



**Gemeinsam
kommen
wir weiter**

flüwo

Kennzahlen

	2022	2021
Bilanzsumme	728,7 Mio. €	692,1 Mio. €
Jahresüberschuss	3,1 Mio. €	7,8 Mio. €
Eigenkapital	253,1 Mio. €	250,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	34,7 %	36,2 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	85,2 Mio. €	80,5 Mio. €

	2022	2021
Wohnungen	10.125	10.087
Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen	20,0 Mio. €	20,9 Mio. €
Investitionen in Neubauten & Büroumbau	44,5 Mio. €	27,3 Mio. €
Investitionen in Gebäude- und Grundstückskäufe	3,0 Mio. €	56,4 Mio. €
Mietwert	9,0	9,5
Gebäudeerhaltungskoeffizient	30 €/m ²	31 €/m ²

	2022	2021
Mitglieder	11.728	11.730
Mitarbeiter	138	144
davon Auszubildende und duale Studenten	14	21

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

Inhalt



4 Gemeinsame Werte für nachhaltigen Erfolg

Positionierung der Marke FLÜWO
Marke FLÜWO in der neuen Arbeitswelt leben

10 Begleitansatz als Markenkern

Community-Genossenschaft
Brand-Story

16 Neue Arbeitswelt – Werte gemeinsam leben

Bürogestaltung und Raumtypen
Kooperationen schaffen Synergien
Nachhaltiges Arbeiten – Digitale Räumlichkeiten

28 Bericht des Aufsichtsrats

30 Lagebericht 2022

Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

46 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

58 Bestätigungsvermerk 2022



FLÜWO digital

Unser Geschäftsbericht 2022 steht Ihnen jederzeit digital zur Verfügung.

www.fluewo-geschaeftsbericht.de



FLÜWO Firmenhauptsitz

Gemeinsame Werte für nachhaltigen Erfolg

Wer ist eigentlich die FLÜWO Bauen Wohnen eG, für welche Werte steht die Genossenschaft 75 Jahre nach ihrer Gründung, welche Herausforderungen stellen sich und wohin will sich das Unternehmen entwickeln? Mit diesen Fragen setzten sich Mitarbeiter, Mieter und Partner der FLÜWO in einem mehrmonatigen Prozess auseinander. Auch der AR war eingebunden. Im Ergebnis positioniert sich die Marke mit den zentralen Werten Vertrauen, Zuverlässigkeit, Gemeinschaft und Kontinuität als moderner Dienstleister, der für seine Mieter beständiger Begleiter in allen Lebenssituationen sein will. Gelebt werden muss dieses Markenversprechen von den Menschen, die die FLÜWO im Alltag nach innen und außen repräsentieren. An diesem hohen Anspruch arbeitet die FLÜWO mit vereinten Kräften.

Denn: Gemeinsam kommen wir weiter.



Zukunft braucht Herkunft. Die FLÜWO Bauen Wohnen eG wurde 1948 in der dritten Gründungswelle von Wohnungsbaugenossenschaften ins Leben gerufen und feiert im Jahr 2023 ihr 75. Jubiläum. Als Modell zur Schaffung und Bewirtschaftung bezahlbaren Wohnraums für die breite Bevölkerung haben sich Genossenschaften schon während der industriellen Revolution bewährt. Das galt dann auch nach dem Ersten wie nach dem Zweiten Weltkrieg. Bei der Gründung der FLÜWO stand die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge im Südwesten im Vordergrund. Genutzt wurden für den Bau von Wohnsiedlungen in der Anfangsphase meist ehemalige Militärliegenschaften wie Kasernen, Munitionsdepots oder auch Flächen, auf denen sich Baracken für Zwangsarbeiter befanden. Oft waren es genau diese Baracken, in denen Flüchtlinge und Vertriebene ihre erste Zuflucht fanden.

Durch die Initiative der FLÜWO und mittels der Förderung durch das Erste und Zweite Wohnungsbaugesetz gelang es nach dem Krieg in wenigen Jahren trotz Mangelwirtschaft und Materialknappheit, rund 6.000 Wohnungen zu



bauen. Dieser Erfolg war nur möglich, weil Politik und Verwaltung die Arbeit der Wohnungsbaugenossenschaften insgesamt uneingeschränkt unterstützten. Gesetzgebung, Planungsverfahren, Baurecht und Finanzierungsinstrumente waren darauf ausgerichtet, die existenz-

„Bis heute hat die FLÜWO Mieter und Mitglieder, die seit der Gründungsphase ununterbrochen in genossenschaftlichem Wohnraum leben und sich mit der FLÜWO eng verbunden fühlen.“

Rainer Böttcher, Vorstand/CEO

tenzielle Wohnungsnot effizient zu bekämpfen. Politik und Wirtschaft hatten also ein klar definiertes gemeinsames Ziel, das mit hoher Priorität verfolgt wurde.

Auch wenn heute nicht von existenzieller Wohnungsnot gesprochen werden kann, besteht angesichts hoher Zuwanderung (z. B. durch Flüchtlinge) sowie steigender Energiekosten und Mietpreise in Deutschland ein deutlicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken, fordert die Politik den jährlichen Neubau von 400.000 Wohnungen im Bundesgebiet. Doch die Rahmenbedingungen zur Erreichung dieses Zieles wurden und werden nicht geschaffen. Komplexe Planungsverfahren, umfangreiche Mitspracherechte von Kommunen und Nachbarn, Vorschriften zum Umweltschutz, Personalmangel in den Verwaltungen, fehlende Investitionsprogramme sowie die Deckelung der Mietpreise erschweren den Wohnungsbaugenossenschaften den wirtschaftlich sinnvollen Neubau von Wohnraum. Die deutlichen Kostensteigerungen beim Bau und die aktuellen Entwicklungen in der Zinslandschaft lassen befürchten, dass mangels Wirtschaftlichkeit der Neubau von Wohnraum dramatisch zurückgehen wird.

Trotz derzeit schwieriger Rahmenbedingungen ist Stillstand für die FLÜWO keine Option. Nach wie vor hat das Thema Nachhaltigkeit hohe Priorität. Insbesondere die hohen Energiepreise und die Pläne der Bundesregierung zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energie in der Wohnungswirtschaft fordern neue Konzepte. Deshalb verfolgt die FLÜWO die technischen Entwicklungen und die gesetzlichen Vorgaben sehr genau und mit Bedacht. Gefordert sind strategisches Denken, die Analyse der systemischen Zusammenhänge sowie Weitblick ohne ideologische Polarisierung. Denn heute getroffene Entscheidungen beispielsweise bei der Umrüstung von Hei-

zungsanlagen wirken sich ökologisch und ökonomisch für die Mieter und das Unternehmen über Jahrzehnte aus. Wichtig für die FLÜWO als Bestandhalter ist die graue Energie, also die Energie, die für die Herstellung und die Erhaltung vorhandener Gebäude aufgebracht wurde. Diese Energie über einen möglichst langen Zeitraum zu erhalten, ist ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wirtschaft und wirkt sich auf die Nachhaltigkeitsbilanz stärker aus als beispielsweise eine Umstellung auf Heizungssysteme mit Wärmepumpen. Die Herausforderung besteht darin, den bestehenden Wohnraum bedarfs- und zielgruppenkonform sowie energetisch zu ertüchtigen, wenn dies unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist.

Positionierung der Marke FLÜWO

Im Jahr 2022 initiierte die FLÜWO einen professionell angelegten Markenpositionierungsprozess zur zukunftsorientierten Ausrichtung des Unternehmens. Auslöser war, dass die Genossenschaft nach rund 75 Jahren kein klares Zielbild mehr hatte. Parallel handelnde organisatorische Einheiten wie die FLÜWO GmbH und die FLÜWO Stiftung mit eigenen Zielbildern und Werten erschwerten die Wahrnehmung der Dachmarke FLÜWO nach innen und außen. Weder den Mitarbeitern noch den Mietern oder anderen Stakeholdern war wirklich bewusst, für welche gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Werte und Ziele die FLÜWO insgesamt steht. Entscheidend für die Positionierung der Marke waren die Fragen: Was ist die FLÜWO? Für welche Werte steht sie? Und wie will sie intern wie extern wahrgenommen werden? Kurz, es ging um die Ermittlung, Schärfung und Definition des Markenkerns und damit um die Antwort auf die Frage, was Wohnungs-

„Als verantwortungsbewusste Wohnungsbaugenossenschaft geht es der FLÜWO nicht um Gewinnmaximierung. Für uns stehen die Schaffung von attraktivem Wohnraum und die Begleitung von Mietern in ihrer individuellen Lebenssituation im Vordergrund. Soziales Engagement wie das der FLÜWO Stiftung trägt maßgeblich zur positiven Quartiersentwicklung bei. Dennoch muss auch genossenschaftlicher Wohnraum langfristig wirtschaftlich und nachhaltig sein.“

Benjamin Jutrzenski, Vorstand/CFO

Benjamin Jutrzenski, Vorstand/
CFO (links) und Rainer Böttcher,
Vorstand/CEO.



11.728

Mitglieder



19,98 Mio. €

Investitionen in Modernisierungen
und Instandhaltungen



10.125

Wohnungen



„Unser Ziel war und ist es, die Menschen für die Marke FLÜWO zu begeistern. Wir sind überzeugt: Nur wer die Menschen mitnimmt und sich der Realität stellt, kann langfristig gemeinsam Ziele erreichen.“

Benjamin Jutrzenski, Vorstand/CFO

„In Kommunen, in denen Gesellschaft, Politik und Verwaltung einvernehmliche Zielkorridore definieren und Gemeininteresse an der Realisierung von Bauprojekten besteht, sind Neubau und Verdichtung von Wohnraum für Wohnungsbaugenossenschaften heute noch realisierbar. Als zuverlässiger Partner engagiert sich die FLÜWO auch künftig in wirtschaftlich sinnvollen und so gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft vertretbaren Neubauprojekten.“

Rainer Böttcher, Vorstand/CEO

baugenossenschaft, demokratische Meinungsäußerung und Mitbestimmung heute eigentlich bedeuten. Ursprünglich waren die drei Gründungspfeiler der von Fritz Kleiner 1948 gegründeten „Gemeinnützigen Flüchtlinge-Wohnungsbaugenossenschaft Stuttgart eGmbH“ die zentralen Begriffe Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstbestimmung. Menschen, die unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg von existenzieller Wohnungsnot betroffen waren, engagierten sich persönlich aktiv als Helfer auf Baustellen. Die FLÜWO leistete in den Anfangsjahren also Hilfe zur Selbsthilfe. Heute versteht sich das Unternehmen als moderner Dienstleister, der Menschen in ihrer individuellen Lebenssituation partnerschaftlich begleitet. Dabei erfordert die Verwaltung eines Immobilienvermögens von rund 700 Millionen Euro hohe Professionalität und eine abgestimmte ökonomische Positionierung in den genossenschaftlichen Entscheidungsprozessen. Zentrale Werte der Dachmarke FLÜWO sind Heimat, Wertschätzung, Freundlichkeit, Freundschaft, Familie, Innovation, Zuverlässigkeit, Engagement, Loyalität, Wohlbefinden, Anpassungsfähigkeit, Vertrautheit und Kooperation.

