

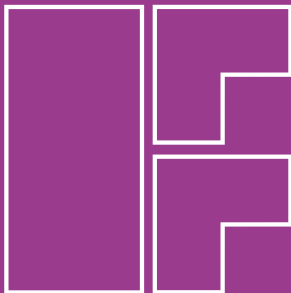
2017  
LAGEBERICHT UND BERICHT  
DES AUFSICHTSRATS  
JAHRESABSCHLUSS  
BESTÄTIGUNGSVERMERK

# Kennzahlen

	2017	2016
Bilanzsumme	477,6 Mio. €	474,3 Mio. €
Jahresüberschuss	13,6 Mio. €	11,3 Mio. €
Eigenkapital	217,5 Mio. €	204,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	45,5 %	43,1 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	69,3 Mio. €	65,6 Mio. €

	2017	2016
Wohnungen	9.448	9.133
Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen	12,0 Mio. €	16,0 Mio. €
Investitionen in Neubauten	16,1 Mio. €	16,6 Mio. €
Investitionen in Bestands- und Grundstückskäufe	0,0 Mio. €	37,7 Mio. €
Mietwert	7,8	7,8
Gebäudeerhaltungskoeffizient	20 €/m <sup>2</sup>	27 €/m <sup>2</sup>

	2017	2016
Mitglieder	10.287	10.149
Mitarbeiter	105	104
davon Auszubildende und duale Studenten	8	9



# Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung der nahezu 9.400 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand Februar 2018). Damit gehört sie zu den großen Wohnungsgenossenschaften 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 sieben 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 den Städten Karlsruhe, Pforzheim, Ulm, Göppingen und außerhalb Baden-Württembergs in Dresden und Coswig.

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



Neubau in Ulm-Eselsberg

Die FLÜWO eG ist zu 100 % an der 1992 gegründeten FLÜWO Bau + Service GmbH (im Folgenden kurz „FLÜWO Service GmbH“ genannt) beteiligt. Die Tochtergesellschaft unterstützt die FLÜWO eG als Dienstleister und Servicepartner im Bereich der Bestandsbewirtschaftung. Dabei bündelt die FLÜWO Service 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

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert dieses Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. erhöhen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 (Vergleichszeitraum 2016: rund 4.370) Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 (Vergleichszeitraum 2016: rund 1.150) Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten acht Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg

auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr –0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 aufgrund der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten. Denn die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017, hat bezogen auf den umbauten Raum, gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze. Dies schlägt sich in deutlichen Preiserhöhungen nieder.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des vierten Quartals 2016 mit 10.951.893 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende viertes Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um

7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, sodass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober

2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen. Allerdings halbiert sich das monatliche Ankauflvolumen ab Januar 2018 auf 30 Mrd. €. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

## II. Geschäftsverlauf

Die FLÜWO eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes beschäftigt sowie im Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand tätig. Darüber hinaus wurden Grundstücke und Mietobjekte erworben.

### Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der FLÜWO eG umfasst zum Bilanzstichtag 9.448 Wohnungen, 63 Gewerbeeinheiten sowie 4.943 Garagen und Stellplätze. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt 617.773 m<sup>2</sup>.

### Neubautätigkeit

Investitionen dienen der langfristigen Sicherung des Wohnungsbestandes. Hierunter fallen die Bereiche Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.

Der Neubau, in der Regel als Ersatzbau für abgehende Substanz ausgeführt, trägt zur qualitativen Steigerung des Wohnportfolios bei und ist ein wesentlicher Bestandteil der Investitionspolitik. Das Geschäftsjahr 2017 war durch die Ausführung von Neu- und Ersatzbautätigkeiten in Stuttgart, Ulm, Esslingen und Dresden geprägt.

Im Unteren Hasenkopfweg in Ulm wurde nach Abbruch von 13 Garagen im Juni 2016 mit der Nachver-

### Bestandszahlen

	2017	2016	2015	2014	2013
Wohnungen	9.448	9.133	8.797	8.637	8.636
Gewerbe	63	63	59	59	59
Garagen/Stellplätze	4.943	4.735	4.468	4.367	4.363
Wohn-/Nutzfläche	617.773 m <sup>2</sup>	597.159 m <sup>2</sup>	572.733 m <sup>2</sup>	561.268 m <sup>2</sup>	561.158 m <sup>2</sup>

dichtung begonnen. Insgesamt wurden elf Wohneinheiten, 20 Tiefgaragenstellplätze und ein Außenstellplatz realisiert. Das Bauvorhaben mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.035 m<sup>2</sup> wurde im November 2017 fertiggestellt und vollständig bezogen.

Nach Erwerb des Grundstückes im Jahr 2015 in der Heidenauer Straße, Dresden, konnte im April 2016 planmäßig mit dem Neubauvorhaben begonnen werden. Insgesamt wurden 67 Wohneinheiten auf rund 5.588 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die in drei Laubenganghäusern und fünf Stadtvillen aufgeteilt sind, sowie 80 Tiefgaragenstellplätze geplant. Im Dezember 2017 konnten die Laubenganghäuser und drei der Stadtvillen und im Februar 2018 die restlichen zwei Stadtvillen fertiggestellt werden. Die Einheiten sind fast vollständig vermietet (Stand März 2018).

Nach Abbruch der auf dem Grundstück in der Giebelstraße/Sandbuckel in Stuttgart befindlichen Garagen konnte im Mai 2017 mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Die insgesamt 28 Mietwohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 2.561 m<sup>2</sup> und einer Tiefgarage mit 62 Stellplätzen sollen im Herbst 2018 bezogen werden.

Nach Erwerb des Grundstückes im Marianne-Schmidt-Weg in Esslingen erfolgte der Baustart des Neubaus im Mai 2017. Insgesamt werden 15 Mietwohnungen mit Balkon, Terrasse oder Mietergarten und eine Tiefgarage mit 59 Stellplätzen erstellt. Der Bezug wird im Herbst 2018 erfolgen.

