

**flüwo**

# blickpunkt.

FLÜWO Magazin • Ausgabe November 2024 • fluewo.de

Egal wo Du in Deinem Leben stehst:  
Gemeinsam kommen wir weiter.



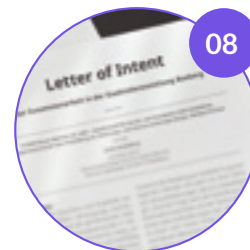
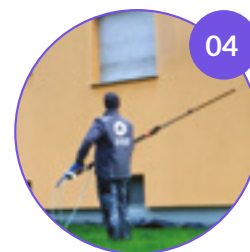
Warum Genossenschaft?

Strom vom eigenen Balkon

Sponsoring

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Betriebskostenmanagement</b><br>Interview zum Thema Nebenkostenabrechnung                     | 03 |
| <b>Technische Objektbetreuung</b><br>Fassadenreinigung in Esslingen                              | 04 |
| <b>Bau + Service GmbH</b><br>Strom vom eigenen Balkon                                            | 05 |
| <b>Sozialmanagement</b><br>Sicher und selbstständig   FLÜWO-MOBIL Spezial<br>FLÜWO-MOBIL-Termine | 06 |
| <b>Stiftung</b><br>Förderung des Kinderhelden Mentorenprojekts                                   | 07 |
| <b>FLÜWO eG</b><br>Statdtentwicklung Boxberg                                                     | 08 |
| <b>Sponsoring</b><br>Engagement für die Gemeinschaft                                             | 08 |
| <b>FLÜWO eG</b><br>Genossenschaften - Gemeinsam Verantwortung tragen                             | 10 |
| <b>FLÜWO intern</b><br>Mitarbeiterjubiläen   Mitarbeiter- und Gesundheitstag                     | 12 |



## Liebe Leserinnen und Leser,

unser FLÜWO Magazin erscheint in einer neuen Aufmachung und hält noch vor dem Jahreswechsel eine Reihe spannender Themen für Sie bereit. Gemeinsam etwas bewegen und Menschen aus unterschiedlichen Lebensphasen und Generationen zusammenbringen – das spiegelt sich nicht nur in unserem Leitgedanken wider, sondern beschreibt auch die Kernidee einer Genossenschaft. Informative Beiträge über Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Beständen zeigen darüber hinaus, wie wichtig es ist, den Wohnungsbestand auch für kommende Generationen langfristig attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Neben aktuellen Lösungen zur Steigerung des Umweltbewusstseins haben wir für diese Ausgabe auch interessante Interviews geführt. Darüber hinaus engagiert sich die FLÜWO eG aktiv für die Förderung von Nachbarschaft und Engagement in verschiedenen Bereichen als Sponsor verschiedener Projekte, über die Sie auf den folgenden Seiten mehr erfahren.

Wir bleiben Ihnen weiterhin in gewohnter Printform verbunden, alle Inhalte sind jederzeit online oder über unsere QR-Codes abrufbar. Wir wünschen Ihnen eine schöne Adventszeit und eine angenehme Lektüre!

Mit herzlichen Grüßen  
Ihre FLÜWO Redaktion

*Wir wünschen Ihnen frohe  
Festtage und ein erfolgreiches  
neues Jahr 2025!*



Fotos: Envato, iStock, FLÜWO eG

# Blick hinter die Kulissen der Nebenkostenabrechnung

## Interview mit Dominic Frank und Tilo Widmann vom Team Betriebskostenmanagement

### Dominic und Tilo, wie sieht euer Arbeitsalltag derzeit aus?

„Aktuell arbeiten wir an der Erstellung der Kostenaufstellung für den Wärmedienst im Bereich Heizkosten. Gleichzeitig bearbeiten wir die zurückgesandten Heizkostenabrechnungen, um die komplette Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Diese besteht insgesamt aus zwei Teilen, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten. Hinzu kommen alltägliche Aufgaben wie die Bearbeitung von Mieteranfragen. Dazu gehören Rückfragen zur Abrechnung und Einsprüche. Außerdem prüfen und buchen wir die täglich eingehenden Rechnungen.“

