

LEBENSZYKLUS

Geschäftsbericht 2019

FLÜWO

Kennzahlen

	2019	2018
Bilanzsumme	564,2 Mio. €	504,6 Mio. €
Jahresüberschuss	6,7 Mio. €	9,2 Mio. €
Eigenkapital	233,2 Mio. €	226,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	41,3 %	44,9 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	72,9 Mio. €	70,7 Mio. €

	2019	2018
Wohnungen	9.489	9.342
Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen	17,0 Mio. €	15,5 Mio. €
Investitionen in Neubauten	16,1 Mio. €	19,0 Mio. €
Investitionen in Gebäude- und Grundstückskäufe	52,0 Mio. €	23,9 Mio. €
Mietwert	8,1	7,8
Gebäudeerhaltungskoeffizient	27 €/m²	25 €/m ²

	2019	2018
Mitglieder	10.714	10.461
Mitarbeiter	125	105
davon Auszubildende und duale Studenten	13	10

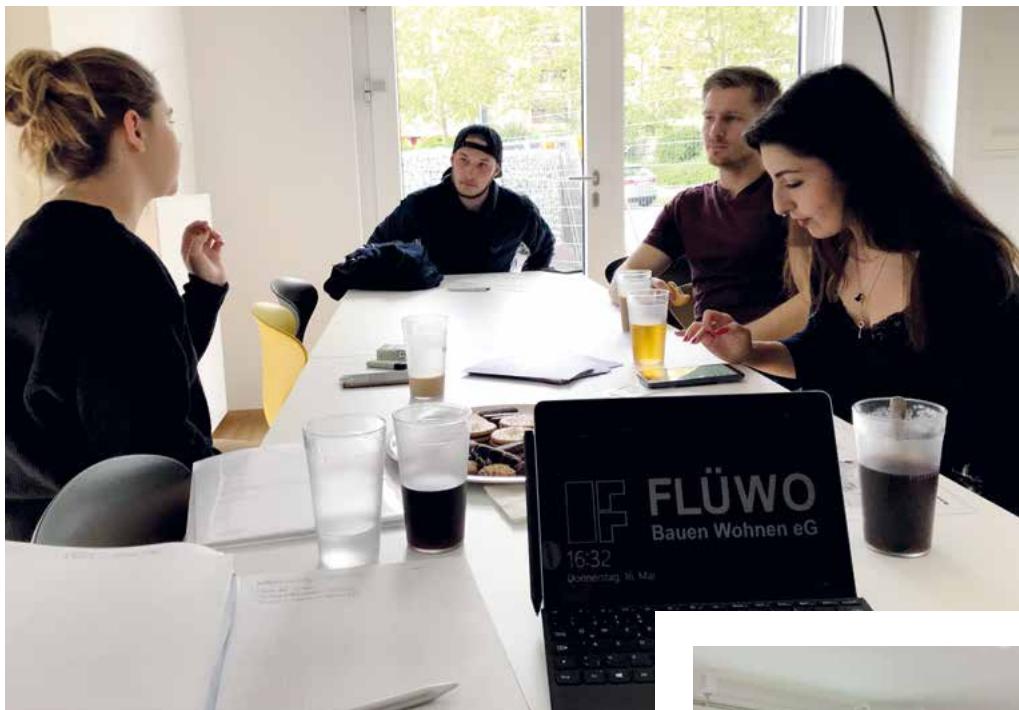
FLÜWO digital

Mehr Informationen in Wort und Bild zum Geschäftsjahr 2019 finden Sie jetzt auch unter www.fluewo-geschaeftsbericht.de

Strategie	4
Lebenszyklusmodell	4
Interview mit dem Vorstand	8
Wachstum ist kein Zufall	10
Bestand	13
Lagebericht 2019	18
Grundlagen des Unternehmens	18
Wirtschaftsbericht	19
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	29
Bericht des Aufsichtsrats	32
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	36
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39
Bestätigungsvermerk 2019	47

Das Lebenszyklusmodell der FLÜWO

Strategie weiterentwickelt



Im Neubau in Dossenheim wurden zwei verschiedene Wohnformen realisiert: studentisches Wohnen auf Zeit und Wohnen für späte Lebensphasen.



Beim Jahr 2015 hat die FLÜWO mit ihrer langfristigen Produktstrategie einen neuen Weg eingeschlagen: Sie entwickelt ihre Objekte mit dem klaren Ziel weiter, allen Mietrinnen und Mietern in jeder Phase ihres Lebens die richtige Wohnung anbieten zu können. Im Zentrum dieser strategischen Ausrichtung steht die Orientierung an dem Bedarf der Menschen in den unterschiedlichen Lebensphasen. Deshalb passt die FLÜWO nach und nach alle Wohnungen im Bestand an eine ihrer vorab definierten Wohnformen an. Diese sind Wohnen auf Zeit – sowohl für Studierende als auch als Businessapartments –, Wohnen für Starter-Haushalte, Wohnen für Familien sowie Wohnen für späte Lebensphasen.

Die Unterschiede der verschiedenen Wohnformen lassen sich beispielsweise an den Grundrisse und Ausstattungen der Wohnungen festmachen, aber auch an der Lage. So werden Wohnungen für Studierende mit einer kompletten Möblierung, inklusive WLAN und eher universitäts- oder zentrumsnah angeboten. Für Familienwohnungen sind abschließbare Fenstergriffe und Steckdoseschutz obligatorisch.

Im FLÜWO-Produktkatalog sind die verschiedenen Wohnformen mit ihren Ausstattungs- und Lagemerkmale genau definiert. Diese werden zukünftig um weitere und dazubuchbare Leistungen ergänzt. Ein Teil der bestehenden FLÜWO-Wohnungen erfüllt bereits die erforderlichen Kriterien der jeweiligen Wohnform, ein anderer Teil muss durch entsprechende Maßnahmen noch angepasst werden. Dies wird in den meisten Fällen ein Umbau oder eine Modernisierung sein. Daher ist der Produktkatalog die Grundlage für Investitionsentscheidungen, sowohl bei der Modernisierung als auch bei der Planung von Neubauvorhaben oder beim Kauf von Bestandsgebäuden.

„Wir begleiten dich – egal, wo du in deinem Leben stehst“

2018 nahm die FLÜWO eine erneute Standortbestimmung vor und entwickelte die Unternehmensstrategie weiter. Das Ziel für die nächsten Jahre ist nun die Umsetzung des Lebenszyklusmodells über die reine Produktstrategie hinaus. Das bedeutet: Nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Gestaltung des Umfelds soll sich an den Kriterien der vier Wohnformen des Lebenszyklusmodells orientieren. Der strategische Leitgedanke lautet: „Wir begleiten dich – egal, wo du in deinem Leben stehst.“ Dabei ist es das übergeordnete Ziel der FLÜWO, eine starke emotionale

Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft zu schaffen.

Konkret bedeutet diese erweiterte Perspektive, dass die FLÜWO nicht nur die eigenen Wohnanlagen in den Blick nimmt, sondern die Lebensqualität im gesamten Quartier verbessern möchte. Es geht also um die ►



„Wir möchten an allen unseren Standorten als Wohn- und Lebensbegleiter wahrgenommen werden.“

Nina Weigl, Vorstand



Kugel – Kulturen gemeinsam leben: Das Stuttgarter Stadtteilprojekt wurde vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, dem Internationalen Bund und der FLÜWO Stiftung gefördert.



Das Foodsharing-Projekt Commons Kitchen rettet Lebensmittel und bringt Menschen beim gemeinsamen Kochen und Essen zusammen. Das FLÜWO-MOBIL fördert als rollender Nachbarschaftstreff bürgerschaftliches Engagement und lebendige Nachbarschaften. Beide gemeinsam haben „Commons Kitchen meets FLÜWO-MOBIL“ im Stuttgarter Leonhardsviertel auf die Beine gestellt.



Das Wohncafé in Esslingen-Pliensauvorstadt bietet Raum für nachbarschaftliche Begegnungen – hier beim Eltern-Kind-Treff.

- ▶ Frage, ob vor Ort auch die Infrastruktur für die jeweilige Lebensphase vorhanden ist. Gibt es Kitas und Schulen für die Familien? Existieren vor Ort Angebote für Seniorinnen und Senioren? Inwieweit kann die FLÜWO dazu beitragen, neue Angebote zu etablieren oder bestehende Angebote zu ergänzen? Auch die Leistungen der FLÜWO für die Bewohnerinnen und Bewohner sollen mit Blick auf die unterschiedlichen Lebensphasen erweitert werden – um Angebote, die die Mieterinnen und Mieter oder deren Angehörige in den jeweiligen Lebensphasen und darüber hinaus benötigen.

Damit möchte die FLÜWO ganzheitliche Angebote rund um das Zuhause anbieten sowie Wohn- und Lebensbegleiter für die Bewohnerinnen und Bewohner sein. Dies wird durch die an den Lebensphasen orientierten Ausstattungskomponenten der Wohnungen, ein erweitertes Dienstleistungsangebot und eine aktive Rolle in der Entwicklung der Quartiere sichtbar. Unterstützt wird die Genossenschaft dabei durch das eigene Sozialmanagement und die FLÜWO Stiftung.

Wachstumsziel: 16.000 Wohnungen

Um Strukturen zu schaffen, die eine Fokussierung auf die Bedürfnisse der Kunden dauerhaft ermöglichen, hat die FLÜWO innerhalb ihres Wohnungsbestands 16 Regionen definiert. Damit die Präsenz vor Ort und

„Unserem Ankaufs- und Akquisemanagement kommt eine zentrale Bedeutung zu.“

Rainer Böttcher, Vorstand

die quartiersbezogenen Angebote wirtschaftlich und organisatorisch sinnvoll umsetzbar sind, ist pro Region eine Mindestanzahl von rund 1.000 Wohnungen notwendig. Das heißt für die FLÜWO: Perspektivisch soll der Bestand durch Neubau oder Zukauf auf rund 16.000 Wohnungen anwachsen. „Vor diesem Hintergrund kommt unserem Ankaufs- und Akquisemanagement eine zentrale Bedeutung zu. Die weitere Professionalisierung dieses Bereichs hat für uns daher hohe Priorität“, erklärt FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher. Schon heute wird das Engagement der letzten Jahre an den steigenden Bestandszahlen sichtbar. So wuchs die Anzahl der Wohnungen durch eigene Neubauten und Bestandskäufe von 8.637 im Jahr 2014 auf aktuell 9.503.