### **Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit**

Eine der Kernaufgaben der FLÜWO eG ist dabei die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Wohnungsbestände.

Dies erfordert den regelmäßigen Gebäudeunterhalt sowie die Erneuerung und Verbesserung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes. Neben der energetischen Ertüchtigung steht hierbei zunehmend die Anpassung an zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Im Rahmen der planmäßigen Sanierung wurden im Geschäftsjahr 2017 die Gebäude in der Helene-Lange-Straße 16–24 in Ostfildern, in der Boßlerstraße 6–10 sowie im Geuernrain 12 in Esslingen, die Störzbachstraße 19 in Stuttgart, die Lachentorstraße 7–11/1 in Leonberg und die Radeberger Straße 27–33 in Dresden modernisiert und instandgesetzt.

Für die Ertüchtigung von insgesamt fünf Außenanlagen wurden Ausgaben von 605 T€ sowie für den Austausch von sechs Heizungen Ausgaben von 280 T€ getätigt.

Eine weitere Säule ist die laufende Instandhaltung. Unter anderem bestätigt die niedrige Leerstandsquote die Strategie der kontinuierlichen Instandsetzung des Wohnungsbestandes.

Durch hohe Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude (rund 12.000 T€ bzw. 23 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition.

### **Erwerbsmaßnahmen 2017**

Neben der qualitativen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes wird weiterhin der zahlenmäßige Ausbau des Wohnungsbestandes angestrebt.

In diesem Zusammenhang wird mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 1. Januar 2017 der Zugang von 244 Wohneinheiten und 107 Stellplätzen vollzogen. Es handelt sich hierbei um das zweite und letzte Teilportfolio aus dem Erwerb von Wohnungsbeständen im Alb-Donau-Kreis. Bereits im Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich mit der Übernahme des ersten Teilportfolios der Wohnungsbestand durch diese Transaktion um 220 Wohneinheiten und 119 Stellplätze.

### **FLÜWO Bau + Service GmbH**

Die FLÜWO Service GmbH war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Fortführung des Aufbaus eines eigenen Mess- und Abrechnungsdienstes beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden etwa 4.200 Wohnungen mit eigenen Messgeräten ausgestattet. Für die im Jahr 2016 überführten rund 3.600 Wohnungen wurde erstmals die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung fristgerecht erstellt.

Mit dem Ziel, langfristig einen eigenen Rauchwarnmelderdienst zu etablieren, wurde der Einbau eigener Rauchwarnmelder zunächst beschränkt auf Neubaumaßnahmen pilotiert.

Darüber hinaus übernimmt die FLÜWO Service GmbH weiterhin die Bereitstellung von technischen Anlagen im Rahmen der Gebäudeversorgung.

Mit dem Ziel, die Mitglieder- und Mieterbindung zu stärken und somit einen wesentlichen Beitrag zur po-

sitiven Unternehmensentwicklung zu leisten, wird für die Zukunft die Erweiterung des Dienstleistungskataloges der FLÜWO Service GmbH angestrebt.

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung 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 Mietern von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft.

Zur Gründung der Stiftung stiftet die FLÜWO eG 500 T€ in das Vermögen der FLÜWO Stiftung. Die jährliche Zuwendung 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 Nettokaltmiete.

## III. Wirtschaftliche Lage 2017

### Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem

Jahresüberschuss von 13.644 T€ ab und liegt damit 2.343 T€ über dem Vorjahresergebnis.

### Ertragslage

	2017	2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Ergebnis			
aus der Hausbewirtschaftung	22.757	18.662	4.095
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	326	321	5
aus Kapitaldienst	-580	105	-685
aus Verwaltungskosten	-10.298	-9.126	-1.172
Übrige Rechnung	1.402	1.455	-53
Steuern von Einkommen und Ertrag	37	-116	153
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>13.644</b>	<b>11.301</b>	<b>2.343</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 4.095 T€ erhöht. Positiv wirken sich im Wesentlichen höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (2.492 T€), geringere Instandhaltungskosten (2.074 T€) und geringere Zinsaufwendungen (1.050 T€) aus. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (1.297 T€).

Die Steigerung der Mieterlöse ist auf die Steigerung durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Mieterwechseln zurückzuführen. Erlössteigernd wirken sich zudem der Bezug der Neubauten und der Bestandskauf in Ulm zum 1. Januar 2017 aus.

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2017	2016	2015	2014	2013
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	54.012	51.345	48.740	47.524	46.772
Erlösschmälerungen/ Sonstige Erträge	-704	-538	-686	-554	-485
Gebühren und Umlagen	15.943	14.828	15.134	15.744	15.084
<b>Gesamt</b>	<b>69.251</b>	<b>65.635</b>	<b>63.188</b>	<b>62.714</b>	<b>61.371</b>

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit betrifft Erlöse aus weiterverrechneten Verwaltungskosten (FLÜWO Service GmbH).

Das negative Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen (576 T€).

Die Verwaltungskosten erhöhen sich insbesondere aufgrund höherer Personalaufwendungen um 1.172 T€ auf 10.298 T€.

Die übrige Rechnung beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (818 T€) und Sonstige betriebliche Erträge (400 T€).

Unverändert wird die Ertragslage der Genossenschaft durch eine positive Entwicklung gekennzeichnet.

Gegenüber dem ursprünglichen Ansatz im Wirtschafts- und Finanzplan 2017 erhöhte sich der Jahresüberschuss um 914 T€. Positiv wirken sich hauptsächlich geringere Instandhaltungskosten (747 T€), höhere Sonstige betriebliche Erträge (479 T€), geringere Zinsaufwendungen (318 T€) und Personalaufwendungen (249 T€) aus. Dem gegenüber stehen mit 1.100 T€ höhere Abschreibungen, die im Wesentlichen auf den Abriss von zwei Gebäuden zurückzuführen sind.



