

The background of the page is filled with intricate, overlapping purple lines that form a complex, organic pattern. These lines vary in thickness and curvature, creating a sense of movement and depth. The overall effect is a modern, artistic design that frames the text.

2018

LAGEBERICHT UND BERICHT
DES AUFSICHTSRATS
JAHRESABSCHLUSS
BESTÄTIGUNGSVERMERK

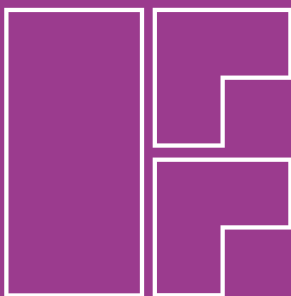
FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Kennzahlen

	2018	2017
Bilanzsumme	504,6 Mio. €	477,6 Mio. €
Jahresüberschuss	9,2 Mio. €	13,6 Mio. €
Eigenkapital	226,6 Mio. €	217,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	44,9 %	45,5 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	70,7 Mio. €	69,3 Mio. €

	2018	2017
Wohnungen	9.342	9.448
Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen	15,5 Mio. €	12,0 Mio. €
Investitionen in Neubauten	19,0 Mio. €	16,1 Mio. €
Investitionen in Gebäude- und Grundstückskäufe	23,9 Mio. €	0,0 Mio. €
Mietwert	7,8	7,8
Gebäudeerhaltungskoeffizient	25 €/m ²	20 €/m ²

	2018	2017
Mitglieder	10.461	10.287
Mitarbeiter	105	105
davon Auszubildende und duale Studenten	10	8



Grundlagen des Unternehmens

Die Geschäftstätigkeit der FLÜWO Bauen Wohnen eG (im Folgenden kurz „FLÜWO eG“ genannt) ist geprägt durch die Vermietung der nahezu 9.350 eigenen Wohnungen an ihre Mitglieder (Stand März 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 drei Regionalbüros und fünf Mieterbüros 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 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- und Modernisierungsmaßnahmen.



Neubau Stuttgart-Giebel.

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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, geprägt durch das niedrige Zinsniveau und hohe Beschäftigung, besteht unverändert fort. Das baden-württembergische Wirtschaftsministerium geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Gründe für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, des Brexits, der Probleme der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, der Schuldenkrise Italiens und der Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamtdeutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Wirtschaftsauskunftei Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die

Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionen-Grenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. ►

► Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 Millionen 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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihenkäufe 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.

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 schlüsselfertige Neubauten in Stuttgart, Dossenheim und Mannheim geschlossen sowie ein Bestandsobjekt und ein Grundstück erworben.

Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der FLÜWO eG umfasst zum Bilanzstichtag 9.342 Wohnungen, 62 Gewerbeeinheiten sowie 5.006 Garagen und Stellplätze. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt 614.177 m².

Neubautätigkeit 2018

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

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. Das Geschäftsjahr 2018 war durch die Ausführung von Neu- und Ersatzbautätigkeiten sowie durch vorbereitende Abbruchmaßnahmen in Stuttgart, Göppingen, Ulm, Esslingen, Schwetzingen und Dresden geprägt.

Bestandszahlen

	2018	2017	2016	2015	2014
Wohnungen	9.342	9.448	9.133	8.797	8.637
Gewerbe	62	63	63	59	59
Garagen/Stellplätze	5.006	4.943	4.735	4.468	4.367
Wohn-/Nutzfläche	614.177 m²	617.773 m ²	597.159 m ²	572.733 m ²	561.268 m ²

Nach dem Erwerb des Grundstückes Heidenauer Straße in Dresden im Jahr 2015 konnte im April 2016 planmäßig mit dem Neubauvorhaben begonnen werden. Insgesamt wurden 67 Wohneinheiten auf rund 5.716 m² Wohnfläche, die in drei Laubenganghäuser und fünf Stadtvillen aufgeteilt sind, sowie 80 Tiefgaragenstellplätze geplant. Im Dezember 2017 konnten die Laubenganghäuser und drei der Stadtvillen sowie im Februar 2018 die übrigen zwei Stadtvillen fertiggestellt werden. Die Einheiten sind vollständig bezogen.

Nach dem 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 Gesamtwohnfläche von 2.613 m² und einer Tiefgarage mit 62 Stellplätzen wurden im Oktober fertiggestellt. Die Einheiten sind fast vollständig bezogen (Stand März 2019).

Nach dem Erwerb des Grundstückes im Marianne-Schmidt-Weg in Esslingen erfolgte der Baustart des Neubaus im Mai 2017. Insgesamt wurden 15 Mietwohnungen mit Balkon, Terrasse oder Mietergarten und eine Tiefgarage mit 59 Stellplätzen erstellt. Nach der Fertigstellung im November 2018 konnten insgesamt 1.251 m² Wohnfläche an die Mieter übergeben werden.

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 Julius-Keck-Straße in Göppingen erst im Geschäftsjahr 2018 begonnen. Nach dem Abriss der Bestandsgebäude in Göppingen konnte im Februar mit dem Bau von 69 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen begonnen werden. Die Fertigstellung der Einheiten mit einer geplanten Wohnfläche von 4.644 m² ist für das 3. Quartal 2019 vorgesehen.