Schrittweise entstehen außerdem in jeder Region lokale Servicebüros, damit im gesamten Bestand die enge Begleitung der Mieterinnen und Mieter gewährleistet werden kann. Neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch gibt es bereits Regionalbüros in Esslingen, Göppingen, Ulm, Heidelberg, Dresden, Karlsruhe, Pforzheim und in verschiedenen Stuttgarter Stadtteilen. „Wir wissen, wie man auch als großes Unternehmen einen engen Kontakt zu den Mieterin-

Die Mitarbeitenden in den Regionalbüros sorgen für eine enge Begleitung der Mieterinnen und Mieter an den verschiedenen Standorten der FLÜWO.



nen und Mietern hält“, sagt Nina Weigl aus dem Vorstand der FLÜWO. „Das ist uns wichtig, denn wir möchten an allen unseren Standorten als Wohn- und Lebensbegleiter wahrgenommen werden.“ Zusätzlich

fördern die Servicebüros die regionale Wahrnehmung der FLÜWO und den Aufbau regionaler Netzwerke, um damit die zukünftige Akquise von Grundstücken oder Wohnungsbeständen zu unterstützen. ●

Die 16 Wachstumsregionen





FLÜWO-Vorstände Nina Weigl
und Rainer Böttcher.

„Wir haben ein klares Bild von der Entwicklung der FLÜWO“

Nina Weigl und Rainer Böttcher sind die Vorstände der FLÜWO.
Im Interview erläutern sie die Unternehmensstrategie.



Die FLÜWO strebt ausdrücklich eine starke emotionale Bindung aller Anspruchsgruppen an das Unternehmen an. Warum ist das so wichtig?

Nina Weigl: Erstens möchten wir mehr sein als einfach nur ein Vermieter. Das liegt auch an unserem Verständnis als Genossenschaft. Zweitens müssen wir damit rechnen, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt ändern kann. Wenn die Nachfrage einmal zurückgeht, wollen wir gerüstet sein. Dann ist die Mitgliederbindung von entscheidender Bedeutung.

Die Weiterentwicklung Ihrer Strategie besagt, dass die FLÜWO ihre Perspektive erweitern möchte: von der Wohnung auf das Quartier. Passiert das nicht schon längst?

Rainer Böttcher: Ja. Die aktive Quartiersarbeit gehört selbstverständlich zu unseren Tätigkeiten. Die Bedürfnisse fragen wir zum Beispiel mit dem FLÜWO-Mobil ab, direkt bei den Menschen vor Ort. Wir sind Mitglied im Verein „Integrative Wohnformen“. Diesem stellen wir Räume für WohnCafés in unseren Quartieren zur Verfügung. Außerdem unterstützen wir mit der FLÜWO Stiftung die Stärkung der Quartiere.

Neu wird sein, dass wir die Quartiersentwicklung noch stärker am Lebenszyklusmodell ausrichten. Wenn wir an einem Standort zum Beispiel Wohnungen für Familien realisieren, dann muss auch das Umfeld der Wohnanlage zu dieser Lebensphase passen. Dazu tragen wir unseren Teil bei.

Geplant sind noch mehr Leistungen, die über das reine Wohnen hinausgehen. Was könnte das zum Beispiel sein?

Nina Weigl: Wir haben in einem Mitarbeitenden-Workshop über 400 Ideen für solche Leistungen erarbeitet. Bei etwa 80 davon überprüfen wir jetzt die Machbarkeit. Dazu gehören Angebote zur Innenausstattung, zum Küchenleasing oder die Unterstützung bei Nachlassangelegenheiten. Bei dieser Leistung wären wir sogar über die Lebensphasen hinaus Ansprechpartner für die Angehörigen.

Die weiterentwickelte Strategie der FLÜWO sieht ein Wachstum auf 16.000 Wohnungen vor – eine Mammutaufgabe.

Rainer Böttcher: Es ist eine große Herausforderung, die fast alle Unternehmensebenen betrifft. Aber wir



400

In einem Mitarbeitenden-Workshop wurden über 400 Ideen für Leistungen erarbeitet, die über das reine Wohnen hinausgehen. Etwa 80 davon werden jetzt auf ihre Machbarkeit hin überprüft.



16.000

Die weiterentwickelte Strategie der FLÜWO sieht ein Wachstum auf 16.000 Wohnungen vor – eine Mammutaufgabe.

haben ein klares Bild von der Entwicklung der FLÜWO, woraus sich die notwendigen Schritte ergeben. Diese gehen wir sehr überlegt in Projekten oder durch die Anpassung unserer Organisation an – zum Beispiel mit dem Aufbau der Bereiche „Unternehmensentwicklung“ und „Projektentwicklung“, einer noch engeren Zusammenarbeit mit den Kommunen, einem intensivierten Marketing und der Überprüfung alternativer Finanzierungsquellen.

Gleichzeitig plant das Unternehmen seinen eigenen Umzug.

Nina Weigl: Genau. Wir ziehen 2022 mit der Unternehmenszentrale um. Hierbei ist uns wichtig, dass die neuen Räume die Art von Zusammenarbeit und Weiterbildung ermöglichen, die wir uns für die Zukunft vorstellen. Wir möchten den richtigen Rahmen dafür schaffen, dass wir agil und projektbezogen gut zusammenarbeiten können. Schließlich muss auch unser Angebot als Arbeitgeber flexibel zur jeweiligen Lebenssituation der Mitarbeitenden passen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen sich wohlfühlen und gern bei der FLÜWO arbeiten. Die daraus gewonnene Energie benötigen wir, um unsere Mieterinnen und Mieter in allen Lebensphasen bestmöglich zu unterstützen. Darauf kommt es an. ●

Wachstum ist kein Zufall

Die FLÜWO entwickelt sich zum Wohn- und Lebensbegleiter.

Um diesen Anspruch sinnvoll umzusetzen, strebt die Genossenschaft ein starkes Unternehmenswachstum an. Dafür sind innerhalb des Unternehmens umfangreiche Veränderungen notwendig. Sie betreffen nahezu die gesamte Organisation: vom Marketing bis zur Finanzierung, von der Personalentwicklung bis zur Technik.

Um diese komplexe Aufgabe gut bewältigen zu können, hat das Unternehmen vier Handlungsfelder definiert, innerhalb der Handlungsfelder bearbeiten Projektgruppen einzelne Teilaufgaben. Die Impulse aus der Digitalisierung dienen als Grundlage für zukünftige Entwicklungen in allen Handlungsfeldern.



MENSCHEN ENTWICKELN, ARBEITSWELT GESTALTEN

Ein Unternehmen im Wandel braucht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die Veränderungen mittragen und sich mit dem Unternehmen identifizieren. Die weitere Entwicklung der **Marke „FLÜWO“** und ihrer Werte wirkt nach innen und außen. Echte **FLÜWOianer** leben diese Werte und setzen sie in die Praxis um. Deshalb orientieren sich die Personalauswahl und -entwicklung an einem neu entwickelten Kompetenzmodell. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen Weiterbildungen offen, die sie für künftige Aufgaben und das Berufsleben als FLÜWOianer fit machen. Der **neue Unternehmenssitz** der FLÜWO liefert den äußeren Rahmen für die angestrebten Veränderungen. Hier entsteht eine neue Arbeitswelt, die ein freundliches und kreatives Miteinander ermöglicht und zur Lebenswelt der Mitarbeitenden passt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entwickeln in Workshops wertvollen Input für die zukünftige FLÜWO-Arbeitswelt. Für das Jahr 2022 ist der Umzug in das neue Verwaltungsgebäude geplant.



ORGANISATION ENTWICKELN

Die FLÜWO setzt Zeichen in der Wohnungsbranche. Schon früh hat sie die Möglichkeiten der **Digitalisierung** im Unternehmen und in ihren Beständen genutzt. Hierdurch gewährleistet sie einen besseren Service, schnellere Kommunikation und effizientere Abläufe im Unternehmen. Vorhandene **Strukturen** und **Prozesse** stellt die FLÜWO auf den Prüfstand und optimiert sie. Das Ziel sind klarere Rollen und Verantwortlichkeiten, stabile Prozesse und bereichsübergreifende Transparenz. Das betrifft insbesondere das ganzheitliche Bestandsmanagement, da hier regelmäßig sehr weitreichende Entscheidungen getroffen werden. Die neuen Räume der FLÜWO sind auf die neuen Organisationsstrukturen und Prozesse zugeschnitten.



Vorhandene Prozesse und Strukturen werden auf den Prüfstand gestellt und optimiert.



Die 147 Wohnungen von „TENon5“ in Mannheim werden 2021 schlüsselfertig in den Bestand der FLÜWO übergehen.



ZUKUNFT NACHHALTIG GESTALTEN

Das Wachstum der FLÜWO ist nur durch den **Ankauf von Wohnungsbeständen** oder Grundstücken zur Bebauung möglich. Insofern sind politische Entscheiderinnen und Entscheider, Projektentwicklungsunternehmen sowie andere Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer wichtige Zielgruppen. Zur **Finanzierung** prüft die FLÜWO auch Alternativen zu den bisherigen Modellen. Diese müssen zur Risikostruktur einer Genossenschaft passen und deren langfristigen Werterhalt sichern. Außerdem systematisiert die FLÜWO ihre **Nachhaltigkeitsaktivitäten**. Das betrifft vor allem die Bereiche Mobilität sowie energetisches und ökologisches Bauen.



MÄRKTE ERSCHLIESSEN

- ▶ In ihren unterschiedlichen Lebensphasen haben die Menschen unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen. Die FLÜWO bietet hierfür die passenden Wohnungen, Ausstattungen und Dienstleistungen. Auch in der Quartiersarbeit lässt sie sich von den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer jeweiligen Lebensphase leiten. Um diese Aufgaben gut bewältigen zu können, sind alle persönlichen und digitalen Kontaktmöglichkeiten zu den Mieterinnen und Mietern weiter auszubauen. Auf dem Erreichten ruht die FLÜWO sich nicht aus, sondern arbeitet kontinuierlich daran, neue Produkte und Services für die Mitglieder zu entwickeln. Die Voraussetzungen dafür schafft sie intern durch ein systematisches **Innovationsmanagement**.



Die neuen Mieter von „TENon5“ in Mannheim profitieren von einem besonderen Service. In Kooperation mit dem „Home & Living“-Spezialisten Westwing werden ihnen Inneneinrichtungsvorschläge als kostenfreie Dienstleistung angeboten.



DIGITALISIERUNG VERSTEHEN & GESTALTEN

Die Digitalisierung ergänzt die werteorientierten und ökologischen Fragestellungen und Entwicklungen der FLÜWO. Aufgrund dieser Rolle und Bedeutung versteht die FLÜWO die Digitalisierung als Plattform zukünftiger Entwicklungen. Sie ist damit Grundlage für Innovationen in allen Handlungsfeldern. Es gibt nahezu kein Thema, dass nicht von der Digitalisierung betroffen ist. Die Vernetzung in Wohnungen und in ganzen Gebäuden, die Automatisierung von Arbeitsprozessen, die Digitalisierung der Kommunikation sowie die Elektrifizierung der Mobilität sind greifbare Beispiele.

Diese Plattform versteht die FLÜWO nicht als statisches Element. Vielmehr soll sie in einem dynamischen Prozess auf die zunehmende Komplexität reagieren und Orientierung schaffen. Die bisher eingeleiteten Maßnahmen werden kontinuierlich weiterentwickelt. ●



Digitale Infoboard in den Treppenhäusern ermöglichen einen schnellen und bidirektionalen Austausch zwischen den Mieterinnen und Mietern und der FLÜWO.

