

Geschäftsbericht 2021



NACHHALTIGKEIT

IN DER DNA

FLÜWO

Kennzahlen

	2021	2020
Bilanzsumme	692,1 Mio. €	617,8 Mio. €
Jahresüberschuss	7,8 Mio. €	7,0 Mio. €
Eigenkapital	250,6 Mio. €	243,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	36,2 %	39,4 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	80,5 Mio. €	77,5 Mio. €

	2021	2020
Wohnungen	10.087	9.908
Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen	20,9 Mio. €	20,2 Mio. €
Investitionen in Neubauten & Büroumbau	27,3 Mio. €	14,6 Mio. €
Investitionen in Gebäude- und Grundstückskäufe	56,4 Mio. €	40,6 Mio. €
Mietwert	9,5	8,2
Gebäudeerhaltungskoeffizient	31 €/m²	31 €/m²

	2021	2020
Mitglieder	11.730	11.512
Mitarbeiter	144	135
davon Auszubildende und duale Studenten	21	18

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

Inhalt

Strategie	4
Interview mit dem Vorstand	4
Nachhaltigkeit im Fokus	8
ESG	8
Bestand	19
Lagebericht 2021	20
Grundlagen des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	21
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	33
Bericht des Aufsichtsrats	38
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	40
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
Bestätigungsvermerk 2021	52

FLÜWO digital



Mehr Informationen in Wort
und Bild zum Geschäftsjahr 2021
finden Sie jetzt auch unter
www.fluewo-geschaeftsbericht.de

Nachhaltigkeit gemeinsam leben

Rainer Böttcher und Benjamin Jutrzenski, Vorstände der FLÜWO Bauen Wohnen eG, im Gespräch über ihre Erfahrungen aus der Corona-Pandemie, zur modernen Arbeitswelt und Nachhaltigkeit als Bestandteil des strategischen Ansatzes der FLÜWO.

Herr Jutrzenski, mit Ihnen hat die FLÜWO seit Januar einen neuen und erfahrenen Finanzvorstand. In welchem beruflichen Umfeld waren Sie bisher tätig und welches Ziel haben Sie sich gesetzt?

Jutrzenski: Begonnen habe ich meine berufliche Laufbahn in Mönchengladbach in einem ehemaligen kommunalen Wohnungsunternehmen mit einer sehr guten klassischen Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. „On the Job“ habe ich mich dann ständig weitergebildet und berufsbegeleitend im niederländischen Venlo im Bereich „Finance and Control“ ein Studium absolviert. In Stuttgart bot sich mir dann nach elf Jahren ununterbrochener Tätigkeit für die Vitus Immobiliengruppe in Mönchengladbach die Möglichkeit, für die Süddeutsche Wohnen den Bereich Controlling und Konzernrechnungswesen ganz neu aufzubauen. Darauf wechselte ich zur Patrizia AG nach Augsburg. Dort verantwortete ich gut sechs Jahre das Konzernrechnungswesen und das Controlling.

Warum führte Sie Ihr beruflicher Weg dann wieder zurück nach Stuttgart?

Jutrzenski: Mit meiner Frau und meinem 11-jährigen Sohn wohnen wir seit 2013 ununterbrochen in Stuttgart. Als „Neigschmeckte“ fühlen wir uns hier mehr als wohl. Schon zu meinen Zeiten bei der Süddeutsche Wohnen ist mir die FLÜWO in Degerloch mit ihren innovativen Ansätzen ausgesprochen positiv aufgefallen. So war es für mich eine Ehre, als der Aufsichtsrat der



11.730
MITGLIEDER



20,9
Millionen

Investitionen in
Modernisierungen und
Instandhaltungen



10.087
WOHNUNGEN

Rainer
Böttcher
(links) und
Benjamin
Jutrzinski,
Vorstände
der FLÜWO.



Hockenheim, Wilhelm-Herz-Straße,
Pflegezentrum



Karlsruhe, Herzstraße,
Aufzugsanbau in Modulbauweise



Mannheim, Neubauprojekt Spinelli
Solitärgebäude, Holzskelettbauweise

FLÜWO im Sommer 2021 an mich herantrat und mir neben dem langjährigen Vorstand Rainer Böttcher die Position des Vorstandsmitglied anbot. Nun bin ich wieder ganz zu Hause. Sowohl beruflich als auch privat. Mein Ziel ist es, gemeinsam mit Rainer Böttcher, dem Aufsichtsrat, und unserem ganzen FLÜWO Team unsere Wohnungsbaugenossenschaft nachhaltig weiterzuentwickeln und unseren Kunden, Mietern und Mitgliedern auch in Zukunft den guten Service zu bieten, den sie seit Jahren gewohnt sind.

Was zeichnet die FLÜWO als Vermieter, Geschäftspartner und Gestalter von Wohnquartieren aus?

Böttcher: Die FLÜWO eG ist in erster Linie ein proaktives, modernes Wohnungsunternehmen. Im Kern geht es uns darum, den Menschen in ihrer konkreten Lebenssituation mehr zu bieten als nur vier Wände. Die Corona-Pandemie beeinflusst unser Leben, Wohnen und Arbeiten massiv. Für die FLÜWO erwuchs in dieser Extremsituation die Herausforderung und die Chance, ihr Profil als zuverlässiger Lebensbegleiter zu schärfen.

Inwiefern?

Böttcher: Unser ganzes Team hat sich über Monate und Jahre dynamisch und agil auf die sich ständig ändernden Lebensumstände eingestellt. Immer im Blick: die Interessen unserer Mieter. Schon im Jahr 2015 haben wir drei strategische Unternehmensziele formuliert: soziale Teilhabe, nachhaltiges Wachstum und die Erweiterung des Geschäftsmodells und Dienstleistungsangebots. Dabei hat soziale Teilhabe für die FLÜWO einen besonders hohen Stellenwert. Über unsere Stiftung haben wir die Möglichkeit und die finanziellen Mittel, die Lebenswirklichkeit unserer Bewohner sowie aller anderen Menschen in den Quartieren nachhaltig positiv zu beeinflussen.

Die FLÜWO bezeichnet sich als Community-Genossenschaft. Was verstehen Sie darunter?

Jutrzenski: Mit „Community-Genossenschaft“ transferieren und modernisieren wir den Gemeinschaftsbegriff der traditionellen Genossenschaft in unsere teils digitale Gegenwart. Wir wollen Brücken bauen, für Vielfalt stehen und den Genossenschaftsgedanken auch sprachlich ins 21. Jahrhundert überführen. Deshalb bezeichnet sich die FLÜWO als Community-Genossenschaft, die die Interessen aller Stakeholder berücksichtigt. Ob Mieter, Mitarbeiter, Dienstleister oder Kunden und Mitglieder der FLÜWO – wir verstehen alle als gleichberechtigte Partner auf Augenhöhe.

Die Energiepreise steigen und führen in den Haushalten zu enormen finanziellen Belastungen. Wie reagiert die FLÜWO auf diese Herausforderung?

Jutrzenski: Als Partner auf Augenhöhe ist es unser erstes Anliegen, volle Transparenz zu schaffen und Schaden von unseren Mitgliedern und Mietern abzuwenden. Deshalb haben wir unsere Mieter frühzeitig über die steigenden Energiekosten informiert und die Vorauszahlungen außerordentlich angepasst. Zudem versorgen wir unsere Mieter jeden Monat mit ganz konkreten Energiespar-Tipps. Wer die Sparpotenziale kennt und nutzt, schont nicht nur seinen Geldbeutel, sondern trägt auch zum Umweltschutz bei.

Was heute allgemein als „Environmental Social Governance – ESG“ bezeichnet wird, hat die FLÜWO seit ihrer Gründung quasi als DNA im Blut?

Jutrzenski: Seit ihrer Gründung wirtschaftet die FLÜWO „schwäbisch intelligent“. Dazu gehört, respektvoll und ressourcenschonend mit Immobilien und anderen Gütern umzugehen. In unserem Bestandsma-

„Seit ihrer Gründung wirtschaftet die FLÜWO ‚schwäbisch intelligent‘. Dazu gehört, respektvoll und ressourcenschonend mit Immobilien und anderen Gütern umzugehen.“





„Durch ESG-Ratings wird der Grad der Nachhaltigkeit messbar. Investoren, die mit nachhaltig wirtschaftenden Partnern zusammenarbeiten wollen, informieren wir künftig mit ESG-Berichten.“

nagement spielt Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie eine zentrale Rolle.

Böttcher: In der FLÜWO verstehen wir „gelebte“ Nachhaltigkeit im Sinne der „Environmental Social Governance – ESG“ ganzheitlich. Seit 1948 geht es uns als Genossenschaft darum, Menschen langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der zeitgemäß genutzt werden kann. Deshalb müssen wir die klimapolitische erwünschte Ertüchtigung der Gebäude mit unseren strategischen und wirtschaftlichen Zielen in Einklang bringen. Denn unter wirtschaftlich vernünftig und nachhaltigem Wirtschaften verstehen wir, die Bereitstellung einer bedarfs- und zeitgemäßen Wohnraumversorgung, die der mittel- und langfristigen Nachfrage entsprechen muss.

Auch als Arbeitgeber setzt die FLÜWO Akzente?

Jutrzenski: Das ist für uns selbstverständlich. Denn der Genossenschaftsgedanke mit gegenseitigem Respekt gilt natürlich auch im Innenverhältnis für alle Mitarbeiter. Ein Beispiel: In Vorbereitung unseres Umzugs in das neue Verwaltungsgebäude in Degerloch wurden über alle Abteilungen die individuellen Bedürfnisse abgefragt und nach Möglichkeit in der Planung berücksichtigt. Die Mitarbeiter haben also über ihre Arbeitswelt mitentschieden und sich mit ihren Ideen in die Gestaltung unserer neuen „Homebase“ eingebracht.

Böttcher: Will man den Begleitansatz ernst nehmen, muss unsere Arbeitswelt auf die Lebenswelt unserer Mieter ausgerichtet sein. Innerhalb unserer Arbeitswelt muss jedoch Gestaltungsraum für die Lebenswirklichkeit unserer Mitarbeiter berücksichtigt werden. Nur dann kann unsere Organisation in einer modernen Arbeitswelt die Services erbringen, die unsere Bewohnerschaft von „ihrer“ FLÜWO erwartet. Das ist ein hoher Anspruch, der von Mitarbeitern ein starkes Maß an

Eigenverantwortlichkeit verlangt. Auch die moderne Arbeitswelt mit papierlosem Büro, Kreativzonen, flexiblen Arbeitszeiten und wechselnden Arbeitsplätzen fordert von den Menschen mehr Agilität. Wenn die Corona-Pandemie einen positiven Effekt hatte, ist es die Flexibilisierung unserer Arbeitswelt.

Verfolgen Sie mit Blick nach vorn eine ESG-Strategie mit konkreten mittel- und langfristigen Zielen?