Für zwei weitere Neubauvorhaben, deren Baubeginn im Frühjahr 2019 geplant ist, wurden im Berichtsjahr die Bestandsgebäude Walther-Rathenau-/Friedrich-Ebert-Straße in Schwetzingen und Gneisenau-/Scharnhorststraße in Ulm abgebrochen.

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 Wohnumfelds. Neben der energetischen Ertüchtigung steht hierbei zunehmend die Anpassung an zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 15 Modernisierungsmaßnahmen an den Standorten Stuttgart, Esslingen, Ostfildern, Böblingen, Sindelfingen, Mannheim, Bruchsal, Coswig, Ulm, Dornstadt und Pforzheim mit einem Investitionsvolumen von rund 4.656 T€ durchgeführt.

Für die Ertüchtigung von insgesamt drei Außenanlagen wurden Ausgaben von 169 T€ sowie für den Austausch von sieben Heizungen Ausgaben von 502 T€ getätigt.

Weitere Säulen, die zur Bestandssicherung beitragen, sind die laufende Instandhaltung mit 4.464 T€ sowie die Wohnungsmodernisierung mit 4.798 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 15.448 T€ bzw. 28,5 % der Nettokaltmiete) bleibt die FLÜWO eG als Wohnungsanbieter attraktiv und festigt ihre Marktposition.

Erwerbsmaßnahmen 2018

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Bestandsgebäude bzw. schlüsselfertige Neubauvorhaben kaufvertraglich erworben:

Durch Kaufvertrag vom 27. März 2018 wurde in Stuttgart-Degerloch, Löffel-/Schrempfstraße 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 Einheiten mit einer voraussichtlichen Gesamtfläche von 1.949 m² werden bis Ende 2019/Anfang 2020 errichtet und übergeben. ►

- ▶ Weiterhin wurde in Stuttgart-Degerloch, Löffelstraße eine Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 3.452 m² durch notariellen Kaufvertrag vom 5. Juli 2018 erworben. Die Übergabe der Einheit ist im ersten Halbjahr 2019 geplant, nachgelagert sollen umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Nach erfolgter Modernisierung wird die FLÜWO eG hier ihre neuen Geschäftsräume im Jahr 2022 beziehen.

Am Standort Mannheim-Mitte wurden mit dem im Bau befindlichen Objekt „TENon5“ zehn gereichte Stadtvillen 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.

Weiterhin hat die FLÜWO eG im Geschäftsjahr 2018 am Standort Dossenheim, Goethestraße durch beurkundeten Kaufvertrag vom 17. Mai 2018 ein im Bau befindliches Objekt mit 45 Studentenapartments, 27 Seniorenwohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie 34 Stellplätzen erworben. Eine erste Teilübergabe der vom Bauträger zu erstellenden Gebäude wird voraussichtlich am 1. April 2019 für die 45 Studentenapartments stattfinden. Im Sommer 2019 sollen die übrigen Einheiten übergeben werden. Die 45 Studentenapartments mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.152 m² befinden sich aktuell in der Vermietung.

Um auch zukünftig eigene Neubauvorhaben durchführen zu können, wurde im Geschäftsjahr 2018 der Grundstücksankauf in Göppingen (Holzheim), Scheffelstraße zum 26. Februar 2018 vorgenommen, auf dem ein Neubauvorhaben mit 20 Wohneinheiten vorgesehen ist.

Finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Finanzielle betriebliche Kennzahlen

Die FLÜWO eG verfügt über folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2018	2017	2016
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Monat	7,22 €	7,04 €	6,92 €
Anteil der Erlösschmälerungen	1,3 %	1,0 %	0,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Modernisierungen und Instandhaltungen pro m ² /Jahr)	25,23 €	19,49 €	26,93 €
Mietwert (Buchwert der vermieteten Gebäude/Jahressollmiete)	7,8	7,8	7,8

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2018	2017	2016
Anlagenintensität	95,7 %	94,3 %	94,1 %
Eigenkapitalquote	44,9 %	45,5 %	43,1 %
Eigenkapitalrentabilität	4,1 %	6,3 %	5,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,0 %	4,2 %	3,9 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren (Fremdkapital – Umlaufvermögen) : Cashflow nach DVFA)	11,8	8,7	11,0

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

Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen

Vermietungssituation

Die Fluktuationsquote ist von 9,2 % auf 8,7 % leicht gesunken und liegt weiterhin auf branchenüblichem Niveau. In den kommenden Jahren ist mit keiner signifikanten Änderung zu rechnen.

Entwicklung Fluktuation 2014–2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Fluktuation	8,7 %	9,2 %	8,9 %	9,2 %	9,8 %

Die Vermietungsquote liegt nach wie vor auf hohem Niveau und beträgt zum Stichtag 99,4 %. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 standen insgesamt 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten leer, was bezogen auf die Wohnungen im Gesamtbestand einer Leerstandsquote von 0,6 % entspricht. Darin sind zehn Wohnungen enthalten, die für einen geplanten

Neubau entmietet werden sowie weitere 21 Wohnungen, bei denen zum Stichtag bereits ein Anschlussmietvertrag besteht. Vermindert um leer stehende Wohnungen, für die bereits ein Anschlussmietvertrag besteht, und ohne Anrechnung von Wohnungen in Abrissgebäuden ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 0,3 %.

Bereinigte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.

