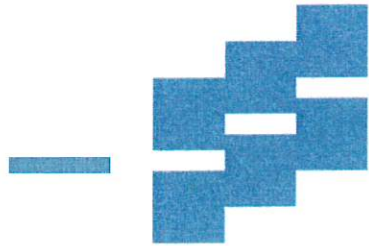


# Bühler Wohnungsbau- genossenschaft eG



---

**GESCHÄFTSBERICHT 2022**

---

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

---



**Bericht  
über das  
Geschäftsjahr 2022**

Bühler  
Wohnungsbau-  
genossenschaft eG  
Hauptstraße 3a  
77815 Bühl

07223 8003080  
info@buehler-wbg.de  
www.buehler-wbg.de



# Inhalt

**Rechtliche Verhältnisse**

**Organe der Genossenschaft**

**Bericht des Vorstandes**

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022**

- Bilanz zum 31. Dezember 2022
- Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 01.01.2022 – 31.12.2022
- Anhang zum Jahresabschluss 2022



## Rechtliche Verhältnisse

Die Bühler Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 22. April 1949 gegründet, der Firmensitz befindet sich in der Hauptstraße 3a in 77815 Bühl. Sie ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 Absatz 1 des HGB.

Die letzte Neufassung der Satzung wurde auf der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021 beschlossen und am 12. August 2021 im Genossenschaftsregister in Mannheim eingetragen. Auszüge aus der Satzung:

Zweck und Gegenstand  
des Unternehmens:  
(§ 2 Abs. 1 - 4 der Satzung)

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von §1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

Geschäftsanteil:  
(§ 17 Abs. 1 der Satzung)

€ 210,00

Zahl der Pflichtanteile:  
(§ 17 Abs. 2 der Satzung)

Ein Pflichtanteil; bei Überlassung einer Genossenschaftswohnung erhöht sich die Pflicht zur Übernahme von nutzungsbezogenen Anteilen gemäß der Anlage zu § 17 Abs. 2 der Satzung.

Höchstzahl der Anteile:

keine

Nachschusspflicht:  
(§ 19 der Satzung)

Die Mitglieder haben keine Nachschüsse zu leisten.

Vorstand:  
(§ 21 Abs. 1 der Satzung)

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen.

Aufsichtsrat:  
(§ 24 Abs. 1 der Satzung)

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.

Mitgliederversammlung:  
(§ 32 Abs. 1 der Satzung)

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

# Organe der Genossenschaft 2022

## Vorstand

Meier	Andrea	Dipl. Betriebswirt BA
Metzinger	Georg	Architekt
Strack	Rainer	Bankfachwirt (SBW) und Immobilienwirt (Dipl. VWA) (im Vorstand bis 30.6.2022)

## Aufsichtsrat

Wolz	Frank	Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Striebel	Oliver	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (stellv. Vorsitzender)
Decker	Franz	Konditor
Fritz	Daniel	Dipl. Betriebswirt BA (im Aufsichtsrat seit 1.7.2022)
Götz	Lothar	Elektromeister

## Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss	Frank Wolz, Lothar Götz
Prüfungsausschuss	Oliver Striebel, Franz Decker, Daniel Fritz

## Ehrenmitglied

Striebel	Hans	Oberbürgermeister a.D.
----------	------	------------------------

# Bericht des Vorstands

## Bautätigkeit

Ende 2021 wurde der Neubau in der Lessingstraße 2 mit 20 Wohneinheiten fertig gestellt und bezogen, letzte kleinere Maßnahmen wie die Fertigstellung der Außenanlage konnten zeitnah im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Zeitgleich mit dem Abschluss dieser Baumaßnahme startete das nächste Projekt in der Karl-Fanz-Straße. Nach dem Abbruch des Bestandsobjekts aus dem Jahr 1953 entsteht ein moderner Neubau in Holzbauweise und KfW40- Standard mit 8 Wohneinheiten. Fertigstellung und Vermietung werden im Sommer 2023 erfolgen.

## Instandhaltung und Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden alle erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Damit wird dem Unternehmensziel, attraktiven Wohnraum zu erhalten und gute Vermietbarkeit zu gewährleisten, entsprochen.

Die bereits im Jahr 2020 begonnene umfangreiche Instandhaltung des Objekts Oberamthofstraße 13 und 15/Aloys-Schreiber-Straße 12 wurde in 2022 abgeschlossen. Damit ist auch dieses Objekt heiztechnisch und optisch auf einem guten Stand.

