

75
JAHRE

**Wandel
gemeinsam
gestalten**



Kennzahlen



2023
Anzahl Wohnungen

10.516

2022
10.125



2023
Bilanzsumme (Mio. Euro)

758,0

2022
728,7



2023
Umsatzerlöse (Mio. Euro)

93,6

2022
85,2



2023
Jahresüberschuss
(Mio. Euro)

2,9

2022
3,1



2023
Eigenkapitalquote

35,1%

2022
34,7%



2023
Investition in Modernisierungen
und Instandhaltungen
(Mio. Euro)

23,2

2022
20,0



2023
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Euro/m²)

32,95

2022
29,63



2023
Anzahl Mitarbeiter
(Stichtag)

136

2022
138



2023
Anzahl Mitglieder

12.379

2022
11.728



FLÜWO eG digital

Unser Geschäftsbericht 2023
steht Ihnen digital zur Verfügung.
www.fluewo-geschaeftsbericht.de

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

Vorwort

„Wandel gemeinsam gestalten“ – so lautet das Motto unseres diesjährigen Geschäftsberichts und lehnt sich damit an unseren Leitsatz an. Als Genossenschaft ist es uns wichtig, dass wir gemeinsam mit allen Beteiligten weiterkommen. Das zieht sich wie ein roter Faden durch unsere nunmehr 75-jährige Firmengeschichte. Im täglichen Miteinander in den Wohnquartieren findet dieser Anspruch seinen Ausdruck im qualifizierten Sozialmanagement der FLÜWO eG. Auch die FLÜWO Stiftung trägt dazu bei, das Leben in der Nachbarschaft nachhaltig zu verbessern. Vorausschauende und wirtschaftlich verantwortungsvolle Investitionen in den Bestand und in die Organisation der FLÜWO eG waren auch im Jubiläumsjahr wieder von entscheidender Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. So haben wir neben einem historisch hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen über unsere FLÜWO Bau + Service GmbH auch in die Nachhaltigkeitsthemen E-Lademanagement und Photovoltaik investiert. Darüber hinaus konnten wir über 200 Wohnungen aus Neubau und Ankauf in die Vermietung bringen. Durch die Fusion mit der Bauverein Waiblingen e.G. haben wir nicht nur zusätzliche 124 Wohnungen in Waiblingen für unsere Mitglieder in den Bestand übernommen, sondern uns über unsere neue Tochtergesellschaft bvWv GmbH hausverwaltungen auch ein weiteres Geschäftsfeld, die WEG- und Drittverwaltung, erschlossen. All dies wäre ohne das herausragende Engage-



ment des gesamten FLÜWO-Teams nicht möglich gewesen. Vielen Dank an alle Kolleginnen und Kollegen für ein erfolgreiches Jahr 2023.

Vorstand der FLÜWO Bauen Wohnen eG. Links, Benjamin Jutrzenski und rechts, Jürgen Rieger.

Das Jahr 2023 stand auch in personeller Hinsicht bei der FLÜWO eG im Zeichen des Wandels. Der Aufsichtsrat der FLÜWO eG hat einstimmig beschlossen, Jürgen Rieger ab Januar 2024 neben Benjamin Jutrzenski zum Vorstandsmitglied zu bestellen. Gleichzeitig ist Rainer Böttcher aus allen Ämtern ausgeschieden. Wir danken ihm für seine langjährige Arbeit für die FLÜWO eG und wünschen ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute.

Wir wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Freude bei der Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichts.

Mit besten Grüßen

Benjamin Jutrzenski

Jürgen Rieger

- | | | | |
|-----------|---|-----------|--|
| 4 | 75 Jahre FLÜWO eG | 13 | Hausmeister und E-Mobilität |
| 6 | Neubau für urbane Lebensqualität | 14 | Rückblick 2023 |
| 9 | Sozialmanagement – Menschen begleiten | 16 | Bericht des Aufsichtsrats |
| 11 | Kaufmännisches Bestandsmanagement – Im Team überregional stark | 18 | Lagebericht 2023 |
| 12 | Investitionen in den Bestand | 34 | Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 |
| | | 48 | Bestätigungsvermerk 2023 |

75

Jahre FLÜWO



„Ein besonderer Fokus lag im Jubiläumsjahr auf den Menschen, die die FLÜWO eG ausmachen – den Mietern, Mitgliedern und Mitarbeitern.“

Andreas Hahn, Prokurist
Kommunikation und Organisation

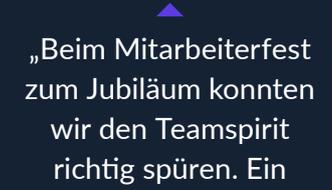


Mmieter, Mitglieder und Mitarbeiter sollten bei der Feier zum 75. Jubiläum im Mittelpunkt stehen. Deshalb wurden gemütliche Nachbarschaftsfeste als Regionalevents für möglichst viele Menschen geplant und durchgeführt. So lud die FLÜWO eG über das Jahr 2023 ihre Mieter an elf verschiedenen Standorten – von Ulm über Stuttgart bis Mannheim und Dresden – zu lokalen Veranstaltungen ein. Diese fanden in den jeweiligen Wohnquartieren unter freiem Himmel direkt vor der eigenen Haustür statt. Insgesamt durfte die FLÜWO eG bei allen regionalen Events über das Jubiläumsjahr mehr als 1.800 Gäste begrüßen. Live-Musik, Kinderprogramm, leckere Maultaschenvariationen aus dem Food Truck und kühle Getränke sorgten bei den Nachbarschaftsfesten für gute Laune. In lockerer Atmosphäre tauschten sich die Nachbarn aus und diskutierten mit den Mitarbeitern der FLÜWO eG über die alten Zeiten, aktuelle Themen und die Zukunft der FLÜWO eG. In diesem Sinne: „Auf die kommenden 75 Jahre!“



„Das Fest bei uns in Mannheim war ein voller Erfolg. Vielen Dank an alle, die an der Organisation des bunten Programms beteiligt waren.“

Burkhard Süß,
Hausmeister



„Beim Mitarbeiterfest zum Jubiläum konnten wir den Teamspirit richtig spüren. Ein toller Tag, an den ich mich immer wieder gern erinnere.“

Maryam Hashemi,
Projektleiterin Bestandsentwicklung Neubau



Regionale Jubiläumsveranstaltungen

11



Getrunkene Flaschen Apfelsaftchorle

1.342



Stunden Auf-/Abbau

88,5



Gäste

> 1.800



Helfer

143



Anzahl der verzehrten Portionen Maultaschen

1.972

Neubau für urbane Lebensqualität – unsere Neubauten in 2023



Anzahl Neubau-Wohnungen

266



zusätzliche m²
Wohnfläche

ca. 20.267



zusätzliche
Mieteinnahmen

3,1
Mio. Euro p.a.



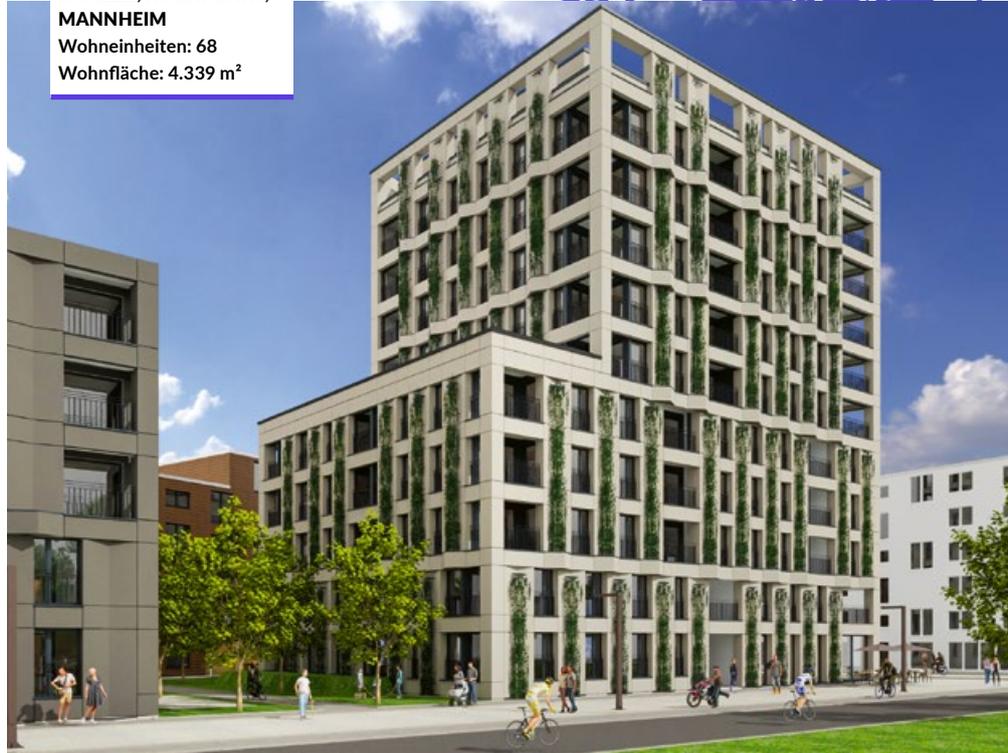
Standorte der
Neubauten 2023

Dresden
Mannheim
Göppingen

Dresden:

In attraktiver Lage in Dresden am Sachsenplatz sind direkt an der Elbe 120 Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 123 Stellplätzen entstanden. Das neue Wohngebäude auf einer Gesamtflä-

**SPINELLI, HOCHPUNKT,
MANNHEIM**
Wohneinheiten: 68
Wohnfläche: 4.339 m²



Mannheim: Innenraumvisualisierung
Wohnung 101.018 unverbindliche
Illustration



Göppingen: Innenraumvisualisierung
Wohnung 103.026/Haus 6 unverbindliche
Illustration

che von rund 9.800 Quadratmetern wurde zwischen Käthe-Kollwitz-Ufer und Florian-Geyer-Straße errichtet. Am Lauschiegriesenweg entstanden 39 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 3.215 Quadratmetern.