	2018	2017	2016	2015	2014
Leerstandsquote	0,28 %	0,54 %	0,18 %	0,24 %	0,25 %

Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen 2017 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 2017 wurden Betriebskosten in Höhe von insgesamt 16.663 T€ abgerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 3,7 %. Hauptsächlich dafür ist eine Steigerung bei den abzurechnenden Einheiten um rund 3,4 %.

Für rund 8.400 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für das Jahr 2017 nach der Umrüstung auf FLÜWO-eigene funkfernauslesbare Verbrauchsmessgeräte im eigenen Unternehmensverbund erstellt.

Im Rahmen des aktiven Betriebskostenmanagements wurden neue Rahmenverträge für die Belie-

ferung mit Gas und Allgemenstrom mit einer Laufzeit von drei Jahren (2019–2021) geschlossen.

Personalentwicklung

Ende 2018 waren 105 Personen bei der FLÜWO eG beschäftigt, davon fünf Auszubildende und fünf 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. Darüber ►

- ▶ 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 erlangen. In regelmäßigen Feedback- und Mitarbeitergesprächen werden Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

FLÜWO Bau + Service GmbH

Die FLÜWO GmbH war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Fortführung des Aufbaus eines eigenen Mess- und Abrechnungsdienstes beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden etwa 570 Wohnungen mit eigenen Messgeräten ausgestattet. Aufgrund der unvollständigen und teilweise mangelhaften Leistungserbringung eines externen Montagedienstes waren in rund 600 Wohnungen Nacharbeiten notwendig. Für die bislang in den eigenen Abrechnungsdienst überführten rund 8.400 Wohnungen wurden die Abrechnungen der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2017 fristgerecht erstellt.

Es wird angestrebt, weitere Geschäftsfelder zu entwickeln. Mit dem Aufbau eines eigenen Regiebetriebs für Heizung und Sanitär wurde – zunächst in den badischen Beständen – begonnen. Darüber hinaus wurden Messdienstleistungen im Drittgeschäft realisiert.

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

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

Der Vorstand der FLÜWO eG beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv.

FLÜWO Stiftung

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 Gründungsjahr stiftete die FLÜWO eG 500 T€ in das Stiftungskapital. Die Zahlung weiterer 500 T€ erfolgte in Form einer Zuwendung. Die zukünftige 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 1,0 % der im Vorjahr vereinnahmten Nettokaltmiete.

III. Wirtschaftliche Lage 2018

Ertragslage

Die Ertragslage der FLÜWO eG ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem

Jahresüberschuss von 9.247 T€ ab und liegt damit 4.397 T€ unter dem Vorjahresergebnis.

Ertragslage

	2018	2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Ergebnis			
aus der Hausbewirtschaftung	21.780	22.757	-977
aus Bau- und Betreuungstätigkeit	305	326	-21
aus Kapitaldienst	-712	-580	-132
aus Verwaltungskosten	-11.396	-10.298	-1.098
Übrige Rechnung	-600	1.402	-2.002
Steuern von Einkommen und Ertrag	-130	37	-167
Jahresüberschuss	9.247	13.644	-4.397

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 977 T€ verringert. Positiv wirken sich im Wesentlichen höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (906 T€), geringere

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (462 T€) sowie geringere Aufwendungen für Zinsen (657 T€) aus. Dem stehen gestiegene Instandhaltungskosten (3.086 T€) gegenüber.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2018	2017	2016	2015	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	55.063	54.012	51.345	48.740	47.524
Erlösschmälerungen/ Sonstige Erträge	-853	-704	-538	-686	-554
Gebühren und Umlagen	16.496	15.943	14.828	15.134	15.744
Gesamt	70.706	69.251	65.635	63.188	62.714

Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit betrifft in Höhe von 281 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 Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen (710 T€). ►

- Die Verwaltungskosten erhöhen sich insbesondere aufgrund höherer Beratungskosten um 811 T€ sowie aufgrund höherer Personalaufwendungen um 142 T€ auf 11.396 T€. Die gestiegenen Beratungskosten stehen in Verbindung mit der Verfolgung der strategischen Entwicklung und Ausrichtung der FLÜWO eG.

Die übrige Rechnung beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (538 T€) und aus Versicherungsentschädigungen (484 T€). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus Abrisskosten (708 T€) für drei Objekte und aus der Zuführung zum Stiftungskapital (500 T€) sowie der weiteren Zuwendung (500 T€) an die FLÜWO Stiftung.

Vermögens- und Finanzlage

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

Unverändert ist die Ertragslage der Genossenschaft als positiv zu bewerten.

Gegenüber dem ursprünglichen Ansatz im Wirtschafts- und Finanzplan 2018 erhöht sich der Jahresüberschuss um 1.250 T€ auf 9.247 T€. Dies entspricht einem Zuwachs von 15,6 %. Positiv wirken sich hauptsächlich die höheren sonstigen betrieblichen Erträge (567 T€), geringere Instandhaltungskosten (110 T€), geringere Personalaufwendungen (881 T€) sowie niedrigere Zinsaufwendungen (358 T€) aus. Demgegenüber stehen geringere Sollmieten nach Erlösschmälerung (89 T€), höhere Abschreibungen (179 T€) sowie höhere Verwaltungskosten (185 T€).