Böttcher: Sicher. Besonderes Augenmerk werden wir künftig auf die ausführliche Dokumentation unserer ESG-Aktivitäten legen. Inhaltlich sehen wir uns auf einem guten Weg, es geht aber auch darum, künftig Ratingagenturen und anderen Interessierten fundiert Auskunft geben zu können. Durch ESG-Ratings wird der Grad der Nachhaltigkeit messbar. Akteure in unserem wirtschaftlichen Umfeld, die mit uns als nachhaltig wirtschaftender Partner zusammenarbeiten wollen, informieren wir künftig mit ESG-Berichten. Diese Berichte und die Bewertung, die daraus folgt, ermöglicht eine ökologische und ökonomische Betrachtung.

Hat die Ausrichtung an ESG-Richtlinien in der Immobilienbranche auch eine ökonomische Dimension?

Jutrzenski: In jedem Fall. Beispielsweise sind schon jetzt Kreditgeber daran interessiert, vor allem für Projekte, die sich an ESG-Richtlinien ausrichten, Kredite zu vergeben. Wir werden in Zukunft vermehrt erleben, dass Objekte, in denen die Nachhaltigkeitskriterien nicht berücksichtigt sind, weniger nachgefragt und schlechter finanzierbar sind. Auch bei der Vergabe von Grundstücken legen Kommunen immer mehr Wert darauf, dass die Bauprojekte Nachhaltigkeitsaspekte beinhalten. Insofern hat die Ausrichtung an ESG-Richtlinien in der Immobilienbranche definitiv eine wirtschaftliche Dimension. ●



Nachhaltigkeit im Fokus

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG lebt Nachhaltigkeit im Sinne von „Environmental Social Governance – ESG“ ganzheitlich über alle Unternehmensbereiche. Im Folgenden konkrete Beispiele, wie die FLÜWO durch nachhaltiges und sozial gerechtes Wirtschaften auch künftig die bedarfs- und zeitgemäße Wohnraumversorgung sicherstellt.

Nachhaltiges Wirtschaften im Sinne von „Environmental Social Governance – ESG“ wird in unserer globalisierten Welt zur zentralen Herausforderung. Den Klimawandel abzufedern und seine dramatischen Folgen zu bewältigen, ist für die Menschheit nicht weniger als eine Überlebensfrage. Nur der verantwortungsvolle Umgang mit den natürlichen Ressourcen sichert kommenden Generationen ihre Lebensgrundlage. Deshalb fokussiert die FLÜWO Bauen Wohnen eG das Thema Nachhaltigkeit und verstärkt in allen Bereichen ihre Anstrengungen.

Ob bei der Einsparung von Energie und der Vermeidung von CO₂-Emissionen der Verbesserung der Energiebilanz des Bestandes, der Schaffung von barrierefreiem Zugang zu bestehenden Wohneinheiten, dem Einsatz innovativer Technologie, einem modernen Sozialmanagement oder der aktiven Einbindung der Mitarbeiter – die FLÜWO setzt mit ihrem nachhaltigen Engagement starke Akzente. Und das mit Tradition. Denn seit seiner Gründung wirtschaftet das moderne Wohnungsunternehmen „schwäbisch intelligent“. Sprich respektvoll und ressourcenschonend. ●

ESG

E (UMWELT)

Umwelt-Engagement mit Tradition

Die FLÜWO versteht sich als sozial engagiertes und verantwortungsvoll handelndes Unternehmen. Die Einsparung von Energie sowie die Vermeidung von CO₂-Emissionen hat daher seit Langem einen hohen Stellenwert.

Die FLÜWO modernisiert jedes Jahr mehrere Gebäude, um die Energiebilanz des Bestands zu verbessern und an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen. Das Investitionsvolumen für die Sanierung des eigenen Bestandes lag in den letzten fünf Jahren bei über 85 Millionen Euro. Mit der Dämmung der FLÜWO Gebäude wurde bereits Ende der 80er-Jahre begonnen, so dass heute bis auf wenige Ausnahmen alle Häuser wärmeisoliert sind. Rund 99 Prozent der FLÜWO Wohnungen werden inzwischen zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Graue Energie sparen

Erhaltenswertes weiter nutzen

Neben Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz trägt die FLÜWO im Baubereich auch auf andere Weise zur Schonung von Ressourcen bei. In der Löffelstraße in Stuttgart-Degerloch entsteht derzeit die neue FLÜWO Arbeitswelt, welche ab Herbst 2022 den neuen Hauptsitz der Genossenschaft bilden wird. Das Gebäude aus den 80er-Jahren wird aktuell saniert. Dabei wurde großes Augenmerk darauf gelegt, dass Erhaltenswertes im Gebäude belassen wird und Ressourcen geschont werden. So konnten beispielsweise die vorhandenen Treppenhäuser, die Fenster und teilweise die Bodenbeläge in das Sanierungskonzept integriert und erhalten werden. ▶



Stuttgart Degerloch,
zukünftiges Verwaltungsgebäude der FLÜWO



Heidelberg, Frühlingsweg,
Balkonanbau



► **Barrierefreier Zugang dank Aufzugsanbau:
Pilotprojekt in Modulbauweise**

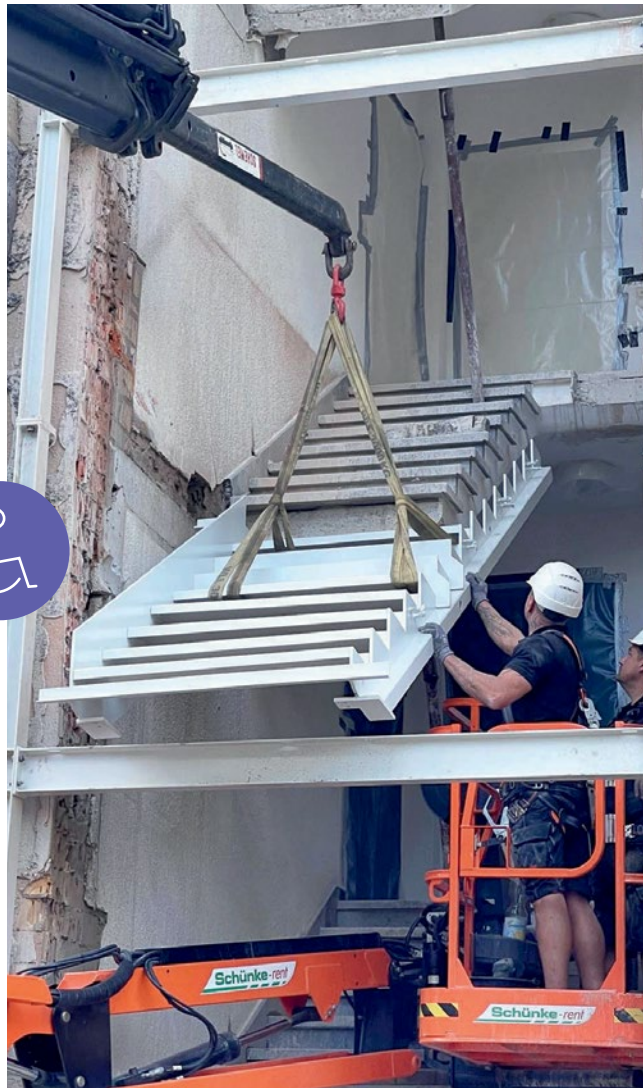
Der FLÜWO ist es wichtig, ihre Mieter in allen Lebensphasen zu begleiten und sie bestmöglich zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund wird vor allem in den späteren Lebensphasen der barrierefreie Zugang zur Wohnung immer wichtiger. Um dies zu realisieren, hat die FLÜWO zwei Häuser aus den 50er-Jahren mit einem innovativen Konzept mit Aufzügen ausgestattet.

Der neue Aufzug sollte nicht wie bei bisherigen Aufzugsanbauten auf dem Zwischenpodest, sondern auf Höhe der Wohnungstüre halten. Zusätzlich sollte die Bauzeit deutlich verkürzt werden, um die Belastung für die Mieter während der Arbeiten möglichst gering zu halten. Beide Ziele wurden vollumfänglich realisiert und die Mieter freuen sich nun über einen

barrierefreien Zugang vom Eingang bis zur eigenen Wohnungstüre.

Das bestehende Treppenhaus konnte bei dieser Maßnahme teilweise in das Sanierungskonzept integriert werden. Mit dem neu gewonnenen Komfort lassen sich die Gebäude weitere Jahrzehnte nutzen. Graue Energie wird gespart, Wohnraum erhalten und auch die mobil beeinträchtigten Mieter können im Gebäude verbleiben. Für die FLÜWO und die Mieter eine klimapolitische, sozialpolitische und wohnungspolitische Ideallösung.

**Für dieses anspruchsvolle Projekt
ist ein sehenswerter Kurzfilm
entstanden. „Lift me up“ finden Sie
unter www.fluewo.de/aufzug.**



Karlsruhe, Herzstraße, Aufzugsanbau in Modulbauweise

Mannheim,
Neubauprojekt
Spinelli Hochpunkt,
Holzhybridhochhaus



Mannheim,
Neubauprojekt
Spinelli Solitärgebäude,
Holzskelettbauweise



Innovatives Bauen mit Holz

Als Teil eines nachhaltigen Wohnquartiers inmitten des Ausstellungsgeländes entstehen auf dem Gelände der BundesGartenAusstellung 2023 (kurz BUGA) in Mannheim ein „grüner Wohnturm“ in Holzhybridbauweise mit 68 modernen Mietwohnungen, gemeinschaftlicher Dachterrasse und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie ein weiteres Wohnhaus in Holzbauweise mit zusätzlichen 17 Mietwohnungen.

Holzhybridhochhaus mit 68 Mietwohnungen und Gewerbefläche

Das nachhaltige, zehngeschossige Wohnhaus „Hochpunkt Spinelli“ vereint eine Holzhybridbauweise mit einer innovativen Fassadenbegrünung. Im Sinne eines bewussten Umgangs mit natürlichen Ressourcen sowie eines optimierten CO₂-Footprints bestehen die gesamten Außenwände aus einer Holzkonstruktion mit einer nicht brennbaren Fassadenbekleidung. Diese ist durch Fassadenversätze gegliedert und geschossübergreifend auf allen Seiten begrünt. Das Gebäude mit 68 Mietwohnungen bildet das Merkzeichen des neuen BUGA-Modellquartiers und spiegelt dessen zukunftsweisenden, nachhaltigen und sozialen

Anspruch weithin sichtbar wider. Die Gestaltung des Gebäudes nebst Fassadenbegrünung ist ein gebautes Statement zur Ökologie und Nachhaltigkeit im Rahmen der BUGA. Für die begrünte Hochhausfassade haben die Architekten und Fachplaner neue Konzepte für das Bewässerungssystem, die Pflege und Wartung entwickelt.