Mannheim:

Als Teil eines nachhaltigen und innovativen Wohnquartiers inmitten des ehemaligen Mannheimer BUGA-Geländes und des Grünzugs Nordost wurden zwei Wohnhäuser fertiggestellt. Die Wände und Decken von „Spinelli-Solitär“ mit 17 Wohnungen bestehen aus Holzkonstruktionen, ebenso wie die gesamte Fassadenbekleidung. Sie können recycelt werden und wirken sich positiv auf das Raumklima aus. „Hochpunkt Spinelli“ ist ein Holzhybridhochhaus mit 68 Mietwohnungen und eine Gewerbefläche. Es bietet moderne Neubauwohnungen an der Leonie-Ossowski-Promenade mit Blick ins Grüne und viel Licht, Luft und Sonne. Große Teile der Außenfassaden sind mit vertikal am Gebäude hinaufwachsenden Kletterpflanzen begrünt.

Göppingen:

Im artrium Göppingen am Hermann-Schwahn-Weg hat die FLÜWO eG aktuell vier Neubauten mit insgesamt 44 Wohnungen fertiggestellt. Mit

unterschiedlichen Wohnungsgrößen von zwei, drei und vier Zimmern gibt es Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen, von Singles über Paa-

re und Familien bis Senioren. Das Quartier im Malerviertel besticht durch einen großzügigen Innenhof mit Gartenanlagen und Spielplätzen.



**SACHSENPLATZ,
DRESDEN**
Wohneinheiten: 120
Wohnfläche: 9.409 m²



**LAUSCHIGWIESENWEG,
DRESDEN**
Wohneinheiten: 39
Wohnfläche: 3.215 m²



**HERMANN-
SCHWAHN-WEG,
GÖPPINGEN**
Wohneinheiten: 44
Wohnfläche: 3.621 m²



**SPINELLI SOLITÄR,
MANNHEIM**
Wohneinheiten: 17
Wohnfläche: 1.115 m²



Fusion mit der Bauverein Waiblingen e.G.

Wie die Mitglieder der Bauverein Waiblingen e.G. haben auch die Vertreterinnen und Vertreter der FLÜWO eG in der 71. Vertreterversammlung für die Fusion der beiden Wohnungsbaugenossenschaften gestimmt. Bauverein und FLÜWO eG wachsen zusammen. Durch die Fusion erhielt die FLÜWO eG auch eine neue Tochtergesellschaft. Die bvWv GmbH kümmert sich um die Verwaltung von fremden Wohnungseigentümergeinschaften und Mietobjekten.



„Die Geschäftsmodelle und Unternehmenswerte der beiden Genossenschaften bilden ein starkes gemeinsames Fundament.“

Kathrin Sperling,
Geschäftsführerin bvWv GmbH



Anzahl eigene
Wohnungen

124



Anzahl Mitarbeiter
e.G. und GmbH

10



Anzahl WEG
Verwaltungen

> 200



Anzahl Wohnungen
Fremdverwaltung

> 2.500

Impressionen im Bestand



Sozialmanagement – Menschen begleiten

In den vergangenen fünf Jahren hat die FLÜWO eG ihr Sozialmanagement kontinuierlich ausgebaut. Anfänglich nahm das Unternehmen eine Vorreiterrolle ein, weil es überhaupt ein Sozialmanagement einführte und dafür eine Vollzeitstelle einrichtete. Das bedarfsorientierte Angebot wurde von den Mietern aber im Laufe der Zeit so gut angenommen, dass im Kompetenzzentrum Sozialmanagement heute vier Vollzeitkräfte arbeiten, die von zwei Studentinnen unterstützt werden. Standorte sind mittlerweile in Heidelberg, Ulm und Stuttgart. Zahlreiche Anfragen der Mieter richten sich nun nicht mehr an die klassische Kundenbetreuung, sondern direkt an das Sozialmanagement. Eine richtige und konsequente Entwicklung. Dabei arbeitet das Team eng und partnerschaftlich mit den Kolleginnen und Kollegen des Kaufmännischen Bestandsmanagements und der FLÜWO Stiftung zusammen.



FLÜWO eG Sozialmanagement, v.l.n.r.
Jolante Kryut, Michael Mack,
Sabrina Kischlat, Nina Färber.

„Hilfe zur Selbsthilfe ist das Motto. Moderne Wohnungswirtschaft kann nicht ohne Sozialarbeit, Sozialarbeit kann aber auch nicht ohne betriebswirtschaftliches Denken vorankommen und nachhaltig wirken.“

Sabrina Kischlat,
Leiterin Sozialmanagement
FLÜWO eG



Unsere Leistungen im Überblick

- Alter und Demenz
- Nachbarschaftskonflikte
- Forderungsmanagement
- Psychische Erkrankungen
- Umsetzung von Mietern
- Wohnraumanpassung
- Vermüllte Wohnungen
- Kindeswohlgefährdung



FLÜWO-MOBIL / 11 Quartiere pro Jahr

Mit dem FLÜWO-MOBIL fährt das Sozialmanagement regelmäßig in die FLÜWO-Quartiere und ermöglicht gemeinschaftsstärkende Angebote vor Ort. Ziel dieser Treffen ist es, die Nachbarschaft zu stärken, Bedarfe im Quartier zu ermitteln und soziale Projekte zu fördern.

So können:

- persönliche Kontakte zwischen den Nachbarn hergestellt und gefestigt werden
- gemeinsame Aktivitäten für jede Zielgruppe durchgeführt werden (z. B. Austausch, gemütliches Beisammensein, Basteln, After-Work-Treffen, Spiel- & Sportaktionen, kleine Mieterfeste sowie Informationsveranstaltungen)

Impressionen im Bestand



Sandbuckel, Stuttgart



Julius-Keck-Straße, Göppingen



Straifstraße, Stuttgart



Blumenheckstraße, Pforzheim



Talstraße, Stuttgart



Bergheimer Weg, Gerlingen



Friedhofstraße, Stuttgart



Schwalbenweg, Heidelberg

Kaufmännisches Bestandsmanagement – Im Team überregional stark

Das kaufmännische Bestandsmanagement stand im Jahr 2023 vor besonderen Herausforderungen. Neben dem regulären Vermietungs- und Kundenservicegeschäft wurden über 200 Neubauwohnungen an den Standorten Mannheim, Dresden und Göppingen vermietet und darüber hinaus die Leerstände im gesamten Bestand weiter reduziert.

„Unsere Leerstandsquote ist branchenüblich, aber für unsere Ansprüche zu hoch“, so Lukas Krawczyk. Die Ursachen dafür sieht er auch in gesellschaftlichen Veränderungen und steigenden Kosten. „Die Menschen müssen flexibler auf Jobangebote reagieren und häufiger den Wohnort wechseln, das führt zu temporärem Leerstand“. Das anspruchsvolle Tagesgeschäft und

die aufwändige Vermarktung von vielen Neubauwohnungen an unterschiedlichen Standorten funktioniert nur im Team. „Wir arbeiteten gebietsübergreifend kollegial zusammen. Egal ob aus Württemberg, Baden oder Dresden – alle Mitglieder unseres Teams halfen sich gegenseitig und unsere Abteilung ist richtig zusammengewachsen“, freut sich Philipp Schneck.



Neuvermietungen in 2023

1.086



Leerstandsquote

3,1 %



Anzahl Besichtigungen

7.600



Fluktuationsquote

7,4 %

Highlights in 2023



„Getreu unser Motto ‚Egal wo Du im Leben stehst: Gemeinsam kommen wir weiter‘ konnten wir als Team, bestehend aus Kundenbetreuung, Technik und Hausmeister, Menschen in allen Lebensphasen eine passende Wohnung vermitteln.“

Jana Anderer, Kundenbetreuerin Ulm, Kaufmännisches Bestandsmanagement



„2023 war besonders: Wir haben es geschafft, den Leerstand zu reduzieren und über 200 Wohnungen aus dem Neubau zusätzlich zu vermieten.“

Philipp Schneck, Leiter kaufmännisches Bestandsmanagement Württemberg



„Der Neubau in Mannheim Spinelli wurde von den Interessenten gut angenommen. Dank der tollen Teamarbeit verlief die Vermietung sehr gut.“

Lukas Krawczyk, Leiter Kaufmännisches Bestandsmanagement Baden

Investitionen in den Bestand



Investition in Bestand
(Mio. Euro)

23,2



Investition Neubau/Ankauf
(Mio. Euro)

25,1



Anzahl
Wohnungsanierungen

618



Christian Schmid, Leiter technische Objektbetreuung FLÜWO eG
und Senta Englert, Prokuristin Technik



Aufstellung des
vorgefertigten Aufzugs



Der Anspruch der FLÜWO eG, den Wandel gemeinsam zu gestalten, findet auch bei den Investitionen der Wohnungsbau-genossenschaft in die Bestandsimmobilien seinen Ausdruck. Insbesondere für die Abteilungen Modernisierung und technische Objektbetreuung gilt es den Bestand zukunftssicher auszurichten und das Immobilienportfolio an die tatsächlichen Bedürfnisse der Mieter anzupassen. Beste Beispiele sind die umfangreiche Modernisierung im Frühlingweg im Heidelberger Stadtteil Pfaffengrund sowie die Schaffung eines barrierefreien Zugangs durch den Einbau eines Aufzugs in der Hertzstraße in Karlsruhe.

„Zielsetzung der einzelnen Maßnahmen ist immer auch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mieter.“

Senta Englert, Prokuristin Technik



Frühlingsweg:
neue Balkone und
aufgewerteter
Eingangsbereich

„Das ganze Quartier sollte eine Gestaltung erhalten, die zu einer nachhaltigen Aufwertung führt.“

Christian Schmid, Abteilungsleiter
technische Objektbetreuung FLÜWO eG

FLÜWO eG setzt weiter auf E-Mobilität



Hausmeister

23



Im vergangenen Jahr wurde ein Teil der Hausmeisterflotte sukzessive auf Elektrofahrzeuge umgestellt. Die E-Flitzer ersetzen die alten Dieselfahrzeuge, so dass unsere Kolleginnen und Kollegen in Zukunft umweltfreundlich unterwegs sind.

Hausmeister – die ersten Ansprechpartner



Kurzfristig einspringen, langfristig unterstützen – unsere Hausmeister sind pünktlich, zuverlässig und kompetent. Als Allrounder sind sie die gute Seele im Gebäude.

Von links nach rechts: Dimitrios Akrivopoulos, Burkhard Süß und Isa Hasan

Tätigkeitsfelder eines Hausmeisters im Überblick

- Überprüfung von Mängeln vor Ort: Dazu gehört z. B. die Teilnahme an Mieterversammlungen und die Entgegennahme von Hinweisen und Beschwerden der Mieter bzw. die Weiterleitung an das Beschwerdemanagement.
- Kontroll- und Überwachungsaufgaben: Dazu gehört z. B. die regelmäßige Kontrolle der Außenanlagen und der Beleuchtung sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung.
- Erledigung von kleineren Verwaltungsaufgaben: Dazu gehört z. B. das Versenden von Rundschreiben an die Mieter, Einwirken auf die Mieter zur Einhaltung der Hausordnung.
- Darüber hinaus unterstützen unsere Hausmeister im Bereich Vermietung, Mieterkündigung und Mahnwesen, Betriebskostenabrechnung und Mieterzufriedenheit.

