännische Angestellte, Dipl.-Finanzwirtin (FH)

Hans-Gerd Schweizer, Bietigheim-Bissingen  
Staatlich geprüfter Hochbautechniker  
seit 26. Juni 2025

Dr. Martin Voß, Heidelberg  
Software-Entwickler, Dipl.-Physiker

Wilfried Wallbrecht, Esslingen  
Erster Bürgermeister a. D., Dipl.-Ingenieur,  
Architekt und Stadtplaner  
bis 26. Juni 2025

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2025 in Höhe von 1.307.176,98 € wie folgt zu verwenden:

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben | 719.115,02 € |
| Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen                              | 588.061,96 € |

Stuttgart, 26. März 2026

FLÜWO Bauen Wohnen eG



Benjamin Jutrzinski



Martin Krah" data-bbox="279 470 378 485"/>



Jürgen Rieger

# Bestätigungsvermerk

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung

der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben.

Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder

Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht,

die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 26. März 2026

vbw  
Verband badenwürttembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V

Schober  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer

#### Impressum

**FLÜWO Bauen Wohnen eG,**

Löffelstraße 22–24, 70597 Stuttgart

Tel. 0711 9760-0, Fax 0711 9760-299, [info@fluewo.de](mailto:info@fluewo.de)

**Projektleitung:** Andreas Hahn, Clemens Schöne

**Gestaltung und Satz:** FLÜWO Bauen und Wohnen eG



FLÜWO Bauen Wohnen eG  
Löffelstraße 22-24  
70597 Stuttgart

0711 9760-0  
[info@fluewo.de](mailto:info@fluewo.de)  
[www.fluewo.de](http://www.fluewo.de)