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

Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	483.000	95,7	450.576	94,3	+32.424
Umlaufvermögen	21.582	4,3	27.055	5,7	-5.473
Bilanzsumme	504.582	100,0	477.631	100,0	+26.951
Eigenkapital	226.649	44,9	217.538	45,5	+9.111
Rückstellungen	8.687	1,7	8.492	1,8	+195
Fremdkapital	269.246	53,4	251.601	52,7	+17.645
Bilanzsumme	504.582	100,0	477.631	100,0	+26.951

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 44.627 T€ in das Anlagevermögen investiert. Nach Abzug von Abschreibungen und Abgängen ergibt sich eine Erhöhung des Anlagevermögens um 32.424 T€. Die Steigerung ist hauptsächlich auf die eigenen Neubauvorhaben in Giebelstraße/Sandbuckel in Stuttgart, Marianne-Schmidt-Weg in Esslingen und Julius-Keck-Straße in Göppingen sowie auf geleistete Anzahlungen für die im Bau befindlichen Kaufobjekte Löffel-/Schrenpfstraße in Stuttgart und Goethestraße in Dossenheim zurückzuführen. Das Anlagevermögen stellt mit

95,7 % (im Vorjahr 94,3 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar.

Die Abnahme beim Umlaufvermögen mit 5.473 T€ ist hauptsächlich auf den Rückgang der liquiden Mittel (5.912 T€), inklusive der Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von 1 T€, zurückzuführen. Dem gegenüber stehen höhere Unfertige Leistungen (522 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. Trotz des gestiegenen Eigenkapitals sinkt die Eigenkapitalquote um 0,6 Prozentpunkte auf 44,9 %; ursächlich dafür ist die deutliche Bilanzverlängerung.

Die Rückstellungen werden weiterhin durch die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestimmt (7.861 T€). Die Veränderung ist insbesondere auf die Erhöhung der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (314 T€) und auf die

Auflösung der Rückstellung für drohende Verluste (329 T€), nach dem Auslaufen des Termingeschäfts in Form eines Zinsswaps, zurückzuführen.

Das Fremdkapital erhöht sich aufgrund der Darlehensneuvaluierungen in Höhe von 22.985 T€ sowie durch Zugänge bei den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (1.715 T€) und den sonstigen Verbindlichkeiten (1.566 T€). Den Zugängen stehen die planmäßigen Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten (8.458 T€) gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kapitalflussrechnung

Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar:

	2018	2017
	T€	T€
Jahresüberschuss	9.247	13.644
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.181	12.730
Aktivierete Eigenleistungen	-23	0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	314	215
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	152	375
Zuschreibungen	-56	-104
(Cashflow nach DVFA/SG)	(21.815)	(26.860)
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-175	-608
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26	-21
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-564	-872
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Passiva	3.136	-3.012
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.266	5.925
Ertragssteueraufwand	130	37
Ertragssteuerzahlung	-45	-7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29.537	28.302
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-697	-175
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	26	24
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-43.907	-16.944
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4	11
Erhaltene Zinsen	1	-4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44.573	-17.088

Die Tabelle wird auf Seite 30 fortgeführt ►

Fortsetzung der Tabelle Kapitalflussrechnung von Seite 29	2018	2017
	T€	T€
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	22.985	1.850
Planmäßige Tilgungen	-8.458	-7.535
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-890
Gezahlte Zinsen	-5.267	-5.921
Veränderung der Geschäftsguthaben	487	306
Gezahlte Dividenden	-623	-601
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.124	-12.791
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-5.912	-1.577
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	10.967	12.544
= Finanzmittelbestand am 31.12.	5.055	10.967
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	1	0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (29.537 T€) reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen (8.458 T€) sowie die zu zahlenden Zinsen (5.267 T€) zu bedienen; weiterhin kann ein Teil des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (44.573 T€) gedeckt werden. Der Kapitalmittelbestand der Genossenschaft reduzierte sich somit zum 31. Dezember 2018 per Saldo um 5.912 T€ auf 5.055 T€, darin enthalten sind Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von 1 T€.

Die Auszahlungen für das immaterielle Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der anstehenden ERP-Umstellung.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im Berichtsjahr 2018 insgesamt 43.907 T€. Davon entfallen 42.860 T€ auf Neubauten und Ankäufe, 803 T€ auf aktivierte Modernisierungen und 244 T€ auf Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen (22.985 T€) bestimmt. Daneben wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 8.458 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 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 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 2018 jederzeit geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel, entsprechender Kreditlinien sowie Beleihungsreserven ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Finanzierung der für das Jahr 2019 geplanten Investitionen in Neubau und Modernisierung ist hierdurch sowie durch einen bereits abgeschlossenen Darlehensvertrag in Höhe von 55.000 T€ gesichert.