Punkthaus in Holzbauweise mit 17 Mietwohnungen

Die Wände und Decken von „Solitär Spinelli“ bestehen aus Holzkonstruktionen, ebenso die gesamte Fassadenbekleidung. Sie können recycelt werden und haben eine positive Wirkung auf das Raumklima. Lediglich das Untergeschoss und das Treppenhaus sind aufgrund der Anforderungen an den Brandschutz aus Beton gefertigt. Die einheitlichen Holzfassaden integrieren zugleich die Brüstungen der Loggien und die Absturzsicherungen der Fenster, sodass ein besonderes Äußeres entsteht. Jede der 17 Wohnungen verfügt über eine Eckloggia, die den Bewohnern großzügige Blicke in zwei Richtungen bieten und die Fassaden fassen. Die beiden Wohnungen im obersten Geschoss verfügen über Dachterrassen. ►

Hockenheim, Wilhelm-Herz-Straße, Photovoltaik-anlage für das Pflegeheim



Hockenheim, Wilhelm-Herz-Straße, E-Ladestationen für den Pflegeheimfuhrpark

► Elektro-Mobilität im Blick

Erfolgreiches Pilotprojekt in Hockenheim

Im Jahr 2021 wurde das erste Pflegeheim im Bestand der FLÜWO in Hockenheim bezogen. Seit Oktober 2021 liefert eine Photovoltaikanlage mit knapp 100 Kilowatt Peak vom Dach des Gebäudes den Ladestrom für die Fahrzeugflotte des Pflegedienstes vor Ort. Bis Mai 2022 konnten so bereits 35.000 kWh Strom erzeugt werden. An insgesamt acht Ladepunkten „tanken“ die Fahrzeuge der Pflegezentrum Hockenheim GmbH klimaneutral für ihren nächsten Einsatz.

Die grüne Hausmeisterflotte

Die Hausmeister der FLÜWO sind den ganzen Tag unterwegs, um allen Mietern bestmöglichen Service zu bieten. Zukünftig werden sie die FLÜWO Bestände emissionsarm mit E-Autos anfahren. Mit der Auslieferung der ersten vier Fahrzeuge im Jahr 2022 beginnt der sukzessive Austausch der Hausmeisterflotte mit insgesamt 21 Fahrzeugen. Die oftmals kurzen Strecken zwischen den verschiedenen Gebäuden und die tägliche Rückkehr zum Hausmeisterbüro bilden optimale Voraussetzungen für den Einsatz von E-Fahrzeugen. Dafür wird an jedem Hausmeisterstandort ein Ladepunkt errichtet.

Funktechnologie hilft beim Energiesparen

2015 entschied sich die FLÜWO, die Messdienst- und Abrechnungsprozesse von den bisherigen Dienstleistern in die 100-prozentige Tochter FLÜWO Bau + Service GmbH zu überführen. Beginnend ab 2016 wurde der gesamte Bestand der FLÜWO auf funkfernauslesbare Messdiensttechnologie umgestellt. Bis heute wurden in etwa 9.800 Wohnungen rund 65.000 Messgeräte ausgetauscht oder erstmalig eingebaut und in ein Funknetz eingebunden. Seitdem wird die Abrechnung von Wärme, Kalt- und Warmwasser durch den hauseigenen Abrechnungsdienst erstellt.

Für die Erfassung der jährlichen Zählerdaten sind Wohnungsbesuche nicht länger erforderlich, dadurch entfallen die durch die Ablesung vor Ort entstehenden CO₂-Emissionen. Durch den hohen Digitalisierungsgrad der Messdienste konnte die seit Anfang 2022 gesetzlich vorgeschriebene unterjährliche Verbrauchsinformation (uVI) reibungslos umgesetzt werden. Mit diesen monatlichen Informationen können die Mieter den Verbrauch besser unterjährig überwachen, entsprechend anpassen und so ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die Bereitstellung der uVI erfolgt ebenfalls digital über das FLÜWO Mieterportal. So werden jährlich über 120.000 Blatt Papier und ebenso viele Umschläge gespart. Das schont die Umwelt und spart zusätzlich Geld und Ressourcen.



Stuttgart Degerloch, Telemetrie, funkfernauslesbare Messdiensttechnologie



ESG

S (SOZIAL)

Das FLÜWO Sozialmanagement

Bereits seit 2014 gibt es das FLÜWO Sozialmanagement. Seitdem sind im Unternehmen Mitarbeiter für die soziale Fallarbeit angestellt, die als Ansprechpartner für die Mieter sowie für die Beschäftigten der FLÜWO zur Verfügung stehen. Der Schwerpunkt bei der indi-

viduellen Fallarbeit ist die Beratung von Menschen, die sich in einer schwierigen finanziellen oder sozialen Situation befinden. Häufig sind Konflikte in der Nachbarschaft der Auslöser dafür, dass das Sozialmanagement eingeschaltet wird. Dann sind psychologisches Gespür und Vermittlungsgeschick gefragt.

Das Ziel ist es grundsätzlich, Mietern einen möglichst langjährigen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen und eine harmonische Nachbarschaft sicherzustellen. Hierfür kommen – je nach Situation und Person – die unterschiedlichsten Maßnahmen zum Einsatz: So helfen die Sozialmanager beispielsweise dabei, Haushaltspläne zu erstellen sowie Berührungsängste vor Ämtern abzubauen. Zudem unterstützen sie bei Behördenengängen. Auch die Budgetberatung gehört zum Maßnahmenportfolio. ▶





Die FLÜWO Stiftung

Die FLÜWO Stiftung widmet sich zwei wichtigen Aufgaben: Zum einen ist das die Stärkung von Quartieren und Nachbarschaften. Sie fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben und das bürgerschaftliche Engagement durch die Initiierung eigener Projekte oder der Förderung von Projekten anderer Organisationen. Der zweite Pfeiler ist die individuelle Förderung von Menschen in herausfordernden Lebenslagen.

Langfristiges Handeln führt in der Quartiersarbeit zum größtmöglichen Erfolg. Für diese Arbeit hat die FLÜWO Stiftung mit dem „Stiftungswägle“ ein neues Instrument, das extra für diesen Zweck gebaut worden ist – mit eigenem Namen und unverkennbarem Design.

Das Stiftungswägle fährt überall dorthin, wo dem Stiftungsteam Themen, Bedarfe und Ideen gemeldet werden. In ihm finden auf rund 25 Quadratmetern etwa 20 Menschen ausreichend Platz, um gemeinsam an Ideen und Konzepten zu arbeiten. Der perfekte Raum für Treffen mit Nachbarn aus dem gesamten Quartier und die Stärkung der Nachbarschaft. Je nach Bedarf und Projekt bleibt das Stiftungswägle auch längere Zeit vor Ort, unterstützt bei den ersten Schritten zur Umsetzung von Plänen und greift bei der langfristigen Absicherung von Projekten unter die Arme.



Esslingen, Sponsorpartner des Fußballteams
SG Hegensberg-Liebersbronn



Spenden und Sponsoring

Die Unterstützung von Vereinen und Initiativen durch Spenden und Sponsoring ist Teil des gesellschaftlichen Engagements der FLÜWO. Davon profitieren beispielsweise Sportvereine, Kultureinrichtungen oder lokale Hilfsangebote für Menschen in Not.

Ein aktuelles Beispiel zeigt die Hilfsbereitschaft der Mitarbeiter und das Engagement der FLÜWO in besonderer Weise: Für Nothilfemaßnahmen für ukrainische Geflüchtete spendeten die Mitarbeiter der Genossenschaft über 1.600 Euro. Durch eine Verdreifachung und Aufrundung dieses Betrags durch die FLÜWO konnten insgesamt 5.000 Euro an die Hoffnungsträger Stiftung gespendet werden.

Nachwuchsförderung im Mittelpunkt

Die FLÜWO verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, jungen Menschen eine berufliche Perspektive zu bieten und durch intensive Nachwuchsförderung Kompetenzen innerhalb des Unternehmens weiter aufzubauen. Nicht ohne Grund sind etwa 15 Prozent der 144 Mitarbeiter Auszubildende oder duale Studenten.

Dabei bietet die FLÜWO jungen Menschen vielfältige, attraktive Einstiegs- und Weiterbildungsmöglichkeiten für eine sichere, berufliche Zukunft – über ein duales Studium oder eine Ausbildung bis hin zum Trainee-Programm. Denn nach der Ausbildungszeit stehen die Chancen für eine berufliche Karriere bei der FLÜWO außerordentlich gut: Der Großteil der Auszubildenden und Studenten wird direkt nach erfolgreichem Abschluss in eine unbefristete Festanstellung übernommen.

Nachhaltigkeit wird von den jungen Mitarbeitern nicht nur gelebt, sondern auch wissenschaftlich aufgearbeitet. Ein dualer Student im Studiengang Immobilienwirtschaft arbeitet derzeit an seiner Bachelor-Arbeit zum Thema „ESG-Finanzierung“. Die Erkenntnisse daraus fließen dann in zukünftige Entscheidungen der FLÜWO ein. ►



Stuttgart Degerloch, Nachwuchsförderung





ESG

G (UNTERNEHMENSFÜHRUNG)

Wie sieht der Arbeitsplatz der Zukunft aus?

Bis zum Herbst 2022 wird der neue Hauptsitz der FLÜWO in der Stuttgarter Löffelstraße bezogen sein. Im gesamten Prozess hin zur neuen FLÜWO Arbeitswelt spielen die Mitarbeiterbeteiligung und das Change-Management eine wichtige Rolle. Es war wichtig, neben der klaren Zieldefinition und Strategie die Mitarbeiter am Prozess zu beteiligen, ihre Wünsche und Vorstellungen aufzunehmen, aber auch regelmäßig über den Projektfortschritt zu informieren. Dabei darf

die bestehende Büro- und Teamkultur nicht außer Acht gelassen werden.

Für den Erfolg der neuen Arbeitswelt ist die Akzeptanz der Mitarbeiter maßgeblich. Aus diesem Grund ist die Planung in einem partizipativen Prozess unter Einbeziehung aller Mitarbeiter entstanden.

In diesem Zuge wurde unter anderem bereits zu Beginn der Planungsphase gemeinsam mit den Mitarbeitern erarbeitet, wie die Ausgestaltung der jeweiligen eigenen Arbeitsfläche (bei der FLÜWO „Homebase“ genannt) aussehen soll. Es wurde gemeinsam diskutiert und entschieden, wie viele Besprechungs- und Rückzugsmöglichkeiten notwendig sind oder ob es beispielsweise neben normalen Arbeitsplätzen auch andere Arbeitssituationen gibt, die andere Möbel- oder Raumkonzepte benötigen. Zusätzlich wurde mit einer interdisziplinären Projektgruppe ein Leitfaden erarbeitet, welcher allen Kollegen Orientierung zur Nutzung der Flächen und der Zusammenarbeit gibt.

Mitarbeiter aktiv beteiligen

Die Beteiligung von Mitarbeitern an der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO ist aus vielerlei Sicht sinnvoll und notwendig. Neben der Kenntnis des Tagesgeschäfts, der Abläufe und Prozesse, haben diese auch die notwendige fachliche Expertise. Für viele Mitarbeiter ist es eine ungewohnte Tätigkeit, sich kreativ und ergebnisoffen mit Veränderungsprozessen im Unternehmen, in der eigenen Abteilung oder sogar im direkten eigenen Aufgabengebiet auseinanderzusetzen. Optimalerweise ergänzt man das fachliche Wissen mit methodischem Know-how. Gerade auch bei Themen, die nicht zum täglichen Ablauf gehören, werden so wertvolle Erfahrungen gesammelt. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, neue Sichtweisen einzunehmen und ungewohnte Wege zu gehen.

