

Gemeinsam mehr erreichen

Geschäftsbericht 2024



flüwo⁺



Kennzahlen



Anzahl
Wohnungen

10.538
2024

10.516
2023



Bilanzsumme
(Mio. Euro)

743,4
2024

758,0
2023



Umsatzerlöse
Bewirtschaftung
(Mio. Euro)

98,7
2024

93,6
2023



Jahresüberschuss
(Mio. Euro)

2,6
2024

2,9
2023



Eigenkapitalquote

36,1 %
2024

35,1 %
2023



Investition in Moder-
nisationen und Instand-
haltungen (Mio. Euro)

27,0
2024

23,2
2023



Gebäudeerhaltungs-
koeffizient (Euro/m²)

38,14
2024

32,95
2023



Anzahl Mitglieder

12.289
2024

12.379
2023

5 Vorwort

6 Bericht des Aufsichtsrats

8 Lagebericht 2024

24 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

37 Bestätigungsvermerk 2024



FLÜWO eG digital

Unser Geschäftsbericht 2024
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.





Vorstand der FLÜWO Bauen Wohnen eG.
Von links nach rechts: Benjamin Jutrzinski,
Jürgen Rieger, Martin Krahl.

Vorwort

Das Jahr 2024 war für die FLÜWO erneut ein herausforderndes Jahr. Vor allem war es geprägt von intensiver Arbeit, richtungsweisenden Entscheidungen und nachhaltigen Investitionen.

Unser Kerngeschäft ist und bleibt die Immobilie – ein Wirtschaftsgut, das über Generationen hinweg im Besitz der Genossenschaft bleibt. Diese Verantwortung nehmen wir ernst und richten unser Handeln an der Lebensdauer unserer Bestände aus. Nachhaltigkeit, Stabilität und Kontinuität sind unsere Leitprinzipien. So lag eines unserer Hauptaugenmerke auf der laufenden Modernisierung und Instandhaltung unseres Immobilienbestandes – essenziell für den Werterhalt der Immobilien. Die Investitionen betragen knapp 27 Millionen Euro und damit deutlich mehr als in den letzten Jahren. Die Modernisierung und der Wertehalt werden auch in Zukunft dauerhaft ein Schwerpunktthema bleiben. Dabei berücksichtigen wir aber auch innovative und preisgünstige Maßnahmen wie die Fassadenreinigungen, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Pflege unseres Bestandes sicherzustellen.

Neben den baulichen und wirtschaftlichen Herausforderungen wächst die Bedeutung unseres Sozialmanagements und der FLÜWO Stiftung stetig. Gesellschaftliche Veränderungen beeinflussen den Wohnalltag, weshalb wir verstärkt auf Gemeinschaftsförderung, Konfliktlösung und individuelle Hilfestellungen setzen. Auch der Kundenservice wird verbessert – die Weichen sind gestellt, und ab Herbst 2025 erwarten wir für unsere Mitglieder erlebbare Optimierungen.

Ein weiteres Kernanliegen ist das Energiemanagement. Der bewusste Umgang mit Ressourcen und erneuer-

baren Energien ist fester Bestandteil unserer Strategie. Hier stehen wir noch am Anfang, trotzdem haben wir unser E-Lademanagement weiterentwickelt, Photovoltaikanlagen weiter ausgebaut sowie günstige und qualitativ hochwertige Balkonkraftwerke für unsere Mitglieder in unser Angebot aufgenommen. Gleichzeitig prüfen wir alternative Energieträger und -konzepte, um nachhaltige und wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln.

Strategisch und weitsichtig wurden in 2024 die Weichen im Vorstand der FLÜWO gestellt. Seit dem 1. Februar 2025 verstärkt Martin Krahl den Vorstand. Als Rechtsanwalt bringt er über 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft mit und wird unsere strategische Entwicklung weiter vorantreiben. Unterstützt wird er dabei tatkräftig von den beiden amtierenden Vorständen Benjamin Jutrzenski und Jürgen Rieger sowie dem gesamten Aufsichtsrat und allen Mitarbeitenden der FLÜWO.

Das Jahr 2024 zeigt, wie das genossenschaftliche Konzept der FLÜWO funktioniert: Jeder erwirtschaftete Euro verbleibt innerhalb der Genossenschaft und wird in die Immobilien und die Weiterentwicklung unserer Dienstleistungen und der Organisation reinvestiert. So sichern wir langfristig die Grundlage unserer Gemeinschaft, auch für die kommenden Generationen von Mitgliedern.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Partnern und Mitarbeitenden, die diesen Weg mit uns gehen. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft unserer Genossenschaft und schaffen sicheren und langfristigen Wohn- und Lebensraum.

Herzliche Grüße



Benjamin Jutrzenski



Martin Krahl



Jürgen Rieger

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 acht ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die in drei Sitzungen mit einem internen Teil und in fünf 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 der erweiterten Unternehmensleitung wurde an zwei Tagen vom 17. bis 18. Oktober 2024 durchgeführt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 20. Juni 2024 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Frau Diana Higi und Herr Dr. Martin Voß endeten turnusgemäß. Beide stellten sich der Wiederwahl und wurden mehrheitlich von der Vertreterversammlung gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurden Frau Dr. Andrea Lauterbach als Vorsitzende und Herr Hans Klein als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt.

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Herrn Hans Klein und Herrn Wilfried Wallbrecht. Während Herr Klein sich zur Wiederwahl stellt, scheidet

Herr Wallbrecht satzungsbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Mit der Vollendung seines 75. Lebensjahres kann Herr Wallbrecht laut Paragraph 22 Absatz 4 der Satzung der FLÜWO Bauen Wohnen eG nicht wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Wallbrecht für seine stets konstruktive und professionelle Arbeit in den vergangenen 12 Jahren im Aufsichtsrat und wünscht ihm für seine Zukunft alles Gute.