Ereignisse und Highlights rund um die FLÜWO eG wir freuen uns auf 2024!



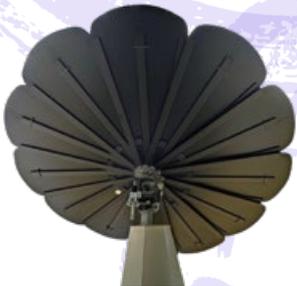
Mitarbeitertag

Vielen Dank an Markus Weber, Alexander Aisenbrey & Alex Obertop für die interessanten und vor allem motivierenden und inspirierenden Vorträge bei unserem Mitarbeiterworkshop!



Gesundheitstag

Ein aktiver Tag in Esslingen mit allen Kollegen bei hochsommerlichen Temperaturen. Neben sportlichen Aktivitäten wie Tennis und Basketball standen auch Bogenschießen und Yoga auf dem Programm.



PV Blume

FLÜWO Smartflower – Mit dieser innovativen Solarblume setzt FLÜWO eG am Firmensitz in Stuttgart ein starkes Zeichen in Richtung Solarstrom.

Sponsoring



Seit über drei Jahren engagiert sich die FLÜWO eG bei den Handballerinnen und Handballern der SG Hegensberg-Liebersbronn in Esslingen.



Verstärkung auf der Leitungsebene



Geschäftsführerwechsel FLÜWO Bau + Service GmbH:
Benjamin Jutrzinski und Joachim Butte



FLÜWO eG Prokuristen:
Andreas Hahn, Senta Englert und Clemens Schöne



Sponsoring



Basketball für jedermann, Basketball unterm Fernsehturm, seit 1946: Wir freuen uns sehr, Sponsor des Basketballvereins PKF Titans Stuttgart zu sein. Auf eine gute Zusammenarbeit und viele aufregende Spiele!



Stiftung



In Kooperation mit SOFA, dem Sozialpsychiatrischen Dienst für ältere Menschen im Landkreis Esslingen und dem Nachbarschaftstreff Vorstadt wurde Kontaktcafé Ü60 ins Leben gerufen. Das Angebot richtet sich vor allem an ältere Menschen, die von Vereinsamung bedroht sind.



Jahresausklang 2023



Vom Rentnertreff über den Nikolaustag und die Weihnachtsfeier bis hin zur Weihnachtsspende wurden viele gemeinsame Momente gesammelt – ein tolles Jahr ist zu Ende gegangen.

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 sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die in zwei Sitzungen mit einem internen Teil und in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden. Es bestand die Möglichkeit an den Sitzungen entweder virtuell oder in Präsenz teilzunehmen. Die Sitzungen wurden größtenteils in Präsenz abgehalten.

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 Klausurtagung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften wurde an zwei Tagen vom 19.-20. Oktober 2023 durchgeführt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2023 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Andrea Lauterbach und Herrn Falk Böhm endeten turnusgemäß. Beide stellten sich der Wiederwahl und wurden mehrheitlich von der Vertreterversammlung gewählt. In der anschließen-

den konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurden Frau Dr. Andrea Lauterbach als Vorsitzende und Herr Hans Klein als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt.

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Frau Diana Higi und Herrn Dr. Martin Voß. Beide stellen sich wieder zur Wahl.

Gremienübergreifende Zusammenarbeit

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrats ist eine vertrauensvolle und kooperative gremienübergreifende Zusammenarbeit von großer Bedeutung. Dazu gehören insbesondere die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrats an Vertreterzusammenkünften.

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 Risikolage wurde für die FLÜWO eG und ihre Tochterunternehmen, die FLÜWO Bau + Service GmbH sowie die bvWv GmbH hausverwaltungen, erneut bestätigt.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat auf Grundlage der regelmäßigen Unterrichtung durch den Vorstand und durch die monatliche Berichterstattung des externen Compliance-Beauftragten von der

Angemessenheit und Wirksamkeit der bei der FLÜWO eG ergriffenen Maßnahmen und Prozesse zum Compliance-Management überzeugen können.

Corporate Governance

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

Handlungsfelder

Der Aufsichtsrat sieht die Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft neben eigenen strategischen Erwägungen weiterhin als wichtige Orientierung für die FLÜWO eG. Digitalisierung, demografischer Wandel, neue Wohnformen, hohe Grundstückspreise, umfangreiche Bauvorschriften und bezahlbare Mieten werden auch weiterhin die FLÜWO eG herausfordern. Darüber hinaus bilden die hohe Inflationsrate und damit verbundenen Kostensteigerungen auf der Beschaffungsseite sowie die zusätzlichen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz zusätzliche Herausforderungen.

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.

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Fusion mit der Bauverein Waiblingen e.G. auf die FLÜWO eG befasst und sowohl den Transaktionsprozess als auch die Umsetzung der Verschmelzung bis zur positiven Beschlussfassung in der Vertreterversammlung der FLÜWO eG begleitet.

Das Jahr 2023 war zudem von der Entscheidung und Umsetzung des Vorstandswechsels geprägt. Der langjährige Vorstand Herr Rainer Böttcher schied zum Jahresende aus allen Ämtern aus. Auf ihn folgte Herr Jürgen Rieger, der gemeinsam mit Herrn Benjamin Jutrzinski in Zukunft die Geschäfte der Genossenschaft führen und verantworten wird. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Böttcher für seine ge-

leisteten Dienste und wünscht ihm sowohl beruflich als auch privat für die Zukunft alles Gute.

Jahresabschluss 2023

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, 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 2023, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und darüber umfassend beraten. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit den Prüfern des Genossenschaftsverbands eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das abschließende Gesamtergebnis ausführlich erörtert.

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

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

Stuttgart, 11. April 2024

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

gez.

Dr. Andrea Lauterbach
Aufsichtsratsvorsitzende

Lagebericht

A) Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung von rund 10.500 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand Februar 2023). Damit gehört sie zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Die FLÜWO eG wurde 1948 mit Sitz in Stuttgart gegründet. Die FLÜWO eG unterhält neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch mehrere Regionalbüros in Baden-Württemberg und seit 2016 ein Regionalbüro in Dresden.

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

Im Rahmen ihres nachhaltigen Geschäftsmodells gehört die Wohnungsvermietung mit einem ausgewogenen Verhältnis von Preis und Leistung zu den wesentlichen Aufgaben der FLÜWO eG. Dies zeigt

sich vor allem an den umfangreichen Investitionen zur Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubau-, Erwerbs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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.

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

B) Wirtschaftsbericht

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-

öffentlichen Bereich am Ende des dritten Quartals 2023 mit rund 2.454,0 Mrd. € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Mrd. €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2,0 bis 3,0 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem

Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im vierten Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im vierten Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem vierten Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21. Juli 2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von 0,0 % auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14. September 2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14. September 2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für das Jahr 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem Zwölfjahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer zehnjährigen Zinsfixierung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im ersten Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der

Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 um rund 24,0 %. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einem Rückgang um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einem Rückgang um 0,4 % gerechnet wird. Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rund 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 auf 11,3 Mio. im Jahr 2030 und bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands sowie mit dem Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand beschäftigt. Darüber hinaus wurde die Verschmelzung der BVWN eG auf die FLÜWO eG vorbereitet und mit Beschluss der Vertreterversammlung der FLÜWO eG vom 22. Juni 2023 und der Mitgliederversammlung der BVWN eG vom

19. Juni 2023 beschlossen. Die Verschmelzung wurde am 18. August 2023 mit Eintragung in das Genossenschaftsregister vollzogen. Wesentlichen Auswirkungen aus der Verschmelzung auf den Vergleich der Geschäftszahlen werden an entsprechenden Stellen kommentiert und dargestellt.

Bestandsbewirtschaftung

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

Bestandszahlen	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungen	10.516	10.125	10.087	9.908	9.489
Gewerbeeinheiten	97	86	85	79	70
Garagen/Stellplätze	6.067	5.739	5.688	5.480	5.218
Wohn-/Nutzfläche	708.566 m ²	680.143 m ²	676.722 m ²	654.612 m ²	625.910 m ²

Durch die Verschmelzung mit der BVWN eG wurden 124 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von rund 7.546 m² sowie 38 Garagen/Stellplätze übernommen.

Neubau- und Erwerbstätigkeiten

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 hat zudem der Erwerb von schlüsselfertigen Baumaßnahmen oder Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial die quantitative, aber auch qualitative Steigerung des Wohnportfolios vorangebracht. Folgende in den Vorjahren begonnene Bauvorhaben sowie erworbene Liegenschaften bzw. Projekte konnten im Jahr 2023 abgeschlossen werden:

Im Jahr 2015 konnte in Dresden ein rund 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 konnten insgesamt 120 Wohn-, zwei Gewerbeeinheiten sowie 122 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden. Die Fertigstellung der rund 9.900 m² großen Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte im Mai 2023.

Die Bebauung des im Jahr 2020 erworbenen projektierten Bauvorhabens im Lausigwiesengeweg in Dresden wurde im Januar 2023 planmäßig fertiggestellt und an die FLÜWO eG übergeben. Auf dem rund 3.984 m² großen Grundstück wurden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 3.200 m² sowie einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen errichtet.

In Göppingen konnte im Juni 2021 ein Grundstück mit einer Größe von rund 3.000 m² im Hermann-Schwahn-Weg erworben werden. Auf dem Grundstück entstehen 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 3.600 m² sowie 39 Tiefgaragenstellplätzen. Die Fertigstellung des ersten Teilabschnittes mit 22 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 1.800 m², sowie 39 Tiefgaragenstellplätzen ist planmäßig im vierten Quartal 2023 erfolgt. Die Fertigstellung des zweiten Teilabschnittes ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

Im Juli 2021 konnten zwei Grundstücke auf dem Gelände der ehemaligen US-Kaserne Spinelli in Mannheim erworben werden. Angrenzend an das Gelände der Bundesgartenschau 2023 wurden 85 Wohn- sowie eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.600 m² errichtet. Die anspruchsvollen Bauten in einer Holztafelbauweise und einer Holz-Hybrid-Konstruktion wurden im Jahr 2023 vollständig fertiggestellt. Die Übergabe der Wohneinheiten des Solitärgebäudes ist im Januar 2023 erfolgt. Die Übergabe des Hochpunktes konnte im Oktober 2023, entgegen der Planung, mehr als sechs Monate früher erfolgen. Im zweiten Halbjahr 2023 erfolgte zudem der Erwerb sowie die Übergabe von 76 Quartiersgaragenstellplätzen, die Teil einer Eigentümergemeinschaft sind.