Die FLÜWO setzt genau diese Mischung um: In bereichs- und altersübergreifenden Teams werden Projekte gemeinsam bearbeitet. Das Besondere dabei ist, dass auch die Studenten und Auszubildenden in diese Projektgruppen integriert werden und so schon frühzeitig lernen, projektorientiert zu arbeiten. Zusätzlich ist immer mindestens eine Person dabei, die methodische Kompetenz besitzt, diese Teams anzuleiten, Impulse zu setzen oder zu koordinieren. Neben dieser aktiven inhaltlichen Mitarbeit lernen und erleben Mitarbeiter Projektarbeit und Moderationsmethoden, beispielsweise in der Erarbeitung von Ideen.

Diese Erfahrungen helfen, Veränderungen besser nachzuvollziehen und mit Leben zu füllen. Neben der inhaltlichen Mitwirkung und Beteiligung an der Erarbeitung von Konzepten und Ideen ist ein weiteres Ziel, methodisches Wissen aufzubauen und in der Mitarbeiterschaft zu verbreiten. Die Zukunft liegt in der kollaborativen Zusammenarbeit, in der Vernetzung unterschiedlicher Menschen und Kompetenzen. ►

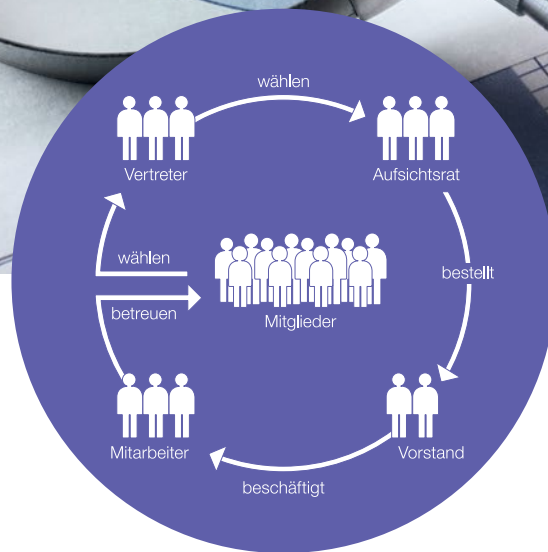




► Vertreter umfassend informiert

Die Vertreter der FLÜWO bilden das „Bindeglied“ zwischen der Gesamtheit aller Mitglieder und dem Aufsichtsrat und Vorstand. Sie können sich aktiv für die Interessen der Genossenschaft einsetzen und im Rahmen der Vertreterversammlung über elementare Gegebenheiten, wie beispielsweise die Satzung, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns mitentscheiden. Für die neue Wahlperiode, beginnend mit der Vertreterversammlung 2022, wurden die Vertreter in diesem Jahr neu gewählt.

Genossenschaften sind bereits aus ihrer Grundidee heraus demokratisch aufgebaute Unternehmen, in denen die Vertreter durch ihre ehrenamtliche Mitwirkung ein gesetzlich verankertes Mitsprache- und Mitbe-



stimmungsrecht haben. Darüber hinaus werden die Vertreter der FLÜWO über aktuelle Entwicklungen innerhalb der FLÜWO und der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen informiert. Dazu tragen die regelmäßig stattfindenden informellen Vertreterzusammenkünfte, schriftliche Vertreterinformationen und ein Abonnement wohnungswirtschaftlicher Fachmedien bei. ●

Investitionen in das Anlagevermögen 2020–2022

Neubauten inkl. Büroumbau

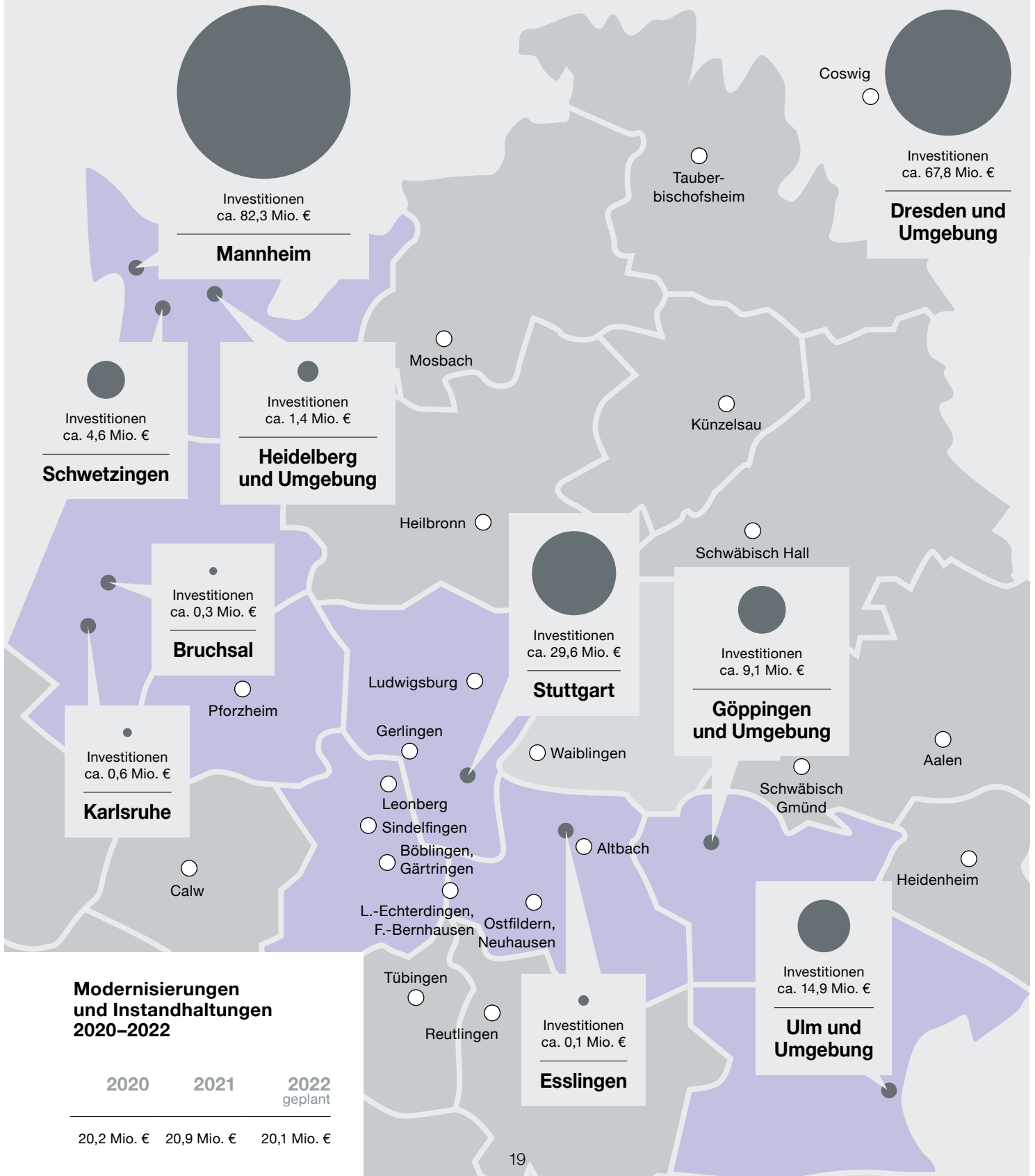
2020	2021	2022 geplant
14,6 Mio. €	27,3 Mio. €	46,8 Mio. €

Modernisierungen

2020	2021	2022 geplant
2,1 Mio. €	1,0 Mio. €	0,9 Mio. €

Gebäude- und Grundstückskäufe

2020	2021	2022 geplant
40,6 Mio. €	56,4 Mio. €	21,0 Mio. €



Modernisierungen und Instandhaltungen 2020–2022

2020	2021	2022 geplant
20,2 Mio. €	20,9 Mio. €	20,1 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 10.100 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand Januar 2022). Damit gehört sie zu den großen Wohnungsbau-genossenschaften in Deutschland. Die FLÜWO eG wurde 1948 mit Sitz in Stuttgart gegründet. Neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch unterhält die FLÜWO eG zehn Regionalbüros in Baden-Württemberg und seit 2016 ein Regionalbüro in Dresden.

Das Kerngeschäft der FLÜWO eG umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände in einem erweiterten regionalen Umfeld. Die FLÜWO eG ist insgesamt an 32 Standorten vertreten, die sich weitestgehend in Baden-Württemberg befinden. Ein Großteil der Bestände konzentriert sich auf den Großraum Stuttgart und die Metropolregion Rhein-Neckar. Weitere Bestände befinden sich in Karlsruhe, Pforzheim, Göppingen, Ulm und Umgebung sowie außerhalb Baden-Württembergs in Dresden und Coswig.

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



Hockenheim, Rathausstraße, Pflegezentrum

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

Auch 2021 beeinflusste die COVID-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkten sich auch die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgela-

gerten Wirtschaftsstufen, ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Herausfordernd für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die aufgrund gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer wurden. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Die Zinssätze für Baufinanzierungen bei 10-jähriger Zinsfestschreibung sind, gegensätzlich zur Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, in den ersten zwei Monaten des Jahres 2022 schon deutlich gestiegen. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,2 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,4 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,1 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,7 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von

6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 Voraussicht des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. 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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Ein-

schnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und der Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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 wurden Grundstückskaufverträge für zwei Grundstücke am Standort Mannheim sowie für ein Grundstück am Standort Göppingen geschlossen. Weiterhin erfolgte der An-

kauf eines Tiefgaragenstellplatzes und einer Gewerbeeinheit in Stuttgart.

Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der FLÜWO eG umfasst zum Bilanzstichtag 10.087 Wohnungen, 85 Gewerbeeinheiten sowie 5.688 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 676.722 m².

Bestandszahlen	2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungen	10.087	9.908	9.489	9.342	9.448
Gewerbeeinheiten	85	79	70	62	63
Garagen/Stellplätze	5.688	5.480	5.218	5.006	4.943
Wohn-/Nutzfläche	676.722 m²	654.612 m²	625.910 m²	614.177 m²	617.773 m²

Neubautätigkeit 2021

Die eigene Neubautätigkeit als Ersatzbau für abgehende Substanz trägt zur qualitativen Steigerung des Wohnportfolios bei und ist ein wesentlicher Bestandteil der Investitionspolitik. In den vergangenen Jahren ist allerdings verstärkt die Neubautätigkeit auf erwor-

benen Grundstücken in den Fokus der Geschäftstätigkeit gerückt. In Ulm wird ein Neubau nach Abriss von Altsubstanz weitergeführt. Die Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2021 war auch durch die Ausführung von Neubauvorhaben auf erworbenen Grundstücken in Dresden, Göppingen und Mannheim

geprägt. Des Weiteren prüft die FLÜWO eG an mehreren Standorten Grundstücksankäufe und nimmt an Wettbewerbsverfahren teil.

In Ulm wurde das Bestandsobjekt in der Gneisenau-/Scharnhorststraße im Winter 2018/2019 abgerissen. Der Baubeginn für den Ersatzbau erfolgte im August 2020. Auf dem eigenen Grundstück werden 38 Wohn- und eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von rund 3.400 m² auf einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen. Die Übergabe der Flächen an die Mieter ist für Sommer 2022 geplant.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte in Dresden ein 4.688 m² großes Grundstück am Käthe-Kollwitz-Ufer (Sachsenplatz) 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 Bebauung verläuft planmäßig, sodass die Fertigstellung der rund 9.800 m² großen Wohn- und Gewerbefläche für das erste Halbjahr 2023 geplant ist.

