Baugenossenschaft Crailsheim eG

Fair. Sicher. Zuhause

Geschäftsbericht 2019/2020

Inhalt

Zahlen, Daten und Fakten 3

Vorwort 4-5

Organe der Genossenschaft 6

Allgemeine Wirtschaftslage 7-9

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand..... 10-12

Wohnungsverwaltung Fremdbestand 13-14

Vermögens-,Finanz- und Ertragslage 15-16

Neubebauung 2019/2020 Hammersbachweg 39 17-18

Mieten im Hammersbachweg 39 19

Mitgliederversammlung am 11.10.2019, Bilderseiten.... 20-21

Jubiläen 22

Verstorbene Mitglieder 23

Bericht des Aufsichtsrates 24-26

Bilanz zum 31. Dezember 2019 27-28

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2019 ... 29

Verabschiedung von Dr. Joachim Thierley 30-31

VITA des neuen nebenamtlichen Vorstandes 32

Verabschiedung von Eva-Maria Klement 33

Jubiläumsfeier in Rechenberg, Bilderseiten 34-35

Die Verbindungen 36-38

Hammersbachweg 39

Hammersbachweg 39

Hammersbachweg 39

Zahlen, Daten und Fakten

Zum 31.12.2019

Gründung	14.04.1919
Mitglieder der Baugenossenschaft	993
Bilanzsumme	21,5 Mio €
Anlagevermögen	19,5 Mio €
Eigenkapitalquote	48,34 %
Eigene Mietwohnungen	562
Wohnfläche im Eigenbestand	41.143m²
Grundstücksflächen im Eigenbestand	71.924m²
Arbeitnehmer	21

Vorwort

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft Crailsheim eG,

innerhalb von zwei Wochen im März 2020 änderte sich unser Alltag, unser Leben und unsere Welt auf eine Weise, wie es sich wahrscheinlich niemand zuvor vorstellen konnte. Wir waren plötzlich unvorbereitet herausgefordert, unseren Alltag neu zu strukturieren und unser Leben neu zu ordnen. Für manche war und ist die Enge der häuslichen Situation fast nicht mehr zu ertragen, manche freuen sich darüber, mehr Zeit für die Familie zu haben oder genießen die Entschleunigung. Einige sind durch den „Stillstand der Welt" in ihrer Existenz bedroht und wissen nicht, wie es für sie weitergehen soll, weil ihnen von einem Tag auf den andern das regelmäßige Einkommen weggebrochen ist. Diejenigen, die in der Pflege, im Gesundheitswesen, im Notfalldienst, bei der Polizei, als Politiker und in der Grundversorgung arbeiten, sind häufig über ihre Kräfte eingespannt und viele alte und kranke Menschen leiden unter der Isolation. Hinzu kommt die Unsicherheit, dass keiner sagen kann, wie lange wir diesen Ausnahmezustand ertragen müssen und wie unsere Welt nach „Corona" aussehen wird.
Die Corona-Pandemie hat uns abrupt vor Augen geführt, wie verletzlich wir Menschen sind, wie fragil die globale Wirtschaft ist, wie abhängig wir weltweit voneinander sind und dass wir trotz Fortschritt und Machbarkeit nicht alles im Griff haben.

Die Steuerung unseres Arbeitsalltags erfordert plötzlich eine große Flexibilität. Eine gleichzeitig empathische wie wirtschaftlich vorausschauende Unternehmensführung ist in dieser Zeit eine große Herausforderung.

Stolz sind wir deswegen auch auf unsere Mitarbeiter, die in dieser schwierigen Zeit weiter für das Wohl der Baugenossenschaft Crailsheim eG Ihr Bestes geben.
Inzwischen sind wir in eine neue Form der „Normalität" zurückgekehrt. Von jetzt auf gleich waren auch in der Baugenossenschaft Notfallpläne und Hygienekonzepte erforderlich, der Kundenverkehr musste eingestellt und Mitarbeiter teilweise in Quarantäne oder ins Homeoffice geschickt werden. Hinzu kamen Versammlungsverbote, die uns als Verwalter von Wohnungseigentümergemeinschaften mit den Eigentümerversammlungen besonders hart trafen.
Mittlerweile sind viele wohnungswirtschaftliche Fragen geklärt, die sich aus den Einschränkungen durch das Virus ergeben haben. Allerdings: Es gab und gibt für die Situation keinen Masterplan.

Vorwort

Politik, Gesellschaft und Wirtschaft müssen immer wieder anpassen, neu denken, neue Wege gehen. Dies ist Risiko und Chance zugleich.
Doch trotz der derzeitigen Situation sind wir zuversichtlich, mit unserem auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodell sowie durch überlegtes und verantwortungsbewusstes Handeln diese Krise gut zu meistern.
Bei aller Verunsicherung werden wir in mancherlei Hinsicht vielleicht sogar gestärkt daraus hervorgehen – schließlich bringen Zeiten wie diese auch Positives und Verbindendes hervor.

Wir sind sehr dankbar, dass wir im letzten Jahr unser 100-jähriges Jubiläum noch unbeschwert zusammen mit Ihnen bei dem Festakt in Rechenberg und bei der Jubiläumsmitgliederversammlung an zwei gelungenen Abenden in einem festlichen Rahmen feiern durften.

Herr Jochen Fessel trat zum 01.01.2020 die Nachfolge des langjährigen nebenamtlichen Vorstandes Dr. Thierley an. In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 07.11.2019 wurde Herr Fessel als Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft bestellt. Diese für die Baugenossenschaft wegweisende und zukunftsträchtige Entscheidung wurde vom Aufsichtsrat weit- und umsichtig getroffen. Das Wirken von Herrn Dr. Joachim Thierley für die Baugenossenschaft Crailsheim eG wird ab Seite 30 gewürdigt. Herr Jochen Fessel stellt sich mit seiner VITA auf Seite 32 vor.

In der Hoffnung, dass wir von der Krise lernen, Chancen annehmen und positive Entwicklungen fortführen, wünschen wir Ihnen Geduld und Ausdauer sowie gute Gesundheit und Erfolg.