### Welche Veränderungen haben sich in den letzten 5 Jahren bei den Nebenkostenabrechnungen ergeben?

„Der Energiemarkt war in letzter Zeit starken Schwankungen unterworfen, die durch verschiedene Faktoren wie die Pandemie, den Krieg in der Ukraine, gesetzliche Regelungen und Versorgungsengpässe verursacht wurden. Vor allem die Entwicklung der Gaspreise stand 2022 aufgrund des Krieges in der Ukraine im Mittelpunkt des Interesses. Auch die Strompreise sind im vergangenen Jahr stark gestiegen. Gleichzeitig gab es staatliche Entlastungen, um die Energiekosten für die Verbraucher zu senken. Zudem hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfen.“

### Was sind eure Prognosen für die nächsten 5 Jahre?

„Die Kosten im Bereich der Betriebskosten werden tendenziell weiter steigen, bedingt durch höhere Anforderungen z. B. im Bereich der Abfallwirtschaft, Änderung der Grundsteuerreform, Erhöhung der Reinigungskosten durch Tarifabschlüsse. Die Kostensteigerungen dürften jedoch aufgrund der geringeren Inflation nicht mehr so stark ausfallen wie in den letzten Jahren. Die Heizkosten hingegen werden weiterhin starken Schwankungen aufgrund globaler Krisen wie Nahost-Konflikt, Israel-Krieg, US-Wahlen, Ukraine-Krieg, Klimaziele etc. unterliegen. Dies hat Auswirkungen auf die globalen Energiemärkte.“

### Wie haben sich die gesetzlichen Anforderungen an das Abrechnungsschreiben in den letzten 5 Jahren verändert?

„Das Abrechnungsschreiben wird durch neue gesetzliche Anforderungen umfangreicher und länger. Insbesondere die neuen Vorgaben der Heizkostenverordnung (HKVO) machen die Heizkostenabrechnung komplexer und teilweise unübersichtlicher. Dazu gehören der Nachweis von CO<sub>2</sub>-Daten, der Nachweis von Fördermitteln, der Energiemix und die Verbrauchsanalyse. Es ist fraglich, ob diese Daten für den Mieter von großem Nutzen sind. So haben wir bei der Fernwärme keinen Einfluss auf den Lieferanten.“

### Warum werden die Vorauszahlungen trotz steigender Kosten gesenkt?

„Die Vorauszahlungen orientieren sich an den Kosten der aktuellen Abrechnung, die sich immer auf den Vorjahreszeitraum bezieht. Der Einbau eines finanziellen Puffers ist aufgrund der schwankenden Preise schwer kalkulierbar.“



**Dominic Frank**  
stellvertretender Abteilungsleiter  
seit 2020 bei FLÜWO

**Tilo Widmann**  
Betriebsmanager  
seit 2021 bei FLÜWO

v.l.n.r.: Tilo Widmann, Dominic Frank  
Foto: FLÜWO eG

*Über die Herausforderungen bei Heizkostenabrechnungen, verursacht durch schwankende Energiepreise und neue gesetzliche Vorgaben.*

# FLÜWO x Aurum

## Innovative Fassadenreinigung



Unsere Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes fließen auch in innovative Konzepte wie die jüngste Kooperation mit Aurum. In Esslingen wurde eine systematische Fassadenreinigung einiger unserer Bestände durchgeführt. Dies stellt im Vergleich zu einem Neuanstrich eine kostengünstige, ressourcen- und umweltschonende Lösung mit geringem Aufwand dar. Jede Fassade ist früher oder später von Algen, Schimmel, Flechten und atmosphärischen Verunreinigungen betroffen. Die speziell eingesetzten Reinigungsmittel, Verfahren und Methoden verändern nachweislich weder die Eigenschaften der Bausubstanz, noch greifen sie die Oberfläche an oder lösen gar wichtige Bestandteile der Fassadenbeschichtung heraus. Für die vielen individuellen Ursachen durch Umwelteinflüsse kann somit die bestmögliche Lösung für eine zukunftssichere und wertbeständige Erhaltung unserer Fassaden gewährleistet werden. Das FLÜWO-Technikteam und Abteilungsleiter Christian Schmid bedanken sich an dieser Stelle bei Aurum für die gute und aufschlussreiche Zusammenarbeit und freuen sich auf zukünftige Projekte an weiteren Standorten aus unserem Bestand.