Investitionen in den Bestand

Das Geschäftsjahr 2019 war durch eigene Ersatzbautätigkeiten in Göppingen und Schwetzingen geprägt.



In der Julius-Keck-Straße in Göppingen konnten im November 2019 die Baumaßnahmen planmäßig beendet und die 68 Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Zusätzlich bietet an diesem Standort das neue Regionalbüro Göppingen eine attraktive Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Mietverhältnis bei der FLÜWO.

In der Walter-Rathenau- / Friedrich-Ebert-Straße in Schwetzingen wurde im Januar 2019 mit dem Neubau von 55 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit begonnen. Außerdem entsteht an diesem Standort ein attraktiver Gemeinschaftsraum, um damit dem Wunsch nach nachbarschaftlichen Begegnungen zu entsprechen. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das vierte Quartal 2020 geplant.

Zusätzlich sind für das Jahr 2020 die Baustarts für Neubauvorhaben in Dresden und Ulm vorgesehen. In Dresden sind am Käthe-Kollwitz-Ufer insgesamt 120 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten geplant. In der Gneisenau- / Scharnhorststraße in Ulm beginnt der Bau von 38 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Gebäude haben neben der energetischen Optimierung, einem attraktiven Erscheinungsbild und einer höheren Aufenthaltsqualität für die Mieter auch die Beseitigung von Barrieren in und um die Wohngebäude zum Ziel. Zudem gewinnt die Anpassung des Wohnungsbestands an die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter im ▶



Die Fertigstellung der Neubauten in Schwetzingen ist für das vierte Quartal 2020 geplant.

Instandhaltung und Modernisierung

2018	2019	2020 geplant*
15,5 Mio. €	17,0 Mio. €	20,0 Mio. €

- Rahmen der FLÜWO-Produktstrategie zunehmend an Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2019 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude rund 17,0 Millionen Euro investiert, was etwa 30,3 Prozent der Nettokaltmiete entspricht.

Durch den Ankauf von Wohnungen und Grundstücken zur späteren Bebauung strebt die FLÜWO weiterhin auch die quantitative Erhöhung des Wohnungsbestands an. Neben dem Ankauf von Grund-



Im November 2019 wurden die Baumaßnahmen in Göppingen-Bodenfeld planmäßig beendet und die 68 Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben.

* Zahlen entsprechen dem am 19. März 2020 beschlossenen angepassten Wirtschaftsplan für das Jahr 2020.

stücken und Bestandsgebäuden wurde der Kauf schlüsselfertiger Neubauvorhaben realisiert.

Im März 2018 hat die FLÜWO drei im Bau befindliche Wohn- und Bürogebäude mit 14 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in der Löffel-/Schrempfstraße in Stuttgart-Degerloch gekauft. Die Mietwohnungen wurden im Februar 2020 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Auf der Gewerbefläche eröffnet im Sommer 2020 das FLÜWO Gesundheitshaus. Mit seinem Angebot dreier Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen wird das FLÜWO Gesundheitshaus einen wichtigen Beitrag zur Versorgung des Stadtteils und darüber hinaus leisten.

Am Goetheplatz in Dossenheim hat die FLÜWO ihr Wohnungsangebot im Raum Heidelberg um zwei Gebäude mit 45 Studentenapartments, 27 Seniorenwohnungen und einer Gewerbeeinheit erweitert. Die schlüsselfertige Übergabe der Wohnungen und Apartments ist im April und Juni 2019 erfolgt.

Im August und Dezember 2018 hat die FLÜWO das im Bau befindliche Wohnungsbauvorhaben „TENon5“ im Quadrat T5 in Mannheim erworben. Mit den 147 Wohnungen in zehn Stadtvillen und zwei Gewerbeeinheiten, die im Frühjahr 2021 schlüsselfertig in den Bestand der Genossenschaft übergehen werden, stellt das Neubauvorhaben im Zentrum Mannheims eine der bis dato größten Einzelinvestitionen in der Geschichte der FLÜWO dar.

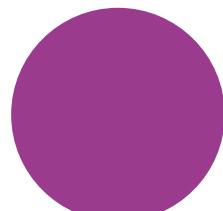
Im Juli 2018 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb einer 3.500 Quadratmeter großen Gewerbeeinheit in der Löffelstraße in Stuttgart geschlossen. Nach erfolgter Modernisierung wird die FLÜWO dort im Jahr 2022 ihre neuen Geschäftsräume beziehen. Schon seit Anfang 2019 arbeiten Mitarbeiter aus ausgewählten Bereichen in den Räumlichkeiten und erproben gleichzeitig verschiedene Formen der Zusammenarbeit. Die Ergebnisse daraus bieten wichtigen Input für die weiteren Planungen und fließen in die Neugestaltung der Räumlichkeiten ein. Im selben Gebäude konnte im Jahr 2019 eine weitere Gewerbeeinheit erworben werden.

Zusätzlich hat die FLÜWO in Stuttgart ein Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden in der Schöttlestraße sowie ein Gewerbegebäude in der Heinestraße erworben. Weiter wurden zwei Grundstücke in Stuttgart gekauft, die zuvor in Erbpacht an die FLÜWO vergeben waren. ●

BESTAND

Investitionen in das Anlagevermögen 2018–2020**Neubauten**

2018	2019	2020 geplant*
19,0 Mio. €	16,1 Mio. €	24,8 Mio. €



Investitionen
ca. 56,5 Mio. €

Mannheim

Modernisierungen

2018	2019	2020 geplant*
0,8 Mio. €	0,7 Mio. €	2,0 Mio. €

Investitionen in das Anlagevermögen 2018–2020

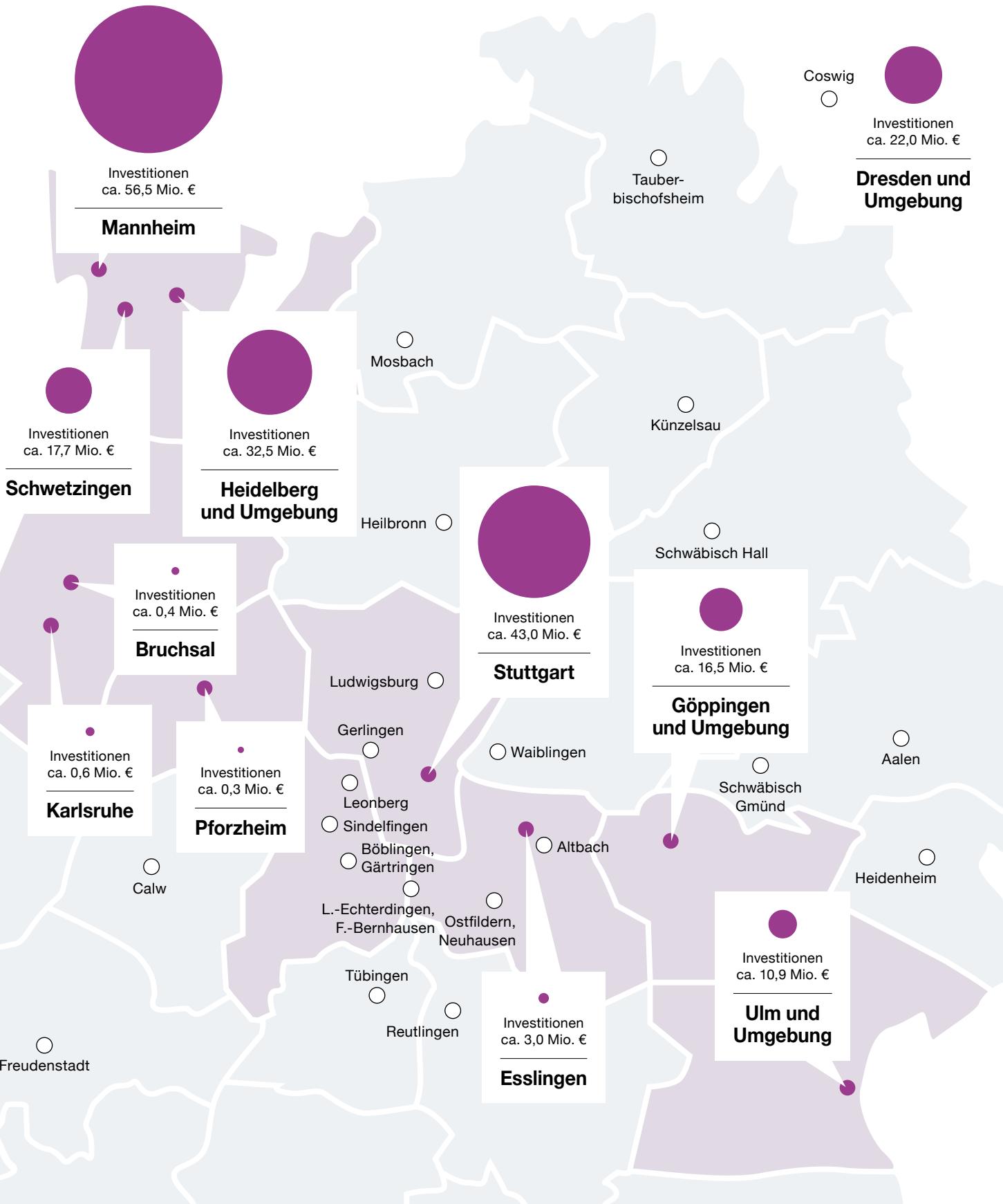
Gebäude- und Grundstückskäufe

2018	2019	2020 geplant*
23,9 Mio. €	52,0 Mio. €	64,1 Mio. €

Coswig

Investitionen
ca. 22,0 Mio. €

Dresden und Umgebung





Ort
Dresden

Straße
Käthe-Kollwitz-Ufer

Bauvolumen
120 Wohnungen
2 Gewerbeeinheiten
Baustart im zweiten
Quartal 2020



Ort
Göppingen

Straße
Julius-Keck-Straße

Bauvolumen
68 Wohnungen
FLÜWO-Regionalbüro
Bezug im November 2019





.....

Ort
Stuttgart

Straße
Löffel-/Schrempfstraße

Bauvolumen
14 Wohnungen
FLÜWO Gesundheitshaus mit
drei Arztpraxen
Bezug im Februar und
Juni 2020

.....



Ort
Ulm

Straße
Stifterweg

Bauvolumen
Modernisierung der Gebäude
mit 35 Wohnungen und
Neubau einer Tiefgarage

Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung der nahezu 9.500 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand Februar 2019). Damit gehört sie zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Die FLÜWO eG wurde 1948 mit Sitz in Stuttgart gegründet. Neben dem Hauptsitz in Stuttgart-Degerloch unterhält die FLÜWO eG eine Geschäftsstelle in Heidelberg sowie acht 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 30 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, Ulm und Göppingen 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.



Modernisierte Gebäude in Pforzheim.