Crailsheim, im Juli 2020

Jochen Fessel
Vorstand

Thomas Münkle
Vorstandsvorsitzender

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Mitglieder zum 31. Dezember 2019:

Klaus Belzner
Bankkaufmann
Vorsitzender

Timo Röcker
Steuerberater
Stellvertretender Vorsitzender / Prüfungsausschuss

Peter Pilz
Werkzeugmacher
Prüfungsausschuss

Gerald Müller
Elektromeister
Stellvertreter im Prüfungsausschuss

Liane Aschenbrenner
Bürokauffrau
Schriftführerin

Martin Jakob
Maurermeister und Betriebswirt
Stellvertretender Schriftführer

Ulrike Rother
Württembergische Notariatsassessorin
Aufsichtsratsmitglied

Vorstand

Mitglieder zum 31. Dezember 2019:

Thomas Münkle
Dipl. Betriebswirt
Vorstandsvorsitzender

Bis 31.12.2019
Dr. Joachim Thierley
Rechtsanwalt i.R.
Vorstandsmitglied

Ab 01.01.2020
Jochen Fessel
Architekt
Vorstandsmitglied

Mitgliederversammlung

92. Ordentliche Mitgliederversammlung
Dienstag 06.Oktober 2020
Beginn 17:30 Uhr
Festhalle Crailsheim- Ingersheim

Allgemeine Wirtschaftslage 2019

Allgemeiner Teil Lagebericht 2019 Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung waren vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt.
Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsabbau in Deutschland fortgesetzt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus.

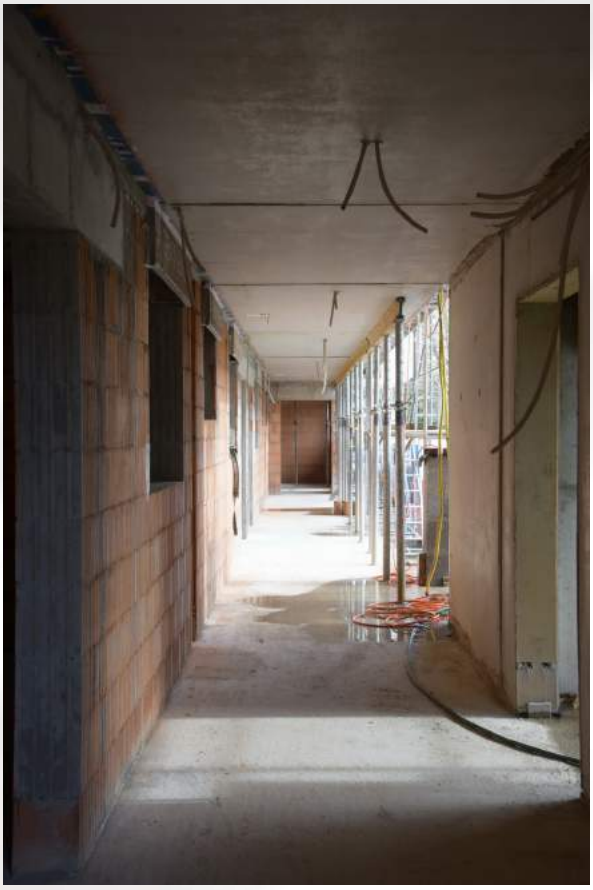
Hammersbachweg 39

Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeinde Preissteigerung.
Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Weiter auf Seite 8 ⇨

Allgemeine Wirtschaftslage 2019



Hammersbachweg 39

Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken 4. Quartal 2019

Das regionale Baugewerbe läuft weiterhin auf hohen Touren. Nach wie vor zeigt sich ein günstiges Stimmungsbild. Zwei Drittel der Baubetriebe bezeichnen die aktuelle Geschäftslage als gut. Bei den Auftragseingängen hingegen überwiegen die negativen Meldungen. Per Saldo am günstigsten fällt die Auftragslage im Wohnungsbau aus, während die Betriebe im Straßen- und Tiefbau die schwächsten Auftragseingänge melden.

Die Geschäftsaussichten für die kommenden Monate liegen erstmals seit vier Jahren wieder im negativen Bereich. 5 % (Vorquartal 15 %) der Unternehmen erwarten einen günstigeren zukünftigen Geschäftsverlauf. 9 % rechnen dagegen wie im Vorquartal mit einer schlechteren Geschäftsentwicklung.

Fortsetzung von Seite 7 ⇨

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Hammersbachweg 39

Allgemeine Wirtschaftslage 2019

Regionale Lage am Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Crailsheim stellte sich, trotz leicht ansteigender Fluktuation, auch 2019 in weiten Teilen als Vermietermarkt dar. Wohnungen in zeitgemäßem Zustand werden zeitnah vermietet.

Einschätzung der Wirtschaftslage in Zeiten der Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen.

Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf, auch für Wohnungsunternehmen, zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Hammersbachweg 39

Hammersbachweg 39

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Crailsheim eG umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände, die sich im regionalen Umfeld befinden. Infolge ihrer nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird die Baugenossenschaft Crailsheim eG ihrer wesentlichen Aufgabe, der Wohnungsvermietung an ihre Mitglieder mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis, gerecht. Für uns ist die ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung der Quartiere von zentraler Bedeutung, um die Bestände zukunftssicher zu machen.
Auch für das Jahr 2020 hat der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

Der Bestand der Genossenschaft gliedert sich zum 31.12.2019 wie folgt auf:
562 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten,
134 Garagen und 286 Pkw-Stellplätze.
Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche betrug zum Bilanzstichtag 42.095 qm.

Investitionen 2019

Fortgeführt wurden die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Mietwohnungsbestandes in Höhe von insgesamt über 1.030.000 € im Jahr 2019.
Im Interesse der Mieterinnen und Mieter und der Werterhaltung des Wohnungsbestandes haben Herr Jäger von unserem Technischen Büro und die Mitarbeiter unseres Regiebetriebs erneut wieder sehr gute Arbeit geleistet.
Zusammen mit den Lohnkosten unseres Regiebetriebes wurden seit dem Jahr 2009 in den letzten 10 Jahren insgesamt 9.937.000 € für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes aufgewendet:

- Jahr 2010:	1.010.000 €
- Jahr 2011:	1.043.000 €
- Jahr 2012:	1.130.000 €
- Jahr 2013:	933.000 €
- Jahr 2014:	1.095.000 €
- Jahr 2015:	850.000 €
- Jahr 2016:	1.015.000 €
- Jahr 2017:	981.000 €
- Jahr 2018:	850.000 €
- Jahr 2019:	1.030.000 €

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Wohnungsmodernisierungen

Bei Mieterwechsel wurde der Weg der Komplettmodernisierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiter beschritten. Für Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Neuvermietung wurde die Summe von 142.108 € (Fremdkosten, ohne Lohnkosten unseres Regiebetriebes) im Jahr 2019 investiert. Spätestens wenn ein über Jahrzehnte andauerndes Mietverhältnis endet, gibt es in den Wohnungen erheblichen Modernisierungsbedarf. Dies sind zum Beispiel die Modernisierung der Elektroinstallation, Komplettsanierung des Bades und ggf. Erneuerung von Kalt- und Warmwasserleitungen, Heizkörpern, Bodenbelägen, Wand- und Bodenfliesen und nicht zuletzt auch Maler- und Tapezierarbeiten.