In Göppingen konnte im Juni 2021 ein Grundstück mit einer Größe von rund 3.003 m² im Hermann-Schwahn-Weg erworben werden. Auf dem Grundstück entstehen 44 Wohneinheiten mit 39 Tiefgaragenstellplätzen und einer Wohnfläche von rund 3.600 m². Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

Im Juli 2021 konnten zwei Grundstücke auf dem Gelände der ehemaligen US-Kaserne Spinelli in Mannheim erworben werden. Angrenzend zum Gelände der Bundesgartenschau 2023, sind 85 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.600 m² geplant. Es entstehen anspruchsvolle Bauten in einer Holztafelbauweise und einer Holzhybrid-Konstruktion. Die Fertigstellung des Solitärgebäudes soll noch vor der Bundesgartenschau im April 2023 erfolgen. Die Fertigstellung des Hochpunktes ist für das zweite Quartal 2024 geplant. In einer Quartiersgarage werden zudem noch 69 Stellplätze erworben.

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

Erwerbsmaßnahmen 2021

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 2021 wurden folgende Bestandsgebäude bzw. schlüsselfertige Neubauvorhaben kaufvertraglich erworben oder weitergebaut:

Am Standort Mannheim-Mitte wurden mit dem im Bau befindlichen Objekt „TENon5“ zehn gereichte Stadtvillen mit jeweils eigenständiger Architektur durch Kaufvertrag vom 15. August und 20. Dezember 2018 erworben. Bei der Übergabe im Sommer 2021 wurden der FLÜWO eG insgesamt 147 Wohneinheiten und 153 Tiefgaragenstellplätze sowie eine Gewerbeeinheit vom Bauträger schlüsselfertig übergeben. Die Übergabe von zwei noch im Bau befindlichen Gewerbeeinheiten steht für das zweite Quartal 2022 an. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2021 ist die FLÜWO eG aktiv in die Vermietung der 147 Wohneinheiten gegangen. Aktuell sind insgesamt 101 der 147 Wohneinheiten vermietet. Die schon übergebene Gewerbeeinheit wird durch die FLÜWO eG 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 Gewerbeimmobilie in der Heinestraße mit einer Fläche von rund 2.400 m² ist zum 31. Dezember 2021 in den Bestand der FLÜWO eG übergegangen. Derzeit prüft die FLÜWO eG verschiedene Vermarktungs- und Vermietungskonzepte.

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. Die Fertigstellung der Gebäude und die Übergabe an die FLÜWO eG sind im Herbst 2021 erfolgt.

Die Bebauung des im Geschäftsjahr 2020 erworbenen projektierten Bauvorhabens im Lauschwitzweg in Dresden schreitet planmäßig voran. Auf dem 3.984 m² großen Grundstück werden für die

- FLÜWO eG fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 3.200 m² sowie einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen errichtet. Der Rohbau konnte im Jahr 2021 abgeschlossen werden, die Übergabe der Einheiten ist für Dezember 2022 geplant.

Durch einen Kaufvertrag vom 10. September 2021 konnte weiteres Teileigentum in der Löffelstraße 22 bis 24 in Stuttgart-Degerloch erworben werden. Die Gewerbeeinheit, die zu gastronomischen Zwecken vermietet ist, umfasst 528 m². Die FLÜWO eG ist in das bestehende Pachtverhältnis eingetreten. Es sind aktuell keine baulichen Veränderungen geplant. Durch den Erwerb der letzten sich im Teileigentum befindlichen Einheit kann das Teileigentum aufgehoben werden.

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.

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 2021 mehr als 25 geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Vorplanungen für zukünftige Maßnahmen unter anderem an den Standorten Stuttgart, Ludwigsburg, Esslingen, Ulm, Böblingen, Karlsruhe, Pforzheim, Heidelberg, Mannheim und Dresden mit einem Investitionsvolumen von rund 5.275,5 T€ durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufenden Instandhaltungen mit 6.701,5 T€ sowie die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Mieterwechseln mit 8.881,3 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 20.858,3 T€ bzw. 32,5 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition nachhaltig.

III. Finanzielle und nicht finanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2021	2020	2019
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m²/Monat	7,70 €	7,48 €	7,34 €
Anteil der Erlösschmälerungen	2,7 %	1,2 %	1,3 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m²/Jahr)	31,07 €	31,05 €	27,34 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,5	8,2	8,1

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2021	2020	2019
Anlagenintensität	96,4 %	96,5 %	95,9 %
Eigenkapitalquote	36,2 %	39,4 %	41,3 %
Eigenkapitalrentabilität	3,1 %	2,9 %	2,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,1 %	2,2 %	2,2 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	18,2	15,9	14,4

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

Nicht finanzielle betriebliche Kennzahlen

Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist im Geschäftsjahr 2021 leicht angestiegen und liegt auf einem stabilen und branchenüblichen Niveau von 8,2 %. 

Entwicklung Fluktuation 2017 bis 2021	2021	2020	2019	2018	2017
Fluktuation	8,2 %	7,4 %	7,4 %	8,7 %	9,2 %

- Zum Stichtag 31. Dezember 2021 standen insgesamt 247 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,5 %. Darin sind 42 Wohnungen enthalten, die für einen geplanten Neubau entmietet wurden, sowie weitere 57 Wohnungen, bei denen zum Stichtag bereits ein

Anschlussmietvertrag bestand. Vermindert um leer stehende Wohnungen, für die bereits ein Anschlussmietvertrag bestand, und ohne Anrechnung von Wohnungen in Abrissgebäuden ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von rund 1,5 %.

Bereinigte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	2021	2020	2019	2018	2017
Leerstandsquote	1,5 %	0,5 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen 2020 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 2020 wurden im Jahr 2021 Betriebskosten in Höhe von insgesamt 18.319,2 T€ abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 4,1 %. Ursächlich sind im Wesentlichen der Zuwachs des Bestands, Erhöhungen der Grundsteuer sowie Kostenpositionen mit einem 2-Jahres-Turnus zum Beispiel Schornsteinreinigung.

Für rund 9.100 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

Personalentwicklung

Ende 2021 waren 144 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon sieben Auszubildende und vierzehn Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

Die FLÜWO eG verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, unter anderem durch intensive Nachwuchsförderung Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen. Im Rahmen der Diversifikation des Geschäftsmodells wurde auch das Ausbildungs- und Studienangebot erweitert. 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, Informatikkaufmann und Kaufmann für Büromanagement Teil des Ausbildungsprogramms.

Zudem werden alle Mitarbeiter regelmäßig in Hard- und Soft Skills geschult sowie durch Weiterbildungsmaßnahmen aktiv gefördert. So ist es beispielsweise möglich, berufsbegleitend zu studieren oder den Immobilienfachwirt (IHK) zu erwerben. Bedingt durch die COVID-19-Pandemie sind allerdings im Geschäftsjahr 2021 deutlich weniger Fortbildungsmaßnahmen angeboten und wahrgenommen worden. In regelmäßigen Feedback- und Mitarbeitergesprächen werden Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Darüber hinaus gibt es das FLÜWO Kompetenzmodell, das die FLÜWO-spezifischen Kompetenzfelder und Kompetenzen aufzeigt. So wird Transparenz geschaffen und eine gezielte Personalentwicklung ermöglicht.

FLÜWO Bau + Service GmbH

Im Geschäftsjahr 2021 stand der erstmalige Austausch der im Jahr 2016 in rund 3.600 Wohnungen verbauten Wasser- und Wärmezähler im Fokus. Ferner wurden rund 180 Neubauwohnungen mit eigenen Messgeräten und Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Migration der noch nicht umgerüsteten Bestandsgebäude wurde an den Standorten Stuttgart und Göppingen in rund 100 Wohnungen fortgesetzt. Zudem wurde damit begonnen, die fusionierten Bestandsgebäude in Blaubeuren in den eigenen Mess- und Abrechnungsdienst zu überführen.

Für die bislang in den eigenen Abrechnungsdienst überführten rund 9.100 Wohnungen erfolgte die Er-

stellung der Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2020 fristgerecht.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Etablierung weiterer Geschäftsfelder hat die FLÜWO GmbH im Auftrag der Stadt Schwetzingen die Baubetreuung der Neugestaltung der an den FLÜWO Neubau angrenzenden öffentlichen Außenanlagen übernommen.

Der angestrebte Aufbau des Geschäftsfelds E-Lademanagement wurde im Neubau der FLÜWO eG in der Wilhelm-Herz-Straße in Hockenheim erfolgreich pilotiert.

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

Die FLÜWO Stiftung verfolgt vorrangig den Zweck, Strukturen des bürgerschaftlichen Engagements in Quartieren aufzubauen und Nachbarschaften zu stärken sowie die individuelle Förderung von Menschen in herausfordernden Lebenslagen zu unterstützen. 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 mit Beteiligungen der Anwohner auf.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Stiftung neben der Fördertätigkeit ihre eigene operative Projektarbeit weiter aufgebaut. Die Stiftung konnte ihre Arbeit trotz der COVID-19-Pandemie ausbauen. Insgesamt wurden im Jahr 2021 Aufwendungen für den Stiftungszweck in Höhe von 192,5 T€ inklusive der Investitionen in das Projekt „Stiftungswägele“ in Höhe von 80,7 T€ bewilligt und ausbezahlt.

Die FLÜWO eG zahlte im Berichtsjahr 598,1 T€ in Form einer Zuwendung an die Stiftung aus. Die 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 2021

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem

Jahresüberschuss von 7.805,4 T€ ab und liegt damit 810,4 T€ über dem Vorjahresergebnis.

Ertragslage in T€	2021	2020	Veränderung
aus der Hausbewirtschaftung	20.602,3	21.849,2	-1.246,9
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	197,8	228,0	-30,2
aus Kapitaldienst	-710,6	-783,4	72,8
aus Verwaltungskosten	-14.432,9	-13.548,0	-884,9
Übrige Rechnung	2.013,8	-683,8	2.697,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	135,0	-67,0	202,0
Jahresüberschuss	7.805,4	6.995,0	810,4

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.246,9 T€ verringert. Positiv wirken sich im Wesentlichen höhere Mieterlöse (2.236,1 T€) aus. Dem stehen im Wesentlichen gestiegene Instandhaltungskosten (1.828,5 T€) sowie höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (1.583,8 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich insbesondere durch die gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerung und Mietminderung positiv entwickelt. Die Zunahme der Erlösschmälerungen und Mietminderungen im Geschäftsjahr 2021 ist insbesondere auf die Erstvermietung der im Jahr 2021 unterjährig zugegangenen Gebäude zurückzuführen.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	2021	2020	2019	2018	2017
Sollmieten	64.086,1	60.557,2	56.791,1	55.063,2	54.012,6
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-2.037,6	-744,8	-765,0	-874,7	-730,3
Gebühren und Umlagen	18.319,2	17.600,8	16.891,4	16.496,5	15.942,5
Sonstige Erträge	141,4	97,1	19,3	21,3	26,3
Gesamt	80.509,1	77.510,3	72.936,8	70.706,3	69.251,1

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit (197,8 T€) betrifft in Höhe von 192,2 T€ Erlöse aus weiterverrechneten Verwaltungskosten gegenüber der FLÜWO GmbH und der FLÜWO Stiftung.