Die FLÜWO eG ist zu 100 % an der 1992 gegründeten FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden kurz „FLÜWO GmbH“ genannt) beteiligt. Die Tochtergesellschaft unterstützt die FLÜWO eG als Dienstleister und Servicepartner im Bereich der Bestandsbewirtschaftung. Dabei bündelt die FLÜWO GmbH über den Gesamtbestand der FLÜWO eG Serviceleistungen zu günstigen Konditionen durch die Bereitstellung von technischen Anlagen im Rahmen der Gebäudeversorgung.

Wirtschaftsbericht

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihenkäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr: 3 %). Die Arbeitslosenquote in Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen

die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im vierten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %. Für im Gebäude liegende Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen stiegen diese sogar um 6,1 % an. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (Vorjahr: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus.

Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung. Gemäß dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg lag der Anstieg in Baden-Württemberg mit 1,8 % im Jahr 2019 leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Ende 2018 lag die Einwohnerzahl Baden-Württembergs bei rund 11,1 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,3 Mio. Personen anwachsen (Zunahme 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,8 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (Zunahme 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit rund 20 % bis 2030 auf voraussichtlich rund 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Anzahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts 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 Anzahl der Haushalte könnte

damit im Jahr 2050 immer noch um fast 290.000 höher liegen als im Jahr 2017.

II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands sowie mit dem Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand beschäftigt. Darüber hinaus wurden Kaufverträge für Bestandsobjekte und mehrere Grundstücke geschlossen.

Bestandszahlen

	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungen	9.489	9.342	9.448	9.133	8.797
Gewerbe	70	62	63	63	59
Garagen/Stellplätze	5.218	5.006	4.943	4.735	4.468
Wohn-/Nutzfläche	625.910 m²	614.177 m ²	617.773 m ²	597.159 m ²	572.733 m ²

Neubautätigkeit 2019

Die eigene Neubautätigkeit, in der Regel als Ersatzbau für abgehende Substanz ausgeführt, trägt zur qualitativen Steigerung des Wohnportfolios bei und ist ein wesentlicher Bestandteil der Investitionspolitik. Zunehmend rückt allerdings auch die Neubautätigkeit auf erworbenen Grundstücken in den Fokus der Geschäftstätigkeit. Das Geschäftsjahr 2019 war durch die Ausführung von Neu- und Ersatzbautätigkeiten in Göppingen und Schwetzingen geprägt. Des Weiteren wurden an den Standorten Ulm und Dresden die Projektplanungen für einen Baubeginn im Jahr 2020 vorangebracht sowie verschiedene Grundstückskaufoptionen geprüft und teilweise realisiert.

Aufgrund der Entscheidung, der Anfrage der Stadt Göppingen zur zeitlich begrenzten Unterbringung von Flüchtlingen in den Bestandsgebäuden nachzukommen, wurde das ursprünglich für 2016 geplante Neubauvorhaben in der Julius-Keck-Straße in Göppingen erst im Geschäftsjahr 2018 begonnen. Nach dem Abriss der Bestandsgebäude in Göppingen konnte im Februar 2018 mit dem Neubau begonnen werden. Nach der Fertigstellung im November

2019 konnten insgesamt 68 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 4.583 m² an die Mieter übergeben werden. Weiterhin ist eine Gewerbeeinheit zugegangen, die durch die FLÜWO eG als Regionalbüro genutzt wird.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte in Dresden ein 4.688 m² großes Grundstück am Käthe-Kollwitz-Ufer (Sachsenplatz) erworben werden. Im Geschäftsjahr 2020 soll, nach Sichtung der Ausschreibungsergebnisse, mit der Bebauung des Areals begonnen werden. Auf dem erworbenen Grundstück sind insgesamt 120 Wohn-, zwei Gewerbeeinheiten sowie 123 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Fertigstellung der rund 9.762 m² großen Wohn- und Gewerbefläche ist für das zweite Halbjahr 2022 geplant.

Nach dem Abbruch der Altsubstanz auf dem Grundstück Walter-Rathenau-/Friedrich-Ebert-Straße in Schwetzingen im Jahr 2018 konnte im Januar 2019 mit der Neubebauung begonnen werden. Die insgesamt 55 Mietwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit mit einer geplanten Gesamtvermietungsfläche von

rund 4.464 m² und einer Tiefgarage mit 63 Stellplätzen soll im vierten Quartal 2020 fertiggestellt werden.

In Ulm wurde das Bestandsobjekt in der Gneisenau-/Scharnhorststraße im Winter 2018/2019 abgebrochen. Der Baubeginn für den Ersatzbau ist für das zweite Quartal 2020 geplant. Auf dem eigenen Grundstück sollen 38 Wohn- und eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von rund 3.424 m² auf einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen. Die Übergabe der Flächen an die Mieter ist für das erste Quartal 2022 geplant.

Durch Kaufvertrag vom 14. Januar 2019 wurde in Stuttgart-Degerloch ein Objekt in der Schöttlestraße auf einem 1.427 m² großen Grundstück erworben. Das mit einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück soll in den kommenden Jahren nach Abbruch der Altsubstanz der Neubebauung zugeführt werden.

Weiterhin wurden durch Kaufverträge vom 17. Dezember 2019 zwei Grundstücke in Stuttgart erworben. Die FLÜWO eG war zuvor Erbbaurechtsnehmer dieser Grundstücke. Im Zuge des Kaufvertrags wurden die Belegungsbindungen um 20 bzw. 30 Jahre verlängert.

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

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Eine der Kernaufgaben der FLÜWO eG ist die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit der gesellschaftlichen 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 2019 insgesamt 24 geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Standorten Stuttgart, Ludwigsburg, Esslingen, Ostfildern, Böblingen, Mannheim, Ulm, Dornstadt, Dietenheim, Langenau und Pforzheim mit einem Investitionsvolumen von rund 6.080 T€ durchgeführt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufende Instandhaltung mit 5.425 T€ sowie

die Modernisierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 5.455 T€ Investitionsvolumen. Unter anderem bestätigt die niedrige Leerstandsquote die Strategie der kontinuierlichen Instandsetzung des Wohnungsbestands.

Durch hohe Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (rund 16.960 T€ bzw. 30,3 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition.

Erwerbsmaßnahmen 2019

Neben der qualitativen Ertüchtigung des Wohnungsbestands wird weiterhin der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt. Aufgrund von mangelnden Grundstücksangeboten rückt auch der Kauf von schlüsselfertigen Baumaßnahmen in den Fokus der Erwerbsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Bestandsgebäude bzw. schlüsselfertige Neubauvorhaben kaufvertraglich erworben:

Durch Kaufvertrag vom 27. März 2018 wurde in der Löffel-/Schrempfstraße in Stuttgart-Degerloch ein 1.978 m² großes Grundstück mit einem im Bau befindlichen Bürogebäude mit vier getrennt nutzbaren Einheiten, einem Punkthaus mit drei Wohneinheiten sowie einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten erworben. Die Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.114 m² wurden im Januar 2020 an die FLÜWO eG und im Februar 2020 an die neuen Mieter übergeben. Die Fertigstellung der Gewerbefläche hat sich aufgrund einer Umwidmung zum Gesundheitshaus verzögert. Die Übergabe der rund 806 m² großen Gesundheitsflächen an die FLÜWO eG ist für das zweite Quartal 2020 geplant.

Die im Jahr 2018 erworbene Gewerbeeinheit Löffelstraße 22–24 in Stuttgart-Degerloch mit einer Nutzfläche von 3.452 m² ist im zweiten Quartal des Geschäftsjahrs an die FLÜWO eG übergeben worden. Nachgelagert sollen umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Nach erfolgter Modernisierung wird die FLÜWO eG hier ihre neuen Geschäftsräume im Jahr 2022 beziehen. Im selben Gebäude konnte im Jahr 2019 eine weitere Gewerbeeinheit durch Kaufvertrag vom 29. Januar 2019 erworben und übergeben werden. Die FLÜWO eG besitzt damit rund 833/1.000 Miteigentumsanteile. ►

- Am Standort Mannheim-Mitte wurden mit dem im Bau befindlichen Objekt „TENon5“ zehn gereihte Stadtviertel mit jeweils eigenständiger Architektur durch Kaufvertrag vom 15. August und 20. Dezember 2018 erworben. Voraussichtlich im Frühjahr 2021 werden der FLÜWO eG insgesamt 147 Wohneinheiten, 152 Tiefgaragenstellplätze sowie zwei Gewerbeeinheiten vom Bauträger schlüsselfertig übergeben.

Durch beurkundeten Kaufvertrag vom 17. Mai 2018 hat die FLÜWO eG ein im Bau befindliches Objekt mit 45 Studentenapartments, 27 Seniorenwohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie 34 Stellplätzen am Standort Dossenheim, Goethestraße erworben. Zum 1. April 2019 konnte eine erste Teilübergabe der 45 Studentenapartments mit einer Wohnfläche von

1.137 m² realisiert werden. Zum 1. Juni 2019 konnten die restlichen Einheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 1.985 m² übergeben werden.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte sich die FLÜWO eG mit Kaufvertrag vom 8. August 2019 eine weitere Liegenschaft am Standort Stuttgart-Degerloch sichern. Die aktuell vermietete Gewerbeimmobilie in der Heinestraße mit einer Fläche von 2.389 m² wird zum Beginn des Geschäftsjahrs 2021 in den Bestand übergehen und soll weiterhin als Gewerbeeinheit vermietet werden.

Um auch weiterhin ein quantitatives Wachstum erreichen zu können, werden auch zukünftig die Ankäufe von schlüsselfertigen Objekten und Bestandsgebäuden geprüft.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018	2017
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Monat	7,34 €	7,22 €	7,04 €
Anteil der Erlösschmälerungen	1,3 %	1,3 %	1,0 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	27,34 €	25,23 €	19,49 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	8,1	7,8	7,8

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018	2017
Anlagenintensität	95,9 %	95,7 %	94,3 %
Eigenkapitalquote	41,3 %	44,9 %	45,5 %
Eigenkapitalrentabilität	2,9 %	4,1 %	6,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	3,0 %	4,2 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	14,4	11,8	8,7

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

Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist von 8,7 % auf 7,4 % gesunken und liegt weiterhin auf branchenüblichem Niveau.

Entwicklung Fluktuation 2015–2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Fluktuation	7,4 %	8,7 %	9,2 %	8,9 %	9,2 %

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 standen insgesamt 68 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten leer, was bezogen auf die Wohnungen im Gesamtbestand einer Leerstandsquote von 0,7 % entspricht. Darin sind 23 Wohnungen enthalten, die für einen geplanten Neubau entmietet werden sowie weitere 23 Wohnun-

gen, bei denen zum Stichtag bereits ein Anschlussmietvertrag besteht. Vermindert um leerstehende Wohnungen, für die bereits ein Anschlussmietvertrag besteht, und ohne Anrechnung von Wohnungen in Abrissgebäuden ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von rund 0,2 %.

Bereinigte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.