Alle Wohnungen der abgeschlossenen Neubauten konnten nach Fertigstellung unmittelbar bzw. ohne nennenswerte Übergangsfristen an die Mieter übergeben werden und sind zum Berichtszeitpunkt nahezu vollständig vermietet.

Um auch zukünftig eigene Neubauvorhaben durchführen zu können, werden weiterhin Ankäufe von Grundstücken mit und ohne Altsubstanz geprüft. Darüber hinaus befinden sich einige Objekte mit Entwicklungs- und Abriss-/Neubau-Potenzial im Bestand. Auch hier erfolgen Voruntersuchungen und Analysen zur Weiterentwicklung. Vor allem die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren eine rasche Umsetzung bzw. konsequente Weiterführung der bisherigen Neubaustrategie. Sofern jedoch die Wirtschaftlichkeit für weitere Neubauvorhaben gesichert ist, beabsichtigt die FLÜWO eG das Wohnportfolio auch weiterhin durch qualitativ hochwertige und bedarfsgerechte Neubauten zu ergänzen.

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 2023 geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Vorplanungen für zukünftige Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 2,25 Mio. € durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufenden Instandhaltungen mit 7,74 Mio. € sowie die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Mieterwechseln mit 13,25 Mio. €. Durch die hohen Ausgaben in die Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (rund 23,24 Mio. € bzw. 31,9 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition nachhaltig. Die Kostensteigerungen in diesem Bereich lassen sich jedoch nicht ohne zusätzliche Mietanpassungen an die ortsübliche Miete finanzieren. Die FLÜWO eG ist daher darauf angewiesen, die Mietpreise an die Marktgegebenheiten anzupassen.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2023	2022	2021
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr	8,21 €	8,04 €	7,70 €
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Dezember	8,44 €	8,15 €	7,98 €
Anteil der Erlösschmälerungen	4,0 %	3,9 %	2,7 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	32,95 €	29,63 €	31,07 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,8	9,0	9,5

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2023	2022	2021
Anlagenintensität	94,3 %	95,4 %	96,4 %
Eigenkapitalquote	35,1 %	34,7 %	36,2 %
Eigenkapitalrentabilität	1,1 %	1,2 %	3,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,5 %	1,4 %	2,1 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA)	19,6	18,2	18,2

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

Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist im Geschäftsjahr 2023 weiter gesunken und liegt auf einem stabilen und branchenüblichen Niveau von 7,4 %.

Entwicklung Fluktuation	2023	2022	2021	2020	2019
Fluktuation	7,4 %	8,0 %	8,2 %	7,4 %	7,4 %

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 standen insgesamt 323 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,2 %. Die zeitlich begrenzte Erhöhung der Leerstandsquote ist durch eine zielgerichtete und strategisch ausgerichtete Investi-

onspolitik bei den Wohnungseinzelmodernisierungen begründet. Durch ein aktives Portfoliomanagement werden die Investitionen in Zukunft noch bedarfsgerechter und nach wirtschaftlichen sowie standortbezogenen Faktoren ausgerichtet.

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	2023	2022	2021	2020	2019
Leerstandsquote	3,2 %	3,5 %	2,5 %	1,4 %	0,7 %

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 wurden termingerecht an die Mieter verschickt und die Vorauszahlungen waren angemessen kalkuliert.

Für das Kalenderjahr 2022 wurden im Jahr 2023 Betriebskosten in Höhe von insgesamt 24,50 Mio. € abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 20,6 %. Ursächlich ist im Wesentlichen die deutliche Kostensteigerung bei den Heizkosten.

Für rund 9.800 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

Personalentwicklung

Ende 2023 waren 136 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon insgesamt 11 Auszubildende und Studenten in verschiedenen Studiengängen und Ausbildungsberufen.

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 verschiedene Studienrichtungen an. Darüber hinaus sind die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann, Informatikkaufmann und Kaufmann für Büromanagement Teil des Ausbildungsprogramms.

Zudem werden alle Mitarbeiter regelmäßig und bei Bedarf 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.

FLÜWO Bau + Service GmbH

Die FLÜWO GmbH hatte im Geschäftsjahr 2023 in rund 4.200 Nutzeinheiten den Eichtausch der Wasser- und Wärmemengenzähler sowie Gewährleistungs- und Tauschaufträge durchzuführen.

Zudem wurden rund 300 Nutzeinheiten in den eigenen Mess- und Abrechnungsdienst durch Erstausrüstung bzw. Umrüstung überführt. Die Abrechnungserstellung der Heiz- und Kaltwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2022 erfolgte fristgerecht.

Durch die Übernahme der Rauchwarnmelderausstattung im Bestand der FLÜWO eG wurden im Oktober 2023 in den aus dem Jahr 2020 durch Verschmelzung zugegangenen Bestandsgebäuden in Blaubeuren die Nutzeinheiten mit funkbasierten Rauchwarnmeldern ausgestattet. Durch die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht in Sachsen wurde im Dezember 2023 die Erstausrüstung in den dortigen Liegenschaften installiert.

Da der Gesetzgeber das „Aus“ für Fahrzeuge mit konventionellem Verbrennungsmotor angekündigt hat, hat auch die FLÜWO Gruppe begonnen, ihren Fuhrpark zu elektrifizieren. Die FLÜWO GmbH ist mit der Elektrifizierung der Stellplätze im Bestand der FLÜWO eG beauftragt. Erste Projekte wurden am Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch sowie im Regionalbüro Ulm umgesetzt.

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung der FLÜWO GmbH positiv.

bvWv GmbH hausverwaltungen

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

Die Integration der Gesellschaft in die Organisation sowie Infrastruktur (vor allem IT) der FLÜWO Gruppe ist zum Berichtszeitpunkt nahezu abgeschlossen. Die bvWv GmbH hat trotz des herausfordernden Markt-

umfeldes und des margenschwachen Geschäfts der WEG-Verwaltung im Geschäftsjahr 2023 operativ einen Überschuss erwirtschaftet, wodurch der seinerzeit geschlossene Forderungsverzicht mit Besserungsschein wieder teilweise aufleben und bedient werden konnte.

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

FLÜWO Stiftung

Die FLÜWO Stiftung verfolgt vorrangig den Zweck, Strukturen des bürgerschaftlichen Engagements in den 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 2023 hat die Stiftung neben der Fördertätigkeit auch eigene operative Projekte umgesetzt und in diesem Zusammenhang Aufwendungen für den Stiftungszweck in Höhe von 0,10 Mio. € bewilligt und ausbezahlt.

Die FLÜWO eG zahlte im Berichtsjahr eine Zuwendung in Höhe von 0,35 Mio. € an die Stiftung aus. Derzeit verfügt die Stiftung über ausreichende liquide Mittel und kann ihren Stiftungszweck vorerst ohne zusätzliche Zuwendungen erfüllen. Grundsätzlich beabsichtigt die FLÜWO eG, eine jährliche Spende an die Stiftung zu leisten. Als Richtwert für die Zuwendung gilt 1,0 % der im Vorjahr vereinnahmten Nettokaltmieten. Darüber hinaus orientiert sich die jährliche Zuwendung am Jahresergebnis der FLÜWO eG und ist nur möglich, wenn die wirtschaftliche Lage der FLÜWO eG dies zulässt.

IV. Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Die daraus resultierenden Überschüsse gestatten auch in Zukunft eine Investitionspolitik, durch die markt-konformes Wachstum erzielt werden kann.

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	702,56	92,7	683,71	93,8	18,85
Finanzanlagen	12,03	1,6	11,52	1,6	0,51
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	23,10	3,0	23,95	3,3	-0,85
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,06	0,0	0,0	0,0	0,06
Flüssige Mittel	17,20	2,3	7,68	1,1	9,52
Übriges Umlaufvermögen	2,97	0,4	1,71	0,2	1,26
Rechnungsabgrenzung	0,05	0,0	0,08	0,0	-0,03
Gesamtvermögen	757,97	100,0	728,65	100,0	29,32

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Eigenkapital	266,39	35,1	253,09	34,7	13,30
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	12,39	1,6	12,57	1,7	-0,18
Übrige Rückstellungen	5,19	0,7	2,85	0,4	2,34
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	430,95	56,9	425,67	58,5	5,28
Erhaltene Anzahlungen	28,61	3,8	24,17	3,3	4,44
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8,00	1,1	4,00	0,6	4,00
Übrige Verbindlichkeiten	6,26	0,8	6,07	0,8	0,19
Rechnungsabgrenzung	0,18	0,0	0,23	0,0	-0,05
Gesamtkapital	757,97	100,0	728,65	100,0	29,32

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 27,25 Mio. € in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen (im Wesentlichen durch Tilgungszuschüsse) in Summe 21,47 Mio. € ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 19,36 Mio. €, davon sind durch die Verschmelzung mit der BVWN eG 13,58 Mio. € zugegangen. Die Investitionen sind vornehmlich auf die Bau- und Erwerbstätigkeit zurückzuführen, für die auf die Ausführungen unter Punkt „B) II. Geschäftsverlauf – Neubau- und Erwerbstätigkeiten“ verwiesen wird. Das Anlagevermögen stellt mit 94,3 % (im Vorjahr 95,4 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Zunahme des Umlaufvermögens ist insbesondere auf die Erhöhung der flüssigen Mittel zurückzuführen. Durch die Verschmelzung mit der BVWN eG sind flüssige Mittel in Höhe von 0,61 Mio. € sowie Bausparguthaben in Höhe von 0,37 Mio. € zugegangen. Für die Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital erhöht sich durch die Verschmelzung mit der BVWN eG um 10,90 Mio. € sowie durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg um 0,4 Prozentpunkte auf 35,1 %.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt. Die übrigen Rückstellungen sind insbesondere durch die Zuweisung zur Steuerrückstellung in Folge der Verschmelzung sowie einer höheren Zuweisung zur Instandhaltungsrückstellung gestiegen.

