Baugenossenschaft Crailsheim eG

Fair. Sicher. Zuhause

Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Zahlen, Daten und Fakten 4

Vorwort 5

Organe der Genossenschaft 6-7

Allgemeine Wirtschaftslage 8-10

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand 11-17

Wohnungsverwaltung Fremdbestand 18-19

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 20-21

Betriebsjubiläen 22-23

Jubiläen 24

Verstorbene Mitglieder 25

Bericht des Aufsichtsrates 26-27

Bilanz zum 31. Dezember 2023 28-29

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2023 .. 30

Die Verbindungen 31-33

Bilderseite 34

Schießhausweg 7

Ölbergstraße 6/8

Ölbergstraße 6/8

Schießhausweg 7

Zahlen, Daten und Fakten

Zum 31.12.2023

Eigene Mietwohnungen	583
Wohnfläche im Eigenbestand	42.590 m²
Umsatzerlöse	5,1 Mio €
Anlagevermögen	24,2 Mio €
Eigenkapitalquote	47,23 %
Arbeitnehmer	23
Photovoltaikanlagen Leistung	238,07 KW peak
Mitglieder der Baugenossenschaft	978
Jahresüberschuss	499,142 €

Vorwort

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft Crailsheim,

die aktuellen Herausforderungen in der Bauwirtschaft, geprägt durch gestiegene Baukosten, gekürzte Fördermittel und erhöhte Zinsen, zwingen selbst gemeinwohl- und sozialorientierte Wohnungsunternehmen dazu, den Neubau nahezu einzustellen.
Die finanzielle Belastung ist für Bauherren enorm geworden und würde auch für zukünftige Mieter untragbar werden. Während der Neubau stark zurückgeht, bleibt die Wohnungsnachfrage auch aufgrund der starken Zuwanderung hoch. Diese Diskrepanz wird die Situation auf den Wohnungsmärkten in den kommenden Jahren weiter verschärfen.
Um diese Krise zu bewältigen ist ein umfassendes Maßnahmenpaket seitens der Bundesregierung dringend erforderlich. Leider hat diese durch mehrere abrupte Förderstopps und die Verschärfung der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung erschüttert.
Zusammen mit dem ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Baukosten hat dies zu einem dramatischen Einbruch im Wohnungsbau geführt.
Um der anhaltenden Krise im Wohnungsbau entgegenzuwirken, benötigen wir ein breit angelegtes Zinsprogramm für bezahlbaren Wohnungsbau sowie eine Abkehr von überzogenen baulichen Standards und rechtlichen Auflagen. Es bedarf eines pragmatischen Ansatzes, der sowohl sinnvoll als auch bezahlbar ist.
Zusätzlich stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Diese umfassen umfangreiche energetische Modernisierungen, die Umstellung der Heizanlagen auf erneuerbare Energien und die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.

Jochen Fessel Thomas Münkle

Diese Maßnahmen stellen eine immense Herausforderung dar und werden die Wohnungsunternehmen erheblich belasten.

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG, mit ihrer über 100-jährigen Tradition hat sich diesen zukünftigen Herausforderungen gemeinsam und lösungsorientiert gestellt. Die Umsetzung der Klimaziele wird stets mit dem Fokus erfolgen, dass Wohnen in Crailsheim weiterhin bezahlbar bleibt.

Crailsheim, im Juli 2024

Thomas Münkle
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel
Vorstand

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Mitglieder zum 31. Dezember 2023:

- Gerald Müller
  Elektromeister
  Stellvertreter im Prüfungsausschuss
- Dr. Patrick Stiller
  Unternehmensberater
  Stellvertretender Schriftführer
- Martin Jakob
  Maurermeister und Betriebswirt
  Prüfungsausschuss
- Klaus Belzner
  Bankkaufmann
  Vorsitzender
- Anna Göbel
  Rechtsanwältin
  Stellvertretender Schriftführerin
- Timo Röcker
  Steuerberater
  Stellvertretender Vorsitzender / Prüfungsausschuss
- Liane Aschenbrenner
  Bürokauffrau
  Schriftführerin

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Mitglieder zum 31. Dezember 2023:

- Thomas Münkle
  Dipl. Betriebswirt
  Vorstandsvorsitzender

- Jochen Fessel
  Architekt
  Vorstandsmitglied

Mitgliederversammlung

96. Ordentliche Mitgliederversammlung
Dienstag 22.Oktober 2024
Beginn 18:00 Uhr
Festhalle Crailsheim- Ingersheim

Allgemeine Wirtschaftslage 2023

Allgemeine Wirtschaftslage 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Weltpolitische Lage beeinflusst Finanzsituation der öffentlichen Haushalte

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sinkt

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 % bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO2 -Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Preisanstieg für Neubauten geringer

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %

Ölbergstraße 6/8

Leitzinsen steigen auf 4,5 %

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Rückgang der Baugenehmigungen

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1.Halbjahr 2022 um 24 %.

Schießhausweg 7

Allgemeine Wirtschaftslage 2023

Ölbergstraße 6/8

Wirtschaftsleistung schrumpft

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Höchster Stand der Beschäftigten seit der Wiedervereinigung

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Ölbergstraße 6/8

Bevölkerung wird wachsen

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Prognose für Anstieg der Haushalte unverändert

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

Schießhausweg 7

Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft 2023

Allgemeiner Wohnungsmarkt in der Krise

Der Wohnungsmarkt in Deutschland durchlebt, wie viele Branchen, seit der Corona Pandemie eine Kette von Krisen. Die Wohnungswirtschaft in Deutschland wird von den wirtschaftlichen Schockwellen, die auch auf den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine zurückzuführen sind, deutlich stärker getroffen als der Durchschnitt. Die Baukosten und die Zinsen sind stark gestiegen, es fehlt an Fachkräften und Bauland sowie an einer wirklich auskömmlichen Förderung.