## 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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	450.576	94,3	446.098	94,1	+4.478
Umlaufvermögen	27.055	5,7	28.165	5,9	-1.110
<b>Bilanzsumme</b>	<b>477.631</b>	<b>100,0</b>	<b>474.263</b>	<b>100,0</b>	<b>+3.368</b>
Eigenkapital	217.538	45,5	204.188	43,1	+13.350
Rückstellungen	8.492	1,8	8.886	1,8	-394
Fremdkapital	251.601	52,7	261.189	55,1	-9.588
<b>Bilanzsumme</b>	<b>477.631</b>	<b>100,0</b>	<b>474.263</b>	<b>100,0</b>	<b>+3.368</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 17.118 T€ in das Anlagevermögen investiert. Nach dem Abzug von Abschreibungen und Abgängen ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 4.478 T€. Die Steigerung ist hauptsächlich auf die Neubauvorhaben im Unteren Hasenkopfweg in Ulm, in der Rappachstraße in Stuttgart, im Marianne-Schmidt-Weg in Esslingen und in der Heidenauer Straße in Dresden, zurückzuführen. Das Anlagevermögen stellt mit 94,3 % (im Vorjahr 94,1 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Abnahme beim Umlaufvermögen mit 1.110 T€ ist hauptsächlich auf den Rückgang der liquiden Mittel (1.577 T€) zurückzuführen. Dem gegenüber stehen höhere Unfertige Leistungen (495 T€). Bezüglich 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. Die Eigenkapitalquote steigt um 2,4 Prozentpunkte auf 45,5 %.

Die Rückstellungen verringern sich insbesondere aufgrund der Auflösung der Rückstellung für drohende Verluste (658 T€). Dem gegenüber stehen höhere Rückstellungen für Pensionen (163 T€).

Das Fremdkapital reduziert sich trotz Neuvaluierungen in Höhe von 1.850 T€ hauptsächlich aufgrund der planmäßigen Tilgungen (7.535 T€) und außerplanmäßigen Tilgungen (890 T€) sowie der geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (3.438 T€, insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Kapitalflussrechnung

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	13.644	11.301
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.730	11.437
Aktivierete Eigenleistungen	0	-34
Zunahme langfristiger Rückstellungen	215	110
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	375	211
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0	-121
Zuschreibungen	-104	0
<b>(Cashflow nach DVFA/SG)</b>	<b>(26.860)</b>	<b>(22.904)</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-608	-1.037
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-21	0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-872	-1.071
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Passiva	-3.012	2.184
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.925	6.721
Ertragssteueraufwand	37	116
Ertragssteuerzahlung	-7	-50
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.302</b>	<b>29.767</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-175	-55
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	24	28
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.944	-57.097
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11	11
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Erhaltene Zinsen	-4	324
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.088</b>	<b>-56.789</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.850	36.612
Planmäßige Tilgungen	-7.535	-6.745
Außerplanmäßige Tilgungen	-890	-632
Gezahlte Zinsen	-5.921	-7.045
Veränderung der Geschäftsguthaben	306	406
Gezahlte Dividenden	-601	-591
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-12.791</b>	<b>22.005</b>

Die Tabelle wird auf Seite 24 fortgeführt

## Kapitalflussrechnung

	2017	2016
	T€	T€
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Übertrag)</b>	<b>-12.791</b>	<b>22.005</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.577</b>	<b>-5.017</b>
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	12.544	17.561
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>10.967</b>	<b>12.544</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (28.302 T€) reicht nicht vollständig aus, um den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit (17.088 T€) und Finanzierungstätigkeit (12.791 T€) zu decken. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft reduzierte sich somit zum 31. Dezember 2017 per Saldo um 1.577 T€ auf 10.967 T€.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im Berichtsjahr 2017 insgesamt 16.944 T€. Davon entfielen 16.171 T€ auf Neubauten, 502 T€ auf Modernisierungen und 271 T€ auf Ankäufe bzw. Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Daneben wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 7.535 T€ und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 890 T€ geleistet. Darlehensneuaufnahmen wurden in Höhe von 1.850 T€ getätigt.

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 Risikomanagements stetig kontrolliert. Bei der Neuvaluierung wird das Zinsänderungsrisiko durch Abschluss

von Darlehen 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, 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 2017 jederzeit geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel, entsprechender Kreditlinien sowie Beleihungsreserven ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Finanzierung der für das Jahr 2018 geplanten Investitionen in Neubau und Modernisierung ist gesichert.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2017	2016	2015
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m <sup>2</sup> /Monat	7,04 €	6,92 €	6,83 €
Anteil der Erlösschmälerungen	1,0 %	0,9 %	1,1 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m <sup>2</sup> /Jahr)	19,49 €	26,93 €	25,07 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	7,8	7,8	7,7

#### Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2017	2016	2015
Anlagenintensität	94,3 %	94,1 %	92,5 %
Eigenkapitalquote	45,5 %	43,1 %	44,6 %
Eigenkapitalrentabilität	6,3 %	5,5 %	5,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,2 %	3,9 %	4,2 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	8,7	11,0	9,4

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

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist von 8,9 % auf 9,2 % leicht gestiegen und liegt weiterhin auf branchenüblichem Niveau. In den kommenden Jahren ist mit keiner signifikanten Änderung zu rechnen.

#### Entwicklung Fluktuation 2013–2017

	2017	2016	2015	2014	2013
Fluktuation	9,2 %	8,9 %	9,2 %	9,8 %	9,6 %

Die Vermietungsquote liegt nach wie vor auf hohem Niveau und beträgt zum Stichtag 98,2 %. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 standen insgesamt 170 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten leer, was bezogen auf den Gesamtbestand einer Leerstandsquote von 1,8 % entspricht. Darin sind 84 Wohnungen enthalten, die für einen geplanten Neubau ent-

mietet wurden sowie weitere 31 Wohnungen, 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 0,54 %.