	2019	2018	2017	2016	2015
Leerstandsquote	0,23 %	0,28 %	0,54 %	0,18 %	0,24 %

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen 2018 wurden wie gewohnt gewissenhaft und in hoher Qualität erstellt sowie termingerecht an die Mieter verschickt. Die Vorauszahlungen waren kostendeckend und angemessen kalkuliert.

Für das Kalenderjahr 2018 wurden Betriebskosten in Höhe von insgesamt 17.079 T€ abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 2,5 %. Ursächlich sind im Wesentlichen Kostensteigerungen in den Positionen Versicherungen, Hausreinigung und Gartenpflege.

Für rund 8.500 Wohnungen wurden die Abrechnungen über die Kosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

Personalentwicklung

Ende 2019 waren 125 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon vier Auszubildende und neun Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

Die FLÜWO eG verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, unter anderem durch intensive Nachwuchsförderung Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen. Im Rahmen der Diversifikation des Geschäftsmodells wurde auch das Ausbildungs- und Studienangebot erweitert. Die FLÜWO eG bietet in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg sechs Studienrichtungen an: BWL-Immobilienwirtschaft, Angewandte Informatik, Bauingenieurwesen, Soziale Arbeit, Sozialmanagement und BWL-Digital Business Management. Darauf hinaus sind die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann, Informatikkaufmann und Kaufmann für Büromanagement Teil des Ausbildungsprogramms.

Zudem werden alle Mitarbeiter regelmäßig in Hard- und Softskills 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 Entwicklungsmög- ►

- lichkeiten aufgezeigt. Darüber hinaus gibt es seit diesem Jahr 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 2019 lag der Fokus auf der qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung der Geschäftsfelder der FLÜWO GmbH.

Die Migration der bislang noch nicht umgerüsteten Liegenschaften aus Bestandsankäufen wurde mit dem Gerätetausch in 35 Wohnungen fortgesetzt. Zudem wurden rund 160 Neubauwohnungen mit eigenen Messgeräten und Rauchwarnmeldern ausgestattet. Für die bislang in den eigenen Abrechnungsdienst überführten rund 8.500 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2018 fristgerecht erstellt.

Der im Jahr 2018 in den badischen Beständen begonnene Aufbau eines eigenen Regiebetriebs für die Gewerke Heizung und Sanitär wurde im Jahr 2019 fortgesetzt. Mit der Zielsetzung, das Geschäftsfeld auf die württembergischen Bestände auszuweiten, wurden weitere personelle Kapazitäten aufgebaut.

Weiterhin übernimmt die FLÜWO GmbH die Bereitstellung von technischen Anlagen im Rahmen der Gebäudeversorgung für die FLÜWO eG.

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

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäfts-entwicklung positiv.

FLÜWO Stiftung

Mit der Anerkennungsurkunde vom 28. Februar 2018 wurde die FLÜWO Stiftung als gemeinnützige Stiftung rechtsfähig anerkannt und somit die Gründung vollzogen.

Zweck der Stiftung ist vorrangig der Aufbau und die Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen sowie die selbstlose Unterstützung hilfsbedürftiger Personen im Quartier. Der Stiftungszweck wird insbesondere verwirklicht 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.

Im Geschäftsjahr 2019 zahlte die FLÜWO eG 542 T€ in Form einer Zuwendung an die Stiftung aus. Die zukünftige jährliche Spende an die Stiftung orientiert sich am Jahresergebnis der FLÜWO eG und ist nur möglich, wenn die wirtschaftliche Lage der FLÜWO eG dies zulässt. Als Richtwert für die Zuwendung gilt 1 % der im Vorjahr vereinnahmten Nettokaltmieten.

IV. Wirtschaftliche Lage 2019

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem

Jahresüberschuss von 6.721 T€ ab und liegt damit 2.526 T€ unter dem Vorjahresergebnis.

Ertragslage

	2019	2018	Veränderungen
	Te	Te	Te
Ergebnis			
aus der Hausbewirtschaftung	21.227	21.780	-553
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	282	305	-23
aus Kapitaldienst	-828	-712	-116
aus Verwaltungskosten	-13.963	-11.396	-2.567
Übrige Rechnung	124	-600	724
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-121	-130	9
Jahresüberschuss	6.721	9.247	-2.526

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 553 T€ verringert. Positiv wirken sich im Wesentlichen höhere Miet-erlöse nach Erlösschmälerungen (1.838 T€) sowie

geringere Aufwendungen für Zinsen (174 T€) aus. Dem stehen gestiegene Instandhaltungskosten (1.645 T€) und höhere Abschreibungen auf das Sach-anlagevermögen (653 T€) gegenüber.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2019	2018	2017	2016	2015
	Te	Te	Te	Te	Te
Sollmieten	56.791	55.063	54.012	51.345	48.740
Erlösschmälerungen	-764	-874	-730	-554	-712
Gebühren und Umlagen	16.891	16.496	15.943	14.828	15.134
Sonstige Erträge	19	21	26	16	26
Gesamt	72.937	70.706	69.251	65.635	63.188

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit betrifft in Höhe von 268 T€ Erlöse aus weiterverrechneten Verwaltungskosten gegenüber der FLÜWO GmbH und der FLÜWO Stiftung.

Das negative Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Kapitalisierung von langfristigen Rückstellungen (813 T€).

Die Verwaltungskosten erhöhen sich insbesondere aufgrund von höheren Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Ge-

schäftsausstattung (156 T€), höheren Kosten für die Geschäftsräume (147 T€), höheren Kosten für die EDV-Ausstattung (172 T€) sowie gestiegenen Beratungskosten (341 T€). Die gestiegenen Beratungskosten stehen in Verbindung mit der Verfolgung der strategischen Entwicklung und Ausrichtung der FLÜWO eG. Weiterhin erhöhten sich die Personalaufwendungen um 1.412 T€ auf 8.619 T€. Die Veränderung betrifft hauptsächlich die Positionen Löhne und Gehälter sowie soziale Abgaben (777 T€) und die Aufwendungen für Altersversorgung im Wesentlichen aufgrund von Zuführungen zur Pensionsrückstellung (653 T€).

- Die übrige Rechnung beinhaltet hauptsächlich Erträge aus Versicherungsentschädigungen (342 T€), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen (311 T€) und der Auflösung von Rückstellungen (128 T€). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus geringeren Abrisskosten (560 T€), der einmaligen Zuführung zum Stiftungskapital der FLÜWO Stiftung in Höhe von 500 T€ im Jahr 2018 und der geringeren Auflösung von Rückstellungsbeträgen (411 T€).

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2019 verringert sich gegenüber dem Planansatz um 563 T€ auf 6.721 T€. Dies entspricht einer Abnahme von 7,7 %. Positiv wirken sich hauptsächlich die höheren sonstigen betrieblichen Erträge (205 T€), geringere Instandhaltungskosten (138 T€) sowie niedrigere Zinsaufwendungen (498 T€) aus. Demgegenüber stehen höhere Abschreibungen (190 T€) sowie höhere Personal- (485 T€) und sonstige betriebliche Aufwendungen (443 T€).

Vermögens- und Finanzlage

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.

Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	540.987	95,9	483.000	95,7	57.987
Umlaufvermögen	23.221	4,1	21.582	4,3	1.639
Bilanzsumme	564.208	100,0	504.582	100,0	59.626
Eigenkapital	233.243	41,3	226.649	44,9	6.594
Rückstellungen	9.954	1,8	8.687	1,7	1.267
Fremdkapital	321.011	56,9	269.246	53,4	51.765
Bilanzsumme	564.208	100,0	504.582	100,0	59.626

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 71.071 T€ in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 57.987 T€. Im Wesentlichen ist die Steigerung zum einen auf den Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken in Stuttgart sowie den Erwerb der Bestandsgebäude Stuttgart, Schöttlestraße und Stuttgart, Löffelstraße 22–24, zum anderen auf die eigenen Neubauvorhaben in Göppingen, Julius-Keck-Straße und Schwetzingen, Walter-Rathenau-Straße sowie auf die geleistete Anzahlungen für die durch Dritte erstellten Kaufobjekte Stuttgart, Löffel-/Schrempfstraße,

Mannheim, „TENon5“ und Dossenheim, Goethestraße zurückzuführen. Weiterhin sind Zugänge im Rahmen der ERP-Umstellung zu erwähnen. Das Anlagevermögen stellt mit 95,9 % (im Vorjahr 95,7 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Zunahme beim Umlaufvermögen mit 1.639 T€ ist hauptsächlich auf die Erhöhung der unfertigen Leistungen (697 T€) sowie auf die Zunahme der liquiden Mittel (911 T€) zurückzuführen. Bezuglich der Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Trotz des gestiegenen Eigenkapitals sinkt die Eigenkapitalquote um 3,6 Prozentpunkte auf 41,3 %. Ursächlich dafür ist die deutliche Bilanzverlängerung.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt (8.993 T€). Die Veränderung in der Position ist insbesondere auf die Erhöhung der

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (1.132 T€) zurückzuführen.

Das Fremdkapital erhöht sich aufgrund der Darlehensneuvalutierungen in Höhe von 63.066 T€. Den Zugängen stehen die planmäßigen Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten (9.888 T€) gegenüber. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr um 1.727 T€ gesunken. Im Jahr 2018 waren Grunderwerbssteuern in Höhe von 1.670 T€ enthalten.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kapitalflussrechnung

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	6.721	9.247
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.990	12.181
Aktivierte Eigenleistungen	-13	-23
Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.132	314
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	497	152
Zuschreibungen	-2	-56
(Cashflow nach DVFA/SG / Zwischensumme)	(21.325)	(21.815)
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	222	-175
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15	-26
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.202	-564
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Passiva	-1.215	3.136
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.105	5.266
Ertragssteueraufwand	122	130
Ertragssteuerzahlung	-258	-45
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	24.084	29.537
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.276	-697
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	38	26
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-69.781	-43.907
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	4
Erhaltene Zinsen	0	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-71.016	-44.573

Die Tabelle wird auf Seite 28 fortgeführt ►

► Fortsetzung der Tabelle Kapitalflussrechnung von Seite 27	2019		2018	
	T€		T€	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		63.066		22.985
Planmäßige Tilgungen		-9.888		-8.458
Außerplanmäßige Tilgungen		-171		0
Gezahlte Zinsen		-5.105		-5.267
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen		67		0
Veränderung der Geschäftsguthaben		513		487
Gezahlte Dividenden		-639		-623
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		47.843		9.124
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		911		-5.912
+ Finanzmittelbestand am 01.01.		5.055		10.967
= Finanzmittelbestand am 31.12.		5.966		5.055
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		0		1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (24.084 T€) reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen (9.888 T€) sowie die zu zahlenden Zinsen (5.105 T€) zu bedienen; weiterhin kann ein Teil des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (71.016 T€) gedeckt werden. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft erhöht sich zum 31. Dezember 2019 per Saldo um 911 T€ auf 5.966 T€.

