



TRANSFORMATION

Geschäftsbericht 2020

FLÜWO

Kennzahlen

	2020	2019
Bilanzsumme	617,8 Mio. €	564,2 Mio. €
Jahresüberschuss	7,0 Mio. €	6,7 Mio. €
Eigenkapital	243,6 Mio. €	233,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	39,4 %	41,3 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	77,5 Mio. €	72,9 Mio. €

	2020	2019
Wohnungen	9.908	9.489
Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen	20,2 Mio. €	17,0 Mio. €
Investitionen in Neubauten	14,6 Mio. €	16,1 Mio. €
Investitionen in Gebäude- und Grundstückskäufe	40,6 Mio. €	52,0 Mio. €
Mietwert	8,2	8,1
Gebäudeerhaltungskoeffizient	31 €/m ²	27 €/m ²

	2020	2019
Mitglieder	11.512	10.714
Mitarbeiter	135	125
davon Auszubildende und duale Studenten	18	13

Uns ist eine gute und einfache Lesbarkeit der Texte wichtig – deshalb verwenden wir das generische Maskulinum. Selbstverständlich schätzen wir alle Geschlechter gleichermaßen.



Mehr Informationen in Wort und Bild zum Geschäftsjahr 2020 finden Sie jetzt auch unter www.fluwo-geschaeftsbericht.de

Strategie	4
Interview mit dem Vorstand	4
Ein Gewinn für die Mitglieder	6
Bestand	8
Lagebericht 2020	20
Grundlagen des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	21
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	33
Bericht des Aufsichtsrats	37
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	40
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
Bestätigungsvermerk 2020	52



FLÜWO-Vorstände Nina Weigl und Rainer Böttcher

„Wir sind mit der Krise gewachsen“

Die FLÜWO-Vorstände Nina Weigl und Rainer Böttcher blicken auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Im Interview erläutern sie, wie der bereits in den Vorjahren eingeleitete Strategieprozess bei der Bewältigung der Corona-Krise hilft und die FLÜWO in doppelter Hinsicht gewachsen ist.

Frau Weigl, Herr Böttcher, wie ordnen Sie das vergangene Jahr 2020 ein?

Rainer Böttcher: Natürlich war die Corona-Krise das prägende Thema 2020. Krisen sind Bewährungsproben, für uns alle, im privaten wie im beruflichen Umfeld. Im März 2020 überschlugen sich von einem Tag auf den anderen die Ereignisse, jeder Tag brachte neue Entwicklungen mit sich. Zuerst stand der Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter bei einem gleichzeitigen Erhalt der Arbeitsfähigkeit im Fokus unserer Be-

mühungen. Und wir sind dankbar und auch stolz darauf, dass uns dies aufgrund unseres schon vor der Krise eingeleiteten Veränderungsprozesses außerordentlich gut gelungen ist.

Nina Weigl: Unser Begleitansatz „Wir begleiten dich – egal, wo du in deinem Leben stehst“ ist in der Krise aktueller denn je. Unser Team Soziales steht unseren Mietern bei Sorgen und Nöten des Alltags mit seinem Hilfsangebot zur Seite. Dazu gehört auch, dass niemand aufgrund der Corona-Krise seine Wohnung bei

der FLÜWO verlieren soll. Wir erfüllen unseren genossenschaftlichen Auftrag auch in diesen schwierigen Zeiten und erarbeiten mit Mietern, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, tragfähige Lösungen, um möglichst den Erhalt der Wohnung zu sichern. Dass wir hier auf dem richtigen Weg sind, zeigt die geringe Anzahl an Mietrückständen. Zusätzlich unterstützen wir nachbarschaftliche Hilfsangebote und organisieren weitere Hilfen, wenn diese benötigt werden. Außerdem hat die FLÜWO Stiftung viele tolle Aktionen auf die Beine gestellt, um unsere Nachbarschaften auch unter Pandemiebedingungen zusammenzuhalten und Begegnung – wenn auch auf Abstand – zu ermöglichen.

Was hat sich für die Mitarbeiter verändert?

Rainer Böttcher: Seit März 2020 haben wir den Geschäftsbetrieb bis auf wenige Ausnahmen über Mobile-Office-Arbeitsplätze organisiert. Die bis zu diesem Zeitpunkt gelebte Jour-fixe-Praxis in den Abteilungen wird seitdem über Videokonferenzen abgewickelt. Zusätzlich wurde ein wöchentlicher Austausch zwischen dem Vorstand und der gesamten Mitarbeiterschaft etabliert, der nach wie vor auf große Resonanz stößt. Dank den im Rahmen unseres Strategieprozesses bereits eingeleiteten Veränderungen in der Organisationsstruktur und einem damit verbundenen hohen Digitalisierungsgrad hat dies nahezu reibungslos funktioniert. Digitalisierung und Mobile Office waren auch vorher schon wichtig, die wirkliche Relevanz hat sich aber erst in der Krise gezeigt. Auch wie die Mitarbeiter alle mitgezogen haben, war bemerkenswert. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken. Besonders erwähnen möchten wir dabei die Mitarbeiter, die eben nicht im Mobile Office arbeiten konnten, denn Wohnungen lassen sich nicht gänzlich ohne persönliche Besichtigung vermieten und ein Wohnungsbestand lässt sich ebenso nicht vom Schreibtisch aus in Ordnung halten. Unsere anfängliche annähernd wöchentliche Berichterstattung an unser Aufsichtsgremium konnten wir nach organisatorischer Stabilisierung und aufgrund der in unserem Geschäftsmodell geringen negativen Implikationen in die Regelberichterstattung überführen. Persönlich darf ich anmerken, dass mir die „Tür-und-Angel-Kommunikation“, die wir ansonsten innerhalb unserer Organisation praktizieren, im letzten Jahr gefehlt hat.

Nina Weigl: In Gesprächen mit unseren Mitarbeitern hat sich gezeigt, dass die Arbeit im Mobile Office grundsätzlich positiv aufgenommen wird. In diesem

Zusammenhang betonen die Mitarbeiter immer wieder, dass die Krise auch für sie selbst als Katalysator hin zu mehr Digitalisierung gewirkt hat. Die hohe Akzeptanz webbasierter Anwendungen, wie wir sie heute haben, wäre ohne die Pandemie wahrscheinlich nicht so schnell zu erreichen gewesen. Auch die offene Kommunikation zu allen Maßnahmen und Risiken für die FLÜWO wurde wertgeschätzt, beispielsweise beim Thema Kurzarbeit, die glücklicherweise nicht angemeldet werden musste. Die Leistungsbereitschaft und der Veränderungswille unserer Mitarbeiter waren zu jeder Zeit beeindruckend. Wir haben in unserer täglichen Arbeit und bei unseren strategischen Projekten keinen Rückschritt oder gar Abbruch erlebt. Ganz im Gegenteil, wir haben große Schritte nach vorne gemacht.

Welche Schritte sind das?

Rainer Böttcher: Um unseren Begleitansatz und die damit verbundenen Angebote für die Mieter nachhaltig und effektiv umzusetzen, ist in jeder unserer Regionen eine Mindestanzahl an Wohnungen notwendig. Diesem von uns formulierten Ziel sind wir ein gutes Stück nähergekommen. Unsere Neubauvorhaben in Stuttgart und Schwetzingen konnten 2020 planmäßig bezogen werden. In diesem Jahr rechnen wir außerdem mit der Fertigstellung unserer Bauvorhaben in Mannheim und Hockenheim, die wir zur schlüsselfertigen Übergabe erworben haben. Darüber hinaus haben wir gemeinsam mit den Organen und Mitarbeitern beider Genossenschaften die Fusion der Heimstättengenossenschaft Blaubeuren auf die FLÜWO realisiert. In den nächsten Monaten wird unser Bestand auf über 10.000 Wohnungen wachsen. Das ist ein großartiges Signal für uns alle, dass sich die Anstrengungen der letzten Jahre gelohnt haben. Entwicklungspotenzial sehen wir jedoch noch bei der Anpassung unserer Regelprozesse an die in vielen Bereichen beschleunigt einsetzende Digitalisierung.

Nina Weigl: Zusammenfassend können wir als Fazit für das zurückliegende Jahr sagen, dass sich die bereits erreichten Meilensteine in den Bereichen Mitarbeiterentwicklung und neuer Arbeitswelt, Organisationsentwicklung, nachhaltiges Wachstum der Bestände, Digitalisierung und weitere Markterschließung bewährt haben. Die FLÜWO ist auf dem richtigen Weg. ●

Ein Gewinn für die Mitglieder

Die Fusion der Heimstättengenossenschaft Blaubeuren (HGB) auf die FLÜWO ist eine Chance für die Mitglieder beider Genossenschaften.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, ist und bleibt eine herausragende wirtschaftliche und politische Herausforderung unserer Zeit wie auch der absehbaren Zukunft. Wohnungsgenossenschaften mit ihrem gesetzlichen Förderauftrag sind prädestiniert, dazu einen unverzichtbaren Beitrag zu leisten. Dabei sind die Anforderungen an Wohnungsunternehmen im letzten Jahrzehnt deutlich gestiegen und werden auch weiter steigen: Zum einen wird der grundsätzliche Auftrag, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, ergänzt und erweitert um Anforderungen an eine zeitgemäße Quartiersentwicklung, Verbindung mit Mobilitätskonzepten und vieles mehr. Zum anderen wird die Erfüllung der Klimaziele sehr herausfordernde finanzielle Anforderungen an Wohnungsunternehmen stellen.

Die Frage nach der eigenen Zukunftsfähigkeit hatte bei den Verantwortlichen der ehemaligen HGB zum Entschluss geführt, mit einem starken genossenschaftlichen Partner zusammenzugehen. Die FLÜWO hat diesen Ansatz zur Bündelung der Kräfte aufgegriffen und in ihre Wachstumsstrategie integriert. FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher erläutert diesen Gedanken: „Die Fusion ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung des Lebenszyklusmodells der FLÜWO. Unser Ziel ist es, unsere Mitglieder über alle Lebensphasen hinweg mit einem erweiterten Wohnungs- und Dienstleistungsangebot zu begleiten. Dank der Fusion erzielen wir Größenvorteile und Synergieeffekte und können so unseren Leitgedanken ‚Wir begleiten dich – egal, wo du in deinem Leben stehst‘ noch besser umsetzen.“ Durch die Fusion der HGB auf die



Neuer Name, vertraute Gesichter: Im „Regionalbüro Heimstätte Blaubeuren FLÜWO Bauen Wohnen eG“ kümmert sich das bewährte Team um die Belange der Mieterschaft.



FLÜWO konnte den Bestand im Alb-Donau-Kreis und in Ulm von 1.115 auf 1.463 Wohnungen ausgeweitet werden. Damit wurden die Voraussetzungen für eine effiziente Betreuung und die Umsetzung des Begleitansatzes deutlich verbessert.

Auch Jörg Seiffert, der bisher als Vorstand die HGB geleitet hat, begrüßt die Verschmelzung: „Es ist ein Glücksfall für unsere Mitglieder, dass die Verschmelzung mit der FLÜWO zustande gekommen ist. Die FLÜWO will in den nächsten Jahren umfangreich investieren, um unseren Wohnungsbestand zu modernisieren. Mit einem starken genossenschaftlichen Partner lässt sich dieses Vorhaben realisieren.“

So sind die Mitglieder beider Genossenschaften Gewinner dieser Verschmelzung. „Zukunft gemeinsam gestalten“ ist das zentrale Motto der Fusion. Die Mitglieder der ehemaligen HGB wurden Mitglieder der FLÜWO. Damit profitieren sie von einer attraktiven Dividende, die in den vergangenen Jahren jeweils vier Prozent betrug. Alle genossenschaftlichen Dauerwohnrechte bleiben dabei erhalten.

Die Geschäftsstelle der ehemaligen HGB wird als „Regionalbüro Heimstätte Blaubeuren FLÜWO Bauen Wohnen eG“ weiter betrieben. Alle Arbeitsverträge der Mitarbeiterinnen bleiben bestehen. Für die Dauer von drei Jahren wurde zudem ein Beirat aus drei Mitgliedern der ehemaligen HGB gebildet. Dieser hat die Aufgabe, den Vorstand bei Themen zu unterstützen, die den Raum Blaubeuren betreffen. ●

Investitionen in den Bestand



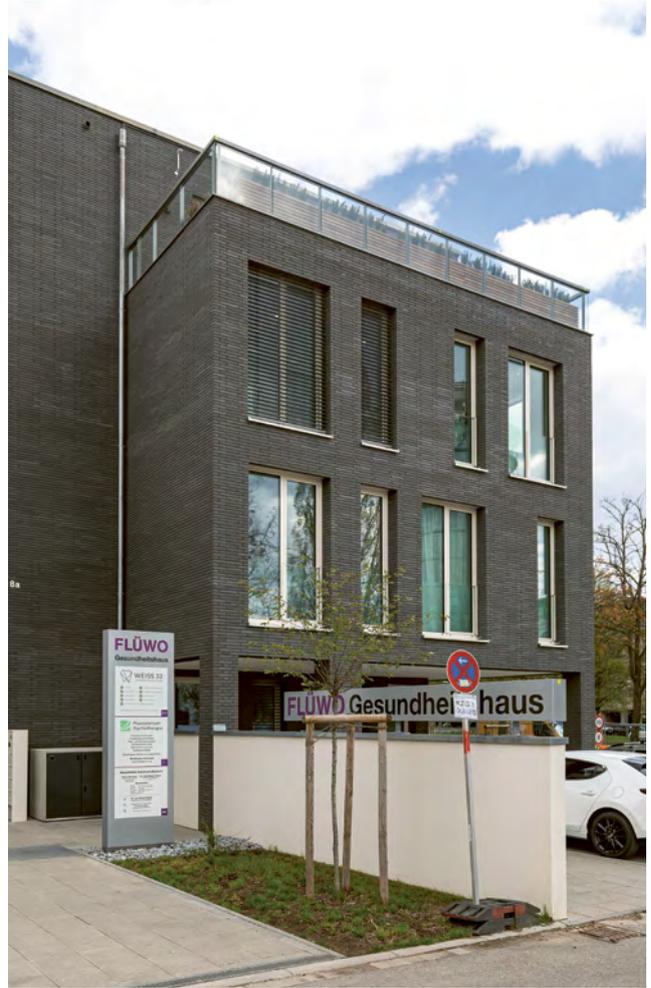
Neubauten

Neben dem Bau von Wohnungen und Gewerbeeinheiten auf eigenen Grundstücken wurden Grundstücke und schlüsselfertige Neubauvorhaben angekauft. Um effizient und wirksam Strukturen zu schaffen, die den strategischen Anspruch der Kundenorientierung dauerhaft ermöglichen, ist an allen Standorten eine Mindestanzahl an Wohnungen notwendig. Daher wird weiterhin auch der quantitative Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt.