Auf die einzelnen Objekte bezogen ergibt sich folgender Aufwand:

Wirtschaftseinheit	Aufwand
Fidel-Fischer-Str. 2/4	4.174,29 €
Oberweierer Str. 2	415,91 €
Obervogt-Häfelin-Str. 46/48	1.703,64 €
Adalbert-Stifter-Str. 6/8	5.747,59 €
Arndtstraße 20	7.493,12 €
Arndtstraße 19/21	5.193,91 €
Schulstraße 4	29,06 €
Arndtstraße 22/22a	8.387,90 €
Oberamthofstr.13 +15/Aloys-Schreiber-Str.12	107.041,96 €
Hauptstraße 3a	9.618,29 €
Lessingstraße 2	1.939,42 €
<b>Gesamt</b>	<b>151.745,09 €</b>

Der Vorjahresaufwand lag bei 318.562,26 Euro; davon entfielen 220.317,49 Euro auf die Modernisierung der Oberamthofstraße/Aloys-Schreiber-Straße.

## Vermietungen

In 2022 gab es 6 Neuvermietungen. 5 Wohnungskündigungen erfolgten wegen Umzug; eine Wohnungskündigung erfolgte wegen Todesfall. Bei 165 vermieteten Einheiten entspricht dies einer Fluktuation von ca. 3%.



## Wohnungsbestand

Durch den Abbruch des Objekts in der Karl-Fanz-Straße 5 verringerte sich der Wohnungsbestand um vier Wohnungen von bisher 169 Wohnungen auf 165 Wohnungen. Die vermietete Wohnfläche reduzierte sich deshalb um 280,40 m<sup>2</sup> von 12.261,85 m<sup>2</sup> auf 11.981,45 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen befinden sich in der Kernstadt Bühl und sind in einem guten Zustand.

Hier eine Übersicht über die Einheiten:

Wirtschaftseinheit	Baujahr	Wohnungen	Gara- gen	Stell- plätze	Wohn- fläche m <sup>2</sup>
Fidel-Fischer-Str. 2	1953/54	6	5	1	375,14
Fidel-Fischer-Str. 4	1953/54	6	5	1	375,14
Oberweierer Str. 2	1954/55	6	-	6	414,54
Obervogt-Häfelin-Str. 48	1958/59	6	2	5	477,04
Obervogt-Häfelin-Str. 46	1961/62	6	2	3	452,58
Adalbert-Stifter-Str. 6	1969/70	6	2	-	339,87
Adalbert-Stifter-Str. 8	1969/70	6	4	1	339,87
Arndtstr. 20	1970/71	12	6	-	798,88
Arndtstr. 19	1971/72	6	3	1	406,62
Arndtstr. 21	1971/72	6	3	-	435,45
Schulstr. 4	1981/82	2	2	-	99,23
Arndtstr. 22	1983/84	8	8	-	728,66
Arndtstr. 22a	1983/84	7	6	2	488,93
Oberamthofstr. 13	1991/92	13	-	15	830,27
Oberamthofstr. 15	1991/92	19	-	19	1.217,83
Aloys-Schreiber-Str. 12	1991/92	13	-	18	943,57
Hauptstr. 3a	2017	17	21	1	1.626,58
Lessingstraße 2	2021	20	20	8	1.631,25
Karl-Fanz-Str. 5	im Bau				
<b>Gesamt:</b>		<b>165</b>	<b>89</b>	<b>81</b>	<b>11.981,45</b>

Von den 165 Wohnungen sind 25 Wohnungen öffentlich gefördert. Für diese gelten die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG).

Nicht aufgeführt ist das selbstgenutzte Büro der Genossenschaft in der Hauptstraße 3a mit einer Fläche von 114,3 m<sup>2</sup>, das sich ebenfalls im Eigentum befindet.

Die Wohnflächen liegen zwischen 37,3 m<sup>2</sup> und 118,3 m<sup>2</sup> und haben folgende Wohnungsgrößen (Zimmeranzahl ohne Küche und Bad):

Größe (Zimmer)	Wohnungen
1 ½	4
2	56
3	81
4	19
5	5
<b>Gesamt</b>	<b>165</b>

### Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>A. Anlagevermögen</b>				
II. Sachanlagen	14.085,1	97,0	12.892,4	93,0
III. Finanzanlagen	0,5	0,0	0,5	0,0
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Unf. Leistungen und Vorräte	296,4	2,1	296,3	2,1
II. Übriges Umlaufvermögen	55,4	0,4	571,3	4,1
III. Flüssige Mittel	76,2	0,5	117,1	0,8
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>14.513,6</b>	<b>100,0</b>	<b>13.877,6</b>	<b>100,0</b>