Der Aufsichtsrat hat vor dem Hintergrund des Ausscheidens von Herrn Wallbrecht intensiv mögliche Kandidatinnen und Kandidaten zur Nachbesetzung diskutiert und schlägt einstimmig Herrn Hans-Gerd Schweizer (Mitglied der Vertreterversammlung aus dem Wahlbezirk Waiblingen) zur Wahl vor. Herr Hans-Gerd Schweizer verfügt über jahrzehntelange und umfassende Erfahrung in den Bereichen Wohnimmobilien und Genossenschaften. Als ehemaliger Vorstand und Geschäftsführer der Bauverein Waiblingen eG bzw. der bvWv GmbH hausverwaltungen ist Herr Schweizer im besonderen Maße für das Amt des Aufsichtsrats qualifiziert. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass seine Expertise und Erfahrung eine Bereicherung für die Genossenschaft sein werden.

Gremienübergreifende Zusammenarbeit

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrats ist eine vertrauensvolle, kooperative und gremienübergreifende Zusammenarbeit von großer Bedeutung. Dazu gehören insbesondere die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrats an Vertreterzusammenkünften sowie anderen Veranstaltungen der Genossenschaft. Außerhalb der Sitzungen standen die Aufsichtsratsvorsitzende und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. In diesem Rahmen wurden wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge diskutiert.

Risikomanagement und Compliance

Der Aufsichtsrat hat sich wie in den Vorjahren im Rahmen seiner Sitzungen mit dem Risikomanagement der FLÜWO 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 Gesamtschätzung der Geschäftsrisiken und der 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 die FLÜWO eG auch weiterhin herausfordern. Darüber hinaus bilden die anhaltend hohen Baukosten auf der Beschaffungsseite, der Fachkräftemangel sowie die zusätzlichen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz zusätzliche Herausforderungen.

Über die Weiterentwicklung der strategischen Handlungsfelder – soziale Teilhabe, Wachstum und Diversifikation, Modernisierung/Instandhaltung/Neubau – hat sich der Aufsichtsrat informieren lassen und einen regelmäßigen qualitativen Austausch mit dem Vorstand geführt.

Nach den Veränderungen im Vorstand im Jahre 2023 hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 gemeinsam mit den amtierenden Vorständen Benjamin Jutrzenski und Jürgen Rieger die Neustrukturierung einer langfristig angelegten Unternehmensführung der FLÜWO eG eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurden die Mandate mit beiden Vorständen neu gefasst und zeitlich um fünf bzw. drei Jahre verlängert. Dabei übernimmt Herr Jutrzenski in Zukunft die Rolle des Vorstandspräsidiums. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, Herrn Rechtsanwalt Martin Krahl zum 1. Februar 2025 als drittes hauptamtliches Vorstandsmitglied zu bestellen. Als Rechtsanwalt mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienwirtschaft bildet er eine wertvolle Erweiterung des Vorstandes.

Herr Krahl war viele Jahre als Leiter der Rechtsabteilung, Geschäftsführer und Syndikusanwalt für verschiedene Immobiliengesellschaften tätig und verantwortete in diesen Funktionen die Bereiche Recht, Personal, WEG-Verwaltung sowie den Immobilienhandel. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Fortführung der stets guten Zusammenarbeit mit dem Vorstand und wünscht Herrn Krahl für seinen Start bei der FLÜWO eG alles Gute.

Jahresabschluss 2024

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, 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 2024, 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, 27. März 2025

FLÜWO Bauen Wohnen eG
Der Aufsichtsrat

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. 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 der bvWv GmbH hausverwaltungen (im Folgenden kurz „bvWv GmbH“) mit Sitz in Schwaikheim beteiligt. Kerngeschäft der bvWv GmbH ist die Hausverwaltung für fremde Dritte sowie die Wohnungseigentumsverwaltung. Weiterhin ist die FLÜWO eG durch die Verschmelzung mit Minderheitenbeteiligungen an der RMHS, Rems-Murr-Hausservice GmbH & Co. KG und an der RMHV, Rems-Murr-Hausservice Verwaltungsgesellschaft mbH beteiligt.

B) Wirtschaftsbericht

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlergebnisse in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 abermals

über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im vierten Quartal 2024 ca. 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch rund 3,2 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, diese sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben

Prozentpunkt zurückgegangen und betragen rund 3,0 % bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung.

Die hohen Bau- und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %. Für 2025 wird eine leichte Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % erwartet. Trotz der schwierigen Lage zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2024 mit rund 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. Die Arbeitslosenzahl in Deutschland betrug

im Jahresdurchschnitt 2024 rund 2,8 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war im nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des dritten Quartals 2024 mit rund 2.488,6 Mrd. € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder rund 43,5 Mrd. €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. Die Bevölkerung wird voraussichtlich von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. Menschen ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Mio. ansteigen.

II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands beschäftigt. Weiterhin konnte der letzte im Bau befindliche Mietwohnungsneubau planmäßig abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde der gesamte Gebäudebestand analysiert und die Ergebnisse in einen mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan unter Berücksichtigung der unternehmensstrategischen Ausrichtung überführt.

Neubau- und Erwerbstätigkeiten

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

In Göppingen konnte im Juni 2021 ein Grundstück mit einer Größe von rund 3.000 m² im Hermann-Schwahn-Weg erworben werden. 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 mit weiteren 22 Wohnungen und einer Wohnfläche von ebenfalls

rund 1.800 m² erfolgte planmäßig im zweiten Quartal 2024. Alle Wohnungen konnten nach Fertigstellung unmittelbar an die Mieter übergeben werden und sind zum Berichtszeitpunkt 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-/Neubaupotenzial im Bestand. Auch hier erfolgen Voruntersuchungen und Analysen zur Weiterentwicklung. Vor allem die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren allerdings 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 Instandhaltungstätigkeiten

Eine der Kernaufgaben der FLÜWO eG ist die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Wohnungsbestände. Dies erfordert den regelmäßigen Gebäudeunterhalt sowie die Erneuerung und Verbesserung der Wohngebäude und des Wohnumfelds.

Neben der energetischen Ertüchtigung steht hierbei zunehmend die Anpassung an zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurden im Geschäftsjahr 2024 geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Vorplanungen für zukünftige Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 2,79 Mio. € durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufenden Instandhaltungen mit 9,19 Mio. € sowie die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Mieterwechseln mit 15,00 Mio. €. Durch die hohen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (26,98 Mio. € bzw. 35,0 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition nachhaltig. Die Kostensteigerungen in diesem Bereich lassen sich jedoch nicht ohne zusätzliche Mietanpassungen an die ortsübliche Miete finanzieren. Die FLÜWO eG ist daher darauf angewiesen, die Mietpreise an die Marktgegebenheiten anzupassen.