Die Verbindlichkeiten sind durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (411,14 Mio. €) sowie anderen Kreditgebern (19,80 Mio. €) geprägt. Hauptsächlich für die Veränderung sind die Darlehensneuevaluierungen in Höhe von 29,38 Mio. €, denen planmäßige Tilgungen (18,20 Mio. €) sowie außerplanmäßige Tilgungen und KfW-Teilschulderlasse (2,69 Mio. €) gegenüberstehen. Durch die Verschmelzung sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 2,20 Mio. € zugegangen. Weiterhin wurden im Verlauf des Geschäftsjahres 4,00 Mio. € über die mit der FLÜWO GmbH bestehende Rahmenkreditvereinbarung umgeschuldet, welche jetzt unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen werden.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

Kapitalflussrechnung in Mio. €	2023	2022
Jahresüberschuss	2,91	3,12
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19,67	17,79
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-0,19	3,53
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	0,52	0,57
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,00	-0,75
(Cashflow nach DVFA/SG / Zwischensumme)	(22,91)	(24,26)
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	0,90	-0,17
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,04	0,00
Zunahme (-)/Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-0,72	-4,47
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	2,96	11,62
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	7,87	6,59
Ertragssteuerertrag (-)/Ertragssteueraufwand (+)	0,00	0,09
Ertragssteuererstattung (+)/ Ertragssteuerzahlung (-)	-0,04	0,02
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	33,92	37,94
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,01	-0,16
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-27,24	-48,78
Erhaltene Zinsen	0,10	0,00
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27,15	-48,94
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	29,38	39,38
Planmäßige Tilgungen	-18,20	-17,05
Außerplanmäßige Tilgungen	-1,04	0,00
Gezahlte Zinsen	-7,97	-6,59
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,02	0,01
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,20	0,08
Gezahlte Dividenden	-0,70	-0,69
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1,69	15,14
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	8,46	4,14
+ Finanzmittelbestand FLÜWO eG am 01.01.	7,68	3,54
+ Finanzmittelbestand BVWN eG am 01.01.	0,61	
= Finanzmittelbestand am 31.12.	16,75	7,68
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0	0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen sowie die zu zahlenden Zinsen zu bedienen; weiterhin kann ein Teil des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gedeckt wer-

den. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft erhöht sich zum 31. Dezember 2023 per Saldo um 8,46 Mio. € auf 16,75 Mio. €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen geprägt, die im Berichtsjahr insgesamt 27,24 Mio. € betragen. Davon entfallen 21,05 Mio. € auf Neubauten und Ankäufe inklusive nachträglicher Herstellungs- sowie Bauvorbereitungskosten, 3,28 Mio. € auf den Umbau der Geschäftsstelle, 0,65 Mio. € auf die Verschmelzung, 0,35 Mio. € auf aktivierte Modernisierungsleistungen und 1,91 Mio. € auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in die Immateriellen Vermögensgegenstände.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen bestimmt. Daneben wurden planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen und Zinsen geleistet.

Zur Vermeidung von Währungs- bzw. Kursrisiken wird im Zuge der Fremdfinanzierung auf die Verwendung von Fremdwährungsdarlehen verzichtet. Durch die Verschmelzung der FLÜWO eG mit der Heimstättengennossenschaft Blaubeuren eG im Jahr 2020 wurden zwei Zinsswapgeschäfte zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken übernommen. Bis auf einen geringen Anteil variabler Fremdmittel aus dem Rahmenkreditvertrag mit der FLÜWO GmbH bestehen bei allen Darlehen langfristige Zinsbindungen. Das Prolongationsvolumen wird

im Zuge des Risikomanagements stetig kontrolliert, für 2024 stehen keine Prolongationen mehr aus.

Über die Darlehen hinaus bestehen Rahmenkreditvereinbarungen mit Banken sowie der FLÜWO GmbH (derzeit ausgeschöpft), 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 2023 jederzeit geordnet.

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2,91 Mio. € ab und liegt damit 0,21 Mio. € unter dem Vorjahresergebnis. Die Verschmelzung hat sich mit 0,20 Mio. € positiv auf das Jahresergebnis ausgewirkt.

Ertragslage in Mio. €	2023	2022	Veränderung
Betriebsbereiche			
aus der Hausbewirtschaftung	18,31	20,29	-1,98
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	0,24	0,14	0,10
aus Kapitaldienst	-0,05	-0,35	0,30
Summe	18,50	20,08	-1,58
Verwaltungskosten	-16,57	-18,53	1,96
Betriebsergebnis	1,93	1,55	0,38
Übrige Rechnung	0,98	1,66	-0,68
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2,91	3,21	-0,30
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,09	0,09
Jahresüberschuss	2,91	3,12	-0,21

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

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	2023	2022	2021	2020	2019
Sollmieten	72,94	68,31	64,09	60,56	56,79
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-3,28	-3,08	-2,04	-0,75	-0,77
Gebühren und Umlagen	23,85	19,84	18,32	17,60	16,89
Sonstige Erträge	0,13	0,11	0,14	0,10	0,02
Gesamt	93,64	85,18	80,51	77,51	72,93

Die Veränderungen der Sollmieten ist auf Zugänge durch die Neubau- und Erwerbstätigkeit, Mieterhöhungen im Jahr 2023 sowie auf die Vollauswirkungen von Neubaugängen und Mietpreisanpassungen im Jahr 2022 zurückzuführen. Weiterhin wirkt sich die Verschmelzung auf die Sollmieten mit 0,77 Mio. € positiv aus. Die leichte Zunahme der Erlösschmälerungen und Mietminderungen im Geschäftsjahr 2023 ist insbesondere auf eine zielgerichtete und strategisch ausgerichtete Investitionspolitik in Rahmen der Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen.

Im Ergebnis der Hausbewirtschaftung stehen den gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerung und Mietminderungen unter anderem höhere Instandhaltungskosten (3,06 Mio. €, davon Verschmelzung 0,16 Mio. €), höhere planmäßige Abschreibungen auf Gebäude (1,66 Mio. €, davon Verschmelzung 0,17 Mio. €) sowie höhere Zinsaufwendungen für die Finanzierung (1,38 Mio. €, davon Verschmelzung 0,04 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit enthält im Wesentlichen Erlöse aus weiterverrechneten Personal- und Verwaltungskosten (0,13 Mio. €) gegenüber den FLÜWO-Töchtern und der FLÜWO Stiftung sowie den positiven Deckungsbeitrag aus der Dritt- und WEG-Verwaltung (0,11 Mio. €), welche im Zuge der Verschmelzung übernommen wurden.

Das negative Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Kapitalisierung von langfristigen Rückstellungen (0,14 Mio. €).

Die Reduzierung der Verwaltungskosten ergibt sich insbesondere aus dem Einmaleffekt für zusätzliche Aufwendungen der Altersversorgung im Geschäftsjahr 2022 (3,32 Mio. €). Der Reduzierung stehen in Summe 1,03 Mio. € aus höheren Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung, höheren Aufwendungen für Geschäftsräume sowie höhere übrige Steuern entgegen.

Die Veränderung der übrigen Rechnung ist hauptsächlich auf höhere Aufwendungen für Spenden (0,33 Mio. €) und geringere Erträge aus Tilgungszuschüssen (0,75 Mio. €), denen höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen entgegenstehen (0,25 Mio. €), zurückzuführen.

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Abweichungsanalyse

Im Verhältnis zum beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplan 2023 reduziert sich der erwirtschaftete Jahresüberschuss um 0,59 Mio. € und beläuft sich auf 2,91 Mio. € (Plan: 3,50 Mio. €). Positiv wirken sich hauptsächlich höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (0,58 Mio. €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (0,54 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Erträge (0,34 Mio. €) aus. Dem stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen

(0,82 Mio. €), höhere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (0,34 Mio. €), höhere Abschreibungen (0,64 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,21 Mio. €) entgegen. Die Verschmelzung mit der BVWN eG wirkt sich insbesondere bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, den Umsatzerlösen und Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den Abschreibungen aus.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2023	Plan 2023
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr	8,21 €	8,12 bis 8,32 €
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Dezember	8,44 €	8,26 bis 8,42 €
Anteil der Erlösschmälerungen	4,0 %	2,7 bis 3,3 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	32,95 €	30,93 bis 34,19 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,8	8,9 bis 9,8

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2023	Plan 2023
Anlagenintensität	94,3 %	93,9 bis 97,7 %
Eigenkapitalquote	35,1 %	32,9 bis 36,4 %
Eigenkapitalrentabilität	1,1 %	1,2 bis 1,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,5 %	1,4 bis 1,7 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA)	19,6	17,8 bis 21,7

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung, auch wegen der geringen Abweichung zur Planung, als positiv. Die im Geschäftsjahr umgesetzte Verschmelzung mit der BVWN eG hat das Ergebnis mit rund 0,20 Mio. € positiv beeinflusst. Operativ konnte die FLÜWO eG rund 400 Wohnungen erfolgreich in den Bestand eingliedern. Alle rund 270 Neubauwoh-

nungen konnten nach Fertigstellung unmittelbar bzw. ohne nennenswerte Übergangsfristen an die Mieter übergeben werden und sind zum Berichtszeitpunkt nahezu vollständig vermietet. Somit konnte trotz der veränderten und erschwerten Rahmenbedingungen das Kerngeschäft stabilisiert und ausgebaut werden.

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2023 fortgeführt wurden und auch in den kommenden Jahren intensiv weiterverfolgt 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 2023) ist für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,01 Mio. € zu rechnen. Das Jahresergebnis 2024 bleibt somit auf einem stabilen Niveau. Folgende wesentliche Entwicklungen im Vergleich zum Jahr 2023 sind zu benennen:

Durch Erstbezüge 2023 und die allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2023, die sich 2024 voll auswirken sowie durch anstehende Mieterhöhungen im Jahr 2024 und die geplante Neuvermietung von einem Teilbauabschnitt in Göppingen, ist im Geschäftsjahr 2024 mit einem deutlichen Anstieg der Sollmieten vor Erlösschmälerungen (3,95 Mio. €) zu rechnen. Das Leerstandsniveau im Bestand wird im Jahr 2024 voraussichtlich wieder sinken. Überwiegend wird das Leerstandsniveau durch den Modernisierungsumfang von Wohnungen infolge von Mieterwechseln und durch die Entmietung im Zuge der Neubauplanung geprägt. Marktbedingte Faktoren haben bei den Leerständen im Bestand lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Auch zukünftig wird im Bestand mit einer vergleichsweise geringen Leerstandsquote gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sinken um 0,72 Mio. € insbesondere aufgrund des Einmaleffektes aus den im Jahr 2023 aufgelösten Rückstellungen.