⇨ Weiter auf Seite 10

Allgemeine Wirtschaftslage 2023

⇨ Fortsetzung von Seite 9

Während die allgemeine Inflation im Jahr 2023 bei 7,9 % lag, sind die Wohnungsbaukosten in Jahresfrist um 15,1 % gestiegen. Zugleich schnellten die Zinsen um 300 % auf etwa 4 % hoch. Auf dem Höhepunkt der Energiekrise stiegen die Energiepreise in das Unermessliche und bereiteten den Mietern und teilweise auch den Wohnungsunternehmen ein Liquiditätsproblem. Diese Krisenphänomene wurden begleitet von einer drastischen Verschlechterung der Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung.

Erdrückende Rahmenbedingungen

Die erdrückenden Rahmenbedingungen haben bereits zu einem drastischen Einbruch des Neubaus bei Wohnungsunternehmen geführt. Um einen Neubau in der aktuellen Kostensituation zu finanzieren, bedürfte es einer Nettokaltmiete von 18 € bis 20 € pro Quadratmeter und mehr. Als Folge von fehlenden Neubauwohnungen wird der Druck auf den Mietwohnungsmarkt enorm steigen.
Die individuelle Wohnkostenbelastung für die Mieter und Mieterinnen nimmt dadurch besorgniserregend zu. Dabei waren viele Haushalte schon vor der Krise überlastet.
Die Situation verschärft sich, da die Kaltmieten weiter steigen, und die steigende Inflation die Ersparnisse der Mieterinnen und Mieter aufbraucht.

Gebäudeenergiegesetz als gigantisches Investitionsprojekt

Inmitten dieser massiven Krisen fordert das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als gigantisches volkswirtschaftliches Investitionsprojekt von den Wohnungsunternehmen und allen Gebäudeeigentümern riesige Investitionssummen bis 2045 ein. Die Umlage der gesamten Kosten auf Mieterinnen und Mieter wird unzumutbar sein. Zukünftige Bundesregierungen werden sich mit einer Überarbeitung und realitätsnahen Anpassung des GEG beschäftigen müssen.
Die Wohnungsunternehmen verfügen in der Regel angesichts der bevorstehenden Aufgaben nicht über das Eigenkapital und die Liquidität, für nennenswerten Neubau und gleichzeitig durchzuführende tiefgreifende Sanierungen und den Heizungstausch.

Ölbergstraße 6/8

Die neu geschaffene steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Höhe von 5% ist dabei keine Lösung für Wohnungsunternehmen, da sie in der Regel ohnehin steuerbefreit sind.
Außerdem müssen die verpflichtenden Vorgaben zum Austausch der Heizung im Gebäudeenergiegesetz auch die zukünftigen Energiekosten der Mieterinnen und Mieter im Blick behalten. Es drohen hohe Heizkosten, wenn z.B. ineffiziente Wärmepumpen mit hohen Stromkosten durch den Vermieter eingebaut werden. Der Einsatz von Wärmepumpen und Anschluss an die Fernwärme setzt bezahlbare Strom- und Fernwärmetarife voraus.
Unsere Bundesregierung ist deshalb gefordert, die Klimaschutzkosten fair auf die drei Schultern Eigentümer, Mieter und Gemeinschaft zu verteilen, um Wohnen auch in Zukunft noch bezahlbar zu halten und die Akzeptanz für den Klimaschutz zu bewahren.

Ölbergstraße 6/8

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Schießhausweg 7

Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Crailsheim eG umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen regionalen Wohnungsbestände und wird infolge ihrer nachhaltigen Unternehmensentwicklung ihrer wesentlichen Aufgabe, der Wohnungsvermietung an ihre Mitglieder mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis, gerecht.
Um die Bestände zukunftssicher zu machen ist für uns die ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung der Quartiere von zentraler Bedeutung.
Auch für das Jahr 2024 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 31.12.2023 wie folgt auf:
583 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten,
131 Garagen und 329 Pkw-Stellplätze.
Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche betrug zum Bilanzstichtag 43.542,25 qm.

St. Martin- Straße 103

⇨ Weiter auf Seite 12

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

⇨ Fortsetzung von Seite 11

Team Regiebetrieb

Umfangreiche Investitionen im Jahr 2023

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor unseres Geschäftsmodells. Um auf dem Vermietungsmarkt zu bestehen und um unseren Mietern einen qualitativ zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten ist die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sowohl bei den Gebäuden als auch bei den Wohnungen, unerlässlich.
Hier investiert die Baugenossenschaft Crailsheim eG Jahr für Jahr durchschnittlich über 1.000.000 € in die Sanierung und Modernisierung des genossenschaftseigenen Immobilienbestands. Im Berichtsjahr 2023 haben wir diese Summe mit über 1.922.000 € fast verdoppelt. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplettsanierungen, insbesondere auch energetischen Sanierungen.

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG setzt hiermit abermals ein eindeutiges Zeichen für die besondere Bedeutung der Bestandsentwicklung.
Uns ist es ein großes Anliegen, dass sich unsere Mieter in unseren Wohnungen wohl fühlen.
Die Gebäude müssen aktiv gepflegt werden, um den Bewohnern ein attraktives und ansprechendes Wohnumfeld zu bieten.
Neben der geleisteten wertvollen Arbeit durch unseren Regiebetrieb erteilen wir im Zusammenhang mit Modernisierungen und Sanierungen auch unzählige Aufträge an ansässige Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Durch diese regelmäßigen Auftragsvergaben stärkt die Baugenossenschaft Crailsheim eG auch die Wirtschaft der Region.

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Zusammen mit den Lohnkosten unseres Regiebetriebes wurden seit dem Jahr 2014 in den letzten **10 Jahren insgesamt 11.705.000 €** für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes aufgewendet:

2014	1.095.000 €
2015	850.000 €
2016	1.015.000 €
2017	981.000 €
2018	850.000 €
2019	1.030.000 €
2020	1.333.000 €
2021	1.038.000 €
2022	1.591.000 €
2023	**1.922.000 €**

Wohnungsmodernisierungen

Gerade die kleinen Instandhaltungsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen, auch in Verbindung mit einem Mieterwechsel, erfordern erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen. Bei Mieterwechseln wurde der Weg der Komplettmodernisierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiter beschritten. Sie haben auch einen erheblichen Anteil am Investitionsprogramm der Baugenossenschaft Crailsheim eG. Für Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Neuvermietungen wurde die Summe von 592.360 € (Fremdkosten, ohne Lohnkosten unseres Regiebetriebes) im Jahr 2023 investiert.