Die FLÜWO eG hat sich im Geschäftsjahr 2024 intensiv mit ihrer Klimastrategie auseinandergesetzt. Hierzu wurde der gesamte Bestand analysiert, um einen mittel- bis langfristigen Modernisierungsfahrplan aufzustellen. Zur Formulierung eines wirksamen, plausiblen und finanzierbaren Dekarbonisierungspfads ist die FLÜWO eG zudem am Projekt GREAT-02 von Dr. Klein Wowi beteiligt. Das durch die Europäische Investitionsbank geförderte Projekt zielt darauf ab, für jedes Gebäude

durch entsprechende Datenerhebung einen individuellen Dekarbonisierungsfahrplan zu entwickeln und diesen in die Unternehmens- und Finanzierungsplanung einzuarbeiten.

Um das Klimaschutzziel der Treibhausgasneutralität bis 2040 zu erreichen, befinden sich erste energetische Sanierungsmaßnahmen in der Umsetzung. So wurde in einer Liegenschaft im Geschäftsjahr ein Brennwertkessel gegen eine Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik ausgetauscht sowie in einer weiteren Liegenschaft ein Fernwärmeanschluss realisiert. Daneben befinden sich sieben energetische Modernisierungsmaßnahmen in der Planung, von denen zwei im Geschäftsjahr 2025 beginnen werden. Insgesamt wurden 0,97 Mio. € im Jahr 2024 in die Planung und Umsetzung der energetischen Gebäudeoptimierung investiert.

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 wurden termingerecht an die Mieter verschickt und die Vorauszahlungen waren angemessen kalkuliert. Für das Kalenderjahr 2023 wurden im Jahr 2024 Betriebskosten in Höhe von insgesamt 24,54 Mio. € abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 0,2 %. Für rund 10.100 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2024	2023	2022
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr	8,62 €	8,21 €	8,04 €
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Dezember	8,71 €	8,44 €	8,15 €
Anteil der Erlösschmälerungen	3,2 %	4,0 %	3,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	38,14 €	32,95 €	29,63 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,0	9,8	9,0

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2024	2023	2022
Anlagenintensität	94,2 %	94,3 %	95,4 %
Eigenkapitalquote	36,1 %	35,1 %	34,7 %
Eigenkapitalrentabilität	1,0 %	1,1 %	1,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 %	1,5 %	1,4 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA)	18,4	19,6	18,2

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

Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Bewirtschaftungskennzahlen

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

Bestandszahlen	2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungen	10.538	10.516	10.125	10.087	9.908
Gewerbeeinheiten	99	97	86	85	79
Garagen / Stellplätze	6.071	6.067	5.739	5.688	5.480
Wohn- / Nutzfläche	710.509 m ²	708.566 m ²	680.143 m ²	676.722 m ²	654.612 m ²

Die Fluktuationsquote ist im Geschäftsjahr 2024 weiter gesunken und liegt auf einem stabilen sowie branchenüblichen Niveau. Die Fluktuationsquote hat sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung Fluktuation	2024	2023	2022	2021	2020
Fluktuation	7,2 %	7,4 %	8,0 %	8,2 %	7,4 %

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen insgesamt 296 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten leer. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag wie folgt entwickelt:

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	2024	2023	2022	2021	2020
Leerstandsquote	2,9 %	3,2 %	3,5 %	2,5 %	1,4 %

Personalentwicklung

Ende 2024 waren unverändert zum Vorjahr insgesamt 136 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon drei Studenten im Studiengang Betriebswirtschaftslehre/Immobilienwirtschaft.

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 grundsätzlich 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 führte im Geschäftsjahr 2024 in 300 Wohnungen den Eichtausch der Wasser- und Wärmemengenzähler durch. Zusätzlich wurden 51 Wohnungen mit FLÜWO-Messgeräten neu ausgestattet. Darüber hinaus stattet die FLÜWO GmbH 8.779 Wohnungen im Bestand der FLÜWO eG mit Rauchwarnmeldern aus. Die Heiz- und Kaltwasserkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023 wurde fristgerecht erstellt.

Parallel zur schrittweisen Elektrifizierung des Fuhrparks der FLÜWO Gruppe wurde die FLÜWO GmbH mit der Elektrifizierung der Stellplätze im Bestand der FLÜWO eG beauftragt. Nach dem Ausbau am Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch sowie im Regionalbüro Ulm wurden 2024 weitere 12 Wallboxen in den Regionalbüros installiert und in Betrieb genommen.

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

bvWv GmbH hausverwaltungen

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

Die bvWv GmbH hat trotz des herausfordernden Marktumfeldes und des margenschwachen Geschäfts der WEG-Verwaltung im Geschäftsjahr 2024 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 auch für die Zukunft 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. Um das Profil der Stiftung weiterhin zu stärken und gleichzeitig noch zielgerichteter den eigenen Förderzweck zu erfüllen, erarbeitete die Stiftung im Jahr 2024 eine Aktualisierung ihrer Strategie.

Im Ergebnis sollen in Zukunft vorrangig Projekte und Initiativen gefördert und selbst initiiert werden, die vor allem auf die Themen „Gesundheit und Wohlergehen“,

„Bildung“ sowie „Netzwerk und Partnerschaften“ innerhalb der Quartiere und Lebensräume der Förderregionen einzahlen.

Im Geschäftsjahr 2024 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 0,70 Mio. € an die Stiftung aus. Grundsätzlich beabsichtigt die FLÜWO eG, eine jährliche Spende an die Stiftung zu leisten. Als Richtwert für die Zuwendung gilt 1,0 % der im Vorjahr vereinnahmten Nettokaltmieten. Darüber hinaus orientiert sich die jährliche Zuwendung am Jahresergebnis der FLÜWO eG und ist nur möglich, wenn die wirtschaftliche Lage der FLÜWO eG dies zulässt.

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 marktkonformes Wachstum erzielt werden kann.