Löffelstraße und Schrempfstraße, Stuttgart

Im März 2018 hat die FLÜWO drei im Bau befindliche Wohn- und Gewerbegebäude mit 14 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen an der Ecke Löffelstraße und Schrempfstraße in Degerloch erworben. Die Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.100 Quadratmetern wurden bereits im Februar 2020 von den Mietern bezogen.

Auf der rund 800 Quadratmeter großen Gewerbefläche hat im Sommer 2020 das neue FLÜWO-Gesundheitshaus eröffnet. Es leistet mit seinem Angebot aus drei Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen (Zahnarztpraxis, allgemeinmedizinische und internistische Praxis, Praxis für Psychotherapie) einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bewohner Degerlochs und Umgebung. Durch die sehr gute Erreichbarkeit mit dem eigenen Fahrzeug und dem ÖPNV ist das Gesundheitshaus auch an andere Stadtteile und die Fildebene hervorragend angebunden. ►



► **Walter-Rathenau-Straße und Friedrich-Ebert-Straße, Schwetzingen**

Ende 2020 hat sich der zwischen Walter-Rathenau-Straße und Friedrich-Ebert-Straße liegende Neubaukomplex mit Leben gefüllt. Nach rund zweijähriger Bauzeit sind dort die ersten Bewohner eingezogen. Seit die Bestandsgebäude abgebrochen wurden und mit den Rohbauarbeiten im Januar 2019 begonnen wurde, sind in Schwetzingen vier Gebäude mit insgesamt 55 Mietwohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie einem Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Begegnungen auf einer Gesamtfläche von rund 4.400 Quadratmetern entstanden.

Platz für die Fahrzeuge gibt es in der Tiefgarage mit 63 Stellplätzen. Doch nicht nur für die eigenen vier Räder, sondern auch für das Auge wird im Untergeschoss des Neubaus etwas geboten. Wer aus der Tiefgarage herausfährt, kommt an einem großflächigen Kunstwerk vorbei. An der Wand prangt ein farbenfrohes Bild: Zu sehen sind das Schwetzinger Schloss mit Blick vom Ehrenhof aus, der Barockgarten dieser Sommerresidenz und eine Hofdame beim Spaziergang durch den Park. Weiß-rosa Kirschblüten, die in blaue Wolken gebettet sind, zaubern den Frühling in die Tiefgarage. Für das wandfüllende Motiv konnte die FLÜWO den Street-Art-Künstler Aurèle Mechler gewinnen, der so das Gebäudeensemble auch unter der Erde aufwertete.



Wilhelm-Herz-Straße, Hockenheim

Mitte 2020 hat die FLÜWO das im Bau befindliche Gebäude im Gebiet „Biblis IV. Gewann“ in Hockenheim erworben. Nach der zügigen Rohbauerstellung des Pflegezentrums mit 100 Pflegezimmern und 31 Wohnungen für betreutes Wohnen findet derzeit der Innenausbau statt. Die Fertigstellung des Pflegezentrums auf dem rund 8.400 Quadratmeter großen Grundstück ist für das zweite Halbjahr 2021 geplant. Alle Pflegezimmer sind für mindestens 20 Jahre an das Pflegezentrum Hockenheim verpachtet. Die 31 Wohnungen für betreutes Wohnen werden durch die FLÜWO selbst vermietet.

Bei dem Gebäude in Hockenheim handelt es sich um das erste Pflegezentrum im Bestand der FLÜWO. Es ergänzt in idealer Weise das Portfolio der Genossenschaft und passt zudem sehr gut zum strategischen Leitgedanken „Wir begleiten dich – egal, wo du in deinem Leben stehst“. Die FLÜWO verfolgt als sozial orientiertes Unternehmen die Umsetzung des Lebenszyklusmodells und damit die Zielsetzung, ihre Mieter in allen Lebensphasen zu begleiten. ▶





► TENon5, Mannheim

Mitten in Mannheim entsteht auf dem rund 4.700 Quadratmeter großen Quadrat T5 das zukunftssträchtige Bauprojekt TENon5. Das beeindruckende Ensemble besteht aus zehn gereihten Stadtvillen mit 147 hochwertigen Wohnungen, drei attraktiven Gewerbeeinheiten, 153 Tiefgaragenstellplätzen und einem grünen Innenhof. Auch das FLÜWO-Regionalbüro Mannheim wird künftig dort zu finden sein. Das Gesamtprojekt hat die FLÜWO im August und Dezember 2018 im Bau erworben. Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden im Sommer 2021 schlüsselfertig in den Bestand der Genossenschaft übergehen und stellen eine der bis dato größten Einzelinvestitionen in der Geschichte der FLÜWO dar.

Das TENon5 bietet künftigen Bewohnern ein besonderes Wohnerlebnis in einer grünen Oase mitten in Mannheim. Die jeweils individuelle Fassade der zehn Stadtvillen und die attraktive Innenarchitektur machen TENon5 zu einem Leuchtturmprojekt in der Innenstadt. Als zusätzlichen, für die TENon5-Mieter kosten-



losen Service gestaltet der FLÜWO-Kooperationspartner, der Spezialist für Home & Living WESTWING, Einrichtungsvorschläge für die Neubauwohnungen. Alle in der Planung gezeigten Einrichtungsgegenstände können bei WESTWING erworben werden. Auch die Musterwohnung wurde vollständig von WESTWING ausgestattet. ►



► Scharnhorststraße und Gneisenaustraße, Ulm

Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude startete im Sommer 2020 der Neubau des Gebäudes in der Ulmer Weststadt. An der Ecke Gneisenaustraße und Scharnhorststraße sind insgesamt 38 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von rund 3.400 Quadratmetern geplant. Zusätzlich baut die FLÜWO eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen. Auch zukünftig wird hier – wie schon vor dem Abriss im Altgebäude – das FLÜWO-Regionalbüro Ulm zu finden sein. Der Bezug der Wohnungen ist für das vierte Quartal 2022 vorgesehen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden nicht nur die FLÜWO-Mieter, sondern auch eine Gruppe Mauersegler ein besonderes Zuhause im Ulmer Neubau finden. Für die Zeit der Bauarbeiten wurden die Vögel in einen separaten Turm außerhalb des Baufelds umgesiedelt. Nach der Fertigstellung des Neubaus versprechen extra angebrachte Nistkästen unter dem Dach des Gebäudes den Zugvögeln Rast und Ruhe zum Brüten und zur Aufzucht.





Lauschigwiesenweg, Dresden

Im Herbst 2020 haben die Bauarbeiten im Lauschigwiesenweg in Dresden begonnen. Zuvor wurde das projektierte Vorhaben von der FLÜWO zur schlüsselfertigen Übergabe erworben. Auf dem rund 4.000 Quadratmeter großen Grundstück werden für die FLÜWO

fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen und einer Wohnfläche von etwa 3.200 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen errichtet. Die Übergabe der Einheiten ist für Ende 2022 geplant. ▶





► Käthe-Kollwitz-Ufer, Dresden

In Dresden errichtet die FLÜWO zwischen dem Käthe-Kollwitz-Ufer und der Florian-Geyer-Straße einen Neubau mit 120 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten auf rund 9.800 Quadratmetern Gesamtfläche. Zusätzlich entsteht eine zweigeschossige Tiefgarage mit 123 Stellplätzen. Das Grundstück mit rund 4.700 Quadratmetern direkt an der Elbe und im erweiterten Umgriff der Dresdner Altstadt wurde schon im Jahr 2015 von der Genossenschaft erworben. Der Bau des Gebäudes hat im Sommer 2020 begonnen, der Bezug ist für das erste Halbjahr 2023 geplant. Dann wird auch das FLÜWO-Regionalbüro Dresden vom jetzigen Standort in der Lockwitztalstraße in den Neubau umziehen.

Der u-förmige FLÜWO-Neubau wird direkt an die bestehende Bebauung anschließen. In enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Dresden entsteht in dieser exponierten Lage eine abwechslungsreiche Fassade mit hochwertigen Materialien: Die dreidimensionale Front zeichnet sich durch lichtdurchflutete Erker und an den Gebäudeecken durch großzügige Balkone aus. Im Sockelbereich wechseln sich verglaste Eingänge und großformatige Sichtbetonplatten ab, darüber schließt eine Ziegelfassade an. Die beiden obersten Geschosse werden mit einem das Stadtbild prägenden Schrägdach gestaltet, das regelmäßig von Gauben geöffnet wird.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Neben dem Neubau zählt der langfristige Erhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestands zu den Kernaufgaben der FLÜWO. Dabei sorgen Modernisierungen neben der energetischen Optimierung für eine Aufwertung der Wohnanlagen und eine höhere Wohnqualität für die Mieter. Darüber hinaus ist die Gebäudeinstandhaltung grundlegend für den Werterhalt der Immobilien. Die Anpassung des Wohnungsbestands an die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse der Mieter im Rahmen der FLÜWO-Produktstrategie gewinnt zunehmend an Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2020 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude rund 20,2 Millionen Euro investiert, was etwa 33,3 Prozent der Nettokaltmiete entspricht.

2019	2020	2021 geplant
17,0 Mio. €	20,2 Mio. €	17,5 Mio. €

Goethestraße 2, Dornstadt

Das Gebäude wurde vollständig überarbeitet und energetisch, optisch und technisch auf einen modernen Standard gebracht. Neben einer hochwertigen Metallfassade hat das Gebäude neue Fenster und vergrößerte Balkone erhalten. Auch die Bäder in den

Wohnungen wurden vollständig saniert. Zusätzlich wurde das Gebäude um eine Etage aufgestockt und so eine attraktive Penthouse-Wohnung geschaffen. Um das Viertel vom ruhenden Verkehr zu entlasten und das Quartier zusätzlich aufzuwerten, wurde der neben dem Gebäude bereits vorhandene Parkplatz mit einem darüber liegenden Parkdeck überbaut. Dadurch ist es gelungen, die Anzahl der Stellplätze zu verdreifachen. Wo bisher nur 13 Autos Platz fanden, stehen jetzt 39 Parkplätze zur Verfügung. ▶



► Frühlingsweg 1–3, Heidelberg

Unser Gebäude im Frühlingsweg 1–3 diente im vergangenen Jahr als Pilotprojekt für die folgende Modernisierung der weiteren Gebäude im Frühlingsweg. Im Jahr 2021 wird der zweite Bauabschnitt ausgeführt, die Abschnitte drei und vier erfolgen in den Jahren darauf.



Auf der Gebäuderückseite wurden Vorstellbalkone angebaut, die Hauseingänge erhielten Vorbauten in Pfosten-Riegel-Konstruktion. Die Fassade wurde gedämmt, die neuen Fenster sind dreifachverglast und im Erdgeschoss sowie auf den Balkonen zusätzlich mit einem Einbruchschutz versehen.

Die Modernisierung des Gebäudes wurde von einem Generalunternehmer als Komplettleistung realisiert. Aufgrund der positiven Erfahrungen werden die Arbeiten für die weiteren Gebäude im Frühlingsweg in gleicher Weise fortgeführt. Für die FLÜWO ergeben sich durch die Leistung aus einer Hand eine erhöhte Termin-, Qualitäts- und Kostensicherheit sowie organisatorische Verbesserungen in der Abwicklung von Modernisierungsmaßnahmen.