Spätestens wenn ein über Jahrzehnte andauerndes Mietverhältnis endet, gibt es in den Wohnungen erheblichen Modernisierungsbedarf. Dies betrifft 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.

Umfassende Generalsanierung des Gebäudes Ölbergstraße 6 in CR – Stadtteil Hexenbuckel

Die Sanierungsmaßnahme erfolgt entsprechend der im baugleichen Nachbargebäude Ölbergstraße 8 durchgeführten Sanierung im Jahr 2022 einschließlich einer umfassenden energetischen Modernisierung. Die sorgfältig geplante Sanierungsmaßnahme wird in der Ölbergstraße 6, wie schon zuvor in der Ölbergstraße 8, unter der Leitung unseres Abteilungsleiters der Bautechnik Sven Liebchen zusammen mit unserem Regiebetrieb und der beauftragten Handwerksbetriebe umgesetzt. Das Gebäude Ölbergstraße 6 wurde 1940 erbaut und entsprach zum Teil noch der ursprünglichen Ausführung. Es besteht aus vier Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 350 qm. Die Generalsanierung wurde im Jahr 2023 mit dem Ziel KfW Effizienzhaus 55 begonnen und wird im Jahr 2024 abgeschlossen. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf rund 660.000 €. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen des KfW Programmes Energieeffizient Sanieren. Nach erfolgter energetischer Sanierung auf KfW 55 Standard können wir auf dieses Sanierungsdarlehen der KfW einen maximalen Zuschuss in Höhe von insgesamt 185.600 € erhalten.

Ölbergstraße 6/8

⇨ Weiter auf Seite 14

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

⇨ Fortsetzung von Seite 13

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. Hier gilt unser besonderer Dank Herrn Sven Liebchen vom Technischen Büro für seinen engagierten Einsatz sowie unserem Handwerkerteam des Regiebetriebes.

Investition in eine Solarthermie zur Heizungsunterstützung mit Frisch-wasserstation Am Wasserturm 36-40 in CR-Altenmünster

Am Wasserturm 36-40

Am Wasserturm 36-40

Erneuerung Garagentore auf dem Roten Buck 52 und St. Martin-Straße 103 in CR- Roter Buck

Roten Buck 52

Investition in die Bestandsbewirtschaftungs-Software mevivoECO

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG hat einen bedeutenden Schritt in Richtung umweltfreundliche Gebäudebewirtschaftung unternommen. Mit der Investition in die Bestandsbewirtschaftungs-Software mevivoECO strebt die Genossenschaft an, CO2-Emissionen effizient zu überwachen und fundierte Entscheidungen über energetische Sanierungen zu treffen.
Eine umweltverträgliche und möglichst regenerative Gebäudebewirtschaftung steht für die Baugenossenschaft Crailsheim eG nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei der sukzessiven Sanierung des Bestands im Mittelpunkt. Im Jahr 2023 setzte sich die Genossenschaft intensiv mit dem Thema Klimaneutralität auseinander und stellte wichtige Weichen für eine nachhaltige Zukunft. Wesentliche Bestandsdaten wie Wohnfläche, beheizte Fläche, Baujahr, Energieträger, Heizungsart sowie Verbrauchsdaten aller Gebäude wurden zusammengetragen und analysiert. Diese Informationen wurden in die neu angeschaffte Software mevivoECO aufgenommen und werden künftig jährlich aktualisiert.

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Die Analyse der Daten zeigte, dass die Baugenossenschaft Crailsheim eG aufgrund kontinuierlicher Investitionen in die energetische Ertüchtigung ihrer Bestände im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen sehr gut abschneidet.

Aktuell betragen die CO2-Emissionen der Baugenossenschaft 17,35 kg je qm Wohnfläche und Jahr, während der Durchschnitt laut Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) bei 27 kg liegt. Dieser bereits erzielte Wert ist ein Grund zur Freude, wird jedoch nicht als Ruhekissen betrachtet. Vielmehr dient er als Bestätigung und Ansporn, den eingeschlagenen Kurs weiter zu verfolgen.

Die Software mevivoECO, speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt, unterstützt die Baugenossenschaft Crailsheim eG auf dem Weg zu einer nachhaltigen Klimastrategie. Ziel ist es, den Energieverbrauch der Gebäude zu senken, den CO2-Ausstoß zu verringern und die Energiekosten zu beherrschen. Aufgrund der verschärften Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung entstehen erhebliche Mehrkosten für die Wohnungswirtschaft und somit für die Mitglieder und Mieter.

Der Fokus der Modernisierungen liegt auf den Gebäuden mit dem höchsten Einsparpotential, um Kosten durch die CO2-Bepreisung zu vermeiden und die Belastung für die Mieter möglichst gering zu halten. Die gesetzlich gewünschten Klimaziele stehen in einem Zielkonflikt zu preiswerten Mieten.

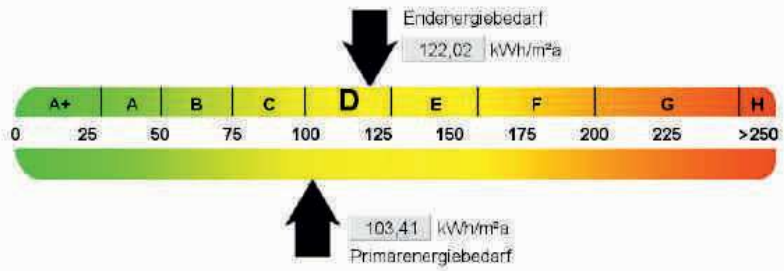
Zukünftig wird sich die Baugenossenschaft Crailsheim eG auf kosteneffiziente Bestandsinvestitionen konzentrieren, die zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen beitragen. Ein CO2-Monitoring und eine dynamische, zielorientierte Klimastrategie werden wesentliche Bestandteile der Unternehmensstrategie sein, um die vorgegebenen politischen und ideologischen Ziele zu erfüllen.

Die Investition in die Software mevivoECO markiert einen wichtigen Schritt hin zu einer klimafreundlichen und nachhaltigen Zukunft für die Baugenossenschaft Crailsheim eG und ihre Mieter.