Nachtragsbericht

Bezüglich des Nachtragsberichts wird auf den Anhang verwiesen.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 basiert auf den bereits in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den genossenschaftseigenen Gebäudebestand, die im Jahr 2018 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 Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 8.150 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 2018 und der allgemeinen Mieterhöhungen bzw. Mietänderungen im Jahr 2018, die sich 2019 voll auswirken, sowie der geplanten Fertigstellung von drei Bauvorhaben im Jahr 2019, ist im kommenden Geschäftsjahr mit einem Anstieg der Sollmieten um 1.733 T€ zu rechnen. Das Leerstands-niveau 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 2019 Kosten in Höhe von 16.411 T€ im Wirtschaftsplan angesetzt. Dies entspricht gegenüber den Aufwendungen im Jahr 2018 einem Zuwachs von 1.782 T€ bzw. 12,2 %. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf höhere geplante Instandhaltung (1.751 T€) zurückzuführen. Zusätzlich sind noch aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 837 T€ geplant.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um voraussichtlich 604 T€ ist im Wesentlichen wie folgt zu begründen:

- Höhere Beratungskosten im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der FLÜWO eG und der ERP-Umstellung
- Geringere Abbruchkosten
- Geringere Zuwendung an die FLÜWO Stiftung

Die steigenden Personal- (519 T€) und Zinsaufwendungen (439 T€) sowie die steigenden Abschreibungen (619 T€) sind auf das nachfolgend beschriebene hohe Investitionsvolumen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sowie auf die geplante Substanzerweiterung zurückzuführen.

Mit einem voraussichtlichen Volumen von rund 81.000 T€ im Geschäftsjahr 2019 sind Investitionen in die Bauvorbereitung, -durchführung und Ankäufe an insgesamt zwölf Standorten geplant. Dabei sind folgende Fertigstellungen von bereits laufenden Bauvorhaben, die unter dem Punkt „II. Geschäftsverlauf“ näher erläutert sind, für das Geschäftsjahr 2019 geplant:

- Göppingen: Julius-Keck-Straße (69 WE und 69 TG-Stellplätze)
- Dossenheim: „Wohnen am Goetheplatz“ (72 WE, 1 GE und 34 TG-Stellplätze)
- Stuttgart: Löffel-/Schrempfstraße (14 WE, 4 GE und 23 TG-Stellplätze)

Zum Erstellungszeitpunkt sind in der langfristigen Wirtschaftsplanung bis 2027 für die Bauvorbereitung, -durchführung sowie für Ankäufe Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 362.000 T€ geplant. Mit dem Bau von rund 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis ins Jahr 2027 wird neben der qualitativen Ertüchtigung 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 Wohnungs-

- ▶ beständen 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 Angebots-erweiterung 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 Vorstands 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. Vermeidung von Risiken sicher.

Auch im Geschäftsjahr 2018 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. Auch die zum 1. Januar 2019 eintretende Mietrechtsänderung und die damit verbundene Begrenzung der Modernisierungsumlage wird sich auf die Ertragslage der FLÜWO eG nicht auswirken, da die hohen Investitionskosten nur teilweise und deutlich unterhalb der mietrechtlich möglichen Obergrenzen weitergegeben werden.

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 Neu- baumaßnahmen 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 er-

reicht werden soll, die durch eine nahtlose Weitervermietung 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 2018 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. Dieses Potenzial wird aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase allerdings von Jahr zu Jahr geringer.

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 Geschäftsbanken 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 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 bis Juli 2018 ein zinsbezogenes Termingeschäft in Form eines Zinsswaps. Ab dem 1. Januar 2016 bestand eine Bewertungseinheit in Form eines Mikrohedgedes, wodurch sich die Zinsänderungsrisiken von Grund- und Sicherungsgeschäft gegenseitig aufgehoben haben. Da zuvor keine Bewertungseinheit möglich war, musste aufgrund des negativen Marktwertes des Zinsswaps eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet werden, die im Berichtsjahr vollumfänglich aufgelöst wurde.

Stuttgart, 20. März 2019

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 sieben ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die in zwei Sitzungen mit einem internen Teil und in fünf 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. Darüber hinausgehende Auskünfte wurden seitens des Vorstands erteilt. 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 Oktober 2018 teilweise gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Besetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Vertreterversammlung vom 21. Juni 2018 geändert. Die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Herr Hans-Werner Franz und Herr Karl-Heinz Großmann endeten turnusgemäß. Beide stellten sich nicht mehr der Wiederwahl. Von der Vertreterversammlung wurden mehrheitlich Frau Diana Higi und Herr Dr. Martin Voß in den Aufsichtsrat gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Auf-

sichtsrats wurden Frau Dr. Andrea Lauterbach als Vorsitzende und Herr Hans Klein als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt. In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Herrn Hans Klein und Herrn Wilfried Wallbrecht. Die Herren stellen sich wieder zur Wahl.

Gremienübergreifende Zusammenarbeit

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

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

Vorstandsangelegenheiten

Die nebenberufliche Vorstandstätigkeit von Herrn Holger Hansen endete vertragsgemäß zum 31. Dezember 2018. Er hat seit dem 15. November 2016 die FLÜWO eG wertvoll unterstützt, wofür ihm der Aufsichtsrat seinen Dank ausspricht.

Ab dem 1. Januar 2019 wurde die langjährige Mitarbeiterin und Prokuristin Frau Nina Weigl zum Vorstand bestellt. Mit dieser Entscheidung stellte der Aufsichtsrat frühzeitig die Weichen für eine geregelte Nachfolge und eine Verjüngung des Vorstands.

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 über-

zeugen, dass neue und bestehende Risiken adäquat identifiziert und dokumentiert sowie angemessen bewertet wurden. Die insgesamt unkritische Gesamtschätzung der Geschäftsrisiken und Risikolage wurde für die FLÜWO eG und ihr Tochterunternehmen, die FLÜWO GmbH, erneut bestätigt.