Heuweg 5 + 7

Sanierung der Gebäude Heuweg 5 + 7 in Crailsheim - Altenmünster

Eine umfassende und sorgfältig geplante Sanierungsmaßnahme wurde im Heuweg 5 und 7 unter der Leitung von Reinhard Jäger mit unserem Regiebetrieb umgesetzt. Durch die Arbeit unseres Regiebetriebes wurde dieser Bestandsbau aus dem Jahr 1972 mit insgesamt 16 Wohnungen wieder deutlich aufgewertet.
Es erfolgte hier die umfassende Außensanierung mit Fremdkosten in Höhe von über 142.000 €. Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: Fassadenanstrich, Balkonabdichtung mit Plattenbelag plus Rinne und Ablaufrohr, Balkongeländer verzinkt mit Lochblechfüllung, Vordächer mit Glasabdeckung, Fenster im Bereich Schlaf- und Kinderzimmer mit Vorbaurollladen, Treppenhausfenster, Haustüren mit Briefkastenanlage, Dämmung Bühnenboden, Müllplatz, Traufstreifen mit Schotterstreifen ringsum.

Weiter auf Seite 12 ⇨

Heuweg 5 + 7

Heuweg 5 + 7

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Westring 25-33 in Crailsheim - Roter Buck. PKW-Außenstellplätze wurden neu aufgeteilt und teilweise neu verlegt und sechs neue Stellplätze erstellt.

Westring 25-33 in Crailsheim - Roter Buck

St.-Martin-Straße 103 in Crailsheim - Roter Buck
Auf Wunsch von einigen Bewohnern wurde eine ebenerdige Fahrradgarage für 9000 € erstellt.

St.-Martin-Straße 103 in Crailsheim - Roter Buck

⇨ Fortsetzung von Seite 11

Neben den genannten Maßnahmen wurden selbstverständlich auch wieder viele weniger umfangreiche, jedoch nicht minder wichtige Vorhaben durchgeführt. All diese Vorhaben tragen dazu bei, dass die Nachfrage auch nach älteren Wohnungen der Baugenossenschaft Crailsheim eG ungebrochen ist und Leerstände von Wohnraum nicht vorhanden sind. Zufriedene Mieter und das Bestreben, den gesellschaftlichen Entwicklungen bestmöglich gerecht zu werden, bleiben auch weiterhin Aufgabe und Ziel unserer diesbezüglichen Bemühungen.

Wohnungsverwaltung Fremdbestand

Umfangreicher Service in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung in Crailsheim und unserer Niederlassung Schwäbisch Hall durch unser Wohnungsverwaltungsteam

Die vielfältigen Aufgaben umfassen die kaufmännische und technische Verwaltung. Neben der Betriebskostenabrechnung und der Abwicklung von Reparaturen und Instandsetzungen organisiert und leitet das Wohnungsverwaltungsteam Eigentümerversammlungen und führt Rechnungsprüfungen mit Verwaltungsbeiräten durch. Regelmäßige Begehungen der Wohnanlagen und die Beseitigung von hierbei festgestellten Mängeln sorgen für eine verlässliche Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sowie die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Jede Eigentümergemeinschaft profitiert von der sachgerechten, erfahrenen und seriösen Verwaltung durch die Baugenossenschaft Crailsheim eG als prüfungspflichtiges Wohnungsunternehmen. Als neutrale Instanz garantieren die Baugenossenschaft Crailsheim eG und ihre Mitarbeiter eine kompetente, zuverlässige und sorgfältige Betreuung und Verwaltung für Wohnungseigentümergemeinschaften.
Unsere engagierten Immobilienverwalter nehmen regelmäßig an qualifizierten Fortbildungsmaßnahmen teil, auf denen die Immobilienverwalter auch Lösungen aufgezeigt bekommen, die im beruflichen Alltag von Bedeutung sind. In den vergangenen Jahren erhielten wir regelmäßig vom Verband der Immobilienverwalter (vdiv) die besondere Auszeichnung für vorbildliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter.

Weiter auf Seite 14 ⇨

Wohnungsverwaltung Fremdbestand

Umfangreicher Service in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung in Crailsheim und unserer Niederlassung Schwäbisch Hall durch unser Wohnungsverwaltungsteam

Fortsetzung von Seite 13 ⇨

Auch in diesem Jahr konnten wir im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung und Mietverwaltung für Dritte ein gutes Ergebnis verzeichnen.
Im Berichtsjahr 2019 verwaltete die Baugenossenschaft Crailsheim eG 2058 Einheiten. Dabei entfallen auf die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1895 Wohnungen und 46 Gewerbeeinheiten. Im Bereich der Mietverwaltung entfallen 104 Einheiten auf Wohnungen und 13 Einheiten auf Gewerbe. Die Umsatzerlöse im Bereich Fremdverwaltung betrugen rund 468.000 €. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung Ihres Eigentums. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern.
Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Kommentar
Was kommt auf den Verwalter durch das reformierte Wohnungseigentumsgesetz 2020 zu ?