Instandhaltungen

Neben den genannten Modernisierungen in Dornstadt und Heidelberg wurden im Jahr 2020 vor allem zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen an den FLÜWO-Häusern durchgeführt. Hierzu gehören zum Beispiel neue Fassadenanstriche, neue Dacheindeckungen sowie Arbeiten an Balkonen, Fenstern und Heizanlagen. Objektinstandhaltungen dieser Art wurden im Jahr 2020 unter anderem in Göppingen, Ulm, Ostfildern, Böblingen, Sindelfingen, Mannheim, Dresden und Pforzheim umgesetzt. ●

Investitionen in das Anlagevermögen 2019–2021

Neubauten

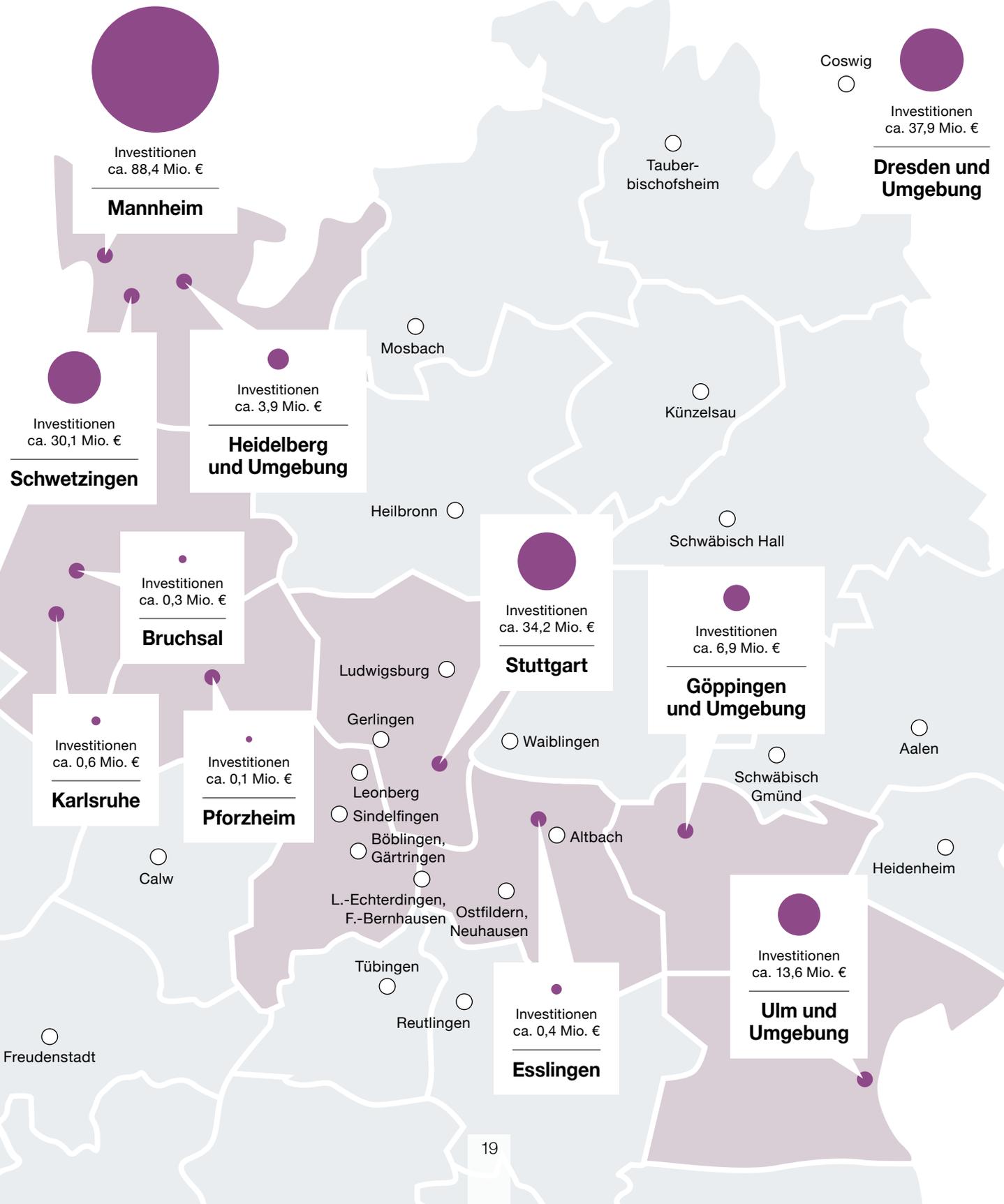
2019	2020	2021 geplant
16,1 Mio. €	14,6 Mio. €	28,5 Mio. €

Modernisierungen

2019	2020	2021 geplant
0,7 Mio. €	2,1 Mio. €	0,8 Mio. €

Gebäude- und Grundstückskäufe

2019	2020	2021 geplant
52,0 Mio. €	40,6 Mio. €	61,0 Mio. €



Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung von mehr als 9.900 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand Februar 2021). Damit gehört sie zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Die FLÜWO eG wurde 1948 mit Sitz in Stuttgart gegründet. Neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch unterhält die FLÜWO eG eine Geschäftsstelle in Heidelberg sowie acht Regionalbüros in Baden-Württemberg und seit 2016 ein Regionalbüro in Dresden. Im Sommer 2021 wird ein weiteres Regionalbüro in Mannheim dazukommen.

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 31 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, Ulm und Göppingen 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 Neubau-, Erwerbs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.



Instandhaltung in der Pontoiser Straße, Böblingen.

Die FLÜWO eG ist zu 100 % an der 1992 gegründeten FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden kurz „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.

Wirtschaftsbericht

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite COVID-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im ersten Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im zweiten Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass seit Jahresende 2020 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit gegebenenfalls die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist als das bisher bekannte Virus.

Die Pandemie führte im zweiten Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im dritten Quartal 2020 konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit etwas über 6,0 Mio. Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche

fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das zweite Halbjahr 2020 von 19,0 % auf 16,0 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (Vorjahr 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,0 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im vierten Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %. Ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor, dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im ersten Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im ersten Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, da die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten im ersten Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen konnten. In den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,3 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll ►

- sich von 2,2 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,7 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20,0 % bis 2030 auf voraussichtlich 24,0 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des

Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. Privathaushalte ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands sowie mit dem Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand beschäftigt. Darüber hinaus wurde die Fusion der Heimstättengenossenschaft Blaubeuren (im Folgenden kurz „HGB“ genannt) auf die FLÜWO eG vorbereitet und umgesetzt, zudem wurden zwei Kaufverträge für Forward Deals in Dresden und Hockenheim sowie

zwei Grundstückskaufverträge für Erbbaurechtsgrundstücke mit der Stadt Stuttgart geschlossen.

Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der FLÜWO eG umfasst zum Bilanzstichtag 9.908 Wohnungen, 79 Gewerbeeinheiten sowie 5.480 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 654.612 m².

Bestandszahlen

Bestandszahlen	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungen	9.908	9.489	9.342	9.448	9.133
Gewerbeeinheiten	79	70	62	63	63
Garagen/Stellplätze	5.480	5.218	5.006	4.943	4.735
Wohn-/Nutzfläche	654.612 m ²	625.910 m ²	614.177 m ²	617.773 m ²	597.159 m ²

Neubautätigkeit 2020

Die eigene Neubautätigkeit, in der Regel als Ersatzbau für abgehende Substanz ausgeführt, trägt zur qualitativen Steigerung des Wohnportfolios bei und ist ein wesentlicher Bestandteil der Investitionspolitik. In den vergangenen Jahren ist allerdings auch die Neubautätigkeit auf erworbenen Grundstücken in den Fokus der Geschäftstätigkeit gerückt. Das Geschäftsjahr 2020 war durch die Ausführung von Neu- und Ersatzbautätigkeiten in Schwetzingen, Ulm und Dresden geprägt. Des Weiteren wurden an den Standorten Göppingen und Mannheim die Projektplanungen für Grundstücksankäufe mit Baubeginn im Jahr 2021 geprüft und weiter vorangebracht.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte in Dresden ein 4.688 m² großes Grundstück am Käthe-Kollwitz-Ufer (Sach-

senplatz) erworben werden. Im Juli 2020 wurde mit den Erd- und Verbauarbeiten auf dem Areal begonnen. Auf dem erworbenen Grundstück sind insgesamt 120 Wohn-, zwei Gewerbeeinheiten sowie 123 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Fertigstellung der rund 9.762 m² großen Wohn- und Gewerbefläche ist für das erste Halbjahr 2023 geplant.

Nach dem Abbruch der Altsubstanz auf dem Grundstück Walter-Rathenau-/Friedrich-Ebert-Straße in Schwetzingen im Jahr 2018 konnte im Januar 2019 mit der Neubebauung begonnen werden. Insgesamt konnten im vierten Quartal 2020 55 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit und ein Begegnungsraum mit einer Gesamtfläche von rund 4.409 m² zusammen mit 63 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt und im Dezember 2020 in die Vermietung genommen werden.

In Ulm wurde das Bestandsobjekt in der Gneisenau-/Scharnhorststraße im Winter 2018/2019 abgebrochen. Der Baubeginn für den Ersatzbau erfolgte im August 2020. Auf dem eigenen Grundstück sollen 38 Wohn- und eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von rund 3.424 m² auf einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen. Die Übergabe der Flächen an die Mieter ist für das vierte Quartal 2022 geplant.

Um auch zukünftig eigene Neubauvorhaben durchführen zu können, werden auch weiterhin Ankäufe von Grundstücken mit und ohne Altsubstanz geprüft.

Erwerbsmaßnahmen 2020

Neben der qualitativen Ertüchtigung des Wohnungsbestands wird weiterhin der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt. Aufgrund des geringen Umfangs verwertbarer Grundstücksangebote stellt der Kauf von schlüsselfertigen Baumaßnahmen eine Handlungsalternative zur Realisierung von Investitionsmaßnahmen dar. Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Bestandsgebäude bzw. schlüsselfertige Neubauvorhaben kaufvertraglich erworben oder weitergebaut:

Durch Kaufvertrag vom 27. März 2018 wurde in der Löffel-/Schrempfstraße in Stuttgart-Degerloch ein 1.978 m² großes Grundstück mit einem im Bau befindlichen Bürogebäude mit vier getrennt nutzbaren Einheiten, einem Punkthaus mit drei Wohneinheiten sowie einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten erworben. Die Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.101 m² wurden im Januar 2020 an die FLÜWO eG und im Februar 2020 an die neuen Mieter übergeben. Die Fertigstellung der Gewerbefläche hat sich aufgrund einer Umwidmung zum Gesundheitshaus verzögert. Die Übergabe der 788 m² großen Gesundheitsflächen an die FLÜWO eG ist im zweiten Quartal 2020 erfolgt. Im Anschluss konnten die Flächen des Gesundheitshauses direkt an Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtung übergeben werden.

Am Standort Mannheim-Mitte wurden mit dem im Bau befindlichen Objekt „TENon5“ zehn gereihete Stadtvillen mit jeweils eigenständiger Architektur durch Kaufvertrag vom 15. August und 20. Dezember 2018 erworben. Voraussichtlich im Sommer 2021 werden der FLÜWO eG insgesamt 147 Wohneinheiten, 153 Tiefgaragenstellplätze sowie drei Gewerbeeinheiten vom Bauträger schlüsselfertig übergeben. Seit Beginn des Jahres 2021 ist die FLÜWO eG aktiv in die Vermietung der 147 Wohneinheiten gegangen. Eine Gewerbeeinheit wird durch die FLÜWO eG selbst als Regionalbüro Mannheim genutzt.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte sich die FLÜWO eG mit Kaufvertrag vom 8. August 2019 eine weitere Liegenschaft am Standort Stuttgart-Degerloch sichern. Die aktuell vermietete Gewerbeimmobilie in der Heinestraße mit einer Fläche von 2.389 m² wird entgegen der ursprünglichen Planung erst im Laufe des Jahres 2021 in den Bestand der FLÜWO eG übergehen. Die spätere Übergabe resultiert aus noch nicht vollständig erfüllten Kaufvertragsvoraussetzungen seitens des Verkäufers. Das Gebäude wird nach der Übergabe weiterhin als Gewerbeeinheit vermietet werden.

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 26. Mai 2020 hat die FLÜWO eG in der Wilhelm-Herz-Straße in Hockenheim ein projektiertes Pflegezentrum erworben. Gegenstand des Kaufvertrags sind ein 8.414 m² großes Grundstück sowie die Errichtung des Pflegezentrums mit insgesamt 100 Pflegezimmern, 31 Wohnungen des betreuten Wohnens und 51 Stellplätzen. Für die Betreuung und Bewirtschaftung der 100 Pflegezimmer wurde am selben Tag ein langfristiger Pachtvertrag geschlossen. Der Baustart erfolgte unmittelbar nach Kaufvertragsunterzeichnung, die Besitzübergabe ist für das zweite Halbjahr 2021 geplant.

Die FLÜWO eG hat zudem im Geschäftsjahr 2020 durch notariell beurkundete Angebotsannahme am 12. August 2020 ein projektiertes Vorhaben im Lauschigwiesenweg in Dresden erworben. Auf dem 3.984 m² großen Grundstück werden für die FLÜWO eG fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen und einer Wohnfläche von 3.179 m² sowie einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen errichtet. Die Erdarbeiten haben im September 2020 begonnen, die Übergabe der Einheiten ist spätestens für Dezember 2022 geplant.

Weiterhin wurden durch Kaufverträge vom 8. Mai 2020 zwei Grundstücke in Stuttgart erworben. Die FLÜWO eG war zuvor Erbbaurechtsnehmer dieser Grundstücke. Im Zuge des Kaufvertrags wurden die bestehenden Belegungsbindungen um 20 bzw. 21 Jahre verlängert.