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	688,09	92,6	702,56	92,7	-14,47
Finanzanlagen	12,03	1,6	12,03	1,6	0,00
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	24,17	3,3	23,10	3,0	1,07
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,12	0,0	0,09	0,0	0,03
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	17,22	2,3	17,20	2,3	0,02
Übriges Umlaufvermögen	1,67	0,2	2,94	0,4	-1,27
Rechnungsabgrenzung	0,10	0,0	0,05	0,0	0,05
Gesamtvermögen	743,40	100,0	757,97	100,0	-14,57

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Eigenkapital	268,36	36,1	266,39	35,1	1,97
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	11,96	1,6	12,39	1,6	-0,43
Übrige Rückstellungen	7,56	1,0	5,19	0,7	2,37
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	411,17	55,3	430,95	56,9	-19,78
Erhaltene Anzahlungen	28,12	3,8	28,61	3,8	-0,49
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8,07	1,1	8,05	1,1	0,02
Übrige Verbindlichkeiten	7,36	1,0	6,21	0,8	1,15
Rechnungsabgrenzung	0,80	0,1	0,18	0,0	0,62
Gesamtkapital	743,40	100,0	757,97	100,0	-14,57

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 6,90 Mio. € in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen (im Wesentlichen abgeschriebene Bauvorbereitungskosten) von in Summe 21,37 Mio. € ergibt sich eine Reduzierung des Anlagevermögens um 14,47 Mio. €. 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 94,2 % (im Vorjahr 94,3 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist insbesondere auf die Erhöhung der unfertigen Leistungen, denen reduzierte sonstige Vermögensgegenstände unter dem übrigen Umlaufvermögen gegenüberstehen, zurückzuführen. Für die Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg um 1,0 % auf 36,1 %.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt. Die übrigen Rückstellungen werden insbesondere durch die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 5,95 Mio. € geprägt.

Die Verbindlichkeiten sind durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (393,65 Mio. €) sowie anderen Kreditgebern (17,52 Mio. €) geprägt. Hauptursächlich für die Reduzierung sind planmäßige Tilgungen (18,71 Mio. €) sowie zwei KfW-Teilschulderlasse (1,64 Mio. €).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

Kapitalflussrechnung in Mio. €	2024	2023
Jahresüberschuss	2,58	2,91
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20,50	19,67
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-0,43	-0,19
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,80	0,52
(Cashflow nach DVFA/SG / Zwischensumme)	(23,45)	(22,91)
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	3,71	0,90
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,06	0,04
Zunahme (-)/Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-1,61	-0,72
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	1,16	2,96
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	7,64	7,87
Ertragssteuerertrag (-)/Ertragssteueraufwand (+)	0,33	0,00
Ertragssteuererstattung (+)/ Ertragssteuerzahlung (-)	-1,59	-0,04
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	33,15	33,92
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,01	-0,01
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,01	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6,89	-27,24
Erhaltene Zinsen	0,42	0,10
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6,47	-27,15
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,03	29,38
Planmäßige Tilgungen	-18,71	-18,20
Außerplanmäßige Tilgungen	0,00	-1,04
Gezahlte Zinsen	-8,06	-7,97
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen bzw. passivierten Förderzuschüssen	0,68	0,02
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,10	0,20
Gezahlte Dividenden	-0,71	-0,70
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-0,09	0,00
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-26,76	1,69
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-0,08	8,46
+ Finanzmittelbestand FLÜWO eG am 01.01.	16,75	8,29
= Finanzmittelbestand am 31.12.	16,67	16,75
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 können die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit nahezu vollständig gedeckt werden. Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft ohne Bausparguthaben verringert sich zum 31. Dezember

2024 per saldo um 0,08 Mio. € auf 16,67 Mio. €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen geprägt, die im Berichtsjahr insgesamt 6,89 Mio. € betragen. Davon entfallen 5,49 Mio. € auf Neubauten und Ankäufe

inklusive nachträglicher Herstellungs- sowie Bauvorbereitungskosten, 0,78 Mio. € auf aktivierte Modernisierungsleistungen und 0,62 Mio. € auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die planmäßigen Tilgungen und gezahlten Zinsen bestimmt. Im Geschäftsjahr wurde ein Förderzuschuss in Höhe von 0,68 Mio. € ausbezahlt, der über die Bindungsdauer ratierlich aufgelöst wird.

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 Heimstätten-genossenschaft Blaubeuren eG im Jahr 2020 wurden zwei Zinsswapgeschäfte zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken übernommen. Bei allen Darlehen bestehen langfristige Zinsbindungen. Das Prolongationsvolumen wird im Zuge des Risikomanagements stetig kontrolliert, für 2025 stehen keine Prolongationen mehr aus.

Über die Darlehen hinaus bestehen Rahmenkredit-

vereinbarungen mit Banken, die für kurzfristige Finanzierungen von Ankäufen genutzt werden können, um anschließend diese kurzfristigen Fremdmittel in geeignete Darlehen im Rahmen einer langfristigen Finanzierung zu überführen.

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

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

Die finanziellen Verhältnisse waren im Geschäftsjahr 2024 jederzeit geordnet.

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2,58 Mio. € ab und liegt damit nur rund 0,33 Mio. € unter dem Vorjahresergebnis.

Ertragslage in Mio. €	2024	2023	Veränderung
Betriebsbereiche			
aus der Hausbewirtschaftung	18,70	18,31	0,39
aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	0,22	0,24	-0,02
aus Kapitaldienst	0,35	-0,05	0,40
Summe	19,27	18,50	0,77
Verwaltungskosten	-17,28	-16,57	-0,71
Betriebsergebnis	1,99	1,93	0,06
Übrige Rechnung	0,92	0,98	-0,06
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2,91	2,91	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,33	0,00	-0,33
Jahresüberschuss	2,58	2,91	-0,33

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

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	2024	2023	2022	2021	2020
Sollmieten	77,12	72,94	68,31	64,09	60,56
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-2,51	-3,28	-3,08	-2,04	-0,75
Gebühren und Umlagen	23,84	23,85	19,84	18,32	17,60
Sonstige Erträge	0,23	0,13	0,11	0,14	0,10
Gesamt	98,68	93,64	85,18	80,51	77,51

Die Veränderung der Sollmiete ist auf Zugänge durch die Neubautätigkeit und Mieterhöhungen im Jahr 2024 sowie auf die Vollausswirkungen von Neubauzugängen und Mietpreisanpassungen im Jahr 2023 zurückzuführen. Die Reduzierung der Erlösschmälerungen und Mietminderungen im Geschäftsjahr 2024 ist insbesondere auf eine zielgerichtete und strategisch ausgerichtete Investitionspolitik im Rahmen der Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen, die in der Folge zu deutlich niedrigeren Leerständen beigetragen hat.