Die Reform greift wesentlich in die Statik und Architektur des Gesetzes ein, was Wohnungseigentümer wie Verwalter vor neue Herausforderungen stellt und unter den Beteiligten im Entstehungsprozess der Reform kontrovers diskutiert wurde.
Rechtsklarheit wird nunmehr zu der Frage geschaffen, wann die Wohnungseigentümergemeinschaft entsteht. Dies soll bereits mit der Anlegung der Grundbücher der Fall sein, was die Konstruktion der werdenden WEG zu Geschichte macht. Nach Anlegung der Grundbücher können nun also bereits Verwaltungsentscheidungen getroffen und Verträge – etwa auch der Verwaltervertrag- abgeschlossen werden.
Trägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Verwaltungsansprüche der Eigentümer richten sich also nicht mehr gegen die Miteigentümer oder den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft.
Der Verwalter selbst wird mit einer umfassenden Vertretungsmacht ausgestattet und haftet gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Seine Position nähert sich der eines GmbH-Geschäftsführers an.
Die Stärkung des Verwalters erleichtert die Umsetzung von Verwaltungsmaßnahmen, ist gleichzeitig aber mit einem erhöhten Haftungsrisiko des Verwalters verbunden.
Zu begrüßen ist, dass jede Versammlung, unabhängig von der Teilnehmerzahl, beschlussfähig sein soll sowie die Flexibilität, die bei der Anzahl der Verwaltungsbeiräte geschaffen wird. Kritisiert wird die Verlängerung der Einberufungsfrist auf vier Wochen, hat sich doch die bislang geltende zweiwöchige Frist in der Praxis bewährt. Die Möglichkeit einer Onlineversammlung kann zukünftig die Teilnahme einzelner Eigentümer begünstigen.
Last, but not least wird es einfacher, über Baumaßnahmen und deren Kosten zu beschließen. Das Gesetz schreibt nur noch einfache Mehrheiten vor. Maßnahmen der Elektromobilität und der Barrierefreiheit werden als Anspruch ausgestaltet. Mieter müssen Erhaltungsmaßnahmen dulden. Teilweise komplex zu berechnende Mehrheiten entfallen ersatzlos. Warten wir ab, was die Rechtsprechung aus dem neuen Gesetz machen wird. Ursprünglich hätte das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz noch vor der Sommerpause des Bundestages in Berlin verabschiedet werden sollen. Die weitreichenden Veränderungen hätten dann schon ab Herbst gegolten.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG verfügt nach wie vor über eine ausgeglichene Finanz- und Vermögensstruktur. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind weiterhin geordnet. Bedingt wird dies durch die nachhaltigen und gesicherten Einnahmen aus der Bestandsbewirtschaftung eigener Wohnungen und der Verwaltung von Fremdbeständen sowie aus Stromverkauf aus den Photovoltaikanlagen.
Die Bilanzsumme erhöhte sich um 469.819 € auf nun 21.480.507 €. Von der Bilanzsumme entfallen 19.527.745 € auf das Anlagevermögen und 1.936.072 € auf das Umlaufvermögen.
Die Vermögensstruktur wird vom Anlagevermögen bestimmt. Die Zunahme der Bilanzsumme ist auf die Anlagen im Bau mit den im Jahr 2019 anfallenden Baukosten für den Hammersbachweg 39 in Höhe von 1.184.108 € zurückzuführen. Die Abschreibungen und Abgänge im Anlagevermögen sowie die planmäßigen Tilgungen und den getätigten Sondertilgungen auf die Darlehen bei Kreditinstituten wirkten dämpfend auf die aktivierten Baukosten.
Abgegangen durch Verkauf sind ein Reihenhaus in Crailsheim, Goldbacher Hauptstraße 111/1 sowie ein Tiefgaragenstellplatz in Crailsheim, Ölbergstraße 8/1.

Hammersbachweg 39

Hammersbachweg 39

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betrug das Eigenkapital 10.384.135 €. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 47,62 % auf 48,43 % gestiegen und ist als grundsolide zu bezeichnen.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Darlehensaufnahme im Jahr 2019 für das Neubauobjekt Hammersbachweg 39 in Höhe von 1.232.975 € lediglich um 67.449 € gestiegen. Dem Anstieg entgegen wirkten die planmäßige Tilgung (724.165 €) und die Sondertilgungen (739.896 €). Die Bilanzstruktur ist unverändert durch ein hohes Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen beträgt 90,86 % der Bilanzsumme. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Finanzlage

Die Finanzlage ist solide und geordnet. Die Aufwendungen im Jahr 2019 für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von insgesamt 1.030.116 € wurden aus Eigenmitteln finanziert. Es waren keine Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage erforderlich.
Angebotene Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Weiter auf Seite 16 ⇨

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Fortsetzung von Seite 15 ⇨

Die Genossenschaft verfügt weiterhin über nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschau- und planbar.

Ertragslage

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Mieterträge von 2.812.010 € (2018) um 8.062 € auf 2.820.072 € (2019) gestiegen. Für das Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Miete über unseren gesamten Wohnungsbestand 5,43 € auf den Quadratmeter Wohnfläche.
Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) haben sich von 474.244 € (2018) um 6.587 € auf 467.657 € (2019) geringfügig reduziert.
Die Erlöse aus Stromverkauf Photovoltaikanlage haben sich durch eine geringere Sonneneinstrahlungsdauer von 128.369 Euro (2018) auf 126.783 Euro (2019) unwesentlich verringert.
Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 1.030.116 € für die Gebäudeunterhaltung und Sanierung unserer Wohnungen und Häuser investiert. Diese setzen sich aus rund 780.375 € an Fremdkosten und 249.741 € an Personalaufwendungen für unseren Regiebetrieb zusammen.
Gemäß der Satzung der Baugenossenschaft Crailsheim eG kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bis maximal 50% des Jahresüberschusses verbindlich in die Ergebnisrücklagen einstellen. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates von dieser Regelung beim Jahresabschluss 2019 Gebrauch gemacht.
Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 446.482 € (2018: 634.907 €) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführung in die gesetzliche Rücklage von 44.700 €, einer verbindlichen Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 223.000 € (maximal 50 % des Jahresüberschusses ohne Zustimmung der Mitgliederversammlung) und dem Gewinnvortrag von 442.916 €, ergibt sich ein Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 621.698,24 €.

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns einschließlich des Dividendenvorschlags zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme dieses Vorschlags. Trotz des schon seit Jahren niedrigen Zinsniveaus schlagen Vorstand und Aufsichtsrat weiterhin eine Dividende von 4 % vor.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung wird der Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 621.698,24 € wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer 4%igen Dividende	33.331,80 €
Vortrag auf neue Rechnung	588.366,44 €

Crailsheim, im Juli 2020

Thomas Münkle
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel
Vorstand

Neubebauung 2019/2020
Hammersbachweg 39

Neubau von 17 Mietwohnungen

Die kontinuierliche Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität sowie die bedarfsgerechte Erweiterung des Angebots an unterschiedlichen Wohnungstypen sind die Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände. Daher sind wir in Sachen Neubau aktiv, um unser Portfolio um innovative und zeitgemäße Gebäude mit modernen und großzügigen Grundrissen zu erweitern.

Weiter auf Seite 18 ⇨

Neubebauung 2019/2020 Hammersbachweg 39

Fortsetzung von Seite 17 ⇨

Bezugsfertig ab dem 01.10.2020

Nach dem Abriss des Gebäudes Hammersbachweg 37/39/41 im Februar 2019 wurde mit dem Neubau des Hammerbachweg 39 begonnen. Seitdem wächst das Gebäude Schritt für Schritt. Nach der Erstellung der Bodenplatte und des Kellergeschosses begannen bereits im Juni 2020 die Maurerarbeiten mit den Hochlochziegelsteinen für die Wohngeschosse. Im Jahr darauf im Mai 2020 konnte der Estrich eingebracht und im Juni 2020 der Außenputz fertiggestellt werden. Im Juli 2020 begannen die Fliesenarbeiten und die Arbeiten an den Außenanlagen. Der Bau lief zur Zufriedenheit aller am Bau beteiligten nach Plan.
Ende Juni 2020 konnten bereits die ersten Mietverträge abgeschlossen werden.

Die weitestgehende Fertigstellung unseres Neubauvorhabens im Hammersbachweg 39 erfolgt im September 2020. Ab Anfang Oktober 2020 ziehen hier die ersten neuen Bewohner in ihr zukünftiges Zuhause ein. Alle neuen Mieter heißen wir bei der BG willkommen und wir wünschen ihnen einen guten Start im neuen Zuhause.