Zur Realisierung der unternehmensstrategisch abgebildeten Wachstumsziele werden auch zukünftig die Ankäufe von schlüsselfertigen Objekten und Bestandsgebäuden in Betracht gezogen. Gleichzeitig wird der frühzeitige Einstieg in die Entwicklung geeigneter Projekte vorrangig an den Standorten der FLÜWO eG angestrebt. ►

► Fusion HGB auf die FLÜWO eG

Eines der strategischen Ziele der FLÜWO eG ist es, den Begleitansatz „Wir begleiten dich, egal wo du in deinem Leben stehst“ effektiv und nachhaltig umzusetzen. Hierzu ist der Aufbau relevanter Standortgrößen notwendig, um an den Standorten effizient den Bedarf rund um das Thema Wohnen in Verbindung mit den verschiedenen Produktgruppen der FLÜWO eG abzudecken. Hierzu zählt aus Sicht der FLÜWO eG nicht nur das Bereitstellen einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung, sondern auch, die in diesem Zusammenhang stehenden sowie passenden Dienstleistungen und Betreuungsangebote bereitzustellen.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung der FLÜWO eG vom 20. November 2020 und der Mitgliederversammlung der HGB vom 19. November 2020 wurde die Verschmelzung der HGB auf die FLÜWO eG zum Verschmelzungstichtag 1. Januar 2020 beschlossen. Die Verschmelzung wurde am 29. Dezember 2020 mit Eintragung in das Genossenschaftsregister vollzogen.

Die HGB mit ihren 350 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 187 Garagen und Stellplätzen hat zum 31. Dezember 2019 eine Bilanzsumme von 12.651,2 T€. Das Anlagevermögen wird maßgeblich durch die Sachanlagen (11.885,0 T€) bestimmt. Die flüssigen Mittel betragen 422,4 T€. Die Passivseite ist durch das vorhandene Eigenkapital (3.811,4 T€) und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (8.312,8 T€) geprägt. Zum 31. Dezember 2019 zählt die Genossenschaft insgesamt 651 Mitglieder. Der Instandhaltungsbedarf wird im Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019, nach einer von der HGB im Jahr 2017 beauftragten technischen Bestandsaufnahme, mit rund 11.400,0 T€ ausgewiesen. Der ausgewiesene Instandhaltungsbedarf konnte durch eigene Analysen in der maximalen Höhe verifiziert werden. Unter Berücksichtigung der in der FLÜWO eG verankerten wirtschaftlichen Grundsätze und unter Beachtung der im Verschmelzungsvertrag getroffenen Vereinbarungen kann der Instandhaltungsbedarf im Zeitablauf abgebaut werden.

Die FLÜWO eG bewirtschaftete vor der Fusion insgesamt 1.115 Wohnungen im Alb-Donau-Kreis, davon sieben Wohnungen in Blaubeuren. Durch die Fusion mit der HGB kann die FLÜWO eG den Bestand im Alb-Donau-Kreis deutlich ausbauen und somit die notwendige Standortgröße des dezentralen Bestands

für eine effiziente Betreuung und die Umsetzung unseres Begleitansatzes erreichen. Nach dem Ankauf von 464 Wohneinheiten im Alb-Donau-Kreis im Jahr 2016/2017 sowie von 74 Wohneinheiten am Eichbergplatz in Ulm im Jahr 2016 ist die Fusion die logische Schlussfolgerung im quantitativen Wachstumsprozess. Durch die Fusion hat die FLÜWO eG zudem Grundstücke mit einem langfristigen Entwicklungspotenzial zugewinnen können.

Mit einem Bestand von 1.464 Wohnungen, 790 Garagen und Stellplätzen und sechs Gewerbeeinheiten ist die FLÜWO eG nach der Fusion ein wesentlicher Marktteilnehmer in der Region (Stand Februar 2021).

Die Fusion mit kleineren Wohnungsunternehmen sowie die Übernahme der Geschäftsbesorgung wird durch die FLÜWO eG auch zukünftig, unter Berücksichtigung des zunehmenden Mangels an Fachkräften, als strategisches Unternehmensziel gesehen.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

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 2020 mehr als 20 geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter anderem an den Standorten Stuttgart, Ostfildern, Esslingen, Göppingen, Ulm, Dornstadt, Böblingen, Sindelfingen, Karlsruhe, Pforzheim, Heidelberg, Mannheim und Dresden mit einem Investitionsvolumen von rund 8.696,8 T€ durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufende Instandhaltung mit 6.057,7 T€ sowie die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 5.399,3 T€ Investitionsvolumen. Unter anderem bestätigt die niedrige Leerstandsquote die Strategie der kontinuierlichen Instandsetzung des Wohnungsbestands.

Durch hohe Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (rund 20.153,8 T€ bzw. 33,3 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2020	2019	2018
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Monat	7,48 €	7,34 €	7,22 €
Anteil der Erlösschmälerungen	1,2 %	1,3 %	1,3 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	31,05 €	27,34 €	25,23 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	8,2	8,1	7,8

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2020	2019	2018
Anlagenintensität	96,5 %	95,9 %	95,7 %
Eigenkapitalquote	39,4 %	41,3 %	44,9 %
Eigenkapitalrentabilität	2,9 %	2,9 %	4,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	2,2 %	3,0 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	15,9	14,4	11,8

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

Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist auf einem stabilen Niveau von 7,4 % geblieben und liegt weiterhin auf branchenüblichem Niveau. Bereinigt um die Fluktuation der HGB ergibt sich ebenfalls eine Quote von 7,4 %.

Entwicklung Fluktuation 2016 bis 2020

	2020	2019	2018	2017	2016
Fluktuation	7,4 %	7,4 %	8,7 %	9,2 %	8,9 %

► Zum Stichtag 31. Dezember 2020 standen insgesamt (inklusive HGB) 135 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten leer, was bezogen auf die Wohnungen im Gesamtbestand einer Leerstandsquote von 1,4 % (nur FLÜWO eG 1,3 %) entspricht. Darin sind 28 Wohnungen enthalten, die für einen geplanten Neubau entmietet wurden, sowie weitere 54 Wohnungen, bei

denen zum Stichtag bereits ein Anschlussmietvertrag bestand. Vermindert um leerstehende Wohnungen, für die bereits ein Anschlussmietvertrag bestand, und ohne Anrechnung von Wohnungen in Abrissgebäuden ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von rund 0,53 % (nur FLÜWO eG 0,47 %).

Bereinigte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.

	2020	2019	2018	2017	2016
Leerstandsquote	0,53 %	0,23 %	0,28 %	0,54 %	0,18 %

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen 2019 wurden wie gewohnt gewissenhaft und in hoher Qualität erstellt sowie termingerecht an die Mieter verschickt. Die Vorauszahlungen waren kostendeckend und angemessen kalkuliert.

Für das Kalenderjahr 2019 wurden im Jahr 2020 Betriebskosten in Höhe von insgesamt 17.600,8 T€ abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 4,2 %. Ursächlich sind im Wesentlichen Kostensteigerungen in den Positionen Hausreinigung, Energieversorgung und Wartung sowie die Veränderung durch die erstmalige Erfassung der abgerechneten Betriebskosten der HGB.

Für rund 8.700 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

Personalentwicklung

Ende 2020 waren 135 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon sechs Auszubildende und zwölf Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

Die Entwicklungen im Personalbereich waren im Geschäftsjahr 2020 insbesondere durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Um die Kontakte und damit das Ansteckungsrisiko zu minimieren, wurde bereits im Frühjahr 2020 innerhalb kürzester Zeit ein Konzept zur erweiterten Möglichkeit der Nutzung des mobilen Arbeitens umgesetzt. Die Grundvoraussetzungen hierfür sind unter anderem eine geeignete IT-Ausstattung und digitale Anbindungen. Diese Voraussetzun-

gen wurden bei der FLÜWO eG schon in den vergangenen Jahren geschaffen, sodass der Wechsel ins mobile Arbeiten reibungslos verlief. Von der veränderten Situation besonders betroffen sind die Art der Zusammenarbeit, der Führung sowie der Eigenverantwortung bzw. Selbststeuerung. Mithilfe digitaler Tools können Besprechungen und Termine inzwischen vollständig digital abgehalten werden. So fand im Mai 2020 die erste digitale Mitarbeiterversammlung der FLÜWO eG statt. Darüber hinaus wurden Prozesse und Kommunikationswege weiter digitalisiert und optimiert. Ein Beispiel hierfür ist der neue digitale Genehmigungs- bzw. Unterschriftenprozess. Gleichzeitig werden den Mitarbeitern unverändert im Rahmen von Feedback- und Mitarbeitergesprächen Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. So wird Transparenz geschaffen und eine gezielte Personalentwicklung, auch unter veränderten Rahmenbedingungen, ermöglicht.

Die FLÜWO eG verfolgt unverändert mit ihrer Personalentwicklung, unter anderem durch intensive Nachwuchsförderung, das Ziel, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen. Die FLÜWO eG bietet in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg sechs Studienrichtungen an: BWL-Immobilienwirtschaft, Angewandte Informatik, Bauingenieurwesen, Soziale Arbeit, Sozialmanagement und BWL-Digital Business Management. Darüber hinaus sind die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmann/-frau für Digitalisierungsmanagement und Kaufmann/-frau für Büromanagement Teil des Ausbildungsprogramms.

FLÜWO Bau + Service GmbH

Im Geschäftsjahr 2020 lag der Fokus auf der qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung der Geschäftsfelder der FLÜWO GmbH.

Im Geschäftsbereich Telemetrie wurde der digitale Rechnungsservice implementiert, sämtliche Gerätedienst- und Dienstleistungsrechnungen werden digital an die FLÜWO GmbH verschickt, dort ebenfalls digital bearbeitet und zur Zahlung angewiesen.

Die Migration der bislang noch nicht umgerüsteten Liegenschaften aus Bestandsankäufen wurde mit dem Gerätetausch in rund 350 Wohnungen fortgesetzt. Zudem wurden rund 60 Neubauwohnungen mit eigenen Messgeräten und Rauchwarnmeldern ausgestattet. Für die bislang in den eigenen Abrechnungsdienst überführten rund 8.700 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2019 fristgerecht erstellt.

Der im Jahr 2018 in den badischen Beständen begonnene Aufbau eines eigenen Regiebetriebs für die Gewerke Heizung und Sanitär wurde fortgesetzt und auf die württembergischen Bestände ausgeweitet. Dafür wurden weitere personelle Ressourcen aufgebaut. Für die Disponierung, Steuerung und Abrechnung von Reparaturaufträgen wurde eine Handwerkersoftware implementiert.

Weiterhin übernimmt die FLÜWO GmbH die Bereitstellung von technischen Anlagen im Rahmen der Gebäudeversorgung für die FLÜWO eG.

Mit dem Ziel, die Mitglieder- und Mieterbindung zu stärken und somit einen wesentlichen Beitrag zur positiven Unternehmensentwicklung zu leisten, wird für die Zukunft die Erweiterung des Dienstleistungskatalogs der FLÜWO GmbH angestrebt.

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv.

FLÜWO Stiftung

Mit der Anerkennungsurkunde vom 28. Februar 2018 wurde die FLÜWO Stiftung als gemeinnützige Stiftung rechtsfähig anerkannt und somit die Gründung vollzogen.

Zweck der Stiftung sind vorrangig der Aufbau und die Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen sowie die selbstlose Unterstützung hilfsbedürftiger Personen im Quartier. Die Arbeit der Stiftung beruht auf drei Säulen. Zum einen fördert sie Organisationen und Initiativen, die nachbarschaftliche Strukturen vor Ort in den Quartieren stärken. Zum anderen verwirklicht sie ihren Stiftungszweck durch die Förderung und selbstlose Unterstützung von Mietern ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, von Mietern von Wohnungsunternehmen in kommunaler oder kirchlicher Trägerschaft oder von Mietern von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft. Als dritte Säule baut die Stiftung eigene Projekte zur Stärkung und Entwicklung von Quartieren auf.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Stiftung neben der Fördertätigkeit begonnen, eigene operative Projekte umzusetzen. Die Stiftung konnte ihre Arbeit trotz der COVID-19-Pandemie ausbauen. Insgesamt wurden im Jahr 2020 Aufwendungen für den Stiftungszweck in Höhe von 119,0 T€ bewilligt und ausbezahlt.

Die FLÜWO eG zahlte im Berichtsjahr 560,3 T€ in Form einer Zuwendung an die Stiftung aus. Die zukünftige jährliche Spende an die Stiftung orientiert sich am Jahresergebnis der FLÜWO eG und ist nur möglich, wenn die wirtschaftliche Lage der FLÜWO eG dies zulässt. Als Richtwert für die Zuwendung gilt 1,0 % der im Vorjahr vereinnahmten Nettokaltmieten.