„Ungeachtet hierarchischer Strukturen wurden alle Bereiche und Abteilungen in den Markenpositionierungsprozess einbezogen. Es ging um eine ehrliche Ist-Analyse und klare Zieldefinitionen, mit denen sich insbesondere die Mitarbeiter identifizieren können. Nur was intern gelebt wird, kann glaubhaft nach außen getragen werden.“

Rainer Böttcher, Vorstand/CEO



„Begegnungen sind inspirierend und im Gespräch entstehen wertvolle Impulse. Wie die Menschen in der Löffelstraße unabhängig von ihrer Betriebszugehörigkeit interagieren, sich beim Kaffee austauschen oder sich zum Lunch verabreden, ist gelebte neue Arbeitswelt, die Spaß macht.“

Benjamin Jutrzenski, Vorstand/CFO

Marke FLÜWO in der neuen Arbeitswelt leben

Mit der Gestaltung der neuen Arbeitswelt in der Hauptverwaltung der FLÜWO in der Löffelstraße 22–24 werden zentrale Unternehmenswerte in die Lebenswirklichkeit der Mitarbeiter umgesetzt. Helle Räumlichkeiten, großzügige Arbeitsflächen, ein modernes Workcafé und der intensive Austausch mit Menschen, die auf den Co-working-Flächen des FLÜWO-Partners FRAMEWORX arbeiten, wirken inspirierend und schaffen Synergien. Die Mitarbeiter der FLÜWO leisten in der neuen Arbeitswelt nicht nur ihre tägliche Arbeit, sondern werden in ihren Funktionen von den Menschen als Repräsentanten der Wohnungsbaugenossenschaft und moderne Dienstleister wahrgenommen. Mitarbeiter sollen sich in ihrem Arbeitsumfeld wohlfühlen und die Idee der Marke FLÜWO untereinander und nach außen leben. Das hat eine direkte positive Auswirkung auf die Lebenswirklichkeit der Mieter, Mitglieder und Stakeholder.

Begleitansatz als Markenkern

Eine Marke erzeugt ein unverwechselbares Bild in den Köpfen der Menschen. Das Vorstellungsbild „FLÜWO“ entwickelt sich dabei aus bestimmten Eigenschaften und Werten, die mit der Marke verbunden sind. Sie zeigen, wofür die Marke steht. Und sie greifen umso nachhaltiger, je bewusster sie gelebt werden. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können einen Beitrag leisten und das, was FLÜWO ausmacht, durch ihr aktives Handeln nach innen und außen wahrnehmbar machen.

Zu verstehen, wofür FLÜWO 75 Jahre nach der Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft steht, was FLÜWO als modernen Dienstleister antreibt, hilft, unsere Entscheidungen und unser Handeln aufeinander auszurichten. Deshalb hat die FLÜWO Eigenschaften und Wertvorstellungen in einem mehrmonatigen Markenpositionierungsprozess sichtbar gemacht und fixiert. In diesen Prozess wurden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus allen Abteilungen und Regionen aktiv einbezogen. Bilder zu einer Marke entstehen nur dann, wenn drei Dimensionen klar und eindeutig besetzt sind: Identität, Relevanz und Differenzierung. Die Identität beschreibt, wie wir uns selbst sehen und was uns

als Unternehmen ausmacht. Die Relevanz beschreibt, warum wir für unsere Zielgruppen der richtige Ansprechpartner sind. Die Differenzierung beschreibt, wodurch wir uns ganz klar vom Wettbewerb unterscheiden. Im Markenkern sind die Beschreibungen aus den einzelnen Dimensionen verdichtet.

Community-Genossenschaft

Die Erkenntnis des Markenpositionierungsprozesses: Der Markenkern der FLÜWO ist der Begriff „Community-Genossenschaft“. Zentrale Unternehmenswerte sind: Heimat, Wertschätzung, Freundlichkeit, Freundschaft, Familie,



Engagement

„Schon dass die FLÜWO eG eine eigene Stiftung hat, zeigt, dass Engagement hier gelebt wird. Über die eigenen Bestände hinaus setzt sich die FLÜWO für ganze Nachbarschaften ein und unterstützt das Engagement der Mitarbeitenden auch innerhalb des Unternehmens.“

Viviane Gerster, Stiftungsreferentin



Wertschätzung

„Als Hausmeister bin ich im ständigen Kontakt mit unseren Mietern. Die persönliche Wertschätzung, die mir dabei entgegengebracht wird, freut mich wirklich.“

Isa Hasan, Hausmeister

Wertschätzung

Freundlichkeit

Freundschaft

Zuverlässigkeit

Heimat

Wohlbefinden

flüwo

Loyalität

Familie

Innovation

Anpassungsfähigkeit

Vertrautheit

Kooperation

Engagement



Heimat

„Die FLÜWO hat mich ein Leben lang begleitet.
FLÜWO ist für mich Heimat.“

Anneliese Bertsch, Mieterin

Innovation, Zuverlässigkeit, Engagement, Loyalität, Wohlbefinden, Anpassungsfähigkeit, Vertrautheit und Kooperation. Community-Genossenschaft beschreibt insbesondere das Modernisierungspotenzial von FLÜWO. Einem alten, aber immer noch aktuellen Modell der Organisation von Gemeinschaft wird eine neue Tonalität gegeben – eine neue Interpretation. „Gemeinschaft“ ist 19. Jahrhundert, „Community“ 21. Jahrhundert: Genossenschaft 2.0. Diesen Zeitsprung kann nur eine Organisation bewerkstelligen, die Veränderung und Innovation zulässt – aktiv angeht – und die dem Aspekt „Heimat“ und dessen Emotionalität eine neue Form gibt. Darüber hinaus be-

inhaltet „Community“ eine Nähe und Solidarität, die unterschiedliche Geschwindigkeiten aushält, die Ausprobieren und Machen fördert sowie Scheitern zulässt und nicht stigmatisiert. Und „Community“ heißt Stärken zusammenbringen – Empowerment. Insbesondere aber: „Community“ sind alle – Mitglieder, Mieter und die Mitarbeiter.

Künftig positioniert sich die FLÜWO klar als Dachmarke. Alle heutigen und zukünftigen Töchter firmieren also unter FLÜWO. Denn FLÜWO ist innerhalb der Branche eine Vorreitermarke. Die Töchter differenzieren Leistungen und Themen, die auf FLÜWO gesamthaft einzahlen. Mit

Veränderung

„Die FLÜWO ist ein Unternehmen am Puls der Zeit. Wichtige und nötige Veränderungen werden rechtzeitig und mit der nötigen Weitsicht angegangen.“

*Senta Englert, Abteilungsleiterin Großmodernisierung/
Facility Management*



Innovation

„Bei der Entscheidung, welche technische Innovationen wir einführen, ist immer Weitblick gefragt. Denn solche Entscheidungen wirken sich ökonomisch und ökologisch über Jahrzehnte aus.“

Damiano Riolo, Teamleiter Zentrale Dienste

Loyalität

„Dass in einem modernen Wohnungsunternehmen wie der FLÜWO soziale Themen ernst genommen werden, bestärkt mich in meiner täglichen Arbeit für unsere Mieter.“

Sabrina Kischlat, Teamleiterin Sozialmanagement



dem Namen FLÜWO ist darüber hinaus eine einzigartige Gründungsgeschichte verbunden: Menschen, die nach dem Zweiten Weltkrieg kein Dach über ihrem Kopf hatten, bekamen eine Wohnung, eine neue Heimat und ein neues Zuhause. Die zeitgeschichtlich verursachte Entwurzelung als emotionaler Ausgangspunkt wird in Zukunft weniger greifen. Der Kern der Gründungsgeschichte hat aber nach wie vor Berechtigung: weil dahinter eine Haltung steht, die es ermöglicht, dass heutige Generationen eine ebenso starke emotionale Bindung zu FLÜWO entwickeln. Diese Haltung kommt insbesondere zum Ausdruck im neu formulierten Leitsatz durch die Verknüpfung des Commu-

nity-Gedankens mit der organisationalen Dynamik sowie Leistungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit von FLÜWO.

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

Nach 37 Jahren in den Räumlichkeiten der Gohlstraße ist der Umzug der FLÜWO in die neu gestalteten Geschäftsräume der Löffelstraße ein markantes Ereignis in unserer Firmengeschichte. Dieser Umzug gibt uns die Möglichkeit, den zukünftigen Anforderungen an eine moderne Arbeitswelt gerecht zu werden.

Das Gesamtkonzept, das nach zweijähriger Entwicklungs-, Planungs- und Umsetzungsphase seit dem 09. Januar 2023 unsere neue „berufliche Heimat“ ist, soll in vielerlei Hinsicht eine Bereicherung sein, mit zeitgemäßen Möglichkeiten, Beruf und Privatleben in Einklang zu bringen. Damit wollen wir den sich wandelnden Erwartungen und Anforderungen an Arbeit und Beruf gerecht werden, denn auch dieser Aspekt ist Teil der Umsetzung unseres Leitbildes. Innerhalb der FLÜWO kann es nur gemeinsam gehen. Wir freuen uns sehr, dass wir uns nun mit FRAMEWORX GmbH und Ullrich Pittroff Catering unter einem Dach in einer beruflichen Nachbarschaft befinden. Die Zusammenarbeit und der Kontakt mit anderen Unterneh-

men und Freiberuflern in einem Gebäude ermöglicht uns die Begegnung mit Menschen, die außerhalb unseres Geschäftsmodells stehen. Das verspricht konstruktive Dialoge, die uns neue Impulse geben und uns neue Perspektiven in unserem Denkansatz eröffnen können. Verbunden mit dem räumlichen Neubeginn, haben wir auch das gute alte FLÜWO-„F“ in den Ruhestand verabschiedet und unsere Markenidentität verändert. Unter Berücksichtigung unserer feststehenden Werte haben wir in den letzten Monaten intensiv daran gearbeitet und dies in ein neues Erscheinungsbild umgesetzt. Der neue Schriftzug mit Signet verdeutlicht unseren Ansatz und das neue Logo wird nun unser ständiger Begleiter sein.



Zuverlässigkeit

„Wenn ich etwas verspreche, dann halte ich das auch. Ganz einfach.“

Burkhard Süß,
Hausmeister



Wohlbefinden

„Zufriedenheit am Arbeitsplatz schafft auch ein großes Plus beim allgemeinen Wohlbefinden. Dass sich die Kolleginnen und Kollegen bei der FLÜWO wohlfühlen ist mir deshalb besonders wichtig – nur so können wir auch schwierige Themen angehen und nachhaltig leistungsfähig bleiben.“

Nadja Repcik,
Teamleiterin Personalwesen

Engagement

„Die Gründung einer eigenen Stiftung durch die FLÜWO eG bietet mehr Möglichkeiten für die Unternehmensgruppe, sich zu engagieren und sich für Themen einzusetzen, die uns am Herzen liegen. So fördert die FLÜWO Stiftung Projekte Dritter oder initiiert eigene Projekte, welche zum nachbarschaftlichen Zusammenleben und zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements beitragen.“

Katja Mahler, Stiftungreferentin

Brand-Story

Was FLÜWO antreibt

Was FLÜWO ausmacht

Welche Ziele FLÜWO hat

- Wir sind bunt gemischt – von jung bis alt, von stark bis hilfsbedürftig. Wir schaffen Heimat, finden neue Wege des Miteinanders und neue Lösungen fürs Wohnen. Dabei bringen wir Menschen zusammen, um Ideen zu entwickeln, und wir überlegen, wie sich Quartiere verändern können.
- Dafür schaffen wir die Voraussetzungen im Unternehmen und gemeinsam mit unserem Netzwerk.
- Seit unserer Gründung wissen wir, dass wir als Gemeinschaft weiterkommen. Deshalb pflegen wir einen guten Austausch und suchen Kontakt statt Anonymität. Der Beitrag jedes Einzelnen ist wichtig. Wir sind offen für neue Ideen und setzen Realistisches tatkräftig um.
- Wir sind bereit und in der Lage, in der Branche Grenzen zu verschieben. Dazu bringen wir unsere Leistungspotenziale wirksam und effizient zur Geltung und zur Umsetzung. Und wir haben den Mut, neue Wege zu gehen.
- Die Zukunft gestalten wir aktiv: für unsere Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter.