Neben der hochwertigen Ausstattung im Inneren der 17 Wohnungen besticht auch die Außenoptik des Neubaus. Die farbliche Akzentuierung in lebhaften Grüntönen lockert die modern gehaltene Fassade auf und bietet damit einen interessanten Blickfang.

Mieten im Hammersbachweg 39

Fair. Sicher. Zuhause

Hammersbachweg 39, Crailsheim
Bezugsfertig ab 01.10.2020
Hier entstehen 17 Mietwohnungen
der Baugenossenschaft Crailsheim

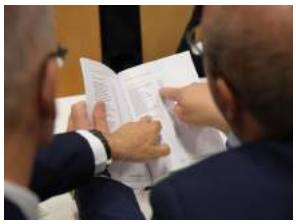
4 Ein-Zimmer-Wohnungen
12 Zwei-Zimmer-Wohnungen
1 Drei-Zimmer-Wohnung

Ihr Ansprechpartner:
Rudolf Ziegelbauer
ziegelbauer@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-31

Ihre Vorteile:

- Zentrale Lage:
  Die Innenstadt ist mit ihrer gesamten umliegenden Infrastruktur in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- Barrierearme Konzeption:
  Aufzug vom Untergeschoß bis zu allen Wohnebenen bodengleiche Duschen, schwellenarmer Zugang zu den Balkonen, einzelne rollstuhlgerechte Wohnung
- Großzügige Grundrisse
  und helle, lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige Ausstattung:
  Fußbodenheizung, im Bad ein zusätzlicher Handtuchheizkörper, Duschabtrennung in Glas
- Offene, überdachte Laubengänge führen zu den eigenen massiven Haustüren
- Durchdachtes Schallschutzkonzept: trittschallgedämmte Decken, massive Wohnungstrennwände und Hauseingangstüren sowie außenliegendes Treppenhaus mit Aufzug
- Energiekonzept Effizienzhaus 55:
  Der jährliche Energiebedarf beträgt nur 55% im Vergleich zu einem Neubau gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV), dem Effizienzhaus 100
- Umweltfreundliche und effiziente Dämmung mit Mineralfaserwolle: Schallschutz, nicht brennbar, feuchtigkeitsunempfindlich und deutlich „atmungsaktiver“ als herkömmliche Polystyrol-Dämmung
- Große Grünfläche zum Trutenbach
- Sicheres Wohnen- ein Leben lang
  (Dauernutzungsvertrag)

Mitgliederversammlung im Jubiläumsjahr am 11.10.2019



Jubiläen

Ganz besonders freuen wir uns über Mitglieder, die wir für ihre 60-jährige Mitgliedschaft ehren können:

Maria Hellige
Erich Mache
Maria Reiner
Gerhard Wenger

Es ist uns eine Freude dieses Jahr folgende Mitglieder für ihre 50-jährige Mitgliedschaft zu ehren:

Manfred Arnhardt
Roland Bratz
Günter Gropper
Kurt Hanselmann
Edeltraud Herbold
Wolfgang Höfert
Wolfgang Kreisel
Eckhard Marzin
Wilfried Pommert
Karin Schleifer

Es ist uns eine Freude dieses Jahr folgende Mitglieder für ihre 40-jährige Mitgliedschaft zu ehren:

Rolf Herrmann
Werner Stöhr
Erika Meys

Für ihre 25-jährige Mitgliedschaft danken wir weiteren 14 Mitgliedern.

Für uns sind diese langjährigen Mitgliedschaften Ansporn und Herausforderung, allen unseren Mitgliedern auch weiterhin ein zuverlässiger und vertrauensvoller Partner zu sein.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie wollen wir in diesem Jahr die Mitgliederversammlung zum Schutz aller Beteiligten möglichst schlank gestalten. Deshalb verzichten wir unter anderem auf die Ehrungen der Jubilare. Die Möglichkeit der persönlichen Ehrung werden wir bei der Mitgliederversammlung im nächsten Jahr nachholen. Nichtdestotrotz werden wir die Urkunden und das Präsent in diesem Jahr den Jubilaren direkt nach Hause bringen. Wir hoffen auf Ihr Verständnis.

Verstorbene Mitglieder

Mit großem Bedauern mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass im Jahr 2019 die nachstehend genannten Mitglieder verstorben sind:

Gerhard Eberle
Rudi Schmidt
Oskar Haas
Anette Strak
Roland Brenner
Adolf Kinderknecht
Ingeborg Schoppa
Lydia Iskam
Werner Klunker
Fritz Wirth
Valery Shumilov
Gudrun-Maria Gscheidle
Erika Lindenmeyer
Walburga Jekal
Ilse Steiger
Wolfgang Czwocher
Franz Döberl
Edyta Dabrowska
Johann Wendler
Helmut Sebert

In stiller Verbundenheit wollen wir allen verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Crailsheim eG,
als Vorsitzender des Aufsichtsrates ist es meine Aufgabe, Ihnen einen Überblick über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im Rahmen seiner nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung sowie Geschäftsordnung durchzuführenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben für das Geschäftsjahr 2019 zu geben. Neben der normalen Geschäftstätigkeit stand im Jahr 2019 das Jubiläum zum 100-jährigen im Mittelpunkt. Dieses Jubiläum feierten wir in einem angemessenen Rahmen zusammen mit Ihnen, unseren Mitgliedern, den Geschäftspartnern, unseren Handwerkern und Mitarbeitern.

Aufsichtsratstätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 auf Grundlage der ausführlichen Vorstandsberichte regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat erhielt immer zeitnahe und umfassende Informationen bezüglich der strategischen Unternehmensplanung, des Geschäftsverlaufes in allen Geschäftsfeldern und allen internen und externen Sachverhalten, die von wesentlicher Bedeutung waren.

Der Kommunikationsaustausch mit den beiden Vorständen beschränkte sich dabei nicht nur auf die ordentlichen Sitzungen, sondern erfolgte zusätzlich gegebenenfalls durch einen kurzfristigen persönlichen Austausch sowohl zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates als auch mit anderen Aufsichtsratsmitgliedern. Alle Entscheidungen des Vorstands, die für die Baugenossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, wurden im Vorfeld mit dem Aufsichtsrat besprochen und mit dessen Zustimmung getroffen. Zu den Berichten und Beschlussvorlagen des Vorstands gab der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.
Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeiten gab es keinen Anlass. In allen Sitzungen waren die beiden Vorstände und die Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend. Im Zentrum der im Jahr 2019 und bis dato abgehaltenen Beratungen standen die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft, der Neubau im Hammersbachweg 39 mit 17 Wohnungen sowie die Durchführung der Veranstaltungen und Projekte zum Jubiläumsjahr 2019. Der Aufsichtsrat informierte sich in jeder Sitzung über die in allen Geschäftsbereichen wesentlichen Entwicklungen und Vorfälle.