## Interview mit Christian Schmid

Abteilungsleiter Technische Objektbetreuung, FLÜWO eG

**Was war der Ausgangspunkt für die Idee die Esslinger Gebäude in der Neuffenstraße zu reinigen, statt zu streichen?**

„Ausgangspunkt für die Entscheidung, die Gebäude in Esslingen zu reinigen und nicht zu streichen, ist die nachhaltige und langfristige Werterhaltung der Immobilien. Durch die Reinigung können die ursprünglichen Materialien und Strukturen schonend erhalten werden, während ein Neuanstrich deutlich kosten- und zeitintensiver ist.“

**Worin sieht die FLÜWO den größten Vorteil der Aurum-Methode?**

„Der größte Vorteil liegt in der effizienten Reinigung von Fassaden und Oberflächen. Verschmutzungen und Ablagerungen werden materialschonend entfernt. Durch den Einsatz umweltverträglicher Reinigungsmittel und speziellen Schutzmitteln wird der ökologische Fußabdruck reduziert. Die wasserabweisende Wirkung der Produkte verhindert das Eindringen von Schmutz und Feuchtigkeit. Der UV-Schutz schützt die Fassade vor Sonneneinstrahlung. Außerdem wird das Risiko von Algen- und Pilzbefall verringert, was die Instandhaltungskosten im Laufe der Zeit senkt.“

**Welchen Nutzen haben nun unsere FLÜWO-Mieter davon?**

„Unsere Mieter profitieren mehrfach: durch ein besseres Erscheinungsbild, langfristige Werterhaltung, weniger Störungen und Zufriedenheit. Eine gründliche Reinigung sorgt nicht nur für ein gepflegtes Erscheinungsbild, sondern trägt auch zur Werterhaltung der Immobilie bei. Die Fassadenreinigung bietet eine schnelle und effiziente Instandsetzung, was zu weniger Ruhestörungen durch Bau- oder Renovierungsarbeiten führt. Der Einsatz umweltverträglicher Reinigungsmittel schont die Umwelt und erhöht insgesamt die Mieterzufriedenheit.“



**Christian Schmid**  
Abteilungsleiter Technische Objektbetreuung, FLÜWO eG  
Fotos: FLÜWO eG



Bau + Service GmbH

# Strom vom eigenen Balkon

einfach, kostensparend  
und umweltfreundlich

## Balkonkraftwerke von FLÜWO

In Zeiten steigender Energiekosten und wachsenden Umweltbewusstseins suchen viele Menschen nach Möglichkeiten, ihren Strom selbst zu erzeugen. Balkonkraftwerke bieten eine praktische Lösung: Die kompakten Solaranlagen können direkt auf dem Balkon montiert werden und helfen, einen Teil des eigenen Strombedarfs zu decken.

Seit Mai 2024 gelten kleine Solaranlagen bis zu einer bestimmten Leistungsgröße als Balkonkraftwerke (§ 8 Abs. 5a EEG 2023):

- Die Solarmodule dürfen eine Leistung von maximal 2.000 Watt haben.
- Der Wechselrichter, der den erzeugten Strom ins Hausnetz einspeist, darf bis zu 800 Voltampere leisten.

Dank des Solarpaket-Gesetzes ist die Inbetriebnahme von Balkonkraftwerken jetzt noch einfacher und schneller. Die Registrierung im Marktstammdatenregister wurde vereinfacht und erfordert nur wenige Angaben. Die separate Anmeldung beim Netzbetreiber entfällt, da die Bundesnetzagentur diesen automatisch informiert. Auch die Pflicht zum Einbau eines digitalen Stromzählers entfällt. Ältere, analoge Zähler dürfen sogar rückwärtslaufen, wenn mehr Strom produziert wird, als im Haushalt verbraucht wird. Zusätzlich wird die Einspeisung des Stroms noch unkomplizierter: Balkonkraftwerke können künftig einfach über einen herkömmlichen Schuko-Stecker angeschlossen werden.