Die Auszahlungen für das immaterielle Anlagevermögen (1.276 T€) resultieren im Wesentlichen aus der durchgeführten ERP-Umstellung.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im Berichtsjahr 2019 insgesamt 69.781 T€. Davon entfallen 68.118 T€ auf Neubauten und Ankäufe, 686 T€ auf aktivierte Modernisierungsleistungen und 977 T€ auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen (63.066 T€) bestimmt. Daneben wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 9.888 T€ geleistet.

Zur Vermeidung von Währungs- bzw. Kursrisiken wird im Zuge der Fremdfinanzierung auf die Verwendung von Fremdwährungsdarlehen verzichtet.

Bis auf einen geringen Anteil variabler Fremdmittel bestehen bei allen Darlehen langfristige Zinsbindungen. Das Prolongationsvolumen wird im Zuge des Risiko-

managements stetig kontrolliert. Bei der Neuvalutierung wird das Zinsänderungsrisiko durch Abschluss von Darlehen in der Regel mit voller Tilgung innerhalb der Zinsbindungszeit von 20 bis 30 Jahren ausgeschlossen.

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

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

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

Die finanziellen Verhältnisse waren im Geschäftsjahr 2019 jederzeit geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel, entsprechender Kreditlinien sowie Beleihungsreserven ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Finanzierung der für das Jahr 2020 geplanten Investitionen in Neubau und Modernisierung ist hierdurch sowie durch einen bereits abgeschlossenen Darlehensvertrag in Höhe von 20.000 T€ gesichert.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2019 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2019 fortgeführt wurden und auch in den kommenden Jahren weiter verfolgt werden. Aufgrund der weiterhin geplanten Investitionen in den eigenen Gebäudebestand und der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO eG gehen wir auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung aus.

Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 5.657 T€ zu rechnen. Das Jahresergebnis verringert sich trotz gestiegener Sollmieten und sinkender sonstiger betrieblichen Aufwendungen hauptsächlich aufgrund höherer Instandhaltungs-, Personal- und Zinsaufwendungen sowie steigender Abschreibungen.

Aufgrund der weiterhin konstanten Nachfrage, der Erstbezüge 2019 und der allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2019, die sich 2020 voll auswirken, sowie der geplanten Fertigstellung von zwei Bauvorhaben im Jahr 2020 ist im kommenden Geschäftsjahr mit einem Anstieg der Sollmieten um 2.178 T€ zu rechnen. Das Leerstandsniveau wird überwiegend durch den Modernisierungsumfang im Bestand und durch die Entmietung im Zuge der Neubauplanung geprägt. Marktbedingte Faktoren haben lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

Die Ausgaben in die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind im Geschäftsjahr 2020 Kosten in Höhe von 17.910 T€ im Wirtschaftsplan angesetzt. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2019 einem Zuwachs von 1.637 T€ bzw. 9,7 %. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf höhere geplante Instandhaltung (1.787 T€) zurückzuführen. Zusätzlich sind noch aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 2.002 T€ geplant.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um voraussichtlich 552 T€ ist im Wesentlichen wie folgt zu begründen:

- Geringere Beratungskosten im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung
- Geringere Abbruch-/Entmietungskosten

Die steigenden Personal- (364 T€) und Zinsaufwendungen (557 T€) sowie die steigenden Abschreibungen (1.024 T€) sind auf das nachfolgend beschriebene hohe Investitionsvolumen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sowie auf die geplante Substanzerweiterung zurückzuführen.

Mit einem voraussichtlichen Volumen von rund 75.824 T€ im Geschäftsjahr 2020 sind Investitionen in die Bauvorbereitung, -durchführung und Ankäufe an insgesamt 13 Standorten geplant. Dabei sind folgende Fertigstellungen von bereits laufenden Bauvorhaben, die unter dem Punkt „II. Geschäftsverlauf“ näher erläutert sind, für das Geschäftsjahr 2020 geplant:

- Schwetzingen: Walter-Rathenau-Straße (55 WE, 1 GE und 63 TG-Stellplätze)
- Stuttgart: Löffel-/Schrempfstraße (14 WE, 4 GE und 23 TG-Stellplätze)

Zum Erstellungszeitpunkt sind in der langfristigen Wirtschaftsplanung bis 2028 für die Bauvorbereitung, -durchführung sowie für Ankäufe Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 413.540 T€ geplant. Mit dem Bau von rund 1.367 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis ins Jahr 2028 wird neben der qualitativen Erhöhung des Wohnungsbestands der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestands angestrebt, um unsere Mitglieder auch zukünftig mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können.

Darüber hinaus wird sich die FLÜWO eG auch weiterhin in verschiedenen Bieterverfahren zur Akquisition von Grundstücken und zum Ankauf von Wohnungsbeständen engagieren, um den Wohnungsbestand auf lange Sicht qualitativ und quantitativ zu steigern und somit die Basis des Unternehmens weiter zu stabilisieren. Auch in ▶

- den kommenden Jahren wird sich die FLÜWO eG an bestandserweiternden Maßnahmen beteiligen, immer unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen und standortspezifischen Machbarkeit.

Die kontinuierliche Erhaltung bzw. Steigerung der Wohnqualität sowie die bedarfsgerechte Angebotserweiterung an unterschiedlichen Wohnungstypen sind die Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit der Bestände. In diesem Zusammenhang ist der Fokus aber auch auf die kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung der Dienstleistungsqualität zu richten.

Risiko- und Chancenbericht

Das installierte Risikomanagementsystem ist ein tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Interne Kontroll- und Controlling-Systeme tragen 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 Vermietungsgenosseenschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus. Der Einfluss einer seit Anfang 2020 weltweiten Pandemie, verursacht durch das Coronavirus SARS-CoV-2, könnte auf das weitgehend stabile Geschäftsmodell Auswirkungen haben. Seit Februar 2020 ist es auch in Deutschland sowohl zu deutlichen sozialen als auch wirtschaftlichen Einschnitten gekommen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die genauen Auswirkungen sind allerdings derzeit schwer abzuschätzen. Die sonst stabilen Wettbewerbsbedingungen in den Beschaffungs- und Absatzmärkten, in denen die FLÜWO eG als Marktteilnehmer agiert, werden im Geschäftsjahr 2020 durch eine veränderte gesamtwirtschaftliche Lage mit einem höheren Risiko versehen sein. Im Vermietungsgeschäft kann es durch höhere Leerstandzeiten und eine veränderte Zahlungsfähigkeit der Mieter zu steigenden Mietausfällen kommen. Auf der Beschaffungsseite können Bauzeitverzögerungen zu späteren Mieteinnahmen und höheren Finanzierungskosten führen. Unternehmensintern wird das Risiko, dass ein geordneter Geschäftsbetrieb aufgrund von Krankheitsfällen oder Ausgangssperren nicht möglich ist, als gering eingestuft. Durch die in den letzten Jahren vorangetriebene Digitalisierung der FLÜWO eG können wesentliche Teile des Ge-

schäftsbetriebs aus dem mobilen Office bewältigt werden, wodurch ein geregelter Geschäftsbetrieb sichergestellt werden kann.

Ein konkretes Risiko könnte in der Bestandsbewirtschaftung durch Fluktuation mit anschließendem Leerstand und die Kosten der Wohnungsmodernisierung entstehen. Leerstände bei Mieterwechseln nehmen wir bewusst in Kauf, wenn eine ausgewogene und sozial verträgliche Belegung der Wohnungen erreicht werden soll, die durch eine nahtlose Weitervermietung nicht immer möglich ist. Das latent vorhandene Leerstandsrisko erfordert eine differenzierte Betrachtung des regionalen Marktgeschehens an den verschiedenen Standorten, um frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Die Strategie der vergangenen Jahre, unsere Wohnungsbestände qualitativ weiter zu verbessern und somit einen Wettbewerbsvorteil zu generieren, wirkt dem bestehenden Absatzrisiko entgegen.

Die im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschlossene Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird sich auch zukünftig aufgrund der aktuellen Mietpreispolitik der FLÜWO eG nicht unmittelbar auf die Ertragslage auswirken. Es könnte eventuell mittel- bis langfristig in den betroffenen Regionen zu einer verlangsamten Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Diese Entwicklung wird zu beobachten sein. Die gemäß Rechtsverordnung der Landesregierung beschlossene Senkung der Kappungsgrenze in einigen Städten und Gemeinden von 20 % auf 15 % wird sich ebenfalls aufgrund unserer Mietpreispolitik nur marginal auswirken. Auch die zum 1. Januar 2019 eingetretene Begrenzung der Modernisierungsumlage wird zukünftig keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der FLÜWO eG haben, da die hohen Investitionskosten nur teilweise und deutlich unterhalb der mietrechtlich möglichen Obergrenzen weitergegeben werden.

Die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards im Zuge der regelmäßigen Anpassung der Energieeinsparverordnung sowie der Anpassung an EU-Richtlinien werden zu stetig steigenden Baukosten führen. Zusätzlich führen die Preissteigerungen aufgrund der immer noch guten konjunkturellen Lage im Baugewerbe zu weiteren Baukostensteigerungen, die eine sehr detaillierte und auf Kosten fokussierte Planungsphase bei den geplanten Neubaumaßnahmen voraussetzen. Auch die Zielsetzung der FLÜWO eG, zukünftig bei eigenen Neubauvorhaben mindestens den KfW-Standard 55 zu erreichen und klimaneutral zu bauen, wird höhere Baukosten verursachen.

Für die Realisierung von Wachstumspotentialen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist der Erwerb passender Grundstücke erforderlich. Hierzu wurden im Unternehmen geeignete Instrumente zur Potenzialanalyse von bebauten und unbebauten Grundstücken eingeführt. Die Situation von Baukostensteigerungen, die deutlich über den regulierten Mietpreisseigerungen liegen, kann insbesondere in der Neubautätigkeit zukünftig dazu führen, dass geplante Investitionsvorhaben aufgrund von nicht auskömmlichen Renditen verschoben werden müssen.

Die Risiken eines landesweiten Mietendeckels, wie er in Berlin am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, sowie einer Enteignung von Wohnungsunternehmen, die gegenwärtig in Diskussion ist, werden durch den Vorstand als sehr gering eingestuft.

Auch im Geschäftsjahr 2020 steht die FLÜWO eG vor der Herausforderung, sich den sich stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Die Risiken der gesamtwirtschaftlichen Lage sind neben der aktuellen Pandemie durch konjunkturelle und demografische Veränderungen bestimmt und werden durch steuerliche und gesetzliche Vorschriften ergänzt, die bei Bautätigkeiten für weiter steigende Investitionskosten sorgen können. Ein daraus resultierendes, wesentlich beeinflussendes Risiko ist derzeit noch nicht zu erkennen.

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 Krise speziell den deutschen Arbeitsmarkt belasten und die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter einschränken sollte.