Die Ausgaben für die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen inklusive Aktivierungen sind 26,47 Mio. € im Wirtschaftsplan 2024 vorgesehen. Dies

entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2023 einer Zunahme von 3,23 Mio. € bzw. 13,9 %. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für geplante Instandhaltungen und Aktivierungen (2,82 Mio. €) zurückzuführen.

Die FLÜWO eG plant für 2024 mit etwas höheren Personalkosten im Vergleich zu 2023. Ursächlich für die Veränderung (0,47 Mio. €) sind insbesondere steigende Lohnkosten infolge der Tarifierpassungen. Aufgrund eines neuen Tarifabschlusses werden in zwei Tranchen bis 2025 Gehaltssteigerungen von über 7,0 % durchgeführt. Darüber hinaus werden bis zu 1.800,00 € Inflationausgleichsprämie für jeden vollzeitbeschäftigten Tarifmitarbeiter im Jahr 2024 fällig.

Zusätzliche Abschreibungen (0,38 Mio. €) sowie Zinsaufwendungen (0,34 Mio. €) sind auf das Investitionsvolumen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2024 sind keine nennenswerten Investitionen in die Bauvorbereitung, -durchführung und Ankäufe geplant. Der letzte Bauabschnitt im Hermann-Schwahn-Weg in Göppingen mit 22 Wohnungen soll planmäßig im zweiten Quartal 2024 fertiggestellt werden. Alle weiteren Bauvorhaben konnten im Jahr 2023 abgeschlossen werden, hierzu wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „B) II. Geschäftsverlauf – Neubau- und Erwerbstätigkeiten“ hingewiesen.

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2024	2023
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr	8,49 bis 8,69 €	8,21 €
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Dezember	8,54 bis 8,72 €	8,44 €
Anteil der Erlösschmälerungen	3,1 bis 3,8 %	4,0 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	35,40 bis 39,13 €	32,95 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	8,6 bis 9,5	9,8

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2024	2023
Anlagenintensität	92,6 bis 96,4 %	94,3 %
Eigenkapitalquote	33,8 bis 37,4 %	35,1 %
Eigenkapitalrentabilität	1,0 bis 1,3 %	1,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 bis 1,7 %	1,5 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA)	16,1 bis 19,7	19,6

Risiko- und Chancenbericht

Das installierte Risikomanagementsystem ist ein 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 Vermietungsgenossenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus. Der noch anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine sowie die gesamtwirtschaftliche Lage ist mitverantwortlich für die hohe Inflation und Steigerung der Finanzierungskosten. Insbesondere die Investitionstätigkeit in Neubau und Bestand gerät durch steigende Preise weiter unter Druck. Der Vorstand geht aufgrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Lage zukünftig von einem höheren Risiko als vor der COVID-19-Pandemie und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine aus. Dabei ist auf der Absatzseite, dem Vermietungsgeschäft, weiterhin mit höheren Leerstandszeiten und einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere aufgrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten, 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 (zum Beispiel in Folge einer COVID-19-Erkrankung) als 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. Die neuerlichen Gesetze und Vorhaben der deutschen Bundesregierung im Zusammenhang mit der Einsparung von Energie, dem Klimaschutz und dem „Heizungsgesetz“ erhöhen den Investitionsdruck zusätzlich und erzeugen eine branchenweit höhere Ungewissheit. Auch die Zielsetzung der FLÜWO eG, zukünftig bei eigenen Neubauvorhaben hohe KfW Standards 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 zukünftigen Neubaumaßnahmen Voraussetzung.

Im Zuge des anhaltenden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, sowie der fiskalpolitischen Regelung zur CO₂-Bepreisung steigen die Preise für Heizöl und Gas auch zukünftig weiter an. Nach aktuellen Regelungen sind die Kostensteigerungen noch mehrheitlich durch den Mieter zu tragen. Dies wird sich in den kommenden Jahren ändern und die Vermietung von energieineffizienten Gebäuden erschweren. Eine Verschiebung der verbrauchsabhängigen Kosten hin zum Vermieter wird eine deutliche Kostenbelastung für die Unternehmen hervorrufen und bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz zu Leerstand führen. 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 sind zum Beispiel die eingeführte unterjährige Verbrauchsinformation (uVi) und weitreichende Informationspflichten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu nennen. 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 muss beobachtet werden. 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.

Für die Realisierung von Wachstumspotenzialen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist auch der Erwerb passender Grundstücke erforderlich. Hierzu wurden im Unternehmen geeignete Instrumente zur

Potenzialanalyse von bebauten und unbebauten Grundstücken eingeführt. Zudem wurde in den vergangenen Jahren entsprechende Fachexpertise im Bereich der Grundstücksakquisition und Projektentwicklung implementiert. Die Situation der Baukostensteigerungen, die deutlich über den regulierten Mietpreissteigerungen liegen, sowie die gestiegenen Finanzierungskosten werden insbesondere in der Neubautätigkeit zukünftig dazu führen, dass geplante Investitionsvorhaben aufgrund von nicht auskömmlichen Renditen verschoben oder abgesagt werden müssen.

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. Darüber hinaus erzeugen anhaltende Diskussionen über Verbote für die Neuzulassung von Fahrzeugen mit Verbrenner-Motoren ab 2035 eine Verschärfung. 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 2024 steht die FLÜWO eG vor der Herausforderung, sich den stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Die Risiken, die sich aus der gesamtwirtschaftlichen Lage (Inflation, Fachkräftemangel, hohe Zinsen und strengere Regularien) sowie den konjunkturellen und demografischen Veränderungen ergeben, werden durch steuerliche und gesetzliche Vorschriften, die für weiter steigende Investitionskosten sorgen, verschärft.

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, die Inflation weiter auf hohem Niveau bleibt und sich die Zahlungsfähigkeit der Mieter weiter 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. Das Risiko von höheren Finanzierungskosten im Rahmen von Neuvaluierungen und Refinanzierungen ist im Verhältnis zu den Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen deutlich gestiegen. Jedoch ist das Kreditvolumen der FLÜWO eG durch lange Zinsbindungszeiträume sowie auskömmliche Regeltilgungsanteile risikooptimiert strukturiert. Dank frühzeitiger Refinanzierungen und einer sehr risikoaversen Ankaufs- und Bestandserweiterungspolitik ist das Risiko von steigenden Finanzierungskosten limitiert. Grundsätzlich wird bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens auf eine langfristige Finanzierung gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt.

Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023 und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet. Durch den konsequenten Abruf bestehender Mieterhöhungspotenziale wird das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in den nächsten Jahren weiter positiv beeinflusst. Zusätzlich bestehen zur Absicherung des Liquiditätsrisikos offene Kreditlinien bei deutschen Banken, die bei Bedarf sofort abgerufen werden können.

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

Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

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

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

Aufgrund langfristiger und festverzinslicher Darlehen und zweier Zinsswapgeschäfte 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. Zudem sind alle auslaufenden Darlehen für das Geschäftsjahr 2024 bereits refinanziert bzw. prolongiert.

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

Stuttgart, 4. März 2024

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Benjamin Jutzinski

Jürgen Rieger

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite				
	2023 €	2023 €	2022 €	2022 €
Anlagevermögen			mit BVWN eG	ohne BVWN eG
Immaterielle Vermögensgegenstände		520.912,00	1.113.083,00	1.113.083,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	628.124.117,36		540.904.797,16	538.453.038,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.829.989,83		45.519.297,13	45.519.297,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13		7.124.225,13	7.124.225,13
Technische Anlagen und Maschinen	906,00		2.748,00	2.748,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.136.222,11		3.037.266,66	3.025.334,66
Anlagen im Bau	2.965.050,04		75.810.039,47	75.810.039,47
Bauvorbereitungskosten	2.856.344,35		2.227.487,26	2.213.118,01
Geleistete Anzahlungen	0,00	702.036.854,82	10.447.808,25	10.447.808,25
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.900.108,77		11.900.108,77	11.520.000,00
Beteiligungen	129.271,71		129.271,71	0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	12.030.130,48	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		714.587.897,30	698.216.882,54	695.229.441,73
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	23.097.277,82		24.082.346,20	23.950.680,42
Andere Vorräte	5.942,46	23.103.220,28	95.842,10	95.842,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	1.445.762,05		314.130,96	309.457,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.392,99		58.059,48	55.019,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.422,84		49.950,27	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.448.816,20	3.024.394,08	1.248.241,61	1.247.987,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	16.746.806,35		8.294.439,37	7.681.118,32
Bausparguthaben	456.862,33	17.203.668,68	365.269,03	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		53.872,02	81.176,86	81.176,86
Bilanzsumme		757.973.052,36	732.806.338,42	728.650.724,77

Passivseite				
	2023 €	2023 €	2022 €	2022 €
Eigenkapital			mit BVWN eG	ohne BVWN eG
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	826.177,28		782.388,66	774.388,66
der verbleibenden Mitglieder	18.058.008,58		17.905.561,19	17.644.130,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.753,00	18.911.938,86	24.489,54	24.489,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 295.494,00				
Vorjahr: € 314.876,83				
Kapitalrücklage		10.026.062,36	0,00	0,00
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	26.333.950,65		26.272.650,65	26.042.950,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 291.000,00				
Vorjahr: € 312.000,00				
Bauerneuerungsrücklage	0,00		178.178,44	0,00
Andere Ergebnisrücklagen	209.952.117,65	236.286.068,30	207.500.548,06	207.100.548,06
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 801.452,58				
Vorjahr: € 835.949,19				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.450.000,00				
Vorjahr: € 1.300.000,00				
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	0,00		424.358,51	0,00
Jahresüberschuss	2.906.754,92		3.312.096,10	3.116.737,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.891.000,00	1.165.754,92	1.631.600,00	1.612.000,00
Eigenkapital insgesamt		266.389.824,44	254.768.671,15	253.091.244,61
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.385.667,00		12.573.398,00	12.573.398,00
Steuerrückstellungen	1.378.480,00		0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	3.814.730,48	17.578.877,48	2.917.206,72	2.852.347,72
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	411.144.013,30		411.651.524,85	409.450.956,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.804.334,29		16.218.732,98	16.218.732,98
Erhaltene Anzahlungen	28.610.475,22		24.323.911,93	24.169.757,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	224.650,56		193.171,65	183.609,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.598.117,35		5.603.240,77	5.586.772,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.000.000,00		4.000.000,00	4.000.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		162,27	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	434.664,53	473.816.255,25	321.526,69	296.009,53
davon aus Steuern: € 185.608,51				
Vorjahr: € 11.332,37				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.450,20				
Vorjahr: € 0,00				
Rechnungsabgrenzungsposten		188.095,19	234.791,41	227.894,76
Bilanzsumme		757.973.052,36	732.806.338,42	728.650.724,77