Wir möchten unseren Mietern die Möglichkeit bieten, auf einfache Weise umweltfreundlichen Strom direkt vom eigenen Balkon zu erzeugen. Die FLÜWO Bau + Service GmbH und ihr Premium-Partner HKM Service GmbH bieten vier verschiedene Pakete an, die individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Das EcoFlow-System besteht aus einem oder zwei Solarmodulen mit je 430 Watt. Der Wechselrichter hat eine Leistung von 800 Watt. Optional ist das System mit einer Batterie erhältlich, die den erzeugten Strom speichert und so die Grundlast auch bei geringer Sonneneinstrahlung abdeckt. Installiert wird das Balkonkraftwerk von unserem Premium-Partner, der sich auch um die Registrierung im Marktstammdatenregister kümmert.

Eine Übersicht über unsere Balkonkraftwerk-Pakete und Preise finden Sie unter [fluewo-service.de/produkte](https://fluewo-service.de/produkte).

Bitte beachten Sie, dass für den Erwerb und die Nutzung eines Balkonkraftwerks eine bestehende Haftpflichtversicherung erforderlich ist, die Schäden durch ein Balkonkraftwerk einschließt. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an [ladestrom@fluewo-service.de](mailto:ladestrom@fluewo-service.de)

Wählen Sie jetzt Ihr  
Balkonkraftwerk-Paket,  
wir beraten Sie gerne!


[fluewo-service.de/produkte](https://fluewo-service.de/produkte)

[ladestrom@fluewo-service.de](mailto:ladestrom@fluewo-service.de)

# Sicher und selbstständig

## Wie die Rollatorbox den Alltag erleichtert

Erst Ende Juli 2024 erhielt unsere Mieterin Anneliese Sperlich in Stuttgart-Rot den Schlüssel zu ihrer eigenen Rollatorbox von unserem Techniker Fitim Kuci, der die bauliche Umsetzung der Maßnahme betreut hat. Direkt vor der Haustür kann Anneliese Sperlich nun ihren Rollator geschützt und witterungsunabhängig abstellen, wenn sie vom Einkaufen kommt. So bleibt das Treppenhaus frei und sicher und sie muss ihn nicht durchs Haus tragen. Eine tolle Lösung, die gemeinsam mit der FLÜWO umgesetzt wurde. Für Sperlich hat sich das Leben in vielerlei Hinsicht verbessert. Nach anfänglicher Skepsis ist der Rollator für sie zu einer wichtigen Hilfe im Alltag geworden. Sie hat wieder mehr Stabilität beim Gehen und bewegt sich flott und mit einer gewissen Leichtigkeit durch das Quartier. Gemeinsam mit Sabrina Kischlat, Leiterin des Sozialmanagements der FLÜWO, besprach und

plante Anneliese Sperlich die Umsetzung. In ihrer Wohnung in der Fleiner Straße fühlt sie sich sehr wohl. Sie wohnt gerne dort. „Wir haben eine tolle Hausgemeinschaft. Ich bin jetzt fast 90 Jahre alt und wohne seit 64 Jahren in einer FLÜWO Wohnung. Ich habe vor, 97 Jahre alt zu werden und hier zu bleiben. Ich bin sehr zufrieden.“ Mit der Rollatorbox ist nun ein Schritt getan, um sicherzustellen, dass Sperlich noch lange in ihrer Wohnung bleiben kann. Im Falle von Veränderungen, z. B. im Bereich der Mobilität, ist das Sozialmanagement der FLÜWO gerne bei der Entwicklung möglicher Maßnahmen zur Verbesserung der Situation behilflich. Weitere Beispiele sind neben der Bereitstellung einer Rollatorbox auch Fördermöglichkeiten für den barrierefreien Badumbau oder für ein Hausnotrufsystem. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir sind gerne für Sie da!



v.l.n.r. Fitim Kuci, Anneliese Sperlich, Sabrina Kischlat

## FLÜWO-MOBIL-Termine für November und Dezember

|                                        |        |        |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Ulm-Wiblingen                          | 06.11. | 10.12  |
| Stuttgart-Degerloch                    | 13.11. | 03.12. |
| Heidelberg-Pfaffengrund                | 19.11. | -      |
| Waiblingen                             | 19.11. | 04.12. |
| Esslingen Nachbarschaftstreff Vorstadt | 20.11. | 19.12. |
| Stuttgart-Rot                          | 26.11. | 17.12. |
| Mannheim-Spinelli                      | 27.11. | 07.12. |
| Göppingen                              | -      | 02.12. |
| Ulm-Eselsberg                          | -      | 11.12. |