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>4.335,0</b>	<b>29,9</b>	<b>4.044,1</b>	<b>29,1</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>20,2</b>	<b>0,1</b>	<b>309,5</b>	<b>2,2</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>9.757,5</b>	<b>67,2</b>	<b>9.227,4</b>	<b>66,6</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.162,5	63,1	8.811,2	63,5
Erhaltene Anzahlungen	387,0	2,7	319,3	2,3
Übrige Verbindlichkeiten	208,0	1,4	96,9	0,7
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>400,9</b>	<b>2,8</b>	<b>296,6</b>	<b>2,1</b>
<b>Kapital gesamt</b>	<b>14.513,6</b>	<b>100,0</b>	<b>13.877,6</b>	<b>100,0</b>

## Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen. Flüssige Mittel standen immer ausreichend zur Verfügung.

## Verwendung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss	308.465,57 €
+ Gewinnvortrag (2022)	132,14 €
- Gesetzliche Rücklagen	31.000,00 €
- Bauerneuerungsrücklagen	263.000,00 €
= Bilanzgewinn	14.597,71 €

## Verwendung des Bilanzgewinns

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat wird der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorgeschlagen:

Gewinnverwendung	
3 % Dividende aus 346.532,12 € (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 1.1.2022 abzgl Tod fr. Jahre)	10.395,95 €
Vortrag auf neue Rechnung (2023)	4.201,76 €
Bilanzgewinn	14.597,71 €

## Ausblick

Die Nachfrage nach Mietwohnungen unserer Genossenschaft ist nach wie vor groß, vor allem preisgünstige Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern werden stark nachgefragt. Wir könnten deutlich mehr Wohnungen vermieten als unser Bestand es zulässt.

Die Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum ist daher eines unserer Ziele. Wir denken hier an Anbauten oder Aufstockung unserer eigenen Gebäude. Auch der Erwerb vorhandener Gebäude oder bezahlbarem Bauland wird in Betracht gezogen. Hier fehlt es jedoch an entsprechenden Angeboten, außerdem sind die der-

zeitigen Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen nicht gerade günstig. Steigende Baukosten und Zinsen sowie Anforderungen der Bauordnung und des Klimaschutzes erschweren es, langfristig sowohl wirtschaftlich als auch sozial verträglich zu vermieten.

Ein weiteres Ziel unserer Genossenschaft ist die Erhaltung unseres Bestands als attraktiven Wohnraum. Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen werden geprüft und durchgeführt. Auch hier werden wir mit Steigerungen von Material- und Handwerkerpreisen konfrontiert und kommen in den nächsten Jahren an -wenn auch moderaten- Mietanpassungen nicht vorbei.

Nach dem Abbruch eines Bestandsobjekts im Februar dieses Jahres wurde mit dem bereits längerfristig geplanten Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 741 qm begonnen. Der Neubau entsteht in moderner Holzbauweise und in KfW 40 Standard. Der Wohnraum kann hier zwar nicht preisgünstig aber zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten werden. Gleichzeitig zeigt der Neubau unsere Leistungsfähigkeit und erweitert unser Angebot und unsere Attraktivität sowie unseren Bekanntheitsgrad.

Für das Jahr 2023 sehen wir uns gut aufgestellt und werden anstehende Anforderungen der Wohnungswirtschaft im Einvernehmen mit unseren Mietern angehen.

### **Schlussbemerkungen**

Mit der Geschäftsentwicklung und dem Ergebnis des Jahres 2022 sind wir zufrieden. Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Bei der Bewältigung der Aufgaben im Jahr 2022 haben wir auch von anderen Stellen Unterstützung und Hilfe erfahren. Dafür danken wir allen, die hierzu beigetragen haben. Wir danken unserer Mitarbeiterin für ihr großes Engagement und ihren Einsatz. Wir danken auch den staatlichen Behörden und Institutionen, insbesondere den Handwerksbetrieben und den Finanzinstituten für die gute, verlässliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unser Dank gilt ebenso dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der uns stets mit gutem Rat zur Seite stand. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danken wir für die vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

Unseren Mitgliedern, Mietern und Geschäftsfreunden sprechen wir den Dank für ihre Treue und Verbundenheit aus.