IV. Wirtschaftliche Lage 2020

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem

Jahresüberschuss von 6.995,0 T€ ab und liegt damit 274,2 T€ über dem Vorjahresergebnis. ►

Ertragslage in T€

Ergebnis	2020	2019	Veränderung
aus der Hausbewirtschaftung	21.849,2	21.226,8	622,4
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	228,0	282,1	-54,1
aus Kapitaldienst	-783,4	-827,6	44,2
aus Verwaltungskosten	-13.548,0	-13.962,7	414,7
Übrige Rechnung	-683,8	123,7	-807,5
Steuern von Einkommen und Ertrag	-67,0	-121,5	54,5
Jahresüberschuss	6.995,0	6.720,8	274,2

- Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 622,4 T€ erhöht. Positiv wirken sich im Wesentlichen höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (3.786,3 T€) aus. Dem stehen gestiegene Instandhaltungskosten (1.749,4 T€), höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (1.122,6 T€) sowie höhere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (570,4 T€) gegenüber. Ohne

Auswirkungen aus der Fusion beträgt die Veränderung gegenüber dem Vorjahr lediglich 106,3 T€. Positiv wirken sich auch hier im Wesentlichen höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (2.162,6 T€) aus. Dem stehen gestiegene Instandhaltungskosten (1.286,0 T€), höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (658,5 T€) sowie höhere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (405,1 T€) gegenüber.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€

	2020	2019	2018	2017	2016
Sollmieten	60.557,2	56.791,1	55.063,2	54.012,6	51.345,4
Erlösschmälerungen	-744,8	-765,0	-874,7	-730,3	-555,0
Gebühren und Umlagen	17.600,8	16.891,4	16.496,5	15.942,5	14.828,3
Sonstige Erträge	97,1	19,3	21,3	26,3	16,9
Gesamt	77.510,3	72.936,8	70.706,3	69.251,1	65.635,6

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich insbesondere durch die gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerung (3.786,3 T€) positiv entwickelt. Der Anteil der Fusion an der positiven Entwicklung ist mit 1.623,7 T€ anzugeben. Die Zunahme bei den abgerechneten Gebühren und Umlagen ist mit 332,2 T€ auf die Fusion mit der HGB zurückzuführen. Unter den Sonstigen Erträgen werden seit 2020 auch Weiterbelastungen gegenüber dem Mieter ausgewiesen, wodurch die Erhöhung zum Vorjahr entsteht.

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit (228,0 T€) betrifft in Höhe von 212,1 T€ Erlöse aus

weiterverrechneten Verwaltungskosten gegenüber der FLÜWO GmbH und der FLÜWO Stiftung. Auswirkungen durch die Fusion sind in diesem Ergebnis nicht vorhanden.

Das negative Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Kapitalisierung von langfristigen Rückstellungen (769,0 T€). Wesentliche Auswirkungen aus der Fusion ergeben sich nicht.

Die übrige Rechnung beinhaltet hauptsächlich Erträge aus Versicherungsentschädigungen (697,4 T€), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen (299,4 T€),

der Auflösung von Rückstellungen (224,1 T€) sowie Aufwendungen für die Grunderwerbsteuer (1.166,0 T€) im Rahmen der Fusion und Spenden (567,9 T€). Die negative Veränderung zum Vorjahr (807,5 T€) resultiert hauptsächlich aus einmaligen Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung (1.166,0 T€) für die Grunderwerbsteuer, welche im Rahmen der Fusion anfällt, sowie aus Aufwendungen früherer Jahren (209,5 T€). Dem stehen im Wesentlichen höhere Erträge aus Versicherungsentschädigungen (355,3 T€), höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (96,2 T€) sowie geringere Abrisskosten (163,4 T€) entgegen. Auf das Ergebnis der übrigen Rechnung hat die Fusion neben der Zuführung zur Rückstellung keine weitere nennenswerte Auswirkung.

Die Verwaltungskosten erhöhen sich insbesondere aufgrund von höheren Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung (339,1 T€) und höheren Beratungskosten (205,3 T€). Dem stehen geringere Kosten der Unternehmenswerbung und Repräsentation (113,7 T€) sowie geringere Strategiekosten (937,8 T€) gegenüber. Weiterhin erhöhten sich die Personalaufwendungen um 136,2 T€ auf 8.755,1 T€. Die Veränderung betrifft hauptsächlich die Zunahme der Löhne

und Gehälter sowie der sozialen Abgaben (824,7 T€). Positiv wirken sich geringere Aufwendungen für die Altersversorgung (650,1 T€), die im Vorjahr durch eine Zuführung zur Pensionsrückstellung bestimmt war, aus. Die Fusion wirkt sich mit 340,7 T€ auf das Ergebnis der Verwaltungskosten aus. Bestimmt werden diese Kosten durch Löhne und Gehälter sowie soziale Abgaben (217,8 T€).

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Der gesamte Jahresüberschuss unter Berücksichtigung des Jahresabschlusses der HGB zum 31. Dezember 2020 erhöht sich gegenüber dem Planansatz um insgesamt 1.487,4 T€ auf 6.995,0 T€. Dies entspricht einer Zunahme von 27,0 %. Der Anteil der HGB am Gesamtergebnis beträgt 192,1 T€. Positiv wirken sich hauptsächlich die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (1.946,8 T€), die gestiegenen Sonstigen betrieblichen Erträge (773,8 T€), geringere Personalaufwendungen (188,6 T€) sowie die geringeren Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (288,7 T€) aus. Dem stehen insbesondere höhere Abschreibungen (429,6 T€) sowie höhere Sonstige Steuern (1.214,4 T€) gegenüber.

Vermögens- und Finanzlage

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. ►

Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	596.479,2	96,5	540.986,5	95,9	55.492,7
Umlaufvermögen	21.365,1	3,5	23.221,8	4,1	-1.856,7
Bilanzsumme	617.844,3	100,0	564.208,3	100,0	53.636,0
Eigenkapital	243.598,0	39,4	233.243,3	41,3	10.354,7
Rückstellungen	11.694,4	1,9	9.954,1	1,8	1.740,3
Fremdkapital	362.551,9	58,7	321.010,9	56,9	41.541,0
Bilanzsumme	617.844,3	100,0	564.208,3	100,0	53.636,0

► Im Geschäftsjahr 2020 wurden 58.058,9 T€ in das Anlagevermögen investiert. Weiterhin sind durch die Fusion der HGB auf die FLÜWO eG 11.885,5 T€ im Anlagevermögen zugegangen. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 55.492,7 T€. Im Wesentlichen ist die Steigerung zum einen auf die Fusion und zum anderen auf die Bau- und Erwerbstätigkeit zurückzuführen. Bei der Bautätigkeit sind insbesondere die eigenen Baumaßnahmen Käthe-Kollwitz-Ufer (Sachsenplatz) in Dresden, Walter-Rathenau-/Friedrich-Ebert-Straße in Schwetzingen und Gneisenau-/Scharnhorststraße in Ulm sowie bei den geleisteten Anzahlungen für die schlüsselfertigen Bauvorhaben „TENon5“ in Mannheim, Wilhelm-Herz-Straße in Hockenheim und Lauschigwiesenweg in Dresden zu nennen. Zusätzlich sind durch Erwerb zwei Erbbaurechtsgrundstücke im Anlagevermögen zugegangen. Das Anlagevermögen stellt mit 96,5 % (im Vorjahr 95,9 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Abnahme beim Umlaufvermögen mit 1.856,7 T€ ist hauptsächlich auf den Abfluss von flüssigen Mitteln zurückzuführen. Bezüglich der Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen. Dem gegenüber stehen insbesondere die Erhöhung der unfertigen Leistungen (1.230,6 T€), die in Höhe von 331,7 T€ durch die Fusion beeinflusst werden.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Zudem konnte durch die Fusion weiteres Eigenkapital in Höhe von 3.811,4 T€ zugeführt werden. Trotz des absolut gestiegenen Eigenkapitals sinkt die Eigenkapitalquote um 1,9 Prozentpunkte auf 39,4 %. Ursächlich dafür ist die deutliche Bilanzverlängerung.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt (9.287,0 T€). Die Veränderung in der Position (1.740,3 T€) ist insbesondere auf die Erhöhung der Rückstellung der Sonstigen Rückstellungen (1.467,7 T€) zurückzuführen. Ursächlich für die Erhöhung der Sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen die Bildung der Rückstellung für Grunderwerbsteuer (1.166,0 T€), die sich aus der Fusion ergibt. Weitere nennenswerte Auswirkungen aus der Fusion sind nicht entstanden.

Das Fremdkapital wird durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (318.272,8 T€) sowie anderen Kreditgebern (19.753,5 T€) und durch die erhaltenen Anzahlungen (18.388,6 T€) bestimmt. Im Zuge der Fusion wurde das Fremdkapital hauptsächlich durch die Übernahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (8.312,8 T€) und der erhaltenen Anzahlungen (350,2 T€) erhöht. Ursächlich für die Veränderung im Geschäftsjahr sind neben der Fusion die Darlehensneuvaluierungen bei Kreditinstituten in Höhe von 43.389,2 T€. Den Zugängen stehen die planmäßigen Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (12.846,3 T€) gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kapitalflussrechnung

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss	6.995,0	6.720,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.451,7	12.990,0
Aktivierete Eigenleistungen	-15,9	-13,2
Zunahme(+)/ Abnahme(-) langfristiger Rückstellungen	294,3	1.131,8
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	546,7	497,1
Zuschreibungen	-13,6	-2,4
(Cashflow nach DVFA/SG / Zwischensumme)	(22.258,2)	(21.324,1)
Zunahme(+)/ Abnahme(-) kurzfristiger Rückstellungen	1.379,1	221,9
Gewinn(-)/ Verlust(+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13,9	-14,6
Zunahme(-)/ Abnahme(+) kurzfristiger Aktiva	-1.722,2	-1.201,7
Zunahme(+)/ Abnahme(-) kurzfristiger Passiva	2.247,0	-1.214,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.642,5	5.105,5
Ertragssteueraufwand	67,0	121,5
Ertragssteuerzahlung	-86,5	-257,9
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29.771,2	24.084,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-412,3	-1.276,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	13,9	38,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-57.630,7	-69.781,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	3,3
Erhaltene Zinsen	0,1	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-58.029,0	-71.016,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	43.389,2	63.066,4
Planmäßige Tilgungen	-12.846,3	-9.888,3
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-170,8
Gezahlte Zinsen	-5.642,6	-5.105,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	67,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	214,9	512,8
Gezahlte Dividenden	-666,6	-638,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.448,6	47.842,7
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.809,2	910,8
+ Finanzmittelbestand am 01.01. (im Jahr 2020 inkl. HGB 422,4 T€)	6.388,3	5.055,1
= Finanzmittelbestand am 31.12.	2.579,1	5.965,9
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0	0

- Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (29.771,2 T€) reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen (12.846,3 T€) sowie die zu zahlenden Zinsen (5.642,6 T€) zu bedienen; weiterhin kann ein Teil des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (58.029,0 T€) gedeckt werden. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft verringert sich zum 31. Dezember 2020 per Saldo um 3.809,2 T€ auf 2.579,1 T€. Bei dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wirkt sich die Fusion insbesondere durch einen höheren Jahresüberschuss (192,1 T€) und durch höhere Abschreibung (465,0 T€) aus.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im Berichtsjahr 2020 insgesamt 57.630,7 T€. Davon entfallen 55.241,2 T€ auf Neubauten und Ankäufe, 2.114,4 T€ auf aktivierte Modernisierungsleistungen (ohne aktivierte Eigenleistung) und 275,1 T€ auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Fusion hat keine bedeutenden Auswirkungen auf den Cashflow der Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen (43.389,2 T€) bestimmt. Daneben wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 12.846,3 T€ geleistet. Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich durch die Fusion folgende erwähnenswerte Abweichungen. Die planmäßigen Tilgungen werden um 396,2 T€ und die gezahlten Zinsen um 165,3 T€ erhöht.

Zur Vermeidung von Währungs- bzw. Kursrisiken wird im Zuge der Fremdfinanzierung auf die Verwendung von Fremdwährungsdarlehen verzichtet. Durch die Fusion hat die FLÜWO eG zwei Zinsswappgeschäfte zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken von der HGB übernommen.

Bis auf einen geringen Anteil variabler Fremdmittel bestehen bei allen Darlehen langfristige Zinsbindungen. Das Prolongationsvolumen wird im Zuge des Risikomanagements stetig kontrolliert. Bei der Neuvaluierung wird das Zinsänderungsrisiko durch Abschluss von Darlehen in der Regel mit voller Tilgung innerhalb der Zinsbindungszeit von 20 bis 30 Jahren ausgeschlossen.

Über die Darlehen hinaus bestehen Rahmenkreditvereinbarungen mit Banken, die für kurzfristige Finanzierungen von Ankäufen 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 waren im Geschäftsjahr 2020 jederzeit geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel, entsprechender Kreditlinien sowie Beleihungsreserven ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Finanzierung der für das Jahr 2021 geplanten Investitionen in Neubau und Modernisierung ist hierdurch gesichert.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2020 fortgeführt wurden und auch in den kommenden Jahren intensiv weiter verfolgt werden. Aufgrund der weiterhin geplanten Investitionen in den eigenen Gebäudebestand und der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO eG gehen wir auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung aus.

Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung (Stand Nov. 2020), angepasst um die hochgerechneten Auswirkungen der Fusion, ist für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 10.164,6 T€ zu rechnen. Die durch die Gremien beschlossene Unternehmensplanung wurde erstellt, bevor die Fusion durch die Organe der FLÜWO eG und HGB beschlossen wurde. Die beschlossene Unternehmensplanung enthält demnach noch nicht die zu erwartenden Auswirkungen aus der Fusion und wurde daher für die Lageberichterstattung um die zu erwartenden Auswirkungen hochgerechnet. Gegenüber dem Jahresergebnis 2020 erhöht sich das erwartete Ergebnis 2021 aufgrund steigender Umsatzerlöse (3.955,6 T€), steigender Sonstiger betrieblicher Erträge (716,4 T€), sinkender Instandhaltungsaufwendungen (897,9 T€) und sinkender Sonstiger Steuern (1.209,9 T€). Gegenläufig wirken sich höhere Personalaufwendungen (821,5 T€), steigende Abschreibungen (1.522,0 T€) und Zinsaufwendungen (556,5 T€) aus.