## Sicher und selbstbestimmt im eigenen Zuhause: Der FLÜWO-Hausnotruf

Weitere Informationen erhalten Sie unter der Servicenummer 0800 32 33 800 (gebührenfrei) mit dem Stichwort „FLÜWO“ oder unter [www.johanniter.de/hausnotruf](http://www.johanniter.de/hausnotruf)

## FLÜWO-MOBIL Spezial

Helfen Sie mit, Abfälle richtig zu entsorgen, Ihr Beitrag zählt!



## Müllentsorgung in der Straifstraße

Mitte Juli war unser rollender Nachbarschaftstreff, das FLÜWO-MOBIL, mit einer Spezialausgabe im Quartier unterwegs.

Unsere Kollegen vom Sozialmanagement trafen sich bei schönem Wetter in der Straifstraße in Stuttgart-Degerloch mit lehrreichen Workshopunterlagen zum Thema Mülltrennung. Auch für unsere kleinen Besucher wurde der Workshop so gestaltet, dass sie spielerisch lernen konnten, wie wichtig es ist, unsere Umwelt sauber zu halten.

Vielen Dank an alle, die gekommen sind und mitgemacht haben!



Stiftung

# Förderung des KinderHelden Mentorenprojekts „Ich kann’s!“



## Förderziele der FLÜWO Stiftung

- Für mehr offene und lebendige Quartiere und Nachbarschaften
- Für die Förderung von Projekten und Vorhaben
- Für die Stärkung und den Ausbau von Teilhabe und Netzwerken
- Für Förderfonds zu den Themen Quartiersentwicklung, Bildung im Quartier und Gesundheit und Wohlbefinden im Quartier
- Für die Unterstützung beim altersgerechten Umbau oder bei der Überbrückung von Mietausfällen

Seit Juni 2024 fördert die FLÜWO Stiftung die Mentorenprojekte von KinderHelden, einem gemeinnützigen, spendenfinanzierten und als freier Träger der Jugendhilfe anerkannten Verein mit Sitz in Stuttgart. Durch die Förderung der FLÜWO Stiftung sollen in den Schuljahren 2024/ 2025 insgesamt 20 Tandems unterstützt werden.

Das geförderte Projekt heißt „Ich kann’s!“ und hat zum Ziel, Kindern mit schwierigen Startbedingungen das Lernen zu erleichtern und ihr Selbstvertrauen zu stärken, indem ehrenamtliche Mentoren sie auf ihrem Bildungsweg begleiten. Das Projekt findet an der Fasanenhofschule statt, an der auch zukünftig ein hoher Förderbedarf besteht.

Darüber hinaus wird die Chancen- und Bildungsgerechtigkeit gefördert. Dies geschieht mit Quartiersbezug durch ein lokales Netzwerk aus Schule, Eltern, Schülern, Mentoren und dem Jugendhaus Möhringen. Durch den frühkindlichen Förderansatz wirkt sich die Arbeit der Mentoren nachhaltig auf die Entwicklung der Kinder aus, denn regelmäßige Zufriedenheitsbefragungen und eine Evaluation der bisherigen Projektwirkungen stehen ebenfalls im Fokus des Projekts.

Quelle: <https://www.kinderhelden.info/>

## Spenden statt schenken

**Wir freuen uns über Ihre Spende  
auf das unten stehende Konto:**

FLÜWO Stiftung  
IBAN: DE89 1203 0000 1020 6823 89  
BIC: BYLADEM1001  
Verwendungszweck: Spenden statt schenken



Foto: Envyato

FLÜWO eG

# Stadtentwicklung Boxberg

## Gemeinsam Zukunft gestalten

Für den Heidelberger Stadtteil Boxberg ist eine richtungsweisende Entscheidung gefallen. Die FLÜWO Bauen Wohnen eG, GGH – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, Wohnungs- und Hausverwaltungen Jürges, Waldparkschule sowie die Stadt Heidelberg haben eine offizielle Absichtserklärung unterschrieben.