### Bereinigte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.

	2017	2016	2015	2014	2013
Leerstandsquote	0,54 %	0,18 %	0,24 %	0,25 %	0,28 %

### Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnung 2016 wurde wie gewohnt gewissenhaft, in hoher Qualität erstellt und termingerecht an die Mieter verschickt. Die Vorauszahlungen waren kostendeckend und angemessen kalkuliert.

Für das Kalenderjahr 2016 wurden Betriebskosten in Höhe von insgesamt 16.067 T€ abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von 7,3 %.

Hauptursächlich ist die erstmalige Erstellung der Nebenkostenabrechnung für rund 300 Wohnungen aus den Bestandsankäufen in Ulm und Dornstadt.

Für rund 3.600 Wohnungen wurde die Heiz- und Warmwasserabrechnung nach der Umrüstung auf FLÜWO-eigene funkfernauslesbare Verbrauchsmessgeräte erstmals im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

Im Zuge des aktiven Betriebskostenmanagements wurden im Jahr 2016 die vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme am externen Betriebskosten-Benchmarking nach der Geislinger Konvention geschaffen. Ziel ist es, durch den Kostenvergleich mit anderen Marktteilnehmern in der jeweiligen Region Einsparpotenziale aufzudecken und Kosten zu optimieren. Darüber hinaus wird das Siegel der Geislinger Konvention angestrebt, mit dem die Konformität der Betriebskostenbuchhaltung mit den Regeln der Konvention bescheinigt wird. Unternehmen, die das Siegel tragen, dokumentieren damit maximale Transparenz und die Bemühungen zu ständiger Kostenoptimierung.

### Personalentwicklung

Ende 2017 waren 105 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon vier Auszubildende und vier Studenten der Dualen Hochschule.

Die FLÜWO eG verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, durch intensive Nachwuchsförderung Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen. Entsprechend bildet die FLÜWO eG derzeit in zwei Ausbildungsberufen sowie in zwei dualen Studienrichtungen aus. Die FLÜWO eG bietet an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg die Möglichkeit eines Studiums der Fachrichtung BWL-Immobilienwirtschaft sowie Bauwesen-Projektmanagement. Neben den dualen Studiengängen sind die Ausbildungsplätze zum Immobilien- und Informatik-kaufmann/-frau Teile der Personalentwicklung.

### Nachtragsbericht

Bezüglich des Nachtragsberichts wird auf den Anhang verwiesen.

# Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2017 basiert einerseits auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2017 fortgeführt wurden und die auch in den kommenden Jahren weiterverfolgt werden. Andererseits wirken sich die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Instandhaltungsaufwendungen aus. Wir gehen auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung aus.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 8.000 T€ zu rechnen. Das Jahresergebnis verringert sich trotz gestiegener Sollmieten hauptsächlich aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen (geplante Instandhaltungsmaßnahmen) und höherer Sonstiger betrieblichen Aufwendungen.

Aufgrund der weiterhin konstanten Nachfrage, der allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2017, die sich 2018 voll auswirken, ist mit einem Anstieg der Sollmieten um 975 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 2018 Kosten in Höhe von rund 16.100 T€ im Wirtschaftsplan angesetzt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von rund 4.100 T€. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf höhere geplante Instandhaltungsaufwendungen (3.263 T€) und aktivierungsfähige Modernisierungen (779 T€) zurückzuführen.

Die Steigerung bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen um voraussichtlich 2.300 T€ ist im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Höhere Beratungskosten im Zuge der Digitalisierung bzw. ERP-Umstellung
- Abbruchkosten in Göppingen: Julius-Keck-Straße, in Ulm: Gneisenau-/Scharnhorststraße und in Schwetzingen: Walter-Rathenau-Straße
- Kapitaleinlage und Zuwendung FLÜWO Stiftung

Mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von 41.500 T€ sind mit Baubeginn 2018 folgende Neubauprojekte geplant:

- Göppingen: Julius-Keck-Straße (69 WE und 69 TG-Stellplätze)
- Schwetzingen: Walter-Rathenau-Straße (55 WE und 69 TG-Stellplätze)
- Ulm: Scharnhorststraße (38 WE und 38 TG-Stellplätze)

Aufgrund der Entscheidung, der Anfrage der Stadt Göppingen zur zeitlich begrenzten Unterbringung von Flüchtlingen in den Bestandsgebäuden nachzukommen, wurde das ursprünglich für 2016 geplante Neubauprojekt in Göppingen, Julius-Keck-Straße bis zum 1. Februar 2018 zurückgestellt.

Neben der qualitativen Entwicklung des Wohnungsbestandes wird auch die zahlenmäßige Erweiterung des Wohnungsbestandes angestrebt. Umgesetzt wurde dies unter anderem mit dem Grundstücksankauf der Scheffelstraße in Göppingen-Holzheim zum 26. Februar 2018, das für ein Neubauprojekt mit 20 Wohneinheiten vorgesehen ist.

Mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 28. März 2018 hat die FLÜWO eG in Degerloch, zwischen der Schrempfstraße 8 und der Löffelstraße 30, ein 1.979 m<sup>2</sup> 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 zusätzlich verfügbare Bürofläche könnte den Bedarf an Schulungsräumen sowie Büroplätzen für die Stiftung und der Tochtergesellschaft decken. Die Fertigstellung ist Mitte 2019 geplant.

Darüber hinaus wird sich die FLÜWO eG auch im Jahr 2018 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.