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

Corporate Governance

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

Handlungsfelder und FLÜWO 2.0

Der Aufsichtsrat sieht die Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft als sehr wichtiges strategisches Thema für die FLÜWO eG. Digitalisierung, demografischer Wandel, neue Wohnformen und die Entwicklung der Einkommen stellen die zukünftigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft dar. Mit den vor diesem Hintergrund bereits 2014 entwickelten strategischen Handlungsfeldern – soziale Teilhabe, Wachstum und Diversifikation – hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Berichtsjahr weiter intensiv beschäftigt.

So hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die notwendige ERP-Umstellung und den sich in der Folge entwickelnden Bereich FLÜWO-Cloud unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit den Entwicklungen der geplanten Ersatz- und Neubauten

und der laufenden Modernisierungen, auch im Hinblick auf die qualitätsmäßige Sicherung des Gebäudebestands, befasst.

Der Aufsichtsrat begrüßt alle Bemühungen, monetäre Einsparpotenziale für Mieter im Rahmen des Betriebskostenmanagements zu erreichen. Dazu gehörte es, den Vorstand zu unterstützen, das Strategiefeld FLÜWO Energie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und des Nutzens für die Mitglieder zu prüfen.

Für die FLÜWO eG bieten sich in Anbetracht der zukünftigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft neue Möglichkeiten, die unter FLÜWO 2.0 erfasst werden und deren Umsetzung künftig geprüft werden soll. FLÜWO 2.0 gibt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine verständliche Orientierung über die strategische Ausrichtung der FLÜWO eG und die konkreten Handlungsfelder der kommenden Jahre. Der Aufsichtsrat begrüßt die aktive Mitwirkung an der Gestaltung dieser Zukunftsthemen.

Weitere Schwerpunktthemen

Neben den genannten Schwerpunktthemen hat sich der Aufsichtsrat mit weiteren Einzelthemen und gesetzlichen Entwicklungen beschäftigt. Der Aufsichtsrat hat sich unter anderem mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung DSGVO und ihren Auswirkungen auf die FLÜWO eG und deren Mitglieder beschäftigt.

In Zusammenhang mit weiterhin steigendem Personalbedarf hat sich der Aufsichtsrat mit der Thematik eines neuen Verwaltungsgebäudes und der damit verbundenen Ausgestaltung einer modernen Arbeitswelt auseinandergesetzt.

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

► Jahresabschluss 2018

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, der Lagebericht, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen 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 2018, 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 bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FLÜWO eG.

Stuttgart, 23. Mai 2019

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Der Aufsichtsrat

gez.

Dr. Andrea Lauterbach
Aufsichtsratsvorsitzende



Neubau in Esslingen-Pliensauvorstadt

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite			
	2018 €	2018 €	2017 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		763.962,42	186.971,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	420.050.697,61		412.130.368,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	749.262,13		917.407,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.865.432,03		8.222.739,58
Technische Anlagen und Maschinen	10.626,00		14.065,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	656.115,11		712.035,00
Anlagen im Bau	9.620.105,79		10.069.011,14
Bauvorbereitungskosten	7.450.607,36		6.796.480,28
Geleistete Anzahlungen	23.309.190,40	470.712.036,43	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00		11.520.000,00
Sonstige Ausleihungen	3.299,00		6.845,00
Andere Finanzanlagen	250,00	11.523.549,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		482.999.547,85	450.576.173,74
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	15.714.802,97		15.192.808,68
Andere Vorräte	135.235,02	15.850.037,99	48.267,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	121.056,46		123.859,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.417,62		17.592,55
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.628,78		234.682,42
Sonstige Vermögensgegenstände	491.033,19	638.136,05	436.949,66
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		5.056.332,53	10.967.245,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.185,28	33.424,18
Bilanzsumme		504.582.239,70	477.631.003,03

Passivseite			
	2018 €	2018 €	2017 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	752.630,50	17.182.755,72	693.280,00
der verbleibenden Mitglieder	16.406.605,22		15.992.661,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.520,00		9.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	8.114,78		8.778,30
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	22.798.205,05	208.143.876,82	21.873.205,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	925.000,00		1.365.000,00
Bauerneuerungsrücklage	46.180.000,00		46.180.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	139.165.671,77		131.009.562,89
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	1.156.108,88		1.068.868,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	7.000.000,00		10.500.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	9.246.968,24	1.321.968,24	13.644.199,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.925.000,00		11.865.000,00
Eigenkapital insgesamt		226.648.600,78	217.537.509,59
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.860.915,00	8.686.720,98	7.547.282,00
Steuerrückstellungen	108.152,00		52.872,00
Sonstige Rückstellungen	717.653,98		892.310,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	240.205.027,10	269.089.986,65	219.483.088,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.933.316,88		12.461.664,43
Erhaltene Anzahlungen	17.218.196,04		17.097.128,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.724,73		115.093,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.672.112,80		1.957.078,66
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.699,74		2.347,75
Sonstige Verbindlichkeiten	1.902.909,36		337.362,78
davon aus Steuern	1.732.331,98		38.793,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		156.931,29	147.264,80
Bilanzsumme		504.582.239,70	477.631.003,03