In dem sogenannten „Letter of Intent“ verpflichten sich die Unterzeichner zur Zusammenarbeit in der Stadtteilentwicklung Boxberg. Die Stadt Heidelberg und die unterzeichnenden Akteure der Wohnungswirtschaft gründen damit eine „Allianz für einen lebenswerten Boxberg. Ziel der Kooperation ist, dass Stadt und Wohnungswirtschaft sich bezüglich einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung in ihren Investitionen und Maßnahmen abstimmen.

Die FLÜWO eG hat am Standort Heidelberg-Boxberg mehr als 300 Wohnungen und ist damit eine der größten Wohnraumversorger im Stadtteil. Als Genossenschaft mit sozialer Verantwortung beteiligt sich die FLÜWO gerne an der Weiterentwicklung des Boxbergs und freut sich auf die Kooperation mit allen Beteiligten. Derzeit untersucht die FLÜWO intensiv die Sanierung der Bestandsgebäude im bewohnten Zustand, um allen Bewohnern vor Ort auch in Zukunft attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus befindet sich die FLÜWO in einem intensiven und sehr konstruktiven Austausch mit der Stadt Heidelberg zur Realisierung des KITA-Neubaus.



# Gesellschaftliches Engagement

## Mehr „WIR“ durch Sport und Kultur

Scanne mich!



Gesellschaftliches Engagement in verschiedenen Bereichen unterstützen wir aktiv mit unserem FLÜWO Sponsoring. Unser Engagement erstreckt sich über eine Vielzahl von Initiativen. Ob Kulturveranstaltungen, Stadtteilstefte oder Sportvereine, die durch ehrenamtliche Arbeit dazu beitragen, dass Menschen aus unterschiedlichen Lebenssituationen und Generationen gesellschaftliches Miteinander und Zusammengehörigkeitsgefühl erfahren.

### FLÜWO Airtrack-Bahn

In Kooperation mit dem Sportkreis Heidelberg e.V., dem Dachverband der Sportvereine in Heidelberg und der Region, wurden kürzlich neue Projekte ins Leben gerufen. Für die Sportjugend wurde unter anderem eine AirTrack-Bahn angeschafft. Mit ihr sollen bereits Kleinkinder positive Erfahrungen im Bereich der frühkindlichen Bewegungsförderung sammeln. Im Frühjahr werden auch Workshops an Heidelberger Schulen angeboten, bei denen der FLÜWO AirTrack ein wesentlicher Bestandteil sein wird.



### Plaisancevorstadt live e.V.

Gerne unterstützen wir erneut die wertvolle Kulturarbeit des Esslinger Vereins „Plaisancevorstadt live e.V.“. Neben einem Stadtteilstefte organisiert der Verein Open-Air Konzerte und schafft dadurch ein Ort der Begegnung mitten im Quartier.



Egal wo Du  
in Deinem  
Leben stehst:  
**Gemeinsam**  
kommen wir  
**weiter.**

FLÜWO eG

## Genossenschaften sind einzigartig

Gemeinsam  
Verantwortung tragen

### Wohnraum für alle Lebensphasen und Bedürfnisse

Die FLÜWO ist eine Wohnungsbaugenossenschaft, eine demokratisch organisierte Gemeinschaft, mit dem Ziel, langfristig und generationenübergreifend Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen.

Unsere Mieter sind nicht nur Mieter, sondern auch Mitglieder unserer Genossenschaft. Statt einer Kautio-  
n erwerben sie eine Mitgliedschaft, die viele Vorteile bietet - unter anderem ein lebenslanges Wohnrecht. Darüber hinaus stärkt die Mitgliedschaft die Identifikation mit der eigenen Wohnung sowie dem Wohnumfeld und fördert das Verantwortungsbewusstsein für deren Erhalt.

### Überschüsse werden konsequent reinvestiert

Gewinnmaximierung steht bei der FLÜWO nicht im Vordergrund. Dennoch ist der wirtschaftliche Erfolg von großer Bedeutung, um den Erhalt, den Ausbau und die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes und unserer Dienstleistungen zu sichern. Überschüsse und Gewinne werden konsequent reinvestiert und verbleiben somit in der Genossenschaft. Auf diese Weise sichern wir unseren Wohnungsbestand langfristig und machen ihn auch für kommende Generationen attraktiv und zukunftsfähig.