## Chancen- und Risikobericht

Die Risikobeurteilung des Vorstandes geht im gegenständlichen Geschäftsmodell einer Vermietungsgenossenschaft von weitgehend unveränderten Bedingungen aus. Zu begründen ist dies mit den stabilen Wettbewerbsbedingungen in den Beschaffungs- und Absatzmärkten, in denen die FLÜWO eG als Marktteilnehmer agiert. Das Risikopotenzial beschränkt sich deshalb auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstand im Bestand. Durch die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, wird diesem Risiko Rechnung getragen.

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.

Auch im Geschäftsjahr 2017 bestand für die FLÜWO eG die Herausforderung darin, sich den stetig verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Die Risiken der gesamtwirtschaftlichen Lage sind durch konjunkturelle und demografische Veränderungen bestimmt und werden durch steuerliche und gesetzliche Vorschriften ergänzt, die bei Bautätigkeiten für höhere Investitionskosten sorgen können. Ein daraus resultierendes, wesentlich beeinflussendes Risiko ist derzeit noch nicht zu erkennen.

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.

Für die Realisierung von Wachstumspotenzialen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist der Erwerb geeigneter Grundstücke erforderlich. Hierzu wurden im Unternehmen geeignete Instrumente zur Potenzialanalyse von bebauten und unbebauten Grundstücken eingeführt.

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 guten konjunkturellen Lage im Baugewerbe zu weiteren Baukostensteigerungen, die eine sehr detaillierte und auf Kosten fokussierte Planungsphase bei den geplanten Neubaumaßnahmen voraussetzen.

Die in diesem Zusammenhang nach wie vor hohen Anforderungen bei der Gebäudemodernisierung führen auch in den kommenden Jahren dazu, dass die höheren Investitionen angesichts der zum Teil eingeschränkten Leistungsfähigkeit bzw. Kaufkraft unserer Mitglieder preisrechtlich nur begrenzt umgesetzt werden können.

Aufgrund der unsicheren europäischen Wirtschafts- und Finanzlage besteht für die Zukunft weiterhin ein sehr geringes, aber doch vorhandenes Mietausfallrisiko, wenn die Krise speziell den deutschen Arbeitsmarkt belasten und die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter einschränken sollte.

Ein konkretes Risiko könnte in der Bestandsbewirtschaftung durch eine hohe Fluktuation mit anschließendem Leerstand und den 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 Weiterver-

mietung nicht immer möglich ist. Das latent vorhandene Leerstandsrisiko erfordert eine differenzierte Betrachtung des regionalen Marktgeschehens an den verschiedenen Standorten, um frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Die Finanzierung und die Liquidität stehen bei der FLÜWO eG auf einer gesicherten Basis, die durch gewachsene Geschäftsbeziehungen zu langjährigen Finanzierungspartnern gestützt wird. Wesentliche Risiken können hinsichtlich der Zinsanpassungen entstehen. Diese sind jedoch aufgrund der laufenden Überwachung, dem Einsatz festverzinslicher Darlehen, diversifizierter Finanzierungspartner und der gezielten Steuerung der Laufzeiten der Darlehensverbindlichkeiten kurzfristig als gering zu bewerten.

Durch dauernde Prozessoptimierungen, die Erweiterung des Wohnungsangebotes unter permanenter Angleichung an einen zeitgemäßen Standard und den konsequenten Abruf bestehender Mieterhöhungspotenziale wird das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung in den nächsten Jahren weiter positiv beeinflusst. Das betriebliche Risiko wird als gering betrachtet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 und ist auch in Zukunft durch laufende Mieteinnahmen gewährleistet. 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.

Im Zuge von Anschlussfinanzierungen besteht die Chance, den Zinsaufwand zu reduzieren und durch den dadurch entstehenden freien Kapitaldienst entweder neue Investitionsdarlehen aufnehmen zu können oder die Entschuldung zu beschleunigen. Hierdurch könnte sich der Jahresüberschuss geringfügig erhöhen.

## 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 angelegten Finanzmittel auf Ge-

schäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Aus dem Beteiligungsverhältnis bestehen keine Risiken, da die Vermögenswerte überwiegend als kurzfristige Einlagen bei Kreditinstituten angelegt sind und das Geschäftsmodell der FLÜWO Service 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 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.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabler verzinslicher Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestand am Abschlussstichtag ein zinsbezogenes Termingeschäft in Form eines Zinsswaps. Ab dem 1. Januar 2016 besteht eine Bewertungseinheit in Form eines Mikrohedg, wodurch sich die Zinsänderungsrisiken von Grund- und Sicherungsgeschäft gegenseitig aufheben. Da zuvor keine Bewertungseinheit möglich war, musste aufgrund des negativen Marktwertes des Zinsswaps eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet werden, die zeitanteilig über die verbleibende Restlaufzeit der Bewertungseinheit bis Juli 2018 aufgelöst wird.

Stuttgart, 9. März 2018

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Rainer Böttcher

Holger Hansen



# Bericht des Aufsichtsrats

## Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Geschäftsführung des Vorstands wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Hierüber fand stets ein konstruktiv kritischer Dialog statt. Anhand schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte wurden wichtige Geschäftsabläufe und Geschäftsvorfälle ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Des Weiteren standen die Vorsitzende des Aufsichtsrats und ihr Stellvertreter auch außerhalb der Sitzungen dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch beratend zur Verfügung. Sie wurden darüber hinaus über wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet.

## Sitzungen des Aufsichtsrats

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2017 neun Sitzungen, davon vier zusammen mit dem Vorstand, statt. Hierbei spielten im Wesentlichen die wirtschaftliche Lage der FLÜWO sowie die weitere Unternehmensplanung und -entwicklung eine Rolle.

Im Mittelpunkt stand dabei die weitere Umsetzung von Zielen aus den strategischen Handlungsfeldern soziale Teilhabe, Wachstum und Diversifikation.