Durch Erstbezüge 2020 und die allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2020, die sich 2021 voll auswirken, sowie die geplante Fertigstellung von zwei Bauvorhaben im Jahr 2021 ist im kommenden Geschäftsjahr mit einem deutlichen Anstieg der Sollmieten (3.791,6 T€) zu rechnen. Die FLÜWO eG erwartet allerdings für das Geschäftsjahr 2021 auch einen Anstieg der Leerstandsquote und

Erlösschmälerungen, insbesondere bedingt durch die Übergabe des Neubauvorhabens „TENon5“ in Mannheim mit insgesamt 147 Wohneinheiten. Eine Vollvermietung bei Fertigstellung wie bei vergangenen Objekten wird aufgrund der Projektgröße mit 147 Wohneinheiten, gepaart mit der aktuell eher verhaltenen Nachfrage aufgrund der unsicheren Marktlage verursacht durch die COVID-19-Pandemie, aktuell nicht erwartet. Wir erwarten, die Vollvermietung im vierten Quartal 2021 zu erreichen. Das Leerstandsniveau im Bestand wird überwiegend durch den Modernisierungsumfang und durch die Entmietung im Zuge der Neubauplanung geprägt. Marktbedingte Faktoren spielen bei den Leerständen im Bestand lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Auch zukünftig wird im Bestand mit einer weiterhin geringen Leerstandsquote gerechnet.

Die Ausgaben in die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind im Geschäftsjahr 2021 Kosten in Höhe von 17.125,5 T€ im Wirtschaftsplan angesetzt. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2020 einer Abnahme von 897,9 T€ bzw. 5,0 %. Die Abnahme ist im Wesentlichen auf geringere Aufwendungen für geplante Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Zusätzlich sind noch aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 809,4 T€ geplant.

Die steigenden Personal- (821,5 T€) und Zinsaufwendungen (556,5 T€) sowie die steigenden Abschreibungen (1.522,0 T€) sind auf das nachfolgend beschriebene hohe Investitionsvolumen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sowie auf die geplante Substanzerweiterung zurückzuführen.

Der Rückgang der Sonstigen Steuern im Jahr 2021 (1.209,9 T€) ist auf die einmalige Auswirkung durch die Grunderwerbsteuer im Rahmen der Fusion im Jahr 2020 (1.166,0 T€) zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2021 sind mit einem voraussichtlichen Volumen von rund 89.521,9 T€ Investitionen in ►

► die Bauvorbereitung, -durchführung und Ankäufe an insgesamt 13 Standorten geplant. Dabei sind folgende Fertigstellungen von bereits laufenden Bauvorhaben, die unter dem Punkt „II. Geschäftsverlauf“ näher erläutert sind, für das Geschäftsjahr 2021 geplant:

- Mannheim: „TENon5“
(147 WE, 3 GE und 153 TG-Stellplätze)
- Hockenheim: Wilhelm-Herz-Straße
(31 WE, 1 GE mit 100 Pflegezimmern und 51 Stellplätze)

Zum Erstellungszeitpunkt sind in der langfristigen Wirtschaftsplanung für die Bauvorbereitung und -durchführung sowie für Ankäufe Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 402.328,2 T€ geplant. Mit dem Bau von rund 1.417 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis ins Jahr 2033 wird neben der qualitativen Ertüchtigung des Wohnungsbestands der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt, um unsere Mitglieder auch zukünftig mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können.

Darüber hinaus wird sich die FLÜWO eG auch weiterhin in verschiedenen Bieterverfahren zur Akquisition von Grundstücken und zum Ankauf von Wohnungsbeständen engagieren, um den Wohnungsbestand auf lange Sicht qualitativ und quantitativ zu steigern und somit die Basis des Unternehmens weiter zu stabilisieren. Auch in den kommenden Jahren wird sich die FLÜWO eG an bestandserweiternden Maßnahmen beteiligen, immer unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen und standortspezifischen Machbarkeit.

Die kontinuierliche Erhaltung bzw. Steigerung der Wohnqualität sowie die bedarfsgerechte Angebotserweiterung an unterschiedlichen Wohnungstypen sind die Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit der Bestände. In diesem Zusammenhang ist der Fokus aber auch auf die kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung der Dienstleistungsqualität zu richten.

Risiko- und Chancenbericht

Das installierte Risikomanagementsystem ist ein tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Interne Kontroll- und Controlling-Systeme tragen zu einer zeitnahen Chancen- und Risikoidentifizierung bei. Die regelmäßige Berichterstattung und die Festlegung geeigneter Maßnahmen stellen dabei

die Realisierung von Chancen bzw. die Vermeidung von Risiken sicher.

Die Risikobeurteilung des Vorstands geht im gegenständlichen Geschäftsmodell der Vermietungsgenossenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus. Der Einfluss einer seit Anfang 2020 weltweiten Pandemie, verursacht durch das Coronavirus SARS-CoV-2, hat im vergangenen Geschäftsjahr keine nennenswerten Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und das Geschäftsmodell gehabt. Der Vorstand geht trotz anhaltender pandemischer Lage zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 auch weiterhin von weitgehend stabilen Bedingungen aus. Seit Ausbruch der Pandemie ist es auch in Deutschland sowohl zu deutlichen sozialen als auch wirtschaftlichen Einschnitten gekommen. Die Wirtschaft hat sich im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere im ersten Halbjahr deutlich abgekühlt. Die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage für das Jahr 2021 ist maßgeblich von der Impfstoffbeschaffung und dem Ende der von der Bundesregierung verhängten Einschränkungen abhängig. Derzeit deutet sich hier eine deutliche Verzögerung bei der Impfstoffbereitstellung und der Öffnung aller Wirtschaftszweige ab. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die ab dem zweiten Quartal prognostizierte wirtschaftliche Erholung ins zweite Halbjahr 2021 verschiebt. Die genauen Auswirkungen sind allerdings derzeit schwer abzuschätzen. Der Vorstand geht daher auch für das Geschäftsjahr 2021 weiterhin davon aus, dass trotz der sonst stabilen Wettbewerbsbedingungen in den Beschaffungs- und Absatzmärkten, in denen die FLÜWO eG als Marktteilnehmer agiert, durch eine veränderte gesamtwirtschaftliche Lage ein höheres Risiko besteht als vor der COVID-19-Pandemie. Im Vermietungsgeschäft kann es durch höhere Leerstandszeiten und eine veränderte Zahlungsfähigkeit der Mieter zu steigenden Mietausfällen kommen. Auf der Beschaffungsseite können Bauzeitverzögerungen zu späteren Mieteinnahmen und höheren Finanzierungskosten führen. Unternehmensintern wird das Risiko, dass ein geordneter Geschäftsbetrieb aufgrund von Krankheitsfällen oder Ausgangssperren nicht möglich ist, als sehr gering eingestuft. Durch die in den letzten Jahren vorangetriebene Digitalisierung der FLÜWO eG können nahezu alle Teile des Geschäftsbetriebs aus dem mobilen Office bewältigt werden, wodurch ein geregelter Geschäftsbetrieb sichergestellt werden kann.

Ein konkretes Risiko könnte in der Bestandsbewirtschaftung durch Fluktuation mit anschließendem

Leerstand und die Kosten der Wohnungsmodernisierung entstehen. Leerstände bei Mieterwechseln nehmen wir bewusst in Kauf, wenn eine ausgewogene und sozial verträgliche Belegung der Wohnungen erreicht werden kann, die durch eine nahtlose Weitervermietung nicht immer möglich ist. Das latent vorhandene Leerstandsrisiko erfordert eine differenzierte Betrachtung des regionalen Marktgeschehens an den verschiedenen Standorten, um frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Die Strategie der vergangenen Jahre, unsere Wohnungsbestände qualitativ weiter zu verbessern und somit einen Wettbewerbsvorteil zu generieren, wirkt dem bestehenden Absatzrisiko entgegen.

Die im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschlossene Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird sich auch zukünftig aufgrund der aktuellen Mietpreispolitik der FLÜWO eG nicht unmittelbar auf die Ertragslage auswirken. Es könnte eventuell mittel- bis langfristig in den betroffenen Regionen zu einer verlangsamten Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Diese Entwicklung wird zu beobachten sein. Die gemäß Rechtsverordnung der Landesregierung beschlossene Senkung der Kappungsgrenze in einigen Städten und Gemeinden von 20,0 % auf 15,0 % wird sich ebenfalls aufgrund unserer Mietpreispolitik nur marginal auswirken. Auch die zum 1. Januar 2019 eingetretene Begrenzung der Modernisierungsumlage wird zukünftig keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der FLÜWO eG haben, da die hohen Investitionskosten nur teilweise und deutlich unterhalb der mietrechtlich möglichen Obergrenzen weitergegeben werden.

Die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards im Zuge der regelmäßigen Anpassung der Energieeinsparverordnung sowie der Anpassung an EU-Richtlinien werden zu stetig steigenden Baukosten führen. Zusätzlich führen die Preissteigerungen aufgrund der immer noch guten konjunkturellen Lage im Baugewerbe zu weiteren Baukostensteigerungen, die eine sehr detaillierte und auf Kosten fokussierte Planungsphase bei den geplanten Neubaumaßnahmen voraussetzen. Auch die Zielsetzung der FLÜWO eG, zukünftig bei eigenen Neubauvorhaben mindestens den KfW-Standard 55 zu erreichen und klimaneutral zu bauen, wird höhere Baukosten verursachen.

Für die Realisierung von Wachstumspotenzialen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist der Er-

werb passender Grundstücke erforderlich. Hierzu wurden im Unternehmen geeignete Instrumente zur Potenzialanalyse von bebauten und unbebauten Grundstücken eingeführt. Die Situation von Baukostensteigerungen, die deutlich über den regulierten Mietpreissteigerungen liegen, kann insbesondere in der Neubautätigkeit zukünftig dazu führen, dass geplante Investitionsvorhaben aufgrund von nicht auskömmlichen Renditen verschoben werden müssen.

Die Risiken eines landesweiten Mietendeckels, wie er in Berlin am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, sowie einer Enteignung von Wohnungsunternehmen, die gegenwärtig immer noch in Diskussion ist, werden durch den Vorstand als sehr gering eingestuft. Hier bleibt allerdings das vom Bundesverfassungsgericht voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 erwartete Urteil abzuwarten.

Weiterhin wird die Entwicklung der Umlagefähigkeit der zum 1. Januar 2021 eingeführten CO₂-Bepreisung zu beobachten sein. Im Zuge der fiskalpolitischen Regelung sind die Preise für Heizöl und Gas zum Jahresbeginn 2021 deutlich gestiegen. Durch die schrittweise Anhebung der CO₂-Preise in den nächsten Jahren werden die Kosten für die Energieträger auch in den nächsten Jahren weiter deutlich steigen. Nach aktuellen Regelungen sind die Kostensteigerungen durch den Mieter zu tragen. Ob die Mieter zukünftig die Kosten weiterhin zu tragen haben oder diese Kosten durch den Vermieter beziehungsweise durch das Wohnungsunternehmen ganz oder teilweise getragen werden müssen, wird in der Regierung gerade diskutiert. Eine Verschiebung der verbrauchsabhängigen Kosten hin zum Vermieter wird eine deutliche Kostenbelastung hervorrufen. Dieses Risiko besteht, trotz des grundsätzlich guten Modernisierungsstandards, auch bei der FLÜWO eG. Gleiches gilt für die im politischen Raum diskutierte Umlagefähigkeit der zu leistenden Entgelte für Breitbandanschlüsse. Das Risiko der Kostenverlagerung, das hieraus abgeleitet werden kann, wird durch langfristig abgeschlossene Signallieferungsverträge gegenüber Telekommunikationsunternehmen erhöht.

Auch im Geschäftsjahr 2021 steht die FLÜWO eG vor der Herausforderung, sich den stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Die Risiken der gesamtwirtschaftlichen Lage sind neben der anhaltenden Pandemie durch konjunkturelle und demografische Veränderungen bestimmt und werden durch steuerliche und ge- ►

- setzliche Vorschriften ergänzt, die bei Bautätigkeiten für weiter steigende Investitionskosten sorgen können. Ein daraus resultierendes, wesentlich beeinflussendes Risiko ist derzeit noch nicht zu erkennen.

Aufgrund der unsicheren europäischen Wirtschafts- und Finanzlage, die durch die aktuelle globale Situation noch verstärkt wird, besteht für die Zukunft ein steigendes Leerstands- und Mietausfallrisiko, insbesondere wenn die Krise speziell den deutschen Arbeitsmarkt belasten und die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter einschränken sollte. Gerade der strukturelle Wandel der Automobilindustrie sowie die Auswirkungen durch die Digitalisierung und Automatisierung auf den Arbeitsmarkt können besonders in Baden-Württemberg zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen.

Die Liquidität und Finanzierung stehen bei der FLÜWO eG auf einer gesicherten Basis, die durch gewachsene Geschäftsbeziehungen zu langjährigen Finanzierungspartnern gestützt wird. Die Spielräume, Zinsaufwendungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen in den nächsten Jahren weiter zu reduzieren, werden immer geringer. Bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens wird auf eine langfristige Finanzierung gesetzt, die durch bestehende Fördermöglichkeiten flankiert wird.

Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet. Durch den konsequenten Abruf bestehender Mieterhöhungspotenziale sowie durch den Zugang neuer Mietobjekte 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 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. Durch Streuung der Finanzmittel auf verschiedene Geschäftsbanken werden Sicherungssysteme bestmöglich genutzt. Aus dem Beteiligungsverhältnis entstehen keine Risiken, da die Vermögenswerte überwiegend als kurzfristige Einlagen bei Kreditinstituten angelegt sind und das Geschäftsmodell der FLÜWO GmbH langfristig Überschüsse erwarten lässt.