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Aufsichtsrat zu 5 Sitzungen zusammengetreten. Der Aufsichtsrat war stets beschlussfähig.

Beratungen zum Jahresabschluss

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart (vbw) in der Zeit vom 29.06.2020 bis zum 10.07.2020. Es wurde festgestellt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Ein uneingeschränkter, positiver Bestätigungsvermerk wurde von den Wirtschaftsprüfern erteilt.
Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns eingehend analysiert. Er hat auch vom Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Kenntnis genommen und dieses diskutiert.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen, die Gewinnverwendung zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Für den Berichtszeitraum sind folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat zu berichten:
Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 7 Personen. In der am 11. Oktober 2019 stattgefundenen 91. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2018 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.
Nach den Bestimmungen unserer Satzung sind als Mitglieder im Aufsichtsrat im Jahr 2019 turnusgemäß Liane Aschenbrenner, Gerald Müller und Timo Röcker ausgeschieden. Alle drei haben sich wieder zur Wahl gestellt und wurden 2019 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.
Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2020 würden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Peter Pilz und Klaus Belzner ausscheiden. Auf Empfehlung des Verbandes und vor dem Hintergrund der Pandemie hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand entschieden, die Mitgliederversammlung 2020 nur mit den elementaren Kernbeschlüssen durchzuführen. Dies geschieht im Interesse Ihrer Gesundheit, aber auch unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und aller sonstigen Beteiligten.

Weiter auf Seite 26 ⇨

Bericht des Aufsichtsrates

⇨ Fortsetzung von Seite 25

Deshalb müssen wir leider bei der Mitgliederversammlung im Jahr 2020 unter anderem auf die Wahlen zum Aufsichtsrat verzichten und diese auf das Jahr 2021 verschieben. Die Möglichkeit hierzu bietet das Covid-19-Gesetz. Aufsichtsratsmitglieder bleiben nach Art. 2 § 3 Abs. 5 des Covid-19-Gesetzes im Amt bis eine Wiederwahl erfolgt oder ein Nachfolger gewählt wurde.

Gemäß unserer Satzung konnte unser langjähriges und sehr geschätztes Vorstandsmitglied Dr. Joachim Thierley aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht wiedergewählt werden. Dr. Thierley ist deshalb zum 31.12.2019 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Thierley für die hervorragende Zusammenarbeit und sein großes Engagement für unsere Genossenschaft. Als neues nebenamtliches Vorstandsmitglied wurde vom Aufsichtsrat Herr Jochen Fessel ab 01.01.2020 bestellt.

Entwicklung der Baugenossenschaft Crailsheim eG

Auch das Jubiläumsjahr 2019 hat die Baugenossenschaft Crailsheim eG wieder erfolgreich abgeschlossen. Die Baugenossenschaft Crailsheim eG erfüllt in allen Belangen die durch die Satzung geforderten Zwecke und ist seit vielen Jahrzehnten eines der führenden regionalen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen mit dem Bewusstsein, eine Verantwortung gegenüber den Bürgern, Mietern und Eigentümern zu haben. Der Vorstand hat zusammen mit den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen die bestehenden Marktchancen zur Stärkung der wirtschaftlich und organisatorisch gut aufgestellten Genossenschaft mit Augenmaß genutzt. Die interne und externe Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die motivierten Mitarbeiter/-innen und die beiden Vorstände strukturiert vorangebracht.

Im Rahmen der Erfordernis und unserer finanziellen sowie personellen Möglichkeiten wird der eigene Gebäudebestand weiterhin kontinuierlich modernisiert.
Mit dem Neubau im Hammersbachweg 39 wurde im März 2019 begonnen. Er wird zum 01.10.2020 bezugsfertig. Das nächste Bauvorhaben im Schießhausweg 7/9/11 ist bereits in Planung. Damit folgen wir weiterhin unserem strategischen Ziel breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Dank

Stellvertretend für den Aufsichtsrat bedanke ich mich bei unserem Vorstand, den Herren Thomas Münkle und Dr. Joachim Thierley, für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Baugenossenschaft Crailsheim eG. Mein Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz.

Bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachlich fundierte und effiziente Zusammenarbeit sowie bei allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die persönliche Verbundenheit.

Die Baugenossenschaft wird auch weiterhin ein verlässlicher Partner
„ rund ums Wohnen“ bleiben.

Crailsheim, im Juli 2020

Aufsichtsrat der
Baugenossenschaft Crailsheim eG

Klaus Belzner
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2019
Aktivseite

Anlagevermögen	2019	2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.760,10 €	13.261,86 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	17.434.048,20 €	17.838.066,13 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	405.130,15 €	430.039,08 €
Technische Anlagen und Maschinen	361.381,00 €	411.078,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.317,67 €	129.447,41 €
Anlagen im Bau	1.184.108,20 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	80.911,99 €
	19.517.985,22 €	18.889.542,61 €
Anlagevermögen insgesamt	19.527.745,32 €	18.902.804,47 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	975.059,68 €	932.106,89 €
Andere Vorräte	5.913,51 €	10.919,86 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	12.531,85 €	17.063,75 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.745,00 €	5.071,73 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €	1.995,23 €
Sonstige Vermögensgegenstände	183.231,17 €	199.676,44 €
	209.508,02 €	223.807,15 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	124.298,61 €	355.867,83 €
Bausparguthaben	621.291,28 €	569.129,56 €
	745.589,89 €	924.997,39 €
Umlaufvermögen insgesamt	1.936.071,10 €	2.091.831,29 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	14.842,72 €	16.052,16 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.847,45 €	0,00 €
	16.690,17 €	16.052,16 €
Bilanzsumme	21.480.506,59 €	21.010.687,92 €

Bilanz zum 31. Dezember 2019
Passivseite

Eigenkapital		2019	2018
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		37.071,56 €	45.895,23 €
der verbleibenden Mitglieder		819.207,36 €	828.894,88 €
		856.278,92 €	**874.790,11 €**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		1.052.903,82 €	1.008.203,82 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	44.700,00 €		
Vorjahr	63.500,00 €		
Bauerneuerungsrücklage		1.237.029,44 €	1.237.029,44 €
Andere Ergebnisrücklagen		6.616.225,05 €	6.393.225,05 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	223.000,00 €		
Vorjahr	317.450,00 €		
		8.906.158,31 €	**8.638.458,31 €**
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		442.915,86 €	238.824,83 €
Jahresüberschuss		446.482,38 €	634.906,64 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		267.700,00 €	380.950,00 €
		621.698,24 €	**492.781,47 €**
Eigenkapital insgesamt		10.384.135,47 €	10.006.029,89 €
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		21.760,77 €	13.630,09 €
Sonstige Rückstellungen		79.047,00 €	87.935,00 €
		100.807,77 €	**101.565,09 €**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.802.967,97 €	9.735.518,95 €
Erhaltene Anzahlungen		952.949,11 €	943.059,29 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		197.424,34 €	188.811,72 €
Sonstige Verbindlichkeiten		33.964,83 €	30.522,62 €
		10.987.306,25 €	**10.897.912,58 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		**8.257,10 €**	**5.180,36 €**
Bilanzsumme		21.480.506,59 €	21.010.687,92 €