Im Ergebnis der Hausbewirtschaftung stehen den gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerung und Mietminderungen unter anderem höhere Instandhaltungskosten (3,31 Mio. €) und höhere Abschreibungen (0,96 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit enthält im Wesentlichen Erlöse aus weiterverrechneten Personal- und Verwaltungskosten (0,16 Mio. €) gegenüber den FLÜWO-Töchtern und der FLÜWO Stiftung sowie den positiven Deckungsbeitrag aus der Dritt- und WEG-Verwaltung (0,06 Mio. €).

Das positive Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinserträgen aus Festgeldanlagen (0,42 Mio. €), diesen stehen die Aufwendungen aus der Kapitalisierung von langfristigen Rückstellungen (0,06 Mio. €) entgegen.

Die Erhöhung der Verwaltungskosten ergibt sich insbesondere aufgrund von höheren Personalaufwendungen (1,11 Mio. €) vor allem in Folge von Tarifsteigerungen und tarifvertraglich vereinbarten Inflationsausgleichsprämien.

Die übrige Rechnung wird auf der Ertragsseite hauptsächlich durch die Auflösung nicht verwendeter Rückstellungen (0,87 Mio. €) und Erträge aus Versicherungs- und Gewährleistungsregulierungen (0,49 Mio. €) bestimmt. Den Erträgen stehen im Wesentlichen Aufwendungen für Spenden (0,73 Mio. €) gegenüber.

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Abweichungsanalyse

Im Verhältnis zum beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplan 2024 reduzierte sich der erwirtschaftete Jahresüberschuss um 0,43 Mio. € und beläuft sich auf 2,58 Mio. € (Plan: 3,01 Mio. €). Positiv wirken sich hauptsächlich höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (1,95 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Erträge (1,15 Mio. €) aus. Dem stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen (1,51 Mio. €), höhere Personalaufwendungen (0,63 Mio. €), höhere Abschreibungen (0,46 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,60 Mio. €) entgegen.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2024	Plan 2024
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr	8,62 €	8,49 bis 8,69 €
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Dezember	8,71 €	8,54 bis 8,72 €
Anteil der Erlösschmälerungen	3,2 %	3,1 bis 3,8 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	38,14 €	35,40 bis 39,13 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,0	8,6 bis 9,5

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2024	Plan 2024
Anlagenintensität	94,2 %	92,6 bis 96,4 %
Eigenkapitalquote	36,1 %	33,8 bis 37,4 %
Eigenkapitalrentabilität	1,0 %	1,0 bis 1,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 %	1,4 bis 1,7 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital - Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA)	18,4	16,1 bis 19,7

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung, trotz negativer Abweichung zur Planung, als positiv. Operativ konnte die FLÜWO eG 22 Neubauwohnungen erfolgreich in den Bestand eingliedern und rund 26,98 Mio. € in die Instandhaltung und

Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes investieren. Somit konnte trotz der weiterhin erschwerten Rahmenbedingungen das Kerngeschäft stabilisiert und darüber hinaus ausgebaut werden.

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2024 fortgeführt wurden und auch in den kommenden Jahren intensiv weiterverfolgt werden. Aufgrund der weiterhin geplanten Investitionen in den eigenen Gebäudebestand insbesondere mit Blick auf die energetische Ertüchtigung des Bestandes und der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO eG wird auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung ausgegangen.

Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung (Stand Dezember 2024) ist für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,26 Mio. € zu rechnen. Das Jahresergebnis 2025 bleibt somit auf einem stabilen Niveau. Folgende wesentliche Entwicklungen im Vergleich zum Jahr 2024 sind zu benennen:

Durch Erstbezüge 2024 und die allgemeinen Mieteranpassungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2024, die sich 2025 voll auswirken, sowie durch die üblichen und moderaten Mieteranpassungen im Jahr 2025 ist im Geschäftsjahr 2025 mit einem weiteren Anstieg der Sollmieten vor Erlösschmälerungen (2,01 Mio. €) zu rechnen. Das Leerstandsniveau im Bestand wird im Jahr 2025 auf einem stabilen Niveau bleiben.

Die Ausgaben für die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf sehr hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen inklusive Aktivierungen sind 30,12 Mio. € im Wirtschaftsplan 2025 vorgesehen. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2024 einer Zunahme von 3,14 Mio. € bzw. 11,6 %. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf höhere Aufwen-

dungen für geplante Instandhaltungen und Aktivierungen zurückzuführen. Insbesondere die im Geschäftsjahr 2024 begonnene energetische Ertüchtigung der Gebäude wird im Jahr 2025 intensiviert. Neben weiteren Planungsleistungen sind für zwei Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2025 der Baubeginn sowie Investitionen von rund 4,30 Mio. € geplant. Bei beiden Maßnahmen wird insbesondere die Gebäudehülle energetisch optimiert.

Die FLÜWO eG plant für 2025 mit etwas höheren Personalkosten im Vergleich zu 2024. Ursächlich für die Veränderung (0,91 Mio. €) sind insbesondere steigende Lohnkosten infolge der Tarifierungen. Aufgrund des Tarifabschlusses aus Dezember 2023 werden bis 2025 Gehaltssteigerungen von über 7,5 % in zwei Tranchen durchgeführt. Darüber hinaus wird es bis zum Beginn des Jahres 2026 notwendig, die tarifliche Vereinbarung zur Begrenzung der Wochenarbeitszeit (37 Stunden) konsequent umzusetzen. Daher wird vor allem in den kunden- bzw. immobiliennahen Bereichen mit zusätzlichen Personalkapazitäten geplant.