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 festverzinslicher Darlehen und zweier Zinsswapgeschäfte ist die Genossenschaft keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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

Stuttgart, 5. März 2021

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Nina Weigl

Bericht des Aufsichtsrats

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 sieben ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die in drei Sitzungen mit einem internen Teil und in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Regelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-Gesetz) sowie der Allgemeinverfügungen des Landes Baden-Württemberg mussten zwei der vier gemeinsamen Sitzungen als digitale Sitzungen durchgeführt werden. Von den drei Sitzungen mit einem internen Teil wurden zwei Sitzungen als digitale Sitzungen durchgeführt.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzungen hat der Vorstand durch schriftlichen und ergänzenden mündlichen Bericht 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. Die jährlich durchgeführte zweitägige Klausurtagung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand wurde im Januar 2020 durchgeführt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 20. November 2020 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Andrea Lauterbach und Herr Falk Böhm hätten turnusgemäß zur für den 18. Juni 2020 angesetzten Vertreterversammlung geendet. Aufgrund der Regelungen des COVID-Gesetzes blieben beide bis zur Vertreterversammlung am 20. November 2020 im Amt. Beide stellten sich der Wiederwahl und wurden mehrheitlich von der Vertreterversammlung 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 Frau Diana Higi und Herrn Dr. Martin Voß. Beide stellen sich wieder zur Wahl.

Gremienübergreifende Zusammenarbeit

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrats ist eine vertrauensvolle und kooperative gremienübergreifende Zusammenarbeit von großer Bedeutung. Dazu gehören insbesondere die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Die Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrats an Vertreterzusammenkünften hat 2020 aufgrund der einsetzenden Corona-Pandemie und der damit nur bedingt möglichen Durchführung der Vertreterzusammenkünfte nur eingeschränkt stattfinden können.

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 Bauen Wohnen eG (kurz FLÜWO eG) befasst. Er konnte sich davon überzeugen, dass neue und bestehende Risiken adäquat identifiziert und dokumentiert sowie angemessen bewertet wurden. Die insgesamt unkritische Gesamtschätzung der Geschäftsrisiken und Risikolage wurde für die FLÜWO eG und ihr Tochterunternehmen, die FLÜWO Bau + Service GmbH, 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. Digitalisierung, demografischer Wandel, neue Wohnformen, hohe Grundstückspreise, umfangreiche Bauvorschriften und bezahlbare Mieten werden auch weiterhin die FLÜWO eG herausfordern.

Über die Weiterentwicklung der strategischen Handlungsfelder – soziale Teilhabe, Wachstum und Diversifikation, Modernisierung/Instandhaltung/Neubau – hat sich der Aufsichtsrat informieren lassen und einen

regelmäßigen qualitativen Austausch mit dem Vorstand geführt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der Neugestaltung des Systems der betrieblichen Altersversorgung beschäftigt. Der Aufsichtsrat begrüßt die Bereitstellung eines betrieblichen Altersversorgungssystems, das alle Mitarbeiter gleichbehandelt.

Über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Lage, die Arbeitnehmer und die Mieter hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig unterrichten lassen.

Weitere Schwerpunktthemen

Neben den genannten Schwerpunktthemen hat sich der Aufsichtsrat mit der Übernahme der Heimstätten-genossenschaft Blaubeuren eG im Wege einer Verschmelzung befasst. Der Aufsichtsrat begrüßt den Aufbau eines Muster-Übernahmeprozesses zur effizienten Abwicklung künftiger Verschmelzungen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vierteljährlich durch schriftlichen Bericht des Vorstands über die wirtschaftliche Entwicklung der FLÜWO eG und ihrer Tochtergesellschaft, der FLÜWO Bau + Service GmbH, informiert.

Jahresabschluss 2020

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, der Lagebericht, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer 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 2020, 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, 20. Mai 2021

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

gez.

Dr. Andrea Lauterbach
Aufsichtsratsvorsitzende

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite				
	2020 €	2020 €	2019 €	2019 €
Anlagevermögen			mit HGB	ohne HGB
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.779.406,79	1.855.566,00	1.855.566,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	475.283.382,80		455.277.331,41	443.450.667,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.561.892,31		9.239.468,74	9.183.608,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13		8.757.317,84	8.757.317,84
Technische Anlagen und Maschinen	5.151,00		7.170,00	7.170,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.071.209,45		1.221.055,19	1.218.622,00
Anlagen im Bau	14.771.436,54		13.845.713,45	13.845.713,45
Bauvorbereitungskosten	2.337.964,67		6.049.709,21	6.049.709,21
Geleistete Anzahlungen	68.023.778,68	583.179.040,58	45.097.864,72	45.097.864,72
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00		11.520.000,00	11.520.000,00
Andere Finanzanlagen	750,00	11.520.750,00	750,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		596.479.197,37	552.871.946,56	540.986.489,27
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	17.642.002,62		16.743.136,79	16.411.396,93
Andere Vorräte	109.460,09	17.751.462,71	122.837,36	122.837,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	409.942,03		78.512,74	74.056,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.217,63		176.080,10	176.080,10
Sonstige Vermögensgegenstände	478.441,22	960.600,88	427.202,90	420.045,86
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.579.054,63	6.388.283,37	5.965.891,06
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		73.959,56	51.515,28	51.515,28
Bilanzsumme		617.844.275,15	576.859.515,10	564.208.312,39

Passivseite				
	2020 €	2020 €	2019 €	2019 €
Eigenkapital			mit HGB	ohne HGB
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	637.940,20	18.481.829,84	662.254,13	640.600,89
der verbleibenden Mitglieder	17.322.669,64		17.600.901,91	17.051.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	521.220,00		3.760,00	3.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	381.040,16			5.359,11
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	24.949.950,65	223.556.548,71	24.249.950,65	23.471.205,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	700.000,00			673.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	198.606.598,06		193.214.476,84	191.028.695,14
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	392.121,22			683.023,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	5.000.000,00			5.000.000,00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	264.590,90	1.559.574,83	262.574,50	0,00
Jahresüberschuss	6.994.983,93		6.735.211,81	6.720.777,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.700.000,00		5.674.500,00	5.673.000,00
Eigenkapital insgesamt		243.597.953,38	237.054.629,84	233.243.278,51
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.287.045,00	11.694.377,12	8.992.714,00	8.992.714,00
Steuerrückstellungen	0,00		21.800,00	21.800,00
Sonstige Rückstellungen	2.407.332,12		1.028.231,18	939.604,03
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.272.840,35	362.350.019,62	285.915.878,29	277.603.064,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.753.515,74		21.568.328,80	21.541.933,23
Erhaltene Anzahlungen	18.388.638,84		17.837.540,17	17.487.365,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.010,85		166.484,31	166.484,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.343.678,06		3.912.730,80	3.871.578,19
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		235,01	235,01
Sonstige Verbindlichkeiten	321.335,78		189.804,25	175.800,20
davon aus Steuern:	81.358,60			14.502,48
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		201.925,03	171.138,45	164.454,82
Bilanzsumme		617.844.275,15	576.859.515,10	564.208.312,39

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 mit HGB €	2019 ohne HGB €
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	77.510.274,45		74.848.359,78	72.936.773,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	234.158,50	77.744.432,95	304.128,61	304.128,61
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		898.865,83	695.132,16	696.593,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		15.929,97	13.232,57	13.232,57
Sonstige betriebliche Erträge		1.398.034,10	927.836,75	905.054,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		35.200.263,01	33.670.291,05	32.802.745,56
Rohergebnis		44.856.999,84	43.118.398,82	42.053.037,41
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.052.998,04		6.589.816,10	6.350.577,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.671.830,97	8.724.829,01	2.244.193,24	2.198.237,64
davon für Altersversorgung:	338.170,68			988.249,38
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.451.687,31	13.457.501,22	12.990.005,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.251.439,50	6.184.693,73	6.092.546,15
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,72		32,37	7,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66,19	88,91	34,30	34,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.411.558,95	6.093.615,76	5.918.042,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		67.008,36	121.521,89	121.517,94
Ergebnis nach Steuern		9.950.565,62	8.427.123,55	8.382.151,98
Sonstige Steuern		2.955.581,69	1.691.911,74	1.661.374,55
Jahresüberschuss		6.994.983,93	6.735.211,81	6.720.777,43
Gewinnvortrag		264.590,90	262.574,50	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.700.000,00	5.674.500,00	5.673.000,00
Bilanzgewinn		1.559.574,83	1.323.286,31	1.047.777,43

Anhang

Allgemeine Angaben

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) mit Sitz in der Gohlstraße 1 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 Bilanzrichtlinien-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 HGB.

Die Gliederung und die Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung der FLÜWO eG vom 20. November 2020 und der Mitgliederversammlung der Heimstättengenossenschaft Blaubeuren eG (im Folgenden kurz „HGB“ genannt) vom 19. November 2020 wurde die Verschmelzung der HGB auf die FLÜWO eG zum Verschmelzungsstichtag 1. Januar 2020 beschlossen (Verschmelzung zur Aufnahme).

Die Verschmelzung wurde am 29. Dezember 2020 mit Eintragung in das Genossenschaftsregister vollzogen. Im Rahmen der Verschmelzung hat die FLÜWO eG die Vermögenswerte und Schulden der HGB gemäß § 24 UmwG zu Buchwerten übernommen. Es ergab sich kein Verschmelzungsgewinn.

Aufgrund der Verschmelzung der HGB auf die FLÜWO eG sind die Vorjahreswerte nur eingeschränkt vergleichbar. Deshalb werden die Vorjahreswerte in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in einer ge-

sonderten Spalte so ausgewiesen, als wäre die HGB mit ihren in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanz- und GuV-Werten bereits zum 31. Dezember 2019 zugegangen.

Die im Rahmen der Verschmelzung zugegangenen historischen Anschaffungskosten sowie die kumulierten Abschreibungen werden in einer gesonderten Spalte des Anlagenspiegels ausgewiesen. Die im Rahmen der Verschmelzung zugegangenen Verbindlichkeiten (Zugänge entsprechen den Vorjahreswerten) sind aus dem zusätzlich erstellten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und Eigenleistungen (Architektenleistung). Es werden folgende lineare Abschreibungssätze verwendet:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 20,0 % bis 33,3 %
- Wohngebäude 1,7 % bis 2,0 %
- Wohngebäude mit aktivierten Modernisierungskosten ab 2,5 %
- Außenanlagen 10,0 %
- Geschäftsbauten 1,7 % bis 20,0 %
- Garagen, Carports und Stellplätze 4,0 % bis 5,0 %
- Technische Anlagen 10,0 %
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 7,7 % bis 33,3 % ▶

- Erworbene Objekte werden auf die ermittelte Restnutzungsdauer auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Außerplanmäßig abgeschrieben werden die Bauvorbereitungskosten für nicht realisierte Objekte:

• Stuttgart, Mittenfeldstraße/ Giebelstraße (BHKW)	70,09 €
• Esslingen, Schorndorfer Straße	1.613,20 €
• Esslingen, Neuffenstraße 2-12	5.439,79 €
• Mannheim, Plankstadter Straße/ Relaisstraße	34.472,98 €

Durch die Fusion mit der HGB wurden 350 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 187 Garagen und Stellplätze sowie sechs sonstige Einheiten übernommen.

Bei den von der HGB übernommenen Objekten werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von maximal 100 Jahren errechnet.

Für abgeschriebene Objekte wurde nach aktivierten Modernisierungs- und Sanierungskosten eine Nutzungsdauer von bis zu 40 Jahren angesetzt.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2020 €	Zugang durch Fusion €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2020 €
					Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.401.036,80	0,00	412.346,67	0,00	0,00	0,00	2.813.383,47
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.401.036,80	0,00	412.346,67	0,00	0,00	0,00	2.813.383,47
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	661.414.960,53	20.622.451,52	9.377.832,99	0,00	23.888.628,25	0,00	715.303.873,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.228.053,34	250.811,40	2.044.336,37	0,00	3.761.764,18	250.811,40	26.034.153,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.757.317,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.633.092,71	7.124.225,13
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.353,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.353,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.683.518,79	4.908,61	275.140,20	0,00	1.305,00	0,00	3.964.872,60
6. Anlagen im Bau	13.845.713,45	0,00	11.963.900,48	0,00	6.074.016,01	17.112.193,40	14.771.436,54
7. Bauvorbereitungskosten	6.049.709,21	0,00	773.425,82	41.596,06	0,00	4.443.574,30	2.337.964,67
8. Geleistete Anzahlungen	45.097.864,72	0,00	33.211.955,59	0,00	0,00	10.286.041,63	68.023.778,68
Summe Sachanlagen	759.111.491,40	20.878.171,53	57.646.591,45	41.596,06	33.725.713,44	33.725.713,44	837.594.658,32
Summe Immat. VG + Sachanlagen	761.512.528,20	20.878.171,53	58.058.938,12	41.596,06	33.725.713,44	33.725.713,44	840.408.041,79
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00
2. Andere Finanzanlagen	250,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Summe Finanzanlagen	11.520.250,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.750,00
Anlagevermögen gesamt	773.032.778,20	20.878.671,53	58.058.938,12	41.596,06	33.725.713,44	33.725.713,44	851.928.791,79

Die Restnutzungsdauer bei den Objekten Reichlensbergweg 27–37, 39–45 und Auf den Reisenen 26–38 entspricht der Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge.