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 €	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	70.706.254,21		69.251.141,74
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	314.667,79	71.020.922,00	363.845,28
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		521.994,29	495.305,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		22.459,50	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.248.827,33	1.498.899,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		30.587.906,44	26.755.916,87
Rohergebnis		42.226.296,68	44.853.275,39
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.707.068,30		5.693.294,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.472.306,34		1.348.448,37
davon für Altersversorgung	335.675,69	7.179.374,64	286.197,27
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.181.138,47	12.730.363,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.755.208,79	3.235.893,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,37		17,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.432,22	1.439,59	-3.988,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.977.530,39	6.496.911,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		129.678,72	-36.632,36
Ergebnis nach Steuern		11.004.805,26	15.381.025,57
Sonstige Steuern		1.757.837,02	1.736.825,62
Jahresüberschuss		9.246.968,24	13.644.199,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.925.000,00	11.865.000,00
Bilanzgewinn		1.321.968,24	1.779.199,95

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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: 33,3 %
- Wohngebäude: 1,7 % bis 2,0 %
- 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 ermittelte Restnutzungsdauer auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Außerplanmäßig abgeschrieben werden die Bauvorbereitungskosten für nicht realisierte Objekte:

- Esslingen, Karl-Pfaff-Straße 12–18, Weilstraße 40–42 1.472,85 €
- Ulm, Traminerweg 26–32 3.260,60 €
- Leinfelden-Echterdingen, Untuchtstraße 2–14, 1–15 3.242,13 €
- Dresden, Stauffenbergallee 5.412,53 €

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 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 werden gemäß Sachverständigenurteilen 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 Abzinsungssatz von 3,25 % (Stand Dezember 2018, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen werden in Höhe von 1,0 % p. a., Fluktuationswahr-

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 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2018 €
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	539.139,14	696.834,69	0,00	0,00	0,00	1.235.973,83
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	539.139,14	696.834,69	0,00	0,00	0,00	1.235.973,83
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	609.710.435,89	2.086.154,82	3.286.717,88	17.505.646,90	76.700,66	625.938.819,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit 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	8.222.739,58	521.011,65	0,00	121.680,80	0,00	8.865.432,03
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	3.022.117,96	244.343,29	208.404,52	0,00	0,00	3.058.056,73
6. Anlagen im Bau	10.069.011,14	15.882.431,92	0,00	1.174.309,63	17.505.646,90	9.620.105,79
7. Bauvorbereitungskosten	6.796.480,28	1.886.804,96	13.388,11	32.032,95	1.251.322,72	7.450.607,36
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	23.309.190,40	0,00	0,00	0,00	23.309.190,40
Summe Sachanlagen	649.343.851,39	43.929.937,04	3.508.510,51	18.833.670,28	18.833.670,28	689.765.277,92
Summe Immat. VG + Sachanlagen	649.882.990,53	44.626.771,73	3.508.510,51	18.833.670,28	18.833.670,28	691.001.251,75
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	6.845,00	0,00	3.546,00	0,00	0,00	3.299,00
3. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	11.527.095,00	0,00	3.546,00	0,00	0,00	11.523.549,00
Anlagevermögen gesamt	661.410.085,53	44.626.771,73	3.512.056,51	18.833.670,28	18.833.670,28	702.524.800,75

scheinlichkeit 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 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 01.01.2018 (kumuliert) €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert) €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
			Zugänge €	Abgänge €				
352.168,14	119.843,27	0,00	0,00	0,00	0,00	472.011,41	763.962,42	186.971,00
352.168,14	119.843,27	0,00	0,00	0,00	0,00	472.011,41	763.962,42	186.971,00
197.580.067,02	11.576.059,17	3.268.004,73	0,00	0,00	0,00	205.888.121,46	420.050.697,61	412.130.368,87
10.571.305,15	168.145,74	0,00	0,00	0,00	0,00	10.739.450,89	749.262,13	917.407,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.865.432,03	8.222.739,58
20.288,52	3.439,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.727,52	10.626,00	14.065,00
2.310.082,96	300.263,18	208.404,52	0,00	0,00	0,00	2.401.941,62	656.115,11	712.035,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.620.105,79	10.069.011,14
0,00	13.388,11	13.388,11	0,00	0,00	0,00	0,00	7.450.607,36	6.796.480,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.309.190,40	0,00
210.481.743,65	12.061.295,20	3.489.797,36	0,00	0,00	0,00	219.053.241,49	470.712.036,43	438.862.107,74
210.833.911,79	12.181.138,47	3.489.797,36	0,00	0,00	0,00	219.525.252,90	471.475.998,85	439.049.078,74
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	3.299,00	6.845,00
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	11.523.549,00	11.527.095,00
210.833.911,79	12.181.138,47	3.489.797,36	0,00	0,00	0,00	219.525.252,90	482.999.547,85	450.576.173,74

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 2018 weist folgende Werte aus:

	€
Gezeichnetes Kapital	520.000,00
Kapitalrücklage	11.000.000,00
Eigenkapital	12.431.270,17
Jahresüberschuss	101.236,41

In der Position Unfertige Leistungen sind 15.714.802,97 € (Vorjahr 15.192.808,68 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	2018	2017
	€	€
Forderungen aus Vermietung	25.786,49	21.664,94
Sonstige Vermögensgegenstände	44.636,86	75.637,99
Gesamtbetrag	70.423,35	97.302,93