Logo-Symbolik



Neue Arbeitswelt – Werte gemeinsam leben





Die Positionierung der Marke FLÜWO und der Einbezug der FLÜWO-Werte haben direkte Auswirkung auf die Gestaltung der neuen Arbeitswelt in der Löffelstraße. Mitarbeiter finden nach dem Umzug aus der Gohlstraße ein modernes Arbeitsumfeld vor. Es ist kein Zufall, dass sich im Bürokonzept die wesentlichen Botschaften der Marke wiederfinden lassen. Menschen sollen sich an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen und ihre Arbeitszeit möglichst flexibel gestalten können. Ob vor Ort an einem der Arbeitsplätze, im Mobilen Office oder im Team-Meeting in einem Projektraum – je nach Bedarf lässt sich der Arbeitstag in der neuen Arbeitswelt individuell gestalten. Mit diesem Modell kommt das Unternehmen seinen Mitarbeitern weitmöglichst entgegen und schafft die Voraussetzungen, dass die FLÜWO ihren Anspruch als moderner Dienstleister für die Mieter erfüllen kann. Nach 37 Jahren in den Räumlichkeiten der Gohlstraße ist der Umzug der FLÜWO in die neu gestalteten Geschäftsräume in der Löffelstraße ein Meilenstein in der Firmengeschichte. Die FLÜWO ist nun ihrer Vision ein Stück nähergekommen, zeitgemäße Räumlichkeiten zu gestalten, in denen Neues entsteht.



Empfang Löffelstraße 22-24

Bürogestaltung und Raumtypen

FLÜWO-Office-Design

Mit dem Umzug in das neue FLÜWO Firmengebäude wurden die Räumlichkeiten neu definiert und gestaltet, so dass nun Arbeitsplätze für jeden Anlass angeboten werden können. Bei der Büroraumgestaltung wurden spezifische Faktoren wie Gebäude- und Raumstruktur, Bürokonzept, Gebäudetechnik, Bürolayout, Flächenstandards, Raumatmosphäre sowie Umweltfaktoren wie Licht, Schall und spezielle Materialien berücksichtigt. Denn gerade diese Faktoren wirken sich positiv auf das Wohlbefinden und die Produktivität der Mitarbeiter aus.

FLÜWO-Homebase

Hier arbeiten Mitarbeiter zusammen, treffen sich im Team und tauschen sich mit anderen Fachabteilungen aus. Durch diesen Kontakt wird das Silodenken, also das isolierte Arbeiten in den Abteilungen, aufgebrochen und die Homebase zu einem Ort der Kommunikation. Die früher typischen Einzel- und Zweierbüros sind in der Löffelstraße einem modernen Konzept mit weiter gefassten Büroflächen gewichen. Die Open-Space-Bereiche innerhalb der insgesamt sieben Homebases werden durch buchbare ruhige Arbeits- und Besprechungsräume ergänzt. Thinktanks geben die Möglichkeit zu stiller Einzelarbeit,



Sophie Gatto,
Assistentin
Geschäftsführung
Vorstandsbüro

„Mit unserem Umzug hat unser Vorstand für uns die neue Arbeitswelt mit einem progressiven Bürokonzept eingeführt. Das bedeutet für mich flexible räumliche Arbeitsplätze, sei es vor Ort in unserem neuen modernen Verwaltungsgebäude oder außerhalb.“





Philipp Schneck,
Abteilungsleiter
kaufmännisches
Bestands-
management

„Die neue Arbeitswelt ermöglicht uns, unsere Arbeit flexibler zu gestalten und agiler auf neue Themen zu reagieren.“



Rainer Böttcher,
Vorstand/CEO

„Für mich war es absolut spannend, ‚zig Meter‘ Schrankwand auf einen kleinformatischen Umzugskarton zu reduzieren. Doch mit dem Ausräumen meines alten Büros habe ich mich auch geistig aus der Gohlstraße verabschiedet. Obwohl ich den gesamten Prozess vom Ankauf bis zur Fertigstellung begleitet hatte, war das aus heutiger Sicht der entscheidende Schritt, um mich vollständig auf die neue Arbeitswelt einzulassen.“

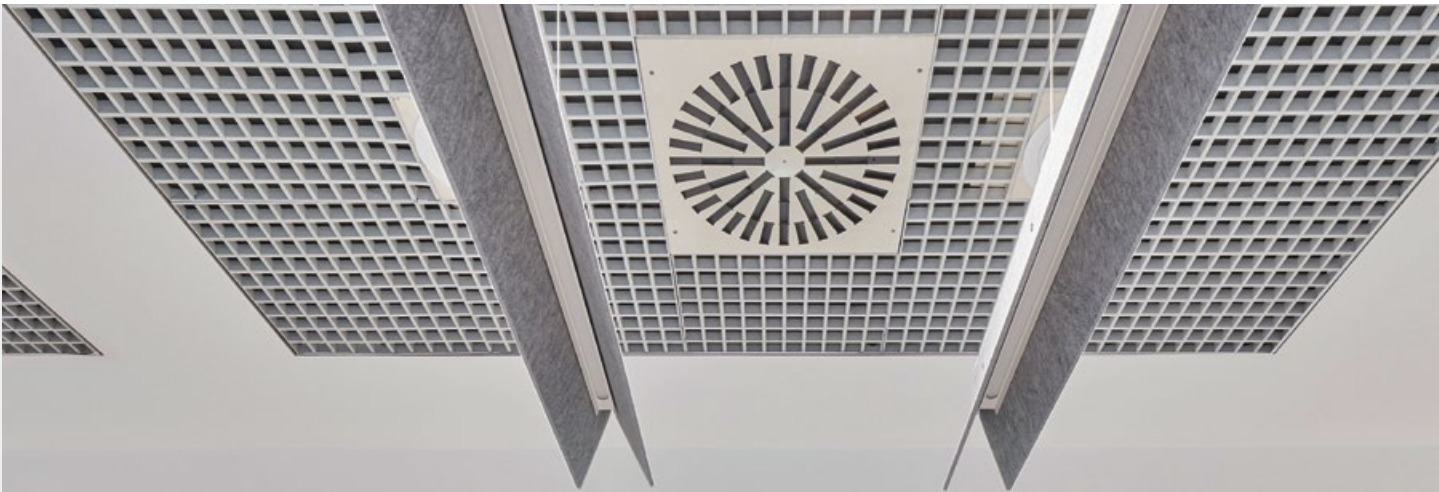


Homebase



Yvonne Mangold,
Teamleiterin
Software- und
Datenarchitektur

„Die neue Arbeitswelt fördert den Austausch von Ideen und die Schaffung innovativer Lösungen.“



Yoonhee Pittroff,
Geschäftsführerin Ullrich Pittroff Catering

„Es liegt mir am Herzen, jeden Gast gleich zu behandeln und ich freue mich jeden Tag aufs Neue, meine Gäste in unserer tollen Foodhall mit leckeren Speisen begrüßen zu dürfen. Wenn meine Gäste wiederkommen, bedeutet das für mich Zufriedenheit und dass unsere Arbeit ankommt!“



Michaela Di Grigoli,
Marketingmanagerin

„Die Löffelstraße ist ein Ort des intensiven Austauschs, der Zusammenarbeit und der Innovation. Das bringt frischen Wind ins Unternehmen, getreu dem FLÜWO-Motto: ‚Egal wo du in deinem Leben stehst: Gemeinsam kommen wir weiter.‘“



Andreas Hahn,
Teamleiter
Inhouse
Consulting

„Ich finde es klasse, dass ich mir für unterschiedliche Tätigkeiten jeweils die richtige Arbeitsumgebung aussuchen kann.“



Lasse Förster,
Auszubildender Kaufmann für Digitalisierungsmanagement

„Durch die offene Gestaltung der Arbeitsflächen können Fragen oder Probleme direkt angesprochen und geklärt werden, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Abteilung. Dennoch gibt es genug Möglichkeiten fokussiert arbeiten zu können.“

für längere Telefonate und Videokonferenzen. Micro-Meetingräume und größere Besprechungsräume hingegen bieten Raum für Meetings, Präsentationen, Videokonferenzen und den kollegialen Austausch. Das Arbeiten in der Homebase orientiert sich am Activity-Based Workspace (ABW), einem modernen Bürokonzept und einer Organisationsstruktur mit tätigkeitsbezogenen Arbeitsplätzen zur Förderung der Leistungsfähigkeit und Kreativität. Dieses Konzept fördert die Zusammenarbeit, ermöglicht den Rückzug für mehr Privatsphäre, erlaubt mehr Bewegung und wirkt der modernen „Zivilisationskrank-

heit“ entgegen. Hier haben Mitarbeiter keine festen Arbeitsplätze mehr, sondern wechseln zwischen verschiedenen Orten im Büro, die bestimmte Funktionen haben, wie beispielsweise Zusammenarbeit, Besprechung oder Privatsphäre für sensible Telefonate.

FLÜWO-Clean-Desk

Im Office wird stets auf Sauberkeit und Ordnung geachtet. Beim Verlassen jeder Homebase bzw. am Ende der Nutzung von Arbeitsplatz, Thinktanks und Micro-Meetings



Arno Flatzek,
Projektleiter
Bestands-
entwicklung
Neubau

„Mit dem Umzug in die Löffelstraße ist es der FLÜWO gelungen, eine angenehme Arbeitsatmosphäre zu schaffen. Der Umbau ist ein voller Erfolg gewesen – und das merkt man den Kollegen sichtbar an.“



Tala Aljama,
Marketing and
Communications
Manager
FRAMEWORX

„Die Löffelstraße zeichnet sich durch eine besondere Mischung aus Funktionalität und Ästhetik aus und besticht durch schlichte, hochwertige Möbel, flexible Arbeitsräume und durchdachte soziale Elemente.“



Dominik Schleicher,
Geschäftsführer FRAMEWORX

„Mit dieser neuen Arbeitsheimat in der Löffelstraße ist der Rahmen für Inspiration, Kollaboration und Innovation gesetzt.“



Workcafé



Sebastian Hahn,
Referent Portfolio-
management

„Die neuen Räumlichkeiten eignen sich perfekt für produktives Arbeiten und einen effizienten Austausch.“



Karolin Gross,
Community &
Event Manager
FRAMEWORX

„Das Gebäude wurde sorgfältig und mit viel Liebe zum Detail entworfen. Entstanden ist ein dynamisches und kollaboratives Umfeld, in dem man sich wohlfühlen und produktiv an neuen Ideen arbeiten kann.“

wird je nach Hygienekonzept ein sauberer, leerer und desinfizierter Arbeitsplatz hinterlassen. Garderoben und zahlreiche Schließfächer ermöglichen zudem eine optimale und platzsparende Aufbewahrung von Kleidung und persönlichen Gegenständen der Mitarbeiter.

FLÜWO-Space-Types

Das Workcafé ist ein Treffpunkt für alle internen und externen Mitarbeiter am Standort. Es ermöglicht informellen Austausch, Arbeiten und Pausen in entspannter Atmosphäre. Die verschiedenen Sitzmöglichkeiten bieten eine große Nutzungsvielfalt. Unter Berücksichtigung von Datenschutz und Vertraulichkeit ermöglicht das Workcafé auch eine gute Ausweichmöglichkeit für interne Gespräche und Telefonate. Die offen gestaltete Foodhall lädt dazu ein, die Mittagspause gemeinsam mit Kollegen von

FLÜWO oder Start-ups zu verbringen, die einen Co-Working-Space des Hauptmieters FRAMEWORX nutzen. Der tägliche Austausch trägt dazu bei, das Miteinander zu pflegen und zu vertiefen. Auch außerhalb der Essenszeiten kann die Foodhall als Treffpunkt genutzt werden.