Den Abschreibungen bei Garagen sowie Anderen Bauten liegt eine Nutzungsdauer von zehn Jahren zugrunde.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Nettoanschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € wer-

den in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren ►

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2020 (kumuliert) €	Zugang durch Fusion €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
				Zugänge €	Abgänge €			
545.470,80	0,00	488.505,88	0,00	0,00	0,00	1.033.976,68	1.779.406,79	1.855.566,00
545.470,80	0,00	488.505,88	0,00	0,00	0,00	1.033.976,68	1.779.406,79	1.855.566,00
217.964.292,92	8.795.787,72	13.065.458,75	0,00	194.951,10	0,00	240.020.490,49	475.283.382,80	443.450.667,61
11.044.444,90	194.951,10	427.816,68	0,00	0,00	194.951,10	11.472.261,58	14.561.892,31	9.183.608,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13	8.757.317,84
27.183,52	0,00	2.019,00	0,00	0,00	0,00	29.202,52	5.151,00	7.170,00
2.464.896,79	2.475,42	426.290,94	0,00	0,00	0,00	2.893.663,15	1.071.209,45	1.218.622,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.771.436,54	13.845.713,45
0,00	0,00	41.596,06	41.596,06	0,00	0,00	0,00	2.337.964,67	6.049.709,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.023.778,68	45.097.864,72
231.500.818,13	8.993.214,24	13.963.181,43	41.596,06	194.951,10	194.951,10	254.415.617,74	583.179.040,58	527.610.673,27
232.046.288,93	8.993.214,24	14.451.687,31	41.596,06	194.951,10	194.951,10	255.449.594,42	584.958.447,37	529.466.239,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00	11.520.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.750,00	11.520.250,00
232.046.288,93	8.993.214,24	14.451.687,31	41.596,06	194.951,10	194.951,10	255.449.594,42	596.479.197,37	540.986.489,27

- ▶ beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung sind Einzelwertberichtigungen erfolgt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode PUC unter Berücksichtigung einer 1,2-prozentigen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit

2,75 % (Stand Januar 2020) bzw. 2,3 % (Stand Dezember 2020/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die 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.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Genossenschaft ist als alleinige Gesellschafterin und als verbundenes Unternehmen an der FLÜWO Bau + Service GmbH mit Sitz in Stuttgart zu 100 % beteiligt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 weist folgende Werte aus:

	€
Gezeichnetes Kapital	520.000,00
Kapitalrücklage	11.000.000,00
Eigenkapital	12.138.398,95
Jahresfehlbetrag	160.683,61

In der Position Unfertige Leistungen sind 17.642.002,62 € (Vorjahr 16.411.396,93 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	4.317,72	10.121,65
Sonstige Vermögensgegenstände	107.120,39	51.843,76
Gesamtbetrag	111.438,11	61.965,41

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,6 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,3 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 923.433,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	€
Rückstellung für Grunderwerbsteuer Fusion HGB	1.166.000,00
Rückstellung Personalbereich	457.398,52
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	424.000,00
Rückstellung Betriebskosten	120.000,00
Jahresabschlusskosten (intern)	61.263,60
Prüfungskosten	60.000,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.272.840,35 (277.603.064,92)	11.920.707,51 (10.648.314,40)	67.935.927,81 (44.564.555,71)	238.416.205,03 (222.390.194,81)	318.272.840,35 (277.603.064,92)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.753.515,74 (21.541.933,23)	1.842.576,56 (1.815.857,60)	7.632.645,62 (7.524.219,73)	10.278.293,56 (12.201.855,90)	19.753.515,74 (21.541.933,23)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen*	18.388.638,84 (17.487.365,17)	18.388.638,84 (17.487.365,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.010,85 (166.484,31)	270.010,85 (166.484,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.343.678,06 (3.871.578,19)	4.962.639,34 (3.548.431,37)	381.038,72 (323.146,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (235,01)	0,00 (235,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	321.335,78 (175.800,20)	225.820,25 (73.822,08)	95.515,53 (101.978,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	362.350.019,62 (320.846.461,03)	37.610.393,35 (33.740.509,94)	76.045.127,68 (52.513.900,38)	248.694.498,59 (234.592.050,71)	338.026.356,09 (299.144.998,15)		

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen / * Stehen zur Verrechnung an. / GPR = Grundpfandrecht

- Um den Effekt aus der Verschmelzung auf die Finanzlage der FLÜWO eG transparenter darzustellen, haben wir die im Rahmen der Verschmelzung zugegangenen Verbindlichkeiten in einem gesonderten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.916.787,96 (8.312.813,37)	402.584,42 (392.788,01)	1.500.927,85 (1.581.488,35)	6.013.275,69 (6.338.537,01)	7.916.787,96 (8.312.813,37)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.974,82 (26.395,57)	422,85 (420,75)	1.712,69 (1.704,16)	23.839,28 (24.270,66)	25.974,82 (26.395,57)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen*	368.017,50 (350.175,00)	368.017,50 (350.175,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.214,54 (41.152,61)	56.214,54 (41.152,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	7.930,87 (14.004,05)	7.930,87 (14.004,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	8.374.925,69 (8.744.540,60)	835.170,18 (798.540,42)	1.502.640,54 (1.583.192,51)	6.037.114,97 (6.362.807,67)	7.942.762,78 (8.339.208,94)		

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen / * Stehen zur Verrechnung an. / GPR = Grundpfandrecht

Eingesetzte Finanzinstrumente – Zinsswap-Vereinbarungen

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus zwei geschlossenen Darlehensverträgen mit der Sparkasse Ulm, die am Bilanzstichtag mit insgesamt 4.150.826,23 € valutieren, wurden mit der Bank zwei Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des 3-Monats-Euribor ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach dem Amortisationsplan der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert für die Zinsswapgeschäfte wurde anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt –1.115.715,45 €.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2020 in Höhe von insgesamt 4.500.000,00 € 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 gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 1. April 2045 bzw. 30. April 2045 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Gegenüber der FLÜWO Bau + Service GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten, die nicht unter den Positionen Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen sind:

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.823,26 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.250,97 €

Diese Verbindlichkeiten und Forderungen resultieren aus Kosten und Rückerstattungen für Montagedienstleistungen des Regiebetriebs Sanitär und Remanenzkosten im Bereich der Telemetrie.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 224.099,98 € angefallen. Diese betreffen hauptsächlich die Auflösung von folgenden Rückstellungen:

Pensionsrückstellungen	173.836,00 €
------------------------	--------------

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 560.250,37 € angefallen.

Zuwendungen FLÜWO Stiftung	560.250,37 €
----------------------------	--------------

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	285.832,74 €
Erträge aus früheren Jahren	80.168,32 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	314.149,70 €
Abschreibungen auf Forderungen	232.562,05 €

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 66,19 € (Vorjahr 34,30 €) resultieren hauptsächlich aus den Zinsen auf Forderungen in Höhe von 27,48 € und Zinsen für Guthaben auf Girokonten in Höhe von 38,71 €. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 768.974,00 € (Vorjahr 812.577,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für das Jahr 2020 in Höhe von 87.411,58 € sowie Erträge für die Vorperioden in Höhe von 20.403,22 € enthalten.

Sonstige Steuern

In den Sonstigen Steuern sind Aufwendungen für die Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.166.000,00 € enthalten. Diese sind für die übernommenen Objekte im Rahmen der Fusion mit der HGB entstanden.

Sonstige Angaben

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

Investitionen in das Anlagevermögen	104.113.818,66 €
Jährliche Beiträge für die HVK Heissmann Unterstützungskasse (Stichtag 01.01.2021)	153.986,00 €

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	70	17
Technische Mitarbeiter	18	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	25	2
Insgesamt	113	22

Außerdem werden durchschnittlich 15 Auszubildende und Studenten sowie 23 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	11.365
Zugang 2020	741
Abgang 2020	594
Ende 2020	11.512

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 270.869,64 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands

Rainer Böttcher, *Dipl.-Kaufmann*
Nina Weigl, *Bachelor of Arts – Real Estate*

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

Wilfried Wallbrecht, *Esslingen*
Erster Bürgermeister, Dipl.-Ingenieur, Architekt

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 Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 1.559.574,83 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben	701.574,02 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen	858.000,81 €

Stuttgart, 5. März 2021

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Nina Weigl

Bestätigungsvermerk 2020

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Genossenschaft 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 zugrunde liegenden 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 20. Mai 2021

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

gez.

Schober
Wirtschaftsprüfer

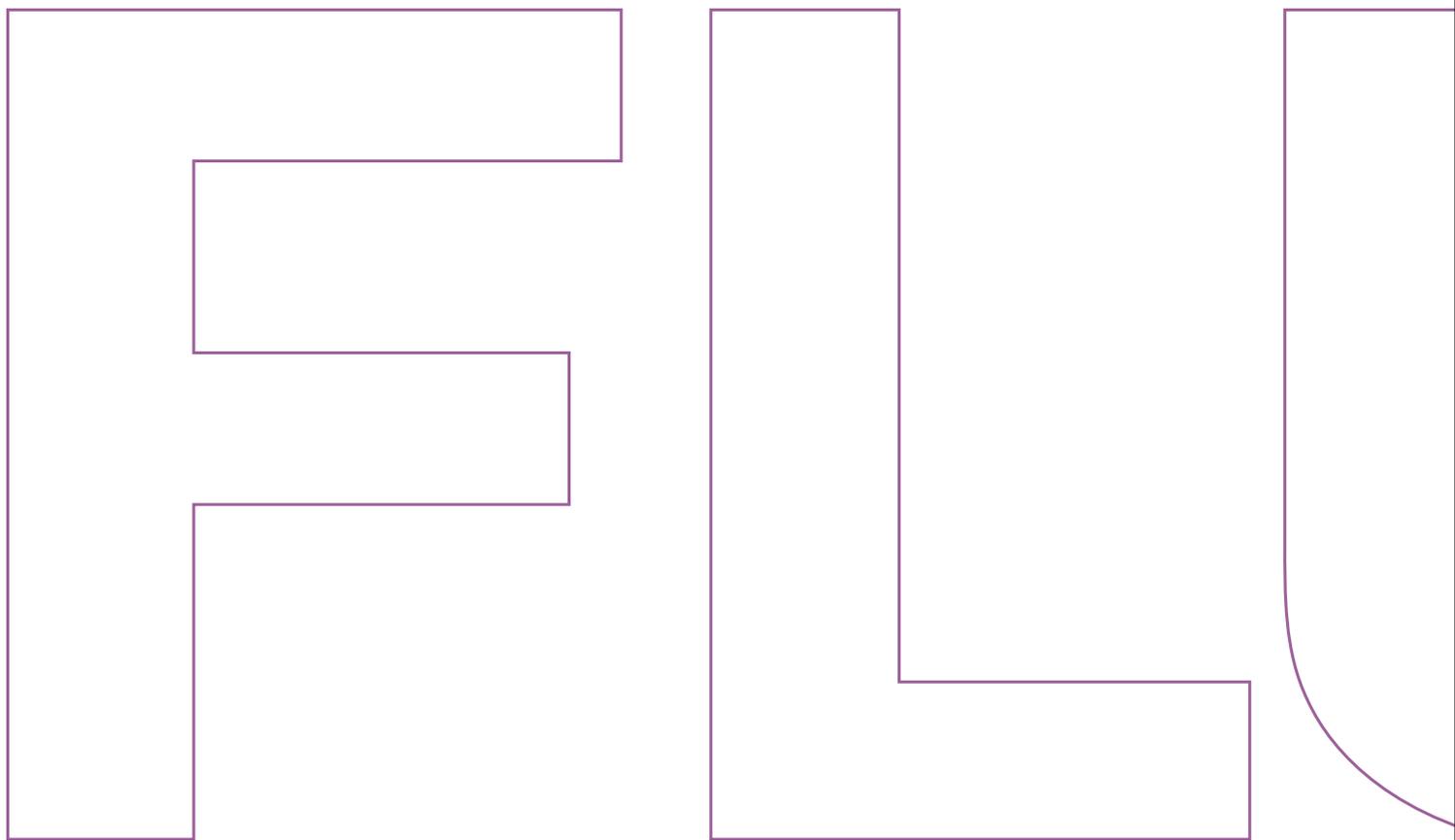
gez.

Bauer
Wirtschaftsprüfer

Impressum

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart, Tel. 0711 9760-0,
Fax 0711 9760-299, info@fluewo.de, www.fluewo.de; **Gestaltung und Satz:**
Haufe Newtimes, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Tel. 040 238827-120,
www.haufe-newtimes.de; **Druck:** logo Print GmbH, Gutenbergstraße 39/1,
72555 Metzingen; **Bildnachweise:** S. 4: Lena Lux; S. 6-10, 12 unten, 13, 14 oben,
17, 18 rechts, 20: Thomas Wagner; S. 11: Heberger Hoch-und Tiefbau;
S. 12 oben: haas cook zemmrich; S. 14 unten: ZG Architekten; S. 15: a3 Architekten;
S. 16: MMZ GmbH; S. 18 links: ARTA; Bild in der Klappe: Eike Enders

Das Papier für diesen Geschäftsbericht ist aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sind. Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Außerdem enthalten die Druckfarben keine Schwermetalle.



FLÜWO

Gohlstraße 1
70597 Stuttgart

0711 9760-0
info@fluewo.de

www.fluewo.de
www.fluewo-geschaeftsbericht.de