Weitere Schwerpunkte der Sitzungen waren die Entwicklungen der geplanten Ersatz- und Neubauten und der laufenden Modernisierungen auch im Hinblick auf die qualitätsmäßige Sicherung des Gebäudebestands. Innerhalb des Betriebskostenmanagements konnten in Teilbereichen Einsparpotenziale gehoben und an die Mieter bzw. Mitglieder weitergegeben werden.

## Nachfolgeregelung Vorstand

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Altersnachfolge im Vorstand der FLÜWO gehörte die Einleitung eines Auswahlverfahrens für die Nachbesetzung des Vorstands zu den Hauptaufgaben des Aufsichtsrats.

## Risikomanagement

Über die Risikosituation und deren vorausschauende Fortentwicklung wurde dem Aufsichtsrat ebenfalls regelmäßig berichtet. Die FLÜWO und ihr Tochterunternehmen, die FLÜWO Bau + Service GmbH waren im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen bestandsgefährdenden Risiken ausgesetzt.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand zusammen mit dem Abschlussprüfer am 17. Mai 2018 wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand und der gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen durch den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 bestätigt. Des Weiteren gewährleistet das permanent weiterentwickelte Risikofrüherkennungssystem eine angemessene Risikobewertung.

## Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2017 nicht geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Andrea Lauterbach und Herr Falk Böhm endeten turnusgemäß. Beide stellten sich der Wiederwahl und wurden mehrheitlich von der Vertreterversammlung wiedergewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurden Frau Dr. Andrea Lauterbach als Vorsitzende und Herr Hans Klein als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt.

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Herrn Hans-Werner Franz und Herrn Karl-Heinz Großmann. Beide stellten sich nicht mehr zur Wahl.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung nach Sichtung mehrerer Kandidaten zwei geeignete Nachfolger als Aufsichtsräte für die Herren Hans-Werner Franz und Karl-Heinz Großmann vor

### Prüfung des Jahresabschlusses

Unter Hinzuziehung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes wurden der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, der Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses vom Aufsichtsrat geprüft. Vom Prüfungsverband bzw. Abschlussprüfer wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Über das Prüfungsergebnis hat sich der Aufsichtsrat in einer Prüfungsschlussitzung unterrichten lassen, hierüber wird in der Vertreterversammlung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit Anhang sowie den Lagebericht gebilligt und diesem zugestimmt. Mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses hat sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärt. Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses entspricht den Vorschriften der Satzung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

### Dank

Für die geleistete Arbeit und den bemerkenswerten Erfolg spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FLÜWO Dank und Anerkennung aus. Ebenso dankt der Aufsichtsrat allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement sowie für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Der Dank gilt auch den Kollegen im Aufsichtsrat für ihr stetiges Engagement und die stets gute, konstruktive

und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit. Auf eigenen Wunsch scheiden Herr Hans-Werner Franz und Herr Karl-Heinz Großmann aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat verliert mit Herrn Franz, der auf 30 Jahre Mitgliedschaft im Aufsichtsrat zurückblickt und Herrn Großmann, der dem Gremium 14 Jahre angehörte, zwei langjährige Mitglieder. Vor dem Hintergrund dieses herausragenden Engagements für die FLÜWO ist der Aufsichtsrat zu besonderem Dank verpflichtet.

Stuttgart, 17. Mai 2018

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

Dr. Andrea Lauterbach  
*Aufsichtsratsvorsitzende*

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

<b>Aktivseite</b>			
	<b>2017</b> €	<b>2017</b> €	<b>2016</b> €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>186.971,00</b>	<b>104.440,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.130.368,87		392.965.674,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	917.407,87		1.123.311,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.222.739,58		9.693.023,56
Technische Anlagen und Maschinen	14.065,00		17.504,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.035,00		836.299,00
Anlagen im Bau	10.069.011,14		12.149.410,22
Bauvorbereitungskosten	6.796.480,28		4.056.737,10
Geleistete Anzahlungen	0,00	<b>438.862.107,74</b>	13.614.173,86
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00		11.520.000,00
Sonstige Ausleihungen	6.845,00		17.355,00
Andere Finanzanlagen	250,00	<b>11.527.095,00</b>	250,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>450.576.173,74</b>	<b>446.098.178,40</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	15.192.808,68		14.697.502,81
Andere Vorräte	48.267,05	<b>15.241.075,73</b>	49.190,67
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	123.859,65		92.403,92
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.592,55		43.225,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	234.682,42		306.249,60
Sonstige Vermögensgegenstände	436.949,66	<b>813.084,28</b>	411.665,27
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	10.967.245,10	<b>10.967.245,10</b>	12.544.265,26
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.424,18	<b>33.424,18</b>	19.902,31
<b>Bilanzsumme</b>		<b>477.631.003,03</b>	<b>474.262.584,08</b>