### Mitgliedschaft und Vorteile

Mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen erhalten die Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht und damit langfristige Sicherheit. Kautio-

nen und Provisionen entfallen und Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen. Bei veränderten Bedürfnissen haben die Mitglieder die Möglichkeit, in eine geeignete Wohnung umzuziehen, sofern diese verfügbar ist. Darüber hinaus gibt es eine jährliche Dividende, die direkt an die Mitglieder ausgezahlt wird.

In herausfordernden Lebenssituationen unterstützen wir unsere Mitglieder durch ein kompetentes, hauseigenes Sozialmanagement und stehen unseren Mietenden mit Rat und Tat zur Seite. Zudem stärken wir die Quartiere, indem wir durch unsere FLÜWO-Stiftung Partnerschaften und Kooperationen mit anderen Projektpartnern vor Ort fördern. Wir bieten nicht nur Wohnraum an, sondern schaffen ein Zuhause.

### Demokratische Strukturen

Jedes Mitglied hat die Möglichkeit, durch die Wahl von Vertretern aktiv mitzuwirken. Dabei gilt das alte Genossenschaftsprinzip – ein Mitglied, eine Stimme. Unabhängig von der Anzahl der Mitgliedschaftsanteile. Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter werden im Rahmen ihres Amtes und nach den Regelungen der Satzung in Entscheidungen bei der Vertreterversammlung eingebunden. Zum Beispiel wählen sie den Aufsichtsrat, der den Vorstand besetzt und überwacht.



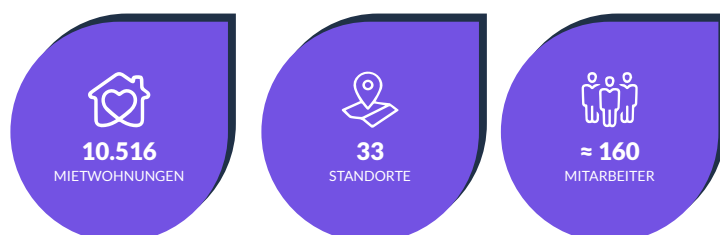
# Starke Wurzeln

## Unser Ursprung: Schaffung von Wohnraum seit über 75 Jahren

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG blickt auf eine beeindruckende Geschichte zurück, die 1948 begann. Am Anfang stand ein klarer Auftrag: Wohnraum für Kriegsgeflüchtete und Heimatvertriebene im Südwesten Deutschlands zu schaffen. Trotz der extremen Herausforderungen der Nachkriegszeit, wie knappe Ressourcen und schwierige wirtschaftliche Verhältnisse, gelang es, in kürzester Zeit rund 6.000 Wohnungen zu bauen.

### FLÜWO heute

Die FLÜWO ist mit rund 12.500 Mitgliedern die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Süddeutschland. Unser Kerngeschäft ist die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der über 10.500 Wohnungen an 33 Standorten in Baden-Württemberg und Sachsen. Ergänzt wird unser Angebot durch unsere Tochterunternehmen FLÜWO Bau + Service GmbH und bvWv GmbH hausverwaltungen.



## Herausforderungen und Perspektiven

Genossenschaften stehen vor den gleichen Herausforderungen wie andere Wohnraumversorger: Steigende Material- und Personalkosten, die Umstellung auf erneuerbare Energien und der demografische Wandel betreffen uns alle. Unser Fokus liegt klar auf dem Erhalt und der Modernisierung unserer Bestände. Unser Ziel ist es, unseren Kindern und Enkeln ein lebenswertes Zuhause zu hinterlassen. Gemeinsam als starke Gemeinschaft können wir diesen Herausforderungen optimistisch angehen.