Bühl, 17. Mai 2023

### **Bühler Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorstand



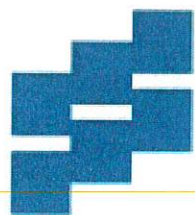
Andrea Meier



Georg Metzinger

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang



**Bühler**  
**Wohnungsbau-**  
**genossenschaft**

---

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr 31.12.2022 €	Vorjahr 2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.466.207,92	12.706.458,92
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.547,00	15.180,00
3. Anlagen im Bau	1.612.346,09	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	170.812,24
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>14.085.601,01</b>	<b>12.892.951,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	290.249,78	290.687,02
2. Andere Vorräte	6.160,00	5.581,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	41,46	84,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	55.431,04	571.263,47
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Bankguthaben	76.153,94	117.066,84
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>428.036,22</b>	<b>984.683,89</b>
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>	<b>14.513.637,23</b>	<b>13.877.635,05</b>

Passiva	Geschäftsjahr 31.12.2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.280,00		14.137,73
2. der verbleibenden Mitglieder	343.104,23	357.384,23	347.792,12
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	478.000,00		447.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.816.000,00		2.553.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	669.000,00	3.963.000,00	669.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	132,14		207,52
2. Jahresüberschuss	308.465,57		352.968,09
3. Ergebnisverwendung	-294.000,00	14.597,71	-340.000,00
		<b>4.334.981,94</b>	<b>4.044.105,46</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		<b>20.228,34</b>	<b>309.526,68</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.162.463,79	8.811.236,37
2. Erhaltene Anzahlungen		387.011,67	319.245,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		206.448,28	95.944,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 941,57 € (VJ: 767,51 €) davon im Rahmen der soz. Sicherheit 0 € (VJ: 0 €)		1.527,01	948,07
		<b>9.757.450,75</b>	<b>9.227.373,86</b>
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>400.976,20</b>	<b>296.629,05</b>
<b>BILANZSUMME PASSIVA</b>		<b>14.513.637,23</b>	<b>13.877.635,05</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr 31.12.2022 €	Vorjahr 2021 €
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>1.330.261,32</b>	<b>1.180.257,61</b>
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-437,24	37.323,59
3. Sonstige betriebliche Erträge	41.590,88	270.180,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	456.443,60	628.678,79
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>914.971,36</b>	<b>859.083,27</b>
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung - davon für Altersversorgung 0,00 €	75.882,88 14.742,26	72.483,00 13.654,33
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	315.448,06	266.873,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	86.577,36	40.856,32
9. Erträge aus Beteiligungen	15,00	45,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	82.692,50	87.248,54
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	339.643,30	378.012,11
13. Sonstige Steuern	31.177,73	25.044,02
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>308.465,57</b>	<b>352.968,09</b>
15. Gewinnvortrag	132,14	207,52
16. Ergebnisverwendung	-294.000,00	-340.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>14.597,71</b>	<b>13.175,61</b>



### 3. Anhang zum Jahresabschluss 2022

#### A. Rechtliche Verhältnisse

Firma	Bühler Wohnungsbaugenossenschaft eG
Sitz	Hauptstraße 3a in 77815 Bühl
Gründung	22. April 1949
Registereintrag	GnR 210023 Mannheim
Satzung (Neufassung)	Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021. Eingetragen im Genossenschafts- register am 12. August 2021.

#### B. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### C. Erläuterungen zu den Bilanzierungswahlrechten und Bewertungsmethoden

##### 1. Bilanzierungswahlrechte

1.1. Es wurden eine gesetzliche Rücklage und eine Bauerneuerungsrücklage gebildet.

##### 2. Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, bewertet.

2.1. Auf die Wohn- und Geschäftsbauten wurden planmäßige lineare Abschreibungen zwischen 1,49 % und 5 % vorgenommen.

2.2. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear entsprechend der gewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 10 % und 33,33 % abgeschrieben. Das geringwertige Wirtschaftsgut wird mit 20% abgeschrieben.

2.3. Die Finanzanlagen sind zum Nominalwert bewertet.

2.4. Die Vorräte (Heizöl) sind zu Anschaffungskosten nach dem FiFo- Verfahren bewertet (first in first out).

- 2.5. Die Forderungen sind zu ihrem Nennwert angesetzt.
- 2.6. Rückstellungen wurden in Höhe des sich vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.
- 2.7. Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen bilanziert.

## D. Erläuterungen zur Bilanz

### I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 290.249,78 Euro beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2022.
2. Die Ergebnisrücklagen entwickelten sich wie folgt:

Ergebnisrücklage	Stand 01.01.2022	Zugang 2022	Abgang 2022	Stand 31.12.2022
Gesetzliche Rücklage	447.000 €	31.000 €	- €	478.000 €
Bauerneuerungsrücklage	2.553.000 €	263.000 €	- €	2.816.000 €
Andere Ergebnisrücklagen	669.000 €	- €	- €	669.000 €
<b>Summe</b>	<b>3.669.000 €</b>	<b>294.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>3.963.000 €</b>

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Kosten der jährlichen Prüfung, der Mitgliederversammlung und der Archivierung enthalten.
4. In den „Rechnungsabgrenzungsposten“ ist mit 400.508,20 Euro der Tilgungsnachlass für ein Förderdarlehen der L-Bank ausgewiesen. Der Tilgungsnachlass löst sich seit dem 1.4.2022 mit einem Betrag von monatlich 1.206,35 Euro als Mieterlös aus Tilgungsnachlass über die Position „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ auf.