Endenergiebedarf

Maßgeblich für den Endenergiebedarf sind die Gebäudehülle sowie die Heizungs- und Kühlsysteme eines Gebäudes. Somit wird der zu erwartende Energieverbrauch über die Gebäudequalität ermittelt und lässt, im Vergleich zum Energieverbrauchswert, den tatsächlichen Verbrauch außer Acht. Typischerweise wird die Energiebedarfsberechnung bei Neubauten angewendet, da bei neuen Gebäuden noch keine Verbrauchsdaten vorliegen.
Der dazu gehörende Primärenergiebedarf berücksichtigt zusätzlich den Energiebedarf der vorgelagerten Prozesskette für die Brennstoffbereitstellung.

Energiebedarfseffizienzklasse



Die Grafik zeigt den Endenergie- und den Primärenergiebedarf des Portfolios in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.

⇨ Weiter auf Seite 16

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

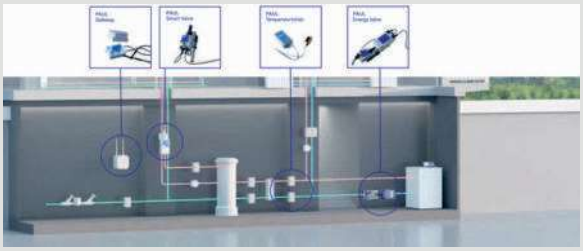
⇨ Fortsetzung von Seite 15

Permanente Energieeinspar-maßnahme im Heizungs- und Warmwassersystem mit dem System PAUL

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG beschreitet auch innovative Wege zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Digitalisierung ihrer Heizungsanlagen. In Zusammenarbeit mit der Paul Tech AG setzt die Genossenschaft auf eine fortschrittliche Lösung, um den Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristige Maßnahmen (EnSimiMaV) gerecht zu werden. Gemäß den neuen Vorschriften ist ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems als Energiesparmaßnahme vorgeschrieben. Die Baugenossenschaft Crailsheim geht jedoch einen Schritt weiter und implementiert eine dauerhafte, automatische und adaptive Lösung mit künstlicher Intelligenz. Diese erfüllt nicht nur die gesetzlichen Anforderungen, sondern senkt auch den Energiebedarf erheblich.

Intelligente Heizungssteuerung mit KI

Alle zentralen Heizungsanlagen der Baugenossenschaft Crailsheim eG wurden kürzlich mit intelligenten Ventilen und Sensoren ausgestattet. Diese Geräte zeichnen kontinuierlich Daten auf und senden sie an einen Großrechner. Der Rechner analysiert diese Daten in Kombination mit dem Verbrauchsverhalten der Mieter, Wetterdaten und der Gebäudeausrichtung. Die künstliche Intelligenz sorgt dann dafür, dass die Heizungs- und Warmwasseranlagen stets im optimalen und hocheffizienten Betriebsfenster arbeiten. Das Wärmenetz wird permanent auf den tatsächlichen Bedarf der Mieter eingestellt. Die KI verarbeitet die erfassten Daten und erstellt ein dynamisches Gebäude- und Nutzungsprofil. Sie identifiziert mögliche Einsparpotenziale und reguliert die Ventile entsprechend. Zu den berücksichtigten Daten gehören: Verbrauchsverhalten, Leerstand, Tages- und Jahreszeiten, Wetterdaten, Gebäudeausrichtung und Referenzdaten.



System Paul, Stellmotor an einem Steigstrang im Keller

Monatliche Maßnahmen zur energetischen Optimierung

Anlage wird im optimalen Betriebsfenster gehalten

Adaptiver hydraulischer Abgleich wird automatisch erbracht

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Vorteile für Mieter und Umwelt

Durch diese intelligente Technik können die Energiekosten erheblich gesenkt und die CO2-Bilanz der Gebäude signifikant verbessert werden. Die Mieter profitieren von Energieeinsparungen, ohne dass die Raumtemperatur gesenkt werden muss. Selbst wenn die Heizkörper nicht mehr so heiß werden, wird die gewünschte Raumtemperatur durch einen längeren und gleichmäßigeren Betrieb erreicht.
Zusätzlich bietet das System eine aktive Überwachung der Heizungsanlagen mit Störmeldungen. Bei zentraler Warmwasseraufbereitung wird auch die Überwachung der Temperaturbereiche im Zirkulationssystem zur Vermeidung von Legionellen gewährleistet.
Die Baugenossenschaft Crailsheim eG zeigt mit dieser Initiative, wie moderne Technologie und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen können, um sowohl die Umwelt zu schonen als auch die Wohnqualität für die Mieter zu verbessern.

Kontinuierliche Optimierung der Bewirtschaftungskosten

Insgesamt versucht die Baugenossenschaft Crailsheim, durch die Optimierung von Abläufen und die kontinuierliche Suche nach Einsparungspotentialen dem Preisanstieg bei den Bewirtschaftungskosten entgegenzuwirken. Individuelle Kostenanalysen und die Maßnahmenplanung zur Optimierung der Bewirtschaftungskosten sind wesentliche Bestandteile unserer Hausbewirtschaftung. Das System von Paul Tech ist hierzu ein weiterer wichtiger Baustein.

Die Künstliche Intelligenz berücksichtigt diese Daten, um die optimalen Einsparungen zu erzielen:

Verbrauchsverhalten

Wetterdaten

Leerstand

Gebäudeausrichtung

Tag / Jahreszeit

Referenzdaten PAUL KI

Wohnungsverwaltung Fremdbestand

Im Berichtsjahr 2023 betreute die Baugenossenschaft Crailsheim eG insgesamt 1.920 Einheiten im Rahmen ihrer Fremdverwaltung. Diese Einheiten setzen sich wie folgt zusammen:

- Verwaltung nach dem Wohnungs-eigentumsgesetz (WEG):
  1774 Wohnungen und 44 Gewerbeeinheiten
- Mietverwaltung:
  90 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten

Die Umsatzerlöse aus der Fremdverwaltung beliefen sich auf rund 581.000 €.

Die Anforderungen an unsere Immobilienverwaltung nehmen stetig zu, sowohl durch gesetzliche Vorgaben als auch durch steigende Erwartungen der Eigentümer.