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

		2019	2018
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.703.426,99 €	3.639.832,65 €
b) aus Betreuungstätigkeit		467.656,88 €	474.243,80 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		182.520,90 €	186.898,14 €
		4.353.604,77 €	4.300.974,59 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		42.952,79 €	53.070,90 €
Sonstige betriebliche Erträge		137.802,46 €	36.496,23 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.606.975,94 €	1.404.342,47 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		43.691,83 €	42.960,58 €
		1.650.667,77 €	1.447.303,05 €
Rohergebnis		2.883.692,25 €	2.943.238,67 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		999.399,55 €	952.180,96 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge		284.141,02 €	259.747,68 €
davon für Altersversorgung:	83.521,49 €		
Vorjahr:	81.191,48 €		
		1.283.540,57 €	1.211.928,64 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		620.866,30 €	617.868,44 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		388.617,25 €	284.142,24 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.098,87 €	2.746,59 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		70.313,67 €	128.241,57 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		22.546,08 €	14.351,61 €
Ergebnis nach Steuern		500.907,25 €	689.452,76 €
Sonstige Steuern		54.424,87 €	54.546,12 €
Jahresüberschuss		446.482,38 €	634.906,64 €
Gewinnvortrag		442.915,86 €	238.824,83 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		267.700,00 €	380.950,00 €
Bilanzgewinn		621.698,24 €	492.781,47 €

Verabschiedung von Dr. Joachim Thierley

Verabschiedung des nebenamtlichen Vorstandsmitglied Dr. Joachim Thierley

Gemäß unserer Satzung kann ein Vorstandsmitglied sowie auch ein Aufsichtsratsmitglied mit Ablauf des 70. Lebensjahres nicht mehr wiedergewählt bzw. bestellt werden.
Nachdem die Amtszeit unseres langjährigen, sehr geschätzten, nebenamtlichen Vorstandsmitglieds Dr. Joachim Thierley zum 31.12.2019 endete, war eine Verlängerung seiner Tätigkeit bei der Baugenossenschaft Crailsheim eG über diesen Zeitraum hinaus nicht mehr möglich.

Dr. Thierley war 26 Jahre Vorstandsmitglied unserer Baugenossenschaft. In der 100-jährigen Geschichte gab es nur eine Person, nämlich Gotthilf Lindenmeyer von 1922-1968, der dieses Amt länger begleitete.

Wie kam es dazu, dass Dr. Thierley im Jahre 1993 zum Vorstandsmitglied bestellt wurde?
Das damalige Vorstandsmitglied Karl Reu (ehemals OB der Stadt) stand aus beruflichen Gründen für eine Wiederwahl 1993 nicht mehr zu Verfügung.

Der damalige Aufsichtsrat unter Vorsitz von Friedrich Hammerbacher kam dann zu der Entscheidung, dass Dr. Thierley der Nachfolger werden soll. Er war von seinem Ruf und auch von der Person her bestens geeignet im Vorstand mitzuwirken, wie in einem alten Protokoll zu lesen ist. Im Übrigen war er bereits ca. 8 Jahre Mitglied und als Rechtsanwalt eine ideale Ergänzung im Vorstand.

Was bedeutet das, wenn jemand vom Ruf und von der Person bestens geeignet ist?
Egal ob es sich um einen guten oder schlechten Ruf handelt, es ist abhängig von der Meinung anderer, von deren Erfahrungen mit dieser Person. Von Henry Ford stammt das Zitat:

> „Einen Ruf erwirbt man sich nicht mit Dingen, die man erst tun wird."

Nach 26 Jahren im Vorstand können wir heute aus tiefster Überzeugung bestätigen:
Dr. Thierley hatte nicht nur bei seiner Bestellung 1993 diesen guten Ruf, nein er hat sich diesen bis heute erhalten. Nicht nur bei seinen Kollegen des Vorstands, dem Aufsichtsrat und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sondern auch bei unseren Mitgliedern und in der Öffentlichkeit.
Das liegt allein in seiner Person:

- Er begegnet seinen Mitmenschen stets in einer sehr freundlichen Art und Weise. Es gab keine Begegnung mit ihm in der Baugenossenschaft, bei der dies anders war.

Verabschiedung von Dr. Joachim Thierley

- Er war in seinem Amt stets hilfsbereit und hat sein Fachwissen und seine Erfahrungen immer in den Gremien eingebracht. Davon hat die Baugenossenschaft in den 26 Jahren seines aktiven Mitwirkens in ganz besonderem Maße profitiert.

- Mit seiner Person verbindet man ein hohes Maß an Vertrauen und Glaubwürdigkeit innerhalb und außerhalb der Baugenossenschaft.

- Er hat bei den vielen Entscheidungen immer Verantwortung übernommen. Viele dieser Entscheidungen wurden auch erst getroffen, nachdem man seinen Rat und Meinung gehört hat.

So haben wir ihn im Aufsichtsrat und Vorstand kennen- und schätzen gelernt, als einen Mann mit viel Lebenserfahrung.

Aber auch als einen Querdenker, der bei mancher Entscheidung den Blickwinkel weiter geöffnet hat. Bedeutende geschäftspolitische Entscheidungen wurden unter seiner Mitverantwortung getroffen.

Hierzu einige Beispiele:

- Er hat den Übergang der Baugenossenschaft von der Gemeinnützigkeit in ein modernes Dienstleistungsunternehmen aktiv mitgestaltet und verantwortet.

- Zu Beginn seiner Tätigkeit 1993 hat die Baugenossenschaft noch stark gebaut. Damals wurden 41 ETW, 5 Gewerbeeinheiten und 5 EFH fertiggestellt.

Und heute

Unter seiner Mitverantwortung wurde entschieden, dieses Bauträgergeschäft nicht mehr zu tätigen. Heute konzentrieren wir uns auf den zeitgemäßen Erhalt unseres Wohnungsbestandes und erweitern diesen seit 2016 mit bereits umgesetzten, im Bau befindlichen und geplanten Bauvorhaben. Dies im Sinne unseres satzungsgemäßen Auftrages nämlich die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbaren Wohnungen.
Wir alle, die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Münkle als Vorstandskollege und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedanken uns für die erfolgreichen Jahre Vorstandstätigkeit.