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren in Höhe von 9.856,78 € aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 772,00 € aus Sonstigen Vermögensgegenständen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren vollständig in Höhe von 96.730,19 € aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 974.365,00 €. In Höhe des Unterschiedsbetrags besteht eine Auszahlungssperre.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen:

	€
Rückstellung Personalbereich	410.557,65
Rückstellung Betriebskosten	120.000,00
Jahresabschlusskosten (intern)	87.096,33
Prüfungskosten	45.000,00

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	240.205.027,10 (219.483.088,42)	9.109.290,79 (12.675.373,61)	39.923.496,42 (35.310.248,11)	191.172.239,89 (171.497.466,70)	240.205.027,10 (219.483.088,42)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.933.316,88 (12.461.664,43)	419.667,89 (414.385,74)	1.727.230,86 (1.705.139,09)	3.786.418,13 (10.342.139,60)	5.933.316,88 (12.461.664,43)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	17.218.196,04 (17.097.128,98)	17.218.196,04 (17.097.128,98)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.724,73 (115.093,52)	140.724,73 (115.093,52)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.672.112,80 (1.957.078,66)	3.066.340,57 (1.715.374,58)	605.772,23 (241.704,08)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.699,74 (2.347,75)	17.699,74 (2.347,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.902.909,36 (337.362,78)	1.805.616,69 (234.794,08)	97.292,67 (102.568,70)			
Gesamtbetrag	269.089.986,65 (251.453.764,54)	31.777.536,45 (32.254.498,26)	42.353.792,18 (37.359.659,98)	194.958.658,02 (181.839.606,30)	246.138.343,98 (231.944.752,85)	

Bei den Zahlen in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

*Stehen zur Verrechnung an

GPR = Grundpfandrecht

Derivate Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel verzinslicher Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht am Abschlussstichtag kein zinsbezogenes Termingeschäft mehr.

Seit dem 1. Januar 2016 bestand eine Bewertungseinheit in Form eines Mikrohedges. Sowohl Grund- als auch Sicherungsgeschäft bezogen 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 im Jahr 2018 aufgelöst wurde.

Der Auflösungsbetrag der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften beträgt 328.948,23 €, sodass die Rückstellung in Höhe von 0,00 € zum 31. Dezember 2018 besteht.

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	79.030,45

Diese Verbindlichkeiten resultieren aus Kosten für Dienstleistungen (Geräte, Rauchwarnmelder, Montage und Regiebetrieb).

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 538.458,29 € angefallen. Diese betreffen hauptsächlich die Auflösung von folgenden Rückstellungen:

	€
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	328.948,23
Pensionsrückstellungen	176.162,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 1.761.476,49 € angefallen.

	€
Zuwendungen FLÜWO Stiftung	1.000.000,00
Aufwendungen für Abbruch und Neubau	761.476,49

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 früheren Jahren	73.508,88
Erträge aus Zuschreibungen	56.079,43

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	151.935,76

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 1.432,22 € (Vorjahr –3.988,65 €) resultieren hauptsächlich aus den Festgeldzinsen in Höhe von 903,11 €. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 710.064,00 € (Vorjahr 575.859,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für das Jahr 2018 in Höhe von 83.906,74 € sowie Aufwendungen für die Vorperioden 2014 bis 2017 in Höhe von 45.771,98 € enthalten. Davon sind 31.787,24 € durch eine Betriebsprüfung verursacht.

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	108.238.093,00
Jährliche Beiträge für die HVK Heissmann Unterstützungskasse (Stichtag 01.01.2019)	111.000,77

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

	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	55	13
Technische Mitarbeiter	16	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	25	3
Insgesamt	96	18

Außerdem werden durchschnittlich neun Auszubildende und 20 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	10.287
Zugang	794
Abgang	620
Ende 2018	10.461

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 413.943,52 € 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*

Holger Hansen, *bis 31. Dezember 2018*
Dipl.-Betriebswirt (FH)

Nina Weigl, *seit 1. Januar 2019*
Bachelor of Arts – Real Estate

Mitglieder des Aufsichtsrats

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, *bis 21. Juni 2018*
Bankkaufmann, Heidelberg

Karl-Heinz Großmann, *bis 21. Juni 2018*
Kaufmann, Ditzingen

Diana Higi, *seit 21. Juni 2018*
Dipl.-Finanzwirtin (FH), Sindelfingen

Dr. Martin Voß, *seit 21. Juni 2018*
Dipl.-Physiker, Software-Entwickler, Heidelberg

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 2018 in Höhe von 1.321.968,24 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben	€ 638.944,87
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen	€ 683.023,37

Stuttgart, 20. März 2019

FLÜWO Bauen Wohnen eG

gez.
Rainer Böttcher

gez.
Nina Weigl

Bestätigungsvermerk 2018

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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 23. Mai 2019

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

gez. Schorr
Wirtschaftsprüfer

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.4: Lena Lux; S. 5, 6, 12 oben, 20, 30: Thomas
Wagner; S. 7, 8, 12 unten, 13, 14, 16: FLÜWO; S. 13 rechts: IHK Stuttgart

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

Bauen Wohnen eG

Gohlstraße 1
70597 Stuttgart

Tel. 0711 9760-0
Fax 0711 9760-299
info@fluewo.de

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