Wohnungsverwaltungsteam Schwäbisch Hall

Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Eigentümergemeinschaften gerecht zu werden und weiterhin hochwertige Dienstleistungen erbringen zu können, ist es daher notwendig, die Vergütung unserer Verwaltung kontinuierlich anzupassen.

Wohnungsverwaltungsteam Crailsheim

Wohnungsverwaltung Fremdbestand

Verabschiedung von Frau Elke Currie in den Ruhestand

Nach 24 Jahren bei unserer Baugenossenschaft, davon 18 Jahre als Wohnungseigentumsverwalterin, ist Frau Elke Currie am 01.03.2024 in den wohlverdienten Ruhestand getreten.
In ihrer Rolle hat Frau Currie nicht nur kaufmännische, technische und soziale Kompetenz bewiesen, sondern auch eine tiefgreifende Loyalität zu unserer Baugenossenschaft gelebt. Sie konnte nicht nur Informationen präzise und verständlich vermitteln, sondern hatte auch stets ein offenes Ohr für die Belange der Eigentümer. Mit unermüdlichem Engagement, Zuverlässigkeit und Verständnis hat sie nicht nur Objekte verwaltet, sondern Gemeinschaften gestaltet, Beziehungen aufgebaut, Vertrauen gewonnen und Gemeinschaftssinn gefördert. Frau Currie überzeugte nicht nur mit Fachkenntnissen, sondern auch mit einer bemerkenswerten Vertrauenswürdigkeit und Verständnis für die individuellen Anliegen.
Sie hat ihre Aufgaben mit Bravour gemeistert und dazu beigetragen, dass die Eigentümerversammlungen nicht nur effizient, sondern auch harmonisch verliefen.
Im Namen der Baugenossenschaft Crailsheim eG sprechen wir unseren tiefen und aufrichtigen Dank aus.

Schießhausweg 7

Umstrukturierung ab dem Jahr 2024

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht mitgeteilt haben wir den WEG-Bereich einer Umstrukturierung unterzogen und den Bestand der Wohnungseigentümergemeinschaften angepasst. Im Jahr 2023 wurden bei einem Teil der Eigentümergemeinschaften die Verwalterverträge nicht mehr verlängert oder zum Jahresende vorzeitig aufgelöst. Alle betroffenen Eigentümergemeinschaften konnten zum 01.01.2024 neue Verwalterverträge abschließen. An die neuen Verwalter wurden zum Jahreswechsel die Verwaltungsunterlagen geordnet und vollständig übergeben. Die verwalteten Eigentumswohnungen reduzierten sich zum 01.01.2024 daher um 354 Einheiten.

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 dem Stromverkauf aus den Photovoltaikanlagen.
Die Bilanzsumme verringerte sich um 383.530 € auf nunmehr 26.116.570 €. Von der Bilanzsumme entfallen 24.165.201 € auf das Anlagevermögen und 1.940.550 € auf das Umlaufvermögen.
Die Vermögensstruktur wird vom Anlagevermögen bestimmt. Die Verringerung der Bilanzsumme ist auf die Abschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 818.218 €, den Abgang durch den Tilgungszuschuss der Förderbank für den Neubau Schießhausweg 7 in Höhe von 324.000 € und die geringeren flüssigen Mittel im Umlaufvermögen zurückzuführen.
Als Zugang im Anlagevermögen wurden im Wesentlichen Kosten der Fertigstellung des Neubaus Schießhausweg 7, Modernisierungskosten der Ölbergstraße 6 und der Einbau einer Solarthermieanlage mit Frischwasserstation im Gebäude Am Wasserturm 36-40 in Höhe von insgesamt 747.577 € aktiviert.

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 betrug das Eigenkapital 12.335.317 €. Im Berichtsjahr 2023 ist durch eine Einstellung in die Rücklagen in Höhe von insgesamt 449.000 € die Eigenkapitalquote um 2,44 % auf 47,23 % gestiegen und als grundsolide zu bezeichnen.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung (776.603 €), Sondertilgung (30.000 €), den Tilgungszuschuss der Förderbank (324.000 €) und die Ablösung von auslaufenden Darlehen (123.708 €) um insgesamt 1.292.235 € verringert werden.
Dem entgegen sind den Verbindlichkeiten hauptsächlich durch die Darlehensaufnahmen für das Neubauobjekt Schießhausweg 7 und für die Modernisierung der Ölbergstraße 6 wieder insgesamt 407.159 € zugegangen.
Insgesamt gesehen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 12.193.125 € um 885.287 € gegenüber dem Vorjahr verringert.
Die Bilanzstruktur ist unverändert durch ein hohes Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen beträgt 92,45 % der Bilanzsumme.
Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Schießhausweg 7

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Finanzlage

Die Finanzlage ist solide und geordnet.
Im Jahr 2023 wurden für unseren eigenen Bestand insgesamt 1.922.827,61 € (2022: 1.591.657 €) investiert, davon Fremdkosten in Höhe von 1.617.031,78 € (2022: 1.269.294 €) und Lohnkosten unseres Regiebetriebs in Höhe von 305.795,83 € (2022: 322.363 €).
Die Ausgaben für die Fremdkosten setzen sich aus den Aufwendungen für die Instandhaltungskosten Mietwohnungen in Höhe von 869.454,01 € (2022: 728.262 €) und den aktivierungspflichtigen Fremdkosten für bauliche Maßnahmen im Bestand als Zugang in das Anlagevermögen bei den Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von 747.577,77 € (2022: 541.031,62 €) zusammen.
Zu den aktivierungspflichtigen Fremdkosten zählen die Kosten des Neubaus Schießhausweg 7 mit 334.323 €, die umfangreichen Modernisierungskosten in der Ölbergstraße 6 in Höhe von 314.649 €, der Einbau einer Solarthermieanlage mit Frischwasserstation am Wasserturm 36-40 mit 59.335 € und der Einbau von Systemelektronik für den hydraulischen Ausgleich sowie zukünftige Energieeinsparmaßnahmen bei den zentralen Heizungen im Bestand mit 39.270 €.
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.
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 3.088.538 € (2022) um 280.747 € auf 3.369.285 € (2023) gestiegen. Die Steigerung erfolgte durch die Vermietung der 18 Wohnungen aus dem Neubau Schießhausweg 7 und die Mieterhöhung über den gesamten Bestand zum 01.01.2023.