Die Liquidität und Finanzierung stehen bei der FLÜWO eG auf einer gesicherten Basis, die durch gewachsene Geschäftsbeziehungen zu langjährigen Finanzierungspartnern gestützt wird. Im Zuge von Anschlussfinanzierungen besteht die Chance, den Zinsaufwand weiter zu reduzieren und durch den dadurch entstehenden freien Kapitaldienst entweder neue Investitionsdarlehen aufnehmen zu können oder die Entschuldung zu beschleunigen. Dieses Potenzial wird aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase allerdings von Jahr zu Jahr geringer.

Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet. Durch den konsequenten Abruf bestehender Mieterhöhungspotenziale wird das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in den nächsten Jahren weiter

positiv beeinflusst. Zusätzlich bestehen zur Absicherung des Liquiditätsrisikos offene Kreditlinien bei deutschen Banken, die bei Bedarf sofort abgerufen werden können.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind 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 bestmöglich genutzt. Aus dem Beteiligungsverhältnis entstehen keine Risiken, da die Vermögenswerte überwiegend als kurzfristige Einlagen bei Kreditinstituten angelegt sind und das Geschäftsmodell der FLÜWO GmbH langfristig Überschüsse erwarten lässt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund langfristiger festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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

Stuttgart, 28. Februar 2020

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez. Rainer Böttcher	gez. Nina Weigl
-------------------------	--------------------

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 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.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzungen hat der Vorstand durch schriftlichen und ergänzenden mündlichen Bericht den Aufsichtsrat über die zentralen Ereignisse aus den Vorstandsbereichen informiert. Die jeweiligen Tagesordnungspunkte wurden inhaltsabhängig aufsichtsratsintern oder gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert. Bei zustimmungsbedürftigen Sachverhalten wurden nach eingehender Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die jährlich durchgeführte zweitägige Klausurtagung des Aufsichtsrats fand im Februar 2019 gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 27. Juni 2019 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Herr Hans Klein und Herr 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 vertrauliche 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.

Vorstandangelegenheiten

Seit 1. Januar 2019 bilden Frau Nina Weigl und Herr Rainer Böttcher gemeinsam das Vorstandsteam der FLÜWO eG.

Risikomanagement und Compliance

Der Aufsichtsrat hat sich wie in den Vorjahren im Rahmen seiner Sitzungen mit dem Risikomanagement der FLÜWO eG befasst. Er konnte sich davon überzeugen, dass neue und bestehende Risiken adäquat identifiziert und dokumentiert sowie angemessen bewertet wurden. Die insgesamt unkritische Gesamteinschätzung der Geschäftsrisiken und Risikolage wurde für die FLÜWO eG und ihr Tochterunternehmen, die FLÜWO 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 Ange-

messenheit 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 – hat sich der Aufsichtsrat informieren lassen und einen regelmäßigen qualitativen Austausch mit dem Vorstand geführt.

Im digitalen Bereich hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über den Verlauf der ERP-Umstellung und die digitale Transformation betriebswirtschaftlicher Prozesse unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat begrüßt dabei Prozesse, die im Rahmen des Betriebskostenmanagements zu konkreten Einsparungen für Mieter führen.

Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der integrierten Planung der FLÜWO eG für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung der geplanten Ersatz- und Neubauten beschäftigt. Aus Sicht des Aufsichtsrats ist es von besonderer Bedeutung, einer-

seits Wohnraum in angemessener Qualität und nach heutigen Bedürfnissen zu erstellen und andererseits die Marktgängigkeit der Mieten sicherzustellen, damit auch langfristig die wirtschaftliche Entwicklung der FLÜWO eG gesichert und stabil bleiben kann.

Weitere Schwerpunktthemen

Neben den genannten Schwerpunktthemen hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der neuen Arbeitswelt im künftigen Verwaltungsgebäude an der Löffelstraße in Stuttgart-Degerloch befasst. Der Aufsichtsrat begrüßt die aktive Mitwirkung der Mitarbeiter an der Gestaltung der neuen Räumlichkeiten.

In Anbetracht des anhaltenden Personalbedarfs der FLÜWO eG und mit Blick auf den weiter zunehmenden Fachkräftemangel unterstützt der Aufsichtsrat den Vorstand ausdrücklich bei langfristig wirksamen Maßnahmen zur Förderung der Attraktivität der FLÜWO eG als Arbeitgeber.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vierteljährlich durch schriftlichen Bericht des Vorstands über die wirtschaftliche Entwicklung der FLÜWO eG und ihrer Tochtergesellschaft, der FLÜWO GmbH, informiert.

Jahresabschluss 2019

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, 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 2019, 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, 14. Mai 2020

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

gez.

Dr. Andrea Lauterbach
Aufsichtsratsvorsitzende



Neubau in Stuttgart-Degerloch.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

		2019 €	2019 €	2018 €
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.855.566,00		763.962,42
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	443.450.667,61			420.050.697,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.183.608,44			749.262,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.757.317,84			8.865.432,03
Technische Anlagen und Maschinen	7.170,00			10.626,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.218.622,00			656.115,11
Anlagen im Bau	13.845.713,45			9.620.105,79
Bauvorbereitungskosten	6.049.709,21			7.450.607,36
Geleistete Anzahlungen	45.097.864,72		527.610.673,27	23.309.190,40
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00			11.520.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00			3.299,00
Andere Finanzanlagen	250,00		11.520.250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		540.986.489,27		482.999.547,85

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	16.411.396,93		15.714.802,97
Andere Vorräte	122.837,36	16.534.234,29	135.235,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	74.056,53		121.056,46
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.080,10		15.417,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		10.628,78
Sonstige Vermögensgegenstände	420.045,86	670.182,49	491.033,19
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		5.965.891,06	5.056.332,53

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		51.515,28	38.185,28
-----------------------------------	--	------------------	-----------

Bilanzsumme	564.208.312,39	504.582.239,70
--------------------	-----------------------	-----------------------

Passivseite

	2019 €	2019 €	2018 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	640.600,89		752.630,50
der verbleibenden Mitglieder	17.051.800,00		16.406.605,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00		23.520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	5.359,11		8.114,78
		17.695.600,89	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	23.471.205,05		22.798.205,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	673.000,00		925.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		46.180.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	191.028.695,14		139.165.671,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	683.023,37		1.156.108,88
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	5.000.000,00		7.000.000,00
		214.499.900,19	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.720.777,43		9.246.968,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.673.000,00		7.925.000,00
		1.047.777,43	
Eigenkapital insgesamt		233.243.278,51	226.648.600,78
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.992.714,00		7.860.915,00
Steuerrückstellungen	21.800,00		108.152,00
Sonstige Rückstellungen	939.604,03		717.653,98
		9.954.118,03	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	277.603.064,92		240.205.027,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.541.933,23		5.933.316,88
Erhaltene Anzahlungen	17.487.365,17		17.218.196,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.484,31		140.724,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.871.578,19		3.672.112,80
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	235,01		17.699,74
Sonstige Verbindlichkeiten	175.800,20		1.902.909,36
davon aus Steuern:	14.502,48		1.732.331,98
		320.846.461,03	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		164.454,82	156.931,29
Bilanzsumme		564.208.312,39	504.582.239,70

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	72.936.773,10		70.706.254,21
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	304.128,61	73.240.901,71	314.667,79
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		696.593,96	521.994,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		13.232,57	22.459,50
Sonstige betriebliche Erträge		905.054,73	1.248.827,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		32.802.745,56	30.587.906,44
Rohergebnis	42.053.037,41	42.226.296,68	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.350.577,44		5.707.068,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.198.237,64		1.472.306,34
davon für Altersversorgung:	988.249,38	8.548.815,08	335.675,69
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.990.005,19	12.181.138,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.092.546,15	5.755.208,79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,37		7,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34,30	41,67	1.432,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.918.042,74	5.977.530,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag		121.517,94	129.678,72
Ergebnis nach Steuern	8.382.151,98	11.004.805,26	
Sonstige Steuern		1.661.374,55	1.757.837,02
Jahresüberschuss	6.720.777,43	9.246.968,24	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.673.000,00	7.925.000,00
Bilanzgewinn	1.047.777,43	1.321.968,24	

Anhang

Allgemeine Angaben

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) mit Sitz in der Gohlstraße 1 in 70597 Stuttgart ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer GnR 399 eingetragen.

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

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

Die Gliederung und die Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und Eigenleistungen (Architektenleistung). Es werden folgende lineare Abschreibungssätze verwendet:

• Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0 % bis 33,3 %
• Wohngebäude	1,7 % 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 5,0 %
• Technische Anlagen	10,0 %
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 % bis 33,3 %

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

Außerplanmäßig abgeschrieben werden die Bauvorbereitungskosten für nicht realisierte Objekte:

• Stuttgart, Nachverdichtung Fasanenhof	26.621,87 €
• Weinheim, Viernheimer Straße / Fichtestraße	714,00 €
• Leonberg, Strohgäustraße / Jahnstraße	2.380,00 €

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, so-

weit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2019 €
	Stand zum 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zugänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.235.973,83	1.276.255,89	111.192,92		0,00	0,00	0,00	2.401.036,80
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.235.973,83	1.276.255,89	111.192,92		0,00	0,00	0,00	2.401.036,80
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	625.938.819,07	9.430.835,91	67.000,00	26.295.132,25	182.826,70	0,00	661.414.960,53	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.488.713,02	428.808,37	0,00	8.310.531,95	0,00	0,00	20.228.053,34	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.865.432,03	13.566,61	0,00	0,00	121.680,80	0,00	8.757.317,84	
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.353,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.353,52	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.058.475,40	977.113,93	352.070,54	0,00	0,00	0,00	3.683.518,79	
6. Anlagen im Bau	9.620.105,79	14.264.117,03	0,00	2.830.865,74	12.869.375,11	0,00	13.845.713,45	
7. Bauvorbereitungskosten	7.450.607,36	1.193.910,97	29.715,87	174.481,82	2.739.575,07	0,00	6.049.709,21	
8. Geleistete Anzahlungen	23.309.190,40	43.486.228,40	0,00	0,00	21.697.554,08	0,00	45.097.864,72	
Summe Sachanlagen	689.765.696,59	69.794.581,22	448.786,41	37.611.011,76	37.611.011,76	0,00	759.111.491,40	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	691.001.670,42	71.070.837,11	559.979,33	37.611.011,76	37.611.011,76	0,00	761.512.528,20	
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00	
2. Sonstige Ausleihungen	3.299,00	0,00	3.299,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	
Summe Finanzanlagen	11.523.549,00	0,00	3.299,00	0,00	0,00	0,00	11.520.250,00	
Anlagevermögen gesamt	702.525.219,42	71.070.837,11	563.278,33	37.611.011,76	37.611.011,76	0,00	773.032.778,20	

Abzinsungssatz von 2,75 % (Stand Dezember 2019 Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen werden in Höhe von 1,2 % p. a. und Gehaltssteigerungen in Höhe von 2,4 % berücksichtigt.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen 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.