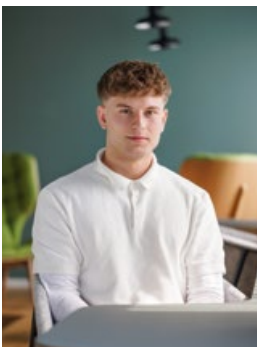
Projekt-, Konferenz- und Multifunktionsräume zeichnen sich durch alles aus, was für kreatives und konzentriertes Arbeiten im Team notwendig ist. Hier gibt es ausreichend Platz, geeignete Möblierung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für den Einsatz digitaler Medien. Das Eltern-Kind-Büro gibt die Möglichkeit, Kinderbetreuung und Beruf zu vereinbaren. Die Einrichtung eines Ruheraumes unterstützt die Work-Life-Balance und ermöglicht eine neue Form der Pausengestaltung. Für das Wohlbefinden, für Sportler und für Mitarbeiter, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, stehen Duschen zur Verfügung.

Kooperationen schaffen Synergien

FLÜWO-Cooperations & Team-Synergy

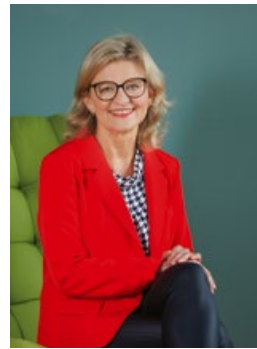
Im Homeoffice kommen die sozialen Kontakte, der Austausch und die Zusammenarbeit mit den Kollegen zu kurz. Die Co-Working-Spaces in der Löffelstraße sind eine gute Alternative, um nicht nur mit den Kollegen von FLÜWO, sondern auch mit den Mietern des Co-Working-Space-Anbieters FRAMEWORX und dessen Professionals in Kontakt und Austausch zu kommen. So wird der Community-Gedanke in der Löffelstraße aktiv gelebt. Der Hauptmieter und Betreiber des Gebäudes in der Löffelstraße, FRAMEWORX, versteht sich als Start-up-Hub, Co-Working-Space und Meeting-Space aus Leidenschaft.

Gemeinsame Räume und Begegnungen zwischen Menschen – sei es bei einer Tasse Kaffee oder Tee im Workcafé oder einem leckeren Essen in der von der Ullrich Pittroff GmbH betriebenen Foodhall – inspirieren und schaffen Synergien. In der neuen Arbeitswelt wird es gelingen, die Vielfalt und Diversität der Kollegen und Co-Worker zur Inspiration zu nutzen. Die Begegnung mit unterschiedlichen Kulturen, Geschlechtern oder Altersgruppen, trägt zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung jedes Einzelnen bei. Gemeinsam können wir alle davon profitieren und voneinander lernen.



Max Böttcher,
Auszubildender
Immobilienkaufmann

„Die offenen Arbeitsflächen und die Gemeinschaftsräume bringen uns Mitarbeiter zusammen. So entsteht ein gutes Verhältnis unter den Kollegen.“



Jolante Kryut,
Sozialmanagerin

„Für mich war der Wechsel zur FLÜWO das Eintauchen in eine neue Arbeitswelt, die spannend, vielseitig, mieterorientiert und sehr kooperativ ist.“





**Dietmar
Maciejewski,**
Mitarbeiter
Zentrale Dienste

„Ich fühle mich bei der FLÜWO, durch die gute Zusammenarbeit mit den Kollegen, sehr wohl. Meine Arbeit ist abwechslungsreich und macht mir viel Spaß.“



Maryam Hashemi,
Projektleiterin
Bestandsentwicklung
Neubau

„In der flexiblen und positiven Atmosphäre bei der FLÜWO können wir unsere Aufgaben im Team erfolgreich erledigen.“



Homebase



Benjamin Jutzinski,
Vorstand/CFO
FLÜWO Bauen Wohnen eG

„Wir sind dankbar, dass das gesamte FLÜWO-Team die Veränderungen durch die neue Arbeitswelt so positiv mitgestaltet hat. Wir sind gemeinsam angekommen.“



Die Wertschätzung der Menschen und ihrer individuellen Bedürfnisse ist ein wichtiger Grundsatz für die FLÜWO. Wie Menschen in Zukunft arbeiten und leben wollen, wird damit zunehmend wichtiger. Sehr individuell und vielfältig können die Vorstellungen jedes einzelnen Mitarbeiters sein. Eine gute Unternehmensführung versucht auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter einzugehen, verbessert die Arbeitsbedingungen und schafft so mehr Raum für Persönlichkeitsentwicklung und Selbstverwirklichung. Vorstand, Führungskräfte und Mitarbeiter sind gefordert, bei heterogenen Teams die Einzigartigkeit jedes einzelnen Teammitglieds zu respektieren. Denn nur zufriedene und engagierte Mitarbeiter, die sich mit den Werten der FLÜWO identifizieren, machen das Unternehmen als modernen Dienstleister erlebbar.



Nachhaltiges Arbeiten – Digitale Räumlichkeiten

FLÜWO – Digitale Nachhaltigkeit

Tragbare Geräte wie Laptops, Smartphones und Tablets gewährleisten Mobilität und beeinflussen auch die Arbeitswelt von heute. Aufgaben können je nach Bedarf im Büro, zu Hause oder im Co-Working-Space oder Café erledigt werden. Durch die Möglichkeit, von verschiedenen Standorten aus zu arbeiten, lassen sich Bedürfnisse der Mitarbeiter mit dem Berufsleben individuell verbinden. Innerhalb kürzester Zeit können Mitarbeiter auf Informationen zugreifen und diese abrufen. Das beschleunigt die Arbeitsabläufe, den Informationsaustausch, die Datenübermittlung und verringert die Umweltbelastung. Die Umstellung auf eine papierlose Arbeitsumgebung ermöglicht erhebliche Einsparungen bei den Ausgaben für Papier, Druckertinte, Porto und Büromaterialien. Außerdem gehen keine Dokumente mehr verloren, und es wird keine Zeit für das Anfertigen von Kopien und Dokumenten aufgewendet. Durch den Verzicht auf Papier wird zudem weniger Platz für die Lagerung von Dokumenten benötigt.

Mindset – Gelebte neue Arbeitswelt

Die Arbeitsumgebung hat sich durch die Einführung einer neuen Arbeitswelt und neuer Co-Working-Spaces zum Positiven hin verändert. Dabei hat nicht nur ein räumlicher Neubeginn stattgefunden, sondern auch das Mindset in der FLÜWO beginnt sich durch das Leben und Arbeiten in der Löffelstraße weiterzuentwickeln. Das Gesamtkonzept, das nach zweijähriger Entwicklungs-, Planungs- und Umsetzungsphase für die Mitarbeiter der FLÜWO zur neuen „beruflichen Heimat“ geworden ist, bietet zeitgemäße Möglichkeiten, Beruf und Privatleben in Einklang zu bringen.



Mariya Maleshkova,
Beraterin Inhouse Consulting

„Ich bin sehr gern in der Löffelstraße, weil sie ein Ort ist, der Menschen zusammenbringt. Ein Ort der Vernetzung und des Wohlfühlens.“

Bericht des Aufsichtsrats

Aufgaben des Aufsichtsrats

Die Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten, die in seiner Geschäftsordnung dargelegt sind. Er hat insbesondere die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und hat jederzeit das Recht, zur Erfüllung seiner Aufgaben Bericht und Aufklärung vom Vorstand zu verlangen.

Regelmäßige Beratungen des Aufsichtsrats stellen das wichtigste Element seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion dar. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die in zwei Sitzungen mit einem internen Teil und in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Regelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-Gesetz) sowie der Allgemeinverfügungen des Landes Baden-Württemberg mussten zwei der vier gemeinsamen Sitzungen als hybride Sitzungen durchgeführt werden. Die zwei Sitzungen mit einem internen Teil wurden 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 wurde am 14. Oktober 2022 durchgeführt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 23. Juni 2022 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Herrn Hans Klein und Herrn Wilfried Wallbrecht 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 Frau Dr. Andrea Lauterbach und Herrn Falk Böhm. Beide stellen sich wieder zur Wahl.

Gremienübergreifende Zusammenarbeit

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

Außerhalb der Sitzungen standen die Aufsichtsratsvorsitzende und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. In diesem Rahmen wurden wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge diskutiert.

Risikomanagement und Compliance

Der Aufsichtsrat hat sich wie in den Vorjahren im Rahmen seiner Sitzungen mit dem Risikomanagement der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“) befasst. Er konnte sich davon überzeugen, dass neue und bestehende Risiken adäquat identifiziert und dokumentiert sowie angemessen bewertet

wurden. Die insgesamt unkritische Gesamtschätzung der Geschäftsrisiken und Risikolage wurde für die FLÜWO eG und ihr Tochterunternehmen, die FLÜWO Bau + Service GmbH, erneut bestätigt.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat auf Grundlage der regelmäßigen Unterrichtung durch den Vorstand und durch die monatliche Berichterstattung des externen Compliance-Beauftragten von der Angemessenheit und Wirksamkeit der bei der FLÜWO eG ergriffenen Maßnahmen und Prozesse zum Compliance-Management überzeugen können.

Corporate Governance

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

Handlungsfelder

Der Aufsichtsrat sieht die Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft neben eigenen strategischen Erwägungen weiterhin als wichtige Orientierung für die FLÜWO eG. Digitalisierung, demografischer Wandel, neue Wohnformen, hohe Grundstückspreise, umfangreiche Bauvorschriften und bezahlbare Mieten werden auch weiterhin die FLÜWO eG herausfordern.

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

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

Jahresabschluss 2022

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, 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 2022, 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, 30. März 2023

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

gez.

Dr. Andrea Lauterbach
Aufsichtsratsvorsitzende

Lagebericht

A) Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung von rund 10.200 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand Februar 2023). Damit gehört sie zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Die FLÜWO eG wurde 1948 mit Sitz in Stuttgart gegründet. Die FLÜWO eG unterhält neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch neun Regionalbüros in Baden-Württemberg und seit 2016 ein Regionalbüro in Dresden.

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

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

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.

B) Wirtschaftsbericht

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energie- (Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex erhöhte sich laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg im vierten Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundes-

regierung versucht Unternehmen und Verbraucher im Jahr 2022 zum Beispiel durch befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas im Dezember sowie im Jahr 2023 durch eine Preisbremse auf Strom und Gas zu entlasten. Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 101,6 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch rund 1,0 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4,0 %. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen sowie Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen

des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet. Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des dritten Quartals 2022 rund 11,3 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,1 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands sowie mit dem Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand beschäftigt. Für eine Vielzahl von Erbbaurechtsverträgen mit der Stadt Blaubeuren wurde eine Verlängerung auf ein neues, ge-

meinsames Auslaufjahr beurkundet, Kaufverträge wurden im Jahr 2022 nicht geschlossen.