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €	2022 €
Umsatzerlöse			mit BVWN eG	ohne BVWN eG
a) aus der Hausbewirtschaftung	93.613.880,72		86.057.593,77	85.181.122,09
b) aus Betreuungstätigkeit	481.756,52		466.810,05	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.786,20	94.256.423,44	201.750,23	172.395,50
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-985.068,38	4.292.231,53	4.297.833,80
Sonstige betriebliche Erträge		1.491.316,66	1.910.477,37	1.848.380,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.530.481,72		43.811.242,40	43.388.505,31
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	453.500,00	45.983.981,72	431.354,21	95.354,21
Rohergebnis		48.778.690,00	48.686.266,34	48.015.872,28
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.926.541,05		7.909.906,88	7.761.001,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.050.797,22	9.977.338,27	5.377.780,91	5.342.422,81
davon für Altersversorgung:	€ 534.126,65			
Vorjahr:	€ 3.856.616,43			
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.665.801,94	17.887.520,03	17.794.740,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.146.877,71	5.376.854,10	5.215.766,26
Erträge aus Beteiligungen	4.530,00		3.330,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.083,21		114,83	114,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.249,42	98.862,63	15.580,52	2.528,99
davon aus verbundenen Unternehmen:	€ 14.576,77			
Vorjahr:	€ 0,00			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.110.040,50	6.970.991,73	6.932.685,35
davon aus verbundenen Unternehmen:	€ 412.130,95			
Vorjahr:	€ 28.896,82			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		507,00	87.527,54	87.527,54
Ergebnis nach Steuern		4.976.987,21	5.094.710,50	4.884.371,98
Sonstige Steuern		2.070.232,29	1.782.614,40	1.767.634,38
Jahresüberschuss		2.906.754,92	3.312.096,10	3.116.737,60
Gewinnvortrag		0,00	424.358,51	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.741.000,00	1.631.600,00	1.612.000,00
Bilanzgewinn		1.165.754,92	2.104.854,61	1.504.737,60

Anhang

Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des 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, erweitert um die Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Vermietung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung der FLÜWO eG vom 22. Juni 2023 und der Mitgliederversammlung der Bauverein Waiblingen e.G. (im Folgenden kurz „BVWN eG“ genannt) vom 19. Juni 2023 wurde die Verschmelzung der BVWN eG auf die FLÜWO eG wirtschaftlich rückwirkend zum Verschmelzungstichtag 1. Januar 2023 beschlossen. Der Verschmelzung liegt die auf den 31. Dezember 2022 erstellte Schlussbilanz der übertragenden Genossenschaft BVWN eG mit geprüftem Jahresabschluss vom 7. April 2023 zugrunde. Auf dieser Basis wurde eine Verschmelzungsbilanz zu Zeitwerten zum 31. Dezember 2022 erstellt.

Die Verschmelzung wurde am 18. August 2023 mit Eintragung in das Genossenschaftsregister vollzogen. Im Rahmen der Verschmelzung bewertet die FLÜWO eG die Vermögenswerte und Schulden der BVWN eG gemäß der §§ 253 Abs. 1 und 255 Abs. 1 HGB nach dem allgemeinen Anschaffungskostenprinzip. Durch den Ansatz von Zeitwerten wurden stille Reserven aufgedeckt, die im Wesentlichen aus der Neubewertung der Grundstücke resultieren. Der daraus entstandene

Unterschiedsbetrag zwischen den Zeitwerten der übernommenen Vermögensgegenstände sowie Verbindlichkeiten und den gewährten Geschäftsanteilen wird in der Kapitalrücklage erfasst.

Aufgrund der Verschmelzung der BVWN eG auf die FLÜWO eG sind die Vorjahreswerte nur eingeschränkt vergleichbar. Deshalb werden die Vorjahreswerte in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst, auf Basis der Schlussbilanzen zum 31. Dezember 2022, der FLÜWO eG und der BVWN eG ausgewiesen.

Die im Rahmen der Verschmelzung zugegangenen Anschaffungskosten werden in einer gesonderten Spalte des Anlagenspiegels ausgewiesen. Die im Rahmen der Verschmelzung zugegangenen Verbindlichkeiten (Zugänge entsprechen den Vorjahreswerten) werden im Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst ausgewiesen.

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 1,5 % bis 20,0 %
- Garagen, Carports und Stellplätze 1,7 % 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:

Ulm, Thüringenweg 14–30	1.243,00 €
Mannheim, Spinelli, 2. BA	5.676,30 €
Karlsruhe, Julius-Hirsch-Str. 1	99.746,52 €
Waiblingen, Adolf-Bauer-Weg	14.369,25 €

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

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

Bei den von der BVWN eG übernommenen Objekten werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind nach der Restnutzungsdauerermethode errechnet. Die aktivierten grundstücksgleichen Rechte aus Erbbaurechtsverträgen werden auf die Restlaufzeit abgeschrieben. Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear mit einem Abschreibungssatz, der zwischen 8,33 % und 33,33 % liegt.

Durch die Verschmelzung wurden 124 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von rund

7.546 m² sowie 38 Garagen/Stellplätze übernommen. Die Grundstücks- und Gebäudewerte, sowie Erbbaurechte wurden zum 1. Januar 2023 aufgrund der Verschmelzung mit Zeitwerten angesetzt.

Die Abschreibung von den Grundstücks- und Gebäudewerten erfolgt grundsätzlich nach der Restnutzungsdauer, die gemäß eines externen Wertgutachtens zwischen 27 und 53 Jahren liegt.

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.

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 Unfertigen Leistungen wurden zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung sind Einzelwertberichtigungen erfolgt.

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 Bilanzierung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt für Altzusagen nach der PUC-Methode sowie für Neuzusagen nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Für die Berechnung wurde entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ein Zinssatz von 1,82 % und die Richttafeln 2018G von Heubeck zugrunde gelegt sowie ein Gehaltstrend von 3,48 % und ein Rententrend von 3,76 % bei Altzusagen sowie von 0,0 % bei Neuzusagen unterstellt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2023 €
	Stand zum 01.01.2023 €	Zugang durch Fusion 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
					Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.250.636,94	0,00	8.684,62	553.536,13	0,00	0,00	2.705.785,43
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	3.250.636,94	0,00	8.684,62	553.536,13	0,00	0,00	2.705.785,43
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	808.019.325,46	13.048.423,00	3.010.638,32	2.500,00	90.103.987,27	25.328,57	914.154.545,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.032.943,06	0,00	3.286.163,10	14.982,60	19.960.776,15	10.229.401,30	72.035.498,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	25.328,57	0,00	25.328,57
5. Technische Anlagen und Maschinen	34.353,52	0,00	0,00	29.712,52	0,00	0,00	4.641,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.849.441,63	11.932,00	1.754.154,72	1.494.833,82	151.615,99	3.867,97	7.268.442,55
7. Anlagen im Bau	75.810.039,47	0,00	13.910.257,46	0,00	0,00	86.755.246,89	2.965.050,04
8. Bauvorbereitungskosten	2.490.680,24	14.369,25	749.892,16	398.597,30	0,00	0,00	2.856.344,35
9. Geleistete Anzahlungen	10.447.808,25	0,00	2.782.235,68	2.180,68	0,00	13.227.863,25	0,00
Summe Sachanlagen	969.808.816,76	13.074.724,25	25.493.341,44	1.942.806,92	110.241.707,98	110.241.707,98	1.006.434.075,53
Summe Immat. VG + Sachanlagen	973.059.453,70	13.074.724,25	25.502.026,06	2.496.343,05	110.241.707,98	110.241.707,98	1.009.139.860,96
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	380.108,77	0,00	0,00	0,00	0,00	11.900.108,77
2. Beteiligungen	0,00	129.271,71	0,00	0,00	0,00	0,00	129.271,71
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Summe Finanzanlagen	11.520.750,00	509.380,48	0,00	0,00	0,00	0,00	12.030.130,48
Anlagevermögen gesamt	984.580.203,70	13.584.104,73	25.502.026,06	2.496.343,05	110.241.707,98	110.241.707,98	1.021.169.991,44

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 01.01.2023 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2023 (kumuliert) €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
			Zugänge €	Abgänge €			
2.137.553,94	600.855,62	553.536,13	0,00	0,00	2.184.873,43	520.912,00	1.113.083,00
2.137.553,94	600.855,62	553.536,13	0,00	0,00	2.184.873,43	520.912,00	1.113.083,00
269.566.287,38	16.489.469,31	0,00	0,00	25.328,57	286.030.428,12	628.124.117,36	538.453.038,08
13.513.645,93	1.691.862,65	0,00	547.352,41	547.352,41	15.205.508,58	56.829.989,83	45.519.297,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13	7.124.225,13
0,00	0,00	0,00	25.328,57	0,00	25.328,57	0,00	0,00
31.605,52	507,00	28.377,52	0,00	0,00	3.735,00	906,00	2.748,00
3.824.106,97	762.072,29	1.453.958,82	0,00	0,00	3.132.220,44	4.136.222,11	3.025.334,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.965.050,04	75.810.039,47
277.562,23	121.035,07	398.597,30	0,00	0,00	0,00	2.856.344,35	2.213.118,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.447.808,25
287.213.208,03	19.064.946,32	1.880.933,64	572.680,98	572.680,98	304.397.220,71	702.036.854,82	682.595.608,73
289.350.761,97	19.665.801,94	2.434.469,77	572.680,98	572.680,98	306.582.094,14	702.557.766,82	683.708.691,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.900.108,77	11.520.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.271,71	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.030.130,48	11.520.750,00
289.350.761,97	19.665.801,94	2.434.469,77	572.680,98	572.680,98	306.582.094,14	714.587.897,30	695.229.441,73