Die Abschreibungen reduzieren sich im Jahr 2025 um 0,99 Mio. €, dies ist unter anderem auf einen Einmaleffekt aus abgeschriebenen Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr 2024 (0,35 Mio. €) zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen in Höhe von rund 14,32 Mio. € in die Bauvorbereitung und -durchführung sowie Ankäufe geplant. Bei den Ankäufen handelt es sich um Grundstücke für Neubauvorhaben sowie um Bestandsgrundstücke mit Erbbaurechten.

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2025	2024
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr	8,68 bis 9,03 €	8,62 €
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Dezember	8,72 bis 9,08 €	8,71 €
Anteil der Erlösschmälerungen	2,2 bis 2,6 %	3,2 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	40,49 bis 44,75 €	38,14 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	7,8 bis 9,5	9,0

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2025	2024
Anlagenintensität	93,7 bis 97,6 %	94,2 %
Eigenkapitalquote	35,2 bis 38,9 %	36,1 %
Eigenkapitalrentabilität	1,1 bis 1,3 %	1,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 bis 1,7 %	1,4 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital – Umlaufvermögen): Cashflow nach DVFA)	16,7 bis 20,4	18,4

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 Geschäftsmodell der Vermietungsgenossenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus, wobei aufgrund der anhaltenden pessimistischen gesamtwirtschaftlichen Lage zukünftig von einem höheren Risiko ausgegangen werden muss. Dabei ist auf der Absatzseite, dem Vermietungsgeschäft, mit höheren Leerstandszeiten und einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter zu rechnen. Das latent vorhandene Leerstandsrisiko erfordert eine differenzierte Betrachtung des regionalen Marktgeschehens an den verschiedenen FLÜWO-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. Den Baukostensteigerungen wird mit der Bündelung von Modernisierungsmaßnahmen und dem Abschluss von Einheitspreisverträgen begegnet.

Die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards im Zuge der regelmäßigen Anpassung der Energieeinsparverordnung sowie der Anpassung an EU-Richtlinien wird zu weiter steigenden Baukosten führen. Die Gesetze und Vorhaben der deutschen Bundesregierung im Zusammenhang mit der Treibhausgasneutralität bis 2045 sorgen branchenweit für Ungewissheit. Diese wird durch die in Baden-Württemberg schon für 2040 forcierte Klimaneutralität, in einigen Städten sogar noch früher, verstärkt und sorgt für höhere Baukosten.

Die fiskalpolitischen Regelungen zur CO₂-Bepreisung werden weiterhin für steigende Preise bei der Gasbeschaffung sorgen. 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 werden durch die steigenden Energiekosten in den kommenden Jahren die Vorauszahlungen für die Betriebskosten steigen.

Dies führt zu höheren Warmmieten und damit zu einem erhöhten Risiko von Zahlungsausfällen.

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. 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 Mietpreispolitik der FLÜWO eG 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 weiter dazu führen, dass Investitionsvorhaben aufgrund von nicht auskömmlichen Renditen verschoben oder abgesagt werden müssen.

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.

Der direkte und indirekte Fachkräftemangel kann in der Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestandes sowie durch die Verzögerungen von Bauprojektumsetzungen zu Beeinträchtigungen führen. Dem direkten Fachkräftemangel wird intern durch einen hohen Grad der Digitalisierung begegnet und damit der Geschäftsbetrieb sichergestellt.

Aufgrund der unsicheren europäischen Wirtschafts- und Finanzlage, die durch die aktuelle globale Situation noch verstärkt wird, besteht für die Zukunft ein steigendes Leerstands- und Mietausfallrisiko, insbesondere wenn die Krisen speziell den deutschen Arbeitsmarkt belasten und sich die Inflation zum Beispiel aufgrund von Zöllen wieder verschärft. 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.

Auch im Geschäftsjahr 2025 steht die FLÜWO eG vor der Herausforderung, sich den stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Die vorgezogene Bundestagswahl wird dabei als Chance für Deregulierung und Bürokratieabbau sowie für stabile wirtschaftliche Verhältnisse gesehen.

Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024 und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet. Durch den konsequenten Abruf bestehender Mietanpassungspotenziale wird das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in den nächsten Jahren weiter positiv beeinflusst. Zusätzlich bestehen zur Absicherung des Liquiditätsrisikos offene Kreditlinien bei deutschen Banken, die bei Bedarf sofort abgerufen werden können.

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

Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. 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. 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 2025 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, 12. Februar 2025
FLÜWO Bauen Wohnen eG

Benjamin Jutrzinski

Martin Krahl

Jürgen Rieger

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite			
	2024 €	2024 €	2023 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		46.861,20	520.912,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	616.003.249,36		628.124.117,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.263.638,88		56.829.989,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.604.499,50		7.124.225,13
Technische Anlagen und Maschinen	438,00		906,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.933.586,58		4.136.222,11
Anlagen im Bau	0,00		2.965.050,04
Bauvorbereitungskosten	3.232.963,54	688.038.375,86	2.856.344,35
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.900.108,77		11.900.108,77
Beteiligungen	129.271,71		129.271,71
Andere Finanzanlagen	500,00	12.029.880,48	750,00
Anlagevermögen insgesamt		700.115.117,54	714.587.897,30
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	24.173.744,06		23.097.277,82
Andere Vorräte	14.562,76	24.188.306,82	5.942,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	896.836,73		1.445.762,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.306,46		38.105,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	115.548,88		91.710,83
Sonstige Vermögensgegenstände	685.369,06	1.774.061,13	1.448.816,20
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	16.667.156,53		16.746.806,35
Bausparguthaben	548.943,98	17.216.100,51	456.862,33
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		106.696,26	53.872,02
Bilanzsumme		743.400.282,26	757.973.052,36