Bestandsbewirtschaftung

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

Bestandszahlen	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnungen	10.125	10.087	9.908	9.489	9.342
Gewerbeeinheiten	86	85	79	70	62
Garagen/Stellplätze	5.739	5.688	5.480	5.218	5.006
Wohn-/Nutzfläche	680.143 m ²	676.722 m ²	654.612 m ²	625.910 m ²	614.177 m ²

Neubautätigkeit

Die eigene Neubautätigkeit als Ersatzbau für abgehende Substanz trägt zur qualitativen Steigerung des Wohnportfolios bei und ist ein wesentlicher Bestandteil der Investitionspolitik. In Ulm wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Neubau nach Abriss von Altsubstanz fertiggestellt. Die Investitionstätigkeit im Berichtsjahr war auch durch die Ausführung von Neubauvorhaben auf erworbenen Grundstücken in Dresden, Göppingen und Mannheim geprägt. Des Weiteren wurden an mehreren Standorten Grundstücksankäufe geprüft sowie an Wettbewerbsverfahren teilgenommen.

In Ulm wurde das Bestandsobjekt in der Gneisenau-/Scharnhorststraße im Winter 2018/2019 abgerissen. Der Baubeginn für den Ersatzbau erfolgte im August 2020. Im Sommer 2022 erfolgte die planmäßige Übergabe von 38 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit mit einer Gesamtmietfläche von rund 3.400 m² inklusive 38 Stellplätzen. Bereits zum Beginn des Jahres 2023 sind sämtliche Wohnungen im Objekt vermietet.

Im Jahr 2015 konnte in Dresden ein 4.688 m² großes Grundstück am Käthe-Kollwitz-Ufer (Sachsenplatz) erworben werden. Im Juli 2020 wurde mit den Erd- und Verbauarbeiten auf dem Areal begonnen. Auf dem erworbenen Grundstück sind insgesamt 120 Wohn-, zwei Gewerbeeinheiten sowie 123 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Bebauung verläuft planmäßig, sodass die Fertigstellung der rund 9.600 m² großen Wohn- und Gewerbefläche weiterhin für das erste Halbjahr 2023 geplant ist.

In Göppingen konnte im Juni 2021 ein Grundstück mit einer Größe von rund 3.000 m² im Hermann-Schwahn-Weg erworben werden. Auf dem Grundstück entstehen 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 3.600 m² sowie 39 Tiefgaragenstellplätzen. Die Fertigstellung des ersten Teilabschnittes ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

Im Juli 2021 konnten zwei Grundstücke auf dem Gelände der ehemaligen US-Kaserne Spinelli in Mannheim erworben werden. Angrenzend an das Gelände der Bundesgartenschau 2023 sind 85 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.600 m² geplant. Es entstehen anspruchs-

volle Bauten in einer Holztafelbauweise und einer Holz-Hybrid-Konstruktion. Die Übergabe der Wohneinheiten des Solitärgebäudes ist im Januar 2023 erfolgt. Alle Wohnungen sind ab März 2023 vermietet. Die Fertigstellung des Hochpunktes ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

Um auch zukünftig eigene Neubauvorhaben durchführen zu können, werden weiterhin Ankäufe von Grundstücken mit und ohne Altsubstanz geprüft. Darüber hinaus befinden sich einige Objekte mit Entwicklungs- und Abriss-/Neubau-Potenzial im Bestand. Auch hier erfolgen Voruntersuchungen und Analysen zur Weiterentwicklung.

Erwerbsmaßnahmen

Neben der qualitativen Ertüchtigung des Wohnungsbestands wird weiterhin der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt. Aufgrund des geringen Umfangs verwertbarer Grundstücksangebote stellt der Kauf von schlüsselfertigen Baumaßnahmen oder Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial eine Handlungsalternative zur Realisierung von Investitionsmaßnahmen dar. Im Geschäftsjahr 2022 gab es allerdings keine weiteren Beurkundungen. Folgende in den Vorjahren erworbenen Liegenschaften bzw. Projekte sind noch nicht bzw. nicht vollständig in die Vermietung gegangen:

Im Jahr 2019 konnte sich die FLÜWO eG mit Kaufvertrag vom 8. August 2019 eine Liegenschaft am Standort Stuttgart-Degerloch sichern. Die Gewerbeimmobilie in der Heinestraße mit einer Fläche von rund 2.400 m² ist zum 31. Dezember 2021 in den Bestand der FLÜWO eG übergegangen. Derzeit prüft die FLÜWO eG verschiedene Vermarktungs- und Vermietungskonzepte.

Die Bebauung des im Jahr 2020 erworbenen projektierten Bauvorhabens im Lauschwiesenweg in Dresden schreitet planmäßig voran. Auf dem 3.984 m² großen Grundstück werden für die FLÜWO eG fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 3.200 m² sowie einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen errichtet. Die Übergabe der Einheiten an die FLÜWO eG ist im Januar 2023 erfolgt.

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

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Eine der Kernaufgaben der FLÜWO eG ist die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Wohnungsbestände. Dies erfordert den regelmäßigen Gebäudeunterhalt sowie die Erneuerung und Verbesserung der Wohngebäude und des Wohnumfelds. Neben der energetischen Ertüchtigung steht hierbei zunehmend die Anpassung an zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurden im Geschäftsjahr 2022

geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Vorplanungen für zukünftige Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 1,77 Mio. € durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufenden Instandhaltungen mit 6,93 Mio. € sowie die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Mieterwechseln mit 11,28 Mio. € Investitionsvolumen. Unter anderem bestätigt die relativ niedrige Leerstandsquote im Bestand die Strategie der kontinuierlichen Instandsetzung des Wohnungsbestands.

Durch hohe Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (rund 19,98 Mio. € bzw. 29,3 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition nachhaltig.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2021	2020
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Monat	8,04 €	7,70 €	7,48 €
Anteil der Erlösschmälerungen	3,9 %	2,7 %	1,2 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	29,63 €	31,07 €	31,05 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,0	9,5	8,2

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2021	2020
Anlagenintensität	95,4 %	96,4 %	96,5 %
Eigenkapitalquote	34,7 %	36,2 %	39,4 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	3,1 %	2,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 %	2,1 %	2,2 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	18,2	18,2	15,9

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

Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist im Geschäftsjahr 2022 leicht gesunken und liegt auf einem stabilen und branchenüblichen Niveau von 8,0 %.

Entwicklung Fluktuation 2018 bis 2022	2022	2021	2020	2019	2018
Fluktuation	8,0 %	8,2 %	7,4 %	7,4 %	8,7 %

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 standen insgesamt 347 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,5 %. Die zeitlich begrenzte Erhöhung der Leerstandsquote ist durch eine

zielgerichtete und strategisch ausgerichtete Investitionspolitik bei den Wohnungseinzelmodernisierungen begründet.

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	2022	2021	2020	2019	2018
Leerstandsquote	3,5 %	2,5 %	1,4 %	0,7 %	0,6 %

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen 2021 wurden termingerecht an die Mieter verschickt und die Vorauszahlungen waren angemessen kalkuliert.

Für das Kalenderjahr 2021 wurden im Jahr 2022 Betriebskosten in Höhe von insgesamt 20,15 Mio. € abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 10,0 %. Ursächlich ist im Wesentlichen die deutliche Kostensteigerung bei den Heizkosten (vor allem beim Gaspreis) im vierten Quartal 2021.

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

Personalentwicklung

Ende 2022 waren 138 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon insgesamt 14 Auszubildende und Studenten in verschiedenen Studiengängen und Ausbildungsberufen.

Die FLÜWO eG verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, unter anderem durch intensive Nachwuchsförderung Kompetenzen innerhalb des Unternehmens

aufzubauen. Im Rahmen der Diversifikation des Geschäftsmodells wurde auch das Ausbildungs- und Studienangebot erweitert. Die FLÜWO eG bietet in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg sechs Studienrichtungen an: BWL-Immobilienwirtschaft, Angewandte Informatik, Bauingenieurwesen, Soziale Arbeit, Sozialmanagement und BWL-Digital Business Management. Darüber hinaus sind die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann, Informatikkaufmann und Kaufmann für Büromanagement Teil des Ausbildungsprogramms.

Zudem werden alle Mitarbeiter regelmäßig 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. In regelmäßigen Feedback- und Mitarbeitergesprächen werden Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Darüber hinaus gibt es das FLÜWO-Kompetenzmodell, das die FLÜWO-spezifischen Kompetenzfelder und Kompetenzen aufzeigt. So wird Transparenz geschaffen und eine gezielte Personalentwicklung ermöglicht.

FLÜWO Bau + Service GmbH

Im Geschäftsjahr 2022 standen die Restmontagen aus dem Eichtausch 2021 und die Abarbeitung von Tausch- und Gewährleistungsaufträgen im Fokus. Die Überführung der fusionierten Bestandsgebäude in Blaubeuren in den eigenen Mess- und Abrechnungsdienst wurde abgeschlossen. Ferner wurden 95 Neubauwohnungen mit eigenen Messgeräten und/oder Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Für die bislang in den eigenen Abrechnungsdienst überführten rund 9.800 Wohnungen erfolgte die Erstellung der Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2021 fristgerecht.

Durch Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung zum 1. Dezember 2021 besteht seit dem 1. Januar 2022 die Pflicht zur monatlichen Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen (uVi) für Heizung und Warmwasser an alle Bewohner, deren Wohnungen bereits mit fernauslesbaren Messgeräten ausgestattet sind. Die FLÜWO GmbH stellt die hierfür notwendigen Verbrauchsdaten bereit, sodass die FLÜWO eG die Verbrauchsinformationen ihren Bewohnern termingerecht zur Verfügung stellen kann.

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

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv.

FLÜWO Stiftung

Die FLÜWO Stiftung verfolgt vorrangig den Zweck, Strukturen des bürgerschaftlichen Engagements in den Quartieren aufzubauen und Nachbarschaften zu stärken, sowie die individuelle Förderung von Menschen in herausfordernden Lebenslagen zu unterstützen. Die Arbeit der Stiftung beruht auf drei Säulen. Zum einen fördert sie Organisationen und Initiativen, die nachbarschaftliche Strukturen vor Ort in den Quartieren stärken. Zum anderen verwirklicht sie ihren Stiftungszweck durch die Förderung und selbstlose Unterstützung von Mietern ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, von Mietern von Wohnungsunternehmen in kommunaler oder kirchlicher Trägerschaft oder von Mietern von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft. Als dritte Säule baut die Stiftung eigene Projekte zur Stärkung und Entwicklung von Quartieren mit Beteiligungen der Anwohner auf.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Stiftung neben der Fördertätigkeit ihre eigene operative Projektarbeit weiter aufgebaut. Die Stiftung konnte ihre Arbeit trotz der nachwirkenden Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie ausbauen. Insgesamt wurden im Jahr 2022 Aufwendungen für den Stiftungszweck in Höhe von 0,10 Mio. € bewilligt und ausbezahlt.