Wir verstehen, dass die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen bei einigen Mieterinnen und Mietern Besorgnis auslösen können. Daher nehmen wir die Anregungen der verschiedenen Gruppen innerhalb unserer Genossenschaft ernst und werden sie bei unseren künftigen Entscheidungen berücksichtigen. Unser Grundsatz ist es, alle Meinungen anzuhören, solange die Grenzen des gegenseitigen Respekts eingehalten werden. Dennoch ist es wichtig, eine grundlegende Tatsache zu akzeptieren: Wir müssen weiter in unseren Bestand investieren, um den Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter und für kommende Generationen zu erhalten, zu sichern und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Das ist unser Auftrag und unsere Verantwortung als Genossenschaft.

## Mitarbeiterjubiläen

Im Juni und September fanden unsere beiden Jubilarfeiern mit unseren langjährigen Mitarbeitern statt. Von 5, 10, 15 bis hin zu 25 Jahren Betriebszugehörigkeit war alles vertreten. Zwei spannende Vormittage, an denen wir gemeinsam auf die vergangenen Jahre zurückblickten und mehr über die Erfahrungen und Visionen der Kollegen für die kommenden Jahre bei der FLÜWO erfuhren. Herzlichen Glückwunsch und auf viele weitere erfolgreiche Jahre!



## Mitarbeiter- und Gesundheitstag

Am 11. und 12. Juli fand unser jährlicher FLÜWO-Mitarbeiterworkshop in der Löffelstraße in Stuttgart und der Gesundheitstag in Esslingen bei unserem Sponsoringpartner Turnverein Hegensberg e.V. statt. Beide Tage standen ganz im Zeichen von Weiterbildung, Teamgeist und Fitness.

Der FLÜWO Mitarbeiterworkshop und Gesundheitstag war auch in diesem Jahr wieder ein voller Erfolg und wir freuen uns jetzt schon auf das nächste Jahr!



## FLÜWO Weihnachtsrätsel

Im Buchstabengitter sind insgesamt 8 Wörter versteckt.

Viel Spaß beim Rätseln!



Hier geht's  
zur Lösung



Scanne mich!

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G | E | N | O | S | S | E | N | S | C | H | A | F | T | Q | X | R | E | N | Z | I |
| R | V | F | X | U | V | W | T | F | A | H | C | S | R | A | B | H | C | A | N | A |
| T | O | E | G | X | T | I | E | Z | S | T | N | E | V | D | A | S | A | I | Z | B |
| E | W | L | M | M | A | L | X | P | E | K | Y | R | F | D | R | I | X | N | X | S |
| P | Z | O | L | I | I | D | R | Z | L | A | W | A | X | J | C | R | K | C | F | T |
| F | J | H | J | A | H | S | D | R | T | S | B | F | G | D | C | U | B | O | R | A |
| E | M | B | Y | R | T | L | A | D | E | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | D |
| H | B | G | Q | P | U | O | B | S | U | P | R | F | T | Y | L | M | S | I | L | T |
| C | W | A | R | B | U | G | R | N | X | I | Y | N | I | C | J | I | L | D | C | E |
| U | P | A | J | O | F | I | D | B | Z | D | X | Y | M | H | N | T | M | I | P | N |
| A | W | H | G | S | W | Q | C | Q | O | N | I | S | Y | M | J | G | D | E | I | T |
| X | I | V | Y | U | D | A | V | H | E | X | O | A | L | C | T | L | E | R | B | W |
| C | M | D | S | O | M | H | U | X | O | Y | I | L | X | Q | N | I | N | R | X | I |
| Q | E | J | P | F | S | D | J | M | A | C | F | W | R | W | I | E | B | W | N | C |
| A | K | E | F | W | H | E | Y | S | C | U | S | Y | O | D | O | D | T | Q | M | K |
| A | E | D | S | A | A | S | I | J | X | D | N | R | N | H | N | E | G | L | A | L |
| L | E | B | E | N | S | S | I | T | U | A | T | I | O | N | N | R | X | E | C | U |
| A | N | L | S | A | B | M | A | X | H | W | I | Y | W | R | I | R | E | Q | H | N |
| R | I | K | I | H | L | N | A | T | L | R | F | Y | Y | D | I | X | A | A | H | G |
| H | R | H | B | R | Z | S | Z | P | U | T | B | T | H | T | H | T | A | U | W | Q |
| G | N | R | M | X | L | Q | R | D | P | C | S | U | K | W | H | Q | T | Y | M | N |