<b>Passivseite</b>			
	<b>2017</b> €	<b>2017</b> €	<b>2016</b> €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	693.280,00		771.063,57
der verbleibenden Mitglieder	15.992.661,70		15.600.956,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.600,00	<b>16.695.541,70</b>	17.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	8.778,30		4.003,26
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	21.873.205,05		20.508.205,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.365.000,00		1.131.000,00
Bauerneuerungsrücklage	46.180.000,00		46.180.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	131.009.562,89		119.440.694,39
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	1.068.868,50		1.096.405,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	10.500.000,00	<b>199.062.767,94</b>	8.500.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	13.644.199,95		11.300.761,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	11.865.000,00	<b>1.779.199,95</b>	9.631.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>217.537.509,59</b>	<b>204.187.961,08</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.547.282,00		7.384.702,00
Steuerrückstellungen	52.872,00		45.262,00
Sonstige Rückstellungen	892.310,10	<b>8.492.464,10</b>	1.455.981,67
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	219.483.088,42		226.375.458,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.461.664,43		12.263.895,39
Erhaltene Anzahlungen	17.097.128,98		16.687.237,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.093,52		96.423,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.957.078,66		5.394.915,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.347,75		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	337.362,78		217.142,95
davon aus Steuern	38.793,68	<b>251.453.764,54</b>	39.285,75
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>147.264,80</b>	<b>153.604,93</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>477.631.003,03</b>	<b>474.262.584,08</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	2017 €	2017 €	2016 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.251.141,74		65.635.613,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	363.845,28	69.614.987,02	321.506,61
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		495.305,87	751.642,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	33.930,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.498.899,37	1.496.873,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		26.755.916,87	28.015.743,34
<b>Rohergebnis</b>		<b>44.853.275,39</b>	<b>40.223.823,24</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.693.294,60		4.787.291,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.348.448,37		1.222.685,23
davon für Altersversorgung	286.197,27	7.041.742,97	243.594,82
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.730.363,22	11.437.161,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.235.893,30	2.887.143,48
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,32		60,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-3.988,65	-3.971,33	323.942,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.496.911,36	7.189.173,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-36.632,36	116.249,81
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>15.381.025,57</b>	<b>12.908.121,21</b>
Sonstige Steuern		1.736.825,62	1.607.359,88
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>13.644.199,95</b>	<b>11.300.761,33</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		11.865.000,00	9.631.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.779.199,95</b>	<b>1.669.761,33</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2017

## 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 richtet 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: 33,3 %
- Wohngebäude: 1,7 %
- Wohngebäude mit aktivierten Modernisierungskosten: 2,5 %
- Geschäftsbauten: 1,7 % bis 5,0 %
- Garagen, Carports und Stellplätze: 4,0 % bis 5,0 %
- Technische Anlagen: 10,0 %
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 7,7 % bis 33,3 %

Erworbene Objekte werden auf die geschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die jährliche Überprüfung ergab bei dem Objekt WI 8001 in Weißig, Radeberger Straße 21–33 und Zum Heiderand 34–34 B aufgrund der durchgeführten Ertragswertberechnungen für das Geschäftsjahr einen Zuschreibungsbedarf in Höhe von 103.787,50 €.

Außerplanmäßig abgeschrieben wurden die Restbuchwerte der folgenden Gebäude, da diese im ersten Quartal 2018 abgerissen werden:

- Ulm, Gneisenaustraße 65–71, Scharnhorststraße 2 27.762,26 €
- Schwetzingen, Walter-Rathenau-Straße 2–12, Friedrich-Ebert-Straße 51 777.047,49 €

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150,00 €, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € 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 wurden ►

- ▶ mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzin-

## 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					Stand zum 31.12.2017 €
	Stand zum 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	409.181,36	175.101,07	45.143,29	0,00	0,00	539.139,14
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>409.181,36</b>	<b>175.101,07</b>	<b>45.143,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>539.139,14</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	578.611.218,86	663.834,99	0,00	31.454.838,35	1.019.456,31	609.710.435,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	11.488.713,02	0,00	0,00	0,00	0,00	11.488.713,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.693.023,56	4.700,80	0,00	0,00	1.474.984,78	8.222.739,58
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.353,52	0,00	0,00	0,00	0,00	34.353,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.942.473,29	239.944,69	160.300,02	0,00	0,00	3.022.117,96
6. Anlagen im Bau	12.149.410,22	12.172.670,98	0,00	2.549.573,05	16.802.643,11	10.069.011,14
7. Bauvorbereitungskosten	4.056.737,10	3.862.561,72	29.665,20	537,76	1.093.691,10	6.796.480,28
8. Geleistete Anzahlungen	13.614.173,86	0,00	0,00	0,00	13.614.173,86	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>632.590.103,43</b>	<b>16.943.713,18</b>	<b>189.965,22</b>	<b>34.004.949,16</b>	<b>34.004.949,16</b>	<b>649.343.851,39</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>632.999.284,79</b>	<b>17.118.814,25</b>	<b>235.108,51</b>	<b>34.004.949,16</b>	<b>34.004.949,16</b>	<b>649.882.990,53</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	17.355,00	0,00	10.510,00	0,00	0,00	6.845,00
3. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>11.537.605,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.510,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.527.095,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>644.536.889,79</b>	<b>17.118.814,25</b>	<b>245.618,51</b>	<b>34.004.949,16</b>	<b>34.004.949,16</b>	<b>661.410.085,53</b>

sungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,71 % (Stand Dezember 2017, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,0 % p. a., Fluktuationswahrscheinlichkeit und Gehaltssteigerungen in Höhe von jeweils 2,0 % berücksichtigt.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, 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.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,59 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2,25 % zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert) €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
			Zugänge €	Abgänge €				
304.741,36	92.570,07	45.143,29	0,00	0,00	0,00	352.168,14	186.971,00	104.440,00
<b>304.741,36</b>	<b>92.570,07</b>	<b>45.143,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>352.168,14</b>	<b>186.971,00</b>	<b>104.440,00</b>
185.645.544,86	12.038.309,66	0,00	0,00	0,00	103.787,50	197.580.067,02	412.130.368,87	392.965.674,00
10.365.401,36	205.903,79	0,00	0,00	0,00	0,00	10.571.305,15	917.407,87	1.123.311,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.222.739,58	9.693.023,56
16.849,52	3.439,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.288,52	14.065,00	17.504,00
2.106.174,29	361.484,03	157.575,36	0,00	0,00	0,00	2.310.082,96	712.035,00	836.299,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.069.011,14	12.149.410,22
0,00	28.656,67	28.656,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6.796.480,28	4.056.737,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.614.173,86
<b>198.133.970,03</b>	<b>12.637.793,15</b>	<b>186.232,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.787,50</b>	<b>210.481.743,65</b>	<b>438.862.107,74</b>	<b>434.456.133,40</b>
<b>198.438.711,39</b>	<b>12.730.363,22</b>	<b>231.375,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.787,50</b>	<b>210.833.911,79</b>	<b>439.049.078,74</b>	<b>434.560.573,40</b>
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	6.845,00	17.355,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.527.095,00</b>	<b>11.537.605,00</b>
<b>198.438.711,39</b>	<b>12.730.363,22</b>	<b>231.375,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.787,50</b>	<b>210.833.911,79</b>	<b>450.576.173,74</b>	<b>446.098.178,40</b>