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr und im Vorjahr (*kursiv abgedruckt*) stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeit der Verbindlichkeiten	gesamt €	Restlaufzeiten			Sicherung	
		< 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €	€	Art
Verbindlichkeiten gg Kreditinstitute	<b>9.162.463,79</b> <i>8.811.236,37</i>	<b>456.150,90</b> <i>412.992,77</i>	<b>1.707.379,42</b> <i>1.562.196,61</i>	<b>6.998.933,47</b> <i>6.836.046,99</i>	<b>9.162.463,79</b> <i>8.811.236,37</i>	GPR <i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	<b>387.011,67</b> <i>319.245,00</i>	<b>387.011,67</b> <i>319.245,00</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>206.448,28</b> <i>95.944,42</i>	<b>206.448,28</b> <i>95.944,42</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>1.527,01</b> <i>948,07</i>	<b>1.527,01</b> <i>948,07</i>				
<b>Gesamtbetrag 2022</b>	<b>9.757.450,75</b>	<b>1.051.137,86</b>	<b>1.707.379,42</b>	<b>6.998.933,47</b>		
<i>Gesamtbetrag 2021</i>	<i>9.227.373,86</i>	<i>829.130,26</i>	<i>1.562.196,61</i>	<i>6.836.046,99</i>		

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte (GPR) gesichert.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstiger betrieblicher Aufwand“ enthält Aufwand für den Abbruch des Objekts in der Karl-Fanz-Straße in Höhe von 41.733,32 Euro.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus der noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahme in der Karl-Fanz-Straße in Höhe von ca 1,3 Mio Euro. Die Finanzierung ist durch offene Darlehenszusagen und Eigenmittel gedeckt.

## E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:  
Die Genossenschaft ist mit 10 Geschäftsanteilen von je 50 € an der Volksbank Bühl eG mit einer Haftungssumme von insgesamt 500 € beteiligt.
2. Im Geschäftsjahr war eine **Immobilienkauffrau** in Teilzeit angestellt.

### 3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben	
			gezeichnet €	einbezahlt €
Verbleibende Mitglieder 2021	327	1.666	349.860,00	347.792,12
Zugang in 2022	9	53	11.130,00	10.852,11
<b>31.12.2022</b>	<b>336</b>	<b>1719</b>	<b>364.140,00</b>	<b>357.384,23</b>
Abgang in 2022 (ausgeschiedene Mitglieder wegen Tod im GJ oder Kündigung)	-19	-79	-16.590,00	-14.280,00
<b>Verbleibende Mitglieder 2022</b>	<b>317</b>	<b>1.640</b>	<b>344.400,00</b>	<b>343.104,23</b>

Die einbezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im Berichtsjahr um 4.687,89 € abgenommen; ein Geschäftsanteil beträgt 210,00 €. Zum Bilanzstichtag betragen die rückständigen Einzahlungen auf Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder 1.295,77 € (Vorjahr: 2.067,88 €).

Die Mitglieder haften entsprechend der Satzung nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.
5. Es besteht ein **Erbbauvertrag** von 1980 mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Der jährliche Erbpachtzins beträgt 8.437 Euro.
6. Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes:**

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

## 7. Mitglieder des Vorstands

Meier	Andrea	Dipl. Betriebswirt BA
Metzinger	Georg	Architekt
Strack	Rainer	Bankfachwirt (SBW), Immobilienwirt (Dipl. VWA) (Geschäftsführender Vorstand, bis 30.6.2022)

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Wolz	Frank	Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Striebel	Oliver	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (stellv. Vorsitzender)
Decker	Franz	Konditor
Fritz	Daniel	Dipl. Betriebswirt BA (im Aufsichtsrat seit 1.7.2022)
Götz	Lothar	Elektromeister

## F. Weitere Angaben

Entsprechend der Satzung ist eine gesetzliche Rücklage von mindestens 10% des Jahresüberschusses zu bilden. Diese beträgt in 2022 31.000 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, von dem ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.597,71 Euro eine Bruttodividende von 3% auszuschütten.

Bühl, 17.5.2023

### Bühler Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Andrea Meier



Georg Metzinger