Das negative Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Kapitalisierung von langfristigen Rückstellungen (695,8 T€).

Die Verwaltungskosten erhöhen sich insbesondere aufgrund von gestiegenen Personalaufwendungen (433,0 T€), höheren Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten (264,0 T€) sowie gestiegenen Aufwendungen für die EDV (120,5 T€).

Die Veränderung der übrigen Rechnung ist hauptsächlich auf die Einbuchung von Zuschüssen und Schadensersatzansprüchen in Höhe von insgesamt 1.552,1 T€ sowie auf den Einmaleffekt durch den Auf-

wand der Grunderwerbssteuer durch die Fusion im Jahr 2020 in Höhe von 1.166,0 T€ zurückzuführen. Die übrigen Rechnungen beinhalten zudem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (419,7 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (513,5 T€) sowie Aufwendungen für Spenden (616,9 T€).

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Im Verhältnis zum beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplan 2021, angepasst um die hochgerechneten Auswirkungen der Fusion (Stand Januar 2021), weicht der erwirtschaftete Jahresüberschuss um 2.359,2 T€ ab und beläuft sich auf 7.805,4 T€ (Plan: 10.164,6 T€). Positiv wirken sich hauptsächlich gestiegene sonstige betriebliche Erträge (749,0 T€), geringere Personalaufwendungen (399,7 T€), geringere Zinsaufwendungen (427,0 T€) sowie geringere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (242,9 T€) aus. Dem stehen geringere Sollmieten nach Erlösschmälerung (1.036,8 T€), hö-

here Instandhaltungsaufwendungen (2.726,5 T€) und höhere Abschreibungen (137,3 T€) entgegen. Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung, trotz der Abweichung zur Planung, als positiv.

Vermögenslage

Grundlage der soliden wirtschaftlichen Lage der FLÜWO eG sind die sicheren und langfristig angelegten Umsätze aus der Bestandsbewirtschaftung.

Die daraus resultierenden Überschüsse gestatten auch in Zukunft eine Investitionspolitik, durch die marktkonformes Wachstum erzielt werden kann. ►

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	667.136,1	96,4	596.479,2	96,5	70.656,9
Umlaufvermögen	25.010,4	3,6	21.365,1	3,5	3.645,3
Bilanzsumme	692.146,5	100,0	617.844,3	100,0	74.302,2

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	250.585,3	36,2	243.598,0	39,4	6.987,3
Rückstellungen	12.066,0	1,7	11.694,4	1,9	371,6
Fremdkapital	429.495,2	62,1	362.551,9	58,7	66.943,3
Bilanzsumme	692.146,5	100,0	617.844,3	100,0	74.302,2

► Im Geschäftsjahr 2021 wurden 86.770,9 T€ in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen (16.114,0 T€) ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 70.656,9 T€. Im Wesentlichen ist die Steigerung auf die Bau- und Erwerbstätigkeit zurückzuführen. Bei der Bautätigkeit sind insbesondere die eigenen Baumaßnahmen Käthe-Kollwitz-Ufer (Sachsenplatz) in Dresden, Gneisenau-/Scharnhorststraße in Ulm, Hermann-Schwahn-Weg in Göppingen und Spinelli in Mannheim sowie bei den geleisteten Anzahlungen für die schlüsselfertigen Bauvorhaben „TENon5“ in Mannheim, Wilhelm-Herz-Straße in Hockenheim und Lauschiegriesenweg in Dresden zu nennen. Zusätzlich sind durch Erwerb weiteres Teileigentum und ein weiteres Gebäude im Anlagevermögen zugegangen. Das Anlagevermögen stellt mit 96,4 % (im Vorjahr 96,5 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar. Das Anlagevermögen wird durch das Sachanlagevermögen (654.057,5 T€) bestimmt.

Die Zunahme beim Umlaufvermögen mit 3.645,3 T€ ist hauptsächlich auf die Erhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 2.010,8 T€ sowie die Zunahme bei den sonstigen Vermögensgegenständen (863,5 T€) und den flüssigen Mitteln (961,0 T€), deren Entwicklung in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt ist, zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Trotz des absolut gestiegenen Eigenkapitals sinkt die Eigenkapitalquote um 3,2 Prozentpunkte auf 36,2 %. Ursächlich dafür ist die deutliche Bilanzverlängerung.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt (9.046,5 T€).

Das Fremdkapital ist durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (387.290,1 T€) sowie anderen Kreditgebern (17.912,4 T€) und durch die erhaltenen Anzahlungen (18.566,9 T€) geprägt. Ursächlich für die Veränderung im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen Darlehensneuvaluierungen bei Kreditinstituten in Höhe von 81.748,0 T€, denen planmäßige Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (11.916,2 T€) und anderen Kreditgebern (1.841,1 T€) gegenüber stehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

	2021	2020
Kapitalflussrechnung in T€		
Jahresüberschuss	7.805,4	6.995,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.111,0	14.451,7
Aktivierete Eigenleistungen	0,0	-15,9
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-240,5	294,3
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	316,1	546,7
Zuschreibungen	-4,6	-13,6
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-1.138,4	0,0
(Cashflow nach DVFA/SG / Zwischensumme)	(22.849,0)	(22.258,2)
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	612,2	1.379,1
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,1	-13,9
Zunahme (-)/Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-2.473,5	-1.722,2
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	-174,5	2.247,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.845,3	5.642,5
Ertragssteuerertrag (-)/Ertragssteueraufwand (+)	-135,0	67,0
Ertragssteuererstattung (+)/Ertragssteuerzahlung (-)	-118,9	-86,5
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	26.401,5	29.771,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-292,2	-412,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3,1	13,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-86.478,7	-57.630,7
Erhaltene Zinsen	0,0	0,1
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.767,8	-58.029,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	81.748,0	43.389,2
Planmäßige Tilgungen	-13.757,3	-12.846,3
Gezahlte Zinsen	-5.845,3	-5.642,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	-116,5	214,9
Gezahlte Dividenden	-701,6	-666,6
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	61.327,3	24.448,6
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	961,0	-3.809,2
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	2.579,1	6.388,3
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.540,1	2.579,1
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0	0

- Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (26.401,5 T€) reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen (13.757,3 T€) sowie die zu zahlenden Zinsen (5.845,3 T€) zu bedienen; weiterhin kann ein Teil des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (86.767,8 T€) gedeckt werden. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft erhöht sich zum 31. Dezember 2021 per Saldo um 961,0 T€ auf 3.540,1 T€.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im Berichtsjahr 2021 insgesamt 86.478,7 T€. Davon entfallen 83.648,1 T€ auf Neubauten und Ankäufe, 1.006,4 T€ auf aktivierte Modernisierungsleistungen und 1.824,2 T€ auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen (81.748,0 T€) bestimmt. Daneben wurden planmäßige Tilgungen (13.757,3 T€) und Zinsen (5.845,3 T€) geleistet.

Zur Vermeidung von Währungs- bzw. Kursrisiken wird im Zuge der Fremdfinanzierung auf die Verwendung von Fremdwährungsdarlehen verzichtet. Durch die Fusion der FLÜWO eG auf die Heimstättengenossenschaft Blaubeuren eG im Jahr 2020 wurden zwei Zinsswap-Geschäfte zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken 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 Neuvalutierung wird das Zinsänderungsrisiko durch Abschluss von Darlehen mit einer Zinsbindungszeit von in der Regel 20 bis 25 Jahren minimiert.

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 2021 jederzeit geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel, freier Mittel aus Kreditlinien und Darlehen in Höhe von rund 60.000,0 T€ sowie Beleihungsreserven ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Finanzierung der für das Jahr 2022 geplanten Investitionen in Neubau und Modernisierung ist hierdurch gesichert.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2021 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 wird auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung ausgegangen.

Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung (Stand Dezember 2021) ist für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 6.408,9 T€ zu rechnen. Gegenüber dem Jahresergebnis 2021 verringert sich das erwartete Ergebnis 2022 aufgrund geringerer sonstiger betrieblicher Erträge (1.089,4 T€), höherer Personalaufwendungen (894,6 T€), höheren Abschreibungen (1.647,8 T€), höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (1.028,6 T€) sowie höheren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (555,9 T€). Gegenläufig wirken sich steigende Sollmieten (3.831,4 T€) aus. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beschlossene Unternehmensplanung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. ►

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2021
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m²/Monat	7,90 bis 8,10 €	7,70 €
Anteil der Erlösschmälerungen	2,0 bis 2,5 %	2,7 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m²/Jahr)	28,33 bis 31,32 €	31,07 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	8,6 bis 9,5	9,5

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2021
Anlagenintensität	94,8 bis 98,6 %	96,4 %
Eigenkapitalquote	33,1 bis 36,6 %	36,2 %
Eigenkapitalrentabilität	2,2 bis 2,7 %	3,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,6 bis 2,0 %	2,1 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	19,0 bis 23,2	18,2

- Durch Erstbezüge 2021 und die allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2021, die sich 2022 voll auswirken, sowie durch anstehende Mieterhöhungen im Jahr 2022 und die geplante Neuvermietung von einem Bauvorhaben sowie die geplante Vollvermietung des Neubauvorhabens „TENon5“ im Jahr 2022, ist im Geschäftsjahr 2022 mit einem deutlichen Anstieg der Sollmieten (3.831,4 T€) zu rechnen. Das Leerstandsniveau im Bestand wird im Jahr 2022 voraussichtlich wieder sinken. Überwiegend wird das Leerstandsniveau 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 2022 Aufwendungen in Höhe von 19.229,8 T€ im Wirtschaftsplan angesetzt. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2021 einer Abnahme von 622,2 T€ bzw. 3,1 %. Die Abnahme ist im Wesentlichen auf geringere Aufwendungen für geplante Modernisierungsmaßnahmen (2.834,7 T€), denen höhere geplante Instandhaltungen (1.604,7 T€) gegenüberstehen, zurückzuführen. Zusätzlich sind noch aktivierungsfähige Maßnahmen für Wohnbestandsgebäude in Höhe von 892,0 T€ geplant.

Die steigenden Personal- (894,6 T€) und Zinsaufwendungen (555,9 T€) sowie die steigenden Abschreibungen (1.647,8 T€) sind auf das nachfolgend beschriebene hohe Investitionsvolumen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sowie auf die geplante Substanzerweiterung zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind mit einem voraussichtlichen Volumen von rund 61.106,0 T€ Investitionen in die Bauvorbereitung, -durchführung und Ankäufe an insgesamt sieben Standorten geplant. Dabei sind folgende Fertigstellungen von bereits laufenden Bauvorhaben, die unter dem Punkt „B) II. Geschäftsverlauf“ näher erläutert sind, für das Geschäftsjahr 2022 geplant:

- Ulm: Gneisenau-/Scharnhorststraße (38 WE und 38 TG-Stellplätze)
- Dresden: Lauschwitzweg (39 WE und 34 TG-Stellplätze)

Zum Erstellungszeitpunkt sind in der langfristigen Wirtschaftsplanung für die Bauvorbereitung und -durchführung sowie für Ankäufe Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 327.664,9 T€ geplant. Mit dem Bau von rund 1.259 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis ins Jahr 2033 wird neben der qualitativen Ertüchtigung des Wohnungsbestands der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt, um die Mitglieder auch zukünftig mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können.