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

IV. Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

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

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	683,71	93,8	655,62	94,7	28,09
Finanzanlagen	11,52	1,6	11,52	1,7	0,00
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	23,95	3,3	19,65	2,8	4,30
Flüssige Mittel	7,68	1,1	3,54	0,5	4,14
Übriges Umlaufvermögen	1,71	0,2	1,76	0,3	-0,05
Rechnungsabgrenzung	0,08	0,0	0,06	0,0	0,02
Gesamtvermögen	728,65	100,0	692,15	100,0	36,50

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Eigenkapital	253,09	34,7	250,59	36,2	2,50
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	12,57	1,7	9,05	1,3	3,52
Übrige Rückstellungen	2,85	0,4	3,02	0,4	-0,17
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	425,67	58,5	405,2	58,6	20,47
Erhaltene Anzahlungen	24,17	3,3	18,57	2,7	5,60
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	4,00	0,6	0,00	0,0	4,00
Übrige Verbindlichkeiten	6,07	0,8	5,54	0,8	0,53
Rechnungsabgrenzung	0,23	0,0	0,18	0,0	0,05
Gesamtkapital	728,65	100,0	692,15	100,0	36,50

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 48,94 Mio. € in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen durch Tilgungszuschüsse (20,85 Mio. €) ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 28,09 Mio. €. Im Wesentlichen ist die Steigerung auf die Bau- und Erwerbstätigkeit zurückzuführen, für die auf die Ausführungen unter Punkt „B) II. Geschäftsverlauf“ verwiesen wird. Das Anlagevermögen stellt mit 95,4 % (im Vorjahr 96,4 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Zunahme des Umlaufvermögens ist auf die Erhöhung der unfertigen Leistungen infolge gestiegener Betriebs- und Heizkosten sowie auf die Erhöhung der flüssigen Mittel 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. Trotz des absolut gestiegenen Eigenkapitals

sinkt die Eigenkapitalquote um 1,5 Prozentpunkte auf 34,7 %. Ursächlich dafür ist die deutliche Bilanzverlängerung durch die überwiegende Finanzierung von Neubau- und Ankaufsprojekten mit Fremdmitteln.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt. Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ist durch einen höheren Ansatz beim Gehalts- und Rententrend zu begründen.

Die Verbindlichkeiten sind durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (409,45 Mio. €) sowie anderen Kreditgebern (16,22 Mio. €) geprägt. Ursächlich für die Veränderung im Geschäftsjahr 2022 sind im Wesentlichen Darlehensneuevaluierungen in Höhe von 39,38 Mio. €, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von 17,05 Mio. € gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

Kapitalflussrechnung in Mio. €	2022	2021
Jahresüberschuss	3,12	7,81
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17,79	16,11
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	3,53	-0,24
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	0,57	0,31
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-0,75	-1,14
(Cashflow nach DVFA/SG / Zwischensumme)	(24,26)	(22,85)
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	-0,17	0,61
Zunahme (-)/Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-4,47	-2,47
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	11,62	-0,17
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	6,59	5,84
Ertragssteuerertrag (-)/Ertragssteueraufwand (+)	0,09	-0,14
Ertragssteuererstattung (+)/ Ertragssteuerzahlung (-)	0,02	-0,12
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	37,94	26,40
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,16	-0,29
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-48,78	-86,48
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-48,94	-86,77
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	39,38	81,75
Planmäßige Tilgungen	-17,05	-13,76
Gezahlte Zinsen	-6,59	-5,84
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,01	0,00
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,08	-0,12
Gezahlte Dividenden	-0,69	-0,70
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15,14	61,33
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4,14	0,96
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	3,54	2,58
= Finanzmittelbestand am 31.12.	7,68	3,54
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0	0

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

deckt werden. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft erhöht sich zum 31. Dezember 2022 per Saldo um 4,14 Mio. € auf 7,68 Mio. €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen geprägt, die im Berichtsjahr insgesamt 48,78 Mio. € betragen. Davon entfallen 41,52 Mio. € auf Neubauten und Ankäufe, 5,94 Mio. € auf den Umbau der Geschäftsstelle, 0,17 Mio. € auf aktivierte Modernisierungsleistungen und 1,15 Mio. € auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Zur Vermeidung von Währungs- bzw. Kursrisiken wird im Zuge der Fremdfinanzierung auf die Verwendung von Fremdwährungsdarlehen verzichtet. Durch die Fusion der FLÜWO eG auf die Heimstättengenossenschaft Blaubeuren eG im Jahr 2020 wurden zwei Zinswapgeschäfte zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken übernommen. Bis auf einen geringen Anteil variabler Fremdmittel bestehen bei allen Darlehen langfristige Zinsbindungen. Das Prolongationsvolumen wird im Zuge des Risikomanagements stetig kontrolliert.

Über die Darlehen hinaus bestehen Rahmenkreditvereinbarungen mit Banken sowie der FLÜWO GmbH, 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 2022 jederzeit geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel, freier Mittel aus Kreditlinien und Darlehen in Höhe von rund 58,00 Mio. € sowie Beleihungsreserven ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Finanzierung der für das Jahr 2023 geplanten Investitionen in Neubau und Modernisierung ist hierdurch gesichert.

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3,12 Mio. € ab und liegt damit 4,69 Mio. € unter dem Vorjahresergebnis.

Ertragslage in Mio. €	2022	2021	Veränderung
Betriebsbereiche			
aus der Hausbewirtschaftung	20,29	20,60	-0,31
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	0,14	0,20	-0,06
aus Kapitaldienst	-0,35	-0,71	0,36
Summe	20,08	20,09	-0,01
Verwaltungskosten	-18,53	-14,43	-4,10
Betriebsergebnis	1,55	5,66	-4,11
Übrige Rechnung	1,66	2,01	-0,35
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3,21	7,67	-4,46
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,09	0,14	-0,23
Jahresüberschuss	3,12	7,81	-4,69

Das Ergebnis aus dem Betriebsbereich Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Die darin enthaltenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	2022	2021	2020	2019	2018
Sollmieten	68,31	64,09	60,56	56,79	55,06
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-3,08	-2,04	-0,75	-0,77	-0,87
Gebühren und Umlagen	19,84	18,32	17,60	16,89	16,50
Sonstige Erträge	0,11	0,14	0,10	0,02	0,02
Gesamt	85,18	80,51	77,51	72,93	70,71

Die Veränderungen der Sollmieten ist auf Zugänge durch die Neubautätigkeit und Mieterhöhungen im Jahr 2022 sowie auf die Vollauswirkungen von Neubaugängen und Mietpreisanpassungen im Jahr 2021 zurückzuführen. Die Zunahme der Erlösschmälerungen und Mietminderungen im Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere auf die Erstvermietung sowie eine zielgerichtete und strategisch ausgerichtete Investitionspolitik in Rahmen der Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen.

Im Ergebnis der Hausbewirtschaftung stehen den gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerung und Mietminderungen unter anderem höhere planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude (1,48 Mio. €) sowie höhere Zinsaufwendungen für die Finanzierung (0,75 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit enthält im Wesentlichen Erlöse aus weiterverrechneten Personal- und Verwaltungskosten gegenüber der FLÜWO GmbH und der FLÜWO Stiftung.

Das negative Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Kapitalisierung von langfristigen Rückstellungen (0,34 Mio. €).

Die Verwaltungskosten erhöhen sich insbesondere aufgrund von zusätzlichen Aufwendungen für die Altersversorgung (3,65 Mio. €), in denen auch die Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten ist.

Die Veränderung der übrigen Rechnung ist hauptsächlich auf geringe Aufwendungen für Spenden (0,60 Mio. €), insbesondere durch die Aussetzung der Spende an die FLÜWO Stiftung, zurückzuführen.

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Abweichungsanalyse

Im Verhältnis zum beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplan 2022 reduziert sich der erwirtschaftete Jahresüberschuss um 3,29 Mio. € und beläuft sich auf 3,12 Mio. € (Plan: 6,41 Mio. €). Positiv wirken sich hauptsächlich geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (1,13 Mio. €) sowie geringere Zinsaufwendungen

(0,16 Mio. €) aus. Dem stehen höhere Personalaufwendungen (3,06 Mio. €), insbesondere aufgrund der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen, geringere Sollmieten nach Erlösschmälerungen (0,75 Mio. €) sowie höhere Instandhaltungsaufwendungen (0,58 Mio. €) entgegen.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2022	Plan 2022
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Monat	8,04 €	7,90 bis 8,10 €
Anteil der Erlösschmälerungen	3,9 %	2,0 bis 2,5 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	29,63 €	28,33 bis 31,32 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	9,0	8,6 bis 9,5

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2022	Plan 2022
Anlagenintensität	95,4 %	94,8 bis 98,6 %
Eigenkapitalquote	34,7 %	33,1 bis 36,6 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	2,2 bis 2,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 %	1,6 bis 2,0 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital - Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	18,2	19,0 bis 23,2

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung, trotz der Abweichung zur Planung, als positiv. Operativ konnte die FLÜWO eG trotz der veränderten und erschwerten Rahmenbedingungen das Kerngeschäft stabilisieren und ausbauen. Wesentliche

Abweichungen zum Plan ergeben sich vor allem aus der erhöhten Zuführung von Pensionsrückstellungen aufgrund von geänderten Annahmen bei den Gehalts- und Rententrends.

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2022 fortgeführt wurden und auch in den kommenden Jahren intensiv weiter verfolgt werden. Aufgrund der weiterhin geplanten Investitionen in den eigenen Gebäudebestand und der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO eG wird auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung ausgegangen.

Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung (Stand Dezember 2022) ist für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,50 Mio. € zu rechnen. Das Jahresergebnis 2023 bleibt somit auf einem stabilen Niveau. Folgende wesentliche Entwicklungen im Vergleich zum Jahr 2022 sind zu benennen:

Durch Erstbezüge 2022 und die allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2022, die sich 2023 voll auswirken, sowie durch anstehende Mieterhöhungen im Jahr 2023 und die geplante Neuvermietung von mehreren Bauvorhaben ist im Geschäftsjahr 2023 mit einem deutlichen Anstieg der Sollmieten vor Erlösschmälerungen (3,35 Mio. €) zu rechnen. Das Leerstandsniveau im Bestand wird im Jahr 2023 voraussichtlich wieder sinken. Überwiegend wird das Leerstandsniveau durch den Modernisierungsumfang von Wohnungen infolge von Mieterwechseln und durch die Entmietung im Zuge der Neubauplanung geprägt. Marktbedingte Faktoren haben bei den Leerständen im Bestand lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Auch zukünftig wird im Bestand mit einer vergleichsweise geringen Leerstandsquote gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sinken insbesondere durch im Jahr 2022 ausgewiesene KfW-Zuschüsse, welche für 2023 nicht geplant sind (0,75 Mio. €).

Die Ausgaben für die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen inklusive Aktivierungen sind 22,65 Mio. € im Wirtschaftsplan 2023 vorgesehen. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2022 einer Zunahme von 2,67 Mio. € bzw. 13,3 %.

Die Zunahme ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für geplante Instandhaltungen (2,57 Mio. €) zurückzuführen und berücksichtigt auch einen Ausgleich der hohen Inflation.

Die FLÜWO eG plant für 2023 mit deutlich geringeren Personalkosten im Vergleich zu 2022. Ursächlich für die sinkenden Personalaufwendungen (3,25 Mio. €) ist vor allem der durch die Zuführung zur Pensionsrückstellung ausgelöste Einmaleffekt im Jahr 2022.

Zusätzliche Abschreibungen (1,23 Mio. €) sowie Zinsaufwendungen (1,40 Mio. €) sind auf das hohe Investitionsvolumen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2023 sind mit einem voraussichtlichen Volumen von 26,73 Mio. € Investitionen in die Bauvorbereitung, -durchführung und Ankäufe an mehreren Standorten geplant. Dabei sind folgende Fertigstellungen von bereits laufenden Bauvorhaben, die unter dem Punkt „B) II. Geschäftsverlauf“ näher erläutert sind, für das Geschäftsjahr 2023 geplant:

- Dresden: Lauschigwiesenweg (39 WE und 34 TG-Stellplätze)
- Dresden: Käthe-Kollwitz-Ufer (120 WE, 2 GE und 123 TG-Stellplätze)
- Mannheim: Spinelli Solitär (17 WE und 14 TG-Stellplätze)
- Göppingen: Hermann-Schwahn-Weg (1. BA) (22 WE und 39 TG-Stellplätze)

Die kontinuierliche Erhaltung bzw. Steigerung der Wohnqualität sowie die bedarfsgerechte Angebotserweiterung an unterschiedlichen Wohnungstypen sind die Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Gleichwohl richtet sich der Fokus auch auf die kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung der Dienstleistungsqualität.