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

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital %	Eigenkapital €	Ergebnis €	Stichtag der Information
FLÜWO Bau + Service GmbH, Stuttgart	100	12.275.257,45	215.181,77	31.12.2023
bvWv GmbH hausverwaltungen, Schwaikheim	100	100.000,00	0,00	31.12.2023
RMHS, Rems-Murr-Hauservice GmbH & Co. KG, Waiblingen	20	1.071.892,22	114.412,74*	31.12.2022
RMHV, Rems-Murr-Hauservice Verwaltungsgesellschaft mbH, Waiblingen	20	62.181,87	5.556,43*	31.12.2022

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

In der Position Unfertige Leistungen sind 23.097.277,82 € (Vorjahr 23.950.680,42 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	1.294,50 €	9.476,60 €
Sonstige Vermögensgegenstände	290.143,45 €	205.206,59 €
Gesamtbetrag	291.437,95 €	214.683,19 €

Die Differenz der Pensionsrückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 152.692,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die Steuerrückstellungen betreffen den Steueraufwand, der im Zuge der Verschmelzung mit der BVWN in Höhe von 1.378.480,00 € entstanden ist.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	2.400.000,00 €
Rückstellung Personalbereich	579.283,66 €
Rückstellungen für Verwaltungskosten	258.936,00 €
Rückstellung für Baumängel	277.000,00 €
Rückstellungen für Kosten BHKW	81.500,00 €
Prüfungskosten	77.000,00 €
Jahresabschlusskosten (intern)	72.962,32 €

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	411.144.013,30 (409.450.956,30)	18.032.636,21 (18.246.205,93)	71.549.205,16 (67.562.892,67)	321.562.171,93 (323.641.857,70)	411.144.013,30 (409.450.956,30)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.804.334,29 (16.218.732,98)	2.027.013,33 (2.070.635,51)	8.412.071,09 (7.850.800,15)	9.365.249,87 (6.297.297,32)	19.804.334,29 (16.218.732,98)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	28.610.475,22 (24.169.757,93)	28.610.475,22 (24.169.757,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	224.650,56 (183.609,99)	224.650,56 (183.609,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.598.117,35 (5.586.772,95)	5.321.075,85 (5.279.708,72)	277.041,50 (307.064,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8.000.000,00 (4.000.000,00)	8.000.000,00 (4.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	434.664,53 (296.009,53)	342.012,92 (203.408,69)	92.651,61 (92.600,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	473.816.255,25 (459.905.839,68)	62.557.864,09 (50.153.326,77)	80.330.969,36 (79.813.357,89)	330.927.421,80 (329.939.155,02)	430.948.347,59 (425.669.689,28)	

GPR = Grundpfandrecht / * Stehen zur Verrechnung an.

Eingesetzte Finanzinstrumente – Zinsswap-Vereinbarungen

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus zwei geschlossenen Darlehensverträgen mit der Sparkasse Ulm, die am Bilanzstichtag mit insgesamt 3.792.305,75 € valutieren, wurden mit der Bank zwei Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des 3-Monats-Euribor ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach dem Amortisationsplan der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert für die Zinsswapgeschäfte wurde anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 261.029,93 €.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2023 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 gegenläufigen Wertentwicklungen 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 GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten, die nicht unter den Positionen Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen sind:

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.287,99 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.444,84 €

Die Forderungen resultieren im Wesentlichen aus der Geschäftsbesorgung für das Geschäftsjahr 2023. Die Verbindlichkeiten setzen sich hauptsächlich aus den Kosten für Montagedienstleistungen der Telemetrie und den Stromerlösen aus den Photovoltaikanlagen zusammen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen weisen in voller Höhe von 55.422,84 € Forderungen gegenüber der bvWv GmbH hausverwaltungen (im Folgenden kurz „bvWv GmbH“) aus der Sanierungsvereinbarung mit Besserungsschein aus.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 337.932,57 € angefallen:

Erträge aus Besserungsschein bvWv GmbH	40.846,07 €
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	297.086,50 €

Bei den Erträgen aus Besserungsschein bvWv GmbH in Höhe von 40.846,07 € handelt es sich um eine wieder aufgelebte Darlehensforderung. Diese wurde in den Vorjahren durch einen Forderungsverzicht gegen Besserungsschein gegenüber der Tochtergesellschaft bvWv GmbH ausgesprochen. Zugunsten der Gesellschaft wurde eine Sanierungsvereinbarung getroffen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 350.000,00 € angefallen:

Zuwendungen FLÜWO Stiftung	350.000,00 €
----------------------------	--------------

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 14.576,77 € angefallen:

Zinserträge aus Besserungsschein bvWv GmbH	14.576,77 €
--	-------------

Hierbei handelt es sich in voller Höhe um wieder aufgelebte Zinsen aus dem Besserungsschein gegenüber der Tochtergesellschaft bvWv GmbH.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Erträge:	
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	263.017,65 €
Erträge aus früheren Jahren	109.906,39 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen:	
Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	140.758,35 €
Abschreibungen auf Forderungen	382.126,21 €

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 93.249,42 € (Vorjahr 2.528,99 €) resultieren hauptsächlich aus Zinsen aus Festgeldern. Weiter sind Zinserträge aus der Kapitalisierung von Rückstellungen in Höhe von 1.779,00 € (Vorjahr 181,00 €) und Zinserträge aus Besserungsschein gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 14.576,77 € (Vorjahr 12.551,58 €) ausgewiesen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 138.585,00 € (Vorjahr 342.031,00 €) Aufwendungen aus der Kapitalisierung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 507,00 € 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	2.663.583,16 €
-------------------------------------	----------------

Zwischen der FLÜWO GmbH und der FLÜWO eG besteht seit dem 30. Juni 2022, mit Nachtrag vom 13. Dezember 2022, eine Rahmenkreditvereinbarung in Höhe von 8.000.000,00 €. Die Verzinsung der gezogenen Kredite erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors (mindestens jedoch zu 0,0 %) zuzüglich Marge und Risikoaufschlag von in Summe 2,5 % p. a. Das Darlehen ist nicht pfandrechlich besichert. Die FLÜWO eG hat zum 31. Dezember 2023 den Rahmenkredit mit 8.000.000,00 € in Anspruch genommen. Dieser Betrag wird als Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in der Bilanz ausgewiesen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	78	14
Technische Mitarbeiter	20	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	23	1
Insgesamt	121	17

Außerdem werden durchschnittlich 13 Auszubildende und Studenten sowie 21 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	11.728
Zugang 2023	1.409
Abgang 2023	758
Ende 2023	12.379

Im Geschäftsjahr sind 1.409 Geschäftsanteile zugegangen, von denen 364 Geschäftsanteile die Verschmelzung betreffen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 413.878,48 € erhöht. Darin enthalten ist der Zugang zum 1. Januar 2023 durch Verschmelzung in Höhe von 261.431,09 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands

Rainer Böttcher, *Dipl.-Kaufmann*
bis 31. Dezember 2023

Benjamin Jutrzinski, *Bachelor of Economics –
Finance and Control*

Jürgen Rieger, *Dipl.-Kaufmann*
seit 1. Januar 2024

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

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

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 1.165.754,92 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben	714.081,05 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen	451.673,87 €

Stuttgart, 4. März 2024

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Benjamin Jutzinski Jürgen Rieger

Bestätigungsvermerk 2023

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt

sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 22. März 2024

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

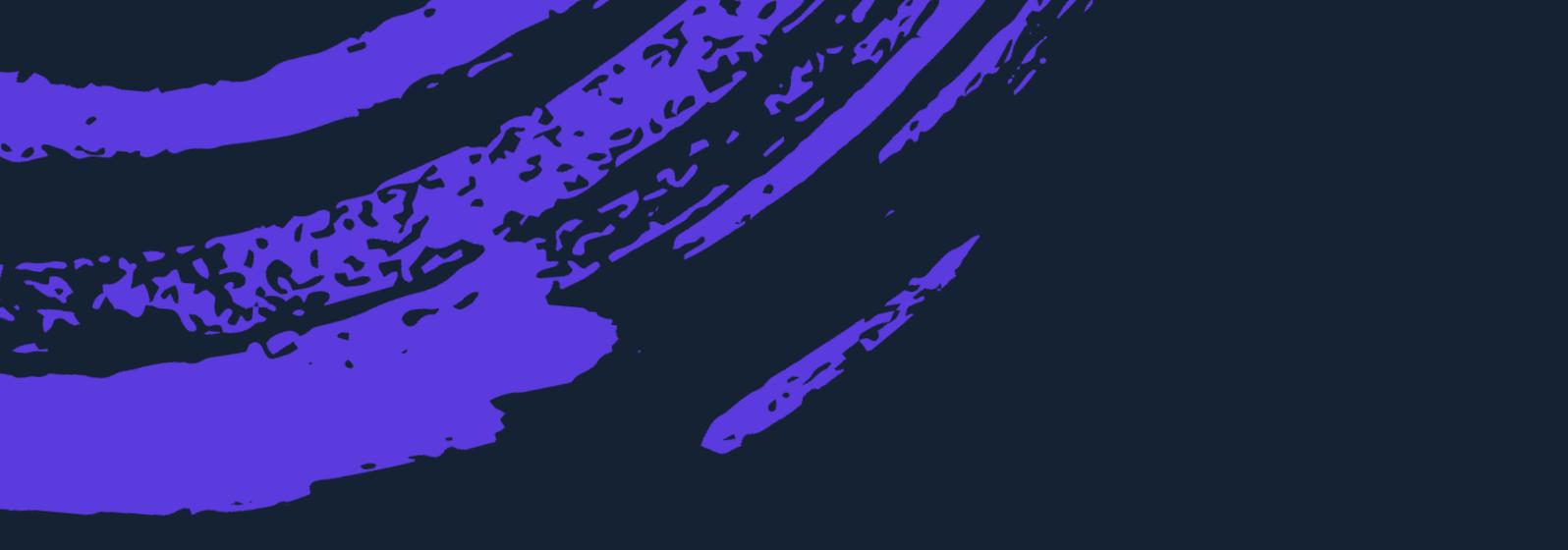
gez.
Schober
Wirtschaftsprüfer

gez.
Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer



Impressum

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Löffelstraße 22-24, 70597 Stuttgart, Tel. 0711 9760-0, Fax 0711 9760-299, info@fluewo.de, www.fluewo.de; **Projektleitung:** Michaela Di Grigoli; **Art Director:** Deivis Aronaitis;
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: ©Michaela Di Grigoli, ©Marco Kusch, ©Christopher Link, ©Stefanie Schlecht, ©Stefan Spieth, ©Arthur Strauch, ©Markus Weber



flüwo

Löffelstraße 22-24
70597 Stuttgart

0711 9760-0
info@fluewo.de

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