Darüber hinaus wird sich die FLÜWO eG 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 Angebots-erweiterung an unterschiedlichen Wohnungstypen sind die Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Gleichwohl richtet sich der Fokus auch auf die kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung der Dienstleistungsqualität.

Risiko- und Chancenbericht

Das installierte Risikomanagementsystem ist ein tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Das Interne Kontrollsystem trägt 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 Vermietungs-genossenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus. Der noch anhaltende Einfluss der seit Anfang 2020 weltweiten Pandemie hat allerdings durch gestörte Lieferketten und den verursachten Mangel an Baustoffen zunehmend Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und das Geschäftsmodell. Insbesondere die Investitionstätigkeit in Neubau und Bestand gerät durch steigende Preise weiter unter Druck. Die

Wirtschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2021 nach dem pandemisch verursachten Absturz im Jahr 2020 wieder auf Wachstumskurs, die Auswirkung des Ukraine-Kriegs auf das Wachstum lassen sich aktuell noch nicht abschätzen. Der Vorstand geht allerdings aufgrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Lage zukünftig von einem höheren Risiko als vor der COVID-19-Pandemie und dem Ukraine-Krieg aus. Dabei ist auf der Absatzseite, dem Vermietungsgeschäft, weiterhin mit höheren Leerstandszeiten und einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere aufgrund steigender Energiekosten, zu rechnen. 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, die Wohnungsbestände qualitativ weiter zu verbessern und somit einen Wettbewerbsvorteil zu generieren, wirkt dem bestehenden Absatzrisiko entgegen. Auf der Beschaffungsseite ist mit weiterhin zunehmenden Baukosten zu rechnen. Unternehmensintern wird das Risiko aufgrund von Krankheitsfällen sehr gering eingestuft. Durch den sehr hohen Grad der Digitalisierung ist sichergestellt, dass der geregelte Geschäftsbetrieb auch aus dem mobilen Office aufrechterhalten werden kann.

Die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards im Zuge der regelmäßigen Anpassung der Energieeinsparverordnung sowie der Anpassung an EU-Richtlinien werden zu weiter steigenden Baukosten führen. Zudem führte die Rohstoffknappheit, verursacht durch beispielsweise Transportprobleme und den Ukraine-Krieg, zu einer Verschärfung der Entwicklung. Zusätzlich führt die immer noch gute konjunkturelle Lage im Baugewerbe zu weiteren Baukostensteigerungen. Auch die Zielsetzung der FLÜWO eG, zukünftig bei eigenen Neubauvorhaben mindestens den KfW-Standard 55 zu erreichen und klimaneutral zu bauen, wird höhere Baukosten mit sich bringen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist eine sehr detaillierte und auf Kosten fokussierte Planungsphase bei den geplanten Neubaumaßnahmen Voraussetzung.

Im Zuge der Kriegssituation zwischen Russland und der Ukraine und der fiskalpolitischen Regelung zur CO₂-Bepreisung steigen die Preise für Heizöl und Gas deutlich an. Durch die schrittweise Anhebung der CO₂-Preise in den nächsten Jahren werden die Kosten für diese Energieträger auch in den kommenden

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 sich zukünftig zeigen. Eine Verschiebung der verbrauchsabhängigen Kosten hin zum Vermieter wird eine deutliche Kostenbelastung für die Unternehmen hervorrufen. Dieses Risiko besteht, trotz des grundsätzlich guten Modernisierungsstandards, auch bei der FLÜWO eG. Zudem wird durch die steigenden Energiekosten in den kommenden Jahren im Rahmen der Nebenkostenabrechnung mit deutlichen Nachzahlungen zu rechnen sein. Dies kann zu steigenden Forderungen und Wertberichtigungen bei der FLÜWO eG führen.

Weiterhin werden Vermieter zunehmend mit mehr gesetzlichen Regularien konfrontiert, die organisatorisch und personell bewerkstelligt werden müssen. Hierbei ist zum Beispiel die neu eingeführte unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) zu nennen. Vermieter und Verwalter sind dabei verpflichtet, Bewohnern mit funkauslesbaren Geräten monatlich die unterjährige Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Dies wird für die FLÜWO eG einen erhöhten Verwaltungsaufwand nach sich ziehen.

Die im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschlossene Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird sich auch zukünftig aufgrund der 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 der FLÜWO eG 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 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. Dies bestätigte auch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts im ersten Halbjahr 2021, in dem der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig deklariert wurde.

Für die Realisierung von Wachstumspotenzialen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist der Erwerb passender Grundstücke erforderlich. Hierzu wurden im Unternehmen geeignete Instrumente zur Potenzialanalyse von bebauten und unbebauten Grundstücken eingeführt. Zudem wurde im vergangenen Jahr entsprechende Fachexpertise im Bereich der Grundstücksakquisition und Projektentwicklung implementiert. Die Situation der 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 oder abgesagt werden müssen. Weiterhin führt die aktuell überdurchschnittliche Steigerung der Kaufpreise dazu, dass Immobilienankäufe teilweise wirtschaftlich nicht abbildbar sind. Die weitere Entwicklung muss kritisch beobachtet werden.

Positiv blickt die FLÜWO eG auf das beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz. Ziel des Gesetzes ist, dass die Errichtung von Wohnungen erleichtert wird. Begünstigt werden sollen unter anderem Anpassungen im Bauplanungsrecht für die Entwicklung von Wohnbauprojekten. Flexiblere Rahmenbedingungen könnten der FLÜWO eG die Möglichkeit geben, weiterhin für ihre Mitglieder bezahlbaren Wohnraum herzustellen.

Für die nächsten Jahre wird von einer exponentiell steigenden Nachfrage an Elektromobilität ausgegangen. Dabei sorgen vor allem der schnelle technische Fortschritt und die steigenden Preise für herkömmliche Treibstoffe für eine schnellere Entwicklung der Thematik. Es gilt auch aufseiten des Vermieters, sich entsprechend vorzubereiten, um den Mietern, soweit möglich, die entsprechende technische Infrastruktur zur Verfügung stellen zu können. Die FLÜWO eG hat sich dieses Themas zusammen mit der FLÜWO GmbH angenommen und blickt zuversichtlich auf den Mobilitätswechsel im eigenen Bestand.

Auch im Geschäftsjahr 2022 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 den Ukraine-Krieg sowie die konjunkturellen und demografischen Veränderungen bestimmt und werden durch steuerliche und gesetzliche Vorschriften, die für weiter steigende Investitionskosten sorgen, ergänzt. Ein daraus resultierendes, wesentlich beeinflussendes Risiko ist derzeit noch nicht zu erkennen.

Welche Auswirkungen der Krieg in der Ukraine und die in diesem Zusammenhang verhängten Sanktionen auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der FLÜWO eG hat, ist noch nicht einschätzbar. Durch die einsetzende Flüchtlingsbewegung, insbesondere nach Westeuropa, könnte die immer noch angespannte Situation am Wohnungsmarkt deutlich verschärft werden. Die verhängten Sanktionen werden weiterhin zu einer spürbaren Inflation im Euro-Raum führen. Darüber hinaus können die steigenden Energiekosten zur Zahlungsunfähigkeit einzelner Mieter führen, woraus ein Ertragsausfall für die FLÜWO eG resultiert. Zudem ist mit einer zunehmenden Rohstoffverknappung zu rechnen, die sich insbesondere auf den Bausektor auswirkt.

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 Krisen 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. Spielräume, die Zinsaufwendungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen in den nächsten Jahren weiter zu reduzieren, sieht der Vorstand nur sehr eingeschränkt. Bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens wird, auch aufgrund steigender Zinsaussichten, auf eine langfristige Finanzierung gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt.

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 effizient 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 und festverzinslicher Darlehen und zweier Zinsswap-Geschäfte ist die Genossenschaft keinem wesentlichen 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, 4. März 2022

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Benjamin Jutrzinski

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 zwei Sitzungen mit einem internen Teil und in fünf 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 vier der fünf gemeinsamen Sitzungen als hybride Sitzungen durchgeführt werden. Von den zwei Sitzungen mit einem internen Teil wurde eine Sitzung als digitale Sitzung durchgeführt.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzungen hat der Vorstand durch schriftliche Unterlagen und ergänzende mündliche Berichte den Aufsichtsrat über die zentralen Ereignisse aus den Vorstandsbereichen informiert. Die jeweiligen Tagesordnungspunkte wurden inhaltsabhängig aufsichtsratsintern oder gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert. Bei zustimmungsbedürftigen Sachverhalten wurden nach eingehender Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die jährlich durchgeführte zweitägige Klausurtagung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand wurde am 28. Januar 2021 und am 8. Oktober 2021 durchgeführt.

Zu den Hauptaufgaben des Aufsichtsrats gehörte die Neubesetzung des Vorstands. Nach Ausscheiden von Frau Nina Weigl hat der Aufsichtsrat in der Sitzung Nr. 108 am 17. Juni 2021 Herrn Benjamin Jutrzenski als neues Vorstandsmitglied ausgewählt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 17. Juni 2021 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Frau Diana Higi und Herr Dr. Martin Voß endeten turnusgemäß. 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 Herrn Hans Klein und Herrn Wilfried Wallbrecht. 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 jährlichen Vertreterzusammenkünfte konnten aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden.

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 (im Folgenden 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 Gesamteinschätzung der Geschäftsrisiken und Ri-

sikolage 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.

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

Jahresabschluss 2021

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, 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 2021, 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 Mitarbeitern der FLÜWO.