Für das Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Miete über unseren gesamten Wohnungsbestand 6,38 € (im Jahr 2022: 6,05 €) je qm Wohnfläche.
Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) haben sich von 518.929 € (2022) um 62.197 € auf 581.126 € (2023) erhöht.
Die Erlöse aus dem Stromverkauf der Photovoltaikanlage haben sich durch eine geringere Sonneneinstrahlungsdauer von 123.934 Euro (2022) auf 107.931 Euro (2023) verringert.
Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 499.142 € (2022: 459.294 €) erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 50.000 € (minimal 10 % des Jahresüberschusses), einer verbindlichen Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 249.000 € (maximal 50 % des Jahresüberschusses ohne Zustimmung der Mitgliederversammlung), der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 150.000 € (vorausgesetzt der Zustimmung der Mitgliederversammlung) und des Gewinnvortrags von 289.256 €, ergibt sich ein Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 339.398,62 €.

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns einschließlich des Dividendenvorschlags zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Annahme. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen wiederum eine Dividende von 4 % vor.
Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung wird der Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 339.398,62 € wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer 4%igen Dividende	35.175,68 €
Vortrag auf neue Rechnung	304.222,94 €

Crailsheim, im Juli 2024

Thomas Münkle	Jochen Fessel
Vorstandsvorsitzender	Vorstand

Betriebsjubiläen

Im Jahr 2023 hatten wir die besondere Ehre, mehrere außergewöhnliche Betriebsjubiläen zu feiern. Diese Jubiläen stehen nicht nur für lange Betriebszugehörigkeiten, sondern auch für unermüdliches Engagement und unerschütterliche Loyalität gegenüber der Baugenossenschaft Crailsheim eG.

Frau Doris Rahm und Herr Ulrich Kreisel: 40 Jahre bei der Baugenossenschaft Crailsheim

Am 01.09.2023 feierten Frau Doris Rahm und Herr Ulrich Kreisel jeweils ihr 40-jähriges Betriebsjubiläum. Beide begannen ihre berufliche Laufbahn am 01.09.1983 bei der Baugenossenschaft Crailsheim eG. Frau Rahm startete als Bauzeichnerin und Herr Kreisel als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Frau Doris Rahm:

Seit Beginn ihrer Ausbildung ist Frau Rahm in der technischen Abteilung tätig und hat sich zusätzlich zur qualifizierten Mietverwalterin weitergebildet. Heute ist sie im Bereich der technischen Wohnungsbewirtschaftung und in der Mietverwaltung tätig.

Herr Ulrich Kreisel

Herr Kreisel ist seit vielen Jahren Prokurist und Leiter der Bereiche Rechnungswesen, EDV, Personal und Wohnungsbewirtschaftung.
Beide Jubilare sind seit 40 Jahren tragende Säulen unserer Genossenschaft. Mit ihrer ruhigen und sachlichen Art sowie ihrer großen Zuverlässigkeit haben sie sich um die Genossenschaft verdient gemacht. Ihr vielseitiges Fachwissen, hohes Engagement und große Umsicht werden von Mitgliedern, Mietern, Eigentümern, Handwerkern und Kollegen gleichermaßen geschätzt.
Wir gratulieren Frau Doris Rahm und Herrn Ulrich Kreisel herzlich zu ihrem beeindruckenden Jubiläum!

Betriebsjubiläen

Frau Annette Müller und Frau Melanie Glöckner-Reu: 25 Jahre bei der Baugenossenschaft Crailsheim

Frau Annette Müller

Frau Müller trat am 01.02.1999 als kaufmännische Angestellte im Bereich der Buchhaltung für Wohnungs-eigentümergemeinschaften ein. In den letzten 25 Jahren hat Frau Müller nicht nur die Abwicklung der Buchführung im ERP-System WODIS-Sigma und zahlreiche andere Aufgaben mit Bravour gemeistert, sondern es war und ist Ihr auch immer ein großes Anliegen eine gute Atmosphäre und Freundlichkeit im Betriebsklima zu schaffen. Ihre Bereitschaft, sich umfassend um die Anliegen ihrer Kollegen, Vorgesetzten, und Kunden zu kümmern, machten sie zu einer beliebten Persönlichkeit in unserer Genossenschaft.

Frau Melanie Glöckner-Reu

Am 01.01.1999 trat Frau Glöckner-Reu in unsere Baugenossenschaft Crailsheim eG ein. Seit dieser Zeit arbeitet Frau Glöckner-Reu in der Telefonzentrale und am Empfang, dem Herzstück unserer Baugenossenschaft.
Sie ist nicht nur das freundliche Gesicht und die angenehme Stimme, die unsere Anrufer oder Kunden begrüßt, sondern auch die zuverlässige und gewissenhafte Kraft, die im Hintergrund für einen reibungslosen Ablauf sorgt.
In diesen 25 Jahren diente sie oft als erste Kontaktperson für unsere Kunden und Mitglieder und hatte gleichzeitig auch immer ein offenes Ohr für die Anliegen ihrer Kollegen.

Wir gratulieren Frau Annette Müller und Frau Melanie Glöckner-Reu ganz herzlich zu ihrem 25-jährigen Jubiläum!

Diese Jubiläen sind ein Beweis für die langjährige Treue und das große Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir danken ihnen herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre wertvolle Arbeit, die maßgeblich zum Erfolg unserer Baugenossenschaft beiträgt.

Jubiläen

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

60-jährige Mitgliedschaft

Eduard Peisler
Karl-Heinz Lindenmeyer
Ludwig Seidl
Manfred Müller

Es ist uns eine Freude, dieses Jahr folgende Mitglieder für ihre 50-jährige und 40-jährige Mitgliedschaft zu ehren:

50-jährige Mitgliedschaft

Gerhard Vorlaufer
Doris Eger
Werner Ebert

40-jährige Mitgliedschaft

Manfred Pflanz
Luise Albig
Peter Pilz
Eugen Fetzer
Siegfried Balles
Karl-Dieter Scharkowski
Walter Reu
Christof Armbrüster
Gertrud Jäger
Siegfried Vogler
Walter Kloiber-Wagner
Harald Rieger
Hermann Lang
Rainer Link
Uwe Baumann
Ulrich Lober
Margit Keim
Hermann Grimm

Für ihre **25-jährige Mitgliedschaft** danken wir weiteren 12 Mitgliedern.