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2019 (kumuliert) €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	Umbuchungen				Stand zum 31.12.2019 (kumuliert) €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
			Abgänge €	Zugänge €	Abgänge €			
472.011,41	168.459,31	94.999,92	0,00	0,00	0,00	545.470,80	1.855.566,00	763.962,42
472.011,41	168.459,31	94.999,92	0,00	0,00	0,00	545.470,80	1.855.566,00	763.962,42
205.888.121,46	12.076.171,46	0,00	0,00	0,00	0,00	217.964.292,92	443.450.667,61	420.050.697,61
10.739.450,89	304.994,01	0,00	0,00	0,00	0,00	11.044.444,90	9.183.608,44	749.262,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.757.317,84	8.865.432,03
23.727,52	3.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.183,52	7.170,00	10.626,00
2.402.360,29	407.208,54	344.672,04	0,00	0,00	0,00	2.464.896,79	1.218.622,00	656.115,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.845.713,45	9.620.105,79
0,00	29.715,87	29.715,87	0,00	0,00	0,00	0,00	6.049.709,21	7.450.607,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.097.864,72	23.309.190,40
219.053.660,16	12.821.545,88	374.387,91	0,00	0,00	0,00	231.500.818,13	527.610.673,27	470.712.036,43
219.525.671,57	12.990.005,19	469.387,83	0,00	0,00	0,00	232.046.288,93	529.466.239,27	471.475.998,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00	11.520.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.299,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.250,00	11.523.549,00
219.525.671,57	12.990.005,19	469.387,83	0,00	0,00	0,00	232.046.288,93	540.986.489,27	482.999.547,85

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Der **Jahresabschluss** zum 31. Dezember 2019 weist folgende Werte aus:

	€
Gezeichnetes Kapital	520.000,00
Kapitalrücklage	11.000.000,00
Eigenkapital	12.299.082,56
Jahresfehlbetrag	132.187,61

In der Position **Unfertige Leistungen** sind 16.411.396,93 € (Vorjahr 15.714.802,97 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	2019	2018
	€	€
Forderungen aus Vermietung	10.121,65	25.786,49
Sonstige Vermögensgegenstände	51.843,76	44.636,86
Gesamtbetrag	61.965,41	70.423,35

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren vollständig in Höhe von 235,01 € aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinsatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz beträgt 964.743,00 €. In Höhe des Unterschiedsbetrags besteht eine Auszahlungssperre.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen:

	€
Rückstellung Personalbereich	455.428,61
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	222.730,00
Rückstellung Betriebskosten	120.000,00
Jahresabschlusskosten (intern)	57.045,42
Prüfungskosten	50.000,00

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	277.603.064,92 (240.205.027,10)	10.648.314,40 (9.109.290,79)	44.564.555,71 (39.923.496,42)	222.390.194,81 (191.172.239,89)	277.603.064,92 (240.205.027,10)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.541.933,23 (5.933.316,88)	1.815.857,60 (419.667,89)	7.524.219,73 (1.727.230,86)	12.201.855,90 (3.786.418,13)	21.541.933,23 (5.933.316,88)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	17.487.365,17 (17.218.196,04)	17.487.365,17 (17.218.196,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.484,31 (140.724,73)	166.484,31 (140.724,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.871.578,19 (3.672.112,80)	3.548.431,37 (3.066.340,57)	323.146,82 (605.772,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	235,01 (17.699,74)	235,01 (17.699,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	175.800,20 (1.902.909,36)	73.822,08 (1.805.616,69)	101.978,12 (97.292,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	320.846.461,03 (269.089.986,65)	33.740.509,94 (31.777.536,45)	52.513.900,38 (42.353.792,18)	234.592.050,71 (194.958.658,02)	299.144.998,15 (246.138.343,98)	

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

*Stehen zur Verrechnung an
GPR = Grundpfandrecht

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

	€
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	576,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	154,28

Diese Verbindlichkeiten und Forderungen resultieren aus Kosten und Rückerstattungen für Montagedienstleistungen des Regiebetriebs Sanitär.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 127.861,83 € angefallen. Diese betreffen hauptsächlich die Auflösung von folgenden Rückstellungen:

	€
Pensionsrückstellungen	107.963,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 717.976,50 € angefallen.

	€
Zuwendungen FLÜWO Stiftung	541.882,66
Aufwendungen für Abbruch und Neubau	176.093,84

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Erträge	€
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	308.671,26

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€
Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	390.177,91
Abschreibungen auf Forderungen	106.873,62
Verlust aus dem Abgang von Immateriellen Vermögensgegenständen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.591,50

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 34,30 € (Vorjahr 1.432,22 €) resultieren hauptsächlich aus den Zinsen auf Forderungen in Höhe von 25,52 € und Zinsen für Guthaben auf Girokonten in Höhe von 8,78 €. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 812.577,00 € (Vorjahr 710.064,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für das Jahr 2019 in Höhe von 100.655,14 € sowie Aufwendungen für die Vorperioden in Höhe von 20.862,80 € 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	188.921.217,52
Jährliche Beiträge für die HVK Heissmann Unterstützungskasse (Stichtag 01.01.2020)	131.405,12

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** beträgt:

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	61	12
Technische Mitarbeiter	18	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	24	3
Insgesamt	103	17

Außerdem werden durchschnittlich zwölf Auszubildende und 22 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2019	10.461
Zugang 2019	815
Abgang 2019	562
Ende 2019	10.714

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 645.194,78 € erhöht.

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*
Nina Weigl, *Bachelor of Arts – Real Estate*

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

Diana Higi
Dipl.-Finanzwirtin (FH), Sindelfingen

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

Wilfried Wallbrecht
Erster Bürgermeister, Dipl.-Ingenieur, Architekt, Esslingen

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Hans Klein
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Dipl.-Ingenieur (FH), Architekt, L.-Echterdingen

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 2019 in Höhe von 1.047.777,43 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben	€ 655.656,21
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen	€ 392.121,22

Stuttgart, 28. Februar 2020

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Nina Weigl

Bestätigungsvermerk 2019

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Kontrollsysten 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 Unternehmensaktivität sowie, auf

der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmens tätigkeit 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 Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmens tätigkeit 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 Prüfungs nachweise 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 Prü-

fungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsyste m, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 14. Mai 2020

vbw

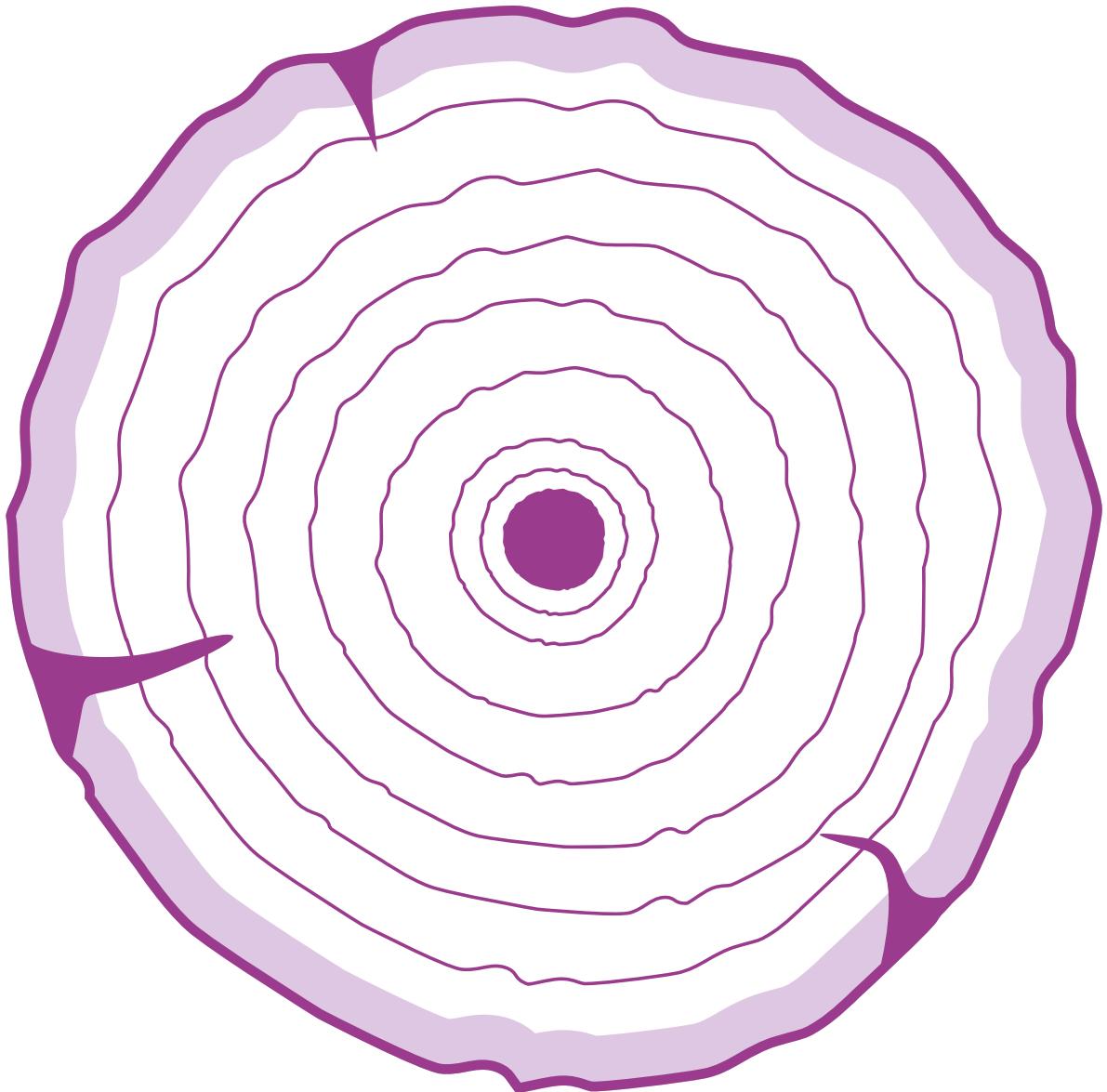
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer

Impressum

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart, Tel. 0711 9760-0,
Fax 0711 9760-299, info@fluewo.de, www.fluewo.de; **Gestaltung und Satz**:
Haufe Newtimes, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, Tel. 040 520103-62,
www.haufe-newtimes.de; **Druck**: logo Print GmbH, Gutenbergstraße 39/1,
72555 Metzingen; **Bildnachweise**: S. 5 oben: Daniel Link; Seite 6 oben: Michael
Greco; S. 6 unten, 11 unten, 13, 14, 16 unten, 17 unten, 18: Thomas Wagner; S. 8, 17
oben, 35: Lena Lux; S. 10: Scope; S. 12 oben: Westwing; S. 16 oben, MMZ GmbH;
S. 4, 5 unten, 11 oben, 12 unten: FLÜWO

Das Papier für diesen Geschäftsbericht ist aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sind. Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Außerdem enthalten die Druckfarben keine Schwermetalle.



FLÜWO

Gohlstraße 1
70597 Stuttgart

0711 9760-0
info@fluewo.de

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