Wo ein Ende da auch ein Anfang

Zum Nachfolger als nebenamtliches Vorstandsmitglied hat der Aufsichtsrat Herrn Jochen Fessel bestellt. Er hat das Amt ab 01.01.2020 von Dr. Thierley übernommen.
Wir wünschen Herrn Jochen Fessel einen guten und erfolgreichen Start in seinem neuen Amt.

Klaus Belzner
Aufsichtsratsvorsitzender

Thomas Münkle
Vorstandsvorsitzender

VITA des neuen nebenamtlichen Vorstandes

Jochen Fessel Vorstand seit 01.01.2020

Name:	Jochen Fessel, Diplom Ingenieur (FH) Freier Architekt
Geburtsdatum:	19. Oktober 1962
Familienstand:	verheiratet, zwei Kinder

Berufsausbildung:	August 1979 – Juli 1982 Zimmerer mit Abschluss Gesellenprüfung Firma Gerhard Vorlaufer, Crailsheim
Berufliche Tätigkeiten:	September 1982 – August 1983 Aushilfskraft im Architekturbüro Otto Fessel Januar 1987 – März 1987 Mitarbeit Architekturbüro Otto Fessel Crailsheim
Weitere Schulbildung:	September 1983 – Juli 1985 Berufskolleg I + II Kaufmännische Schule Crailsheim Erwerb der Fachhochschulreife
Staatsdienst:	Oktober 1985 – Dezember 1986 Grundwehrdienst Bundeswehr, Walldürn
Studium:	März 1987 - April 1991 Studium der Architektur an der Fachhochschule Biberach / Riß zum Diplom Ingenieur (FH)
Diplomarbeit:	Januar 1991 - April 1991 Die Bank, Standort Biberach / Riß

Berufliche Laufbahn nach dem Studium:

Mai 1991 – September 1993
Mitarbeiter als Dipl. Ing. (FH) im Architekturbüro
Prof. Dr. Schwarz – Grözinger – Wagner in Memmingen

Oktober 1993 – Februar 2007
Architekt im Büro Otto Fessel Jochen Fessel

Februar 2007
Gründung der Fessel Architekt GmbH

Seit Februar 2007 bis heute
Geschäftsführer der Fessel Architekt GmbH
in Crailsheim

Verabschiedung von Frau Eva- Maria Klement

Verabschiedung von Frau Eva- Maria Klement in den Ruhestand

Frau Klement hat am 01.12.1984 bei der Baugenossenschaft in der Buchhaltung angefangen. Sie war damit 35 Jahre ununterbrochen bei der Baugenossenschaft und somit ein Urgestein der Baugenossenschaft.

Ihre Ausbildung zur Einzelhandelskauffrau schloss sie 1973 bei der Eisenhandlung Jetter&Sohn in der Langen Straße in Crailsheim ab. Schon damals entdeckte sie ihr Talent für Zahlen und das Buchen mit der Buchungsmaschine.
Am 01.12.1984 begann dann Ihre 35-jährige Ära bei der Baugenossenschaft in der Buchhaltung. Vom Vorstellungsgespräch gibt es noch eine handschriftliche Notiz vom damaligen Vorstandsvorsitzenden Werner Schust: „Macht guten, beweglichen und umgänglichen Eindruck. Halte die Bewerberin für die Aufgabe gewachsen.“ Diese Einschätzung hat sich in Ihrer gesamten Laufbahn bestätigt.
In den 80er Jahren, mit dem Beginn der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften bei der BG, rutschte Frau Klement vom Rechnungswesen nach und nach immer mehr in die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für die Wohnungseigentümergemeinschaften.
Bis zum Jahr 2005 entwickelte sie sich zur zentralen Person in der Abrechnung und Buchführung von den Eigentümergemeinschaften.
2019 durften wir Frau Klement nach 35 Jahren in den wohl verdienten Ruhestand verabschieden. Wir danken ihr für die Betriebstreue und ihre Loyalität zu unserer Baugenossenschaft. Herzlichen Dank für ihr langjähriges Wirken, ihre Zuverlässigkeit und auch Verbundenheit mit unserer Baugenossenschaft.

Jubiläumsfeier in Rechenberg am 09.05.2019

100 Jahre

Die Verbindungen

Vorstand

Vorstandsvorsitzender

Thomas Münkle
muenkle@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-51

Assistentin des Vorstands

Gabriele Pauschinger
pauschinger@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-51

Betriebswirtschaft

Empfang und Sekretariat

Melanie Glöckner- Reu
gloeckner-reu@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-40

Prokurist
Finanzen und Verwaltung

Ulrich Kreisel
kreisel@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-41

Wohnungsbewirtschaftung
Bestandsvermietung
Rechnungswesen

Rudolf Ziegelbauer
ziegelbauer@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-31

Dienstleistungen

WEG-Verwaltung

Elke Currie
currie@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-23

WEG-Verwaltung

Sonja Kiefer
kiefer@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-21

WEG-Verwaltung

Monika Hüttl
huettl@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-24

WEG-Verwaltung

Janina Wudtke
wudtke@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-14

Die Verbindungen

Dienstleistungen

Mietverwaltung

Doris Rahm
rahm@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-15

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

Tanja Jarwitz
jarwitz@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-11

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

Martina Kok
kok@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-22

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

Annette Müller
mueller@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-42

Niederlassung Schwäbisch Hall

WEG-Verwaltung
Niederlassungsleitung

Michael Plessing
plessing@bgcrailsheim.de
0791 / 94689-11

Buchhaltung WEG-Verwaltung

Sieglinde Krämer
kraemer@bgcrailsheim.de
0791 / 94689-12

Mietverwaltung

Elvira Voss
voss@bgcrailsheim.de
0791 / 94689-15

Die Verbindungen

Bautechnik

Abteilungsleiter der Bautechnik

Reinhard Jäger
jaeger@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-12

Assistentin der Bautechnik

Doris Rahm
rahm@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-15

Regiebetrieb
Gebäudeunterhaltung und -sanierung

Alwin Krumm

Timo Krauß

Rafael Krumm

Regiebetrieb
Gebäudeunterhaltung und -sanierung

Gedas Obulaitis

Mindaugas Vilimas

Fair. Sicher. Zuhause

Baugenossenschaft
Crailsheim eG

Grabenstraße 17 ▶ 74564 Crailsheim
Tel. 07951 4707-0 ▶ Fax 07951 4707-80
info@bgcrailsheim.de ▶ www.bgcrailsheim.de