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

Verstorbene Mitglieder

Mit großem Bedauern mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass im Jahr 2023 die nachstehend genannten Mitglieder verstorben sind:

Rainer	Warth
Georg	Wenger
Friedrich	Lauton
Martin	Dolinsky
Willibald	Mottl
Erika	Meys
Ewald	Eisenhardt
Walter	Mai
Walter	Grüb
Kurt	Wieland
Hans	Stephan
Gisela	Köffler
Ursula	Wagner
Richard	Schmid
Ingeborg	Schnotz
Marion	Horsley
Waltraud	Dietl
Jakob	Spuling
Jürgen	Linker

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

Bericht des Aufsichtsrates

Vorsitzender Klaus Belzner

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Crailsheim eG,

als Vorsitzender des Aufsichtsrates ist es meine Aufgabe, Ihnen an dieser Stelle einen Überblick über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im Rahmen seiner nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung sowie Geschäftsordnung durchzuführenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben für das Geschäftsjahr 2023 zu geben.

Aufsichtsratstätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2023 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. Im Zentrum der im Jahr 2023 und bis dato abgehaltene Beratungen standen strategische Überlegungen, die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft, die energetischen Sanierungen diverser Objekte und Personalangelegenheiten.
Der Aufsichtsrat informierte sich in jeder Sitzung über die in allen Geschäftsbereichen wesentlichen Entwicklungen und Vorfälle.
Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat zu 4 Sitzungen zusammengetreten. Der Aufsichtsrat war stets beschlussfähig.

Beratungen zum Jahresabschluss

Das Geschäftsjahr der Baugenossenschaft Crailsheim eG war wiederum erfolgreich.
Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart (vbw) in der Zeit vom 03.06.2024 bis zum 07.06.2024. 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 analysierte den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns eingehend. Er nahm auch Kenntnis vom Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer und diskutierte dieses.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitglieder-versammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen, die Gewinnverwendung zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Bericht des Aufsichtsrates

Veränderungen im Aufsichtsrat

Für den Berichtszeitraum sind folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat zu berichten:
Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 7 Personen. In der am 17. Oktober 2023 stattgefundenen 95. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2022 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.
Nach den Bestimmungen unserer Satzung sind als Mitglieder im Aufsichtsrat turnusgemäß Dr. Patrick Stiller und Klaus Belzner im Jahr 2023 ausgeschieden. Beide haben sich wieder zur Wahl gestellt und wurden 2023 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2024 scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Anna Göbel und Martin Jakob aus. Beide Aufsichtsräte stellen sich gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen die Wiederwahl bei der Mitgliederversammlung vor.

Mitgliederversammlung vom 17.10.2023

Entwicklung der Baugenossenschaft Crailsheim eG

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft ist seit Jahren positiv. Die Genossenschaft erfüllt die durch die Satzung geforderten Zwecke. Der Vorstand hat zusammen mit den Mitarbeiter/-innen die bestehenden Marktchancen zur Stärkung der wirtschaftlich gut aufgestellten Genossenschaft mit Augenmaß genutzt.

Wegen des weiterhin schwierigen Marktumfeldes, insbesondere der stark gestiegenen Baupreise und Zinsen sowie der nicht vorhandenen auskömmlichen Förderung, wird die Genossenschaft zunächst keinen weiteren Neubau von bezahlbaren Wohnungen für den Eigenbestand beginnen können. Strategisches Ziel bleibt aber, mit Neubauten unseren Wohnungsbestand zu ergänzen. Im Rahmen des Erfordernisses und der finanziellen sowie personellen Möglichkeiten wird der eigene Gebäudebestand weiterhin kontinuierlich modernisiert. Die permanente Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilienbestände bekommt unter Beachtung des zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes eine nochmals stärkere Bedeutung für die Zukunft. Die Dekarbonisierung wird klimapolitisch in den nächsten Jahren stark in den Vordergrund treten.
Wir folgen weiterhin unserem strategischen Ziel, breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Dank

Mir bleibt an dieser Stelle die angenehme Aufgabe, allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen zu danken. Unserem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich im Namen des Aufsichtsrates dafür, dass alle Geschäfte stets in zuverlässiger Weise geführt, gestaltet und erledigt wurden.
Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für die konstruktive Zusammenarbeit.
Der Aufsichtsrat wird weiterhin alles dafür tun, dass die Baugenossenschaft Crailsheim eG ihre Erfolgsgeschichte fortsetzen kann und ein verlässlicher Partner "rund ums Wohnen" bleibt.
Es ist uns eine Verpflichtung, unsere Mitglieder und Mieter bei dem Grundbedürfnis des Wohnens zu unterstützen.

Crailsheim, im Juli 2024
Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Crailsheim eG

Klaus Belzner
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2023
Aktivseite

Anlagevermögen	2023	2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	**19.142,60 €**	**4.632,93€**
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	23.383.964,93 €	23.647.509,92 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	312.475,57 €	335.045,85 €
Technische Anlagen und Maschinen	162.593,00 €	212.290,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	286.596,11 €	282.932,51 €
Anlagen im Bau	429,35 €	0,00 €
	24.146.058,96 €	**24.477.778,28 €**
Anlagevermögen insgesamt	**24.165.201,56 €**	**24.482.411,21 €**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	**1.120.185,01 €**	**1.024.810,40 €**
Andere Vorräte	**20.188,48 €**	**17.769,48 €**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	19.740,72 €	15.980,66 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	985,08 €	3.174,93 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.142,00 €	868,70 €
Sonstige Vermögensgegenstände	258.366,08 €	231.129,66 €
	281.233,88 €	**251.153,95 €**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	474.959,30 €	712.741,73 €
Bausparguthaben	43.983,60 €	0,00 €
	518.942,90 €	**712.741,73 €**
Umlaufvermögen insgesamt	**1.940.550,27 €**	**2.006.475,56 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	10.004,96 €	11.214,40 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	813,96 €	0,00 €
	10.818,92 €	**11.214,40 €**
Bilanzsumme	**26.116.570,75 €**	**26.500.101,17 €**