Passivseite				
	2024 €	2024 €	2023 €	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	942.360,98	19.013.826,85	826.177,28	
der verbleibenden Mitglieder	18.062.025,87		18.058.008,58	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.440,00		27.753,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Vorjahr:	€ 243.169,10 € 295.494,00			
Kapitalrücklage		10.026.062,36	10.026.062,36	
Gesetzliche Rücklage				
Gesetzliche Rücklage	26.592.950,65		26.333.950,65	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Vorjahr:	€ 259.000,00 € 291.000,00			
Andere Ergebnismrücklagen				
Andere Ergebnismrücklagen	211.696.791,52	238.289.742,17	209.952.117,65	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Vorjahr:	€ 451.673,87 € 801.452,58			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Vorjahr	€ 1.293.000,00 € 1.450.000,00			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	2.584.429,97	2.584.429,97	2.906.754,92	
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.552.000,00	1.552.000,00	1.741.000,00	
Eigenkapital insgesamt		268.362.061,35	266.389.824,44	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.958.561,00	19.519.778,50	12.385.667,00	
Steuerrückstellungen	34.400,00		1.378.480,00	
Sonstige Rückstellungen	7.526.817,50		3.814.730,48	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	393.654.038,06	454.722.103,40	411.144.013,30	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.518.833,05		19.804.334,29	
Erhaltene Anzahlungen	28.124.057,91		28.610.475,22	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.438,17		224.650,56	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.040.901,54		5.548.672,51	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.065.434,54		8.049.444,84	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.001.400,13		434.664,53	
davon aus Steuern: Vorjahr:	€ 240.226,60 € 185.608,51			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Vorjahr:	€ 0,00 € 4.450,20			
Rechnungsabgrenzungsposten		796.339,01	188.095,19	
Bilanzsumme		743.400.282,26	757.973.052,36	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	98.667.068,19		93.613.880,72
b) aus Betreuungstätigkeit	382.999,94		481.756,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	179.954,66	99.230.022,79	160.786,20
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.076.466,24	-985.068,38
Sonstige betriebliche Erträge		1.912.581,30	1.491.316,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	50.900.044,33		45.530.481,72
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	324.000,00		372.000,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	143,00	51.224.187,33	81.500,00
Rohergebnis		50.994.883,00	48.778.690,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.430.443,68		7.926.541,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.649.910,34	11.080.354,02	2.050.797,22
davon für Altersversorgung:	€ 802.210,68		
Vorjahr:	€ 534.126,65		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.501.443,92	19.665.801,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.657.999,83	6.146.877,71
Erträge aus Beteiligungen	4.730,00		4.530,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		1.083,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	418.815,50	423.545,50	93.249,42
davon aus verbundenen Unternehmen:	€ 15.404,27		
Vorjahr:	€ 14.576,77		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.121.549,52	8.110.040,50
davon aus verbundenen Unternehmen:	€ 280.000,00		
Vorjahr:	€ 412.130,95		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		327.828,20	507,00
Ergebnis nach Steuern		4.729.253,01	4.976.987,21
Sonstige Steuern		2.144.823,04	2.070.232,29
Jahresüberschuss		2.584.429,97	2.906.754,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.552.000,00	1.741.000,00
Bilanzgewinn		1.032.429,97	1.165.754,92

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

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

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurden aus den Bilanzpositionen Forderungen und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

Die Anschaffungsnebenkosten für Erbbaurechte werden auf die Restlaufzeit abgeschrieben.

Es werden folgende lineare Abschreibungssätze verwendet:

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

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

Außerplanmäßig abgeschrieben werden im Geschäftsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 350.063,22 €, da die zugrundeliegenden Planungsstände nicht mehr umsetzbar erscheinen oder die Objekte nicht realisiert werden.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

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

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizu-

legenden 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 diese Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Die Bilanzierung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Für die Berechnung wurde entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ein Zinssatz von 1,90 % und die Richttafeln 2018 G 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

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

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2024 €
	Stand zum 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.705.785,43	6.732,26	10.245,19	0,00	0,00	2.702.272,50
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.705.785,43	6.732,26	10.245,19	0,00	0,00	2.702.272,50
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	914.154.545,48	2.965.948,43	808.600,50	2.990.532,84	0,00	919.302.426,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.035.498,41	74.825,29	0,00	0,00	0,00	72.110.323,70
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13	2.480.274,37	0,00	0,00	0,00	9.604.499,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	25.328,57	0,00	0,00	0,00	0,00	25.328,57
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.641,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.641,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.268.442,55	617.651,30	660.738,34	333.228,40	333.228,40	7.225.355,51
7. Anlagen im Bau	2.965.050,04	0,00	0,00	0,00	2.965.050,04	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	2.856.344,35	752.165,21	350.063,22	0,00	25.482,80	3.232.963,54
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	1.006.434.075,53	6.890.864,60	1.819.402,06	3.323.761,24	3.323.761,24	1.011.505.538,07
Summe Immat. VG + Sachanlagen	1.009.139.860,96	6.897.596,86	1.829.647,25	3.323.761,24	3.323.761,24	1.014.207.810,57
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.900.108,77	0,00	0,00	0,00	0,00	11.900.108,77
2. Beteiligungen	129.271,71	0,00	0,00	0,00	0,00	129.271,71
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	250,00	0,00	0,00	500,00
Summe Finanzanlagen	12.030.130,48	0,00	250,00	0,00	0,00	12.029.880,48
Anlagevermögen gesamt	1.021.169.991,44	6.897.596,86	1.829.897,25	3.323.761,24	3.323.761,24	1.026.237.691,05

Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 01.01.2024 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
			Zugänge €	Abgänge €			
2.184.873,43	480.783,06	10.245,19	0,00	0,00	2.655.411,30	46.861,20	520.912,00
2.184.873,43	480.783,06	10.245,19	0,00	0,00	2.655.411,30	46.861,20	520.912,00
286.030.428,12	17.269.963,35	1.214,58	0,00	0,00	303.299.176,89	616.003.249,36	628.124.117,36
15.205.508,58	1.641.176,24	0,00	0,00	0,00	16.846.684,82	55.263.638,88	56.829.989,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.604.499,50	7.124.225,13
25.328,57	0,00	0,00	0,00	0,00	25.328,57	0,00	0,00
3.735,00	468,00	0,00	0,00	0,00	4.203,00	438,00	906,00
3.132.220,44	758.990,05	599.441,56	0,00	0,00	3.291.768,93	3.933.586,58	4.136.222,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.965.050,04
0,00	350.063,22	350.063,22	0,00	0,00	0,00	3.232.963,54	2.856.344,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
304.397.220,71	20.020.660,86	950.719,36	0,00	0,00	323.467.162,21	688.038.375,86	702.036.854,82
306.582.094,14	20.501.443,92	960.964,55	0,00	0,00	326.122.573,51	688.085.237,06	702.557.766,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.900.108,77	11.900.108,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.271,71	129.271,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.029.880,48	12.030.130,48
306.582.094,14	20.501.443,92	960.964,55	0,00	0,00	326.122.573,51	700.115.117,54	714.587.897,30