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2023	2022
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Monat	8,12 bis 8,32 €	8,04 €
Anteil der Erlösschmälerungen	2,7 bis 3,3 %	3,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	30,93 bis 34,19 €	29,63 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	8,9 bis 9,8	9,0

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2023	2022
Anlagenintensität	93,9 bis 97,7 %	95,4 %
Eigenkapitalquote	32,9 bis 36,4 %	34,7 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 bis 1,5 %	1,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 bis 1,7 %	1,4 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren ((Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	17,8 bis 21,7	18,2

Risiko- und Chancenbericht

Das installierte Risikomanagementsystem ist ein Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Das Interne Kontrollsystem trägt zu einer zeitnahen Chancen- und Risikoidentifizierung bei. Die regelmäßige Berichterstattung und die Festlegung geeigneter Maßnahmen stellen dabei die Realisierung von Chancen bzw. die Vermeidung von Risiken sicher.

Die Risikobeurteilung des Vorstands geht im gegenständlichen Geschäftsmodell der Vermietungsgenossenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus. Der noch anhaltende Einfluss der seit Anfang 2020 weltweiten Pandemie hat allerdings durch gestörte Lieferketten und den dadurch verursachten Mangel an Baustoffen zunehmend Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und das Geschäftsmodell. Darüber hinaus belastet der seit Februar 2022 anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine die gesamtwirtschaftliche Lage und ist mitverantwortlich für die hohe Inflation und Steigerung der Finanzierungskosten. Insbesondere die Investitionstätigkeit in Neubau und Bestand gerät durch steigende Preise weiter unter Druck. Der Vorstand geht aufgrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Lage zukünftig von einem höheren Risiko als vor der COVID-19-Pandemie und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine aus. Dabei ist auf der Absatzseite, dem Vermietungsgeschäft, weiterhin mit höheren Leerstandszeiten und einer veränderten Zahlungsfähig-

keit der Mieter, insbesondere aufgrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten, zu rechnen. Das latent vorhandene Leerstandsrisiko erfordert eine differenzierte Betrachtung des regionalen Marktgeschehens an den verschiedenen Standorten, um frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Die Strategie der vergangenen Jahre, die Wohnungsbestände qualitativ weiter zu verbessern und somit einen Wettbewerbsvorteil zu generieren, wirkt dem bestehenden Absatzrisiko entgegen. Auf der Beschaffungsseite ist mit weiterhin zunehmenden Baukosten zu rechnen. Unternehmensintern wird das Risiko aufgrund von Krankheitsfällen (zum Beispiel in Folge einer COVID-19-Erkrankung) als sehr gering eingestuft. Durch den sehr hohen Grad der Digitalisierung ist sichergestellt, dass der geregelte Geschäftsbetrieb auch aus dem mobilen Office aufrechterhalten werden kann.

Die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards im Zuge der regelmäßigen Anpassung der Energieeinsparverordnung sowie der Anpassung an EU-Richtlinien werden zu weiter steigenden Baukosten führen. Zudem führte die Rohstoffknappheit, verursacht durch beispielsweise Transportprobleme und den Ukraine-Krieg, zu einer Verschärfung der Entwicklung. Die neuerlichen Gesetze und Vorhaben der deutschen Bundesregierung im Zusammenhang mit der Einsparung von Energie, dem Klimaschutz und dem

drohenden Verbot von neuen Öl- und Gasheizungen erhöhen den Investitionsdruck zusätzlich und erzeugen eine branchenweit höhere Ungewissheit. Auch die Zielsetzung der FLÜWO eG, zukünftig bei eigenen Neubauvorhaben mindestens KfW-Standard 55 zu erreichen und klimaneutral zu bauen, wird höhere Baukosten mit sich bringen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist eine sehr detaillierte und auf Kosten fokussierte Planungsphase bei den geplanten Neubaumaßnahmen Voraussetzung.

Im Zuge des anhaltenden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, der hohen Inflation, steigenden Finanzierungskosten und der fiskalpolitischen Regelung zur CO₂-Bepreisung stiegen die Preise für Heizöl und Gas deutlich an. Nach aktuellen Regelungen sind die Kostensteigerungen noch mehrheitlich durch den Mieter zu tragen. Dies wird sich in den kommenden Jahren ändern und die Vermietung von energieineffizienten Gebäuden erschweren. Eine Verschiebung der verbrauchsabhängigen Kosten hin zum Vermieter wird eine deutliche Kostenbelastung für die Unternehmen hervorrufen und bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz zu Leerstand führen. Dieses Risiko besteht, trotz des grundsätzlich guten Modernisierungsstandards, auch bei der FLÜWO eG. Zudem wird durch die steigenden Energiekosten in den kommenden Jahren im Rahmen der Nebenkostenabrechnung mit deutlichen Nachzahlungen zu rechnen sein. Dies kann zu steigenden Forderungen und Wertberichtigungen bei der FLÜWO eG führen.

Weiterhin werden Vermieter zunehmend mit mehr gesetzlichen Regularien konfrontiert, die organisatorisch und personell bewerkstelligt werden müssen. Hierbei sind zum Beispiel die neu eingeführte unterjährige Verbrauchsinformation (uVi) und weitreichende Informationspflichten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu nennen. Dies wird für die FLÜWO eG einen erhöhten Verwaltungsaufwand nach sich ziehen.

Die im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschlossene Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird sich auch zukünftig aufgrund der Mietpreispolitik der FLÜWO eG nicht unmittelbar auf die Ertragslage auswirken. Es könnte eventuell mittel- bis langfristig in den betroffenen Regionen zu einer verlangsamten Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Diese Entwicklung muss beobachtet werden. Die gemäß Rechtsverordnung der Landesregierung beschlossene Senkung der Kappungsgrenze in einigen Städten und Gemeinden von 20,0 % auf

15,0 % wird sich ebenfalls aufgrund der FLÜWO eG Mietpreispolitik nur marginal auswirken.

Für die Realisierung von Wachstumspotenzialen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist auch der Erwerb passender Grundstücke erforderlich. Hierzu wurden im Unternehmen geeignete Instrumente zur Potenzialanalyse von bebauten und unbebauten Grundstücken eingeführt. Zudem wurde in den vergangenen Jahren entsprechende Fachexpertise im Bereich der Grundstücksakquisition und Projektentwicklung implementiert. Die Situation der Baukostensteigerungen, die deutlich über den regulierten Mietpreissteigerungen liegen, sowie die extrem gestiegenen Finanzierungskosten, werden insbesondere in der Neubautätigkeit zukünftig dazu führen, dass geplante Investitionsvorhaben aufgrund von nicht auskömmlichen Renditen verschoben oder abgesagt werden müssen.

Für die nächsten Jahre wird von einer exponentiell steigenden Nachfrage nach Elektromobilität ausgegangen. Dabei sorgen vor allem der schnelle technische Fortschritt und die steigenden Preise für herkömmliche Treibstoffe für eine schnellere Entwicklung der Thematik. Darüber hinaus erzeugen die derzeit diskutierten Verbote für die Neuzulassung von Fahrzeugen mit Verbrennermotoren ab 2035 für eine Verschärfung der Diskussion. Es gilt auch aufseiten des Vermieters, sich entsprechend vorzubereiten, um den Mietern, soweit möglich, die entsprechende technische Infrastruktur zur Verfügung stellen zu können. Die FLÜWO eG hat sich dieses Themas zusammen mit der FLÜWO GmbH angenommen und blickt zuversichtlich auf den Mobilitätswechsel im eigenen Bestand.

Auch im Geschäftsjahr 2023 steht die FLÜWO eG vor der Herausforderung, sich den stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Die Risiken, die sich aus der gesamtwirtschaftlichen Lage (Inflation, Fachkräftemangel, steigende Zinsen und strengere Regularien) sowie den konjunkturellen und demografischen Veränderungen ergeben, werden durch steuerliche und gesetzliche Vorschriften, die für weiter steigende Investitionskosten sorgen, verschärft.

Aufgrund der unsicheren europäischen Wirtschafts- und Finanzlage, die durch die aktuelle globale Situation noch verstärkt wird, besteht für die Zukunft ein steigendes Leerstands- und Mietausfallrisiko, insbesondere wenn die Krisen speziell den deutschen Arbeitsmarkt belasten, die Inflation weiter auf dem sehr hohen Niveau

bleibt und sich die Zahlungsfähigkeit der Mieter weiter einschränken sollte. Gerade der strukturelle Wandel der Automobilindustrie sowie die Auswirkungen durch die Digitalisierung und Automatisierung auf den Arbeitsmarkt können besonders in Baden-Württemberg zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen.

Die Liquidität und Finanzierung stehen bei der FLÜWO eG auf einer gesicherten Basis, die durch gewachsene Geschäftsbeziehungen zu langjährigen Finanzierungspartnern gestützt wird. Das Risiko von steigenden 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 steigen-

den Finanzierungskosten limitiert. Grundsätzlich wird bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens auf eine langfristige Finanzierung gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt.

Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet. Durch den konsequenten Abruf bestehender Mieterhöhungspotenziale sowie durch den Zugang neuer Mietobjekte wird das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in den nächsten Jahren weiter positiv beeinflusst. Zusätzlich bestehen zur Absicherung des Liquiditätsrisikos offene Kreditlinien bei deutschen Banken, die bei Bedarf sofort abgerufen werden können.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind 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 dem Beteiligungsverhältnis entstehen keine Risiken, da die Vermögenswerte überwiegend als kurzfristige Einlagen bei Kreditinstituten angelegt sind bzw. für einen Rahmenkredit an die FLÜWO eG ausgereicht werden können und das Geschäftsmodell der FLÜWO GmbH langfristig Überschüsse erwarten lässt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich

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

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, 1. März 2023

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Benjamin Jutrzinski

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite			
	2022 €	2022 €	2021 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.113.083,00	1.557.782,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	538.453.038,08		539.499.248,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.519.297,13		49.057.070,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13		7.124.225,13
Technische Anlagen und Maschinen	2.748,00		3.684,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.025.334,66		2.415.936,08
Anlagen im Bau	75.810.039,47		46.705.873,34
Bauvorbereitungskosten	2.213.118,01		1.818.279,52
Geleistete Anzahlungen	10.447.808,25	682.595.608,73	7.433.201,53
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00		11.520.000,00
Andere Finanzanlagen	750,00	11.520.750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		695.229.441,73	667.136.051,26
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	23.950.680,42		19.652.846,62
Andere Vorräte	95.842,10	24.046.522,52	99.506,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	309.457,87		216.450,02
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.019,64		103.798,01
Sonstige Vermögensgegenstände	1.247.987,83	1.612.465,34	1.341.979,91
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		7.681.118,32	3.540.106,93
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		81.176,86	55.751,03
Bilanzsumme		728.650.724,77	692.146.490,33