## 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 2017 weist folgende Werte aus:

	€
Gezeichnetes Kapital	520.000,00
Kapitalrücklage	11.000.000,00
Eigenkapital	12.330.033,76
Jahresfehlbetrag	498.931,99

In der Position Unfertige Leistungen sind 15.192.808,68 € (Vorjahr 14.697.502,81 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	2017	2016
	€	€
Forderungen aus Vermietung	21.664,94	21.066,41
Sonstige Vermögensgegenstände	75.637,99	112.090,86
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>97.302,93</b>	<b>133.157,27</b>

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus Remanenzkosten in Höhe von 192.995,84 €, weiterverrechneten Verwaltungs- und Personalkosten in Höhe von 27.170,00 € und Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 14.516,58 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Kostenerstattungen in Höhe von 2.347,75 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 869.764,00 €. In Höhe des Unterschiedsbetrages besteht eine Auszahlungssperre.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen:

	€
Rückstellung Personalbereich	389.909,23
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	328.948,23
Jahresabschlusskosten (intern)	97.352,64
Prüfungskosten	43.000,00

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	219.483.088,42 (226.446.935,86)	12.675.373,61 (32.398.405,48)	35.310.248,11 (23.531.229,00)	171.497.466,70 (170.517.301,38)	219.483.088,42 (226.446.935,86)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.461.664,43 (12.263.895,39)	414.385,74 (257.144,90)	1.705.139,09 (1.094.285,14)	10.342.139,60 (10.912.465,35)	12.461.664,43 (12.263.895,39)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	17.097.128,98 (16.687.237,13)	17.097.128,98 (16.687.237,13)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.093,52 (96.423,67)	115.093,52 (96.423,67)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.957.078,66 (5.394.915,13)	1.715.374,58 (4.794.438,62)	241.704,08 (600.476,51)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.347,75 (0,00)	2.347,75 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	337.362,78 (217.142,95)	234.794,08 (128.980,68)	102.568,70 (88.162,27)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>251.453.764,54</b> (261.106.550,13)	<b>32.254.498,26</b> (54.362.630,48)	<b>37.359.659,98</b> (25.314.152,92)	<b>181.839.606,30</b> (181.429.766,73)	<b>231.944.752,85</b> (238.710.831,25)	

Bei den Zahlen in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

\*steht zur Verrechnung an

GPR = Grundpfandrecht

## Derivate Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel verzinslicher Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestand am Abschlussstichtag ein zinsbezogenes Termingeschäft in Form von einem Zinsswap mit einem Bezugsbetrag von 4.601.626,93 €. Der negative Barwert des Zinsswaps zum 31. Dezember 2017 beträgt 287.501,17 €.

Seit dem 1. Januar 2016 besteht eine Bewertungseinheit in Form eines Mikrohedges. Sowohl Grundals auch Sicherungsgeschäft beziehen sich auf den 6-Monats-Libor. Vor der Bildung der Bewertungseinheit musste aufgrund des negativen Marktwertes des Zinsswaps eine Rückstellung für drohende Verluste

aus schwebenden Geschäften gebildet werden, die zeitanteilig über die Laufzeit der Bewertungseinheit (bis Juli 2018) aufgelöst wird.

Der Auflösungsbetrag der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften beträgt 657.896,44 €, sodass die Rückstellung in Höhe von 328.948,23 € zum 31. Dezember 2017 besteht.

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

	€
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.569,54

## Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 818.447,01 € angefallen. Diese betreffen hauptsächlich die Auflösung von folgenden Rückstellungen:

	€
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	657.896,44
Pensionsrückstellung	131.730,00

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	€
Erträge aus Zuschreibungen	103.787,50
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigungen	102.134,91
Erträge aus früheren Jahren	52.987,37

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	374.837,16
Aufwendungen für Abbruch und Neubau	60.650,63

## Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von –3.988,65 € (Vorjahr 323.942,50 €) resultieren aus den erstmalig von Banken berechneten Negativzinsen in Höhe von –6.204,84 €. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 575.859,00 € (Vorjahr 215.941,61 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für das Jahr 2017 in Höhe von 102.362,54 € enthalten. Weiter sind periodenfremde Erträge aus Steuererstattungen in Höhe von 138.994,90 € entstanden.

## 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	8.669.822,13
Jährliche Beiträge für die HVK Heissmann Unterstützungskasse (Stichtag 01.01.2018)	124.359,00

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

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	52	12
Technische Mitarbeiter	17	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	28	3
<b>Insgesamt</b>	<b>97</b>	<b>17</b>

Außerdem werden durchschnittlich neun Auszubildende und 16 geringfügig Beschäftigte angestellt.

## Mitgliederbewegung

Anfang 2017	10.149
Zugang	764
Abgang	626
<b>Ende 2017</b>	<b>10.287</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 391.704,96 € erhöht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstandes

Rainer Böttcher, *Dipl.-Kaufmann*

Holger Hansen, *Dipl.-Betriebswirt (FH)*

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

Hans-Werner Franz  
*Bankkaufmann, Heidelberg*

Karl-Heinz Großmann  
*Kaufmann, Ditzingen*

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

## 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 2017 in Höhe von 1.779.199,95 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben	€ 623.091,07
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen	€ 1.156.108,88

Stuttgart, 9. März 2018

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Rainer Böttcher

Holger Hansen

# Bestätigungsvermerk 2017

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 17. Mai 2018

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

gez. Beck	gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer	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; **Bildnachweis:** S. 16: Thomas Wagner