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite

Eigenkapital		2023	2022
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		30.000,00 €	31.600,00 €
der verbleibenden Mitglieder		877.918,46 €	874.391,94 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00 €	1.879,76 €
Ergebnisrücklagen		907.918,46 €	907.871,70 €
Gesetzliche Rücklage		1.257.000,00 €	1.207.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	50.000,00 €		
Vorjahr	46.000,00 €		
Bauerneuerungsrücklage		2.200.000,00 €	2.050.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	150.000,00 €		
Vorjahr	150.000,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen		7.631.000,00 €	7.382.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	249.000,00 €		
Vorjahr	229.000,00 €		
		11.088.000,00 €	**10.639.000,00 €**
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		289.256,33 €	289.040,09 €
Jahresüberschuss		499.142,29 €	459.294,21 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		449.000,00 €	425.000,00 €
		339.398,62€	**323.334,30 €**
Eigenkapital insgesamt		**12.335.317,08 €**	**11.870.206,00 €**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		**74.271,00 €**	**93.987,00 €**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.193.125,98 €	13.078.412,49 €
Erhaltene Anzahlungen		1.110.890,83 €	1.047.301,36 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		5.920,14 €	363,13 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		356.792,60 €	362.016,41 €
Sonstige Verbindlichkeiten		35.095,92 €	41.106,36 €
		13.701.825,47 €	**14.529.199,75 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		**5.157,20 €**	**6.708,42 €**
Bilanzsumme		**26.116.570,75 €**	**26.500.101,17 €**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

		2023	2022
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.340.945,91 €	4.089.994,34 €
b) aus Betreuungstätigkeit		581.126,66 €	518.928,87 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		169.981,81 €	182.610,23 €
		5.092.054,38 €	**4.791.533,44 €**
Bestandsveränderungen		**95.374,61 €**	**4.490,68 €**
Sonstige betriebliche Erträge		**63.574,82 €**	**67.523,23 €**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.945.439,41 €	1.749.679,58 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		57.746,34 €	54.037,04 €
		2.003.185,75 €	**1.803.716,62 €**
Rohergebnis		**3.247.818,06 €**	**3.059.830,73 €**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.125.962,37 €	1.112.358,07 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge		312.167,13 €	303.472,50 €
davon für Altersversorgung:	94.064,19 €		
Vorjahr:	91.389,32 €		
		1.438.129,50 €	**1.415.830,57 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		823.372,84 €	731.554,65 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		337.044,86 €	319.931,51 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		337,96 €	3.915,73 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		95.409,28 €	82.102,27 €
Ergebnis nach Steuern		**554.199,54 €**	**514.327,46 €**
Sonstige Steuern		55.057,25 €	55.033,25 €
Jahresüberschuss		**499.142,29 €**	**459.294,21 €**
Gewinnvortrag		**289.256,33 €**	**289.040,09 €**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**449.000,00 €**	**425.000,00 €**
Bilanzgewinn		**339.398,62 €**	**323.334,30 €**

Die Verbindungen

Vorstand

Vorstandsvorsitzender

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

Assistentin des Vorstands

Monika Hüttl - Wörner
huettl@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-51

Betriebswirtschaft

Prokurist
Finanzen und Verwaltung

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

Empfang und Sekretariat

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

Wohnungsbewirtschaftung
Bestandsvermietung
Rechnungswesen

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

Dienstleistungen

WEG-Verwaltung

Martina Zürmer
zuermer@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-14

WEG-Verwaltung

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

Mietverwaltung

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

Die Verbindungen

Buchhaltung WEG-Verwaltung

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

Daniela Hein
hein@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-13

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

Tanja Jarwitz
jarwitz@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-24

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

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

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

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

Buchhaltung
WEG-Verwaltung

Simone Kohl
kohl@bgcrailsheim.de
07951 / 4707-11

Niederlassung Schwäbisch Hall

WEG-Verwaltung
Niederlassungsleitung

Michael Plessing
plessing@bgcrailsheim.de
0791 / 94 689-11

Mietverwaltung

Gabi Seybold
seybold@bgcrailsheim.de
0791 / 94 689-15

Die Verbindungen

Bautechnik

Abteilungsleiter der Bautechnik

Sven Liebchen
liebchen@bgcrailsheim.de
0160 / 3668036

Assistentin der Bautechnik

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

Regiebetrieb Gebäudeunterhaltung und -sanierung

Alwin Krumm

Regiebetrieb Gebäudeunterhaltung und -sanierung

Gedas Obulaitis

Diana Obulaite

Rafael Krumm

Regiebetrieb Gebäudeunterhaltung und -sanierung

Mindaugas Vilimas

Gerhard Schell

Sebastian Siegemund

Bilderseite

Schießhausweg 7

Schießhausweg 7

Schießhausweg 7

Ölbergstraße 6/8

Ölbergstraße 6/8

Am Wasserturm 36–40

St. Martin- Straße 103

Besuchen Sie uns auf Instagram:
Für zukunftsorientierte und dynamische Unternehmen wie die Baugenossenschaft Crailsheim eG gehört der Austausch mit ihren Kunden und Partnern zu einer Selbstverständlichkeit. Mit dem Social-Media-Kanal Instagram bleiben Sie stets auf dem neuesten Stand über Ihre Genossenschaft und haben zudem die Möglichkeit, die Beiträge persönlich zu kommentieren. Auf Instagram finden Sie interessante News und Eindrücke von aktuellen Projekten und erhalten die Gelegenheit, einen Blick "hinter die Kulissen" der Genossenschaft zu werfen. Schauen Sie doch einfach mal vorbei - wir würden uns freuen.

Folgen Sie uns auf Instagram. Geben Sie hierfür den Unternehmensnamen in das Suchfeld auf dem Portal ein oder scannen Sie einfach den nebenstehenden QR-Code.

BGCRAILSHEIM

Fair. Sicher. Zuhause

Baugenossenschaft
Crailsheim eG

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