Finanzanlagevermögen

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis Geschäftsjahr
FLÜWO Bau + Service GmbH, Stuttgart	100 %	12.275.257,45 €	452.886,25 €
bvWv GmbH hausverwaltungen, Schwaikheim	100 %	100.000,00 €	0,00 €
RMHS, Rems-Murr-Hausservice, GmbH & Co. KG, Waiblingen	20 %	1.254.248,99 €	205.106,77 €*
RMHV, Rems-Murr-Hausservice Verwaltungsgesellschaft mbH, Waiblingen	20 %	69.326,64 €	7.544,77 €*

* Ergebnis vor Ergebnisabführung, Stichtagswert 31. Dezember 2023

Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen sind 24.173.744,06 € (Vorjahr 23.097.277,82 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	76,16 €	1.294,50 €
Sonstige Vermögensgegenstände	200.911,65 €	290.143,45 €
Gesamtbetrag	200.987,81 €	291.437,95 €

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 115.548,88 € (Vorjahr 91.710,83 €) bestehen gegenüber der bvWv GmbH hausverwaltungen (im Folgenden kurz „bvWv GmbH“). Davon resultieren 55.806,00 € (Vorjahr 55.422,84 €) aus der Sanierungsvereinbarung mit Besserungsschein.

Rückstellungen

Die Differenz der Pensionsrückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -110.148,00 € (Vorjahr 152.692,00 €). Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	5.952.000,00 €
Rückstellungen für Betriebskosten	430.000,00 €
Rückstellungen für Jubiläumsaufwendungen	280.269,00 €
Rückstellungen für Baumängel	277.000,00 €

Zusätzlich wurde eine Rückstellung für die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 83.200,00 € eingestellt.

Verbindlichkeiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus zwei geschlossenen Darlehensverträgen mit der Sparkasse Ulm, die am Bilanzstichtag mit insgesamt 3.731.898,61 € (Vorjahr 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 186.031,19 € (Vorjahr 261.029,93 €).

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2024 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.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden 8.000.000,00 € aus einem seit dem 1. Januar 2024 bestehenden Darlehensvertrag zwischen der FLÜWO eG und der FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden kurz „FLÜWO GmbH“ genannt) ausgewiesen. Das Darlehen ist voll valutiert und wird mit 3,5 % p. a. verzinst. Zudem werden weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 65.434,54 € (Vorjahr 49.444,84 €) aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit der FLÜWO GmbH ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	393.654.038,06 (411.144.013,30)	17.825.445,05 (18.032.636,21)	72.085.112,24 (71.549.205,16)	303.743.480,77 (321.562.171,93)	393.654.038,06 (411.144.013,30)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.518.833,05 (19.804.334,29)	2.210.445,86 (2.027.013,33)	8.170.218,53 (8.412.071,09)	7.138.168,66 (9.365.249,87)	17.518.833,05 (19.804.334,29)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	28.124.057,91 (28.610.475,22)	28.124.057,91 (28.610.475,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.438,17 (224.650,56)	317.438,17 (224.650,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.040.901,54 (5.548.672,51)	3.336.269,71 (5.271.631,01)	704.631,83 (277.041,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8.065.434,54 (8.049.444,84)	65.434,54 (8.049.444,84)	0,00 (0,00)	8.000.000,00 (0,00)	8.000.000,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.001.400,13 (434.664,53)	2.909.979,49 (342.012,92)	91.420,64 (92.651,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	454.722.103,40 (473.816.255,25)	54.789.070,73 (62.557.864,09)	81.051.383,24 (80.330.969,36)	318.881.649,43 (330.927.421,80)	419.172.871,11 (430.948.347,59)	

GPR = Grundpfandrecht / * Stehen zur Verrechnung an

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	870.754,80 €
Erträge aus Besserungsschein bvWv GmbH	40.401,73 €

Bei den Erträgen aus Besserungsschein bvWv GmbH in Höhe von 40.401,73 € 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

Zuwendungen FLÜWO Stiftung	696.500,00 €
----------------------------	--------------

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Besserungsschein bvWv GmbH	15.404,27 €
--	-------------

Hierbei handelt es sich 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	199.275,73 €
--	--------------

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	224.061,52 €
Abschreibungen auf Forderungen	578.020,02 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aufwendungen aus der Kapitalisierung von Rückstellungen	61.967,00 €
---	-------------

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Aufwendungen aus Steuern der Jahre 2022 und 2023	96.382,65 €
--	-------------

Sonstige Angaben

Nicht aus der Bilanz ersichtliche finanzielle Verpflichtungen

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

Erbbaurechtsverträge	26.488.354,58 €
----------------------	-----------------

Anzahl der Mitarbeitenden

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	80	13
technische Mitarbeiter	18	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	21	1
	119	17

Anzahl der Studierenden durchschnittlich: 0, Anzahl der Auszubildenden und Studenten jeweils: 0, jeweils für die Dauer des Geschäftsjahres

Anfang des Geschäftsjahres	12.379
Zugänge	751
Abgänge	841
Ende des Geschäftsjahres	12.289

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4.017,29 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands

Benjamin Jutrzenski, Bachelor of Economics – Finance and Control

Martin Krahl, Rechtsanwalt
seit 1. Februar 2025

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 2024 in Höhe von 1.032.429,97 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben	718.510,60 €
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	313.919,37 €

Stuttgart, 12. Februar 2025
FLÜWO Bauen Wohnen eG

Benjamin Jutrzinski

Martin Krahl

Jürgen Rieger

Bestätigungsvermerk 2024

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 wesent-

liche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis aus-

reichender 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 27. März 2025

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:** Andreas Hahn;

Gestaltung und Satz: buero72-1 Werbeagentur, Böblinger Str. 42, 71101 Schönaich,
Tel. 07031 304770-0, hallo@buero72-1.de, buero72-1.de

flüwo⁺

FLÜWO Bauen Wohnen eG
Löffelstraße 22-24
70597 Stuttgart

0711 9760-0
info@fluewo.de
www.fluewo.de