Passivseite			
	2022 €	2022 €	2021 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	774.388,66	18.443.008,30	687.699,01
der verbleibenden Mitglieder	17.644.130,10		17.648.325,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.489,54		29.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 314.876,83 Vorjahr: € 287.975,99			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	26.042.950,65	233.143.498,71	25.730.950,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 312.000,00 Vorjahr: € 781.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	207.100.548,06		204.964.598,87
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 835.949,19 Vorjahr: € 858.000,81			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.300.000,00 Vorjahr: € 5.500.000,00			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.116.737,60	1.504.737,60	7.805.430,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.612.000,00		6.281.000,00
Eigenkapital insgesamt		253.091.244,61	250.585.283,96
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.573.398,00	15.425.745,72	9.046.520,00
Sonstige Rückstellungen	2.852.347,72		3.019.483,40
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	409.450.956,30	459.905.839,68	387.290.103,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.218.732,98		17.912.403,62
Erhaltene Anzahlungen	24.169.757,93		18.566.882,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	183.609,99		245.218,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.586.772,95		4.996.900,68
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.000.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	296.009,53		294.253,20
davon aus Steuern: € 11.332,37 Vorjahr: € 1.399,81			
Rechnungsabgrenzungsposten		227.894,76	189.439,95
Bilanzsumme		728.650.724,77	692.146.490,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	85.181.122,09		80.509.053,99
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	172.395,50	85.353.517,59	235.145,81
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.297.833,80	2.010.844,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.848.380,41	2.863.415,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.388.505,31		38.987.945,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	95.354,21	43.483.859,52	2.176,82
Rohergebnis		48.015.872,28	46.628.336,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.761.001,70		7.484.875,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.342.422,81	13.103.424,51	1.661.756,94
davon für Altersversorgung:	€ 3.856.616,43		
Vorjahr:	€ 210.094,50		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.794.740,46	16.111.039,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.215.766,26	5.327.753,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	114,83		23,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.528,99	2.643,82	8,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.932.685,35	6.541.121,79
davon aus verbundenen Unternehmen:	€ 28.896,82		
Vorjahr:	€ 0,00		
Steuern vom Einkommen und Ertrag		87.527,54	-134.977,47
Ergebnis nach Steuern		4.884.371,98	9.636.797,88
Sonstige Steuern		1.767.634,38	1.831.367,45
Jahresüberschuss		3.116.737,60	7.805.430,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.612.000,00	6.281.000,00
Bilanzgewinn		1.504.737,60	1.524.430,43

Anhang

Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die FLÜWO eG ist eine große Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die Gliederung und die Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen, erweitert um die Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Vermietung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Es werden folgende lineare Abschreibungssätze verwendet:

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

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

Außerplanmäßig abgeschrieben werden die Bauvorbereitungskosten für nicht realisierte Objekte:

Karlsruhe, Julius-Hirsch-Straße 131.419,32 €

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die Bilanzierung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt für Altzusagen nach der PUC-Methode sowie für Neuzusagen nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Für die Berechnung wurde entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ein Zinssatz von 1,78 % und die Richttafeln 2018G von Heubeck zugrunde gelegt sowie ein Gehaltstrend von 3,48 % und ein Rententrend von 3,76 % bei Altzusagen sowie von 0,0 % bei Neuzusagen unterstellt.

Die 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 Zah-

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2022 €
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.102.587,91	159.584,41	11.545,38	0,00	0,00	3.250.626,94
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	3.102.587,91	159.584,41	11.545,38	0,00	0,00	3.250.626,94
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	793.899.291,57	964.502,81	684.000,00	13.822.282,02	0,00	808.002.076,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.194.207,28	196.735,78	2.358.000,00	0,00	0,00	59.032.943,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.124.225,13	0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.353,52	0,00	0,00	0,00	0,00	34.353,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.789.084,76	1.153.540,63	0,00	5.090,22	5.090,22	6.942.625,39
6. Anlagen im Bau	46.705.873,34	42.926.448,15	0,00	0,00	13.822.282,02	75.810.039,47
7. Bauvorbereitungskosten	1.818.279,52	526.257,81	0,00	0,00	0,00	2.344.537,33
8. Geleistete Anzahlungen	7.433.201,53	3.014.606,72	0,00	0,00	0,00	10.447.808,25
Summe Sachanlagen	923.998.516,65	48.782.091,90	3.042.000,00	13.827.372,24	13.827.372,24	969.738.608,55
Summe Immat. VG + Sachanlagen	927.101.104,56	48.941.676,31	3.053.545,38	13.827.372,24	13.827.372,24	972.989.235,49
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00
2. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Summe Finanzanlagen	11.520.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.750,00
Anlagevermögen gesamt	938.621.854,56	48.941.676,31	3.053.545,38	13.827.372,24	13.827.372,24	984.509.985,49

lungungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden ihrer Restlaufzeit entsprechend mit dem von

der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand zum 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
1.544.805,50	592.738,44	0,00	2.137.543,94	1.113.083,00	1.557.782,41
1.544.805,50	592.738,44	0,00	2.137.543,94	1.113.083,00	1.557.782,41
254.400.043,28	15.148.995,04	0,00	269.549.038,32	538.453.038,08	539.499.248,29
12.137.136,32	1.376.509,61	0,00	13.513.645,93	45.519.297,13	49.057.070,96
0,00	0,00	0,00	0,00	7.124.225,13	7.124.225,13
30.669,52	936,00	0,00	31.605,52	2.748,00	3.684,00
3.373.148,68	544.142,05	0,00	3.917.290,73	3.025.334,66	2.415.936,08
0,00	0,00	0,00	0,00	75.810.039,47	46.705.873,34
0,00	131.419,32	0,00	131.419,32	2.213.118,01	1.818.279,52
0,00	0,00	0,00	0,00	10.447.808,25	7.433.201,53
269.940.997,80	17.202.002,02	0,00	287.142.999,82	682.595.608,73	654.057.518,85
271.485.803,30	17.794.740,46	0,00	289.280.543,76	683.708.691,73	655.615.301,26
0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00	11.520.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.750,00	11.520.750,00
271.485.803,30	17.794.740,46	0,00	289.280.543,76	695.229.441,73	667.136.051,26

Die Genossenschaft ist als alleinige Gesellschafterin an der FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden kurz „FLÜWO GmbH“) mit Sitz in Stuttgart zu 100 % beteiligt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	520.000,00 €
Kapitalrücklage	11.000.000,00 €
Eigenkapital	12.060.075,68 €
Jahresfehlbetrag	27.842,50 €

In der Position Unfertige Leistungen sind 23.950.680,42 € (Vorjahr 19.652.846,62 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	9.476,60 €	7.760,43 €
Sonstige Vermögensgegenstände	205.206,59 €	168.989,76 €
Gesamtbetrag	214.683,19 €	176.750,19 €

Die Differenz der Pensionsrückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 568.097,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	2.030.000,00 €
Rückstellung Personalbereich	526.351,20 €
Prüfungskosten	72.000,00 €
Jahresabschlusskosten (intern)	52.498,62 €

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	409.450.956,30 (387.290.103,90)	18.246.205,93 (52.165.264,78)	67.562.892,67 (62.295.951,34)	323.641.857,70 (272.828.887,78)	409.450.956,30 (387.290.103,90)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.218.732,98 (17.912.403,62)	2.070.635,51 (1.869.317,00)	7.850.800,15 (7.740.929,96)	6.297.297,32 (8.302.156,66)	16.218.732,98 (17.912.403,62)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	24.169.757,93 (18.566.882,75)	24.169.757,93 (18.566.882,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	183.609,99 (245.218,87)	183.609,99 (245.218,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.586.772,95 (4.996.900,68)	5.279.708,72 (4.674.710,12)	307.064,23 (322.190,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	4.000.000,00 (00)	00 (00)	4.000.000,00 (00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	296.009,53 (294.253,20)	203.408,69 (205.258,56)	92.600,84 (88.994,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	459.905.839,68 (429.305.763,02)	50.153.326,77 (77.726.652,08)	79.813.357,89 (70.448.066,50)	329.939.155,02 (281.131.044,44)	425.669.689,28 (405.201.043,08)	

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

Eingesetzte Finanzinstrumente – Zinsswap-Vereinbarungen

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus zwei geschlossenen Darlehensverträgen mit der Sparkasse Ulm, die am Bilanzstichtag mit insgesamt 3.851.191,01 € 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 415.822,89 €.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2022 in Höhe von insgesamt 4.500.000,00 € bestehenden Darlehen gebildet (Mikro Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 1. April 2045 bzw. 30. April 2045 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

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

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.169,09 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.016,96 €

Die Forderungen resultieren im Wesentlichen aus der Umsatzsteuerzahllast für Dezember 2022 und den Kosten, die für Objektbetreuung an die WTS weiterberechnet werden. Die Verbindlichkeiten setzen sich hauptsächlich aus der Rückerstattung der Geschäftsbesorgung, Kosten für Montagedienstleistungen der Telemetrie und den Stromerlösen aus der Photovoltaikanlage in Hockenheim zusammen.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 869.729,00 € angefallen:

Erträge aus Tilgungszuschüssen KfW	746.900,00 €
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	122.829,00 €

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Erträge:	
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	151.377,50 €
Erträge aus früheren Jahren	9.060,63 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen:	
Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	310.024,39 €
Abschreibungen auf Forderungen	264.321,67 €

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 2.528,99 € (Vorjahr 8,10 €) resultieren hauptsächlich aus Zinsen aus Steuererstattungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 342.031,00 € (Vorjahr 695.807,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für das Jahr 2022 in Höhe von 59.925,05 € entstanden. Für die Vorperioden sind Erträge in Höhe von 3.282,00 € sowie Aufwendungen in Höhe von 30.884,49 € enthalten.

Sonstige Angaben

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

Investitionen in das Anlagevermögen	27.571.846,29 €
Jährliche Beiträge für die HVK Heissmann Unterstützungskasse (Stichtag 1. Januar 2023)	59.981,00 €

Zwischen der FLÜWO GmbH und der FLÜWO eG besteht seit dem 30. Juni 2022, mit Nachtrag vom 13. Dezember 2022, eine Rahmenkreditvereinbarung in Höhe von 8.000.000,00 €. Die Verzinsung der gezogenen Kredite erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors (mindestens jedoch zu 0,0 %) zuzüglich Marge und Risikoaufschlag von in Summe 2,5 % p.a. Das Darlehen ist nicht pfandrechlich besichert. Die FLÜWO eG hat zum 31. Dezember 2022 den Rahmenkredit mit 4.000.000,00 € in Anspruch genommen. Dieser Betrag wird als Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in der Bilanz ausgewiesen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	70	18
Technische Mitarbeiter	24	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	24	1
Insgesamt	118	21

Außerdem werden durchschnittlich 19 Auszubildende und Studenten sowie 20 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	11.730
Zugang 2022	670
Abgang 2022	672
Ende 2022	11.728

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4.194,90 € verringert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands

Rainer Böttcher, *Dipl.-Kaufmann*
Benjamin Jutrzinski, *Bachelor of Economics –
Finance and Control*

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 2022 in Höhe von 1.504.737,60 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben	703.285,02 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen	801.452,58 €

Stuttgart, 1. März 2023

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Benjamin Jutrzinski

Bestätigungsvermerk 2022

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht,

den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 31. März 2023

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

gez.
Schober
Wirtschaftsprüfer

gez.
Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer



Impressum

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Löffelstraße 22–24, 70597 Stuttgart, Tel. 0711 9760-0, Fax 0711 9760-299, info@fluewo.de, www.fluewo.de; **Projektleitung:** Michaela Di Grigoli; **Art Director:** Deivis Aronaitis;
Gestaltung und Satz: MIM Marken Institut München GmbH, Ridlerstraße 35 a, 80339 München, Tel.: 089 72959915, kirn@marke41.de; **Druck:** logo Print GmbH, Gutenbergstraße 39/1, 72555 Metzingen;
Bildnachweise: ©Zooney Braun, ©Michaela Di Grigoli, ©Christopher Link, ©Stefanie Schlecht



flüwo

Löffelstraße 22-24
70597 Stuttgart

0711 9760-0
info@fluewo.de

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