Stuttgart, 19. Mai 2022

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

gez.
Dr. Andrea Lauterbach
Aufsichtsratsvorsitzende

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite			
	2021 €	2021 €	2020 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.557.782,41	1.779.406,79
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	539.499.248,29		475.283.382,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.057.070,96		14.561.892,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13		7.124.225,13
Technische Anlagen und Maschinen	3.684,00		5.151,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.415.936,08		1.071.209,45
Anlagen im Bau	46.705.873,34		14.771.436,54
Bauvorbereitungskosten	1.818.279,52		2.337.964,67
Geleistete Anzahlungen	7.433.201,53	654.057.518,85	68.023.778,68
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00		11.520.000,00
Andere Finanzanlagen	750,00	11.520.750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		667.136.051,26	596.479.197,37
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	19.652.846,62		17.642.002,62
Andere Vorräte	99.506,55	19.752.353,17	109.460,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	216.450,02		409.942,03
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.798,01		72.217,63
Sonstige Vermögensgegenstände	1.341.979,91	1.662.227,94	478.441,22
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.540.106,93	2.579.054,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		55.751,03	73.959,56
Bilanzsumme		692.146.490,33	617.844.275,15

Passivseite			
	2021 €	2021 €	2020 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	687.699,01	18.365.304,01	637.940,20
der verbleibenden Mitglieder	17.648.325,00		17.322.669,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	29.280,00		521.220,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 287.975,99 Vorjahr: € 381.040,16			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	25.730.950,65	230.695.549,52	24.949.950,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 781.000,00 Vorjahr: € 700.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	204.964.598,87		198.606.598,06
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 858.000,81 Vorjahr: € 392.121,22			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 5.500.000,00 Vorjahr: € 5.000.000,00			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00	1.524.430,43	264.590,90
Jahresüberschuss	7.805.430,43		6.994.983,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.281.000,00		5.700.000,00
Eigenkapital insgesamt		250.585.283,96	243.597.953,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.046.520,00	12.066.003,40	9.287.045,00
Sonstige Rückstellungen	3.019.483,40		2.407.332,12
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	387.290.103,90	429.305.763,02	318.272.840,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.912.403,62		19.753.515,74
Erhaltene Anzahlungen	18.566.882,75		18.388.638,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.218,87		270.010,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.996.900,68		5.343.678,06
Sonstige Verbindlichkeiten	294.253,20		321.335,78
davon aus Steuern: € 1.399,81 Vorjahr: € 81.358,60			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		189.439,95	201.925,03
Bilanzsumme		692.146.490,33	617.844.275,15

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	80.509.053,99		77.510.274,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.145,81	80.744.199,80	234.158,50
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.010.844,00	898.865,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	15.929,97
Sonstige betriebliche Erträge		2.863.415,31	1.398.034,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.987.945,73		35.192.700,61
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.176,82	38.990.122,55	5.574,48
Rohergebnis		46.628.336,56	44.858.987,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.484.875,52		7.052.998,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.661.756,94	9.146.632,46	1.671.830,97
davon für Altersversorgung: € 210.094,50			
Vorjahr: € 338.170,68			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		16.111.039,86	14.451.687,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.327.753,31	5.253.427,42
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,17		22,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,10	31,27	66,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.541.121,79	6.411.558,95
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-134.977,47	67.008,36
Ergebnis nach Steuern		9.636.797,88	9.950.565,62
Sonstige Steuern		1.831.367,45	2.955.581,69
Jahresüberschuss		7.805.430,43	6.994.983,93
Gewinnvortrag		0,00	264.590,90
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		6.281.000,00	5.700.000,00
Bilanzgewinn		1.524.430,43	1.559.574,83

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.

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.

Es werden folgende lineare Abschreibungssätze verwendet:

• Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0 % bis 33,3 %
• Wohngebäude	1,0 % 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 10,0 %
• 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:

• Reichenbach, Olgastraße/Bahnhofstraße	73.611,23 €
• Mannheim, Stengelhofstraße	1.219,75 €

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

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 € werden 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 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 errechnet. Ab dem Geschäftsjahr 2021 gibt es eine neue Altersversorgung VO 2021 für die FLÜWO Gruppe. Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren errechnet. ►

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2021 €
	Stand zum 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.813.383,47	292.220,44	3.016,00	0,00	0,00	3.102.587,91
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.813.383,47	292.220,44	3.016,00	0,00	0,00	3.102.587,91
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	715.303.873,29	19.994.528,99	0,00	58.600.889,29	0,00	793.899.291,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.034.153,89	17.440.527,84	0,00	17.719.525,55	0,00	61.194.207,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13	0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.353,52	0,00	0,00	0,00	0,00	34.353,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.964.872,60	1.824.212,16	0,00	0,00	0,00	5.789.084,76
6. Anlagen im Bau	14.771.436,54	23.782.291,43	0,00	8.152.145,37	0,00	46.705.873,34
7. Bauvorbereitungskosten	2.337.964,67	5.484.591,09	74.830,98	0,00	5.929.445,26	1.818.279,52
8. Geleistete Anzahlungen	68.023.778,68	17.952.537,80	0,00	0,00	78.543.114,95	7.433.201,53
Summe Sachanlagen	837.594.658,32	86.478.689,31	74.830,98	84.472.560,21	84.472.560,21	923.998.516,65
Summe Immat. VG + Sachanlagen	840.408.041,79	86.770.909,75	77.846,98	84.472.560,21	84.472.560,21	927.101.104,56
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00
2. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Summe Finanzanlagen	11.520.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.750,00
Anlagevermögen gesamt	851.928.791,79	86.770.909,75	77.846,98	84.472.560,21	84.472.560,21	938.621.854,56

Zur Ermittlung der gesamten Verpflichtungen 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 1,87 % (Stand Dezember 2021) 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 abzu-

decken. 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.

(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand zum 01.01.2021 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert) €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
1.033.976,68	510.828,82	0,00	1.544.805,50	1.557.782,41	1.779.406,79
1.033.976,68	510.828,82	0,00	1.544.805,50	1.557.782,41	1.779.406,79
240.020.490,49	14.379.552,79	0,00	254.400.043,28	539.499.248,29	475.283.382,80
11.472.261,58	664.874,74	0,00	12.137.136,32	49.057.070,96	14.561.892,31
0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13	7.124.225,13
29.202,52	1.467,00	0,00	30.669,52	3.684,00	5.151,00
2.893.663,15	479.485,53	0,00	3.373.148,68	2.415.936,08	1.071.209,45
0,00	0,00	0,00	0,00	46.705.873,34	14.771.436,54
0,00	74.830,98	74.830,98	0,00	1.818.279,52	2.337.964,67
0,00	0,00	0,00	0,00	7.433.201,53	68.023.778,68
254.415.617,74	15.600.211,04	74.830,98	269.940.997,80	654.057.518,85	583.179.040,58
255.449.594,42	16.111.039,86	74.830,98	271.485.803,30	655.615.301,26	584.958.447,37
0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00	11.520.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.750,00	11.520.750,00
255.449.594,42	16.111.039,86	74.830,98	271.485.803,30	667.136.051,26	596.479.197,37

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	520.000,00 €
Kapitalrücklage	11.000.000,00 €
Eigenkapital	12.087.918,18 €
Jahresfehlbetrag	50.480,77 €

In der Position Unfertige Leistungen sind 19.652.846,62 € (Vorjahr 17.642.002,62 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	7.760,43 €	4.317,72 €
Sonstige Vermögensgegenstände	168.989,76 €	107.120,39 €
Gesamtbetrag	176.750,19 €	111.438,11 €

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 647.480,00 €. 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 für unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	951.574,43 €
Rückstellung Personalbereich	553.735,52 €
Rückstellung Betriebskosten	120.000,00 €
Prüfungskosten	70.000,00 €
Jahresabschlusskosten (intern)	62.024,95 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	387.290.103,90 (318.272.840,35)	52.165.264,78 (11.920.707,51)	62.295.951,34 (67.935.927,81)	272.828.887,78 (238.416.205,03)	387.290.103,90 (318.272.840,35)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.912.403,62 (19.753.515,74)	1.869.317,00 (1.842.576,56)	7.740.929,96 (7.632.645,62)	8.302.156,66 (10.278.293,56)	17.910.939,18 (19.753.515,74)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	18.566.882,75 (18.388.638,84)	18.566.882,75 (18.388.638,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.218,87 (270.010,85)	245.218,87 (270.010,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.996.900,68 (5.343.678,06)	4.674.710,12 (4.962.639,34)	322.190,56 (381.038,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	294.253,20 (321.335,78)	205.258,56 (225.820,25)	88.994,64 (95.515,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	429.305.763,02 (362.350.019,62)	77.726.652,08 (37.610.393,35)	70.448.066,50 (76.045.127,68)	281.131.044,44 (248.694.498,59)	405.201.043,08 (338.026.356,09)	

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 4.052.572,54 € valutieren, wurden mit der Bank zwei Zinsswap-Geschäfte 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 Zinsswap-Geschäfte wurde anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt –763.503,97 €.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswap-Geschäften und den am 31. Dezember 2021 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	10.485,03 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.422,99 €

Die Forderungen resultieren aus der Vermietung der Dachfläche für die Photovoltaikanlage und der Nachzahlung für die Geschäftsbesorgung. Die Verbindlichkeiten weisen Kosten für Montagedienstleistungen des Regiebetriebs Sanitär und der Telemetrie aus.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 1.931.533,13 € angefallen:

Erträge aus Tilgungszuschüssen KfW	1.138.411,98 €
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	474.665,00 €
Erträge aus Schadensersatzansprüchen	279.600,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 598.120,90 € angefallen.

Zuwendungen FLÜWO Stiftung	598.120,90 €
----------------------------	--------------

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	231.536,33 €
Erträge aus früheren Jahren	93.810,93 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	93.573,91 €
Abschreibungen auf Forderungen	222.561,57 €

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 8,10 € (Vorjahr 66,19 €) resultieren aus Zinsen auf Forderungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 695.807,00 € (Vorjahr 768.974,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind keine Aufwendungen für das Jahr 2021 entstanden. Für die Vorperioden sind Erträge in Höhe von 134.977,47 € enthalten.

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	66.340.190,66 €
Jährliche Beiträge für die HVK Heissmann Unterstützungskasse (Stichtag 1. Januar 2022)	76.181,43 €

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	74	21
Technische Mitarbeiter	22	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	24	1
Insgesamt	120	24

Außerdem werden durchschnittlich 18 Auszubildende und Studenten sowie 24 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2021	11.512
Zugang 2021	833
Abgang 2021	615
Ende 2021	11.730

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 325.655,36 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

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

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

Mitglieder des Vorstands

Rainer Böttcher, *Dipl.-Kaufmann*
Nina Weigl, *Bachelor of Arts – Real Estate*
(bis 30. September 2021)
Benjamin Jutrzinski, *Bachelor of Economics – Finance and Control*
(ab 1. Januar 2022)

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

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Wilfried Wallbrecht, Esslingen
Erster Bürgermeister a.D., Dipl.-Ingenieur,
Architekt und Stadtplaner

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FLÜWO eG in Gestalt von zum Beispiel Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten und gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger niederschlagen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Risiko- und Chancenbericht“.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 1.524.430,43 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben	688.481,24 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnismrücklagen	835.949,19 €

Stuttgart, 4. März 2022

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez. Rainer Böttcher	gez. Benjamin Jutrzinski
-------------------------	-----------------------------

Bestätigungsvermerk 2021

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigegefügte 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigegefügte 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 Fort-

führung 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, 19. Mai 2022

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:** MIM Marken Institut München GmbH, Ridlerstraße 35 a, 80339 München, Tel.: 089 72959915, kirn@marke41.de; **Druck:** logo Print GmbH, Gutenbergstraße 39/1, 72555 Metzingen; **Bildnachweise:** S. 5: Lena Lux; S. 6: Lena Lux; S. 7: Lena Lux; S.8: ©Emily Rinehart from NounProject.com; S. 9: FLÜWO; S. 10: FLÜWO; S. 11: luxfeld digital art; S. 12: FLÜWO, Yvonne Schulze; S. 13: FLÜWO; S. 14: FLÜWO; S. 15: SG Hegensberg-Liebersbronn, FLÜWO; S. 16: FLÜWO; S. 17: FLÜWO; S. 18: ©istockphoto, Haufe New Times; Titelbild: ©Emily Rinehart from NounProject.com

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